



**45 Jahre Marktforschung  
IVD Süd / IVD Institut**

**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 77/25.09.2017**

### **IVD-Spezialmarktbericht für das Münchner Umland: weiterhin dynamische Preisentwicklung in der Region München**

#### **Sehr hohe Preisanstiege bei Eigentumswohnungen**

Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 25. September 2017 auf einer Pressekonferenz erneut den traditionellen Spezialbericht über den Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland (Landkreise Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau, Bad Tölz-Wolfratshausen) vorgelegt. „Die bayerische Landeshauptstadt München wächst und mit ihr zusammen die Metropolregion“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „von der Sogwirkung Münchens werden die Umlandgemeinden und speziell deren Immobilienmärkte stark betroffen.“

Die Herausforderungen des Wachstums sind speziell auch auf dem Immobilienmarkt im Münchner Umland zu spüren. "Aufgrund gestiegener Baugrundpreise und Baukosten wurde in den vergangenen Jahren eher im gehobenen Segment Wohnraum errichtet. Das Objektangebot im einfachen und mittleren Preissegment hat sich eher ausgedünnt", so Prof. Stephan Kippes. "Aktuell werden deutlich zu wenige Sozialwohnbauprojekte realisiert."

Das IVD-Institut hat die Preisveränderungen im **Kaufmarkt im Halbjahresvergleich** analysiert. In den untersuchten Kreisstädten des Münchner Umlandes werden im Frühjahr 2017 gegenüber Herbst 2016 Kaufpreiszuwächse für Wohnimmobilien ermittelt. Freising (+10,0 %) und Dachau (+9,7 %) verzeichnen die stärksten Zunahmen der Kaufpreise bei freistehenden Einfamilienhäusern. In der Landeshauptstadt München gehen die Kaufpreise im untersuchten Zeitraum um +3,7 % nach oben. Ebersberg und Starnberg weisen mit +1,1 % bzw. +1,3 % relativ gesehen die niedrigsten Zuwächse auf.

Doppelhaushälften entwickeln sich immer mehr zum Renner und zu einer echten Alternative zu deutlich teureren Einfamilienhäusern. In der Kreisstadt Freising werden im Frühjahr 2017 mit +12,9 % mit Abstand die höchsten Zuwächse bei Doppelhaushälften gemessen. Das resultiert vor allem aus einer Verknappung der Doppelhäuser aus dem Bestand. Gebrauchte Doppelhaushälften stoßen in jüngster Vergangenheit auf ein deutlich erhöhtes Kaufinteresse, da neuerrichtete Doppelhaushälften preislich gesehen auf einem sehr hohem Niveau angesiedelt sind. Ebenfalls starke Kaufpreisanstiege bei Doppelhaushälften werden in den Kreisstädten Fürstenfeldbruck

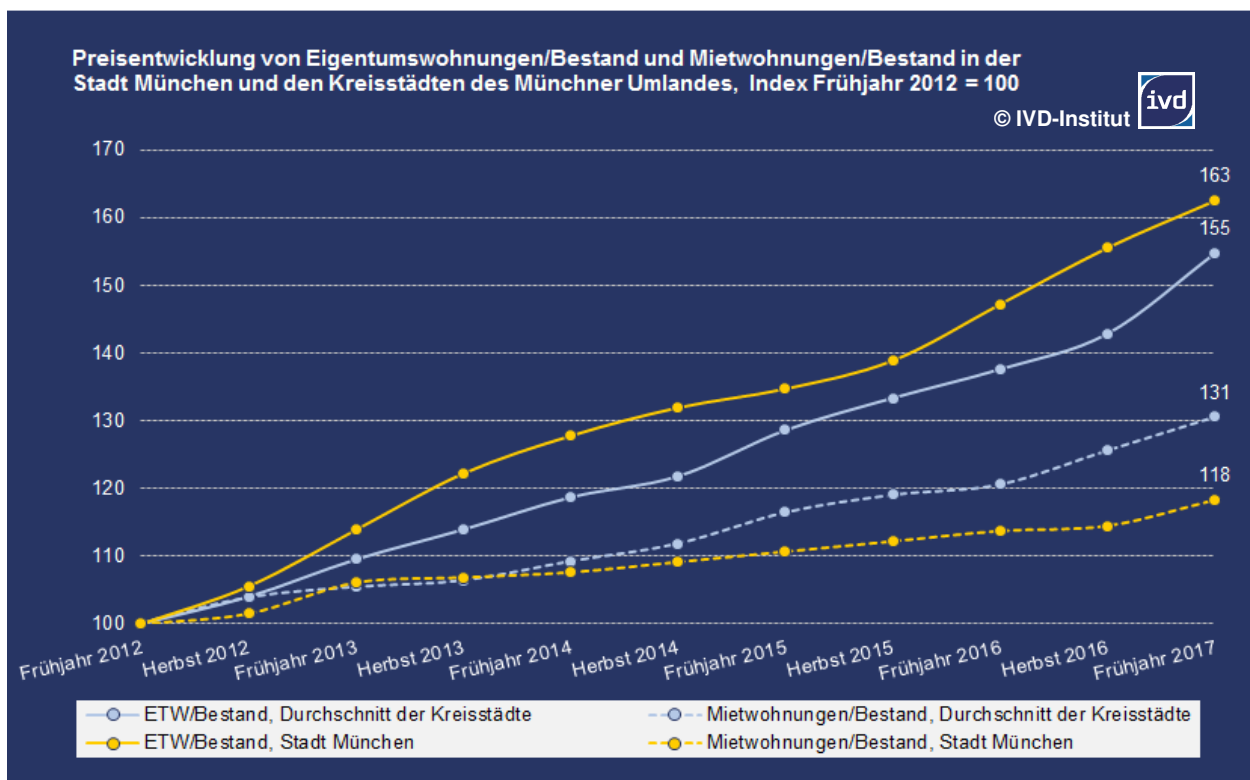
(+5,7 %) und Ebersberg (+3,7 %) registriert.

