



Pressemeldung

PN 132/16.12.2025

IVD-Marktbericht „Münchener Umland“ Herbst 2025: Kaufpreise für gebrauchte Immobilien in den Kreisstädten stabil bis leicht ansteigend – nur Ebersberg mit moderaten Abschlägen

Tausende dringend benötigte Wohnungen fallen in Erding und Fürstenfeldbruck der gestoppten Konversion der Fliegerhorste zum Opfer

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 16. Dezember 2025 den traditionellen RegionalReport für den Wohnimmobilienmarkt im Münchener Umland vorgestellt. Der Bericht analysiert die aktuelle Marktlage in den Landkreisen Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau und Bad Tölz-Wolfratshausen im Herbst 2025.

„Ein wieder gestiegenes Kaufinteresse nach energetisch modernisierten Bestandsobjekten hat den Abwärtstrend bei den Kaufpreisen gestoppt. Erstmals seit der Zinswende zeigen die Preise für gebrauchte Immobilien in den Kreisstädten des Münchener Umlands tendenziell wieder leicht nach oben“, berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die Mietmärkte leiden weiterhin unter einem sehr hohen Nachfragedruck. Vor dem Hintergrund einer anhaltend schwachen Wohnungsproduktion inklusive leerer Fördertöpfe für den sozialen Wohnungsbau ist die gestoppte Konversion der beiden Fliegerhorste in Erding und Fürstenfeldbruck, die als große Hoffnungsträger für die künftige Entwicklung in der Region galten, besonders bitter.“

Am **Kaufmarkt** sind im Herbst 2025 insbesondere energetisch hochwertige Bestandsimmobilien, die keinen nennenswerten Sanierungsstau aufweisen, gefragt. Kaufinteressenten sind vor allem Eigennutzer mit einer guten Eigenkapitalausstattung, während Kapitalanleger weitgehend vorsichtig agieren. Das Angebot an Bestandsimmobilien ist breit, wobei auch viele unsanierte Objekte älteren Baujahres am Markt sind, die oft nur mit spürbaren Preisnachlässen vermarktet werden können. Im Neubau sind leichte Erholungstendenzen bei der Nachfrage zu beobachten; im Vergleich zu guten Bestandsobjekten meist deutlich höhere Kaufpreise lassen jedoch eine große Belebung in diesem Marktsegment ausbleiben. Angesichts der dramatisch abgestoppten Bautätigkeit kommen nur wenige Neubauprojekte auf den Markt.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand zeigten im aktuellen Halbjahresvergleich Frühjahr bis Herbst 2025 erstmalig seit der Zinswende tendenziell wieder leicht nach oben; im Durchschnitt der Umland-Kreisstädte Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg wurde ein marginales Plus von 0,2 % ermittelt (Vorerhebung: -1,0 %). Lediglich in Ebersberg gaben die Kaufpreise mit -0,7 % noch etwas nach. In der etwas südlicher gelegenen Kreisstadt Bad Tölz blieben entsprechende Einfamilienhäuser preisstabil.

In Starnberg mussten Käufer im Herbst 2025 für ein freistehendes Einfamilienhaus mit im Schnitt 1,85 Mio. € sogar etwas mehr aufbringen als in der Landeshauptstadt München (1,83 Mio. €). In Fürstenfeldbruck lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 842.000 € am niedrigsten.

Auch für gebrauchte Eigentumswohnungen standen die Kaufpreise im Halbjahresvergleich Frühjahr bis Herbst 2025 im Schnitt der untersuchten Kreisstädte mit 0,3 % leicht im Plus (Vorerhebung: -0,6 %) – die einzige Stadt mit einem moderaten Preisrückgang von -0,4 % war auch hier Ebersberg.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen mussten Käufer im Herbst 2025 lediglich in den Umland-Kreisstädten Ebersberg und Dachau sowie in Bad Tölz im Schnitt etwas weniger als 5.000 €/m² aufbringen. In Starnberg wurde mit 6.480 €/m² der höchste Wert ermittelt; in der Landeshauptstadt München lag der durchschnittliche Kaufpreis für eine entsprechende Wohnung bei 7.750 €/m².

