



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 56/16.06.2026

IVD-Marktbericht „Münchner Umland“ Frühjahr 2026: Einfamilienhäuser verteuern sich in Erding, Fürstenfeldbruck und Bad Tölz; Kaufpreisrückgänge in Ebersberg

Unzureichendes Angebot am Mietwohnungsmarkt; Flächenpotenziale bestehen durch die Konversion ehemaliger Industrie- und Gewerbeareale

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 16. Juni 2026 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 Frühjahr 2026.

„Die prosperierende Region München zählt weiterhin zu den begehrtesten Wohnstandorten Deutschlands. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist auch im Frühjahr 2026 vorhanden, wenngleich die Finanzierung eines Immobilienerwerbs für viele Kaufinteressenten nach wie vor eine erhebliche Herausforderung darstellt. Gleichzeitig sorgen geopolitische Unsicherheiten und deren Auswirkungen auf Inflation und Zinsniveau seit Jahresbeginn erneut für eine erhöhte Marktunsicherheit“, berichtet Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Auch Mieter sehen sich weiterhin steigenden Wohnkosten gegenüber. Neben den Grundmieten zeigen auch die Betriebs- und Energiekosten nach oben. Die zunehmende Verknappung des Mietwohnungsangebots in der Region verschärft die ohnehin angespannte Marktlage zusätzlich. Vor diesem Hintergrund zählt die Belebung des Wohnungsbaus zu den vorrangigsten wohnungs- und wirtschaftspolitischen Aufgaben.“

Nach einer zwischenzeitlichen Belebung der Nachfrage hat sich die Stimmung am **Wohneigentumsmarkt** seit Anfang 2026 wieder etwas eingetrübt. Die anhaltend schwache Konjunktur dämpft die Konsum- und Investitionsbereitschaft der privaten Haushalte und wirkt sich entsprechend auch auf die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen aus. Gleichzeitig haben geopolitische Spannungen, insbesondere im Nahen Osten, in den vergangenen Monaten zu steigenden Energie- und Rohstoffpreisen beigetragen. Dies erhöhte den Inflationsdruck und führte zu einem leichten Anstieg der langfristigen Kapitalmarktzinsen, an denen sich die Baufinanzierungskonditionen orientieren. Infolgedessen haben sich auch die Bauzinsen zuletzt wieder leicht erhöht.

Wenngleich Kaufinteressenten unter den aktuellen Gegebenheiten sehr selektiv und preisbewusst agieren, ist die Nachfrage nach Wohneigentum dennoch vorhanden. Im Fokus stehen nach wie vor energetisch gute Bestandsimmobilien ohne nennenswerten Sanierungsstau. Bei gefragten Objekten zeigten die Kaufpreise im Münchner Umland auch im Frühjahr 2026 tendenziell weiter nach oben.

Freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand verteuerten sich im aktuellen IVD-Halbjahresvergleich Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 im Durchschnitt der Umland-Kreisstädte Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck und Starnberg marginal um +0,5 %. Den spürbaren Zuwächsen in Erding (+3,1 %) und Fürstenfeldbruck (+1,7 %) stand lediglich in Ebersberg ein Minus von 1,5 % gegenüber. Der Grund für den Rückgang in Ebersberg ist eine technische Reaktion auf die überproportionalen Steigerungen in den Jahren vor der Zinswende. In den restlichen Umland-Kreisstädten sowie in der Landeshauptstadt München blieben die Kaufpreise unverändert; in der etwas südlicher gelegenen Kreisstadt Bad Tölz verteuerten sich entsprechende Einfamilienhäuser deutlich um +5,0 %.

In Starnberg mussten Käufer im Frühjahr 2026 für ein freistehendes Einfamilienhaus mit im Schnitt 1,85 Mio. € etwas mehr aufbringen als in der Landeshauptstadt München (1,83 Mio. €). In Fürstenfeldbruck lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 856.000 € am niedrigsten.

Die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen bewegten sich im Halbjahresvergleich Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 im Schnitt der untersuchten Kreisstädte eher seitwärts (+0,2 %). Es fanden lediglich kleinere Preiskorrekturen in der Spanne zwischen -1,1 % in Ebersberg und +1,1 % in Freising statt. In der Landeshauptstadt München wuchs das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen aus dem Bestand moderat um +0,6 %, in Bad Tölz lag der Anstieg bei deutlichen +4,2 %.

Mit einem Quadratmeterpreis von im Schnitt 6.520 € ist Starnberg auch bei gebrauchten Eigentumswohnungen die teuerste Kreisstadt, während Käufer in Ebersberg im Frühjahr 2026 mit durchschnittlich 4.620 €/m² vergleichsweise spürbar weniger aufbringen mussten.

Am **Mietmarkt** bleibt die Situation in der Region München unverändert: Der in den meisten Gemeinden ausgeprägte Nachfrageüberhang nimmt angesichts wachsender Bevölkerungszahlen weiter zu. Ist es für viele Mieter gerade mit niedrigerem und mittlerem Einkommen in der Landeshauptstadt München traditionell sehr schwierig, adäquaten Wohnraum zu finden, so hat sich dieser Trend über die Jahre zunehmend auch auf die umliegende Region ausgeweitet. Wieder steigende Energiekosten sowie ein wachsender Inflationsdruck seit Anfang 2026 verschärfen die angespannte Lage für viele Haushalte zusätzlich.

