



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 51/11.06.2024

### IVD-Marktbericht „Münchner Umland“ Frühjahr 2024: Nachfrage für Bestandsimmobilien zum Kauf zieht wieder etwas an

#### Arbeitgeber schaffen angesichts steigender Mieten und Problemen, Mitarbeiter zu rekrutieren, vermehrt selbst Wohnraum für ihr Personal

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 11. Juni 2024 den traditionellen RegionalReport für den Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland vorgestellt. Der Bericht analysiert die aktuelle Marktlage in den Landkreisen Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstentfeldbruck, Dachau und Bad Tölz-Wolfratshausen im Frühjahr 2024.

„Bis Mitte 2022 trieb eine hohe Nachfrage die Kaufpreise in der Region um die Landeshauptstadt München steil nach oben. Die Zinswende sorgte letztendlich für eine Trendumkehr und ein ehemals stark ausgeprägter Verkäufermarkt entwickelte sich sukzessive zum Käufermarkt“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Seit Anfang 2024 nimmt die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilien, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zu und die zuvor deutlichen Preisnachlässe flachen meist ab. Einer wachsenden Nachfrage im Mietsegment steht ein sich verknappendes Angebot gegenüber - der Staat ist hier dringend gefordert, den Wohnungsbau gezielt zu fördern.“

Am **Kaufmarkt** erfreuen sich Häuser und Wohnungen mit guten energetischen Kennwerten dank der erfolgten Preisrückgänge sowie eines verbesserten Finanzierungsumfelds im Frühjahr 2024 wieder einer gestiegenen Nachfrage. Bei älteren Objekten mit einem hohen Sanierungsaufwand gestaltet sich die Vermarktung dagegen langwierig. Auch für Neubauobjekte, die in aller Regel die neusten energetischen Anforderungen erfüllen, ist die Nachfrage meist noch sehr verhalten. Angesichts hoher Baukosten gibt es hier nur einen geringen Spielraum für Preisnachlässe seitens der Verkäufer, sodass ein Erwerb für eine breite Interessentenschicht, die auf einen hohen Fremdkapitalanteil angewiesen ist, schwer zu realisieren ist.

Gaben die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Durchschnitt der Umland-Kreisstädte (Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstentfeldbruck und Starnberg) im Halbjahresvergleich bis Herbst 2023 noch deutlich um -4,9 % nach, so fiel der Abschlag in der aktuellen Betrachtung Herbst 2023 bis Frühjahr 2024 mit -2,8 %

spürbar geringer aus. Diese Entwicklung lässt erahnen, dass die Preisvorstellungen der Verkäufer vermehrt wieder mit den finanziellen Möglichkeiten der Käufer im Einklang stehen.

Das Minus lag in den einzelnen Kreisstädten im Frühjahr 2024 zwischen 1,2 % in Starnberg und 4,2 % in Freising. Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1,93 Mio. € für ein entsprechendes Haus war Starnberg die mit Abstand teuerste Kreisstadt. Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt München kostete ein freistehendes Einfamilienhaus durchschnittlich 1,84 Mio. € (-5,2 % gegenüber Herbst 2023).

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand ab: Auch hier fiel der Preisabschlag im Durchschnitt der sechs Kreisstädte in der aktuellen Halbjahresbetrachtung bis Frühjahr 2024 mit -2,0 % geringer aus als zuvor (Herbst 2023: -4,2 %). In der teuersten Kreisstadt Starnberg konnte sogar ein marginaler Preisanstieg von +0,5 % auf durchschnittlich 6.480 €/m<sup>2</sup> ermittelt werden. In den übrigen Kreisstädten lag das Minus zwischen 1,0 % in Erding und 4,0 % in Freising. In der Landeshauptstadt München wurde für entsprechende Eigentumswohnungen ein Preisnachlass von -5,9 % ermittelt.

