



Marktbericht Freising Wohnimmobilien 2020/2021

Der Standort

Nördlich von München gelegen, gehört der Landkreis Freising, zu einer der wirtschaftlich attraktivsten Regionen Deutschlands. Unternehmensansiedlungen der grünen Biotechnologie sowie der Lebensmittel- und Agrarforschung, der Logistik und der Informationstechnologie machen die traditionsreiche Kreisstadt Freising zu einem herausragenden Hightech-Standort. Die optimale Verkehrsanbindung der Region, durch den Münchner Flughafen, die Autobahnen A9 (München – Berlin) und A92 (München – Deggendorf) und die Deutsche Bahn, sind dabei wesentliche Entscheidungsfaktoren für Neuansiedlungen. Aufgrund dieser optimalen infrastrukturellen Bedingungen sowie kürzester Wege innerhalb der historischen Stadt, wird eine hervorragende Lebensqualität geboten.

Die Rahmenbedingungen

Aktuell leben im Stadtgebiet von Freising knapp 50.000, der Landkreis zählt ca. 179.000 Einwohner. Mit einem Durchschnittsalter von nur 40 Jahren weist der Landkreis die jüngste Bevölkerungsstruktur in ganz Bayern auf. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird aber auch hier das Durchschnittsalter steigen, im Jahr 2031 wird es auf ca. 45 Jahre geschätzt. Prognosen zufolge wächst aber auch die Bevölkerung weiterhin rasant, in den kommenden zwanzig Jahren um ca. neun bis zwölf Prozent. Daraus lässt sich auch ein stabiler Immobilienmarkt, auf dem sich Grund und Boden als profitable Investi-

tion erweisen, herleiten. Die Arbeitslosenquote des Landkreises liegt bei ca. zwei Prozent – bundesweit ebenfalls ein Spitzenwert, der für Vollbeschäftigung steht. Grund dafür ist eine sehr gesunde Mischung zahlreicher Wirtschaftsbranchen in und um Freising. Neben den Hochschulen (Wissenschaftszentrum Weihenstephan der Technischen Universität München und Fachhochschule Weihenstephan-Triesdorf) sowie einigen großen Unternehmen mit überregionaler Bedeutung (u.a. Münchner Flughafen, Bayerische Staatsbrauerei Weihenstephan, Molkerei Weihenstephan, Texas Instruments, Krones AG, Fraunhofer-Institut für Verfahrenstechnik und Verpackung VW AG und Deutsche Post AG) zeichnet sich Freising durch viele mittelständische Unternehmen aus. Aufgrund der starken geistlichen Prägung der Stadt befinden sich viele kirchliche Einrichtungen und Bildungseinrichtungen in Freising (u.a. Bildungszentrum Kardinal-Döpfner-Haus, Pallotti-Haus und das Staatsinstitut für die Ausbildung von Förderlehrern). Über ein Drittel der Freisinger Beschäftigten sind im Dienstleistungsgewerbe tätig. Aufgrund der attraktiven Arbeitsangebote kommen täglich weitaus mehr Pendler in die Stadt zum Arbeiten, was im Münchner Umland eine Besonderheit darstellt. Das rasche Wachstum hat jedoch auch seine Schattenseiten, die Straßen sind den stetigen Mehrbelastungen oft nicht mehr gewachsen und auch bei dem Angebot an Kindertagesstätten und öffentlichen Schulen besteht ständiger Erweiterungsbedarf.





Die Struktur

Das Freisinger Stadtgebiet setzt sich im Wesentlichen aus den Stadtteilen Altstadt, Weihenstephan, Vötting, Am Vogelherd, Eichenfeldsiedlung, Neustift, Tuching und Lerchenfeld zusammen. Die Isar und die Bahnlinie München-Regensburg teilen die Stadt, wobei sich der Stadtteil Lerchenfeld östlich der Isar befindet; alle anderen Gebiete liegen nördlich und westlich davon.

