



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 53/27.06.2022

### IVD-Marktbericht „Münchner Umland“: Hohe Nachfrage treibt Preisniveau im Frühjahr 2022 weiter nach oben

**Wunsch nach Eigenheim aufgrund hoher Kaufpreise und Baukosten sowie aktuell stark steigender Bauzinsen immer schwerer zu realisieren.**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 27. Juni 2022 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.

„Die Region München erfreut sich auch im Frühjahr 2022 großer Beliebtheit - die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist ungebrochen hoch, das Preisniveau zeigt weiterhin nach oben,“ beschreibt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die derzeitige Lage. „Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwachen Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen steht der Markt **durchaus vor einer Trendwende**: Die Zeiten steil steigender Kaufpreise könnten bald für eine gewisse Zeit vorüber sein. In den aktuellen Krisenzeiten wirken mehrere gegenteilige Faktoren zusammen. Zwar könnte der Zinsanstieg und die Auswirkungen des Ukrainekrieges mit den verhängten und geplanten Sanktionen auf den Immobilienmarkt einen dämpfenden Effekt haben, aber auch angesichts dieser Unsicherheiten private wie auch institutionelle Investoren verstärkt dazu zu bewegen, Geld im sicheren Hafen einer Immobilienanlage unterzubringen.“

Im Frühjahr 2022 zeichnet sich der **Kaufmarkt** in den Kreisstädten des Münchner Umlands weiterhin durch ein spürbar ansteigendes Preisniveau aus. In Starnberg, der mit Abstand teuersten Kreisstadt, müssen Käufer für ein freistehendes Einfamilienhaus im Schnitt 2,0 Mio. € bezahlen. In der Landeshauptstadt München liegt der durchschnittliche Kaufpreis für eine entsprechende Immobilie im Frühjahr 2022 demgegenüber bei 2,2 Mio. €. Unter den übrigen untersuchten Kreisstädten steht aktuell lediglich Fürstenfeldbruck mit 971.000 €/Objekt knapp unter der 1 Mio. €-Marke. Im Halbjahresvergleich gegenüber Herbst 2021 liegen die Preisanstiege in den Kreisstädten des Münchner Umlands zwischen +2,3 % in Erding und +8,6 % in Freising. Wurde die Preisentwicklung in Freising in den vergangenen IVD-Erhebungen durch die Corona-Pandemie etwas stärker abgebremst - der Flughafen München als bedeutender wirtschaftlicher Faktor und größter Arbeitgeber in der Region litt enorm

unter der Pandemie - so tendieren die Kaufpreise im Frühjahr 2022 wieder deutlicher nach oben.<sup>1</sup>

	Einwohner	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Obj.		Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m <sup>2</sup>	
		30.09.2021	F2012	F2022	F2012	F2022	F2012
München	1.490.607	950	2.200	3.600	9.500	13,10	18,30
	+9,8 %	100	100	100	100	100	100
Dachau	47.777	496	1.160	2.150	5.280	10,00	14,50
	+9,1 %	52	53	60	56	76	79
Ebersberg	12.151	467	1.052	2.300	5.480	7,90	13,10
	+9,6 %	49	48	64	58	60	72
Erding	36.440	530	1.023	2.100	5.680	8,70	14,20
	+8,2 %	56	47	58	60	66	78
Freising	48.451	650	1.297	2.700	5.400	9,00	13,50
	+9,0 %	68	59	75	57	69	74
Fürstenfeld- bruck	36.929	493	971	2.430	5.530	9,50	14,40
	+10,0 %	52	44	68	58	73	79
Starnberg	23.534	950	2.000	3.250	6.600	13,20	17,90
	+5,0 %	100	91	90	69	101	98

Erläuterung zur Tabelle:

Die Einwohnerzahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) werden als absolute Zahlen (Stand 30.09.2021) dargestellt sowie die prozentuale Veränderung zum 30.09.2011 abgebildet. Die absoluten Kauf- bzw. Mietpreise beziehen sich auf den guten Wohnwert. Diese werden mit den jeweiligen Kauf- und Mietpreisen in München im angezeigten Zeitraum verglichen (Index: München=100).

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Eigentumswohnung liegt im Frühjahr 2022 in allen Kreisstädten des Münchner Umlands jenseits der Marke von 5.000 €/m<sup>2</sup>. In Starnberg müssen Käufer in diesem Marktsegment im Schnitt sogar 6.600 €/m<sup>2</sup> aufbringen, in der Landeshauptstadt München beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 9.500 €/m<sup>2</sup>. Gegenüber Herbst 2021 liegen die Preiszuwächse in den Kreisstädten zwischen +1,7 % in Starnberg und +14,6 % in Freising. Hier hat das Preisniveau im Halbjahresvergleich, von einem vergleichsweise günstigen Basisniveau ausgehend, am deutlichsten zugelegt.