	Einwohner	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Obj.		Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m ²		Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m ²	
		30.06.2025	H2015	H2025	H2015	H2025	H2015
München	1.507.214	1.230	1.825	5.000	7.750	14,70	21,60
	+4,7 %	100	100	100	100	100	100
Dachau	47.330	670	1.018	2.800	4.810	12,00	16,00
	+2,1 %	54	56	56	62	82	74
Ebersberg	12.379	580	904	3.250	4.670	9,60	14,40
	+5,5 %	47	50	65	60	65	67
Erding	37.229	673	883	2.950	5.170	10,80	14,80
	+3,5 %	55	48	59	67	73	69
Freising	48.904	900	1.217	3.500	5.230	11,00	14,40
	+6,1 %	73	67	70	67	75	67
Fürstenfeldbruck	37.527	585	842	3.060	5.220	10,60	16,40
	+5,9 %	48	46	61	67	72	76
Starnberg	24.526	1.490	1.853	4.350	6.500	15,30	19,80
	+7,3 %	121	102	87	84	104	92
Bad Tölz	19.847	580	1.010	2.800	4.800	8,00	15,00
	+8,7 %	47	55	56	62	54	69

Erläuterung zur Tabelle:

Für die Einwohnerzahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) werden die absoluten Zahlen (Stand 30.06.2025, Basis Zensus 2022) dargestellt sowie die prozentuale Veränderung zum 30.06.2015 (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).

Am **Mietmarkt** herrscht im Herbst 2025 eine ungebrochen hohe Nachfrage. Bei einem knappen Angebot sind familiengerechte Häuser und Wohnungen, kleinere Apartments für Paare und Singles, barrierefreie Wohneinheiten für Senioren sowie geförderte bzw. preisgedämpfte Wohnungen für Haushalte mit niedrigerem Einkommen in der Regel äußerst gefragt. Einer wachsenden Anzahl an Haushalten steht eine beängstigend schrumpfende Wohnungsproduktion gegenüber. Das Mietpreisniveau steigt, wenn auch meist in kleinen Schritten, kontinuierlich weiter an: Im Durchschnitt der untersuchten Kreisstädte des Münchener Umlands nahmen die Mieten für Bestandswohnungen im Halbjahresvergleich Frühjahr bis Herbst 2025 um +1,0 % zu (Vorerhebung: +1,2 %).

In Starnberg wurde bei neuvermieteten Bestandswohnungen im Herbst 2025 ein Quadratmeterpreis von im Schnitt 19,80 € aufgerufen, die weiteren Kreisstädte lagen bei durchschnittlichen Quadratmetermieten zwischen 14,40 € in Ebersberg und Freising und 16,40 € in Fürstenfeldbruck. In der Landeshauptstadt München mussten Mietter für eine entsprechende Wohnung im Schnitt 21,60 €/m² bezahlen.

Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt in der Region München

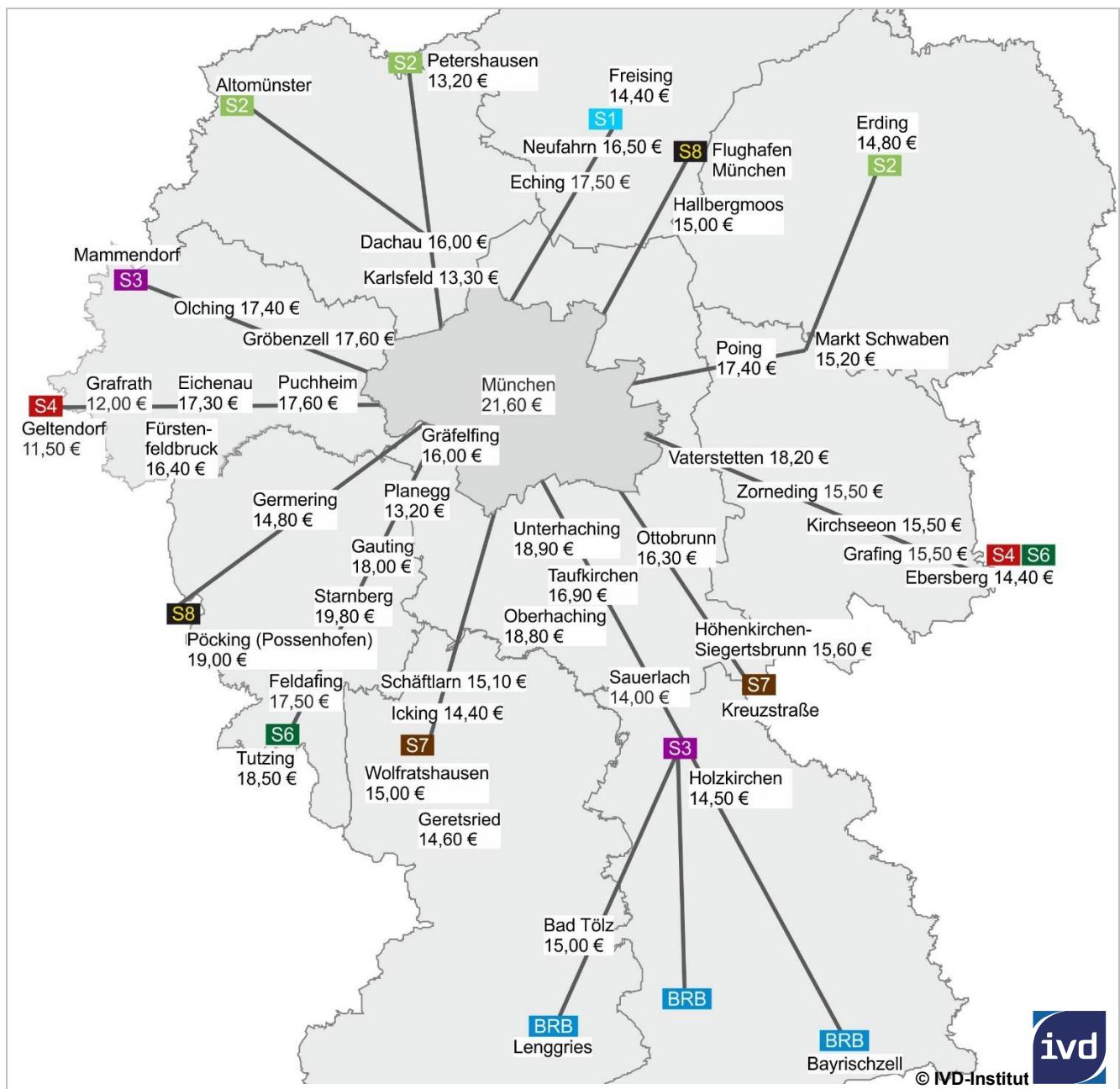
Angesichts der hohen Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt gehört die Schaffung von neuem Wohnraum zu den dringlichsten Aufgaben im Münchener Umland. Jedoch bremsen massive Preissteigerungen für Bau- und Handwerkerleistungen aus den letzten Jahren, hohe Finanzierungskosten sowie wachsende Anforderungen an Neubauten, speziell in energetischer Hinsicht, den Wohnungsbau seit Ende 2022 erheblich aus. Die dringend benötigte Trendwende ist noch nicht absehbar.