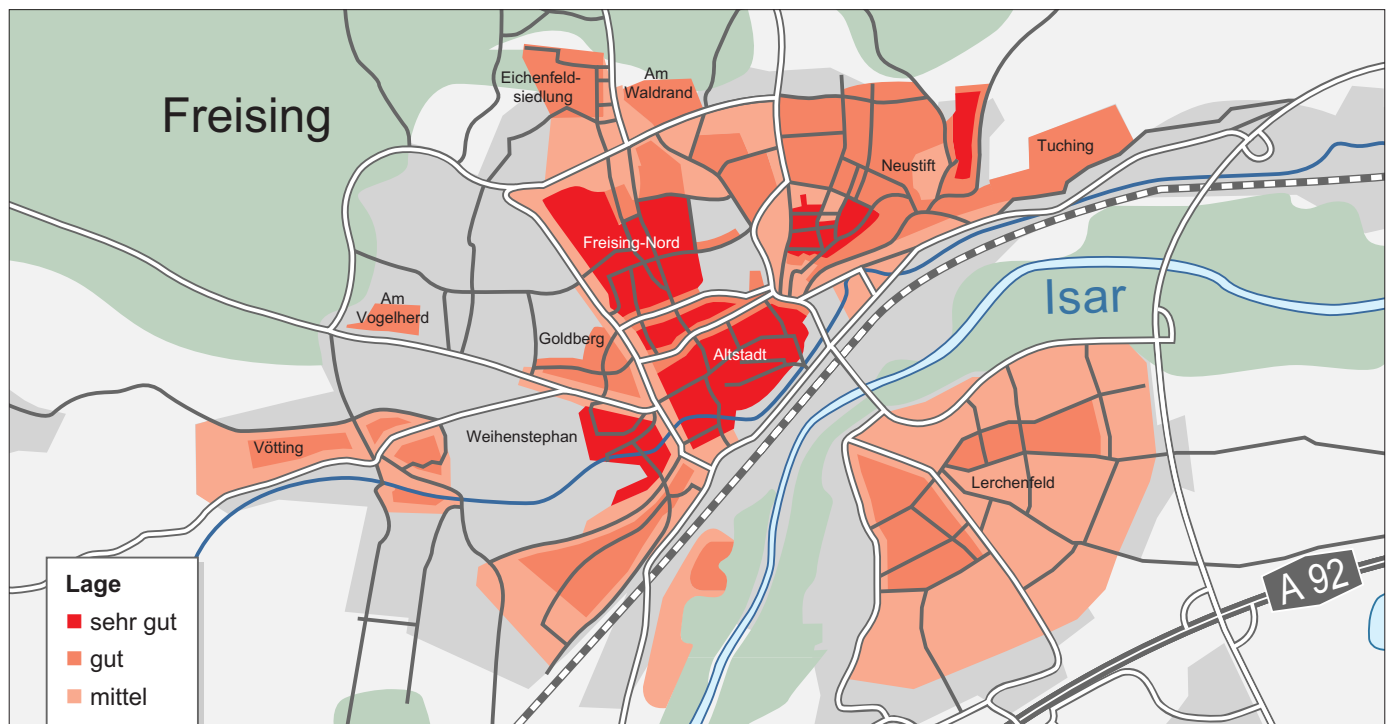
Das Umland von Freising zeichnet sich, trotz seiner bereits sehr ländlichen Struktur, durch einige größere Gemeinden wie Eching, Neufahrn, Hallbergmoos, Allershausen und Kranzberg aus. Hier finden gerade junge Familien ein hohes Maß an Lebensqualität. Gemeinden schätzten die Entwicklung in der Vergangenheit gut ein und haben dementsprechend ihre Infrastruktur an die Bedürfnisse ihrer Bürger immer weiter angepasst.

Die Marktentwicklung

Aufgrund der guten Rahmenbedingungen ist Freising bei allen Altersgruppen ein begehrter Wohnstandort. Das Angebot am Immobilienmarkt kann dieser Nachfrage nur begrenzt gerecht werden. Interessenten suchen häufig über lange Zeiträume oder sind nach langem Suchen bereit, Kompromisse einzugehen. Gerade im Hinblick auf die hohen Kauf- und Mietpreise in der bayerischen Landeshauptstadt, ziehen viele Interessenten einen Umzug ins Münchner Umland in Betracht.

