



Pressemeldung

PN 02/12.01.2026

Mietwohnungsangebot in München schrumpfte 2025 gegenüber 2021 um ein Viertel, in Stuttgart tendenziell unverändert

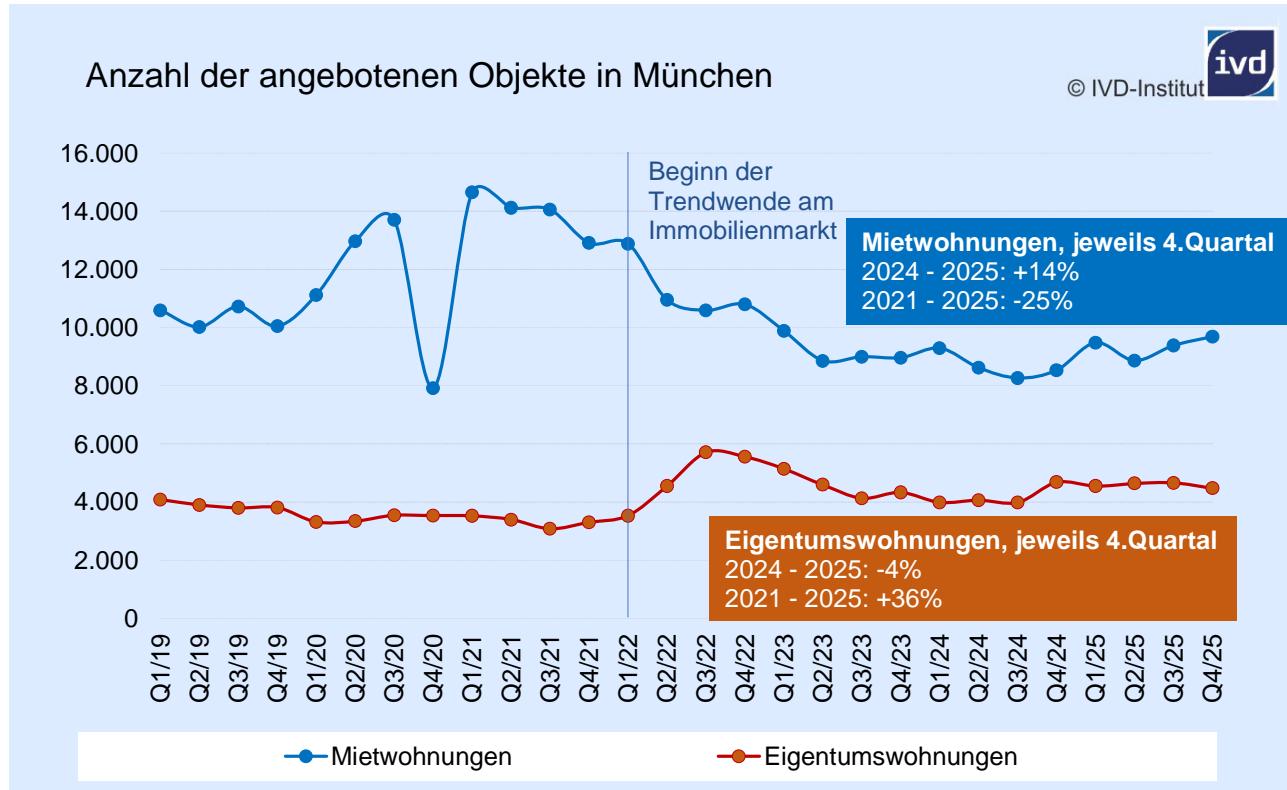
Das Angebot an Kaufobjekten ist in München um ein Drittel und in Stuttgart um ein Viertel größer als vor der Zinswende

„Während auf den Wohneigentumsmärkten in München und Stuttgart die Dynamik auch 2025 auf sich warten ließ, waren die Mietwohnungsmärkte stärker von Schwankungen betroffen“, analysiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, die gegenwärtige Situation. „Im Zuge der Zinswende im Jahr 2022 veranlassten die stark gestiegenen Hypothekenzinsen viele Kaufinteressenten dazu, Mieter zu bleiben. Dadurch stieg die Anzahl der am Markt angebotenen Wohnimmobilien zum Kauf, was neben den sinkenden Preisen ein klares Indiz für eine Marktabschwächung war. Die Mietnachfrage hingegen stieg, weil viele Kaufinteressenten im Mietmarkt blieben bzw. sich nicht auf einen Immobilienkauf einlassen wollten. Im Jahresverlauf 2025 kamen zwar wieder etwas mehr Mietwohnungen auf den Markt, aber deren Anzahl war vor der Trend- und Zinswende zumindest in München um ein Viertel höher. Ein wichtiger Grund warum die Zahl der Mietwohnungen hier so deutlich unter dem Niveau vor der Zins-Trendwende zurück bleibt, ist der massive Einbruch der Neubautätigkeit. Allein für 2025 rechnet das IVD Institut mit einem Rückgang der Baugenehmigungen in München um -40 % im Vergleich zum Vorjahr.“

Das IVD-Marktforschungsinstitut untersuchte die Entwicklung des Angebots an Eigentums- und Mietwohnungen in den süddeutschen Landeshauptstädten München und Stuttgart.

