



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

Pressemeldung

PN 134/12.12.2024

IVD-Marktbericht „Münchner Umland“ Herbst 2024: Bestandswohnungen in den Kreisstädten Fürstenfeldbruck und Erding mit moderaten Anstiegen, in Ebersberg und Dachau erneut spürbare Abschlüge

Fehlender Neubau verschärft Nachfragedruck im Mietsegment zunehmend - preisgebundener Wohnraum wird dringend benötigt

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 12. Dezember 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, Fürstenfeldbruck, Dachau und Bad Tölz-Wolfratshausen im Herbst 2024.

„Allmählich kehrt an den Wohnimmobilienmärkten in der Region München die Nachfrage nach Kaufimmobilien aus dem Bestand wieder zurück, insbesondere für gut erhaltene und energetisch sanierte Objekte. Die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern haben sich hier über die Zeit angeglichen und das Preisniveau hat sich inzwischen teils stabilisiert“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, der jedoch mit großer Sorge auf die Krise in der Wohnungsbaubranche blickt. „Während die Nachfrage nach Mietobjekten stetig weiterwächst, dreht sich die Abwärtsspirale bei den Baugenehmigungszahlen weiter. Angesichts der in den letzten Jahren spürbar gestiegenen Mieten fehlt es in vielen Gemeinden in der Region München immer mehr an preisgünstigem Wohnraum.“

Am **Kaufmarkt** hat sich die Stimmung seit Anfang 2024 in einem etwas verbesserten und stabileren Finanzierungsumfeld wieder spürbar aufgehellt. Insbesondere die Nachfrage nach energetisch sanierten Bestandsobjekten zur Eigennutzung zeigte sich im Herbst 2024 deutlich belebt. Für derartige Immobilien hat sich das Preisniveau inzwischen oftmals stabilisiert bzw. zeigt wieder etwas nach oben. Im Neubau verknappt sich das Angebot angesichts einer abnehmenden Bautätigkeit zunehmend. Für gerade fertiggestellte Objekte bzw. solche, die kurz vor ihrer Fertigstellung stehen, ist jedoch auch die Nachfrage weiterhin gering, da das Preisniveau in Relation zu Bestandsobjekten relativ teuer ist. Die Nachfrage konzentriert sich vielfach auf gut erhaltene und energetisch hochwertige gebrauchte Immobilien.

Die Preisrücknahme bei freistehenden Einfamilienhäusern hat sich im aktuellen Halbjahresvergleich bis Herbst 2024 leicht abgeschwächt. Im Durchschnitt der Umland-Kreisstädte Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg wurde ein Rückgang von -2,5 % (Frühjahr 2024: -2,8 %) ermittelt. Abschläge wurden erneut in allen sechs Kreisstädten gemessen, wobei diese in Freising (-4,0 %) und Dachau (-3,9 %) am deutlichsten ausfielen.

In Starnberg mussten Käufer im Herbst 2024 für eine entsprechende Immobilie mit im Schnitt 1,9 Mio. € sogar etwas mehr als in der Landeshauptstadt München (1,8 Mio. €) aufbringen. In Fürstenfeldbruck lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 852.000 € am niedrigsten - gegenüber Frühjahr 2024 wurde hier mit -0,5 % der geringste Preisnachlass ermittelt.

Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand lag der Preisrückgang im Durchschnitt der Umland-Landkreise im Halbjahresvergleich bis Herbst 2024 nur noch bei -1,0 % (Frühjahr 2024: -2,0 %). In Fürstenfeldbruck und Erding konnten wieder moderate Preisanstiege von +1,0 % bzw. +0,4 % beobachtet werden, in Ebersberg und Dachau kam es hingegen mit -3,2 % bzw. -3,0 % erneut zu spürbaren Abschlägen.

In fast allen untersuchten Kreisstädten wurden im Herbst 2024 für gebrauchte Eigentumswohnungen durchschnittliche Quadratmeterpreise jenseits der 5.000 €-Marke aufgerufen, lediglich in Dachau und Ebersberg lag das Kaufpreisniveau etwas niedriger. In Starnberg wurde mit 6.480 €/m² der höchste Wert ermittelt, in der Landeshauptstadt München lag der durchschnittliche Kaufpreis für eine entsprechende Wohnung bei 7.550 €/m².

Eine ausbleibende Neubautätigkeit macht sich auch im **Mietsegment** zunehmend bemerkbar. Der vielerorts traditionell deutliche Nachfrageüberhang weitet sich immer weiter aus. Neben den klassischen Mietinteressenten suchen auch eigentliche Kaufinteressenten angesichts hoher Finanzierungskosten oftmals nach adäquaten Häusern oder Wohnungen zur Miete. Im aktuellen Halbjahresvergleich bis Herbst 2024 stiegen die Mieten für Bestandswohnungen, wie schon in der vorangegangenen Untersuchung im Frühjahr 2024, im Durchschnitt der Umland-Kreisstädte spürbar um +1,7 %.

