



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 123/15.12.2021

### **IVD-Marktbericht „Münchner Umland“: Kaufpreise für Wohnimmobilien ziehen im Herbst 2021 weiter spürbar an**

**Nachfrage in den Umland-Kreisstädten ungebrochen hoch - von Kaufinteressenten erhoffter preisdämpfender Effekt durch Pandemie bleibt zu meist aus**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 15. Dezember 2021 den traditionellen RegionalReport für den Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland vorgelegt und die aktuelle Marktlage in den Landkreisen Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau und Bad Tölz-Wolfratshausen analysiert.

„Im Halbjahresvergleich Frühjahr zu Herbst 2021 stieg das Preisniveau in den Kreisstädten des Münchner Umlands weiterhin zum Teil deutlich an - allen voran im Kaufsegment,“ erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Der enorme Nachfragedruck konnte durch die Coronapandemie zu keiner Zeit gebremst werden.“

In der aktuellen IVD-Herbsterhebung zeigte das Preisniveau am **Kaufmarkt** im Vergleich zu Frühjahr 2021 weiterhin deutlich nach oben. Die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser haben inzwischen in fast allen untersuchten Kreisstädten die 1 Mio. €-Marke erreicht bzw. überschritten. Lediglich in Fürstenfeldbruck mussten Käufer im Herbst 2021 mit im Schnitt 941.000 € etwas weniger bezahlen, jedoch lagen hier die Preiszuwächse gegenüber Frühjahr 2021 mit einem Plus von 4,4 % am höchsten. In Starnberg, der mit Abstand teuersten Kreisstadt im Münchner Umland, stieg das Preisniveau im Halbjahresvergleich um +4,1 % auf nunmehr 1,91 Mio. € an. In den übrigen Kreisstädten lag das Plus im Untersuchungszeitraum zwischen 0,5 % in Freising und 3,5 % in Ebersberg. Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt München mussten im Herbst 2021 durchschnittlich 2,1 Mio. € für ein freistehendes Einfamilienhaus aufgebracht werden (+5,0 %)<sup>1</sup>.

Auch im Segment der Eigentumswohnungen aus dem Bestand stieg das Preisniveau in allen untersuchten Kreisstädten im Halbjahresvergleich Frühjahr zu Herbst 2021 an. Pro Quadratmeter mussten Käufer im Schnitt zwischen 4.710 € in Freising und 6.490 € in Starnberg bezahlen. Die im letzten halben Jahr mit Abstand deutlich

<sup>1</sup> Alle in dieser Pressemeldung genannten Preise beziehen sich, sofern nicht explizit anders erwähnt, auf den guten Wohnwert.

ten Preiszuwächse wurden in Fürstenfeldbruck mit +9,0 % gemessen, gefolgt von Erding und Ebersberg mit +3,9 % bzw. +3,1 %. In der Landeshauptstadt München lag der Kaufpreis für Bestandswohnung im Herbst 2021 bei 9.000 €/m<sup>2</sup> (+10,4 %).

Vergleich einzelner Objekttypen zum Kauf in München und den Umland-Kreisstädten								
Kreisstädte	Einwohnerzahl <sup>2</sup>		Einfamilienhäuser Bestand		Doppelhaushälften Bestand		Eigentumswohnungen Bestand	
	Absolute Zahlen	Index <sup>3</sup>	in Tsd. €/Objekt	Index	in Tsd. €/Objekt	Index	in €/m <sup>2</sup>	Index
<b>München</b>	<b>1.487.560</b>	<b>100</b>	<b>2.100</b>	<b>100</b>	<b>1.575</b>	<b>100</b>	<b>9.000</b>	<b>100</b>
Dachau	47.754	3	1.120	53	915	58	5.140	57
Ebersberg	12.171	1	1.025	49	942	60	5.370	60
Erding	36.494	2	1.000	48	933	59	5.560	62
Freising	48.600	3	1.194	57	818	52	4.710	52
Fürstenfeldbruck	36.964	2	941	45	844	54	5.220	58
Starnberg	23.550	2	1.913	91	1.313	83	6.490	72
Mittelwert (Kreisstädte)	34.256	2	1.199	57	961	61	5.415	60