	Einwohner	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Obj.		Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m <sup>2</sup>	
		30.09.2023	F2014	F2024	F2014	F2024	F2014
München	1.505.814	1.140	1.840	4.600	7.600	14,10	20,30
	+7,4 %	100	100	100	100	100	100
Dachau	48.366	590	1.059	2.530	5.000	11,20	15,70
	+6,4 %	52	58	55	66	79	77
Ebersberg	12.582	526	954	2.800	4.940	8,70	13,80
	+9,9 %	46	52	61	65	62	68
Erding	37.145	570	903	2.490	5.080	9,40	14,30
	+6,1 %	50	49	54	67	67	70
Freising	49.528	800	1.250	3.200	5.280	10,00	14,30
	+8,9 %	70	68	70	69	71	70
Fürstenfeldbruck	38.015	530	856	2.700	5.190	9,80	15,50
	+10,0 %	46	47	59	68	70	76
Starnberg	1.505.814	1.380	1.933	4.000	6.480	14,50	18,50
	+7,4 %	121	105	87	85	103	91
Bad Tölz	19.338	535	1.000	2.520	4.800	7,50	14,50
	+7,1 %	47	54	55	63	53	71

Erläuterung zur Tabelle:

Für die Einwohnerzahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) werden die absoluten Zahlen (Stand 30.09.2023) dargestellt sowie die prozentuale Veränderung zum 30.09.2013 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** herrscht weiterhin eine hohe Nachfrage bei einem sich vielerorts verknappenden Angebot vor. Die klassischen Mietinteressenten konkurrieren häufig mit ehemaligen Kaufinteressenten, für die sich der Traum nach dem Eigenheim derzeit nicht finanzieren lässt. Im Durchschnitt der Umlandlandkreise verteuerten sich die Mieten für Bestandswohnungen im Halbjahresvergleich bis Frühjahr 2024 um +1,7 % (Herbst 2023: +1,4 %).

Während die Mieten in Erding konstant blieben (+/-0,0 %), kam es in den anderen

Kreisstädten zu Zuwächsen, die zwischen +1,1 % in Starnberg und +2,9 % in Freising lagen. In der Landeshauptstadt München kletterten die Mieten innerhalb eines halben Jahres sogar um +4,1 % nach oben.

### **Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt**

Die Landeshauptstadt München sowie die umliegende Region gehören zu den gefragtesten und teuersten Wohngebieten Deutschlands. Nach einem lange anhaltenden Zyklus steigender Kaufpreise läutete die Zinswende eine neue Phase ein, die sich auch im Frühjahr 2024 durch eine Zurückhaltung seitens der Kaufinteressenten sowie Rückgänge bei den Kaufpreisen kennzeichnet. Die Nachfrage verlagerte sich im Zuge dieser Trendwende zunehmend ins Mietsegment; insgesamt bleibt der Bedarf nach Wohnraum angesichts einer wachsenden Bevölkerung jedoch ungebrochen hoch.

Dass an den Kaufmärkten seit Anfang 2024 allmählich wieder mehr Dynamik einkehrt, verdeutlichen unter anderem die wieder steigenden Immobilienumsätze: Bayernweit zeigte das Transaktionsvolumen zum Auftaktquartal 2024 sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahresquartal leicht nach oben. Für Bestandsimmobilien mit geringem bzw. ohne Sanierungsaufwand gibt es vermehrt Interessenten und der Vermarktungsprozess geht wieder schneller vonstatten.

Grund für die leichte Aufbruchstimmung ist, dass Kaufinteressenten, neben den gesunkenen Immobilienpreisen, wieder von etwas verbesserten Finanzierungskonditionen profitieren. Die Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite haben zum Jahresbeginn 2024 bereits etwas nachgegeben, das seit September 2023 stabile Leitzinsniveau - auch hier ist 2024 eine Senkung seitens der EZB zu erwarten - sorgt insgesamt für ein sichereres Zinsumfeld. Der Aufwärtstrend an den Kaufmärkten könnte sich somit fortsetzen.

