



Gemeinden rund um den Starnberger See sind besonders reizvoll – hier wird mancherorts das Münchner Preisniveau überschritten.

Am Mietmarkt zieht etwas Ruhe ein

Nicht nur in München, auch im Umland steigen die Mieten allmählich nur noch mit einem zarten Plus an – in einigen Orten sind die Preise laut Immobilienexperten sogar konstant geblieben. Wer hingegen ein Eigenheim kaufen will, muss weiterhin immer tiefer in die Tasche greifen.

VON KATHRIN BRAUN

Es sieht ganz so aus, als könnten sich die Mieter endlich ein wenig entspannen – zumindest in einigen Orten. Die Mieten sind im vergangenen Jahr in einigen Bereichen nämlich kaum noch angestiegen. Erst kürzlich berichtete unsere Zeitung, dass die Mietpreise in München laut Maklerverband IVD teilweise nur noch um ein halbes Prozent hochgeklettert sind – das ist praktisch nichts, sagen Immobilienexperten. Laut den Marktforschern von F+B sind Neuvertragsmieten mancherorts sogar gesunken. Und jetzt können wohl auch Mieter aus dem Umland endlich aufatmen: In einigen Kreisstädten stagnieren die Mieten seit einem halben Jahr. Das berichtet wiederum der IVD.

■ In diesen Orten bleiben Mieten konstant

So gab es in Freising, Erding und Ebersberg im Vergleich zum Frühjahr 2019 keine Anstiege. Die zugehörigen Zahlen: Seit einem halben Jahr zählt man hier konstant 13 Euro, 13,60 Euro und 12,20 Euro pro Quadratmeter für eine Bestandswohnung mit gutem Wohnwert. In Dachau stiegen die Preise leicht um 1,5 Prozent – hier kostet der Quadratmeter aktuell 13,60 Euro. Das stärkste Plus lag in Fürstenfeldbruck (13 Euro) mit vier Prozent. Woran liegt das? „Irgendwann ist ausgereizt, was die Leute zahlen können“, sagte Stephan Kippes, Leiter des IVD-Instituts. „Zum anderen sieht man auch schon gewisse Spuren der Mietpreisbremse.“

■ Kaufpreise klettern in die Höhe

Ganz anders ist es beim Kauf: Eigentumswohnungen etwa kosten seit Frühjahr 2019 deutlich mehr – und zwar auch in Freising (4,7 Prozent) und Ebersberg (3,6 Prozent). Münchner zahlen im Schnitt 4,2 Prozent mehr. In Erding – neben Starnberg die teuerste Kreisstadt – liegt der Anstieg bei 2 Prozent. Im Vergleich

zum Herbst 2014 ist der Kaufpreis hier aber explodiert. „Das vorhandene Angebot kann die hohe Nachfrage in und um München bei weitem nicht bedienen“, sagt Kippes. „Es wird immer noch zu wenig gebaut.“ Vor allem Städte

mit einer guten Anbindung an BOB oder S-Bahn platzen mittlerweile aus allen Nähten. Damit auch in anderen Kommunen mehr Wohnungen gebaut werden, müsse man die Verkehrsinfrastruktur ausbauen, ist sich der Immobilienexperte sicher. Ein Beispiel: In Geretsried ist eine Verlängerung der S7 in Planung – hier wäre noch Luft für mehr Wohnraum.

■ Wo Wohnungen gebaut werden

In der Altstadt in Dachau entstehen derzeit an mehreren Plätzen neue Gebäude, einige ältere Häuser werden saniert. Auf dem Areal der ehemaligen MD-Papierfabrik sollen künftig rund 2000 Menschen leben. Im Baugebiet „Friedenseiche VIII“ in Ebersberg sind 24 Reihen- und neun Kettenhäuser in Planung. Sie sollen abhängig nach Einkommen der Einheimischen vergeben werden. Zurzeit sind auch einige Bauprojekte in Erding in Planung – im Poststadl entsteht ein Neubaugebiet mit über 200 Wohnungen und 63 Reihenhäusern. Und nach Abzug der Bundeswehr vom Fliegerhorstgelände (voraussichtlich 2024) sollen auch hier Wohnungen, Arbeitsplätze und ein neuer Bahnhof gebaut werden. Aktuelle Pläne sehen auf dem Fliegerhorst in Fürstenfeldbruck Wohnraum für bis zu 6000 Menschen vor. In Freising sollen auf dem ehemaligen BayWa-Gelände und auf der Fläche der früheren General-von-Stein-Kaserne etwa 1200 neue Wohnungen gebaut werden. In Starnberg läuft aktuell das Großprojekt „Am Wiesengrund“, ein Einheimischenmodell.

■ Wie die Zahlen ermittelt werden

Immobilienmarktforscher haben meist unterschiedliche Vorgehensweisen, Miet- und Kaufpreise auszuwerten. Der IVD richtet sich dabei grundsätzlich an Abschlusspreise. „Wir haben Immobilienmakler an verschiedenen Standorten, die uns mitteilen, zu welchen Preisen sie Objekte zum Kauf oder zur Miete vermittelt haben“, sagt Kippes. „Dann wird ausgewertet, was üblicherweise für eine bestimmte Art von Objekt gezahlt wird.“ Andere Marktforscher wie F+B werten dagegen mehrere Millionen Immobilien-Inserate aus. Hier geht es also nicht um das, was nach dem Abschluss des Vertrages wirklich bezahlt wird – sondern um das, was Vermieter fordern.