Im aktuellen IVD-Halbjahresvergleich Herbst 2025 bis Frühjahr 2026 nahmen die Mieten für Bestandswohnungen im Durchschnitt der untersuchten Umland-Kreisstädte moderat um +1,1 % zu. Die Zuwächse lagen zwischen +0,7 % in Ebersberg und +2,0 % in Erding; lediglich in Dachau blieben die Mieten auf hohem Niveau preisstabil. Zum Vergleich: In der Landeshauptstadt München kletterten die Mieten um +1,4 % und in Bad Tölz um +3,3 % nach oben.

	Einwohner	Einfamilienhäuser Bestand Kaufpreise in Tsd. €/Obj.		Eigentumswohnungen Bestand Kaufpreise in €/m²		Mietwohnungen Bestand Mietpreise in €/m²	
	30.09.2025	F2016	F2026	F2016	F2026	F2016	F2026
München	1.508.736 +4,6 %	1.300 100	1.825 100	5.300 100	7.800 100	14,90 100	21,90 100
Dachau	47.504 +1,6 %	715 55	1.018 56	2.970 56	4.810 62	11,20 75	16,00 73
Ebersberg	12.374 +4,3 %	595 46	890 49	3.330 63	4.620 59	9,80 66	14,50 66
Erding	37.370 +3,6 %	690 53	910 50	3.000 57	5.200 67	11,30 76	15,10 69
Freising	48.800 +5,5 %	950 73	1.217 67	3.700 70	5.290 68	11,50 77	14,60 67
Fürstenfeld- bruck	37.843 +6,4 %	603 46	856 47	3.050 58	5.220 67	10,60 71	16,60 76
Starnberg	47.504 +1,6 %	1.530 118	1.853 102	4.500 85	6.520 84	15,90 107	20,00 91
Bad Tölz	19.764 +7,3 %	660 51	1.060 58	3.200 60	5.000 64	9,20 62	15,50 71
Ø Index Kreisstädte		63	61	64	67	76	73

Erläuterung zur Tabelle:

Die Einwohnerzahlen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik) werden als absolute Zahlen (Stand 30.09.2025, Basis Zensus 2022) dargestellt sowie die prozentuale Veränderung zum 30.09.2015 (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).

Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt in der Region München

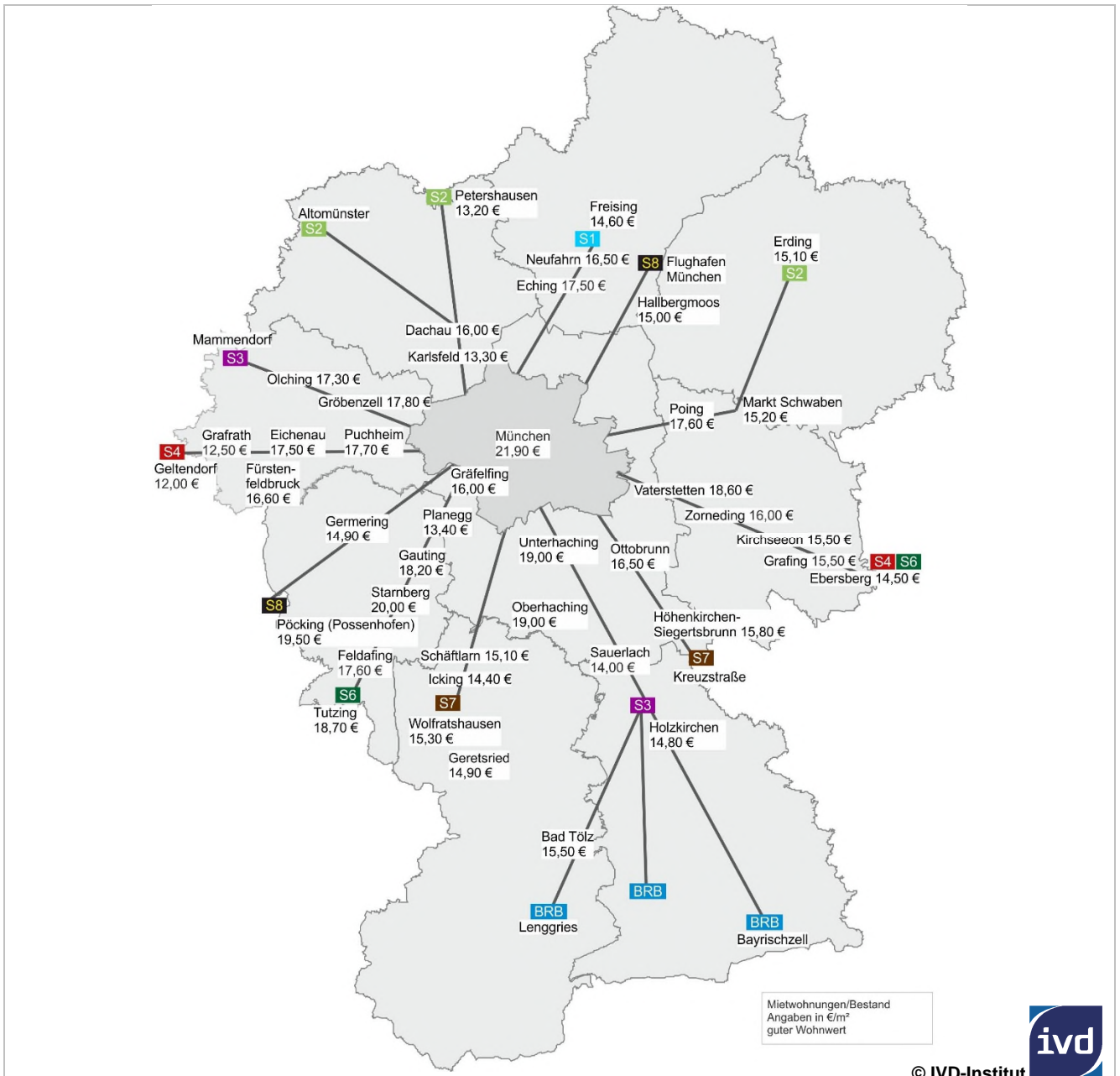
Der Nachfragedruck am Wohnimmobilienmarkt in der wirtschaftsstarke Region München ist weiterhin hoch. Gleichzeitig zeigen sich Kaufinteressenten, insbesondere Kapitalanleger, vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Finanzierungsbedingungen unverändert zurückhaltend und prüfen Kaufentscheidungen intensiv.

