



**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 05/30.01.2018**

## **IVD-Spezialmarktbericht für das Münchner Umland: Preisanstiege im Kaufmarktsegment höher als im Mietbereich**

**Die höchsten Preisanstiege bei Eigentumswohnungen in Erding mit +11,0 %, Dachau mit 8,3 % und Fürstenfeldbruck mit 7,9 %**

**Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 30. Januar 2018 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 ist bereits jetzt die am dichtesten besiedelte Großstadt Deutschlands. Zukünftig wird die Stadt und mit ihr auch das Umland noch schneller wachsen als bisher von Experten erwartet“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Angesichts der enormen Wohnraumknappheit sowie immer weiter steigender Immobilienpreise im Stadtgebiet, steigt der Siedlungsdruck und als Folge auch das Preisniveau im Münchner Umland.“**

„Aktuellen Ergebnissen des IVD-Instituts zufolge wurden im Halbjahresvergleich Herbst 2017 gegenüber Frühjahr 2017 insbesondere im Eigenheimbereich erneut deutliche Kaufpreisanstiege in fast allen untersuchten Kreisstädten des Münchner Umlandes festgestellt“, so Prof. Stephan Kippes. Wurden in den vergangenen Jahren bei den Einfamilienhäusern kontinuierlich relativ gesehen verhaltene Anstiege des Preisniveaus registriert, fielen die Zuwachsraten bei diesem Objekttyp im Herbst 2017 deutlich stärker aus. In einigen untersuchten Städten lagen diese sogar im zweistelligen Bereich. So verzeichneten die Kreisstädte Erding und Ebersberg, die zu den günstigsten untersuchten Städten im Segment „freistehende Einfamilienhäuser“ gehören, im Herbst 2017 mit entsprechend +14,5 % und +11,8 % die höchsten Kaufpreisanstiege.

Ähnlich gestaltet sich die Entwicklung bei den Doppelhaushälften, die aufgrund eines etwas günstigeren Preisniveaus für viele Kaufinteressenten eine gute Alternative zu Einfamilienhäusern darstellen. Auch in diesem Marktsegment liegen die Städte Erding (+12,3 %) und Ebersberg (+10,7 %), an den Preisanstiegen gemessen, ganz vorne. In der Landeshauptstadt München legte das Kaufpreisniveau bei Einfamilienhäusern um +5,4 % und bei den Doppelhaushälften um +6,5 % zu.

Nachdem die Kreisstädte Dachau und Freising im Frühjahr 2017 die höchsten Preisanstiege bei den Einfamilienhäusern aufwiesen, haben die Werte im Herbst 2017, re-

lativ gesehen, nur geringfügig zugelegt (Dachau +4,5 %) oder blieben konstant (Freising +/-0,0 %). Die moderatesten Zuwächse bei den Doppelhaushälften wurden in der aktuellen Erhebung mit +2,7 % in Fürstenfeldbruck registriert.

Die niedrigsten Kaufpreise im Marktsegment „Eigentumswohnungen“ weist im Herbst 2017 die Stadt Fürstenfeldbruck auf. Bei den Objekten mit einem guten Wohnwert werden hier aktuell Quadratmeterpreise von durchschnittlich 3.670 € bezahlt. Das höchste Preisniveau bei diesem Objekttyp ist neben der Landeshauptstadt München mit 6.200 €/m<sup>2</sup> in der Stadt Starnberg (5.350 €/m<sup>2</sup>) zu finden.

Im Halbjahresvergleich (Frühjahr 2017 – Herbst 2017) weisen die Kreisstädte Erding mit +11,0 %, Dachau mit +8,3 % und Fürstenfeldbruck mit +7,9 % die höchsten Zunahmen des Preisniveaus auf.

Im Fünf-Jahres-Vergleich (Herbst 2012 - Herbst 2017) verzeichnen alle untersuchten Kreisstädte des Münchner Umlandes bei den Eigentumswohnungen Preiszuwächse im zweistelligen Bereich. Die stärksten Anstiege seit Herbst 2012 wurden in Erding mit +88 %, in Dachau mit +75% und Ebersberg mit +68 % registriert. Die geringsten Preiszunahmen wurden in den teuersten Kreisstädten Freising mit +38 % sowie Starnberg mit +49 % gemessen. In der Landeshauptstadt München lag der Kaufpreisanstieg in diesem Marktsegment im betrachteten Zeitraum bei +63 %.

Die Mietpreisanstiege bei Bestandswohnungen fallen sowohl im Halbjahres- als auch im Fünf-Jahres-Vergleich deutlich geringer aus als bei den Eigentumswohnungen. Wie bereits in der Vorperiode liegt die Steigerungsrate im Zeitraum zwischen Frühjahr 2017 und Herbst 2017 in Ebersberg mit +9,1 % am höchsten. In den anderen untersuchten Kreisstädten lagen die Anstiege zwischen +1,2 % und +3,2 %. Die Landeshauptstadt München verzeichnet einen Anstieg von +3,2 %.

