

# Wohnimmobilien- Marktbericht Region München Ost-Südost

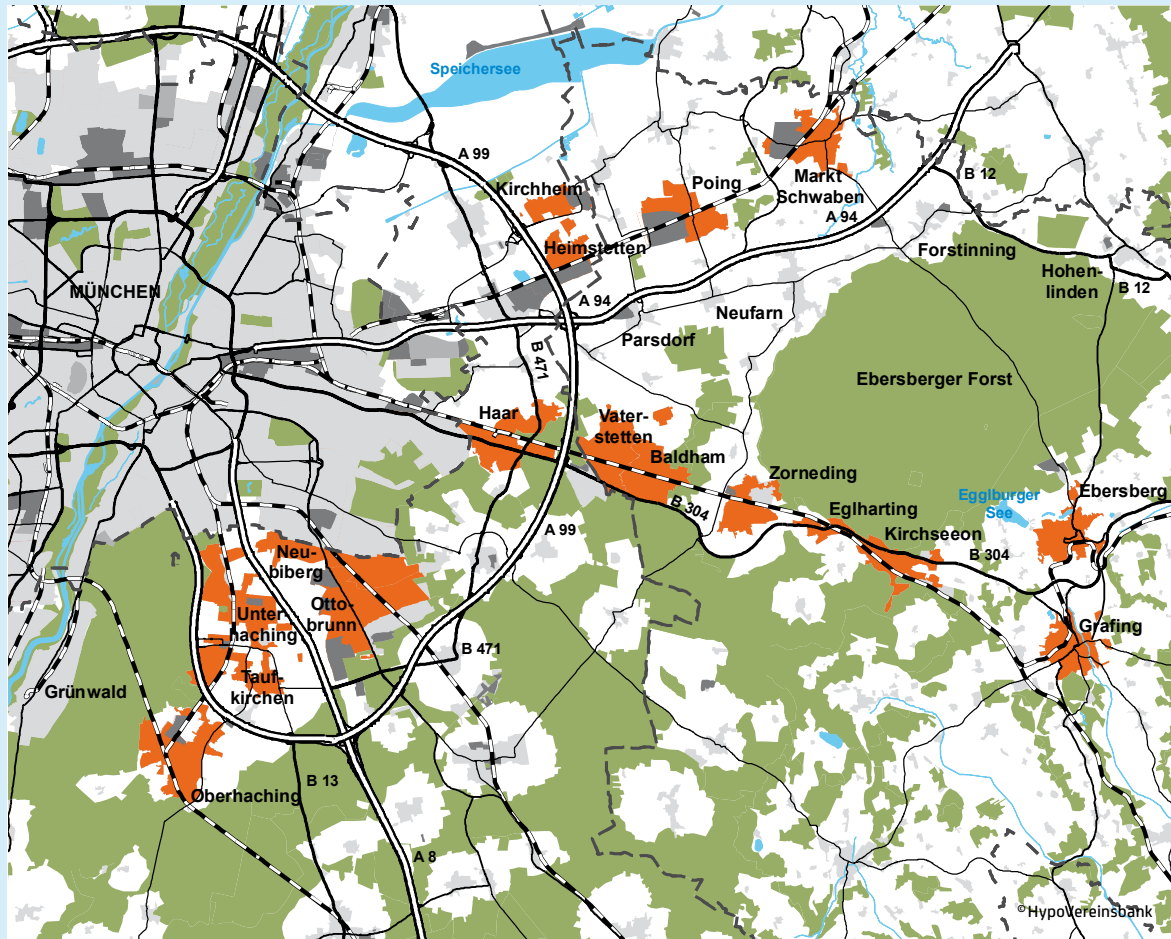
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

September 2017

Das Leben ist voller Höhen  
und Tiefen. Wir sind für Sie da.