Für gewöhnlich etwas verhaltener ist die Entwicklung am **Mietmarkt**. Im Schnitt liegt die Quadratmetermiete im Frühjahr 2022 zwischen 13,10 € in Ebersberg und 14,50 € in Dachau. Die Kreisstadt Starnberg nimmt mit ihrem exklusiven Charakter auch im Mietsegment eine Sonderrolle ein, hier werden mit durchschnittlich 17,90 €/m<sup>2</sup> nur geringfügig günstigere Mieten als in München (18,30 €/m<sup>2</sup>) aufgerufen. Gegenüber Herbst 2021 ist das Preisniveau für Mietwohnungen aus dem Bestand konstant bis moderat ansteigend. In der vergleichsweise preiswerten Kreisstadt Ebersberg fällt der Zuwachs mit einem Plus von 2,3 % am deutlichsten aus.

### Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region München ließ sich, im Gegensatz zum Gewerbeimmobilienmarkt, nur unwesentlich von der Corona-Krise beeindrucken. Ein vielfach erhoffter preisdämpfender Effekt blieb aus. In Folge der Pandemie etwas

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

geändert hat sich bei vielen Kauf- und Mietinteressenten lediglich die Anforderung an die Wunschimmobilie. Neben Objekten mit eigenem Balkon / eigener Terrasse bzw. einem eigenen Gartenanteil sind auch solche gefragt, die ausreichend räumliche Kapazitäten für die Arbeit im Homeoffice bieten - natürlich immer unter der Prämisse der finanziellen Machbarkeit. Vor dem Hintergrund, nicht mehr jeden Tag im Büro präsent sein zu müssen, werden weitere Entfernungen zum regulären Arbeitsplatz akzeptiert. Bei Garagen bzw. Parkplätzen wird immer stärker auf eine Ladeinfrastruktur geachtet.

Angesichts der als zunehmend instabiler empfundenen Energieversorgung wird bei Häusern verstärkt auf das Thema Solaranlage geachtet und diese als entsprechender Vorteil empfunden und honoriert. Vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten rückt auch der energetische Zustand des Gebäudes stärker in den Fokus der Käufer und Mieter. In der Vergangenheit waren energetische Themen trotz ihrer hohen Bedeutung vielfach als eher sekundär wahrgenommen worden, wenn die Immobilie und der Standort als solcher sonst als attraktiv wahrgenommen wurde.

Aktuell sehen sich Kaufinteressenten am Wohnimmobilienmarkt deutlich anziehender Zinsen für Immobiliendarlehen ausgesetzt. Die Baubranche hat weiterhin mit erheblichen Lieferengpässen zu kämpfen, Handwerksfirmen sind vielfach absolute Mangelware und ausgesprochen teuer in der Beauftragung. Der Angriffskrieg in der Ukraine trieb zuletzt zudem die Inflation in Rekordspähren: Massiv steigende Lebensunterhaltskosten, insbesondere für Energie, sowie eine allgemeine Verunsicherung beschäftigen die Deutschen.

„In Anbetracht der in den vergangenen Jahren enorm gestiegenen Immobilienpreise und Baukosten sowie aktuell rapide steigender Bauzinsen, könnte die Nachfrage nach Wohnimmobilien zumindest mittelfristig spürbar gedämpft werden, da immer weniger Käufer die enormen Kosten stemmen können“, glaubt Prof. Stephan Kippes. „Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen Inflation hingegen weiterhin äußerst attraktiv.“

