

IVD-Marktbericht "Münchner Umland": Innerörtliche Nachverdichtungen, Einheimischen-Modelle sowie ein weiterhin steigendes Preisniveau prägen den Wohnimmobilienmarkt in der Region

IVD steht neuer Verordnung zur Mietpreisbremse äußerst kritisch gegenüber

(lifePR) (München, 24.09.19) Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 24. September 2019 auf einer Pressekonferenz erneut den traditionellen Spezialbericht für den Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland (Landkreise Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau, Bad Tölz-Wolfratshausen) vorgelegt. „Die Kreisstädte in der Region München weisen im Frühjahr 2019 erneut geringe bis mäßige Preisanstiege in fast allen Segmenten des Kauf- und Mietmarktes auf“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Im August 2019 ist die neue Verordnung zur Mietpreisbremse in Kraft getreten. Die Neuregelung gilt in 162 bayerischen Kommunen und damit auch in zahlreichen Gemeinden des Münchner Umlandes. „Ziel ist es, die Mietpreisanstiege mittelfristig zu drosseln“, so Prof. Kippes, „jedoch wirken sich derartige Maßnahmen negativ auf die Investitionsbereitschaft in Wohnungen und damit auf die im 1. Halbjahr 2019 ohnehin schwächeren Baugenehmigungen aus.“

„Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen/Bestand sind im Betrachtungszeitraum Herbst 2018 - Frühjahr 2019 in allen Kreisstädten des Münchner Umlandes gestiegen“, so Prof. Stephan Kippes, „auch wenn die registrierten Wertzuwächse bei weitem nicht so stark ausgeprägt waren wie noch vor wenigen Jahren.“ Den höchsten Preisanstieg verzeichnete die Kreisstadt Erding (+7,6 % im Vergleich Herbst 2018 - Frühjahr 2019), gefolgt von Dachau (+7,1 %) und Ebersberg (+4,7 %). In Starnberg wuchsen die Preise, von einem sehr hohen Niveau ausgehend, um +2,3 % an. Die Zuwächse in Fürstenfeldbruck (+1,6 %) und Freising (+1,2 %) fielen relativ moderat aus. In der Landeshauptstadt München mussten im Frühjahr 2019 im Durchschnitt 4,3 % mehr für eine Eigentumswohnung/Bestand gezahlt werden als noch vor einem halben Jahr (alle Werte in dieser Pressemitteilung beziehen sich auf den guten Wohnwert).

Auch für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften wurden im Frühjahr 2019 in den Kreisstädten der Region München höhere Kaufpreise aufgerufen als noch im Herbst 2018. Die deutlichsten Anstiege im Segment der Einfamilienhäuser verzeichneten Dachau (+6,0 %) und Ebersberg (+4,7

%). Bei Doppelhaushälften wurden in der Landeshauptstadt München (+6,6 %) sowie in Ebersberg (+5,3 %) die größten Wertzuwächse im Halbjahresvergleich gemessen.

Das deutlich ansteigende Preisniveau über alle Segmente des Kaufmarktes hinweg lässt sich sehr anschaulich im langfristigen Vergleich verdeutlichen - innerhalb der letzten fünf Jahre (Frühjahr 2014 - Frühjahr 2019) stiegen die Kaufpreise in allen Kreisstädten im zweistelligen Bereich. Die stärksten Wertzuwächse bei Eigentumswohnungen/Bestand verzeichneten Erding (+99 %) und Dachau (+75 %), gefolgt von Ebersberg (+59 %), München (+57 %) und Fürstenfeldbruck (+55 %). Die Steigerungsraten in Starnberg (+43 %) und Freising (+34 %) fielen etwas geringer aus.

Deutlich moderatere Anstiege wurden im Mietbereich registriert. Im Vergleich Herbst 2018 - Frühjahr 2019 nahm der Mietpreis für Bestandswohnungen im guten Wohnwert in Freising und Fürstenfeldbruck mit +4,0 % bzw. +2,6 % am stärksten zu. In der Landeshauptstadt München legte der Mietpreis für eine Bestandswohnung um +1,2 % zu.

