

# MEDIENMITTEILUNG

Stuttgart, 14. August 2025

## **Analyse von Wüest Partner: Stuttgarter Umland mit starkem Mietanstieg und sinkenden Kaufpreisen – Korntal-Münchingen führt Standort-Ranking an**

- Wüest Partner analysiert 25 Städte und Gemeinden rund um Stuttgart
- Bevölkerung wächst im Umland stärker (+1,6 Prozent) als in der Landeshauptstadt (-0,2 Prozent)
- Angebotsmieten steigen im Mittel um 14,0 Prozent – Wohnen im Sindelfingen am teuersten, in Aichwald am günstigsten
- Kaufpreise für Eigentumswohnungen sinken im Durchschnitt um 15,5 Prozent
- Korntal-Münchingen belegt Platz 1 im Ranking der Umlandgemeinden

Die Anziehungskraft der Region Stuttgart bleibt ungebrochen, doch Wohnpräferenzen und Marktdynamiken verlagern sich zunehmend ins Umland. Eine aktuelle Analyse von Wüest Partner untersucht die Entwicklung von 25 Umlandgemeinden anhand von 13 Indikatoren. Dazu zählen unter anderem Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbestand, Beschäftigung, Miet- und Kaufpreisentwicklung.

Zwischen 2018 und 2023 ist die Bevölkerung im Umland von Stuttgart um durchschnittlich 1,6 Prozent gewachsen, während die Landeshauptstadt selbst einen leichten Rückgang von 0,2 Prozent verzeichnete. Den stärksten Zuwachs melden Neuhausen auf den Fildern (+5,0 Prozent), Böblingen (+3,9 Prozent) und Korntal-Münchingen (+3,6 Prozent). Das zeigt: Immer mehr Haushalte entscheiden sich bewusst für einen Wohnort im suburbanen Raum.

Demgegenüber legte die Einwohnerzahl in Gerlingen um lediglich 0,1 Prozent und in Kernen im Remstal um 0,3 Prozent zu. Möglingen verzeichnete, ebenso wie Stuttgart, einen leichten Rückgang von 0,2 Prozent.

### **Wohnungsbestand steigt – jedoch mit regionalen Unterschieden**

Auch der Wohnungsbestand legte im Umland stärker zu als in Stuttgart. Im Schnitt lag das Plus bei 2,7 Prozent gegenüber 2,0 Prozent in der Landeshauptstadt. Besonders

dynamisch entwickelten sich Neuhausen auf den Fildern (+5,5 Prozent), Asperg (+4,2 Prozent) sowie Weinstadt und Korntal-Münchingen (jeweils +3,9 Prozent). Andere Gemeinden wie Möglingen (+1,4 Prozent) oder Schwieberdingen (+1,3 Prozent) verzeichneten hingegen unterdurchschnittliche Steigerungen.

### **Mietpreisanstieg erreicht auch das Umland**

Zwischen dem zweiten Quartal 2022 und dem zweiten Quartal 2025 erhöhten sich die Angebotsmieten in den Umlandgemeinden im Mittel um 14,0 Prozent. In Stuttgart lag der Anstieg im selben Zeitraum bei 18,2 Prozent. Esslingen am Neckar (+22,0 Prozent), Magstadt (+20,1 Prozent) und Sindelfingen (+19,5 Prozent) weisen die stärksten Zuwächse auf. Diese Gemeinden verzeichneten damit Zuwächse, die sogar über dem Stuttgarter Niveau lagen. Die Gründe dafür sind vielfältig – sie reichen von der Nähe zu wirtschaftlich starken Standorten über eine gute Verkehrsanbindung bis hin zu begrenzten Neubauaktivitäten. Wo Angebot und Nachfrage auseinanderdriften, steigen bekanntlich die Preise besonders spürbar.

Die Medianmieten im Umland lagen im zweiten Quartal 2025 im Schnitt bei 13,02 EUR/qm. Am teuersten war das Wohnen in Sindelfingen (15,69 EUR/qm), Korntal-Münchingen (15,36 EUR/qm) und Böblingen (15,18 EUR/qm). Vergleichsweise günstig blieben Aichwald (12,21 EUR/qm), Hemmingen (13,08 EUR/qm) und Waiblingen (13,60 EUR/qm). Zum Vergleich: In Stuttgart selbst lag die Medianmiete im selben Zeitraum bei 17,18 EUR/qm.

