

## Noch teurer als im Münchner Stadtgebiet: Häuser im Umland kosten bis zu 51 Prozent mehr

Eine Analyse der Hauspreise in München und Umland von immowelt.de zeigt:

- **Teurer Süden und Westen: Häuser in Gräfelfing, Hohenbrunn und Berg bis zu 51 Prozent teurer als im Münchener Stadtgebiet**
- **Günstige Gemeinden im Norden: Wer von Neufahrn pendelt, spart beim Hauskauf 38 Prozent**
- **Bis zu 64 Prozent sparen: Ab einer Stunde Pendeldauer sind Häuser im gesamten Umland günstiger als in der Landeshauptstadt**

Nürnberg, 26. Juni 2019. Ein eigenes Haus direkt in München ist für viele Kaufwillige unerschwinglich. Sie weichen deshalb vermehrt ins Umland oder auf Nachbarstädte aus und nehmen tägliche Pendelstrecken in die Innenstadt in Kauf. Doch auch rund um die bayerische Landeshauptstadt sind die Kaufpreise auf sehr hohem Niveau. In einigen Gemeinden liegt dieses sogar deutlich über den 1.120.000 Euro, die für ein Haus in München im Mittel verlangt werden. Das zeigt eine Analyse von immowelt.de, für die die Kaufpreise in und um München untersucht wurden. In Gräfelfing, das 30 Minuten westlich vor München liegt, kosten Einfamilienhäuser im Mittel 1.695.000 Euro, das sind 51 Prozent mehr als im Stadtgebiet. Gräfelfing zählt zu den noblen Münchener Vororten mit teils exklusiven Villengegenden. Auch Hohenbrunn hat diesen Status mittlerweile erreicht und die Münchener Kaufpreise überholt. Die meist freistehenden, repräsentativen Häuser kosten dort im Mittel 1.190.000 Euro. Seit 2013 sind die Kaufpreise dort um 86 Prozent gestiegen – vor 5 Jahren lagen sie noch deutlich unter dem damaligen Münchener Niveau von 750.000 Euro. Der Preisanstieg liegt vor allem an der bevorzugten Vorstadtlage Hohenbrunns und der guten Verkehrsanbindung in die Innenstadt.

### München-Umland: Sparpotenzial im Norden

Dennoch können Kaufwillige im Münchener Umland auch sparen. Wer näher an München wohnen möchte, sollte sich allerdings genau umsehen. Denn die Kaufpreise schwanken innerhalb der kürzeren Pendelzonen teilweise stark. Der Süden und die Gemeinden hin zur westlich vor München gelegene Urlaubsregion Fünf-Seen-Land sind grundsätzlich teurer als der nördliche Umkreis. Neben Gräfelfing finden sich dort hochpreisige Gemeinden wie Grünwald (42 Prozent teurer als München) und Starnberg (11 Prozent teurer als München). Im Norden können Kaufwillige sogar schon ab einer Pendeldauer von 30 Minuten viel Geld

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
Tim Kempen  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

beim Hauskauf sparen. In Neufahrn bei Freising kosten Einfamilienhäuser im Median 690.000 Euro, das sind 38 Prozent weniger als innerhalb Münchens.

## **40-Minuten-Zone: Teure Urlaubsregion – günstiger Norden**

Wer sich in Freising niederlassen möchte, kann ebenso viel sparen – muss aber 40 Minuten Fahrzeit nach München einkalkulieren. Dass Arbeitnehmer dies gerne in Kauf nehmen, zeigen die steigenden Pendlerzahlen. Seit 2013 fahren 21 Prozent mehr Arbeitnehmer von Freising nach München. Die meisten Arbeitnehmer pendeln aber von Dachau nach München – dort sind Häuser noch 30 Prozent günstiger als in der Landeshauptstadt. In der 40-Minuten-Zone schwanken die Preise von Gemeinde zu Gemeinde jedoch stark: Die Kleinstadt Berg liegt westlich vor München am Starnberger See. Die meist repräsentativen Häuser in guten Lagen kosten dort im Mittel 1.350.000 Euro, also 21 Prozent mehr als in der bayerischen Landeshauptstadt.