Willkommen bei der  
 **HypoVereinsbank**  
Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt Region München Ost-Südost: Mieten und Preise auf einen Blick



Orte im Landkreis München	Haar	Kirchheim	Neubiberg / Otto- brunn	Oberhaching	Taufkirchen / Unterhaching
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>					
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	13,00–15,50	12,00–14,00	13,50–16,00	13,50–16,00	12,50–15,00
Trend	↗	↗	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen* (Erstverkauf)<sup>1</sup></b>					
€/m <sup>2</sup> Wfl.	5.800–7.000	4.800–5.800	5.800–7.000	5.800–7.200	5.500–6.800
Trend	↘	↘	↘	↘	↘
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b>					
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	4.500–6.000	3.900–4.900	4.500–6.000	4.700–6.200	4.700–6.200
Trend	↘	↘	↘	↘	↘
<b>Kaufpreise Eigenheime* (Neubau bis 10 Jahre)</b>					
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	980–1.100	880–930	930–1.100	890–1.100	890–990
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	740–930	680–780	750–930	750–930	720–910
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	680–770	600–700	700–770	650–770	650–770
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	1.300–1.700	950–1.400	1.400–1.800	1.200–1.800	1.100–1.600

Orte im Landkreis Ebersberg	Ebersberg / Grafing	Kirchseeon / Eglharting	Markt Schwaben
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>			
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	11,00–14,00	11,00–13,00	12,00–14,50
Trend	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b>			
€/m <sup>2</sup> Wfl.	4.600–5.500	4.400–5.300	4.600–5.500
Trend	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b>			
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.500–4.300	3.500–4.300	3.500–4.500
Trend	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigenheime* (Neubau bis 10 Jahre)</b>			
<b>Einfamilienhäuser<sup>3</sup></b> (in Tsd. €)	750–860	750–860	770–890
<b>Doppelhaushälften<sup>4</sup></b> (in Tsd. €)	630–750	650–750	680–830
<b>Reihenhäuser<sup>5</sup></b> (in Tsd. €)	geringes Angebot	geringes Angebot	580–650
<b>Bauland<sup>6</sup></b> (in €/m <sup>2</sup> )	850–1.100	800–1.100	900–1.300

Orte im Landkreis Ebersberg	Poing	Vaterstetten / Baldham	Zorneding
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>			
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	12,50–14,50	13,00–16,00	11,50–14,00
Trend	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b>			
€/m <sup>2</sup> Wfl.	5.000–5.500	5.800–7.200	4.800–5.700
Trend	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b>			
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	3.500–4.500	4.500–6.000	3.800–4.800
Trend	↗	↗	↗
<b>Kaufpreise Eigenheime* (Neubau bis 10 Jahre)</b>			
<b>Einfamilienhäuser<sup>3</sup></b> (in Tsd. €)	770–890	890–1.100	830–950
<b>Doppelhaushälften<sup>4</sup></b> (in Tsd. €)	680–830	780–930	690–850
<b>Reihenhäuser<sup>5</sup></b> (in Tsd. €)	580–650	630–750	geringes Angebot
<b>Bauland<sup>6</sup></b> (in €/m <sup>2</sup> )	900–1.300	1.200–1.700	950–1.400

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

<sup>1</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>5</sup> mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>6</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

\* Für Luxusobjekte und Eigenheime mit großen Grundstücken sind Preise deutlich über den angegebenen Spannen zu bezahlen.

Stand: August 2017 ©HypoVereinsbank

# Marktübersicht

Der vorliegende Marktbericht schließt 13 Städte / Gemeinden der Landkreise Ebersberg und München (östliches und südliches Kreisgebiet) in die Betrachtung ein.

## Rahmenbedingungen

- Die beiden Landkreise Ebersberg und München bilden einen Großteil des Umlandes der Landeshauptstadt. Sie sind damit Teil der Metropolregion München, eine der am stärksten wachsenden und prosperierenden Landstriche in Europa.
- Die Städte und Orte in der Region München Ost-Südost gelten überwiegend als bevorzugte Wohngegenden im Münchener Umland. Besondere Lagevorteile sind die Nähe zu München, zum Flughafen, zur Messe Riem, die Einbindung in das S-Bahn-Netz und die vielfach landschaftlich reizvolle Umgebung mit hohem Erholungs- und Freizeitwert.
- Der Arbeitsmarkt entwickelt sich dynamisch mit den deutschlandweit stärksten Zuwachsraten bei den Beschäftigtenzahlen (rund 20 % in den vergangenen fünf Jahren). Basis dafür sind Gewerbeneuansiedlungen, prosperierende Großunternehmen (u. a. Infineon / Neubiberg, Airbus / Taufkirchen-Ottobrunn) sowie die vielfältige Branchenstruktur der ansässigen klein- und mittelständischen Firmen. Die Arbeitslosenquoten in den untersuchten Kreisen (rd. 2 %) zählen zu den niedrigsten in Deutschland. Die hohen Kaufkraftkennziffern belegen Spitzenplätze (33 % bzw. 39 % über dem Bundesdurchschnitt).