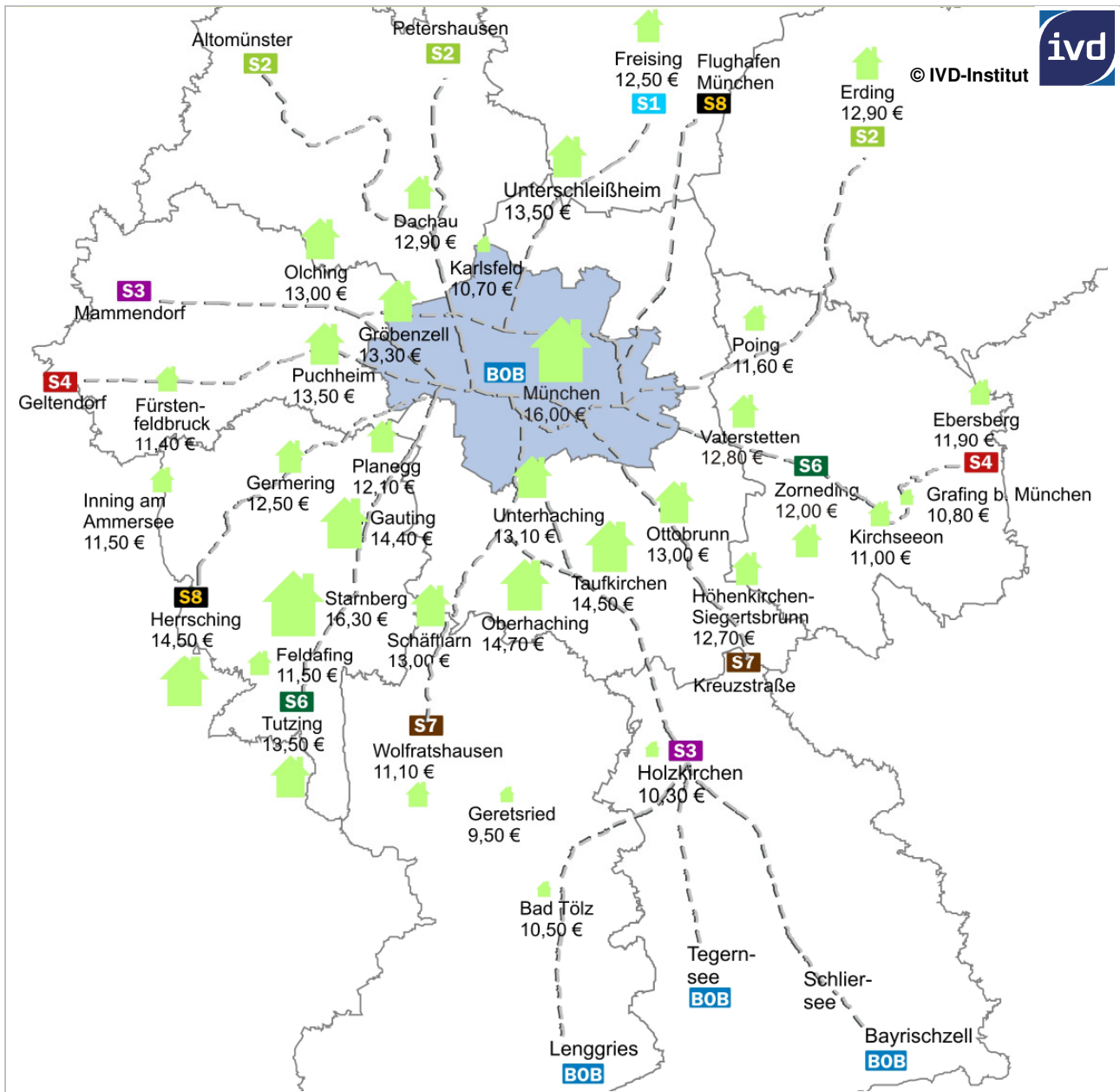
Im Fünf-Jahres-Vergleich fällt die Entwicklung der Mietpreise in einzelnen Kreisstädten unterschiedlich aus. Die stärksten Zunahmen wurden in Ebersberg mit +48 %, in Erding mit +45 % und in Dachau mit +29 % registriert. In Starnberg, wo das Mietpreisniveau bereits seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau liegt, fällt der Preisanstieg mit +17 % relativ gering aus. Die Landeshauptstadt München verzeichnet in diesem Zeitraum eine Steigerung von +20 %.

