



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 122/13.12.2022

### IVD-Marktbericht „Münchener Umland“: Die Zeiten deutlicher Kaufpreisanstiege sind zumindest mittelfristig vorbei

**Nachfrage verlagert sich angesichts teurerer Finanzierungen vermehrt vom Kauf- ins Mietsegment; spürbarer Rückgang der Bautätigkeit droht**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 13. Dezember 2022 den traditionellen RegionalReport für den Wohnimmobilienmarkt im Münchener Umland vorgelegt und die aktuelle Marktlage in den Landkreisen Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau und Bad Tölz-Wolfratshausen im Herbst 2022 analysiert.

„In den vergangenen Monaten deutlich gestiegen Finanzierungskosten, weiterhin wachsende Baukosten sowie eine anhaltend hohe Inflation bestimmen derzeit die Geschehnisse an den Wohnimmobilienmärkten“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Während in der Landeshauptstadt München, nach vielen Jahren steil ansteigender Kaufpreise, im Halbjahresvergleich bis Herbst 2022 teils bereits leichte Preiskorrekturen nach unten beobachtet werden konnten, haben sich die Preiszuwächse im Münchener Umland meist spürbar abgeschwächt. Immer mehr Verkäufer merken, dass sich zu hohe Preisvorstellungen nicht verwirklichen lassen, potentielle Kaufinteressenten drängen aus gegebenem Anlass verstärkt ins Mietsegment. Diese Bewegungen erhöhen den Nachfragedruck am Mietmarkt weiter. Eine sich derzeit andeutende schwächernde Wohnungsproduktion könnte bestehende Engpässe künftig zusätzlich verschärfen.“

Die Preisentwicklung am **Kaufmarkt** hat sich in den Kreisstädten des Münchener Umlands im aktuellen IVD-Halbjahresvergleich bis Herbst 2022 auf einem sehr hohen Niveau erheblich verlangsamt. Stand in der vorherigen Erhebung bis Frühjahr 2022 im Durchschnitt der Umland-Kreisstädte für freistehende Einfamilienhäuser ein Preiszuwachs von +4,1 % zu Buche, so ist diese Steigerungsrate bis Herbst 2022 auf +1,7 % geschrumpft.<sup>1</sup> In den einzelnen Kreisstädten lagen die Anstiege zwischen +0,3 % in Erding und +4,5 % in Ebersberg. Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt München bewegten sich die Preise in der aktuellen Erhebung seitwärts (+/-0,0 %).

<sup>1</sup> In den Durschnitt der Umland-Kreisstädte fließen die Gemeinden Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg ein.

In Starnberg mussten Käufer im Herbst 2022 für eine entsprechende Immobilie im Schnitt 2,03 Mio. € aufbringen - das Preisniveau aus der Landeshauptstadt München (2,20 Mio. €) wurde nur leicht unterschritten. Lediglich in Fürstenfeldbruck lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 975.000 € knapp unter der 1 Mio. €-Marke.<sup>2</sup> Diese Preisanstiege werden vielerorts ausklingen; in den letzten Wochen deutete sich eine Stagnation oder Preisrückgänge an. Die Zeit der Zuwächse ist tendenziell zumindest mittelfristig vorbei.

	Einwohner	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Obj.		Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m <sup>2</sup>	
		30.06.2022	H2012	H2022	H2012	H2012	H2022
München	1.508.933 +9,7 %	995 100	2.200 100	3.800 100	9.450 100	13,30 100	18,40 100
Dachau	48.020 +8,5 %	495 50	1.180 54	2.160 57	5.390 57	10,00 75	14,70 80
Ebersberg	12.389 +11,0 %	475 48	1.099 50	2.270 60	5.600 59	8,10 61	13,20 72
Erding	36.592 +7,0 %	545 55	1.026 47	2.150 57	5.900 62	8,90 67	14,20 77
Freising	49.029 +9,2 %	700 70	1.317 60	2.900 76	5.570 59	10,00 75	13,50 73
Fürstenfeld- bruck	37.181 +9,5 %	510 51	975 44	2.450 64	5.750 61	9,60 72	14,60 79
Starnberg	23.686 +5,8 %	1.140 115	2.033 92	3.600 95	6.620 70	13,90 105	18,10 98

Erläuterung zur Tabelle:

Für die Einwohnerzahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) werden die absoluten Zahlen (Stand 30.06.2022) dargestellt sowie die prozentuale Veränderung zum 30.06.2012 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).