Die dynamische Preisentwicklung im Segment Eigentumswohnungen aus dem Bestand setzt sich weiter fort. Sehr hohe Zuwächse bei den Kaufpreisen weisen hier im Vergleich zu Herbst 2016 die Kreisstädte Erding mit +15,9 %, Dachau mit +13,8 %, Starnberg mit +9,7 % und Fürstenfeldbruck mit +6,7 % auf. Zum Vergleich: Die Preise in der Landeshauptstadt München steigen in diesem Zeitraum um +4,5 %.

Von den **Mietpreisanstiegen im Halbjahresvergleich**, also im Zeitraum zwischen Herbst 2016 und Frühjahr 2017, sind insbesondere die Kreisstädte Ebersberg, Freising und Erding betroffen. So wird in Ebersberg für eine Bestandsmietwohnung mit gutem Wohnwert durchschnittlich +12,8 % mehr gezahlt, in Freising +8,7 % und in Erding +3,3 %. In den übrigen untersuchten Kreisstädten sind die Mieten stabil geblieben. Die Landeshauptstadt München verzeichnet einen Anstieg von +3,3 % bei den Bestandsmieten.

Analysiert man die **Entwicklung der Kauf- und Mietpreise im Fünf-Jahres-Vergleich**, werden die Unterschiede deutlich. So betragen die nominalen Kaufpreisanstiege bei untersuchten Objekttypen in allen Kreisstädten fast ausnahmslos mindestens +30 %. Bei Eigentumswohnungen/Bestand liegt die Stadt Erding unter den untersuchten Kreisstädten mit einem Anstieg von +74 % in diesem Zeitraum vorn, gefolgt von Dachau mit +63 %. Die Landeshauptstadt München verzeichnet hier einen Kaufpreisanstieg von +63 %.

Deutlich verhaltener sind die Anstiege bei Mietwohnungen aus dem Bestand. Hier werden die stärksten Zunahmen in Erding mit +44 % sowie in Freising und in Ebersberg mit jeweils +39 % gemessen. Fürstenfeldbruck und Starnberg weisen mit +18 % bzw. +22 % die niedrigsten Anstiege bei den Bestandsmieten auf. Zum Vergleich: Die Mieten in der Landeshauptstadt München steigen in diesem Zeitraum ebenfalls um +18 %.



Bei Eigentumswohnungen liegt München klar vor den Kreisstädten. Starnberg erreicht hier nur 87 % des Münchener Wertes und landet auf Platz 2.

Vergleich einzelner Objekttypen (absolute Zahlen), Frühjahr 2017, Index: München=100						
Kreisstädte	Eigentumswohnungen/Bestand in €/m <sup>2</sup>	Index	Einfamilienhäuser/Bestand in Tsd. €/Objekt	Index	Doppelhaushälften/Bestand in Tsd. €/Objekt	IVD-Index München = 100
<b>München</b>	<b>5.850</b>	<b>100</b>	<b>1.400</b>	<b>100</b>	<b>995</b>	<b>100</b>
Dachau	3.500	60	820	59	707	71
Ebersberg	3.550	61	604	43	560	56
Erding	3.650	62	725	52	610	61
Freising	3.900	67	1.100	79	700	70
Fürstenfeldbruck	3.400	58	673	48	641	64
Starnberg	5.100	87	1.570	112	920	92
Mittelwert*	3.850	66	915	65	690	69

© IVD-Institut

\*Mittelwert bezieht sich auf die Kreisstädte Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Erding, Starnberg, Ebersberg.