Vergleich einzelner Objekttypen (absolute Zahlen), Herbst 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>6.200</b>	<b>100</b>	<b>1.475</b>	<b>100</b>	<b>1.060</b>	<b>100</b>
Dachau	3.790	61	857	58	780	74
Ebersberg	3.820	62	675	46	620	58
Erding	4.050	65	830	56	685	65
Freising	4.000	65	1.100	75	700	66
Fürstenfeldbruck	3.670	59	715	48	658	62
Starnberg	5.350	86	1.645	112	985	93
Mittelwert*	4.110	66	970	66	738	70

© IVD-Institut

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

Die Attraktivität der Umlandgemeinden ist stark von den Entfernungen zu Zentren und Arbeitsplätzen abhängig. Je kürzer die Wege nach München, desto gefragter sind die Gemeinden tendenziell als Wohnorte. Größere Entfernungen werden nur unter der Prämisse einer guten verkehrstechnischen Anbindung oder einer ganz herausragenden landschaftlichen Lage in Kauf genommen werden. Deutlich verstärkt wird die Anziehungskraft der Umlandgemeinden, wenn deren Gemeindezentren urban und hochwertig weiterentwickelt sind, um bis zu einem gewissen Grad als „Ergänzungsstandorte“ zu München fungieren zu können.



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

## Entwicklung in den Kreisstädten des Münchner Umlandes

### Dachau

Der Immobilienmarkt in Dachau zeichnet sich durch einen stark ausgeprägten Nachfrageüberhang aus. In allen Marktsegmenten ist das Angebot äußerst knapp. Besonders rar sind derzeit Baugrundstücke im Stadtgebiet.

Aktuell sind in Dachau einige Großprojekte in der Vorbereitung bzw. Realisierung. Ob diese Objekte für eine Entspannung auf dem Wohnimmobilienmarkt sorgen werden, bleibt abzuwarten.

### **Ebersberg**

Verglichen mit anderen Kreisstädten im Münchner Umland, weist Ebersberg noch ein vergleichbar günstiges Preisniveau für Wohnimmobilien auf. Eine deutlich gestiegene Nachfrage hat in den vergangenen Jahren jedoch auch hier für deutliche Preisanstiege gesorgt.

Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus liegt in Ebersberg im Herbst 2017 bei relativ gesehen „nur“ 46 % und die Baugrundpreise für Mehrfamilienhäuser bei 30 % des Münchner Niveaus.

### **Erding**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Erding ist in allen Marktsegmenten ungebrochen hoch. Derzeit sind einige größere Neubaugebiete in der Umsetzung, die allerdings auch nach der Fertigstellung nur bedingt den Bedarf decken werden können. Die Neubaugebiete, die in jüngster Vergangenheit in den Gemeinden rund um Erding entstanden sind, konnten den hohen Nachfrageüberhang im Wohnimmobilienbereich nicht ausgleichen.

Das fehlende Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage sorgte im Herbst 2017 für überdurchschnittliche Preisanstiege in vielen Marktsegmenten. So nahm das Preisniveau bei freistehenden Einfamilienhäusern im Herbst 2017 gegenüber Frühjahr 2017 um +14,5 %, bei Doppelhaushälften um +12,3 % und bei Eigentumswohnungen/Bestand um 11,0 % zu.

### **Fürstenfeldbruck**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Fürstenfeldbruck bleibt in allen Marktsegmenten auf einem hohen Niveau. Das vorhandene Angebot kann die Nachfrage bei weitem nicht bedienen. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass die Anziehungskraft der Metropolregion München die Immobilienpreise in Fürstenfeldbruck weiter steigen lässt.

### **Freising**

Freising, die Stadt mit den jüngsten Einwohnern in Bayern, gehört zu den wirtschaftskräftigsten Standorten Deutschlands. Die Nähe zum Flughafen sowie zur Landeshauptstadt machen Freising zu einem beliebten Wohnort. Dies spiegelt sich in einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnmobilen wider. Die Angebotsseite ist trotz der zahlreichen realisierten Neubauobjekte durch eine spürbare Verknappung sowie steigendes Preisniveau in allen Marktsegmenten gekennzeichnet.

### **Starnberg**

Der Mangel an neu ausgewiesenem Bauland ist das nach wie vor bestimmende Merkmal des Immobilienmarktes in Starnberg. Hohe Baugrundstückspreise, aufernde Bauvorschriften sowie langsame Genehmigungsprozesse wirken bei Neubauobjekten zusätzlich preistreibend. Die Preissteigerungen im Neubau befeuern oft auch die Preise bei Bestandsimmobilien.

In der aktuellen Erhebung weisen die meisten Segmente des Starnberger Wohnimmobilienmarktes relativ geringe Kauf- und Mietpreisanstiege auf. Vor dem Hintergrund eines der höchsten Preisniveaus im Münchner Umland ist dies allerdings für die Kauf- und Mietinteressenten in Starnberg bestenfalls ein schwacher Trost.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem „**Marktbericht Münchner Umland Herbst 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.

<p><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></p>
--