



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

## Pressemeldung

PN 51/20.05.2026

### **Mieten in den bayerischen Großstädten legen spürbar zu - München bleibt Spitzenreiter, rund 7€ teurer als Erlangen das auf Platz 2 liegt**

**Deutliche Mietpreisanstiege im 10-Jahresvergleich in München (+47%), und Würzburg (+45%) bei rund +28 % Inflation in diesem Zeitraum**

„Parallel zur gedämpften Nachfrage im Kaufsegment hat sich der Druck auf dem Mietmarkt in den bayerischen Groß- und Mittelstädten weiter verstärkt“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt kontinuierlich, während das verfügbare Angebot nicht im gleichen Umfang wächst. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit zu gering, um eine spürbare Entlastung herbeizuführen. Gründe hierfür sind unter anderem gestiegene Baukosten, verschärfte Finanzierungsbedingungen sowie umfangreiche regulatorische Anforderungen, die die Umsetzung neuer Wohnbauprojekte erschweren. Es braucht dringend staatliche Impulse, um die Neubautätigkeit ankurbeln und damit auch den Mietmarkt zu entlasten.“

*Für seine Analyse wertete das IVD-Marktforschungsinstitut Marktdaten aus der Landeshauptstadt München sowie den weiteren bayerischen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern aus. Untersucht wurden durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen aus dem Bestand (Baujahr ab 1950) mit einem guten Wohnwert.*

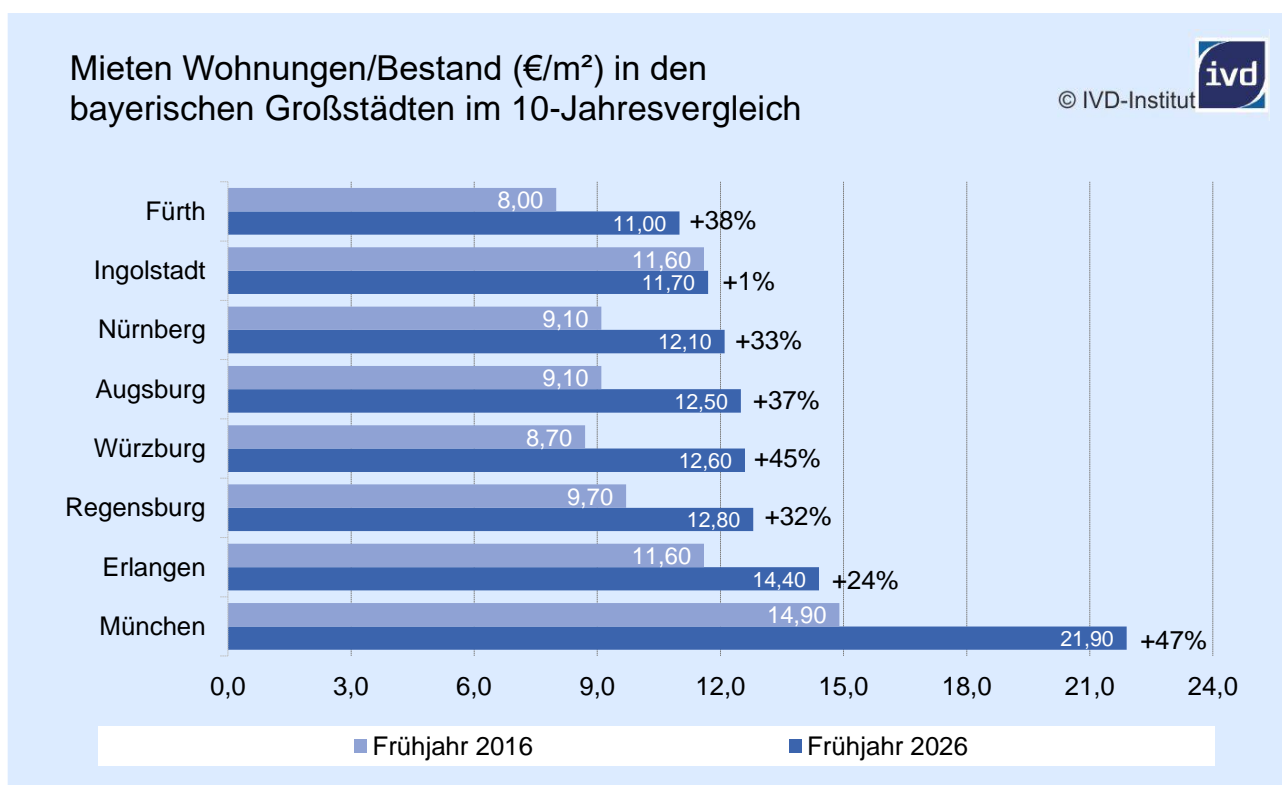
Die Mietpreise für Bestandswohnungen in den bayerischen Großstädten haben in den vergangenen zehn Jahren deutlich angezogen. Dies geht aus einem aktuellen Vergleich der durchschnittlichen Mietpreise zwischen Frühjahr 2016 und Frühjahr 2026 hervor. Besonders starke Preissteigerungen zeigen sich in München, Würzburg und Fürth.

