



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

Pressemeldung

PN 47/08.05.2026

## IVD-Mietmarktbericht Bayern: Knappes Angebot, hohe Nachfrage – Mieten legen zu

**Der stärkste Mietzuwachs bei Bestandswohnungen in Rosenheim mit +3,4 %, gefolgt von Regensburg und Würzburg mit jeweils +1,6 %**

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 08.05.2026 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Frühjahr 2026“ vorgestellt. Der Bericht gibt Auskunft über aktuelle Mietpreise sowie Markttrends auf dem bayerischen Mietmarkt und kann auf <https://shop.ivd-sued.net/shop/> erworben werden. „Die Neubautätigkeit in Bayern – insbesondere in München – bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück. Sinkende Fertigstellungszahlen treffen auf eine weiterhin steigende Nachfrage. Gleichzeitig verschärft eine unzureichende und teilweise fehlgesteuerte Förderung die Situation zusätzlich. Ohne eine nachhaltige Verbesserung der Rahmenbedingungen – insbesondere durch verlässliche Förderstrukturen und eine stärkere Ausrichtung auf Hochbedarfsregionen – ist kurzfristig keine Entspannung am Wohnungsmarkt zu erwarten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

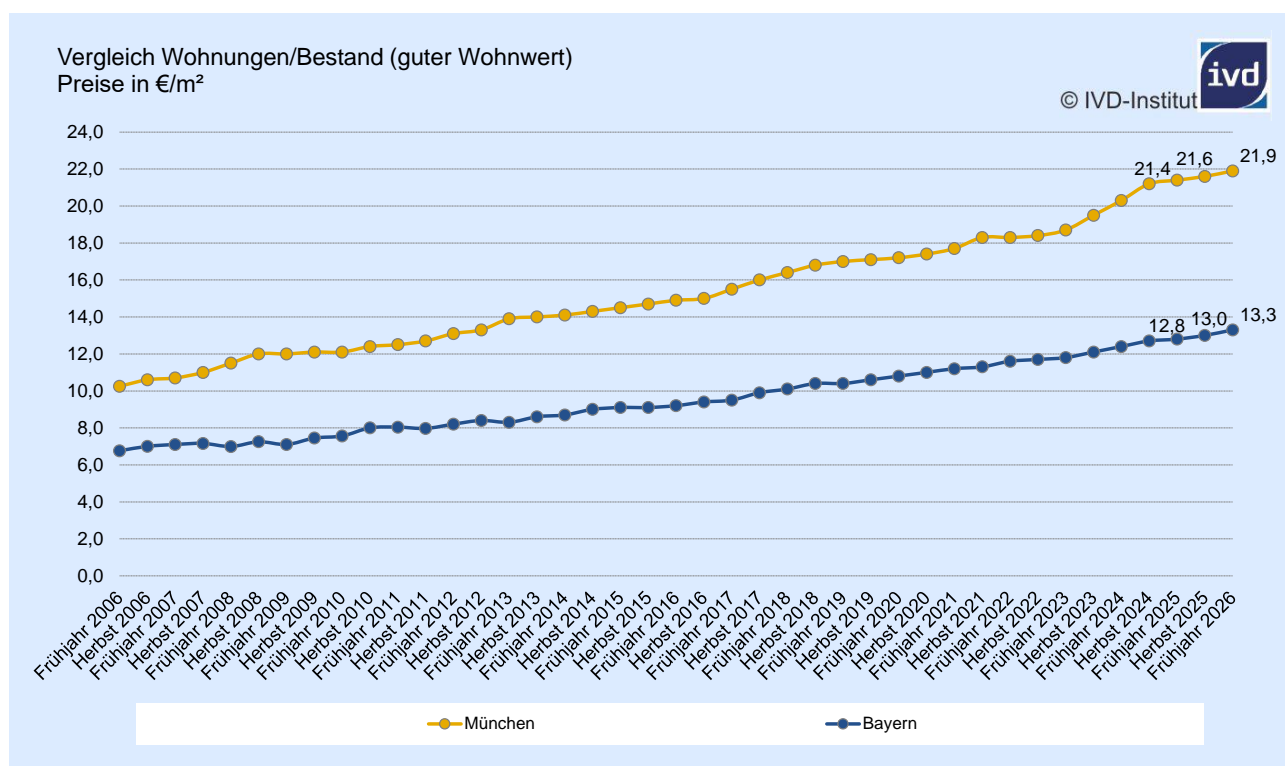
Das Mietpreisniveau für Wohnungen und Häuser ist **bayernweit** im Frühjahr 2026 gegenüber Herbst 2025 weiter gestiegen. Lag die durchschnittliche Mietsteigerung in der vorherigen Erhebung noch bei +1,6 %, betrug sie im Frühjahr 2026 +1,4%. Im Halbjahresvergleich Herbst 2025 zu Frühjahr 2026 zeigten sich bei Wohnungsmieten folgende Entwicklungen: Altbau +2,5 % (Herbst 2025: +0,8 %), Bestand +2,3 % (Herbst 2025: +1,6 %) und Neubau +1,3 % (Herbst 2025: +2,0 %).

