



Marktbericht Freising Wohnimmobilien 2022/2023

Der Standort

Nur wenige Kilometer 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 kurzer Wege innerhalb der historischen Stadt, wird eine hervorragende Lebensqualität geboten.

Die Rahmenbedingungen

Aktuell leben im Landkreis Freising ca. 180.000 Einwohner. In den kommenden zwanzig Jahren wird die Bevölkerung laut Prognosen auf etwa 190.000 anwachsen. Dieses Wachstum beruht in erster Linie auf Zuzügen, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung ein negatives Vorzeichen aufweist. Im Stadtgebiet von Freising leben aktuell knapp 49.000 Menschen, die beiden nächstgrößeren Städte, mit jeweils etwa 20.000 Bürgern, sind Neufahrn und Moosburg.

Freising – ein beliebter Wohnort für Jung und Alt und ein interessanter Standort für Unternehmen. Grund

dafür ist die 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 Bildungszentren in Freising (u.a. Kardinal-Döpfner-Haus, Pallotti-Haus und 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 Wachstum hat jedoch auch seine Schattenseiten, die Straßen sind den stetigen Mehrbelastungen oft nicht mehr gewachsen. So wurden 2021 und 2022 die Nordostumfahrung und die Westtangente für den Verkehr freigegeben. Bei den Kindertagesstätten besteht ebenfalls ständiger Erweiterungsbedarf und auch hier geht es voran. So ist für das Jahr 2022 u.a. die Einweihung der SteinPark-Schulen geplant und in der Moos- und in der Angerstraße werden neue Kindertagesstätten errichtet. Weitere große Baustellen, wie die Neugestaltung der Innenstadt und die Generalsanierung des Asamgebäudes, werden in den kommenden





Jahren abgeschlossen und die Attraktivität der Stadt erhöhen. Ein Anziehungspunkt ist bereits im Jahr 2019 eröffnet worden - das „fresch“, ein schönes Erlebnis Schwimmbad mit Wellnessbereich inmitten der Stadt.

Die Struktur

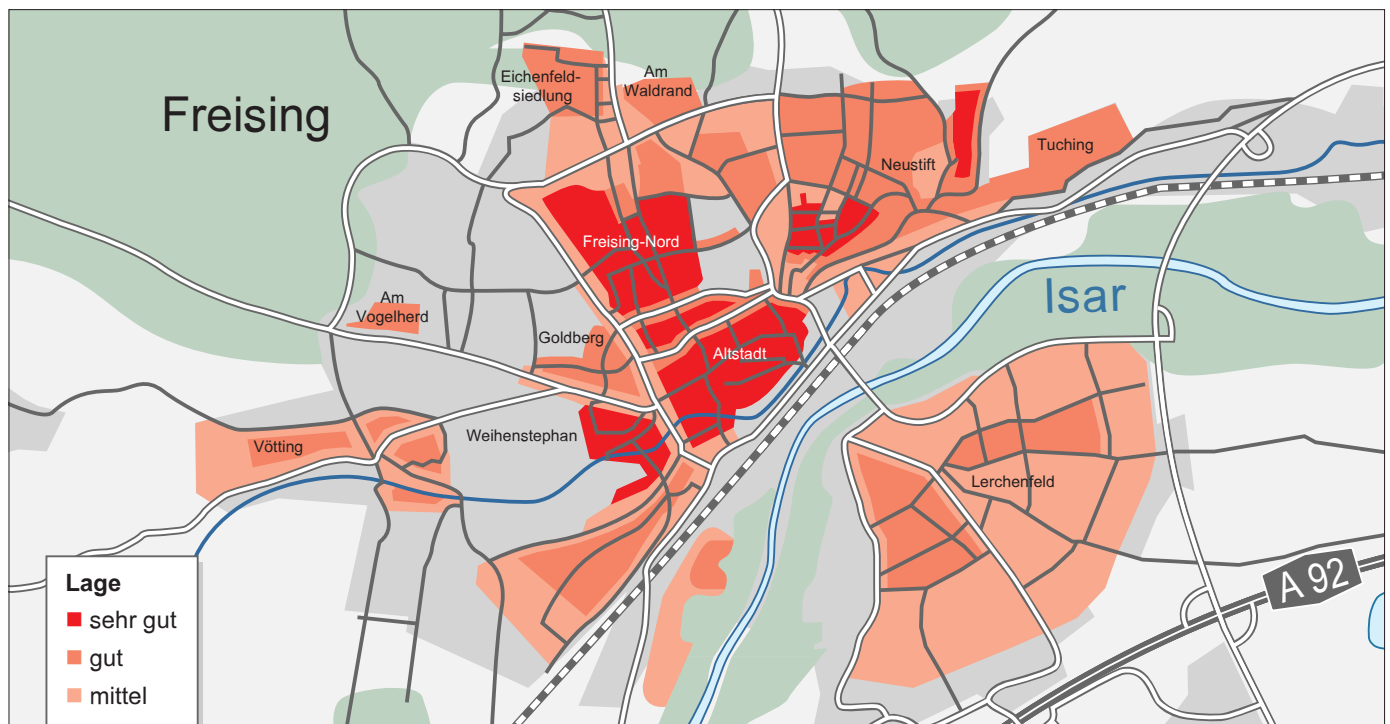
Das Freisinger Stadtgebiet setzt sich im Wesentlichen aus den Stadtteilen Altstadt, Innenstadt, Weihenstephan, Vötting, Am Vogelherd, Eichenfeldsiedlung, Neustift, Tuching und Lerchenfeld zusammen. Die Isar und die Bahnlinie München-Regensburg teilen die Stadt, wobei sich der Stadtteil Lerchenfeld östlich 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, Hallbergmoos, Allershausen, Au, Zolling, Nandlstadt und Kranzberg aus. Hier finden gerade junge Familien ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Gemeinden schätzten die Entwicklung in der Vergangenheit gut ein und haben dementsprechend ihre Infrastruktur an die Bedürfnisse ihrer Bürger immer weiter angepasst. In den ländlichen Gemeinden sind es häufig die Geräuscheinflüsse des Flughafens oder der Autobahnen die die Lebensqualität der Anwohner unter Umständen und je nach Empfinden einschränken.