### **Kaufpreise im Sinkflug – Entwicklung variiert stark nach Lage**

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Umland gingen im Betrachtungszeitraum um durchschnittlich 15,5 Prozent zurück. Die geringsten Rückgänge verzeichneten Neuhausen auf den Fildern (–3,3 Prozent), Denkendorf (–4,6 Prozent) und Korntal-Münchingen (–8,4 Prozent). Am stärksten betroffen waren Kernen im Remstal (–24,7 Prozent), Gerlingen (–23,4 Prozent) und Weinstadt (–22,9 Prozent). Die Landeshauptstadt selbst verzeichnete mit einem Minus von 14,9 Prozent ebenfalls eine spürbare Preiskorrektur.

Im zweiten Quartal 2025 lagen die höchsten Medianpreise bei Eigentumswohnungen in Korntal-Münchingen (4.811 EUR/qm), Remseck am Neckar (4.631 EUR/qm) und Neuhausen auf den Fildern (4.393 EUR/qm). Am unteren Ende rangierten Hemmingen (3.268 EUR/qm), Aichwald (3.472 EUR/qm) und Kernen im Remstal (3.516 EUR/qm). Mit 4.717 EUR/qm lag Stuttgart preislich klar über dem Umlanddurchschnitt.

Auch bei Einfamilienhäusern zeigt sich ein Rückgang: Im Umland betrug das Minus durchschnittlich 14,3 Prozent, in Stuttgart nur 0,6 Prozent. Die stärksten Preisverluste verzeichneten Gerlingen (–25,5 Prozent), Sindelfingen (–20,6 Prozent) und Ludwigsburg (–19,8 Prozent). Die höchsten Preise wurden in Korntal-Münchingen (5.356 EUR/qm), Gerlingen (5.133 EUR/qm) und Leinfelden-Echterdingen (5.103 EUR/qm) erzielt. Am günstigsten waren Fellbach (4.055 EUR/qm), Aichwald (4.106 EUR/qm) und Waiblingen (4.158 EUR/qm).

### **Korntal-Münchingen auf Platz 1 im Standortvergleich**

Im aktuellen Ranking der 25 untersuchten Umlandgemeinden erreicht Korntal-Münchingen den ersten Platz. Die Stadt überzeugt mit Bestwerten in 11 von 13 bewerteten Kategorien. Entscheidende Erfolgsfaktoren sind unter anderem die gute Anbindung an Stuttgart, ein vielfältiges Wohnumfeld sowie stabile wirtschaftliche und demografische Strukturen.

## Über die Analyse

Das aktuelle Umland-Ranking von Wüest Partner bewertet 25 Städte und Gemeinden rund um Stuttgart anhand von 13 Kriterien, darunter Miet- und Kaufpreisentwicklung, Wohnungsbestand, Bevölkerungsdynamik, Beschäftigung und Erreichbarkeit. Grundlage der Analyse ist die relative Veränderung jeder Gemeinde in den einzelnen Indikatoren. Das Ergebnis überzeugt durch methodische Stringenz und bietet eine belastbare Entscheidungsgrundlage für Kommunen, Planer und Investoren im Großraum Stuttgart.

„Die Entwicklung im Stuttgarter Umland zeigt, wie stark die regionale Dynamik durch demografische Veränderungen, Mobilitätsansprüche und Preisentwicklungen geprägt ist“, sagt Stefan Möller, Expert Data Scientist bei Wüest Partner. „Während einige Gemeinden mit gezielter Wohnraumentwicklung, stabiler Infrastruktur und attraktiver Lage punkten, geraten andere durch steigende Nachfrage und begrenzte Flächen zunehmend unter Druck. Die Analyse macht deutlich, wie wichtig es ist, die Märkte differenziert zu betrachten und kommunale Strategien vorausschauend auszurichten.“

## 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](http://www.wuestpartner.com) oder WüestPartner auf LinkedIn.

---

### Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Elene Chikava  
Feldhoff & Cie. GmbH  
T: +49 159 01220398  
M: [ec@feldhoff-cie.de](mailto:ec@feldhoff-cie.de)

---