Bei Häusern zur Miete fielen die Anstiege etwas moderater aus: Reihenmittelhäuser im Bestand verzeichneten ein Plus von 0,6 % (Herbst 2025: +2,3 %) und neu errichtete Reihenmittelhäuser von 1,0 % (Herbst 2025: +1,6 %). Die Entwicklung bei Doppelhaushälften lag auf einem ähnlichen Niveau: Bestand +1,0 % (Herbst 2025: +1,5%) und Neubau +0,9 % (Frühjahr 2025: +1,3 %).

„Parallel zur gedämpften Nachfrage im Kaufsegment hat sich der Druck auf dem Mietmarkt in den bayerischen Groß- und Mittelstädten weiter verstärkt“, analysiert Florian Schreck, Mitglied des geschäftsführenden Vorstands des IVD Süd.

„Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt kontinuierlich, während das verfügbare Angebot nicht ausreichend mithalten kann. Die Neubautätigkeit bleibt zu gering, um eine spürbare Entlastung herbeizuführen. Ursächlich hierfür sind vor allem gestiegene Baukosten, verschärfte Finanzierungsbedingungen sowie umfangreiche regulatorische Vorgaben, die die Realisierung neuer Projekte zusätzlich erschweren.“ Zudem gelangt ein erheblicher Teil der neu errichteten Wohnungen nicht in den Mietmarkt, da diese entweder von Eigennutzern erworben werden oder dem hochpreisigen Segment zuzuordnen sind und damit für breite Nachfragegruppen nicht erschwinglich bleiben. Infolgedessen bleibt der Mietmarkt angespannt, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment.

Nach Einschätzung von IVD-Experten aus einigen bayerischen Städten nimmt die Qualität der angebotenen Mietwohnungen ab. Als Hauptgründe gelten die stark gestiegenen Bau- und Sanierungskosten, die Investitionen zunehmend unattraktiv machen. Vor diesem Hintergrund stößt die geplante stärkere Beteiligung von Vermietern an Heizkosten auf Kritik, da sie zusätzliche finanzielle Belastungen schafft, ohne die strukturellen Probleme des Wohnungsmarkts zu lösen. Die sogenannte Kostenbremse könnte die Investitionsanreize weiter schwächen und damit den dringend benötigten Neubau zusätzlich bremsen.



### Landeshauptstadt München

Die Mietpreise in München entwickelten sich im Frühjahr 2026 etwas dynamischer als in der vorherigen Erhebung. Die Mietpreisanstiege lagen im Vergleich zwischen Herbst 2025 und Frühjahr 2026 zwischen +1,3 % und +3,0 % (Herbst 2025: +0,8 % bis +1,7 %).

Der höchste Mietpreisanstieg im untersuchten Zeitraum wurde bei neuerrichteten Doppelhaushälften mit +3,0 % verzeichnet, gefolgt von Neubau-Mietwohnungen mit +2,8 % sowie Reihenmittelhäusern im Neubau mit +2,1 %. Die Preiszuwächse bei Bestandsobjekten fielen dagegen moderater aus: Altbau-Mietwohnungen +1,3 %,

Bestandsmietwohnungen und Doppelhaushälften jeweils +1,4 % sowie Reihenmittelhäuser im Bestand +1,7 %.

Die Nachfrage nach Mietraum ist in München traditionell sehr hoch und steigt durch Bevölkerungswachstum sowie Zuzug kontinuierlich weiter an. Gleichzeitig entwickelt sich die Neubautätigkeit seit einigen Jahren auf ohnehin niedrigem Niveau weiter rückläufig. Diese Entwicklung verdeutlicht, dass nicht nur kurzfristige Schwankungen vorliegen, sondern eine nachhaltige Abschwächung der Bautätigkeit. Damit vergrößert sich die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage zunehmend.

Neben der Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen sowie steigenden Baukosten, kommt aktuell die erhebliche Reduzierung der Fördermittel hinzu, die sowohl den frei finanzierten als auch den geförderten Wohnungsbau belastet. Medienberichten zufolge sanken die Mittel für die einkommensorientierte Förderung (EOF) in München im Jahr 2025 drastisch auf nur noch rund 29 Mio.€, nachdem sie in den Jahren zuvor zwischen 80 und über 200 Mio.€ lagen. In der Folge konnten 2025 in der Landeshauptstadt München lediglich 83 neue Sozialwohnungen gefördert werden.