## Demografie

- Die beiden betrachteten Landkreise gehören nicht nur zu den bevölkerungsstärksten in Bayern, die Region wächst zudem in ähnlich hoher Geschwindigkeit wie die Landeshauptstadt (siehe Grafik). In nahezu allen Orten spiegelt sich die starke Bevölkerungszunahme in hohen Wachstumsraten wider (zwischen 2011 und 2015: Markt Schwaben 9 %, Poing u. Unterhaching 8 %, Kirchseeon, Oberhaching u. Vaterstetten 7 %).
- Sowohl die Zuzüge aus München, die bildungs- und arbeitsmarktbedingte überregionale Zuwanderung aber auch steigende Geburtenzahlen sind prägend und werden dies auch im nächsten Jahrzehnt bleiben. Aktuelle Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 im Landkreis München um rund 45.000 Menschen (+ 13 %) und im Landkreis Ebersberg um rund 20.000 Menschen (+ 15 %) ansteigen (siehe Grafik).

Der demografische Wandel bleibt dank der ausgeglichenen Altersstruktur zunächst wenig spürbar.

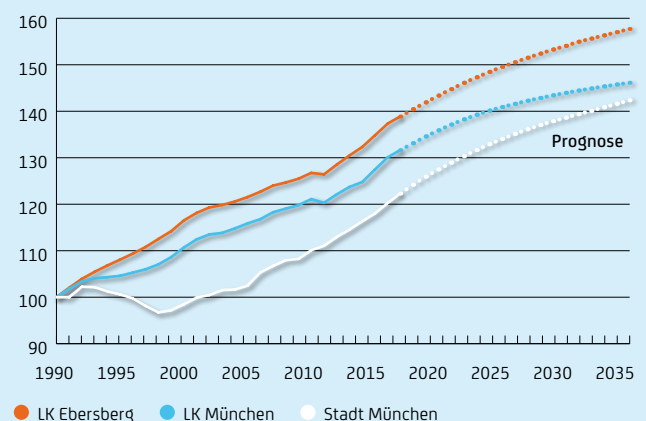
## Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- In den Umlandkommunen verstärkt sich der seit Jahren sehr hohe Siedlungsdruck vor allem angesichts der enormen Knappheit und des immer teureren Münchener Marktes. Das Zinstief befeuert die Lage.
- Ungeachtet der enormen Miet- und Preisanstiege in den vergangenen Jahren steigen diese bei sehr begrenztem Angebot in allen Segmenten ungebremst weiter. Das Preisgefälle gegenüber der Landeshauptstadt bleibt zwar bestehen (Ausnahmen bilden Orte nahe der Stadtgrenze bzw. sehr bevorzugte Lagen), die Abstände werden jedoch geringer.
- Es wird – wie in München – auch im Umland zu wenig neu gebaut. Die Baufertigstellungszahlen schwanken seit Jahren und zeigten bisher keine klare Trendwende zu mehr Aktivitäten (LK Ebersberg: Ø 530 neu gebaute WE / Jahr, LK München: Ø 1.850 WE / Jahr). Zukünftig dürften verstärkt Mehrfamilienhäuser errichtet werden, betrachtet man die steigenden Genehmigungszahlen und anstehenden Planungen (Seite 6 und 7).
- Das geringe Grundstücksangebot bzw. deren Verfügbarkeit stellt sich in allen Kommunen als maßgeblicher Engpassfaktor für die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnraumangebots dar. Nachverdichtungen bzw. die Bebauung innerörtlicher Brachflächen werden demnach forciert, Einfamilienhäuser werden in vielen Fällen durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Größere Siedlungserweiterungen im Außenbereich erfolgen nur in wenigen Orten (z. B. Kirchheim, Poing, Vaterstetten).
- Eine Entspannung der Marktlage in der Metropolregion ist maßgeblich abhängig von der Kooperation zwischen der Stadt München und den Umlandkommunen, denn die Grenzen des Wohnungsmarktes sind fließend. Eine Intensivierung der Zusammenarbeit und einige konkrete Projekte wurden in jüngerer Zeit vereinbart (regionale Wohnungsbaukonferenz 2016).