Entsprechende Mietpreissteigerungen waren in allen sechs untersuchten Kreisstädten zu beobachten und lagen in der Spanne zwischen +0,7 % in Freising und Erding und +3,2 % in Starnberg. In der Landeshauptstadt München kletterten die Wohnungsmieten binnen eines halben Jahres um +4,4 % nach oben.

Es gibt weiterhin kaum eine Nachfrage von Bauträgern nach **Grundstücken**; dies lässt nichts Gutes für die Bautätigkeit der nächsten Jahre erahnen. Während einige Bauträger aktuell noch mit ihren Restanten zu tun haben, scheuen private Bauherren häufig das Risiko unkalkulierbarer Baukosten. Die meisten Angebote bestehen aus projektierten Grundstücken, teils mit bereits vorhandener Baugenehmigung, die vor wenigen Jahren zu einem sehr hohen Preis erworben wurden und aktuell nur mit erheblichen Abschlägen veräußert werden können.

| | Einwohner | Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Obj. | | Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m² | | Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m² | |
|-----------------------|-----------|--|-------|--|-------|---|-------|
| | | 30.09.2023 | H2014 | H2024 | H2014 | H2024 | H2014 |
| München | 1.483.939 | 1.175 | 1.800 | 4.750 | 7.550 | 14,30 | 21,20 |
| | +5,8 % | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Dachau | 46.282 | 620 | 1.018 | 2.660 | 4.850 | 11,80 | 16,00 |
| | +1,8 % | 53 | 57 | 56 | 64 | 83 | 75 |
| Ebersberg | 12.254 | 530 | 923 | 2.880 | 4.780 | 9,00 | 14,00 |
| | +7,0 % | 45 | 51 | 61 | 63 | 63 | 66 |
| Erding | 36.800 | 575 | 890 | 2.550 | 5.100 | 9,80 | 14,40 |
| | +5,1 % | 49 | 49 | 54 | 68 | 69 | 68 |
| Freising | 48.278 | 800 | 1.200 | 3.200 | 5.230 | 10,00 | 14,40 |
| | +6,2 % | 68 | 67 | 67 | 69 | 70 | 68 |
| Fürstenfeld- bruck | 36.776 | 550 | 852 | 2.800 | 5.240 | 9,80 | 15,80 |
| | +6,4 % | 47 | 47 | 59 | 69 | 69 | 75 |
| Starnberg | 24.458 | 1.400 | 1.900 | 4.100 | 6.480 | 14,80 | 19,10 |
| | +7,7 % | 119 | 106 | 86 | 86 | 103 | 90 |
| Bad Tölz | 19.616 | 535 | 985 | 2.520 | 4.800 | 7,50 | 15,00 |
| | +8,6 % | 46 | 55 | 53 | 64 | 52 | 71 |

Erläuterung zur Tabelle:

Für die Einwohnerzahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) werden die absoluten Zahlen (Stand 30.09.2023, Basis Zensus 2022) dargestellt sowie die prozentuale Veränderung zum 30.09.2013 (Basis Zensus 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).

Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt

Wie in der bayerischen Landeshauptstadt München ist auch der Nachfragedruck an den Wohnimmobilienmärkten in der umliegenden Region traditionell sehr hoch. Infolge der Zinswende hat sich die Nachfrage jedoch vermehrt vom Kauf- ins Mietsegment verschoben. Im gleichen Zuge verknappt sich das Immobilienangebot angesichts einer viel zu geringen oder gar ausbleibenden Neubautätigkeit in Verbindung mit einer wachsenden Bevölkerung zunehmend: „Der seit Ende 2022 starke Abwärtstrend bei den Baugenehmigungszahlen hat im laufenden Jahr 2024 weiter an Fahrt aufgenommen - fehlende neue Wohnungen werden künftig unter anderem den Verdrängungskampf zu Ungunsten einkommensschwächerer Haushalte verschärfen“, erklärt Prof. Stephan Kippes, der angesichts der derzeitigen politischen Krise keine baldige Belebung im Wohnungsbau erwartet.