Zwar sind für die kommenden Jahre wieder höhere Fördermittel vorgesehen, doch bleibt deren Verteilung umstritten. Sehr kritisch ist insbesondere, dass München trotz seiner besonders angespannten Wohnungsmarktsituation einen zu geringen Anteil der Fördermittel erhält – obwohl hier die Nachfrage am höchsten ist und die Mieten mit Abstand das höchste Niveau erreichen. „Es ist eine völlig falsche Priorisierung, dass Mittelfranken viermal so stark gefördert wird wie der absolute Hotspot München und insofern sollten die Fördermittel auch hier besonders eingesetzt werden“, so Prof. Stephan Kippes, „das Löschwasser muss dahin, wo es brennt“.

Die Staatsregierung argumentiert hingegen mit einer ausgewogenen Förderung des gesamten Landes und verweist auf strukturelle Bedarfe im ländlichen Raum. Diese Strategie steht jedoch im Spannungsfeld zwischen regionaler Gleichverteilung und zielgerichteter Problemlösung. Gerade in einem Markt wie München, in dem sich Wohnungsnot und hohe Preise überlagern, ist eine stärkere Fokussierung der Fördermittel notwendig.

### **Entwicklung in ausgewählten bayerischen Groß- und Mittelstädten**

Im Halbjahresvergleich zwischen Herbst 2025 und Frühjahr 2026 wurden sowohl im Durchschnitt der bayerischen Großstädte als auch der großen Mittelstädte in allen Marktsegmenten leicht steigende Mietpreise festgestellt. Insgesamt lagen die durchschnittlichen Steigerungsraten in beiden Stadtkategorien auf einem vergleichbaren Niveau.

### **Landshut**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in Landshut traditionell sehr hoch, da die Stadt als wirtschaftlich starker Standort unter anderem auch zahlreiche Zuzügler anzieht. Gleichzeitig bleibt das Angebot begrenzt; der Neubau kann den Bedarf nicht ausreichend decken. Freiwerdende Wohnungen sind daher meist schnell wieder vergeben, insbesondere im mittleren Preissegment ist die Auswahl äußerst knapp. Zudem entstehen viele Neubauwohnungen im hochpreisigen Bereich oder werden von Eigennutzern erworben, sodass sie dem Mietmarkt kaum zur Verfügung stehen.

## **Nürnberg**

In Nürnberg bleibt die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt hoch. Insbesondere preisgünstiger Wohnraum ist weiterhin äußerst knapp: kurzfristig ist hier keine spürbare Ausweitung des Angebots zu erwarten. Gleichzeitig verlangsamt sich die Mietpreisentwicklung, da viele Haushalte steigende Wohnkosten nur noch begrenzt tragen können. Besonders gefragt sind derzeit bezahlbare Drei- bis Vierzimmerwohnungen, vor allem bei Familien mit Kindern. Insgesamt bleibt die Marktlage angespannt, auch wenn sich die Dynamik der Preissteigerungen zuletzt etwas abgeschwächt hat.

## **Schweinfurt**

In Schweinfurt bleibt das Angebot an Mietwohnungen weiterhin deutlich begrenzt. Die anhaltend schwache Neubautätigkeit trägt dazu bei, dass nur in geringem Umfang neue Wohneinheiten auf den Markt kommen. Gleichzeitig führen gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie erhöhte regulatorische Anforderungen dazu, dass viele Projektentwicklungen zurückgestellt werden.

Auch im Wohnungsbestand zeigt sich eine zunehmende Zurückhaltung: Umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden seltener umgesetzt, da zahlreiche Eigentümer unter erheblichem wirtschaftlichem Druck stehen und Investitionen häufig nicht mehr kostendeckend erscheinen. In der Folge bleibt das verfügbare Mietwohnungsangebot nicht nur quantitativ eingeschränkt, sondern weist in Teilen auch qualitative Defizite auf. Insgesamt ergibt sich eine anhaltend angespannte Marktsituation, in der sich Angebot und Nachfrage weiter auseinanderentwickeln.

## **Würzburg**

In naher Zukunft bleibt der Mietmarkt in Würzburg angespannt. Der geringe Neubau und die Zurückhaltung bei aufwändigen, kostenintensiven Sanierungen verschärfen den Wohnungsmangel weiter. Dadurch steigen die Mieten und die Konkurrenz unter Mietinteressenten nimmt zu, während eine spürbare Entlastung kurzfristig nicht absehbar ist. In Würzburg zeigt sich zusätzlich eine tendenziell schlechtere Ausstattung der angebotenen Wohnungen bei moderat steigenden Preisen in zentralen Lagen. Gleichzeitig steigen die Mieten im Umland stärker, auch wenn staatliche Eingriffe die Entwicklung teilweise bremsen – bei insgesamt zu geringem Angebot und sinkender Qualität.

### **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](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: <https://ivd-sued.net/>

<https://www.facebook.com/IVDsued/>