Die Mietmärkte in der Region München bleiben weiterhin angespannt. Gerade das Angebot an sozial gefördertem und bezahlbarem Wohnraum ist rar gesät. „Vor dem Hintergrund der schwierigen Situation am Mietwohnungsmarkt gehen inzwischen immer mehr Arbeitgeber dazu über, entsprechend Mitarbeiterwohnungen zu bauen oder anzubieten - dies hatte der IVD Süd in der Vergangenheit immer wieder gefordert“, erklärt Prof. Stephan Kippes. „Zu beobachten ist dies unter anderem im Gesundheitswesen und in der Pflege, wo es allgemein schwierig ist, qualifiziertes Personal zu finden.“ In der Kreisstadt Ebersberg wird derzeit beispielsweise weiterer Wohnraum für Klinikpersonal geschaffen, bei der Errichtung neuer Pflegeeinrichtungen, wie zum Beispiel in Gräfelfing oder Taufkirchen, sehen die Planungen auch Wohnraum für Personal vor. In Hallbergmoos würde zudem der Flughafen München gerne großflächig Wohnungen für seine Mitarbeiter errichten.

Fiel die Neubautätigkeit bereits in den vergangenen Jahren vielfach zu gering aus, so deuten die seit Ende 2022 schwachen Baugenehmigungszahlen auf eine erhebliche Angebotsverknappung in den kommenden Jahren hin. Bestes Beispiel hierfür ist der in der Region München einwohnerstärkste Landkreis München: Hier wurden 2023 -61 % weniger Wohnungen genehmigt als im 5-Jahresschnitt 2018 bis 2022. Dieser Negativtrend zieht sich, wenngleich teils etwas weniger stark ausgeprägt, nahezu durch die gesamte Region. Bereits genehmigte Projekte verzögern sich angesichts der prekären Situation in der Baubranche zudem häufig bzw. werden (vorerst)

auf Eis gelegt. In Hallbergmoos fiel so ein Vorhaben, in dem 68 preiswerte und barrierefreie Wohnungen entstehen sollten, den stark gestiegenen Baukosten und hohen Zinsen zum Opfer. Vereinzelt kam es in München bzw. dem Umland auch zu Insolvenzen von Bauträgern.



Quadratmeterpreise für Mietwohnungen/Bestand im S-Bahn-Bereich Frühjahr 2024

Trotz der allgemein bekannten Problematik um die Wohnraumknappheit erfahren zahlreiche angedachte Projekte Ablehnung aus der Bevölkerung und Politik sowie von (Umwelt-)Verbänden. Dieser Protest wird oft durch die steigende Belastung der sozialen Infrastruktur sowie der Verkehrswege, eine Veränderung des Gemeindecharakters sowie einen erheblichen Einschnitt in die Natur begründet. In Kirchseeon legte ein Bürgerentscheid beispielsweise die Planungen für ein großflächiges neues Wohn- und Gewerbequartier auf dem Gelände des ehemaligen Bahnschwellenwerks zumindest vorerst still. In Germering laufen für die Bebauung des Kreuzlinger Feldes derzeit Neuplanungen, nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan durch eine Bürgerinitiative gestoppt wurde. Auch in anderen Gemeinden, wie zum Beispiel

in Eichenau, Olching oder Taufkirchen, richteten sich Bürger jüngst gegen größere Bauvorhaben.

### **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 sind Wohnraum für gut 2.000 Menschen sowie etwa 1.400 Arbeitsplätze vorgesehen. Zwischenzeitlich war es angesichts der Krise in der Baubranche ruhig um das Großprojekt geworden. Bis Frühjahr 2024 haben Bau- und Planungs- sowie Umwelt- und Verkehrsausschuss, basierend auf den Arbeiten eines Expertengremiums, nun immerhin die Leitlinien für die künftige Quartiersentwicklung verfasst.

Für eine seniorengerechte Wohnanlage, die durch einen siebenstöckigen Wohnturm heraussticht, hat die Stadt im April 2024 den Bebauungsplan beschlossen. Preiswerter Wohnraum soll in den kommenden Jahren durch die Stadtbau GmbH Dachau geschaffen werden, so zum Beispiel im Baugebiet „Am Neufeld“ sowie an der Fünfkirchner Straße.

### **Ebersberg**

Im Einheimischen-Baugebiet „Friedenseiche VIII“ sollen in einem ersten Bauabschnitt zeitnah sechs Mehrfamilienhäuser mit rund 60 Wohneinheiten sowie 33 Reihen- bzw. Kettenhäuser errichtet werden.

