



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 147/12.12.2023

### **IVD-Marktbericht „Münchner Umland“ Herbst 2023: Kaufpreise geben auf hohem Basisniveau erneut spürbar nach; Gaststättensterben Auslöser neuer Immobilien-Projektentwicklungen**

**Weiterhin hohe Nachfrage sowie Preissteigerungen im Mietsegment; sehr geringe Genehmigungszahlen sowie Baustopps könnten künftig zu erheblicher Angebotsverknappung führen**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 12. Dezember 2023 den traditionellen RegionalReport für den Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland vorgestellt. Der Bericht analysiert die aktuelle Marktlage in den Landkreisen Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau und Bad Tölz-Wolfratshausen im Herbst 2023.

„Die infolge der hohen Inflation eingeleitete Zinswende sorgt seit Mitte 2022 auch am Wohnimmobilienmarkt in der Region München für ein zweigeteiltes Bild: Während die in den Vorjahren sehr hohe Nachfrage nach Kaufobjekten angesichts der erschwerten Finanzierungsbedingungen spürbar nachgab, wuchs der Nachfragedruck am ohnehin angespannten Mietmarkt weiter an“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „In den Kreisstädten des Münchner Umlands zeigten die Kaufpreise in der aktuellen IVD-Betrachtung Frühjahr bis Herbst 2023 zum zweiten Mal in Folge nach unten. Die Mietpreise wuchsen hingegen auch im Herbst 2023 tendenziell weiter an. Mit großer Sorge sind in diesem Zusammenhang die seit Monaten deutlich zu geringen Baugenehmigungszahlen zu betrachten: Wird dieser Trend nicht schnell gebrochen, wird es in der Region München zeitnah zu einer erheblichen Angebotsverknappung kommen.“

Das seit einigen Jahren in Bayern anhaltende Gaststättensterben war Auslöser einer ganzen Reihe von Immobilien-Projektentwicklungen in der Region. Bestes Beispiel ist das ehemalige Heide-Volm-Grundstück in Planegg, das von der Gemeinde gekauft wurde und in den kommenden Jahren unter anderem mit Wohnungen bebaut werden soll. Auch im Gebäude des ehemaligen Hörhammerbräu in Dachau, das bereits seit 2001 leer steht, sollen Wohnungen entstehen - aufgrund statischer Probleme ruht die Baustelle derzeit. Insgesamt betrachtet ist diese Schließung von Gaststätten äußerst bedauerlich, da dies vielfach auf den ganzen Ort negativ abstrahlt, speziell wenn es sich um die letzte Gaststätte einer kleineren Gemeinde handelt.

Angesichts der in der Gastronomie ab Januar 2024 wieder geltenden Umsatzsteuer von 19 % auf Speisen könnten weitere Betriebe von Schließungen betroffen sein.

Nach Jahren stetiger Anstiege sorgte die Trendwende am **Kaufmarkt** im Frühjahr 2023, mit etwas Verzögerung im Vergleich zur bayerischen Landeshauptstadt München, auch in den umliegenden Kreisstädten erstmalig für Preisnachlässe. Im aktuellen IVD-Untersuchungszeitraum Frühjahr bis Herbst 2023 verfestigte sich dieser Preisabtrieb weiter.

Der Abwärtstrend bei den Preisen begann zunächst bei Bestandsimmobilien. Das Preisniveau von neu errichteten Immobilien war im Frühjahr 2023 noch meist relativ stabil. Im Herbst 2023 entwickelten sich nun auch die Kaufpreise für Neubauten in allen untersuchten Kreisstädten des Münchner Umlandes rückläufig.

Bei freistehenden Einfamilienhäusern lag der Preisrückgang im Durchschnitt der Umland-Kreisstädte<sup>1</sup> im Halbjahresvergleich bis Herbst 2023 bei -4,9 % (Frühjahr 2023: -2,2 %). In allen sechs Kreisstädten gingen die Kaufpreise zurück, in Dachau und Ebersberg fielen die Abschläge mit -7,7 % bzw. -7,4 % am deutlichsten aus. Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt München wurden die Preise in der aktuellen Erhebung um -6,5 % nach unten korrigiert.<sup>2</sup>