Bei der Darstellung des Preisgefüges auf dem Immobilienmarkt in der Region rund um München werden traditionell folgende Muster sichtbar. Je weiter man sich aus dem Münchner Stadtgebiet bewegt, desto günstiger wird es in der Regel. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus liegt in Egling und Geretsried beispielsweise nur bei jeweils 41 % des Münchner Niveaus und in Petershausen nur bei 24 %. Aus diesem Muster brechen landschaftlich besonders reizvolle Teile des Umlandes, vor allem südlich von München wie etwa der Bereich rund um den Starnberger See, aber auch Teile des Würmtals aus. Hier kann das Preisniveau in einzelnen Segmenten auf dem Niveau von München oder sogar noch höher liegen. In Gauting werden beispielsweise 82 % des Münchner Preises bezahlt, in Tutzing 93 % und in Starnberg sogar 112 %.

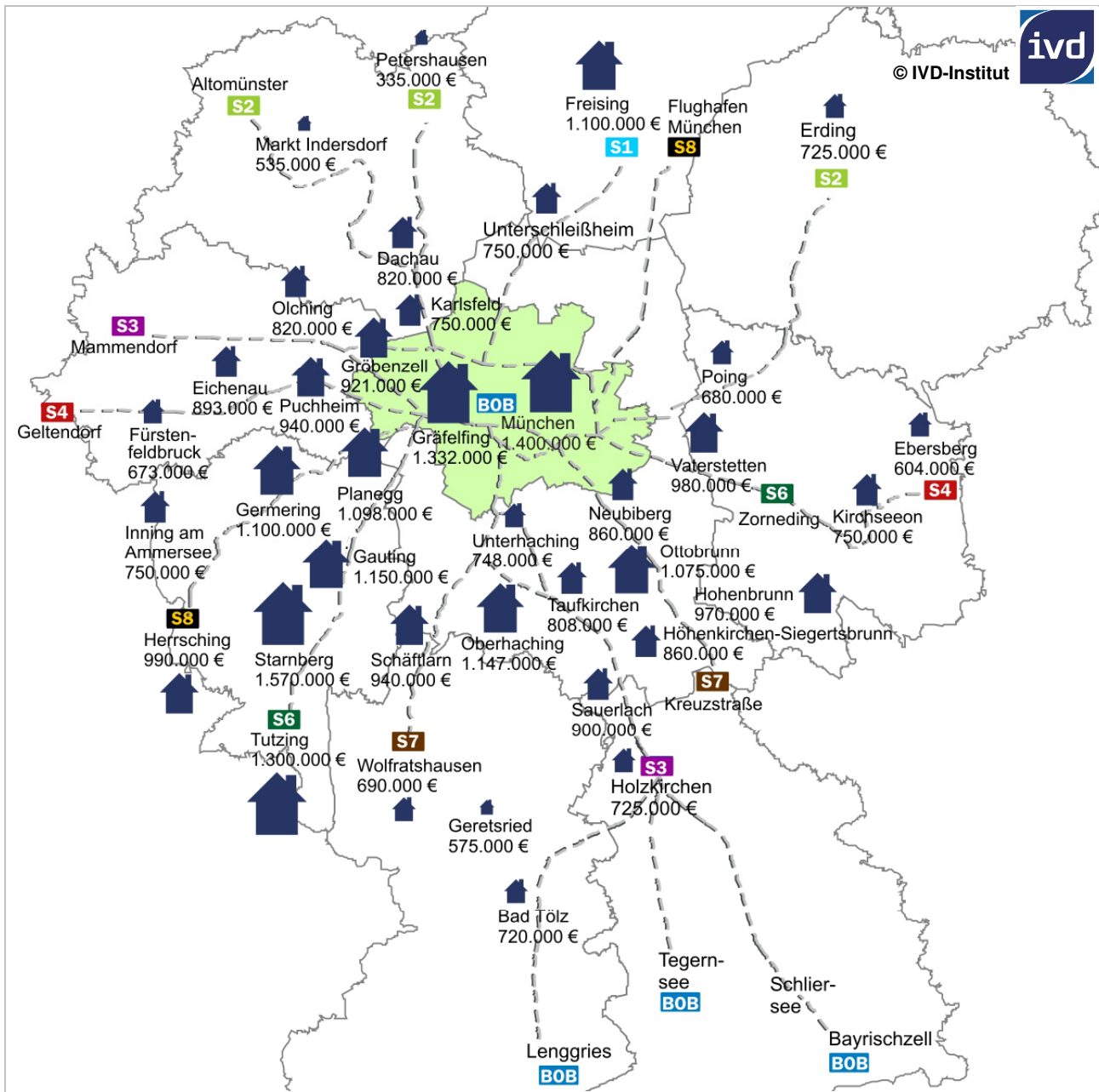
## Entwicklung in den Kreisstädten des Münchner Umlandes

