



Marktinformationen  
Freising • Oberbayern 2010



ENGEL & VÖLKERS®

## Der Standort

Der Landkreis Freising, nördlich von München gelegen, gehört zu einem 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 der herausragenden Hightechstandorte Deutschlands. Die optimale Verkehrsanbindung der Region durch den Münchner Flughafen, die Autobahnen A9 (München – Berlin) und A92 (München – Deggendorf) und die Bahn sind dabei wesentliche Entscheidungsfaktoren für Neuansiedlungen. Die guten infrastrukturellen Rahmenbedingungen garantieren eine hohe Lebensqualität in Verbindung mit den kurzen Wegen innerhalb der historisch gewachsenen Stadt.

## Die Rahmenbedingungen

Aktuell leben im Stadtgebiet von Freising ca. 47.000 und im Landkreis rund 163.000 Einwohner. Mit einem Durchschnittsalter von nur 39,7 Jahren weist der Landkreis die jüngste Bevölkerungsstruktur in ganz Bayern auf. Prognosen zufolge wächst die Bevölkerung in den kommenden zwanzig Jahren um ca. 12,3 Prozent. Daraus lässt sich auch ein stabiler Immobilienmarkt, auf dem sich Grund und Boden als profitable Investition erweisen, herleiten. Die Arbeitslosenquote des Landkreises liegt bei ca. drei 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 und Deutsche Post AG) zeichnet sich Freising durch viele mittelständische Unternehmen aus. Aufgrund der starken kirchlichen Prägung der Stadt befinden sich viele dementsprechende Einrichtungen in Freising (u.a. Bildungszentrum Kardinal-Döpfner-Haus und Pallotti-Haus). Über ein Drittel der Freisinger Beschäftigten sind im Dienstleistungsgewerbe tätig. Aufgrund der attraktiven Arbeitsangebote kommen täglich über 28.000 Pendler in die Stadt zum Arbeiten, dem stehen nur 9.000 täglich auswärts arbeitende Einwohner gegenüber, was im Münchner Speckgürtel eine Besonderheit darstellt. Das rasche Wachstum hat jedoch auch seine Schattenseiten, die Straßen sind den stetigen Belastungen oft nicht mehr gewachsen und auch das Angebot an Kindertagesstätten und öffentlichen Schulen wird der enormen Nachfrage nicht mehr gerecht.

## Die Struktur

Das Freisinger Stadtgebiet setzt sich im Wesentlichen aus den Stadtteilen Altstadt, Freising-Nord, Eichenfeld, Neustift, Tuching, Lerchenfeld, Weihenstephan und Vötting 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 ragt, trotz seiner bereits sehr ländlichen Struktur, durch einige größere Gemeinden



Freisinger Dom



Wasserturm

wie Eching, Neufahrn, Allershausen und Kranzberg hervor. 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 zukünftigen Bürger angepasst. Mit Erfolg – was die stetig steigenden Einwohnerzahlen belegen.

## Die Marktentwicklung

Durch die sehr 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, in umliegende Gemeinden auszuweichen.

Nur wenig verfügbar sind vor allem Einfamilienhäuser, familien- und altersgerechte Wohnungen in bevorzugten Wohnlagen Freising. Doppelhaushälften und Reihenhäuser älterer Baujahre werden zeitweise angeboten, sind jedoch meist nach kurzer Vermarktungszeit erfolgreich vermittelt. Sehr selten dagegen werden moderne, freistehende Einfamilienhäuser mit entsprechend großen Grundstücken am Markt angeboten. Hier besteht gerade für das gut verdienende Klientel der Selbstständigen, leitenden Angestellten und der Vielzahl an Akademikern ein erheblicher Nachfrageüberhang.

Durch die rege Bautätigkeit am Immobilienmarkt der letzten Jahre, insbesondere auf dem Sektor für Eigentumswohnungen, ist dort eine leichte Entspannung zu verspüren. Der Bedarf an modernen und großzügigen Immobilien ist jedoch nach wie vor ungebrochen hoch. Das aktuelle Neubauangebot zeichnet sich durch hohe

Preise und viele Wohneinheiten, in oft nur durchschnittlichen Lagen, aus.