## Einwohnerentwicklung und -prognose

Index (1990 = 100)

Einwohner



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

### Trend

Einwohnerstand (12 / 2015)		
Ebersberg, Lkr.	137.421	↔
München, Lkr.	340.003	↔
Arbeitslosenquote (06 / 2017) (alle zivilen Erwerbspersonen)		
Ebersberg, Lkr.	1,8 %	→
München, Lkr.	2,6 %	→
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)		
Ebersberg, Lkr.	132,7	→
München, Lkr.	139,0	→

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

### Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Das Angebot ist im Verhältnis zur Nachfrage viel zu knapp. Die Preise steigen immer weiter. Die Gutachterausschüsse geben demzufolge erneut einen signifikant hohen Preisauftrieb für die Wohnbaulandpreise des Jahres 2016 bekannt. Grundstücke sind kaum noch unter 1.000 €/m<sup>2</sup> zu erwerben (Bodenpreisspanne der untersuchten Orte: rd. 1.000 bis 1.500 €/m<sup>2</sup>).
- Wie in der Stadt München werden auch hier weniger Eigenheime gebaut, obwohl dieses Segment im Umland das am stärksten nachgefragte ist. Mit 625 neu errichteten Objekten (EFH/ZFH) wurde im Jahr 2016 ein historischer Tiefstand erreicht (LK Ebersberg und LK München).
- Derzeit sind mit Ausnahme des Neubaugebiets „Seewinkel“ in Poing (schlüsselfertige Eigenheime) lediglich kleinere Areale am Markt. In Planung sind größere Flächen in Vaterstetten und Kirchheim. Die Ausweisung von Neubaugebieten wird vor allem angesichts der geringen Flächenverfügbarkeit in den Umlandgemeinden auch weiterhin begrenzt bleiben.
- Das weitaus größere Eigenheimangebot besteht – dank des Generationenwechsels – bei Bestandsobjekten aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Das Preisniveau liegt bei vorteilhafter Lage und in gewachsenen Wohnvierteln auf annähernd der Höhe neuer Objekte.

### Markt für Eigentumswohnungen

- Die hohe Nachfrage nach Wohnungen als Anlage oder zur Eigennutzung ist nach Aussage von Marktteilnehmern bisher gleichbleibend hoch. Die begrenzte Bautätigkeit (rd. 100 neue WE / Jahr im LK Ebersberg, 600 neue WE / Jahr im LK München) – schwerpunktmäßig bisher im hochwertigeren Segment – sowie die fehlende Verkaufsbereitschaft von Bestandswohnungen öffnet die Schere zwischen Angebot und Bedarf. Etwas höhere Genehmigungszahlen von 2016 lassen zukünftig zwar ein breiteres Angebot erwarten, eine deutliche Entspannung ist jedoch auf absehbare Zeit nicht erkennbar.
- Als Folge sind in allen Lagen und Baualterklassen seit Jahren regelrechte Preissprünge auf historische Maximalwerte zu beobachten – vor allem bei Bestandsimmobilien. Die Schwerpunktpreise (neue Wohnung, gute Lage) liegen mittlerweile zwischen 5.000 und 6.500 €/m<sup>2</sup>. Orte unweit der Stadtgrenze Münchens erreichen das Kaufpreisniveau der Landeshauptstadt.