ALLE PREISE AUF EINEN BLICK

Verzeichnet sind durchschnittliche Preise für gebrauchte Immobilien in guter Lage bei guter Ausstattung. Einfamilienhäuser (EFH) haben im Schnitt 150 Quadratmeter Doppelhaushälften (DHH) 125 Quadratmeter, jeweils mit Garage. Reihemittelhäuser (RMH) haben rund 120 Quadratmeter, Eigentumswohnungen 70 Quadratmeter. Bei fehlenden Werten gab es nicht genügend Verkäufe für seriöse Angaben. Stand: Herbst 2019, alle Angaben ohne Gewähr. Quelle: IVD Institut

LK, Gemeinde	Miete (Euro pro m²/kalt)			Eigentum (in Euro, bei Wohnungen Euro pro m²)			
	Altbau	Bestand	Neubau	Haus	Doppelhaus	Reihenhaus	Wohnung
Stadt München							
München	-	17,10	-	1720000	1300000	-	7500
Landkreis Freising							
Eching	-	13,00	15,00	950000	725000	-	5300
Freising	13,50	13,00	15,00	1120000	750000	700000	4500
Neufahrn	-	13,00	14,50	-	900000	-	5100
Landkreis Erding							
Erding	13,50	13,60	15,50	925000	840000	680000	5050
Landkreis Ebersberg							
Ebersberg	12,50	12,20	13,70	850000	800000	732000	4620
Aßling	-	10,50	10,50	-	730000	-	3200
Grafling bei München	11,00	12,00	13,30	1020000	880000	800000	4550
Kirchseeon	10,00	12,00	13,00	890000	880000	750000	4400
Poing	-	13,20	15,50	990000	-	-	-
Vaterstetten	11,00	13,90	15,50	1350000	1093000	837000	5470
Zorneding	11,00	13,00	14,00	1030000	980000	800000	4500
Markt Schwaben	-	10,50	15,00	-	-	-	4450
Landkreis München							
Aschheim	-	-	-	940000	850000	700000	-
Gräfelfing	-	-	20,90	1519000	1236000	-	5360
Grasbrunn	-	12,10	-	-	980000	-	-
Grünwald	-	-	-	1810000	1335000	920000	7000
Höhenkirchen-Siegertsbrunn	-	13,10	13,80	1020000	950000	890000	5100
Kirchheim bei München	-	-	16,90	965000	850000	665000	5300
Neubiberg	14,90	15,70	17,20	1620000	1393000	920000	5460
Oberhaching	-	-	-	-	-	-	-
Ottobrunn	-	13,50	-	1425000	1140000	895000	5730
Planegg	9,60	12,40	15,60	1243000	1073000	669000	4750
Putzbrunn	-	-	-	-	-	-	-
Sauerlach	-	13,00	-	1100000	1000000	-	-
Schäftlarn	13,00	13,50	15,50	1200000	1100000	-	-
Taufkirchen	13,20	15,00	16,80	880000	817000	762000	5100
Unterhaching	-	14,10	16,10	922000	920000	662000	4440
Unterschleißheim	14,00	14,40	16,40	930000	910000	830000	4650
Landkreis Starnberg							
Starnberg	16,90	17,50	20,60	1753000	1175000	858000	5850
Feldafing	11,80	12,90	14,00	1100000	1040000	980000	4750
Gauting	15,50	15,90	16,70	1403000	1021000	863000	5370
Herrsching	12,50	15,50	17,00	1275000	1175000	825000	5790
Inning	-	12,50	13,00	980000	950000	-	4700
Krailling	14,10	13,30	15,00	975000	967000	593000	4420
Pöcking	17,50	17,60	22,00	1860000	990000	890000	5600
Tutzing	12,30	14,50	16,80	1770000	1217000	760000	5500
Wörthsee	-	13,00	13,50	975000	-	-	5200
Landkreis Bad-Tölz-Wolfratshausen							
Bad Tölz	9,60	11,80	13,50	900000	745000	555000	4200
Wolfratshausen	10,30	13,00	13,60	868000	767000	613000	4510
Icking	13,00	13,00	14,50	1350000	1270000	865000	-
Geretsried	9,40	11,00	12,50	720000	717000	598000	3420
Egling	9,00	12,20	12,00	790000	690000	-	3650
Landkreis Fürstenfeldbruck							
Fürstenfeldbruck	11,70	13,00	14,30	812000	755000	640000	4330
Eichenau	-	13,50	14,00	1050000	850000	775000	5600
Gernering	11,70	12,80	14,90	1076000	778000	748000	3870
Grafrath	11,00	11,00	13,00	830000	750000	620000	4500
Gröbenzell	13,40	13,80	14,20	1073000	860000	770000	4730
Olching	-	14,60	15,00	910000	800000	700000	5000
Puchheim	-	14,20	14,50	1100000	875000	800000	5000
Landkreis Dachau							
Dachau	11,50	13,60	16,00	957000	856000	760000	4560
Karlsfeld	10,50	11,00	10,50	790000	735000	620000	3240
Markt Indersdorf	-	-	-	670000	550000	520000	-
Petershausen	-	-	10,70	420000	420000	380000	3600