Trotz dieser zum zweiten Mal in Folge gemessenen Abschläge verblieben die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser in den Kreisstädten des Münchner Umlands angesichts der in den Vorjahren erheblichen Steigerungen auf einem ausgesprochen hohen Niveau. Dieses lag im Herbst 2023 meist leicht über bzw. unter der 1 Mio. €-Marke. In Dachau und Ebersberg verdoppelte sich das Preisniveau im 10-Jahresvergleich seit Herbst 2013 nahezu (+96,4 % bzw. +95,8 %). In der mit Abstand teuersten Kreisstadt Starnberg mussten Käufer im Herbst 2023 im Schnitt 1,96 Mio. € für ein entsprechendes Haus aufbringen; von einem sehr hohen Basisniveau ausgehend lag der Zuwachs seit Herbst 2023 hier mit +50,5 % etwas niedriger als in den anderen Kreisstädten.

Auch bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden erneut Preisrückgänge ermittelt. Im Durchschnitt der Umlandkreisstädte standen entsprechende Objekte im Halbjahresvergleich bis Herbst 2023 mit 4,2 % im Minus (Frühjahr 2023: -2,4 %). In den einzelnen Kreisstädten wurden Preiskorrekturen zwischen -7,9 % in Erding und -0,4 % in Freising vorgenommen. In München haben die Kaufpreise im Schnitt um -5,0 % nachgaben; im Vergleich zur Vorerhebung (Frühjahr 2023: -10,1 %) haben sich die Abschläge in der bayerischen Landeshauptstadt somit etwas abgeschwächt.

In allen Umlandkreisstädten mussten im Herbst 2023 für entsprechende Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise jenseits der 5.000 €-Marke aufgebracht werden. In Starnberg lagen die Kaufpreise mit im Schnitt 6.450 €/m<sup>2</sup> am höchsten. Im 10-Jahresvergleich seit Herbst 2013 hat sich das Preisniveau - trotz der zuletzt beobachteten Nachlässe - in Dachau, Erding, Ebersberg und Fürstenfeldbruck mehr als verdoppelt. Die Spanne liegt hier zwischen +104,2 % und +117,0 %.

---

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

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

	Einwohner	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Obj.		Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m <sup>2</sup>	
		30.06.2023	H2013	H2023	H2013	H2023	H2013
München	1.502.969	1.095	1.940	4.400	8.075	14,00	19,50
	+7,7 %	100	100	100	100	100	100
Dachau	48.303	550	1.080	2.350	5.100	10,50	15,30
	+6,9 %	50	56	53	63	75	78
Ebersberg	12.641	505	989	2.480	5.100	8,40	13,60
	+10,8 %	46	51	56	63	60	70
Erding	37.016	560	927	2.480	5.130	9,30	14,30
	+6,7 %	51	48	56	64	66	73
Freising	49.469	780	1.305	3.200	5.500	10,00	13,90
	+8,9 %	71	67	73	68	71	71
Fürstenfeld- bruck	38.021	520	883	2.600	5.310	9,80	15,20
	+10,8 %	47	46	59	66	70	78
Starnberg	23.909	1.300	1.957	3.900	6.450	14,00	18,30
	+6,0 %	119	101	89	80	100	94
Bad Tölz	19.266	535	1.000	2.520	5.000	7,50	14,00
	+7,1 %	49	52	57	62	54	72

Erläuterung zur Tabelle:

Für die Einwohnerzahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) werden die absoluten Zahlen (Stand 30.06.2023) dargestellt sowie die prozentuale Veränderung zum 30.06.2013 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).

Im **Mietsegment** nahm der ohnehin hohe Nachfragedruck in den letzten Monaten weiter zu. Stiegen die Mietpreise in den Jahren vor der Zinswende deutlich verhaltenner als die Kaufpreise, so haben die Mietpreiszuwächse in den vergangenen beiden IVD-Erhebungen etwas an Fahrt aufgenommen. Im Durchschnitt der Umlandlandkreise verteuerten sich die Mieten für Bestandswohnungen im Halbjahresvergleich bis Herbst 2023 um +1,4 % (Frühjahr 2023: +1,3 %).

Lediglich in den teuersten Kreisstadt Starnberg blieben die Mieten über das letzte halbe Jahr hinweg konstant; in den restlichen Kreisstädten kletterte das Mietpreisniveau zwischen +0,7 % in Erding und in Freising und +4,1 % in Dachau nach oben. In der Landeshauptstadt München betrug das Plus sogar 4,3 %.

### Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt

Seit Mitte 2022 hat sich der in der Region rund um die bayerische Landeshauptstadt München zuvor stark ausgeprägte Verkäufermarkt sukzessive zum Käufermarkt gewandelt. Die eingeleitete Zinswende mit deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen sowie restriktiven Kreditvergaben der Banken ließ für viele klassische Kaufinteressenten den Traum von der eigenen Immobilie zumindest vorerst platzen. Zwar sanken die Kaufpreise in den vergangenen Monaten bereits spürbar, dennoch konnten diese Nachlässe die erheblichen Zinsanstiege - insbesondere bei einem hohen Fremdkapitalbedarf - bei Weitem nicht kompensieren.

Vor allem ist die Nachfrage nach älteren Objekten mit ungünstiger Energiebilanz oder hohem Sanierungsbedarf aufgrund der drastisch gestiegenen Energie- und Baukosten spürbar zurückgegangen. Die Vermarktung dieser Immobilien gestaltet sich als zeitaufwendiger Prozess und erfordert häufig erhebliche Preisnachlässe.

Der Kaufmarkt befindet sich weiterhin in einer Preisfindungsphase. Während potenzielle Verkäufer, die nicht unbedingt verkaufen wollen, zumeist keine Preisnachlässe gewähren, die im Einklang mit den neuen Finanzierungsmöglichkeiten von Kaufinteressenten stehen, sehen sich diese immer öfter nach adäquaten Mietobjekten um. „Durch diese neue, atypische Nachfragegruppe sowie auch durch weiterhin hohe Zuzugsraten - sowohl durch die zahlreichen Geflüchteten als auch durch Fachkräfte, die in die starke Wirtschaftsregion zuwandern - sehen sich die Mietmärkte in der bayerischen Landeshauptstadt München sowie auch in deren Umland einem weiterhin sehr hohen Nachfragedruck ausgesetzt“, so Prof. Stephan Kippes. „Vor diesem Hintergrund sind die seit Ende 2022 stark rückläufigen Baugenehmigungszahlen mit großer Sorge zu betrachten. Diese werden sich erst mit zeitlicher Verzögerung vollends bemerkbar machen und die ohnehin angespannte Lage an den Mietwohnungsmärkten weiter anheizen. Gerade in einer teuren Region wie München ist zu befürchten, dass es vor allem im Segment der bezahlbaren bzw. geförderten Mietwohnungen zu einer erheblichen Angebotsverknappung kommt.“

Unter der hohen Inflation, den stark gewachsenen Hypothekenzinsen sowie strengen Kreditvergabekriterien leidet insbesondere auch die Baubranche. In Verbindung mit den sehr hohen Anforderungen an Neubauten, unter anderem in energetischer Hinsicht, stellten Bauträger zunehmend geplante Projekte ein bzw. stoppten laufende Vorhaben ab, da die Projektkosten immer schwerer kalkulierbar wurden. Unter diese Baustopps fallen auch der genossenschaftliche Wohnungsbau oder Einheimischen-Modelle, deren Ziel es eigentlich sein soll, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unter der Prämisse, dass die massiv gewachsenen Projektkosten nicht in großem Ausmaß an die späteren Käufer bzw. Mieter übertragen werden sollen - dies würde dem eigentlichen Zweck solcher Vorhaben deutlich widersprechen - sind diese für die Bauherren bzw. die Gemeinden zunehmend nicht mehr rentabel. Der Bau eines Einheimischen-Modells am Grünwalder Weg in Oberhaching wurde im Herbst 2023 vorerst auf Eis gelegt - man hofft, das Projekt in naher Zukunft bei wieder deutlich niedrigeren Baukosten fortsetzen zu können. Vor diesem Hintergrund ist die Bundesregierung dringend gefordert, umgehend weitere Maßnahmen zu ergreifen, um die Bau- und Immobilienbranche wirtschaftlich zu stabilisieren und letztendlich auch die sehr schwache Wohnungsproduktion wieder anzukurbeln.