### Markt für Mietwohnungen

- Mit der starken Zuwanderung ins Münchner Umland verschärft sich die Problematik des seit Jahren unzureichenden Mietwohnungsangebots immer weiter.
- Die Preisdynamik hat sich bei den Mieten vor allem wegen der Ausweich- und Verdrängungseffekte noch verstärkt. Folglich werden bisher eher wenig beliebte Orte und Lagen nun auch zügig teurer. Neuvermietungen im engeren Verdichtungsraum liegen mittlerweile bei 13 bis 16 €/m<sup>2</sup>, ein Niveau, das dem der mittleren Lagen Münchens entspricht.
- Es zeichnet sich ab, dass angesichts guter Vermietungs- und Vermarktungsperspektiven mehr Mietwohnungen sowohl seitens öffentlicher Träger als auch privater Investoren geplant und gebaut werden.

### Perspektiven

- Die Metropolregion München wird europa- sowie deutschlandweit auch in Zukunft auf den Spitzenplätzen beim Einwohnerwachstum, bei der Entstehung neuer Arbeitsplätze in Wachstumsbranchen und hinsichtlich der Ertragsperspektiven auf dem Wohnimmobilienmarkt stehen.
- Der Bedarf an Wohnraum für die wachsende Bevölkerung und überproportional steigende Haushaltszahlen wird in Ortschaften mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung noch ansteigen (v. a. Standorte mit S-Bahnanschluss).
- Der Neubau dürfte in den Umlandkommunen geringfügig anziehen, eine kurzfristige bedeutende Ausweitung des Angebots ist jedoch nicht zu erwarten. Nachverdichtungen und höhere Baudichten werden den Wohnungsbau bestimmen. Schwerpunktmäßig werden Miet- und Eigentumswohnungen realisiert. Größere Neubauf Flächen stehen kurz- bis mittelfristig in Haar, Kirchheim und Poing zur Verfügung.
- Der Druck auf den Wohnungsmarkt wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen kaum geringer. Daher kann vorerst höchstens eine leichte Abschwächung der Preisanstiege bei den Mieten, den Eigentumswohnungen und den Bodenpreisen erwartet werden. Ein Ende der Preisspirale ist nicht in Sicht, wenngleich sich die Steigerungen selbst bei anhaltend positiven Rahmenbedingungen nicht unbefristet fortsetzen werden.
- Die Verknappung von „bezahlbarem Wohnraum“ für Haushalte mit normalem oder geringerem Einkommen wird sich demnach zuspitzen. Schon heute gelten die hohen Wohnkosten für die prosperierende Region als Standortrisiko.

### Risiken einer Marktüberhitzung

- Im Hinblick auf die starken Miet- und Preisanstiege stellt sich die Frage nach den Marktrisiken. Die Entwicklung ist bisher die Reaktion auf Knappheit und das niedrige Zinsniveau. Sie beruht nur begrenzt auf der Spekulation höherer Preise.
- Mit wieder ansteigenden Zinsen und der dann zu erwartenden abflauenden Nachfrage wird der Druck auf den Markt nachlassen, was mit einer abflachenden Preisentwicklung einhergehen dürfte. Vor allem bei Eigentumswohnungen sind Preiskorrekturen nach unten für Objekte mit geringen Lage- oder Objektqualitäten oder an Standorten mit hohem Neubauvolumen nicht auszuschließen.

# Analyse der einzelnen Wohnstandorte

## Landkreis München

### Haar

Unmittelbar an der östlichen Münchener Stadtgrenze liegt die wachsende Gemeinde mit rund 20.500 Einwohnern. Verfügbare Grundstücke für den Eigenheimbau gibt es wenige, was die Preise weiter ansteigen lässt. In Haar erfolgt in den kommenden Jahren dank der Umnutzung großer Teile des Bezirkskrankenhauses eine der größten Wohnbaumaßnahmen im Münchener Umland. Im „Jugendstilpark“ werden Wohnungen für rund 2.500 Einwohner entwickelt (Sanierung der Bestandsgebäude teilweise mit Ensembleschutz, Neubauten als Wohn- und Mischnutzung; Bebauung ab 2019).