Eines der prägenden Themen bleibt die weiterhin schleppende Wohnungsbautätigkeit, die die Situation insbesondere auf den Mietwohnungsmärkten zusätzlich verschärft. Deutlich gestiegene Bau- und Handwerkerkosten, hohe Finanzierungskosten sowie zunehmende Anforderungen an Neubauten – insbesondere im Hinblick auf energetische Standards – haben die bereits in den Vorjahren unzureichende Wohnungsproduktion seit Ende 2022 nochmals deutlich gebremst.

Zwar war im Bayern-Trend in den ersten Monaten des Jahres 2026 bei den Baugenehmigungen eine leichte Aufwärtstendenz zu erkennen. Dieser Impuls entfaltet jedoch häufig nicht dort seine Wirkung, wo zusätzlicher Wohnraum besonders dringend benötigt wird – etwa in der Region München.

„Zahlreiche bereits genehmigte Großprojekte konnten in den vergangenen Jahren zudem nicht realisiert werden, nicht selten infolge von Insolvenzen bei Projektentwicklern oder Bauträgern“, erläutert Prof. Stephan Kippes. „Darüber hinaus bremsen langwierige Genehmigungsverfahren sowie umfangreiche Anpassungen von Bebauungsplänen die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Häufig muss die Zahl der

ursprünglich vorgesehenen Wohneinheiten aufgrund von Einwänden aus der Bevölkerung, der Kommunalpolitik oder von Umweltverbänden deutlich reduziert werden.“



Quadratmeterpreise für Mietwohnungen/Bestand im S-Bahn-Bereich Frühjahr 2026

Gerade in den prosperierenden Gemeinden des Münchner Umlands sind die Flächenpotenziale für eine substantielle Wohnbebauung begrenzt. Die größten Chancen für die Entwicklung neuer Stadtquartiere ergeben sich häufig auf ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen, die nicht mehr genutzt werden. Zu berücksichtigen sind dabei jedoch langwierige vorbereitende Maßnahmen, wie etwa der Rückbau bestehender Gebäude und Hallen sowie die Bodensanierung inklusive der Entsorgung von Altlasten.

Zahlreiche Wohneinheiten sind in den vergangenen Jahren durch die Umnutzung ehemals industriell oder gewerblich genutzter Flächen bereits entstanden, zuletzt beispielsweise in Freising und Geretsried. In weiteren Kommunen wie Dachau, Fürstentfeldbruck, Bad Tölz und Starnberg bestehen zusätzliche Entwicklungspotenziale. Dort

sind die Planungen teilweise bereits weit fortgeschritten oder erste vorbereitende Maßnahmen zur Baureifmachung der Flächen wurden eingeleitet.

Die Konversionsvorhaben auf den ehemaligen Fliegerhorstarealen in Erding und Fürstenfeldbruck wurden hingegen im Herbst 2025 gestoppt, sodass auf diesen Bundeswehrflächen mittelfristig keine zusätzlichen Wohnbaupotenziale zu erwarten sind.

Angesichts des anhaltenden Nachfrageüberhangs im Segment des preisgebundenen und geförderten Wohnungsbaus ist es essenziell, bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere einen nennenswerten Anteil entsprechender Wohnungen zu realisieren. Darüber hinaus gewinnt infolge des demografischen Wandels die Bereitstellung seniorengerechter und barrierefreier Wohnangebote zunehmend an Bedeutung.

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/>