## **50-Minuten-Zone: Nördliches Umland bezahlbar und attraktiv für Pendler**

Je weiter sich Kaufwillige in Richtung Norden orientieren, desto mehr können sie sparen. In Moosburg an der Isar, das 50 Minuten von München entfernt liegt, zahlen Käufer aktuell nur halb so viel wie im Stadtgebiet. Durch die direkte Lage an der A92, die Moosburg mit München verbindet, wird die Kleinstadt für Pendler trotz der größeren Entfernung immer attraktiver. In der 50-Minuten-Zone werden aber auch vermehrt westlich von München gelegene Gemeinden günstiger. In Geretsried werden Häuser im Mittel für 724.000 Euro angeboten. Die Beliebtheit der Mittelstadt für Münchener Arbeitnehmer belegen auch die steigenden Pendlerzahlen: 2018 waren es rund ein Fünftel mehr als 2013. Doch auch in der 50-Minuten-Zone gibt es noch Gemeinden, in denen Häuser teurer als in München sind: In Herrsching am Ammersee werden Objekte aktuell im Mittel für 1.460.000 Euro angeboten.

## **Größte Ersparnis um München ab 60 Minuten Pendeldauer**

Sind München-Pendler bereit, zweimal täglich eine Fahrtzeit von einer Stunde auf sich zu nehmen, können sie überall mit günstigeren Kaufpreisen rechnen. Eine attraktive Option für Hauskäufer sind die Städte Augsburg und Ingolstadt, die beide über Autobahnen und per ICE gut an die Landeshauptstadt angebunden und daher in rund einer Stunde erreichbar sind. In der Fuggerstadt werden Häuser für 554.000 Euro angeboten, was gut der Hälfte dessen entspricht, was in München fällig wird. In Ingolstadt muss man zwar mit im Median 600.000 Euro für ein Einfamilienhaus kalkulieren, aber auch das ist eine Ersparnis von 46 Prozent. Auch in Mittelstädten wie Rosenheim sind Immobilien 42 Prozent günstiger als in München.

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
Tim Kempen  
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Wer weniger Wert auf eine städtische Infrastruktur legt, findet in kleineren Gemeinden günstigere Angebote für Eigenheime innerhalb der 60-Minuten-Zone um München. In Weilheim, unweit des Starnberger Sees, werden Einfamilienhäuser für 633.000 Euro im Median angeboten. Im Vergleich zu München können Kaufwillige so 43 Prozent sparen. Noch günstiger wird es in nördlicher Richtung: In Manching, das rund 75 Kilometer nördlich der Landeshauptstadt vor den Toren Ingolstadts liegt, können Eigenheim-Käufer 56 Prozent sparen. Nur wenige Kilometer weiter, in Geisenfeld, werden Einfamilienhäuser für 399.000 Euro angeboten, das sind 64 Prozent weniger als im Stadtgebiet – die größtmögliche Ersparnis bei den untersuchten Städten im Münchener Umland.

## Kaufpreise 2018 in München und im Umland:

Gemeinde	Fahrtzeit nach München	Kaufpreis 2018	Ersparnis/Mehrkosten zu Stadtgebiet München
München	-	1.120.000 €	-
Gräfelfing	30 Min.	1.695.000 €	+51%
Grünwald	30 Min.	1.590.000 €	+42%
Herrsching a. Ammersee	50 Min.	1.460.000 €	+30%
Berg	40 Min.	1.350.000 €	+21%
Starnberg	40 Min.	1.245.000 €	+11%
Hohenbrunn	30 Min.	1.190.000 €	+6%
Unterhaching	20 Min.	922.000 €	-18%
Karlsfeld	30 Min.	895.000 €	-20%
Germering	30 Min.	890.000 €	-21%
Bad Tölz	60 Min.	887.000 €	-21%
Dachau	40 Min.	785.000 €	-30%
Geretsried	50 Min.	724.000 €	-35%
Freising	40 Min.	700.000 €	-38%
Neufahrn bei Freising	30 Min.	690.000 €	-38%
Wolfratshausen	40 Min.	679.000 €	-39%
Landsberg am Lech	50 Min.	645.000 €	-42%
Rosenheim	60 Min.	645.000 €	-42%
Weilheim in Oberbayern	60 Min.	633.000 €	-43%
Ingolstadt	60 Min.	600.000 €	-46%