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. Verstärkt wird dieser Aspekt auch durch die hohen Kauf- und Mietpreise, die in der benachbarten bayerischen Landeshauptstadt München erzielt werden. Interessenten erweitern ihren Suchradius und ein Umzug in das Münchner Umland kommt somit für viele in Betracht. Nur wenig verfügbar sind vor allem Einfamilienhäu-





ser 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 nur wenige freistehende Einfamilienhäuser angeboten werden, steigt die Nachfrage nach Doppelhaushälften sowie Reihenhäusern deutlich. Diese Immobilienangebote wechseln binnen weniger Wochen ihre Eigentümer.

Durch die rege Bautätigkeit der letzten Jahre, insbesondere auf dem Sektor für Eigentumswohnungen, ist zwar eine leichte Entspannung zu verzeichnen, aber der Bedarf an zeitgemäßen Immobilien ist nach wie vor sehr hoch. Angekurbelt wurde dieser Trend unter anderem durch eine Vielzahl von kleinen und großen Investoren, die die Immobilie als wertstabile Anlageform, in Zeiten von Niedrigzinsen, nutzen. Sehr beliebt sind kleinere Wohnungen, die sich aufgrund der Interessentenstruktur gut vermieten lassen, aber auch Häuser und Wohnungen mittlerer Größe sind sehr begehrt. Das aktuelle Neubauangebot zeichnet sich weiterhin durch hohe Preise und viele Wohneinheiten, in oft nur durchschnittlichen Lagen, aus.

Die begehrtesten Lagen

Interessenten suchen in erster Linie innerstädtische, ruhige Lagen. Die beliebtesten Wohnlagen Freising befinden sich dementsprechend rund um die Altstadt. Besonders attraktiv sind die Wohngebiete nördlich der Altstadt mit Einfamilienhäusern und kleineren

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 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.

In den letzten Jahren wurde eine Vielzahl größerer Neubauprojekte im Stadtgebiet realisiert, hier einige Beispiele:

- Karwendelring/Rotkreuzstraße, „Wohnpark am Freisinger Forst“ mit ca. 60 Wohneinheiten
- Josef-Scheuerl-Straße, „arrival 1“ mit ca. 80 Wohneinheiten

... befinden sich aktuell im Bau:

- Steinpark, letzter Bauabschnitt mit ca. 70 Wohneinheiten von schätzungsweise 700 Wohneinheiten, Wohnraum für etwa 1.000 Personen

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	Ausblick
Sehr gute Lage	1.5 Mio. bis 2,2 Mio.	800.000 bis 1,2 Mio.	7.000 bis 9.000	6.000 bis 7.500	→
Gute Lage	800.000 bis 1,2 Mio.	700.000 bis 900.000	5.500 bis 7.000	5.000 bis 6.000	→
Mittlere Lage	700.000 bis 800.000	550.000 bis 650.000	5.000 bis 6.000	4.500 bis 5.000	→

- Angerstraße, „Angerbogen“ mit ca. 650 Wohneinheiten
- Mehrgenerationenwohnen an der Katharina-Mair-Straße mit ca. 115 Wohneinheiten
- Karwendelring/Rotkreuzstraße, „Bee-Free“ mit ca. 70 Wohneinheiten

... oder sind gerade in Planung:

- Herrmann-/Hochackerstraße, „Neustifter Feld“ mit schätzungsweise 250 Wohneinheiten und Platz für etwa 500 Personen
- Realisierungswettbewerb Obere Pfalzgrafstraße

Der Vermietungsmarkt

Bei den Vermietungen wird sich durch die anhaltend hohe Nachfrage auch in den kommenden Jahren keine spürbare Entlastung verzeichnen lassen. Gründe dafür sind u.a. der anhaltende Zuzug, attraktive Lebensbedingungen, ein gutes Angebot an Arbeitsplätzen und die positiven Zukunftsaussichten der Region, dadurch stellt der Landkreis Freising und speziell die Stadt Freising für viele Wohnungssuchende aller Altersgruppen zunehmend auch eine Alternative zu München dar.

In der Vermietung besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern und großzügigen Wohnungen, doch ist auch hier das Angebot nur gering oder deren Preise sind, gerade bei Erstbezug nach Fertigstellung oder Sanierung, für viele Interessenten zu hoch.

Wie Käufer, sind auch Mieter verstärkt auf der Suche nach einer ruhigen und zentralen Lage im Stadtbereich. Mehrfamilienhäuser sollten idealerweise eine überschaubare Anzahl an Wohneinheiten aufweisen. Da das Angebot jedoch begrenzt ist, sind Mieter häufig kompromissbereit.

Eine deutliche Entspannung des Mietmarktes, ist aufgrund des steten Bevölkerungszuwachses nicht zu erwarten. Insbesondere das Angebot an modern und 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 die hohen 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	Ausblick
Sehr gute Lage	2.000 bis 2.500	1.600 bis 1.900	14,00 bis 15,50	12,00 bis 14,00	→
Gute Lage	1.800 bis 2.100	1.400 bis 1.600	13,00 bis 14,00	11,00 bis 12,50	→
Mittlere Lage	1.500 bis 1.700	1.200 bis 1.400	11,00 bis 12,50	10,00 bis 11,00	→

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