Nur wenig verfügbar sind vor allem freistehende Einfamilienhäuser in den zentralen, altstadtnahen Lagen. Hier besteht gerade für die gut verdienende Klientel der Selbstständigen, leitenden Angestellten und der Vielzahl an Akademikern ein erheblicher Nachfrageüberhang. Da vor allem wenig freistehende Einfamilienhäuser angeboten werden, steigt die Nachfrage nach Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern deutlich an. Werden diese marktkonform angeboten, werden sie binnen weniger Wochen erfolgreich vermittelt.





Durch die rege Bautätigkeit am Immobilienmarkt der letzten Jahre, insbesondere auf dem Sektor für Eigentumswohnungen, ist dort eine spürbare Entspannung zu verzeichnen. Der Bedarf an zeitgemäßen Immobilien ist jedoch nach wie vor sehr hoch. Das aktuelle Neubauangebot zeichnet sich weiterhin durch hohe Preise und viele Wohneinheiten, in oft nur durchschnittlichen Lagen, aus.

Durch die anhaltend niedrigen Zinsen verzeichnet der Kapitalanlagenmarkt fortwährend eine hohe Nachfrage. Sehr beliebt sind kleinere Wohnungen, die sich aufgrund der Interessentenstruktur ebenso gut vermieten lassen, wie Häuser und Wohnungen mittlerer Größe. Freising, als überregional bedeutender Hochschulstandort, weist in diesem Zusammenhang eine weitere Besonderheit, die sich verstärkt zum Beginn der Studiensemester zeigt, auf. Der Vielzahl von Studenten steht nur ein sehr geringes und oftmals sehr einfach ausgestattetes Wohnungsangebot gegenüber und das Angebot des Studentenwerks, bleibt trotz Neubautätigkeiten, sehr überschaubar. Auch die vielen Zweitwohnsitze, die gerade dieses Segment zusätzlich nachfragen, belasten den Markt zusätzlich.

Die begehrtesten Lagen

Interessenten suchen in erster Linie ruhige, innerstädtische Lagen, die jedoch häufig wegen eines starken und stetig steigenden Verkehrsaufkommens nur wenig verfügbar sind. Hier wird nun hoffentlich der Bau der lang geplanten Umgehungsstraßen eine

wesentliche Entlastung herbeiführen. Deren Fertigstellungen sind für das Jahr 2021 geplant. Im Umland sind es häufiger die Geräuscheinflüsse des Flughafens oder der Autobahnen die die Lebensqualität der Anwohner unter Umständen und je nach Empfinden einschränken. Die beliebtesten Wohnlagen Freisings befinden sich dementsprechend in den zentralen, altstadtnahen Lagen.

Besonders attraktiv sind die Wohngebiete nördlich der Altstadt mit teilweise freistehenden Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Von hier aus sind es nur wenige Fußminuten in die Altstadt oder zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der, sich nordöstlich an die Altstadt anschließende, beliebte Lankesberg ist hauptsächlich mit Häusern in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder großzügigen Doppelhäusern bebaut. Ebenso gesucht ist die Lage Am Weihenstephaner Berg, die über eine, für Freisinger Verhältnisse, relativ lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern verfügt.

Alte Siedlungshäuser auf großen Grundstücken finden sich u.a. am nördlichen Stadtrand und in Lerchenfeld, sobald hier ein vakantes Objekt am Markt ist erfolgt oftmals der Rückbau und das Grundstück wird stark nach verdichtet. Damit reduzieren sich die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser zum Beispiel von ursprünglich großzügigen 1.000 m² auf etwa ein gutes Drittel. Kaufinteressenten stehen dieser Entwicklung machtlos gegenüber und fügen sich oftmals dieser Situation.