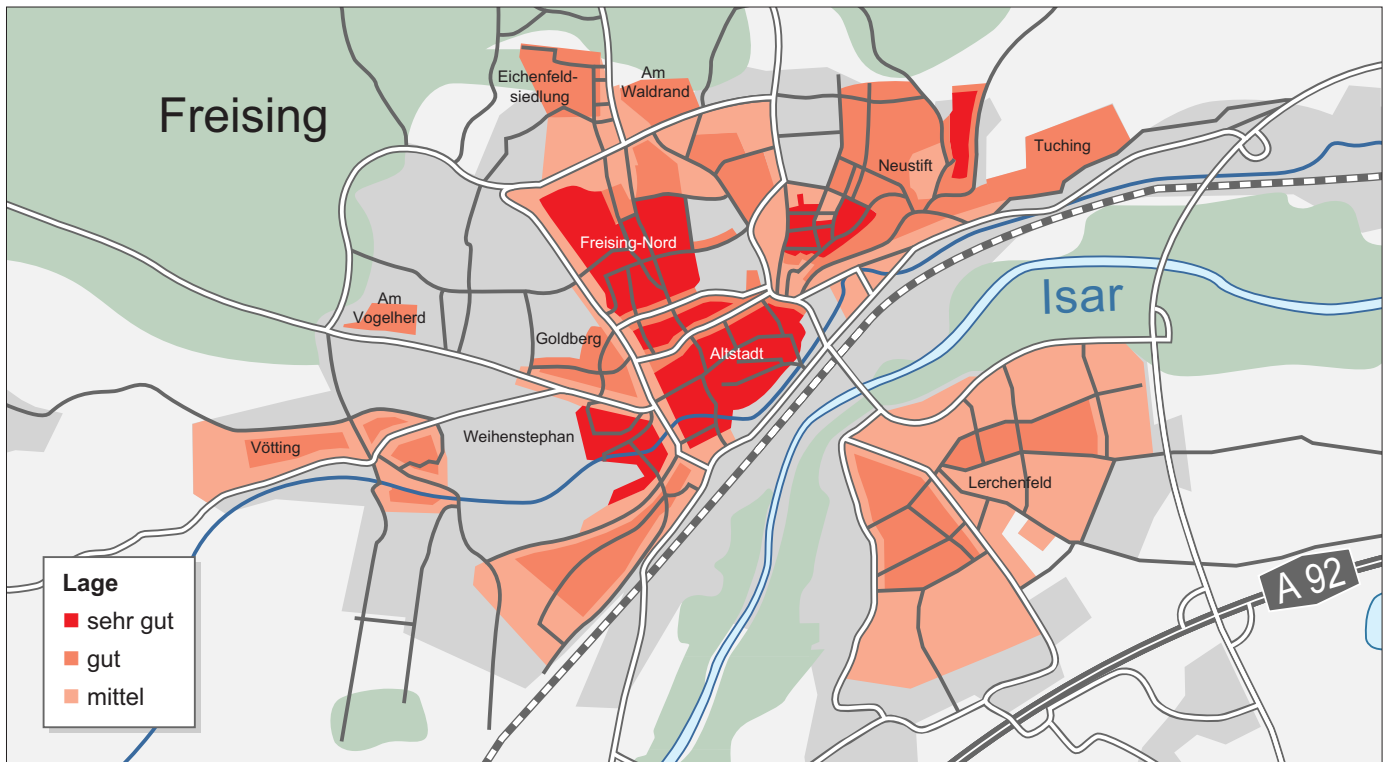
Durch die besonderen Umstände, die vom Finanzsektor ausgelöst wurden, verzeichnet der Markt für Kapitalanlagen derzeit einen besonderen Nachfrageschub. Besonders gefragt sind kleinere Wohnungen, die sich aufgrund der Nachfragestruktur ebenso gut vermieten lassen, wie Häuser und größere Wohnungen. Freising, als überregional bedeutender Hochschulstandort, weist in diesem Zusammenhang eine weitere Besonderheit, die sich verstärkt zum Beginn der Semester zeigt, auf. Der Vielzahl von Studenten steht ein sehr knappes und oftmals sehr einfach ausgestattetes Wohnungsangebot gegenüber. Das Studentenwerk bietet nur eine sehr begrenzte Anzahl an studentengerechten Apartments und Wohngemeinschaften an. Zusätzlich zu den Studenten sind es auch die vielen Zweitwohnsitze des Flughafen- und Hochschulpersonals, die gerade dieses Segment zusätzlich belasten.

## Die begehrtesten Lagen

Interessenten suchen in erster Linie ruhige, innerstädtische Lagen, die jedoch häufig wegen eines starken und stetig steigenden Autoverkehrs nur wenig zur Verfügung stehen. Hier könnte ein rascher Bau der teilweise seit Jahrzehnten geplanten Umgehungsstraßen eine wesentliche Entlastung herbei führen. Im Umland sind es häufiger die Geräuscheinflüsse des Flughafens oder der Autobahnen die die Lebensqualität der Anwohner unter Umständen einschränken könnten. Die beliebtesten Wohnlagen Freising befinden sich dementsprechend in den zentralen, altstadtnahen Lagen. Hier herrschen hauptsächlich Reihenhäuser und Eigentumswohnungen vor.



Hummelgasse



Besonders attraktiv sind die Wohngebiete nördlich der Altstadt (u.a. Ganzenmüller-, Schnegg-, Vimy- und Deutingerstraße) 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 (u.a. Ecker-, Meichelbeck- und Königsfeldstraße) ist hauptsächlich mit Häusern in Form von freistehenden Einfamilienhäusern oder großzügigen Doppelhäusern bebaut. Ebenso gesucht sind die Lagen am Weihenstephaner Berg

(u.a. mit Weihenstephaner-, Korbinian- und Lintnerstraße), die über eine, für Freisinger Verhältnisse, relativ lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern verfügen.