Mit durchschnittlich 21,90 €/m<sup>2</sup> bleibt München die teuerste Großstadt im Freistaat. Gegenüber dem Jahr 2016 entspricht dies einem nominalen Anstieg um 47 %. Vor zehn Jahren lag das Mietniveau in der Landeshauptstadt bei 14,90 €/m<sup>2</sup>.

Auch in anderen bayerischen Großstädten haben sich die Mieten spürbar erhöht. In Würzburg stiegen die Neuvertragsmieten um 45% auf durchschnittlich 12,60 €/m<sup>2</sup>. Fürth verzeichnete mit einem Plus von 38 % ebenfalls eine dynamische Entwicklung und erreicht inzwischen ein Mietniveau von 11,00 €/m<sup>2</sup>.

In Augsburg erhöhten sich die Bestandsmieten innerhalb des Zehnjahreszeitraums um 37 % auf 12,50 €/m<sup>2</sup>. Nürnberg meldet einen Anstieg um 33 % auf durchschnittlich 12,10 €/m<sup>2</sup>. Vergleichbare Entwicklungen zeigen sich in Regensburg mit einem Plus von 32 % auf 12,80 €/m<sup>2</sup> sowie in Erlangen, wo die Mieten um 24 % auf 14,40 €/m<sup>2</sup> zulegten.

Eine bemerkenswerte Ausnahme bildet Ingolstadt. Dort blieb das Mietniveau im langfristigen Vergleich nahezu stabil. Die durchschnittlichen Mietpreise erhöhte sich lediglich von 11,60 € auf 11,70 €/m<sup>2</sup> und damit um rund ein Prozent. Die Miete lag hierbei bei einem für Ingolstadt relativ hohen Basisniveau; gleichzeitig wurde die Mietentwicklung auch durch die schwächere wirtschaftliche Situation in Ingolstadt, speziell auch Probleme der dortigen Automobilwirtschaft beeinflusst.



Die Zahlen verdeutlichen den anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt in Bayern. Insbesondere wirtschaftsstarke Regionen sowie Hochschul- und Universitätsstandorte verzeichnen weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, während das verfügbare Angebot vielerorts begrenzt bleibt.

Die Neubautätigkeit in den meisten Städten reicht weiterhin nicht aus, um den angespannten Mietmarkt nachhaltig zu entlasten. Zudem gelangt ein wesentlicher Teil der neu errichteten Wohnungen nicht in das bezahlbare Mietsegment. Viele Neubauten werden von Eigennutzern erworben oder im höherpreisigen Marktsegment angeboten und stehen damit erheblichen Teilen der Nachfrage nur eingeschränkt zur Verfügung. Besonders im unteren und mittleren Preissegment bleibt die Angebotslage daher angespannt. Auch im Wohnungsbestand zeigt sich eine zunehmende Investitionszurückhaltung. Umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden seltener umgesetzt, da zahlreiche Eigentümer unter wirtschaftlichem Druck stehen und Investitionen vielfach nicht mehr kostendeckend erscheinen. Dadurch bleibt das Mietwohnungsangebot nicht nur quantitativ begrenzt, sondern weist teilweise auch qualitative Defizite auf.

Diese Entwicklung unterstreicht die Bedeutung zusätzlicher Wohnbauinvestitionen sowie einer langfristig ausgerichteten Wohnungspolitik, um bezahlbaren Wohnraum in Bayerns Städten nachhaltig zu sichern.

**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: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

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