Immowelt AG  
 Nordostpark 3-5  
 90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
 Barbara Schmid  
 Tim Kempen  
 +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

Moosburg an der Isar	50 Min.	558.000 €	-50%
Augsburg	60 Min.	554.000 €	-51%
Manching	60 Min.	492.000 €	-56%
Buchloe	60 Min.	475.000 €	-58%
Geisenfeld	60 Min.	399.000 €	-64%

[Eine Grafik in druckfähiger Auflösung steht hier zum Download bereit.](#)

[Ergebnistabellen zu den untersuchten Gemeinden um München können hier heruntergeladen werden.](#)

## **Berechnungsgrundlage:**

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in und um München waren 29.500 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der in den Jahren 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Daten zu den Einpendlern nach München basieren auf den Pendlerverflechtungsdaten auf Gemeindeebene der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2013 und 30.06.2018). Die Pendelzeiten beruhen auf den Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Münchens und den Zentren der Gemeinden im Umland.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](http://presse.immowelt.de).

## **Über immowelt.de:**

Das Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit [immonet.de](http://immonet.de) verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 50 Millionen Visits\*. Immowelt.de ist ein Portal der Immowelt Group, die mit [bauen.de](http://bauen.de) und [umzugsauktion.de](http://umzugsauktion.de) weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. An der Immowelt Group ist die Axel Springer SE mehrheitlich beteiligt.

\* Google Analytics; Stand: Januar 2019

Immowelt AG  
Nordostpark 3-5  
90411 Nürnberg

**Pressekontakt:**  
Barbara Schmid  
Tim Kempen  
+49 911 520 25-808

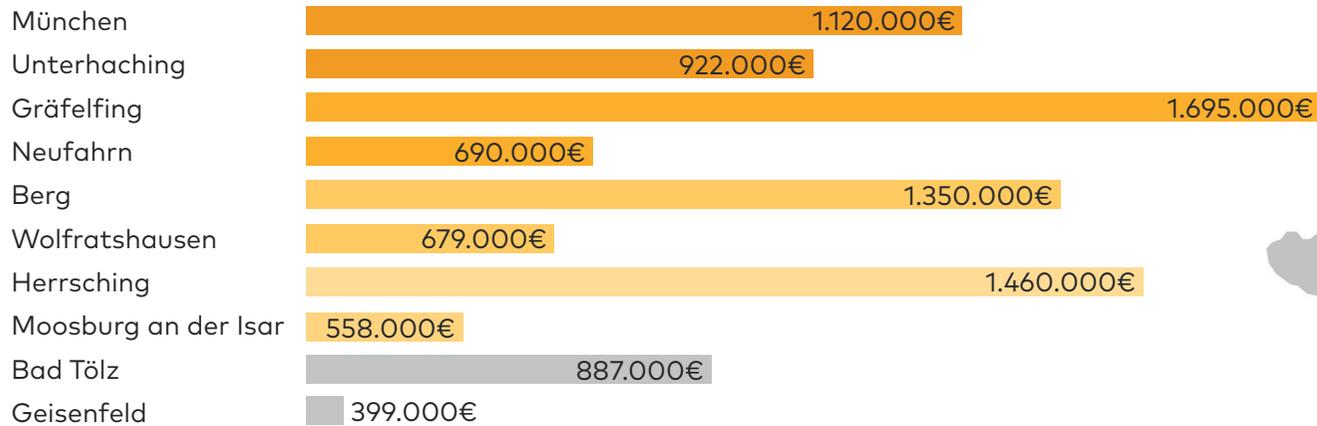
[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)  
[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)