### Kirchheim

Die Gemeinde Kirchheim / Heimstetten (rd. 13.000 Einwohner) liegt verkehrsgünstig an der A 99 und nahe zum Autobahnkreuz München-Ost. Seit vielen Jahren bestehen Planungen für die Verknüpfung der beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten. Nach der Verabschiedung des Strukturkonzepts „Kirchheim 2030“ im Jahr 2016 findet dazu im Herbst 2017 ein Bürgerentscheid statt. Innerhalb der kommenden 10 Jahre soll Wohnraum für jährlich etwa 300 Neubürger gebaut werden. Sollte eine Zustimmung seitens der Bürger erfolgen, könnte im kommenden Jahr die Erschließung für die ersten Projekte beginnen. Desweiteren ist in „Häusen-Süd“ eine Wohnbaufläche geplant.

### Neubiberg

Die Stadtrandgemeinde (rd. 14.000 EW) gilt mit der Zentrale der Infineon AG (rd. 3.700 Arbeitsplätze, Erweiterung für weitere 800 Apl. in Bau) und der Universität der Bundeswehr (rd. 2.800 Studenten) als Wissenschafts- und Hightechstandort Bayerns. Mangels Freiflächen sind derzeit keine größeren Baumaßnahmen für den Wohnungsbau geplant. Zwei Projekte mit geförderten Einheiten entstehen derzeit auf Gemeindeflächen. Ob im Zuge der Rahmenplanung Unterbiberg Wohnbauflächen ausgewiesen werden, ist bisher ungewiss.

### Oberhaching

Der bevorzugte und mit teuerste Wohnort im Südosten der Region München (rd. 13.400 Einwohner) grenzt unmittelbar an den Grünwalder und Perlacher Forst. Einfamilienhaussiedlungen sind charakteristisch für Oberhaching. Die Miet- und Kaufpreise bewegen sich auf dem Niveau mittlerer bis guter Münchener Lagen. Die Wohnraumnachfrage ist auch dank der sehr guten Infrastruktur (u. a. Gymnasium) stark, das Angebot in allen Segmenten sehr gering. Neuer Wohnraum entsteht durch Nachverdichtung. In Planung ist ein kleineres Baugebiet an der Franz-Josef-Strauß-Straße.

### Ottobrunn

Die Wohngemeinde (rd. 21.800 Einwohner) zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und bevorzugte Wohnlagen aus, was sich in leicht höheren Immobilienpreisen widerspiegelt. Fehlende Freiflächen begrenzen ein weiteres Wachstum. Neue Häuser und Geschosswohnungen werden meist mit gehobenem Standard in Lückengrundstücken oder im Bestand nach Abriss angeboten. Das größte Projekt ist derzeit der Wohncampus der Astyx GmbH mit 110 WE im Technologie- und Innovationspark (TIP).

### Taufkirchen

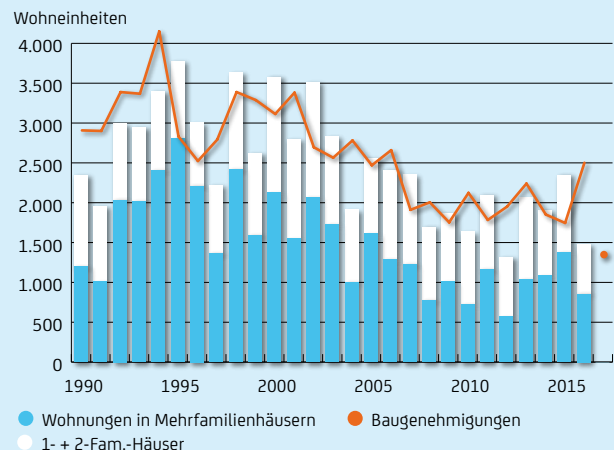
In der verkehrsgünstig gelegenen Gemeinde (rd. 18.000 Einwohner), die in den 1970er-Jahren mit der Errichtung von Großsiedlungen stark gewachsen ist, sind die Bauaktivitäten angesichts fehlender verfügbarer Flächen gering. Kleinere Bauprojekte entstehen im Zuge von Nachverdichtung. Erschlossen wird ein Areal am Riegerweg (250 WE, Bezug 2020). Die Miet- und Kaufpreise in Taufkirchen bewegen sich angesichts der mittleren Wohnlagenqualität (große Wohnanlagen, Gewerbegebiete, Lärmimmissionen durch nahe Autobahn) in der unteren Preisspanne der hier untersuchten Umlandgemeinden.