Für gebrauchte Eigentumswohnungen stiegen die Kaufpreise im Durchschnitt der Umland-Kreisstädte im Halbjahresvergleich bis Herbst 2022 um +2,6 %. Auch in diesem Marktsegment schwächte sich die Preisentwicklung in Folge einer deutlich gedämpften Nachfrage spürbar ab (Frühjahr 2022: +4,9 %). Während sich das Preisniveau in der teuersten Kreisstadt Starnberg mit +0,3 % eher seitwärts bewegte, wiesen Fürstenfeldbruck und Erding mit +4,0 % bzw. +3,9 % nochmals spürbare Zuwächse auf. In der Landeshauptstadt München wurde ein leichter Preisnachlass von -0,5 % gemessen.

Käufer mussten im Herbst 2022 für entsprechende Wohnungen im Durchschnitt zwischen 5.390 €/m<sup>2</sup> in Dachau und 6.620 €/m<sup>2</sup> in Starnberg aufbringen. Die Abschlusspreise lagen somit deutlich unter dem in München aufgerufenen Niveau von 9.450 €/m<sup>2</sup>.

In den vergangenen Jahren verlief die Preisentwicklung am **Mietmarkt** stets spürbar verhaltener - die Schere zwischen Kauf- und Mietpreisen ging stetig weiter auseinander. In der aktuellen IVD-Halbjahreserhebung bis Herbst 2022 bewegten sich die

<sup>2</sup> Alle in dieser Pressemeldung genannten Preise beziehen sich, sofern nicht explizit anders erwähnt, auf den guten Wohnwert.

Mieten für Bestandswohnungen im Durchschnitt der Umlandkreisstädte mit +0,8 % weiterhin moderat nach oben (Frühjahr 2022: +1,1 %). Während das Preisniveau in Erding und Freising konstant blieb (+/-0,0 %), wiesen die übrigen Kreisstädte leichte Steigerungen von bis zu +1,4 % auf. Zum Vergleich: In München verteuerten sich entsprechende Wohnungen im Betrachtungszeitraum um +0,5 %. Ein erhöhter Nachfragedruck in Folge einer Verschiebung der Nachfrage vom Kauf- ins Mietsegment schlug sich bis dato nicht in der Preisentwicklung nieder.

In Starnberg wurde bei neuvermieteten Bestandswohnungen im Herbst 2022 im Schnitt ein Quadratmeterpreis von 18,10 € aufgerufen, das hohe Münchener Niveau (18,40 €) wurde nur knapp unterboten. Die übrigen Kreisstädte lagen bei durchschnittlichen Quadratmetermieten zwischen 13,20 € in Ebersberg und 14,70 € in Dachau.

### **Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt**

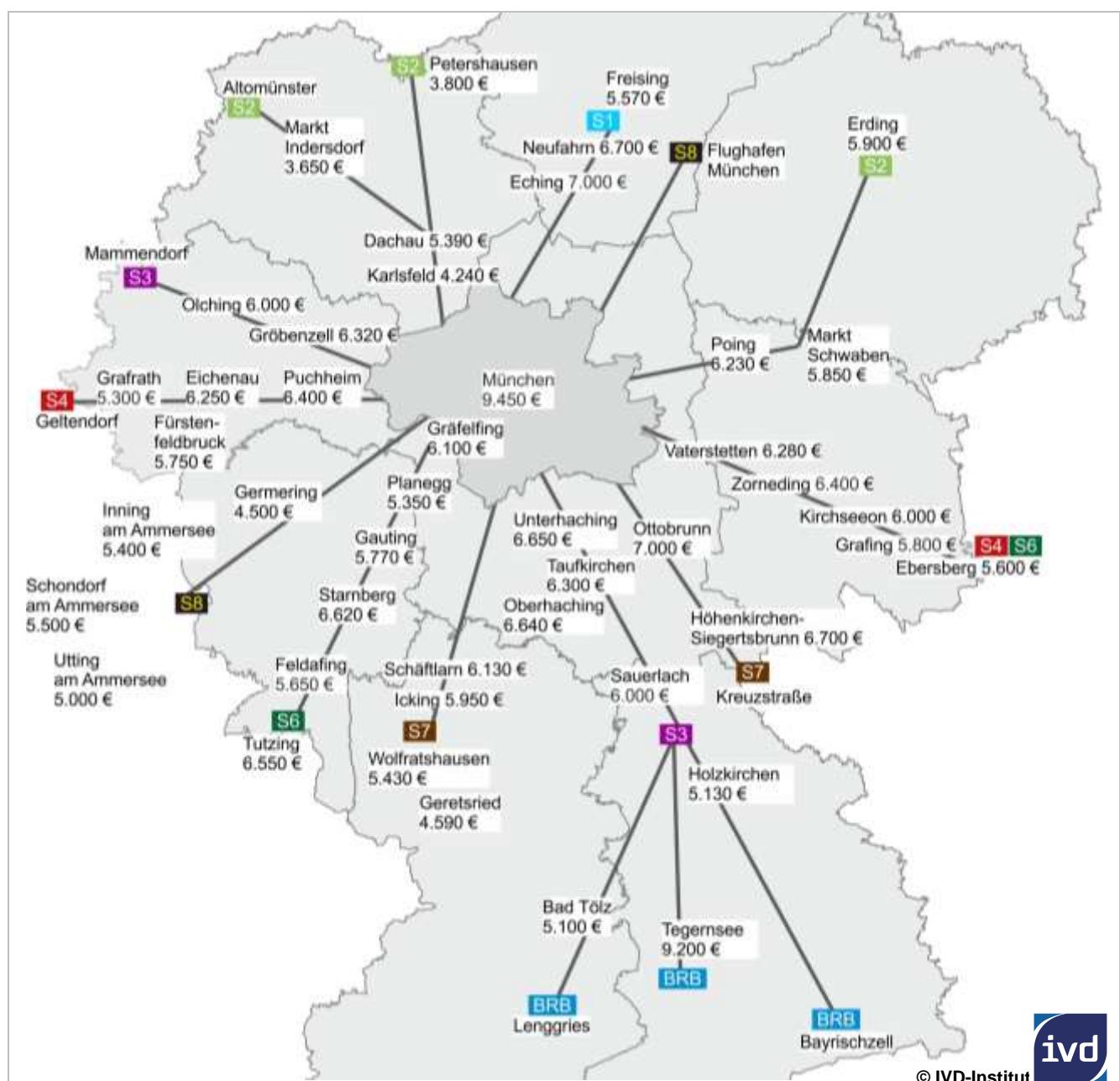
Die eingeleitete Trendwende am Wohnimmobilienmarkt angesichts zuletzt stetig angewachsener Hypothekenzinsen, massiv gestiegener Baukosten sowie einer anhaltend hohen Inflation macht sich auch in der Region München bemerkbar. Der Traum vom Eigenheim ist für zahlreiche potentielle Interessenten in weite Ferne gerückt. Die Nachfrage im Kaufsegment ist derzeit deutlich verhaltener als noch vor einigen Monaten, die Vermarktungszeit der offerierten Objekte hat sich erheblich verlängert.