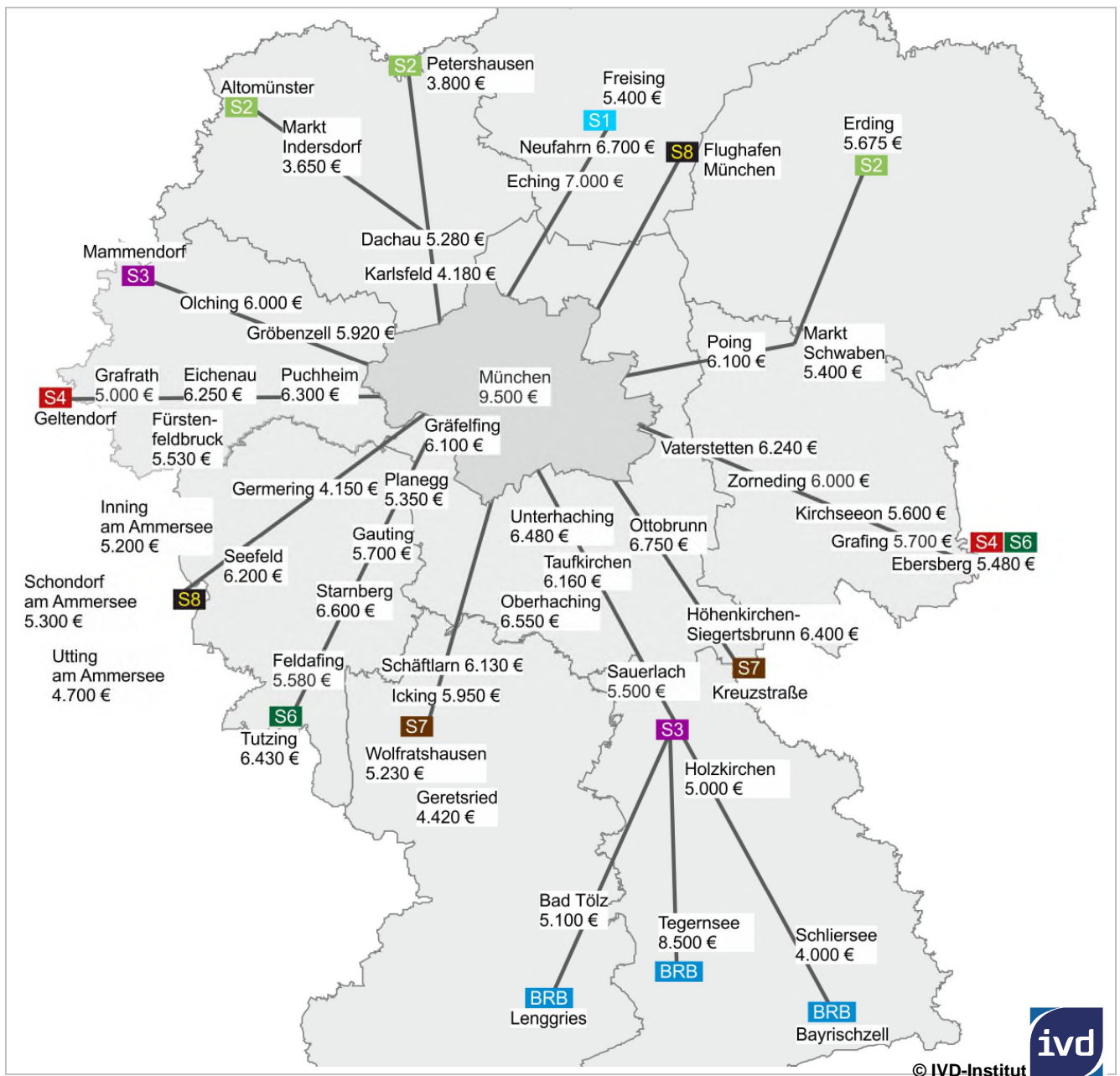
Sorgte die Corona-Pandemie noch dafür, dass die Nachfrage mehrfach von der Miete ins Eigentum umgeleitet wurde, könnte nun durchaus eine Trendumkehr bevorstehen. „Die Stimmung am Immobilienmarkt ist derzeit zunehmend unbeständig - die Zeiten stetig steigender Kaufpreise scheinen sich vorerst dem Ende zu nähern“, erklärt Prof. Kippes weiter.

Am Mietmarkt hingegen gestaltet sich die Lage anders: Während sich der Anstieg der Mieten z.T. etwas abgedämpft hat, werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Trotz dieser gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen kennzeichnet sich der Wohnimmobilienmarkt in der Region rund um München im Frühjahr 2022 noch immer durch eine hohe Nachfrage über alle Marktsegmente hinweg. Ausweicheffekte aus Richtung der bayerischen Landeshauptstadt, die für viele Käufer und Mieter finanziell zu teuer geworden ist, treiben das Preisniveau auch in deren Umland weiter nach oben. Sind in München Flächen für substanzielle Neubaugebiete rar, so bestehen in der

umliegenden Region zum Teil durchaus Potentiale, so beispielsweise nach Abzug der Bundeswehr auf den Fliegerhorst-Arealen in Erding und Fürstenfeldbruck.