Inzwischen greifen die kontinuierlichen Leitzinsanhebungen der EZB allmählich. Im November 2023 lag die Inflationsrate in Deutschland nur noch bei 3,2 % (November 2022: 8,8 %). Während der letzten EZB Zinsentscheidung Ende Oktober 2023 wurde erstmalig seit rd. 15 Monaten keine weitere Anhebung mehr beschlossen - das Leitzinsniveau wurde vorerst bei 4,5 % belassen. Um die Inflation längerfristig auf einem niedrigeren Niveau zu stabilisieren, sind im neuen Jahr 2024 zwar keine merklichen Leitzinsabsenkungen zu erwarten, es ist jedoch davon auszugehen, dass es auch zu keinen steilen Zinsanstiegen mehr kommt. Eine Stabilisierung sowohl der Inflationsrate als auch des Zinsniveaus könnte auch der Immobilien- und Baubranche wieder mehr Sicherheit und Dynamik verleihen.

Auch in diesem im Herbst 2023 weiterhin schwierigen gesamt- aber auch immobilienwirtschaftlichen Umfeld gehören die bayerische Landeshauptstadt München sowie ihr Umland zu den gefragtesten Wirtschaftsstandorten und Wohngebieten in Deutschland. Traditionell hängt die Attraktivität der Umlandgemeinden hierbei insbesondere von der Entfernung zu Arbeitsstätten und Zentren sowie der örtlichen Infra-

struktur ab. Eine Vielzahl der Kauf- bzw. Mietinteressenten sieht sich nach einem guten ÖPNV-Angebot, Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Schulen sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten vor Ort bzw. in der nahen Umgebung um. Gemeinden, die direkt an das S-Bahnnetz des MVV angeschlossen sind, erfreuen sich einer spürbar höheren Nachfrage als Gemeinden ohne eigenen S-Bahnhalt, obwohl diese in der Regel ein etwas günstigeres Preisniveau aufweisen und oftmals durch den MVV-Regionalbusverkehr gut an S-Bahnstationen in den Nachbarorten angebunden sind. Im Zuge der Corona-Pandemie sind Objekte mit Terrasse/Garten/Balkon sowie einem Arbeitszimmer/einer Arbeitsecke vermehrt in den Vordergrund bei der Kauf- bzw. Mietentscheidung gerückt, sofern diese den finanziellen Rahmenbedingungen entsprechen. Auch PKW-Stellplätze mit Lademöglichkeiten sind ein wichtiger Pluspunkt. Angesichts markant gestiegener Energiekosten achten sowohl Käufer als auch Mieter verstärkt auf die energetischen Kennwerte eines Gebäudes.



Quadratmeterpreise für Mietwohnungen/Bestand im S-Bahn-Bereich Herbst 2023

## **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 leistungsfähige Betriebe angesiedelt, die ein umfangreiches Arbeitsplatzangebot bieten. Bei Kauf- und Mietinteressenten erfreuen sich diese Gemeinden für gewöhnlich einer besonders hohen Nachfrage.

### **Dachau**

Auf dem Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik will die Isaria das neue Stadtviertel „Mühlbachviertel“ entwickeln. Die Planungen sehen bis zu 1.000 neue Wohneinheiten vor, 30 % hiervon sozial gefördert. Weiterhin soll das neue Quartier großzügig Platz für Büros, Einzelhandel und Gastronomie bieten. Bis vor wenigen Monaten ging man davon aus, dass im neuen Jahr 2024 der Spatenstich erfolgen könnte. Angesichts der Krise in der Baubranche hat der Immobilienkonzern Vonovia, zu dem unter anderem auch der Münchner Projektentwickler Isaria gehört, den Bau Zehntausender Wohnungen gestoppt. Wann und wie es im Mühlbachviertel weitergeht, ist noch unklar.

In den kommenden Jahren soll die Stadtbau GmbH weiteren preiswerten Wohnraum errichten, so zum Beispiel im Baugebiet „Am Neufeld“, wo auf zwei freien Grundstücken 61 soziale Mietwohnungen geplant sind.

### **Ebersberg**

Im Einheimischen-Baugebiet „Friedenseiche VIII“ hätten bereits 2018 die Baumaßnahmen beginnen sollen. Es kam mehrfach zu Verzögerungen. Nach infrastrukturellen Baumaßnahmen könnte bis voraussichtlich Herbst 2024 der Spatenstich für die Wohnbebauung erfolgen. Im ersten Bauabschnitt sollen sechs Mehrfamilienhäuser mit rd. 60 Wohneinheiten sowie 33 Reihen- bzw. Kettenhäuser entstehen.