Anders gestaltet sich die Situation am Mietmarkt. Seit Frühjahr 2020 sorgte die Corona-Pandemie zumindest tendenziell dafür, dass die Nachfrage teils vom Miet- ins Kaufsegment umgeleitet wurde. In Folge einer vermehrten Arbeit im Homeoffice waren einige Arbeitnehmer bereit bzw. war es ihnen möglich, größere räumliche Entfernung zu ihrem regulären Arbeitsplatz in Kauf zu nehmen, um sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden in einer etwas preisgünstigeren Region zu erfüllen. Dies erhöhte den Nachfragedruck u.a. auch in den Gemeinden, die etwas ländlicher geprägt sind bzw. die infrastrukturell weniger gut erschlossen sind. Angesichts aktuell stark gestiegener Finanzierungskosten hat sich dieser Trend erneut gewendet: „Potenzielle Kaufinteressenten drängen nun teils auf den Mietmarkt und stehen somit in Konkurrenz zu den klassischen Mietinteressenten. Während die Nachfrage am Kaufmarkt also spürbar ausgebremst wurde, ist der Druck im Mietsegment weiterhin sehr hoch“, so Prof. Stephan Kippes.

Die Schaffung von neuem Wohnraum bleibt in einer prosperierenden Region wie München auch weiterhin eine der großen Herausforderungen. Insbesondere muss dieser auch im preiswerten bzw. einkommensgeförderten Segment entstehen. Die speziell in den letzten Monaten gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten sowie eine restriktivere Kreditvergabe der Banken gegenüber Bauträgern wie auch potentiellen Immobilienkäufern belasten jedoch auch die Bauwirtschaft erheblich. Vermehrt stornieren Kauf- bzw. Bauwillige ihre Aufträge. Neben einer rückläufigen Zahl an Bauanträgen und schließlich auch Baugenehmigungen ist zu befürchten, dass eine beachtliche Zahl längst genehmigter Bauvorhaben angesichts der geänderten ökonomischen Rahmendaten abgestoppt oder zumindest temporär aufgeschoben wird. Durch die sich andeutende schwächernde Wohnungsproduktion könnten bestehende Engpässe noch weiter verschärft bzw. künftige Engpässe geschaffen werden.