Einige der größten Herausforderungen bei der Schaffung von neuem Wohnraum bestehen darin, einen adäquaten Anteil an preiswerten bzw. einkommensgeförderten Wohneinheiten zu errichten sowie die soziale und verkehrstechnische kommunale Infrastruktur im Zuge wachsender Bevölkerungszahlen angemessen auszubauen.



Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen/Bestand im S-Bahn-Bereich Frühjahr 2022

### Entwicklung in den Kreisstädten des Münchner Umlands

Neben einer in der Regel gut ausgebauten sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur sowie einer guten ÖPNV-Anbindung an die Landeshauptstadt haben sich in und um die Kreisstädte des Münchner Umlands oftmals zahlreiche Betriebe angesiedelt, die ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot bieten. Bei Kauf- und Mietinteressenten erfreuen sich diese Gemeinden einer besonders hohen Nachfrage, die in

den meisten Marktsegmenten nicht durch das vorhandene Angebot abgedeckt werden kann.

### **Dachau**

Bis voraussichtlich 2030 sollen im neuen Stadtquartier „Mühlbachviertel“ bis zu 1.000 neue Wohneinheiten entstehen - 30 % hiervon im sozial geförderten Wohnbau. Derzeit finden auf dem Areal, auf dem ehemals die MD-Papierfabrik beheimatet war, umfassende Bodensanierungsmaßnahmen statt.

### **Ebersberg**

Am Kreisklinikum Ebersberg wird in den kommenden Jahren dringend benötigter Wohnraum für Klinikpersonal geschaffen. Hier errichtet u.a. die Wohnbaugesellschaft Ebersberg Wohnungen, die zeitnah bezogen werden sollen.

Der Baustart im Einheimischen-Baugebiet „Friedenseiche VIII“ hat sich in den letzten Jahren mehrfach verschoben. Potentiale für eine künftige Wohnbebauung gibt es u.a. südlich der Straße Im Augrund sowie südlich der Kreisklinik.

### **Erding**

Am Poststadl und im Thermengarten ist bereits neuer Wohnraum entstanden, weitere Bautätigkeiten werden hier vorangetrieben.

Bis Ende 2024 soll die Bundeswehr den Fliegerhorst Erding endgültig verlassen. Entstehen soll ein komplett neues Stadtquartier für mehrere Tausend Bewohner. Im Zuge des S-Bahn-Ringschlusses wird hier zudem ein neuer Bahnhof errichtet.

### **Fürstenfeldbruck**

Auch in Fürstenfeldbruck bietet ein militärisches Areal die größten Entwicklungsmöglichkeiten. Die endgültige Schließung des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck soll 2026 vonstattengehen. Auf dem Gelände ist ein neues Stadtviertel mit mehreren Tausenden Wohn- und Arbeitsplätzen angedacht.

Potentiale für eine großflächige Wohnbebauung gibt es zudem u.a. am Hochfeld, auf der Lände sowie auf dem Grimmplattenareal.

### **Freising**

Das voraussichtlich bis August 2023 fertiggestellte Wohnquartier „Am Angerbogen“, das insgesamt 253 Wohnungen bieten soll, bildet den Auftakt für ein neues Stadtviertel auf dem Gelände des ehemaligen Gewerbegebietes an der Angerstraße.

Im Stadtteil Lerchenfeld wird bis voraussichtlich Ende des Jahres ein städtisches Mehrgenerationenwohnprojekt mit insgesamt 115 Wohneinheiten entstehen. Planungen für das Neubaugebiet „Neustifter Feld“ laufen derzeit.

### **Starnberg**

Es finden durchaus rege Bautätigkeiten statt, die sich jedoch fast ausschließlich auf private Vorhaben beschränken. Hierbei handelt es sich um Substitutionen und Nachverdichtungen. Neues großflächiges Bauland wird weiterhin nicht ausgewiesen.

## **Bad Tölz**

In den vergangenen Jahren nahm die Wohnnutzung im Badeteil spürbar zu. Die Stadt will einen Bebauungsplan erstellen, der die touristische Nutzung erhalten soll, womit eine Neuschaffung von Wohnraum ausgeschlossen wird.

Auf dem Areal der sogenannten Zwickerwiese sollen auf 38 Parzellen hauptsächlich Doppelhäuser entstehen. 23 Grundstücke werden von der Stadt veräußert, 9 davon im Erbbaurechtverfahren. Die restlichen 15 Grundstücke werden vom ursprünglichen Grundstückeigentümer direkt verkauft.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem „**Marktbericht Münchner Umland Frühjahr 2022**“ 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)