### Unterhaching

In der mit rund 24.500 Einwohnern größten Gemeinde im südöstlichen Münchener Umland prägen Geschosswohnungen und gewachsene Eigenheimsiedlungen das Ortsbild. Die Wohnungsnachfrage in Unterhaching, das zu den wachstumsstärksten Orten zählt, wird u.a. durch das nahe gelegene Infineon Werk bestimmt. Im Baugebiet „Stumpfwiese“ wird derzeit ein weiterer Abschnitt (rd. 70 WE) realisiert. In 2018 wird an der Kapellenstraße (rd. 80 WE) gebaut. Größere Ausweisungen sind in den kommenden Jahren vorerst nicht geplant.

## Wohnungsbau in der Region München Ost-Südost\*

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden\*\*



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik;

\*Landkreis Ebersberg und Landkreis München \*\*inkl. Wohnheime Baugenehmigungen 2017: Januar bis Juni

## Landkreis Ebersberg

### Ebersberg

Die Kreisstadt mit nahezu 12.000 Einwohnern profitiert von ihrer Funktion als Verwaltungssitz, dem S-Bahn-Anschluss und der landschaftlich reizvollen Lage. Die Südumgehung der B 304 hat die Wohnqualität in einigen Stadtteilen deutlich aufgewertet. Das Siedlungswachstum in Ebersberg ist wegen landschaftlicher Schutzflächen sehr begrenzt. Größere Gebiete für den Wohnungsbau werden derzeit nicht ausgewiesen. Im Westen der Stadt läuft ein Bauleitplanverfahren für ein kleineres Areal im Einheimischenmodell. Das Miet- und Kaufpreisniveau liegt ungeachtet der Entfernung zu München und der ländlichen Lage, ähnlich wie in der Nachbarstadt Grafing, überdurchschnittlich hoch.

### Grafing

Die Kleinstadt mit rund 13.000 Einwohnern zählt dank der vorteilhaften Infrastruktur (u.a. Gymnasium), der günstigen ÖPNV-Anbindung nach München (S-Bahn, Schnellzug Grafing-Bahnhof-Ostbahnhof 15 Minuten) sowie der landschaftlich reizvollen Umgebung zu den bevorzugten Wohnorten in der östlichen Region Münchens. Mit der Eröffnung der Ostumfahrung ist eine spürbare Verkehrsentlastung im Stadtgebiet zu erwarten. Zwei größere Wohnbauprojekte stehen an: In der Vermarktung sind die Immobilien an der Glonner Straße (rd. 80 Wohnungen und Eigenheime). In Kürze startet die Wohnbebauung auf dem ehemaligen Baywa-Gelände direkt am S-Bahnhof Grafing-Stadt (rd. 100 WE).

### Kirchseeon

Kirchseeon mit dem Ortsteil Eglharting liegt direkt an der B 304 und ist über zwei S-Bahn-Haltestellen gut erreichbar. Gymnasium und Grundschule sind Lagevorteile für die Wohngemeinde, in der heute mehr als 10.500 Personen leben. Mit Ausnahme der Bebauung von Lückengrundstücken bestehen keine größeren Planungen für neue Wohnbauflächen; das Entwicklungspotential ist begrenzt. Die Zukunft der Industriebrache auf dem ehemaligen Bahnschwellenwerk ist bisher ungewiss. Die Miet- und Kaufpreise liegen etwas niedriger als in Ebersberg und dem angrenzenden Zorneding. Die Wohnqualität entlang der Bundesstraße bzw. der Bahnstrecke ist trotz der Lärmschutzbauten beeinträchtigt.

### Markt Schwaben

Die Marktgemeinde (rund 13.300 Einwohner) ist dank der guten öffentlichen Verkehrsanbindung (S-Bahn, Regionalzug nach München-Ost), der Lage an der Flughafentangente Ost (A 94 – Flughafen) sowie der guten Infrastruktur als Wohnort für Pendler nach München oder zum Flughafen interessant. Der Einwohnerzuwachs ist angesichts der Zuzüge mit einem hohen Anteil junger Familien hoch. Derzeit findet Wohnungsbau im Rahmen von Verdichtung statt, Einfamilienhäuser werden oftmals durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. In Bahnhofsnähe entsteht ein Wohnobjekt mit mehr als 100 möblierten Einheiten.