© IVD-Institut

Vergleich einzelner Objekttypen zur Miete in München und den Umland-Kreisstädten								
Kreisstädte	Einwohnerzahl		Mietwohnungen Bestand		Reihenmittelhäuser Bestand		Doppelhaushälften Bestand	
	Absolute Zahlen	Index	in €/m <sup>2</sup>	Index	in €/Objekt	Index	in €/Objekt	Index
<b>München</b>	<b>1.487.560</b>	<b>100</b>	<b>18,30</b>	<b>100</b>	<b>2.550</b>	<b>100</b>	<b>2.980</b>	<b>100</b>
Dachau	47.754	3	14,30	79	2.270	89	2.400	80
Ebersberg	12.171	1	12,80	70	1.780	70	1.890	63
Erding	36.494	2	14,10	77	1.830	72	2.030	68
Freising	48.600	3	13,50	74	1.620	63	1.920	64
Fürstenfeldbruck	36.964	2	14,10	77	1.810	71	1.950	73
Starnberg	23.550	2	17,90	98	2.600	102	3.330	112
Mittelwert (Kreisstädte)	34.256	2	14,50	79	1.985	78	2.253	77

© IVD-Institut

<sup>2</sup> Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2021

<sup>3</sup> Die Einwohnerzahlen / Preise für die jeweiligen IVD-Objekttypen in den Kreisstädten werden mit der Einwohnerzahl / den Preisen für die jeweiligen IVD-Objekttypen in München verglichen (München = 100); Datenstand IVD-Zahlen: Herbst 2021, jeweils guter Wohnwert

Für gewöhnlich etwas verhaltener ist die Entwicklung am **Mietmarkt**. Während das Kaufpreisniveau für Bestandswohnungen in den vergangenen fünf Jahren (Herbst 2016 zu Herbst 2021) im Durchschnitt der untersuchten Kreisstädte um +52 % anwuchs, stieg das Mietpreisniveau für Bestandswohnungen um +18 %. Die Schere zwischen Kauf- und Mietpreisen ging in den letzten Jahren immer weiter auseinander.

Im Herbst 2021 lagen die Mieten für Bestandswohnungen in den untersuchten Umland-Kreisstädten im Schnitt zwischen 12,80 €/m<sup>2</sup> in Ebersberg und 17,90 €/m<sup>2</sup> in Starnberg. Gegenüber Frühjahr 2021 war das Preisniveau konstant bis moderat ansteigend, in der Spitze mit einem Plus von 1,4 % in Fürstenfeldbruck.

## **Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt**

Die Corona-Pandemie hat den Wohnimmobilienmarkt in der bayerischen Landeshauptstadt München sowie in der umliegenden Metropolregion nur unwesentlich beeindruckt: Die Nachfrage sowohl nach Kauf- als auch nach Mietobjekten ist ungebrochen hoch, das Preisniveau zieht weiterhin stetig an.

Die teilweise sehr hohen Kauf- und Mietpreise sowie das karge Objektangebot in München lassen zahlreiche Interessenten in die umliegenden Landkreise ausweichen. Gemeinden mit einer guten Anbindung an die Landeshauptstadt sowie einer vorteilhaften sozialen Infrastruktur - Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten vor Ort bzw. in naher Umgebung werden vielfach vorausgesetzt - erfreuen sich seit vielen Jahren großer Beliebtheit. Mit zunehmender Flexibilität im Arbeitsleben durch Homeoffice-Regelungen werden vermehrt auch weitere Entfernungen zu den regulären Arbeitsstätten in Kauf genommen.

Pandemiebedingte Lockdowns sowie das Arbeiten in den eigenen vier Wänden haben die Anforderungen an Wohnimmobilien in den vergangenen knapp zwei Jahren erheblich verändert. „Ein eigener Balkon bzw. Garten sowie ein Arbeitszimmer bzw. eine Arbeitsecke stehen bei vielen Interessenten auf der Wunschliste - natürlich immer unter der Prämisse der finanziellen Machbarkeit“, erklärt Prof. Stephan Kippes.