Die Schaffung von preiswertem und einkommensgefördertem Wohnraum stellt bereits seit vielen Jahren eine der großen Herausforderungen im Münchner Umland dar. In Anlehnung an das Münchner Modell der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) haben etwa die Städte Erding, Germering und Geretsried eigene SoBoN-Modelle erarbeitet, die vorschreiben, dass ein substanzieller Teil des neu geschaffenen Wohnraums sozialen Bindungen unterliegen soll. In Geretsried wird das Modell derzeit bei der Errichtung des neuen Stadtquartiers „OPUS.G“, wo insgesamt etwa 770 Wohneinheiten entstehen, angewandt. Die einkommensgeförderten Wohnungen werden hier unter anderem von der staatlichen Wohnungsbaugenossenschaft Bayern-Heim errichtet.

Wohnungsbaugenossenschaften bzw. -gesellschaften kam in den vergangenen Jahren eine immer bedeutendere Rolle zu. Auch in Freising (General-von-Stein-Kaserne)

und in Poing (Neubaugebiet „Lerchenwinkel“) entstehen so zahlreiche einkommensgeförderte Wohnungen. Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Fürstenfeldbruck setzt in Fürstenfeldbruck ihre ersten Projekte um - hier ist der Bestand an Sozialwohnungen, wie in vielen anderen Kommunen, über die vergangenen Jahre erheblich geschrumpft.

Private, institutionelle sowie auch genossenschaftliche Bauträger leiden derzeit unter der Krise in der Bauwirtschaft. In Wörthsee musste ein geplantes Bauprojekt mit 70 Wohnungen erst in seinem Umfang reduziert werden, ehe der genossenschaftliche Bauträger schließlich komplett abtrat. Inzwischen hat sich hier glücklicherweise ein neuer Bauherr gefunden. Der Investor, der das Hölzerbräu-Grundstück in der Kreisstadt Ebersberg künftig neuentwickeln wollte, musste wie eine Reihe anderer Bauträger Insolvenz anmelden. Auch werden Projekte, die eigentlich dringend benötigten Wohnraum schaffen sollen, derzeit häufig zurückgestellt bzw. nicht mit aller Vehemenz weiterverfolgt. Bestes Beispiel ist das geplante neue Quartier „Moosaik“ in Starnberg, das eines der größten städtischen Wohnbauvorhaben der vergangenen Jahre darstellen soll.

Um preiswerten Wohnraum zu schaffen - insbesondere um ansässigen Familien vergünstigtes Bauland zur Verfügung zu stellen - wurden und werden in der Region München regelmäßig Einheimischen-Modelle verwirklicht, so unter anderem in Ebersberg und Bad Tölz.

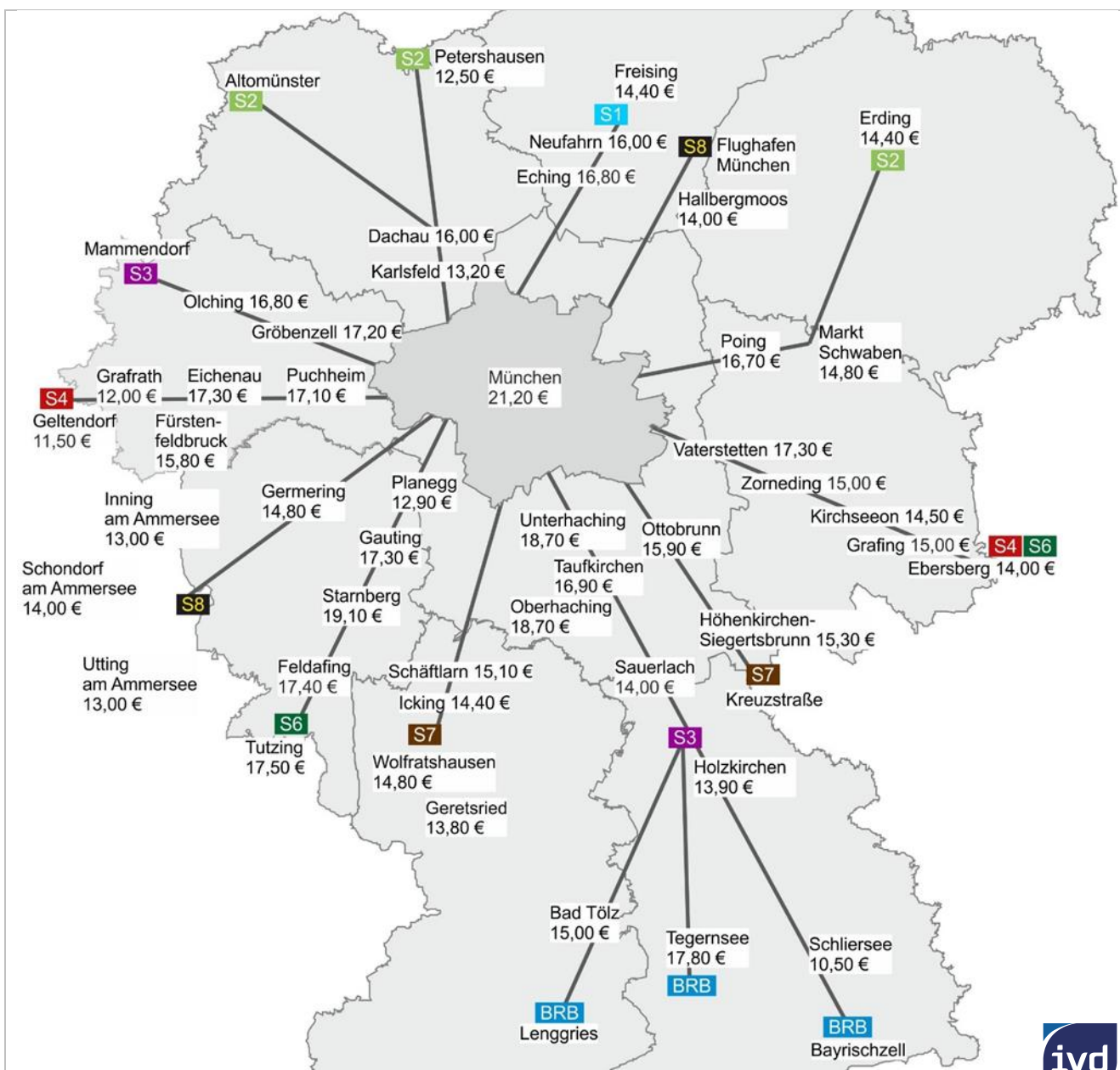
In vielen Kommunen besteht derzeit ein erheblicher Leerstand bei Ladenlokalen, speziell jenseits der Hauptstraßen bzw. in Nebenkernlagen. Mancherorts sind inzwischen auch die Haupteinkaufsstraßen von diesen Leerständen betroffen. Hier ist es im Moment eine wichtige Aufgabe für Immobilienunternehmen, neue Mieter oder Nutzungskonzepte zu finden. Vielfach muss bei leerstehenden Läden überlegt werden, ob sie umgenutzt werden können, etwa in Richtung Wohnungen oder Büros. Vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels wäre eine Umwandlung in Wohnraum eine interessante Variante. Hier bereiten allerdings die Gebäudestruktur, planungsrechtliche Themen und häufig auch Fragen des Brandschutzes erhebliche Probleme. Außerdem ist ein Umbau zumeist sehr kostspielig.