# MÜNCHNER UMLAND: BIS ZU 51% TEURER

Das kosten Häuser in und um München

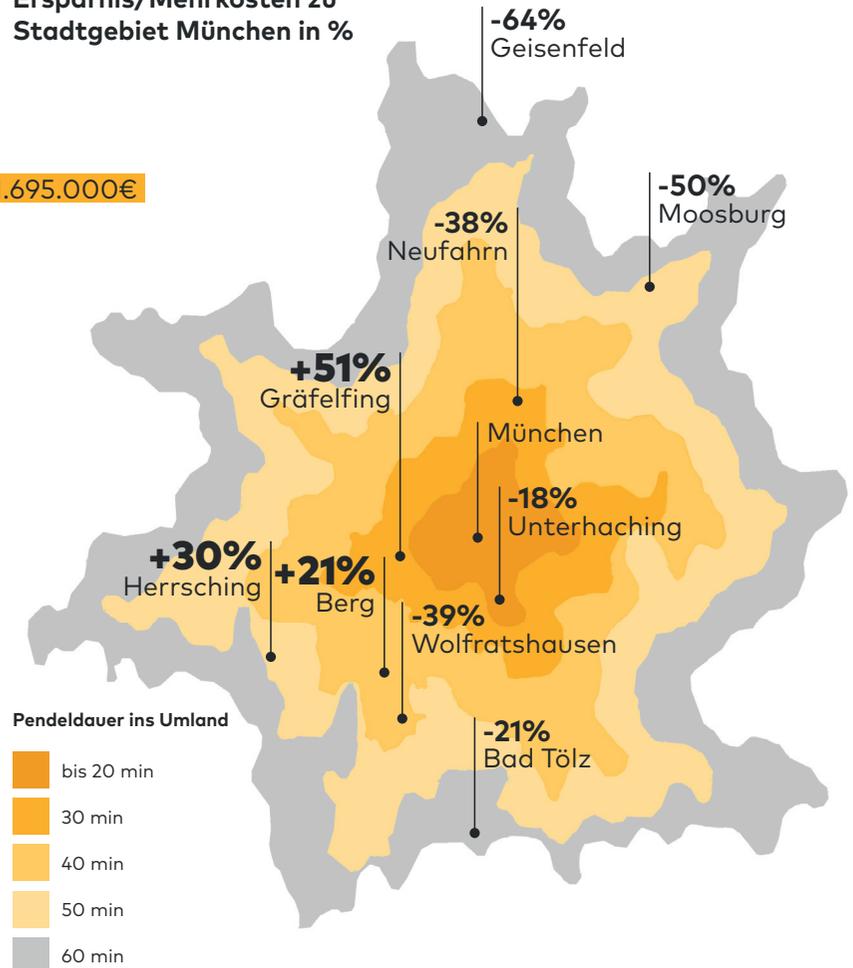
## Kaufpreis 2018 in €



## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in und um München waren 29.500 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der in den Jahren 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Daten zu den Einpendlern nach München basieren auf den Pendlerverflechtungsdaten auf Gemeindeebene der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2013 und 30.06.2018). Die Pendelzeiten beruhen auf den Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Münchens und den Zentren der Gemeinden im Umland.

## Ersparnis/Mehrkosten zu Stadtgebiet München in %





# GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Noch teurer als im Stadtgebiet:  
Häuser im Münchener Umland kosten  
bis zu 51 Prozent mehr**

Kaufpreis-Analyse von Häusern in München  
und dem Umland

# Übersicht Kaufpreise von Häusern in den Münchener Umlandgemeinden (A – G)

Gemeinde	Fahrzeit	Hauspreis 2018 (Median)	Ersparnis zu München
Aichach	60	469.000 €	58%
Augsburg	60	554.000 €	51%
Bad Aibling	60	653.000 €	42%
Bad Tölz	60	887.000 €	21%
Berg	40	1.350.000 €	-21%
Bruckmühl	60	595.000 €	47%
Buchloe	60	475.000 €	58%
Dachau	40	785.000 €	30%
Dießen am Ammersee	60	749.000 €	33%
Ebersberg	50	699.000 €	38%
Eichenau	40	885.000 €	21%
Erding	50	702.000 €	37%
Feldkirchen-Westerham	50	700.000 €	38%
Freising	40	700.000 €	38%
Friedberg	60	599.000 €	47%
Fürstenfeldbruck	40	749.000 €	33%
Gauting	40	1.200.000 €	-7%
Geisenfeld	60	399.000 €	64%
<b>München</b>	<b>---</b>	<b>1.120.000 €</b>	<b>---</b>