Die Entwicklung des **Angebots an Eigentumswohnungen** verlief seit der Trendwende in beiden Landeshauptstädten ähnlich. Innerhalb des Jahres 2022 erhöhte sich die Angebotsmenge massiv: Während in München knapp 70 % mehr Eigentumswohnungen zwischen dem 4. Quartal 2021 und dem 4. Quartal 2022 angeboten wurden, waren es in Stuttgart rund 50 % mehr. Seit dem 4. Quartal 2022 nahm das Objektangebot in München und Stuttgart – wenn auch mit Schwankungen – stetig ab, sodass zwischen dem 4. Quartal 2022 und dem 4. Quartal 2024 16 % bzw. 17 % weniger Eigentumswohnungen angeboten wurden. 2025 stabilisierte sich die Anzahl der zur Vermarktung stehenden Objekte weitgehend. Wichtig ist festzustellen, dass das Angebot an Eigentumswohnungen seit der Trendwende deutlich angewachsen

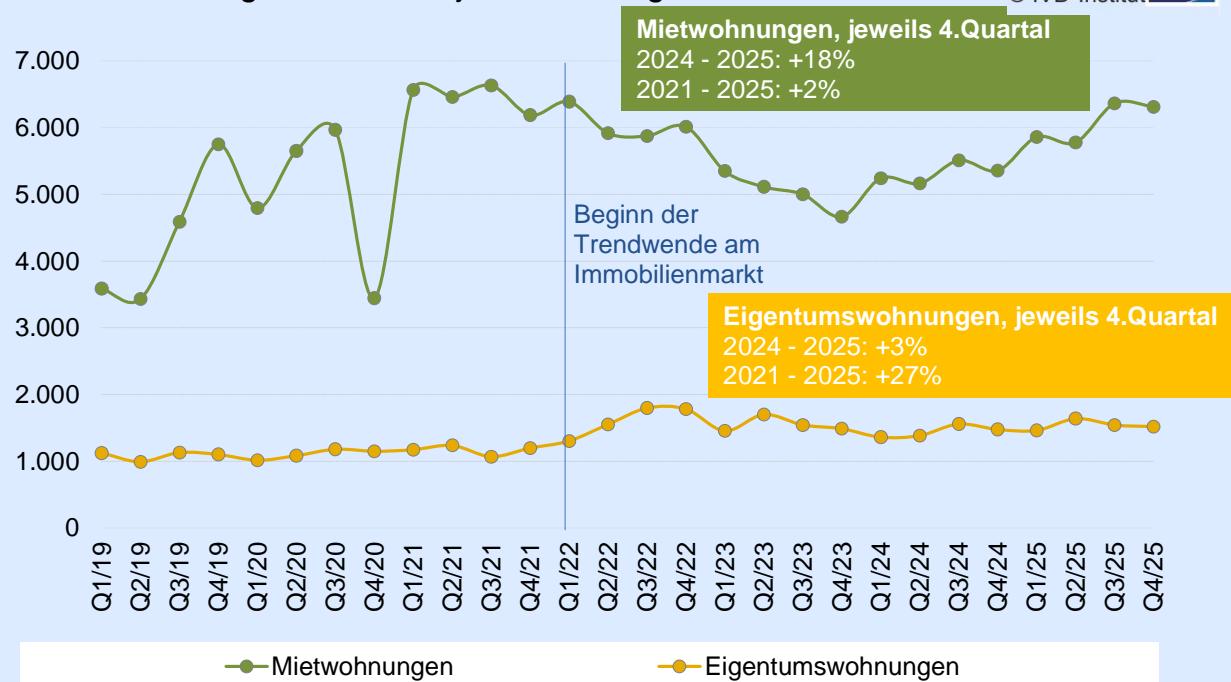
ist (Vergleich 4. Quartal 2021 zu 4. Quartal 2025: München: +36 %, Stuttgart: +27 %).



Die Berechnung des IVD-Instituts erfolgt auf Basis von IMV-Angeboten, die aus Printmedien und den Internetportalen ausgewertet werden. Mehrfachmeldungen können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Auch die Entwicklung am Mietmarkt verlief in den beiden süddeutschen Landeshauptstädten ähnlich – mit Ausnahme der Abweichungen im Jahr 2024. Die **Angebotsmenge an Mietwohnungen** schrumpfte im Vergleich zur Zeit vor der Trendwende am Immobilienmarkt bis Ende 2023 deutlich: Im Betrachtungszeitraum 4. Quartal 2021 - 4. Quartal 2023 wurde ein Rückgang von knapp einem Drittel der angebotenen Mietobjekte (-31 %) in München und einem Viertel (-25 %) in Stuttgart registriert. 2024 zeigten sich Unterschiede: Während in München die Anzahl der Mietwohnungen weiter sank, stieg sie in Stuttgart hingegen an. 2025 wuchs die Anzahl der angebotenen Mietwohnungen auf relativ niedrigem Basis-Niveau sowohl in München (+14 %) als auch in Stuttgart (+18 %).

Die Zunahme der zur Vermarktung stehenden Wohnungen bedeutet jedoch nicht, dass sich die Wohnungsproblematik in den Landeshauptstädten allmählich löst. „Eher das Gegenteil ist der Fall, insbesondere in München: Das Mietwohnungsangebot ist im längerfristigen Vergleich (4. Quartal 2021 - 4. Quartal 2025) um ein Viertel geschrumpft“, so Prof. Stephan Kippes. In Stuttgart liegt das Mietwohnungsangebot bezogen auf die beiden Zeiträume auf einem ähnlichen Niveau.



Die Berechnung des IVD-Instituts erfolgt auf Basis von IMV-Angeboten, die aus Printmedien und den Internetportalen ausgewertet werden. Mehrfachmeldungen können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13
 E-Mail: presse@ivd-sued.net
 Website: www.ivd-sued.net