Preistabelle Verkauf Freising

| Standort/Lage | Häuser Stadt in Euro | Häuser Land in Euro | ETW Stadt/Neubau in Euro /m ² | ETW Stadt/Bestand in Euro /m ² |
|-----------------------|----------------------------|---------------------------|--|---|
| Sehr gute Lage | 1.5 Mio. bis 2,2 Mio. | 750.000 bis 1,0 Mio. | 6.500 bis 8.500 | 5.000 bis 6.000 |
| Gute Lage | 700.000 bis 1,2 Mio. | 600.000 bis 900.000 | 4.500 bis 5.000 | 4.500 bis 5.000 |
| Mittlere Lage | 600.000 bis 800.000 | 500.000 bis 650.000 | 4.000 bis 4.500 | 3.200 bis 4.300 |

Durch die Bebauung eines ehemaligen Kasernengeländes, dem sogenannten „Steinpark“ sind für Freisinger Verhältnisse eine enorm hohe Anzahl von Wohnungen und Häusern entstanden. Das Wohnungsangebot wird durch zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbeflächen, aber auch Tageseinrichtungen für Kinder, wie Kindergarten und Schule ergänzt.

Durch die Bebauung eines ehemaligen Kasernengeländes, dem sogenannten „Steinpark“ sind für Freisinger Verhältnisse eine enorm hohe Anzahl von Wohnungen und Häusern entstanden. Das Wohnungsangebot wird durch zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbeflächen, aber auch Tageseinrichtungen für Kinder, wie Kindergarten und Schule ergänzt. Es bleibt abzuwarten, wie sich dieses Gebiet in den kommenden Jahren entwickeln wird.

Der Vermietungsmarkt

Auf dem Mietmarkt wird sich durch die anhaltend hohe Nachfrage auch in den kommenden Jahren keine spürbare Entlastung verzeichnen lassen. Gründe dafür sind u.a. die unmittelbare Nähe zum Flughafen und die gute Verkehrsanbindung, dadurch stellt Freising für viele Wohnungssuchende und vor allem für junge Menschen eine Alternative zu München dar.

Ebenso besteht in der Vermietung eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern und großzügigen Wohnungen, doch ist auch hier das Angebot sehr gering oder deren Preise sind, gerade bei Erstbezug nach Fertigstellung oder Sanierung, für viele Interessenten zu hoch. Durch die große Anzahl an Studenten sind auch Apartments oder WG geeignete Wohnungen sehr begehrt jedoch ist deren Angebot sehr gering und wird der Nachfrage nicht gerecht.

Wie Käufer sind auch Mieter verstärkt auf der Suche nach einer ruhigen und zentralen Lage im Stadtbereich. Da hier das Angebot jedoch stark begrenzt ist, sind Mieter oftmals bereit Kompromisse einzugehen.

Eine Entspannung, ist aufgrund des steten Bevölkerungszuwachses nicht zu erwarten. Insbesondere das Angebot an gut ausgestatteten Wohnungen wird der großen Nachfrage auch in Zukunft kaum gerecht werden, da es sich hierbei meist um selbst genutzte Immobilien handelt und diese nur unter besonderen Umständen zur Vermietung angeboten werden. Ursache hierfür sind die sehr niedrigen Anfangsrenditen, die durch hohe Kaufpreise bedingt sind.

Preistabelle Vermietung Freising

| Standort/Lage | Häuser Stadt in Euro | Häuser Land in Euro | Whg. Stadt/Neubau in Euro /m ² | Whg. Stadt/Bestand in Euro /m ² |
|-----------------------|----------------------------|---------------------------|---|--|
| Sehr gute Lage | 1.800 bis 2.500 | 1.300 bis 1.900 | 12,00 bis 14,00 | 12,00 bis 13,50 |
| Gute Lage | 1.600 bis 2.000 | 1.200 bis 1.600 | 11,00 bis 14,00 | 10,50 bis 12,50 |
| Mittlere Lage | 1.300 bis 1.600 | 1.100 bis 1.300 | 10,50 bis 12,00 | 09,50 bis 10,50 |

**Goclik Immobilien
GmbH**
Ziegelgasse 2 • 85354 Freising
Telefon +49-(0)8161-40 18 0 • Telefax +49-(0)8161-40 18 29
www.goclikimmobilien.de