### Dachau

Seit einigen Jahren wird in Dachau eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien beobachtet, wobei diese aufgrund der relativ mäßigen Wohnbautätigkeit nicht gedeckt werden kann. Künftig soll auf dem Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik Wohnraum für 900 Menschen geschaffen werden, was die Situation auf dem Dachauer Immobilienmarkt etwas entspannen könnte. Aktuell werden die Weichen für das Großprojekt gestellt.

### Ebersberg

Die Stadt Ebersberg gehört, an dem Preisniveau für Wohnimmobilien gemessen, zu den relativ gesehen günstigen Orten im Münchner Umland. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus liegt in Ebersberg beispielsweise „nur“ bei 43 % und die Baugrundpreise für Mehrfamilienhäuser bei 28 % des Münchner Niveaus. Die Kaufpreiszuwächse gegenüber Herbst 2016 fallen in Ebersberg im Vergleich zu anderen Kreisstädten gering aus.



Preise für freistehende Einfamilienhäuser im S-Bahn-Bereich Frühjahr 2017 (guter Wohnwert)

## Erding

Die Stadt Erding verzeichnet weiterhin einen starken Zuzug, daher bleibt die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt unverändert hoch. Da sich die geplanten Neubaugebiete immer noch in der Realisierung befinden, sind die Preissprünge auf dem Immobilienmarkt in Erding aktuell sehr hoch. Die verbliebenen überteuerten, teilweise renovierungsbedürftigen Objekte, speziell im Segment Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser, finden kaum Käufer. Die Interessenten sind vermehrt nicht in der Lage bzw. nicht bereit, die hohen Preise zu zahlen und weichen auf die etwas günstigeren Erdinger Umlandgemeinden aus, wo mehr Neubauobjekte zu finden sind.

Die Situation auf dem Erdinger Mietmarkt ist sehr angespannt. Hier kann die Nachfrage noch schwieriger gedeckt werden kann als bei Kaufobjekten. Die Mietzuwächse sind im Vergleich zu anderen Kreisstädten im Münchner Umland sehr hoch.

## **Fürstenfeldbruck**

Die aktuelle Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in Fürstenfeldbruck ist angespannt und durch Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Bei einer anhaltend regen Nachfrage ist das Mietpreinsniveau steigend.

Im Fürstenfeldbrucker Westen plant die Stadt zwei ehrgeizige Projekte im Mehrschossbau, die zur Linderung der Wohnraumproblematik beitragen können. Darüber hinaus wird hier auch dem Wunsch nach mehr bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen, indem bei der Wohnanlage östlich der Industriestraße ein Teil der Wohnungen und am Kurt-Huber-Ring alle 40 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden sollen.

## **Freising**

Im Norden der Stadt Freising befindet sich ein neues Stadtviertel in der finalen Phase der Realisierung, in dem nach der Fertigstellung bis zu 1.000 Menschen leben werden. Das ist ein Großprojekt unter mehreren teilweise größeren Bauvorhaben, das aktuell in der Umsetzung ist und den Freisinger Immobilienmarkt mit seinen stark angezogenen Preisen etwas entspannen könnte.

## **Starnberg**

Obwohl nach wie vor ein großer Siedlungsdruck auf Starnberg lastet und kein ausreichend großes Angebot vorhanden ist, sind kräftige Preiszuwächse nur in einigen Teilmärkten zu beobachten. Während sich die Kaufpreise für Wohnungen dynamisch entwickelten, ist die Preiskurve im dem Neubausegment für Häuser verflacht. Auffällig ist auch, dass das typische deutsche Mittelstandshaus, das Reihenhaus, im Neubausektor fast keine Rolle spielt.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem „**Marktbericht Münchner Umland Frühjahr 2017**“ entnommen werden. Er kann im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-sued-shop.de](http://www.ivd-sued-shop.de) oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, [info@ivd-institut.de](mailto:info@ivd-institut.de)) erworben werden.

<b>Ansprechpartner:</b> Prof. Dr. Stephan Kippes	
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH	
Tel. 089 / 29 08 20 - 13	Fax 089 / 22 66 23
Internet: <a href="http://www.ivd-sued.net">www.ivd-sued.net</a>	E-Mail: <a href="mailto:info@ivd-sued.net">info@ivd-sued.net</a>