Im langfristigen Vergleich Frühjahr 2014 - Frühjahr 2019 ist die Mietpreisentwicklung in den einzelnen Kreisstädten uneinheitlich. In Erding mit +45 % und in Ebersberg mit +40 % fallen die Steigerungsraten mit Abstand am deutlichsten aus, München (+21 %), Dachau (+20 %) und Starnberg (+17 %) verzeichnen die geringsten Zuwächse.

Die Landeshauptstadt München und somit auch die Umlandgemeinden strahlen weiterhin eine hohe Attraktivität aus und verzeichnen einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Einwohner des Münchner Speckgürtels erhalten den Zugang zu einem der größten Arbeitsmärkte bundesweit, die Umlandgemeinden selbst generieren dank der vermehrten Ansiedlung von Unternehmen in der Region zusätzliche Steuereinnahmen. Vor allem die Nähe zur Wirtschaftsmetropole München sowie häufig ein vergleichsweise geringer Gewerbesteuerhebesatz ziehen die Firmen ins Umland.

Als Wohnort erfreuen sich die Städte und Gemeinden rund um die Landeshauptstadt besonders bei Familien mit Kindern größter Beliebtheit. Das vorhandene Angebot an Wohnimmobilien ist meist umfangreicher, Kauf- und Mietpreise unter dem hohen Münchner Niveau. Dennoch sehen sich die Umlandgemeinden einem immer größer werdenden Siedlungsdruck ausgesetzt - die hohe Nachfrage sowohl nach Kauf- als auch nach Mietobjekten kann nicht ansatzweise gedeckt werden, das Preisniveau steigt stetig an. Es gilt: Je kürzer die Wege in die Landeshauptstadt, in die Stadtzentren und zu den Arbeitsplätzen sind, bzw. je besser die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ausgebaut ist, desto höher sind Nachfrage und Preisniveau.

Landschaftlich besonders reizvolle Umlandgedenden, insbesondere die Gemeinden rund um den Starnberger See sowie auch im Würmtal, brechen aus diesem Muster heraus. In einzelnen Segmenten übersteigt das dortige Preisniveau sogar das in der Landeshauptstadt. In der Kreisstadt Starnberg werden für Einfamilienhäuser im guten Wohnwert 104 % des Münchner Preises erzielt. Aber auch die Mietpreise in Starnberg haben es in sich - Mietwohnungen aus dem Bestand erreichen 99 % des Münchner Wertes, Erstbezugswohnungen sogar 108 %.

Um der wachsenden Wohnraumproblematik Herr zu werden, wählen die Münchner Umlandgemeinden verschiedene Ansätze. Nicht zuletzt durch die Entstehung substanzieller

Neubaugebiete erfuhren einige Kommunen in den vergangenen 10 Jahren einen enormen Bevölkerungszuwachs. Gemeinden wie Olching versuchen aktuell, den Zuzug trotz vorhandener Flächenreserven abzubremsen, indem Wohnbauflächen hauptsächlich durch Nachverdichtung ausgewiesen werden. Eine Herausforderung, die die Neuausweisung weiterer großflächiger Wohnbaugebiete mit sich bringt, ist neben der eigentlichen Bautätigkeit der Ausbau der sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur. Soll weiterhin substanzialer Wohnraum im Umland entstehen, so bedarf es einer deutlichen, vor allem auch finanziellen Unterstützung der Gemeinden.