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in München und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 29.500 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Daten zu den Einpendlern nach München basieren auf den Pendlerverflechtungsdaten auf Gemeindeebene der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2013 und 30.06.2018). Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Münchens und den Zentren der Gemeinden im Umland.

Gemeinde	Fahrzeit	Hauspreis 2018 (Median)	Ersparnis zu München
Geretsried	50	724.000 €	35%
Germering	30	890.000 €	21%
Gersthofen	60	649.000 €	42%
Gilching	30	898.000 €	20%
Gräfelfing	30	1.695.000 €	-51%
Gröbenzell	40	918.000 €	18%
Grünwald	30	1.590.000 €	-42%
Herrsching am Ammersee	50	1.460.000 €	-30%
Hohenbrunn	30	1.190.000 €	-6%
Holzkirchen	40	1.095.000 €	2%
Ingolstadt	60	600.000 €	46%
Karlsfeld	30	895.000 €	20%
Kolbermoor	60	629.000 €	44%
Landsberg am Lech	50	645.000 €	42%
Landshut	60	620.000 €	45%
Maisach	50	699.000 €	38%
Manching	60	492.000 €	56%
Moosburg an der Isar	50	558.000 €	50%
<b>München</b>	<b>---</b>	<b>1.120.000 €</b>	<b>---</b>

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in München und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 29.500 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Daten zu den Einpendlern nach München basieren auf den Pendlerverflechtungsdaten auf Gemeindeebene der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2013 und 30.06.2018). Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Münchens und den Zentren der Gemeinden im Umland.

# Übersicht Kaufpreise von Häusern in den Münchener Umlandgemeinden (N – W)

Gemeinde	Fahrzeit	Hauspreis 2018 (Median)	Ersparnis zu München
Neubiberg	30	945.000 €	16%
Neufahrn bei Freising	30	690.000 €	38%
Oberhaching	30	1.150.000 €	-3%
Olching	40	750.000 €	33%
Ottobrunn	30	1.050.000 €	6%
Penzberg	50	755.000 €	33%
Pfaffenhofen an der Ilm	50	590.000 €	47%
Puchheim	40	791.000 €	29%
Raubling	60	655.000 €	42%
Reichertshofen	60	527.000 €	53%
Rosenheim	60	645.000 €	42%
Starnberg	40	1.245.000 €	-11%
Tutzing	50	989.000 €	12%
Unterhaching	20	922.000 €	18%
Unterschleißheim	30	985.000 €	12%
Vaterstetten	30	950.000 €	15%
Weilheim in Oberbayern	60	633.000 €	43%
Wolfratshausen	40	679.000 €	39%
<b>München</b>	<b>---</b>	<b>1.120.000 €</b>	<b>---</b>

## Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise für Häuser in München und den ausgewählten Umlandgemeinden waren 29.500 auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Preise geben jeweils den Median der 2013 und 2018 angebotenen Häuser wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Daten zu den Einpendlern nach München basieren auf den Pendlerverflechtungsdaten auf Gemeindeebene der Bundesagentur für Arbeit (Stand: 30.06.2013 und 30.06.2018). Die Pendelzeiten beruhen auf Daten der GfK. Erhoben wurde die durchschnittliche Zeit zwischen dem Zentrum Münchens und den Zentren der Gemeinden im Umland.

# KONTAKTDATEN



**Barbara Schmid**

Head of Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)

[www.twitter.com/immowelt](https://www.twitter.com/immowelt)

[www.facebook.com/immowelt](https://www.facebook.com/immowelt)



**Tim Kempen**

Team Leader Corporate  
Communications

Tel. +49 911 520 25-808

[presse@immowelt.de](mailto:presse@immowelt.de)