Über viele Jahre wurde die Konversion der beiden Fliegerhorst-Areale in den Großen Kreisstädten Erding und Fürstenfeldbruck diskutiert. Nach einem Komplett-Abzug der Bundeswehr, der trotz Verzögerungen fest eingeplant war, hätten hier neue Stadtquartiere mit Wohnraum für in Summe mehr als 10.000 Menschen entstehen sollen. Wegen der angespannten weltpolitischen Sicherheitslage und dem damit verbundenen geplanten Aufwuchs der Streitkräfte verhängte das Bundesverteidigungsministerium Ende Oktober 2025 ein Moratorium, das die Konversion von (ehemalig) militärisch genutzten Liegenschaften deutschlandweit stoppte. Zahlreiche Standorte, wie eben in Erding und Fürstenfeldbruck, wurden somit der sogenannten „strategischen Liegenschaftsreserve der Bundeswehr“ zugeführt – der dringend benötigte Wohnraum wird hier zumindest mittelfristig nicht entstehen. Vom Konversionsstopp ausgenommen bleiben vermutlich kleinere Teilflächen für wichtige Infrastrukturprojekte und eine mögliche Gewerbeansiedlung.

„Die Entscheidung des Bundes ist zwar durchaus nachvollziehbar, für die gesamte Region jedoch sehr tragisch – angesichts fehlender bebaubarer Flächen fallen mit die größten Wohnraumpotenziale nun ersatzlos weg“, erklärt Prof. Stephan Kippes. „Für die beiden Städte Erding und Fürstenfeldbruck, die über Jahre ihre Planungen für eine zivile Nachnutzung vorangetrieben haben, ist die aktuelle Entwicklung zudem aus finanzieller Sicht äußerst unschön.“

Gerade das Angebot an preiswerten bzw. bezahlbaren Wohnungen ist in der Region München traditionell knapp. Leere Fördertöpfe bremsen viele Gemeinden sowie ihre Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften bei dem Bestreben, sozialen Wohnungsbau zu errichten, erheblich. Häufig geht es bei geplanten Vorhaben nicht

bzw. nur sehr schleppend voran. Zu spüren bekommt dies unter anderem die Stadt Freising, die an mehreren Standorten durch eine Ersatzneubebauung mehr als 100 neue Sozialwohnungen errichten möchte.



Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen sind im Münchener Umland einige größere Bauvorhaben in der Entstehung oder Planung. In Dachau werden im Augustenfeld derzeit insgesamt rund 170 Wohnungen geschaffen. Das ehemalige Industriearal der Dachauer Unternehmerfamilie Hörl soll zudem künftig großflächig mit Wohnungen überbaut werden. Für das Gelände der ehemaligen MD-Papierfabrik, eine der größten Konversionsflächen in der Region, hofft man nach erheblichen Verzögerungen zeitnah Baurecht schaffen zu können. In Freising wird in dem ehemaligen Gewerbegebiet an der Angerstraße, das vor einigen Jahren umgenutzt wurde, weiterer Wohnraum geschaffen; die Neubaugebiete in den „Seilerbrücklwiesen“ sowie am

„Neustifter Feld“ sollen in den kommenden Jahren weitere Potenziale bieten.

In Erding schreiten die Arbeiten im neuen „Max-Kraus-Quartier“, wo einst das Erdinger Poststadl war, voran – den bereits bezogenen Wohneinheiten folgen weitere. In Fürstenfeldbruck bestehen am Hochfeld, auf dem ehemaligen Grimmplatten-Gelände an der Malchinger Straße sowie am Krebsenbach östlich der Münchner Straße Potenziale für eine größere Wohnbebauung. In Starnberg könnten die Arbeiten am geplanten neuen Stadtquartier „Moosaik“, in dem rund 330 Wohneinheiten vorgesehen sind, im kommenden Jahr starten.

Im neuen Geretsrieder Stadtquartier „OPUS.G“, dem größten Wohnbauvorhaben im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen mit insgesamt etwa 770 Wohneinheiten, wurde im Sommer 2025 der erste Bauabschnitt fertiggestellt. In der im Landkreis Ebersberg gelegenen Gemeinde Poing sollen in neuen Baugebieten in den kommenden Jahren Hunderte weitere Wohneinheiten entstehen. Durch eine kontinuierliche Baulandausweisung wurde in der rasant wachsenden Kommune bereits in den letzten Jahren großräumig Wohnraum geschaffen.

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

<https://www.facebook.com/IVDsued/>