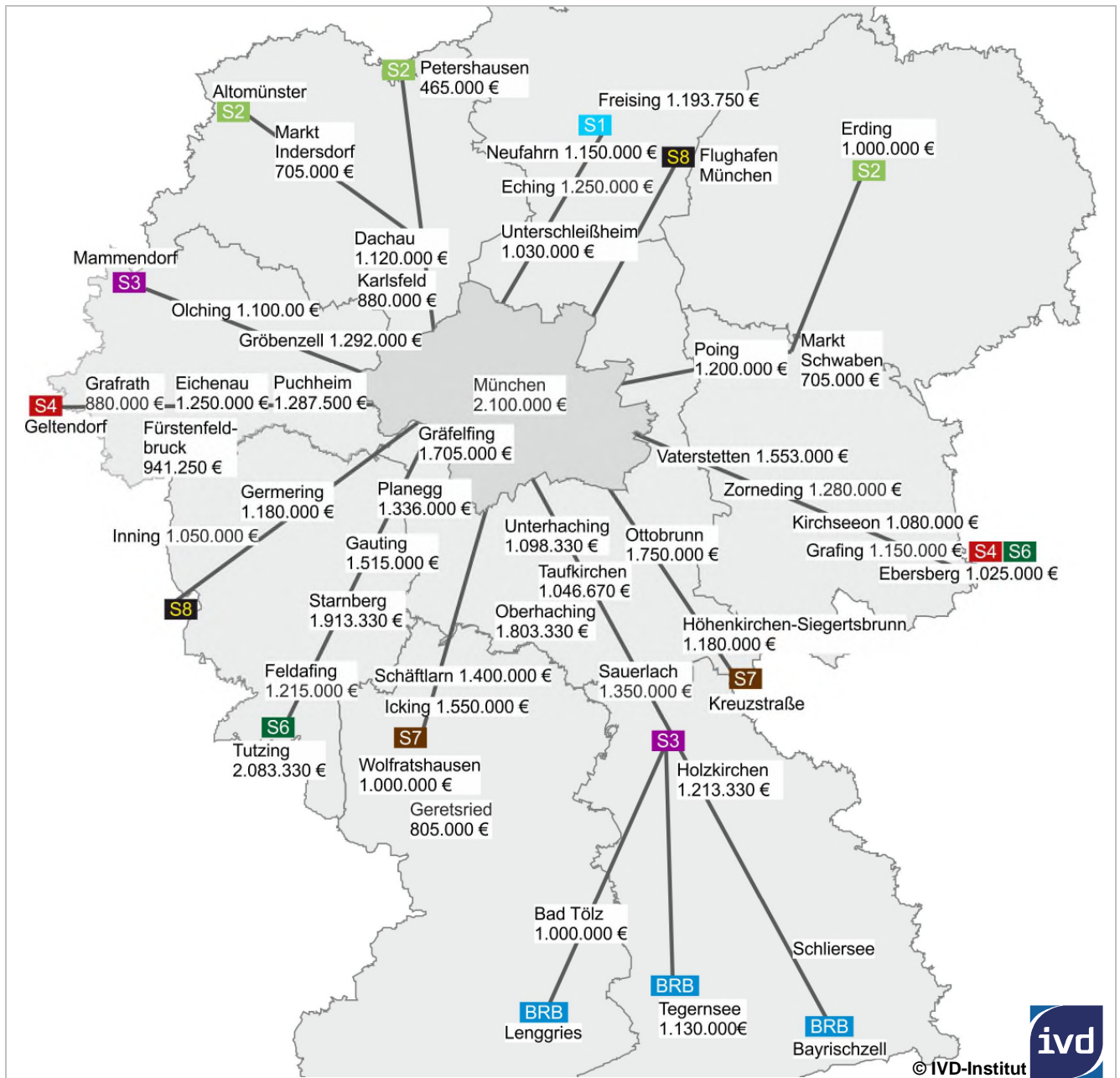
Ansprechende Wohnimmobilien sind gleichwohl bei Selbstnutzern als auch bei Kapitalanlegern äußerst gefragt. Aufgrund einer anhaltenden Niedrigzinsphase sowie Strafzinsen auf Erspartes gelten Immobilien als eine der sichersten Anlageformen.

In den vergangenen Jahren ist in vielen Umlandgemeinden substantieller neuer Wohnraum entstanden, die Bevölkerung nahm erheblich zu. Ein derartiger Wachstumskurs wird oft auch von erheblichen Widerständen begleitet, sei es von der ansässigen Bevölkerung, Nachbargemeinden oder Umweltschutzverbänden. Die vorhandene soziale und verkehrstechnische Infrastruktur kann den hohen Anforderungen meist nicht mehr standhalten, Ausbaumaßnahmen hinken oftmals viele Jahre hinterher bzw. sind mit deutlichen Einschnitten in Natur und Landschaft verbunden.

Trotz zum Teil umfangreicher baulicher Aktivitäten kann die hohe Nachfrage in den Umlandgemeinden sowohl am Kauf- als auch am Mietmarkt bei weitem nicht befriedigt werden. Allen voran fehlt es an bezahlbarem Wohnraum; der Anteil einkommensorientiert vergebener und sozial geförderter Objekte ist weiterhin deutlich zu

gering. Die Kommunen selbst, u.a. durch Einheimischen-Modelle, sowie Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften treten vermehrt als Bauherren auf, um preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Während in der Landeshauptstadt München Bauflächen rar sind, gibt es im Umland noch Potentiale, so u.a. an den S-Bahnlinien sowie auf ehemaligen gewerblichen und militärischen Arealen. Zudem werden seit einiger Zeit vermehrt Supermärkte sowie Parkplätze mit Wohnraum überbaut.