Bei der Mobilisierung weiteren Baulandes werden vielerorts, so zum Beispiel in der Kreisstadt Dachau, ehemalige, nicht mehr genutzte Industrie- und Gewerbeflächen in Wohnraum umgestaltet. Im Zuge dieser Neuentwicklung können denkmalgeschützte Altbestände saniert und erhalten werden. Auch Flächen von Kaufhäusern (Dachau), Supermärkten oder großen Parkplätzen (Fürstenfeldbruck) werden vor allem in den innenörtlichen Bereichen oft ganz oder teilweise durch Wohnbauten beplant. Positiv ist, dass auch vermehrt die Parkplätze von Supermärkten höherwertiger genutzt und mit Wohnungen überbaut werden. Außerdem werden Supermärkte, die früher klassischerweise als einstöckige Flachbauten konzipiert waren, teilweise ebenfalls mit Wohnungen überbaut.

Im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahmen sind die hohen Kosten sowie die langen Bauzeiten nicht zu vernachlässigen - Brandschutzauflagen, Stellplatzverordnungen sowie Schall- und Emissionsschutzregelungen müssen beachtet werden. Viele der leicht zu schließenden Baulücken scheinen inzwischen auch genutzt worden zu sein.

Umlandkommunen, wie beispielsweise Gröbenzell, weisen nur sehr zögerlich neues Bauland aus bzw. lassen eine moderate Nachverdichtung zu, um ihren Gartencharakter zu erhalten. Gemeinden, deren Ausdehnungsmöglichkeiten auf Grund naturräumlicher Gegebenheiten eingeschränkt sind, setzen gezwungenermaßen auf eine innerörtliche Nachverdichtung. Betroffen sind unter anderem Ortschaften am Starnberger See und am Ammersee sowie in unmittelbarer Nähe zu Naturschutzgebieten.

Gemeinden wie beispielsweise Aschheim, Pöcking, Erding, Eching bei Freising, Grafing und Ebersberg versuchen im Rahmen von Einheimischen-Modellen ansässigen Bürgern den Zugang zum Eigenheim zu ermöglichen. Hierbei muss darauf geachtet werden, die Mobilität im stark wachsenden Münchner Wirtschaftsraum nicht durch überzogenen Einsatz derartiger Modelle zu beschränken.

Entlang der S-Bahn-Linien besteht in vielen Bereichen großes Potential für neue Wohnbebauungen. Die Deutsche Bahn hat im Sommer 2019 23 neue DB-Standorte in München und Umland ausgemacht, die in entsprechendes Bauland umgewandelt werden können. Flächen an der S-Bahn in Olching, Germering, Höhenkirchen-Siegertsbrunn sowie an weiteren Verkehrsachsen werden bereits bebaut.

Oftmals führen Bürgerproteste dazu, dass Projekte seitens der Kommunen nicht vorangetrieben werden können oder flächenmäßig substantiell reduziert werden müssen, so zum Beispiel in Germering. In derartigen Fällen wirkt sich das Instrument des Bürgerbegehrens eher nachteilig auf

geplante Weiterentwicklungen im Wohnbau aus. Für die jeweilige Stadtverwaltung ist es wichtig, den Baugegnern schlagfertige Argumente, wie finanzielle Fördermittel, die Unterstützung bei der Schaffung von Kitas und Schulen sowie den Ausbau der notwendigen Verkehrsinfrastruktur, entgegen zu halten.

Entwicklung in den Kreisstädten des Münchner Umlandes

Dachau

Der Wohnimmobilienmarkt in Dachau ist durch eine starke Nachfrage in allen Segmenten geprägt. Das zu geringe Angebot an Immobilien kann die Nachfrage sowohl für Kauf- als auch für Mietobjekte nicht decken. Diese Entwicklung führt zu weiteren Preiszuwächsen, die jedoch - im Vergleich zu den Vorjahren - geringer ausfallen.

Derzeit sind in Dachau mehrere Wohnbauvorhaben in der Entwicklung. Das Gelände der ehemaligen MD-Papierfabrik soll bis 2022 von allen Altlasten befreit sein, so dass mit der Errichtung eines neuen urbanen Quartiers begonnen werden kann - zukünftig sollen hier rund 2.000 Menschen leben.