Südlich der Straße Im Augrund könnten künftig rd. 100 neue Wohneinheiten, ein Drittel davon im sozialen Wohnungsbau, geschaffen werden.

### **Erding**

Am Poststadl sowie am Thermengarten sind bereits zahlreiche neue Wohneinheiten entstanden, in den kommenden Jahren sollen weitere folgen. Auch für eine neue Großsiedlung in Altenerding wurden bereits die Weichen gestellt, hier könnten einmal rd. 700 Wohneinheiten entstehen.

Nachdem die Bundeswehr bis voraussichtlich Ende 2024 komplett den Fliegerhorst Erding verlassen wird, bestehen hier die größten städtebaulichen Potenziale. Die Rede ist von einem neuen Stadtquartier, das unter anderem Wohnraum für bis zu 6.500 Menschen bieten könnte. Im Zuge des S-Bahn-Ringschlusses soll hier zudem ein neuer Bahnhof errichtet werden. Die Verhandlungen der Stadt Erding mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) über den Erwerb des Areals, die sich bereits seit Jahren hinziehen, gestalten sich schwierig.

### **Fürstenfeldbruck**

Die endgültige Schließung des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck soll 2026 vonstattengehen, die Stadt wird dann die Planungshoheit für das rd. 180 m<sup>2</sup> große Areal erhal-

ten. Die Planungen sehen ein komplett neues Stadtviertel mit bis zu 1.600 neuen Wohneinheiten und zahlreichen Arbeitsplätzen vor.

Mittelfristig für etwas Entlastung könnte ein neues Baugebiet am Hochfeld sorgen. Auf einem Grundstück zwischen Polizeiinspektion und B471 könnten über 300 Wohneinheiten geschaffen werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs soll eine Basis für die weiteren Planungen erarbeitet werden.

### **Freising**

Auf dem ehemaligen Gewerbeareal an der Angerstraße wird großflächig neuer Wohnraum errichtet. Unter anderem entstehen in den beiden Wohnquartieren „Am Angerbogen“ sowie „Anger Quartier“ hunderte neue Wohneinheiten. Zahlreiche Wohnungen konnten bereits fertiggestellt werden.

Auch im neuen Stadtquartier „Stein Park“ wurde in den vergangenen Jahren Wohnraum für rd. 1.000 Menschen errichtet. Bis Ende 2026 sollen die letzten freien Flächen bebaut werden.

Für das Neubaugebiet „Neustifter Feld“ werden derweil die Planungen vorangetrieben. Hier könnten künftig bis zu 300 Menschen unterkommen.

### **Starnberg**

Für das geplante neue Stadtquartier „Moosaik“ wurde im Sommer 2023 im Starnberger Bauausschuss das überarbeitete finale Konzept vorgestellt. Im größten städtebaulichen Vorhaben seit Jahren könnten in mehreren Gebäuden über 320 Wohnungen sowie Flächen für Gastronomie entstehen.

Ansonsten werden in der Kreisstadt Starnberg meist kleinere, oftmals private bzw. auch sehr exklusive und hochpreisige Bauvorhaben umgesetzt.

### **Bad Tölz**

Der Stadtrat hat inzwischen die Sanierungssatzung und den Rahmenplan für das Badeteil festgelegt. In den vergangenen Jahren nahm die Wohnnutzung im Badeteil spürbar zu, insbesondere ist sehr hochpreisiger Wohnraum entstanden. Mit der neuen Satzung soll künftig der Wandel des historisch gewachsenen Stadtteils hin zu einem austauschbaren Wohnviertel unterbunden werden. Ziel ist es unter anderem, die touristische Nutzung weiterzuentwickeln und die Verkehrssituation zu verbessern.

Zu den größeren Bauvorhaben in der Kurstadt gehört das Projekt „Hintersberg II“. Auf dem 2,4 ha großen Areal der sogenannten Zwickerwiese am nördlichen Ortsrand entstehen insgesamt 38 Wohneinheiten. Der ersten Häuser konnten im Spätsommer 2023 bezogen 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)