Preise für freistehende Einfamilienhäuser (guter Wohnwert) im S-Bahn-Bereich Herbst 2021

## Entwicklung in den Kreisstädten des Münchner Umlands

### Dachau

Auf dem Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik wurden die Abrissarbeiten im Oktober 2021 termingerecht abgeschlossen. Die Bodensanierung wird voraussichtlich noch bis 2023 andauern, anschließend könnte mit den Hochbaumaßnahmen begon-

nen werden. Hierfür wartet der Investor weiterhin auf die Erteilung des Baurechts. Entstehen soll das neue Stadtquartier „Mühlbachviertel“ mit rd. 1.000 Wohneinheiten (30 % hiervon sozial gefördert).

### **Ebersberg**

Der Baustart im Einheimischen-Baugebiet „Friedenseiche VIII“ hat sich bereits mehrfach verschoben. Gegen die Pläne haben sich erhebliche Widerstände aufgrund einer zu dichten Bebauung sowie einer steigenden Verkehrsbelastung formiert.

Auch im Ortsteil Hörmannsdorf möchte die Stadt Bauland vergeben. Rund um die Kreisklinik Ebersberg werden in den kommenden Jahren zahlreiche Wohnungen, zum großen Teil für Klinikmitarbeiter, geschaffen.

### **Erding**

Die ersten Reihenhäuser im Poststadl wurden im August 2021 bezogen. Neben 60 Reihenhäusern werden rd. 200 Wohnungen im Geschossbau entstehen. Die Arbeiten schreiten voran. Rege Bautätigkeiten sind weiterhin auch im Thermengarten zu beobachten.

Bis zu 3.500 Menschen könnten künftig auf dem Fliegerhorstgelände in Erding ein Zuhause finden. Die Auflösung des Bundeswehr-Standortes soll bis Jahresende 2024 vonstattengehen. Im Juli 2021 wurde der Siegerentwurf eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes der Öffentlichkeit vorgestellt.

### **Fürstenfeldbruck**

Tausende Wohn- und Arbeitsplätze sollen mittelfristig auf dem Fliegerhorstgelände in Fürstenfeldbruck entstehen. Die Bundeswehr könnte den Standort, nach mehrfachen Verzögerungen, bis 2026 endgültig auflösen. Umfangreiche Planungen laufen seit längerem.

Zwischen der Polizeiinspektion und der Bundesstraße B471 sehen Planungen rd. 330 Wohneinheiten für mehr als 900 Menschen vor. Voraussichtlich 2025 könnten die ersten Wohnungen bezogen werden.

### **Freising**

Im ehemaligen Gewerbegebiet an der Angerstraße soll ein neues Stadtquartier für insgesamt rund 1.500 Menschen entstehen. Die staatliche Wohnungsbaugesellschaft Bayern-Heim GmbH errichtet die ersten 33 Wohneinheiten für Haushalte mit geringem Einkommen; diese sollen voraussichtlich Mitte 2023 bezogen werden können.

Im neuen Stadtquartier „Steinpark“, auf dem früheren Gelände der General-von-Stein-Kaserne, sind bereits zahlreiche Wohnungen und Häuser entstanden. Neben großzügigem Wohnraum für etwa 1.000 Menschen entsteht u.a. ein Schulzentrum, das im September 2022 seinen Betrieb aufnehmen soll.

### **Starnberg**

Der überwiegende Teil der Neubautätigkeiten findet im privaten Sektor statt. Die Bauvorhaben, die sich fast ausschließlich auf Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften beschränken, sind Substitutionen oder Nachverdichtungen. Die Ausweisung

von neuem Bauland, welches das sehr hohe Preisniveau zumindest stabilisieren könnte, findet weiterhin nicht statt.

### **Bad Tölz**

Seit einiger Zeit nimmt die Wohnnutzung im Badeteil der Kreisstadt spürbar zu, wenngleich das städtische Rahmenkonzept „Badeteil“ keine direkte Entwicklung dieses Stadtteils als Wohngebiet vorsieht. Die Stadt prüft seit längerem, ob und in welcher Ausgestaltung „Badeteil“ als Sanierungsgebiet ausgewiesen wird. Das Verfahren soll bis Ende 2021 abgeschlossen werden.

Auf dem Areal der sogenannten Zwickerwiese sollen auf 38 Parzellen hauptsächlich Doppelhäuser entstehen. Bis voraussichtlich Januar 2022 läuft das Prüfungsverfahren für die Vergabe der 23 städtischen Grundstücke. Die restlichen 15 Parzellen werden vom ursprünglichen Grundstückeigentümer direkt verkauft.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem „**Marktbericht Münchner Umland Herbst 2021**“ entnommen werden. Dieser kann im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued.de](http://www.ivd-sued.de) oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, [info@ivd-institut.de](mailto:info@ivd-institut.de)) erworben werden.

### **Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)