Ebersberg

Ebersberg ist die kleinste Kreisstadt im Münchner Umland. Ausgehend von einem relativ „günstigen“ Preisniveau sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Wohnimmobilienmarkt stiegen die Preise in Ebersberg, vor allem im Eigenheimbereich, im Zeitraum Herbst 2018 - Frühjahr 2019 mit am deutlichsten an.

Ebersberg versucht seit Jahren im Rahmen eines Einheimischen-Modells bevorzugt der ansässigen Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Erding

Die Kreisstadt Erding sieht sich mit einer sehr starken Nachfrage nach Kauf-, vor allem aber nach Mietobjekten, konfrontiert. Das Preisniveau stieg in den vergangenen Jahren stetig an - seit Frühjahr 2014 erfuhren die Preise für Eigentums- und Mietwohnungen die deutlichsten Zuwächse unter allen Kreisstädten des Münchner Umlandes.

Vor dem Hintergrund eines seit Jahren stark anhaltenden Bevölkerungszuzugs zeigt die Stadt großes Interesse am Gelände des Fliegerhorstes Erding, das 2024 frei werden soll. Auf dem Areal soll ein Mix aus Wohnen, Arbeiten und Naherholung entstehen. Da das militärische Areal dem Bund gehört, wird bereits aktiv an einem Bebauungsplan als Grundlage für zukünftige Verhandlungen gearbeitet.

Fürstfeldbruck

Der Wohnimmobilienmarkt in Fürstfeldbruck ist von einer hohen Nachfrage in allen Segmenten geprägt. Fehlende Angebote und ein teilweise deutlich höheres Preisniveau in den umliegenden

Gemeinden sowie der Landeshauptstadt München lassen den Druck auf den lokalen Wohnimmobilienmarkt weiter steigen.

Mehrere kleinere Wohnbauprojekte in Fürstenfeldbruck sind derzeit in Planung. Die Schließung des Fliegerhorstes Fürstenfeldbruck 2023 könnte der Stadt enorme Entwicklungsmöglichkeiten bieten - Pläne sehen Wohn-, Gewerbe- und Erholungsflächen auf dem Areal vor.

Freising

Auch in Freising kann das vorhandene Angebot sowohl an Kauf- als auch an Mietobjekten die hohe Nachfrage nicht decken - das Preisniveau steigt weiter an. Je weiter man sich vom Freisinger Stadtkern und von den Autobahnachsen München-Nürnberg und München-Deggendorf entfernt, desto höher ist das Angebot in den verschiedenen Segmenten und desto günstiger werden die Immobilien, wobei auch hier ein hohes Preisniveau vorherrscht.

Derzeit sind einige größere Bauvorhaben in Freising in der Vorbereitung. Auf dem ehemaligen BayWa-Gelände sowie entlang der S-Bahnlinie sollen mehrere Hunderte Wohneinheiten entstehen.

Starnberg

Obwohl sich der Markt in Starnberg etwas beruhigt hat und die Preisanstiege im Allgemeinen eher moderat ausfielen, herrscht ein sehr hohes Preisniveau vor. Einzelne Teilmärkte stechen signifikant aus dieser Tendenz der moderaten Preisanstiege heraus - für Bauland und Neubau-Wohnungen sind die Kaufpreise im letzten halben Jahr deutlich gestiegen.

Der Mangel an neu ausgewiesenem Bauland ist weiterhin kennzeichnend für den Starnberger Wohnimmobilienmarkt - Baugrundstücke werden ausschließlich durch Verdichtung und Substitutionen gewonnen. Im Frühjahr 2019 konnten lediglich kleinere Bauvorhaben mit hohen Kaufpreisen realisiert werden.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem „Marktbericht Münchner Umland Frühjahr 2019“ entnommen werden. Er kann im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de oder beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, info@ivd-institut.de) erworben werden.

Das könnte Sie auch interessieren