Trotz aller Verwerfungen, die auch vor dem Wohnimmobilienmarkt keinen Halt ma-

chen, gehört die bayerische Landeshauptstadt München sowie ihr Umland zu den gefragtesten Wohngegenden in Deutschland. Die Attraktivität der Umlandgemeinden hängt hierbei insbesondere von der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren sowie der örtlichen Infrastruktur, das sind u.a. ein gutes ÖPNV-Angebot, diverse Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung, ab. Gemeinden, die direkt an das S-Bahnnetz des MVV angeschlossen sind, erfreuen sich traditionell einer höheren Nachfrage als Gemeinden ohne eigenen S-Bahnhalt. Bei der Suche nach der passenden Immobilie legen Kauf- und Mietinteressenten in der Regel großen Wert auf eine Ausstattung mit Terrasse/Garten/Balkon und - speziell vor dem Hintergrund von Homeoffice - einem Arbeitszimmer/ einer Arbeitsecke, sofern dies finanziell umsetzbar ist. Angesichts markant gestiegener Energiekosten rücken zudem die energetischen Kennwerte eines Gebäudes vermehrt in den Fokus.



Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen/Bestand im S-Bahn-Bereich Herbst 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 für gewöhnlich einer besonders hohen Nachfrage.

### **Dachau**

Im neuen Stadtquartier „Mühlbachviertel“ (ehemalige MD-Papierfabrik) schreiten die Bodensanierungsarbeiten voran. Voraussichtlich ab 2024 sollen die eigentlichen Baumaßnahmen auf dem Areal beginnen. Unter anderem bis zu 1.000 neue Wohneinheiten, Büros sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen sollen geschaffen werden.

Die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau GmbH Dachau errichtet derzeit preiswerten Wohnraum am Amperweg. Im Baugebiet „Am Neufeld“ möchte die Gesellschaft in den kommenden Jahren bauen.

### **Ebersberg**

Am Kreisklinikum Ebersberg wird weiterhin dringend benötigter Wohnraum für Klinikpersonal geschaffen, hier ist u.a. die Wohnbaugesellschaft Ebersberg aktiv. Mit einem Baustart im Einheimischen-Baugebiet „Friedenseiche VIII“ ist voraussichtlich nicht vor Sommer 2023 zu rechnen.

Südlich der Straße im Augrund sieht ein überarbeiteter erster Entwurf die Schaffung von 95 Wohnungen vor, wovon ein Drittel Sozialwohnungen sein sollen. Die Entscheidung zu einer Bebauung auf dem Hölzerbräu-Gelände wurde derweil verschoben.

### **Erding**

Am Poststadel und im Thermengarten wurden bzw. werden insgesamt mehrere Hunderte Wohneinheiten geschaffen. Für eine großflächige Wohnbebauung in Altenerding wurden bereits die Weichen gestellt.

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**

Die endgültige Schließung des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck soll 2026 vonstatten gehen. Auch auf diesem derzeit noch militärisch genutzten Areal ist ein neues Stadtviertel mit mehreren Tausenden Wohn- und Arbeitsplätzen angedacht.

Rund 330 Wohneinheiten sollen mittelfristig am Hochfeld entstehen. Am Waldrand des Rothschwaiger Forsts werden derzeit 48 Wohneinheiten in einem Ensemble aus drei Mehrfamilienhäusern errichtet.

## **Freising**

Auf dem ehemaligen Gewerbeareal an der Angerstraße wird großflächig neuer Wohnraum errichtet. Das Wohnquartier „Am Angerbogen“, in dem bis voraussichtlich Spätsommer 2023 rd. 250 Wohnungen errichtet werden, bildet den Auftakt.

Im Stadtteil Lerchenfeld entsteht ein städtisches Mehrgenerationenwohnprojekt mit insgesamt 115 Wohneinheiten. Wohnraum für rd. 300 Menschen könnte im Neubaugebiet „Neustifter Feld“ geschaffen werden.

## **Starnberg**

Derzeit werden größtenteils kleinere, oftmals private, Wohnbauvorhaben umgesetzt.

Mit dem neuen Quartier „Moosaik“ steht eines der größten städtischen Wohnbauvorhaben seit vielen Jahren in den Startlöchern. Auf dem derzeitigen Gewerbeareal zwischen Moosstraße und Petersbrunner Straße könnten künftig mehrere Hunderte Menschen ein Zuhause finden.

## **Bad Tölz**

In den vergangenen Jahren nahm die Wohnnutzung im Badeteil spürbar zu. Während die Stadt weiterhin eine vorwiegend touristische Nutzung vorsieht, möchte die Jodquellen AG auf Ihrem Grundbesitz gerne vorwiegend Wohnraum schaffen.

Auf dem Areal der sogenannten Zwickerwiese sollen auf 38 Parzellen hauptsächlich Doppelhäuser entstehen. Das Vergabeverfahren für 14 der insgesamt 23 städtischen Parzellen wurde bereits abgeschlossen. Auf dem alten Brauereigelände An der Osterleite sollen 19 Wohneinheiten errichtet 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)