



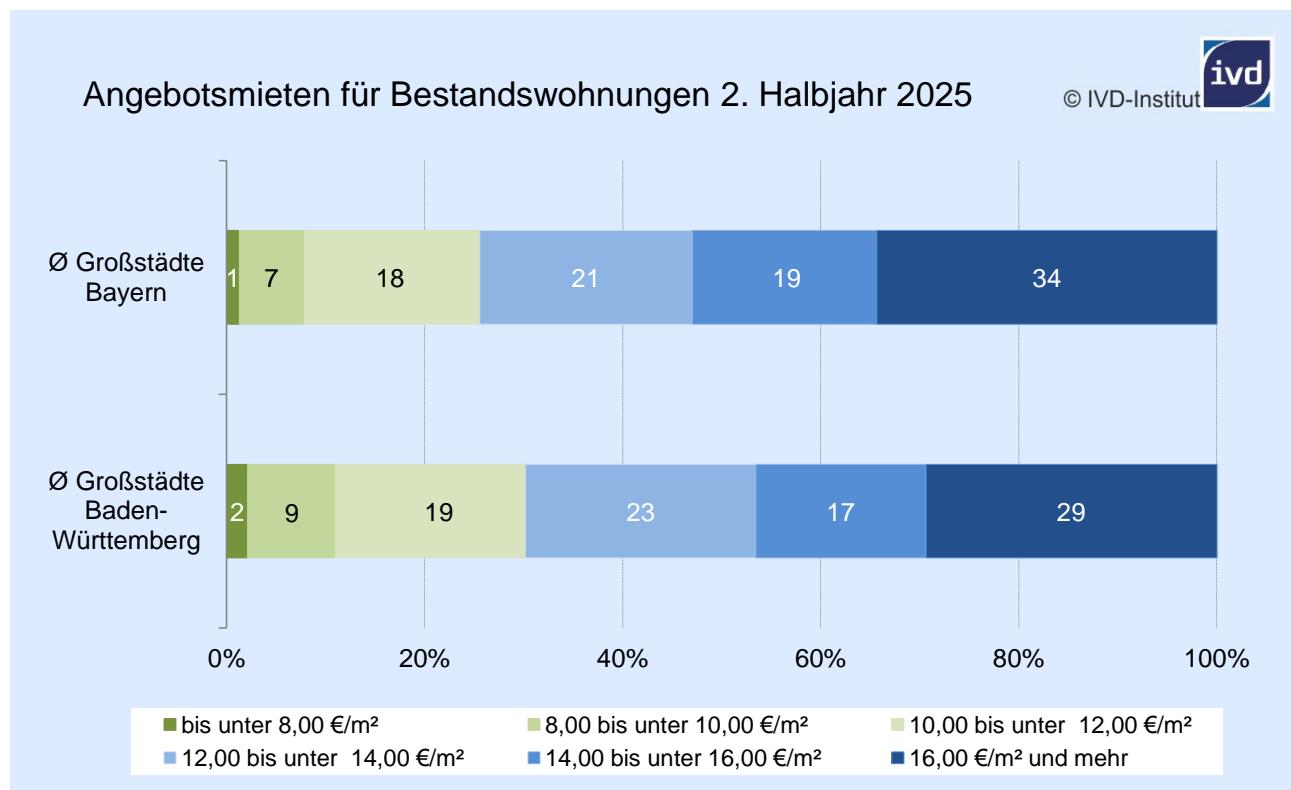
Pressemeldung

PN 06/19.01.2026

IVD-Institut analysiert die Angebotsmieten in den Großstädten Bayerns und Baden-Württembergs im 2. Halbjahr 2025

34 % der Mietangebote aus den bayerischen Großstädten und 29 % der Mietangebote aus den baden-württembergischen Großstädten lagen bei über 16 €/m²

„Die Schaffung von Neubauwohnungen, insbesondere von Mietwohnungen, entwickelt sich in den süddeutschen Landeshauptstädten München und Stuttgart seit Jahren deutlich unter dem Bedarf. Der hohen Nachfrage steht ein immer knapper werdendes Angebot gegenüber, was sich insbesondere im unteren und mittleren Preissegment bemerkbar macht“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Im Zuge der Zinswende im Jahr 2022 veranlassten die stark gestiegenen Hypothekenzinsen viele Kaufinteressenten dazu, Mieter zu bleiben. Dadurch kam es zu einer zusätzlichen Zunahme der Nachfrage und der Mietpreise.“



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.

Das IVD-Institut hat die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in den Großstädten Bayerns und Baden-Württembergs im 2. Halbjahr 2025 untersucht.

Im Durchschnitt der Großstädte Bayerns lag der Anteil der angebotenen Objekte in der teuersten Preiskategorie von 16 €/m² und mehr bei einem Drittel (34 %), im Durchschnitt der Großstädte Baden-Württembergs bei 29 %. Die Landeshauptstadt München blieb, wie in der Vergangenheit, der Spitzenreiter bei den Mietpreisen der angebotenen Objekte in der betreffenden Kategorie.

In der zweitteuersten Mietpreiskategorie (14 €/m² bis unter 16 €/m²) fanden sich ein Fünftel (19 %) der Mietwohnungsangebote aus den bayerischen Großstädten und 17 % aus den baden-württembergischen Großstädten.

Auf die günstigste Mietpreiskategorie von unter 8 €/m² entfallen lediglich 1 % bis 2 % der Mietangebote im Durchschnitt der Großstädte Bayerns und Baden-Württembergs.

Ein wichtiger Faktor, der das Angebot an Mietwohnungen und damit zusammenhängend auch das Mietpreisniveau beeinflusst, ist die Bautätigkeit. Diese liegt massiv unter dem Niveau vor der Zins-Trendwende. Allein für 2025 rechnet das IVD Institut mit einem Rückgang der Baugenehmigungen in München um -40 % im Vergleich zum Vorjahr. „Auch wenn Neubauwohnungen naturgemäß teurer sind als Bestandswohnungen trägt eine substantielle Neubautätigkeit im hohen Maße zur Entlastung des Marktes bei. Die derzeit sehr niedrige Bautätigkeit ist im Gegensatz hierzu eine erhebliche Belastung des Marktes“, so Prof. Stephan Kippes. „Der IVD fordert daher schon seit längerer Zeit substanzelle Impulse von Bund und Ländern, um die eingebrochene Neubautätigkeit wiederanzukurbeln. Gleichzeitig sollte dem Rückgang der Sozialwohnungen entgegengesteuert werden. Sinnvoll ist weiter, wenn genossenschaftliche Wohnungen geschaffen werden, ebenso wie Werkswohnungen, da es sich hier tendenziell um relativ bezahlbaren Wohnraum handelt.“

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