### Poing

Die Gemeinde (rd. 14.600 Einwohner) liegt an der Entwicklungsachse A 94 München – Neue Messe Riem – Markt Schwaben. Poing zählt seit vielen Jahren zu den mit Abstand am stärksten wachsenden Orten in der gesamten Region München. Der Flächennutzungsplan ermöglicht eine Expansion auf bis zu 19.000 Einwohner. Am nordwestlichen Ortsrand befindet sich die größte Neubausiedlung im Münchener Umland. Das Wohnquartier „Seewinkel“ (rd. 1.400 Einwohner) ist mittlerweile nahezu fertiggestellt. In einer weiteren Entwicklungsstufe sind längerfristig Bauflächen für weitere 2.000 Einwohner vorhanden. In der Ortsmitte werden derzeit in kleineren Projekten Geschosswohnungen angeboten. Südlich der Bahn ist die Ausweisung eines Areals geplant.

### Vaterstetten

Die größte Gemeinde im Landkreis Ebersberg (rd. 22.800 Einwohner) zählt dank der guten Infrastruktur, des reizvollen Gartenstadtcharakters sowie einer ausgesprochen vorteilhaften Verkehrsanbindung (Lage an der A 94, A 99, B 304; zwei S-Bahn-Haltestellen) zu den bevorzugten Wohnorten im Münchner Osten. Die Miet- und Kaufpreise gehören zu den höchsten im Münchner Umland. Der Ortsteil Baldham gilt mit als beste Wohngegend in der Region. Der Gemeindeentwicklungsplan sieht ein stetiges und moderates Wachstum vor. Derzeit wird das neue Wohngebiet „Nordwest“ (500 WE als Wohnungen oder Eigenheime) bebaut und vermarktet.

### Zorneding

Die Gemeinde erfuhr bis Ende der 1990er-Jahre ein dynamisches Wachstum. Seitdem wurden mangels Flächen keine größeren neuen Siedlungen ausgewiesen. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft demzufolge weniger dynamisch (rd. 9.200 Einwohner). Mit der südlichen Umfahrung der B 304 hat die Ortsmitte als Wohnstandort deutlich gewonnen. Hier und in den Ortsteilen entstehen kleinere ETW-Neubauprojekte. Das begrenzte Flächenangebot hält die Preise auf hohem Niveau.

Gabriele Rees / Josef Mairoth

## Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

### Privatkunden

**Tobias Lang**  
 Filiale Humboldtstraße  
 Telefon: 089 623007-33  
 E-Mail: tobias.lang@unicredit.de

**Markus Spies**  
 Filiale Ottobrunn  
 Telefon: 089 66667-114  
 E-Mail: markus.spies@unicredit.de

### Private Banking

**Christian Rütten**  
 Filiale Kardinal-Faulhaber-Straße  
 Telefon: 089 378-42078  
 E-Mail: christian.ruetten@unicredit.de

### Unternehmer

**Jürgen Fendesack**  
 Filiale Ottobrunn  
 Telefon: 089 66667-304  
 E-Mail: Juergen.fendesack@unicredit.de

**Rainer Klövekorn**  
 Filiale Stachus  
 Telefon: 089 23507-920  
 E-Mail: rainer.kloevekorn@unicredit.de

**Maximilian Ludwig**  
 Filiale Rotkreuzplatz  
 Telefon: 089 17915-187  
 E-Mail: maximilian.ludwig@unicredit.de

**Andreas Meier**  
 Filiale Obersendling  
 Telefon: 089 746162-261  
 E-Mail: andreas.meier1@unicredit.de

### Gewerbliche Immobilienkunden

**Dr. Peter Ströhlein**  
 Telefon: 089 378-47274  
 E-Mail: peter.stroehlein@unicredit.de

#### Angabenvorbehalt

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

#### Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

#### Herausgeber

**UniCredit Bank AG**  
 PPV3IF  
 Arabellastraße 12  
 81925 München