Seit einiger Zeit werden verstärkt Werks- bzw. Personalwohnungen geschaffen; dies gilt speziell für Branchen, in denen es schwierig ist, qualifiziertes Personal zu finden, zum Beispiel im Gesundheitswesen und in der Pflege. Der derzeitige Bauträgermarkt mit einer schwierigen Absatzsituation bietet teils für Unternehmen die Möglichkeit, Wohneinheiten zu erwerben und preiswert als Werkswohnungen an eigene Mitarbeiter zu vermieten.

Flächenpotenziale für die Errichtung neuer Wohngebiete sind auch im Münchner Umland rar, im Gegensatz zur Landeshauptstadt jedoch teils noch vorhanden. Neben ehemals genutzten militärischen Flächen, wie den Fliegerhorst-Arealen in Erding und Fürstenfeldbruck, die künftig neu entwickelt werden sollen, werden auch zahlreiche ehemals gewerblich genutzte Flächen umgewidmet. Substanzieller Wohnraum, oftmals in Verbindung unter anderem mit Einzelhandel, Gastronomie und Büros, könnte so zum Beispiel in Dachau (Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik), Bad Tölz (ehemaliges Postareal) und Gauting (ehemaliges AOA-Gelände) entstehen. In Puchheim wurden am zentralen Alois-Harbeck-Platz drei in die Jahre gekommene Wohn- und

Geschäftshäuser abgerissen - hier soll eine Neubebauung mit Wohn- und Einzelhandelsflächen errichtet werden.

„Neben den schwierigen Marktbedingungen, die etliche geplante Vorhaben erheblich in die Länge ziehen bzw. dafür sorgen, dass diese im schlimmsten Fall nicht verwirklicht werden, formieren sich gegen große Wohnbauprojekte, die eigentlich dringend benötigt werden, regelmäßig erhebliche Widerstände“, so Prof. Stephan Kippes. „Anässige Bürger, Umweltverbände sowie Vertreter aus der kommunalen Politik fürchten häufig einen Verlust des ländlichen Charakters durch die geplante Massivbebauung, eine starke Belastung der sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur sowie Einschnitte in die Natur.“



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



Die in dieser Pressemeldung dargestellten Kauf- und Mietpreise beziehen sich jeweils auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage.

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

Website: www.ivd-sued.net