Alte Siedlungshäuser auf großen Grundstücken finden sich u.a. am nördlichen Stadtrand von Freising, sobald hier ein vakantes Objekt am Markt ist erfolgt in der Regel der Rückbau und das Grundstück wird stark nach verdichtet. Damit reduzieren sich die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser zum Beispiel von ursprünglich großzügigen 1.000 m<sup>2</sup> auf etwa ein



Kriegerdenkmal Obere Hauptstraße

## Preistabelle Verkauf

Standort/Lage	Häuser Stadt in Euro	Häuser Land in Euro	ETW Stadt/Neubau in Euro /m <sup>2</sup>	ETW Stadt/Bestand in Euro /m <sup>2</sup>
<b>Sehr gute Lage</b>	800.000,- bis 1,6 Mio.	400.000,- bis 550.000,-	3.200,- bis 4.500,-	2.600,- bis 3.200,-
<b>Gute Lage</b>	500.000,- bis 900.000,-	350.000,- bis 450.000,-	2.800,- bis 3.300,-	2.000,- bis 2.600,-
<b>Mittlere Lage</b>	380.000,- bis 500.000,-	250.000,- bis 370.000,-	2.000,- bis 2.700,-	1.500,- bis 1.900,-

Drittel. Die private Motivation dieser Entwicklung ist ganz klar der maximale Erlösgedanke des Verkäufers. Von städtischer Seite wird dieser, bundesweit in Ballungsräumen zu beobachtende, Trend, gerade in Hinblick auf die Vermeidung von Zersiedelungen, durch die Beschließung neuer Bebauungspläne unterstützt.

In Freising gibt es mehrere ehemalige Kasernengelände, die in den letzten Jahren bereits einer Wohnnutzung zugeführt wurden bzw. in den kommenden Jahren revitalisiert werden. So gibt es im Norden der Altstadt das Areal der ehemaligen Vimykaserne. Dieser Bereich untergliedert sich in dem südlich gelegenen, denkmalgeschützten „Prinzregenten Park“ und den nördlich gelegenen, neu errichteten „Vimypark“. Bei den ca. 120 Wohnungen des „Prinzregenten Park“ handelt es sich um, nach denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, sanierte Eigentumswohnungen. Deren Erstbezug nach ca. zwei Jahren Sanierung (2000 bis 2002) stattfinden konnte. Der in fünf Bauabschnitten neu errichtete „Vimypark“ umfasst etwa 250 Wohn- und einige Gewerbeeinheiten. Auf dem Gelände der ehemaligen „E-Kaserne“ in der Haindlfinger Straße entstanden seit dem Jahr 2007 etwa 50 Wohnungen, deren Erstbezug 2009 erfolgte. Aktuell wird das ca. 16 Hektar große Gelände der ehemaligen „General-von-Stein-Kaserne“, unter den Einheimischen auch als „Ari“ bekannt, für eine künftige Neubebauung hergerichtet. Hier werden neben Häusern und Wohnungen auch eine Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Gewerbeobjekte entstehen.

## Vermietungsmarkt

Der Mietmarkt weckt durch die vielen positiven Faktoren, die die Stadt Freising seinen Bewohnern bietet, auch ein enormes Interesse bei überregionalen Mietern. Unter anderem durch die unmittelbare Nähe zum Flughafen und die gute Verkehrsanbindung, stellt Freising für viele eine Alternative zur Landeshauptstadt München dar.

Ebenso besteht bei der Vermietung eine große Nachfrage an Einfamilienhäusern und großzügigen Wohnungen, doch ist auch hier das Angebot gering. Nicht nur große, sondern vor allem exklusive Immobilien sind besonders beliebt. Durch die große Anzahl Freisinger Studenten sind auch kleinere Apartments, gerade zu Semesterbeginn, sehr begehrt.

Wie Käufer sind auch Mieter verstärkt auf der Suche nach einer ruhigen Lage im Stadtbereich. Da hier das Angebot jedoch stark eingeschränkt ist, sind Mieter eher bereit einen Kompromiss einzugehen als potentielle Käufer.

Eine Entspannung ist aufgrund des steten Bevölkerungszuwachses nicht zu verspüren. 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.

## Preistabelle Vermietung

Standort/Lage	Häuser Stadt in Euro	Häuser Land in Euro	ETW Stadt/Neubau in Euro /m <sup>2</sup>	ETW Stadt/Bestand in Euro /m <sup>2</sup>
<b>Sehr gute Lage</b>	1.600,- bis 2.500,-	1.300,- bis 1.800,-	11,- bis 13,-	10,- bis 12,-
<b>Gute Lage</b>	1.100,- bis 1.600,-	900,- bis 1.300,-	9,- bis 11,-	9,- bis 10,-
<b>Mittlere Lage</b>	900,- bis 1.200,-	k.A.	9,- bis 10,-	8,- bis 9,-

---

**EVFS Immobilien GmbH · Ziegelgasse 2 · 85354 Freising**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH**  
**Telefon +49-(0)8161-40 18 0 · Telefax +49-(0)816-40 18 29**  
**Freising@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com**



**ENGEL & VÖLKERS®**