

MEDIENMITTEILUNG

München, 21. Mai 2025

Studie von Wüest Partner: Mieten steigen im Münchner Umland schneller als in der Stadt – Grünwald und Feldkirchen an der Spitze des Rankings

- Wüest Partner untersucht Entwicklung von 35 Städten und Gemeinden rund um München – deutliche regionale Unterschiede in Bevölkerungswachstum, Bautätigkeit und Immobilienpreise
- Mieten im Umland steigen im Schnitt um 14,6 Prozent – Spitzenwerte in Karlsfeld (+22,7 Prozent), Aschheim (+21,7 Prozent) und Kirchheim (+20,2 Prozent)
- Eigentumspreise in vielen Gemeinden rückläufig – Unterföhring mit stärkstem Rückgang bei Eigentumswohnungen (-27,7 Prozent)
- Haar mit größtem Zuwachs beim Wohnungsbestand (+10,2 Prozent)

Der Druck auf den Wohnungsmarkt macht vor Münchens Stadtgrenzen längst nicht mehr Halt. Eine aktuelle Analyse von Wüest Partner zeigt: In den 35 untersuchten Umlandgemeinden sind die Angebotsmieten zwischen dem ersten Quartal 2022 und dem ersten Quartal 2025 im Schnitt um 14,6 Prozent gestiegen – mehr als in München selbst (13,7 Prozent).

Besonders kräftige Ausschläge verzeichnen Karlsfeld (+22,7 Prozent), Aschheim (+21,7 Prozent) und Kirchheim (+20,2 Prozent) – bislang eher Randlagen, nun unter Hochdruck. Die höchsten Mieten im Umland zahlen Mieterinnen und Mieter aktuell in Grünwald (20,67 €/qm), Haar (20,53 €/qm) und Unterföhring (20,10 €/qm). Zum Vergleich: München liegt bei 22,39 €/qm – aber der Abstand schrumpft.

Kaufpreise unter Druck – nur wenige Gemeinden mit Preiszuwächsen

Während die Mieten steigen, geraten die Kaufpreise im Umland kräftig unter Druck. Im Schnitt sanken die Angebotspreise für Eigentumswohnungen um 10,0 Prozent – in München um 8,8 Prozent. Besonders heftig trifft es Unterföhring (-27,7 Prozent), Taufkirchen (-25,0 Prozent) und Ottobrunn (-23,8 Prozent) – Werte, die bis vor kurzem noch undenkbar waren. Nur vier Gemeinden trotzen dem Abwärtstrend: Garching legt um 9,3 Prozent zu, Ismaning um 4,8 Prozent, Haar um 2,3 Prozent – sie zählen zu den robustesten Mikrostandorten im Umland.

Der Markt für Einfamilienhäuser zeigt ein ganz ähnliches Bild: Auch die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Umland gingen zurück – um durchschnittlich 13,2 Prozent. Eine bemerkenswerte Ausnahme bleibt Grünwald – hier steigen die Quadratmeterpreise leicht auf 13.334 €/qm. Das sind über 40 Prozent mehr als in München selbst (9.316 €/qm).

Demografie und Wohnungsbau: nicht überall boomt es

Zwischen 2018 und 2023 wuchs die Bevölkerung in den betrachteten Umlandgemeinden durchschnittlich um 2,4 Prozent – mit großen Unterschieden in den einzelnen Gemeinden. Besonders dynamisch: Vaterstetten (+9,3 Prozent), Haar (+8,8 Prozent) und Unterföhring (+5,9 Prozent). Andere Gemeinden wie Gräfelfing (-1,9 Prozent) oder Gröbenzell (-1,2 Prozent) verlieren hingegen Einwohner.

Mit dem Bevölkerungswachstum geht auch ein Ausbau des Wohnungsbestands einher – allerdings in sehr unterschiedlichem Tempo: Haar legte mit +10,2 Prozent besonders stark zu, gefolgt von Neuried (+9,3 Prozent) und Feldkirchen (+8,4 Prozent). In Puchheim oder Eichenau dagegen fiel das Plus mit unter 2 Prozent deutlich schwächer aus.

Grünwald und Feldkirchen auf Platz 1 im Ranking

Im Gesamtvergleich sichern sich Grünwald und Feldkirchen die Spitzenposition im Umland-Ranking. Beide Gemeinden überzeugen durch starke Infrastruktur, gute Anbindung und eine hohe Lebensqualität. Auch wirtschaftlich bleiben sie stabil – trotz gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen.

Grünwald überzeugt mit exklusivem Wohnangebot, hoher Lebensqualität und stabiler Wirtschaftskraft – selbst bei schwieriger Marktlage. Feldkirchen punktet mit Nähe zur Stadt, wachsender Familienfreundlichkeit und guter Infrastruktur. Beide Gemeinden stehen exemplarisch für eine Entwicklung, in der das Umland nicht nur ausweicht, sondern eigenständig attraktiv wird.

Datenbasierte Grundlage für Investoren und Kommunen

Das Umland-Ranking basiert auf 13 relevanten Indikatoren, darunter Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsangebot, Miet- und Kaufpreisdynamik sowie Arbeitsmarktdaten. Wüest Partner verzichtet dabei bewusst auf absolute Werte – und analysiert stattdessen die relative Veränderung jeder Gemeinde. Die daraus entstehende Bewertung ist nicht nur methodisch fundiert, sondern bietet vor allem eine belastbare Entscheidungsgrundlage für Kommunen, Planer und Investoren.

„Die Dynamik im Münchner Umland wird häufig unterschätzt“, sagt Stefan Möller, Expert Data Scientist bei Wüest Partner. „Unsere Analyse zeigt, dass sich Nachfrage, Bautätigkeit und Preisentwicklung teils massiv verschieben – und das nicht nur im direkten Umland. Wer heute fundierte Entscheidungen treffen will, braucht ein tiefes Verständnis für diese lokalen Unterschiede.“

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 30 Partner: innen und über 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder WuestPartner auf LinkedIn.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Undine Handorf
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 151 67 85 08 11
uh@feldhoff-cie.de