Auf einem ehemaligen gewerblichen Areal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sollen in den kommenden Jahren ein Gesundheitszentrum sowie mehrere Wohnhäuser und sozialen Einrichtungen errichtet werden. Die alten Werkshallen, die bis Anfang 2023 genutzt wurden, sollen hierfür abgerissen werden. Anfang 2024 wurde dem Entwurf für die Überplanung des Areals zugestimmt.

### **Erding**

Am Poststadl sowie am Thermengarten entstehen insgesamt mehrere Hunderte Wohneinheiten. Zahlreiche Häuser und Wohnungen wurden bereits bezogen, weitere Projekte werden hier umgesetzt. Die Baugenossenschaft Erding könnte in den kommenden Jahren zudem Wohnraum schaffen, im Gespräch sind unter anderem Werkswohnungen in Kooperation mit Firmen.

Nach dem kompletten Abzug der Bundeswehr voraussichtlich Ende 2024 soll das Fliegerhorstgelände in ein neues Stadtquartier mit Wohnraum für mehrere Tausende Menschen sowie unter anderem einem neuen S-Bahnhof umgewandelt werden. Das Areal weist hohe Schadstoffbelastungen auf, so dass im Vorfeld einer Bebauung möglicherweise umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

## **Fürstenfeldbruck**

Die endgültige Schließung des Fliegerhorsts Fürstenfeldbruck soll 2026 vonstattengehen - die Stadt wird dann die Planungshoheit für das rund 180 m<sup>2</sup> große Areal erhalten. Im April 2024 wurde der Sieger eines landschaftsplanerischen Wettbewerbs vorgestellt. Wie in Erding soll auch in Fürstenfeldbruck ein komplett neues Stadtquartier für mehrere Tausende Menschen entstehen. Kurzfristig könnten sich in den bestehenden Gebäuden Zwischennutzungskonzepte einfinden.

Die Zahl der Sozialwohnungen im Stadtgebiet ist in den letzten Jahren stetig geschrumpft. Um dem entgegenzuwirken, setzt die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Fürstenfeldbruck (WBG) in der Friedrich-Ebert-Straße ihr erstes Projekt um, am Waldfriedhof steht ein weiteres Vorhaben an. Auch die im Frühjahr 2023 gegründete Fürstenfeldbrucker Wohnbaugenossenschaft AmperWoGe möchte zeitnah preiswerten Wohnraum schaffen.

## **Freising**

Im „Anger Quartier“ sowie im „Steinpark“ werden derzeit weitere Wohnbauvorhaben umgesetzt. Mehrere Hunderte Wohneinheiten sowie ein neues Schulzentrum wurden in den vergangenen Jahren hier bereits errichtet.

Für den Bebauungsplan für das Neubaugebiet „Neustifter Feld“ wurde derweil das beschleunigte Verfahren gewählt; der Bauträger muss somit keine Ausgleichsflächen für die bislang grüne Fläche schaffen. Insgesamt sollen hier rund 140 Wohnungen entstehen, von denen 30 % gefördert vergeben werden. Für ein neues Baugebiet in den Seilerbrückwiesen am südlichen Stadtrand wurde im März 2024 mit den ersten Erschließungsarbeiten begonnen - auch hier sollen großflächig Wohnungen errichtet werden.

## **Starnberg**

Für das neue Stadtquartier „Moosaik“ erhielt das finale Konzept Ende 2023 seine Zustimmung. In einem der größten städtebaulichen Vorhaben seit vielen Jahren könnten unter anderem rund 270 Wohneinheiten entstehen.

Im geplanten „Museumsquartier“ in der Bahnhofsstraße sollen künftig in drei Gebäuden Gewerbe- und Gastronomieflächen sowie Büros und Wohnungen geschaffen werden.

## **Bad Tölz**

Auf dem Areal der sogenannten Zwickerwiese konnten die ersten Häuser im September 2023 bezogen werden. Im Rahmen des Projekts „Hintersberg II“ entstehen insgesamt 38 Wohneinheiten. 25 moderne Eigentumswohnungen im „Zweiklang“ im beliebten Kurviertel sollen in Kürze bezugsfertig werden.

Die Stadt möchte zudem 30 bezahlbare Wohnungen unweit der Asklepios-Klinik errichten. Der Bebauungsplan muss wegen eines Verfahrensfehlers allerdings nachgebessert 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)