



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 53/27.05.2026

Mieten in bayerischen Mittelstädten ziehen erheblich an – Rosenheim, Bayreuth und Bamberg mit deutlichsten Zuwächsen

Deutliche Mietpreisanstiege im 10-Jahresvergleich – Rosenheim mit +56 %, Bayreuth und Bamberg jeweils über +50 % bei rund +28 % Inflation im Betrachtungszeitraum

„Der Mietmarkt in den bayerischen Mittelstädten hat sich in den vergangenen Jahren spürbar angespannt. Während viele Kaufinteressenten angesichts hoher Finanzierungs- und Baukosten zurückhaltender agieren, steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen kontinuierlich weiter an“, erklärt Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Gerade in wirtschaftlich starken Mittelstädten und an Hochschulstandorten trifft eine hohe Nachfrage auf ein weiterhin knappes Angebot. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Hohe Baukosten, schwierige Finanzierungsbedingungen und zunehmende regulatorische Anforderungen bremsen den Wohnungsbau zusätzlich. Um den Mietmarkt nachhaltig zu entlasten, braucht es dringend bessere Rahmenbedingungen und staatliche Impulse für den Neubau. Die Mietsteigerungen sind in erheblichen Maße das Resultat einer über Jahre viel zu niedrigen Bautätigkeit. Die gerade veröffentlichten Fertigstellungszahlen für Deutschland weisen lediglich 206.600 Fertigstellungen aus, während in den letzten Jahren neue 400.000 Wohnungen als politisches Ziel ausgerufen wurden, die dann aber regelmäßig weit verfehlt wurden.“

Für seine Analyse wertete das IVD-Marktforschungsinstitut Marktdaten aus den ausgewählten bayerischen Mittelstädten mit mehr als 50.000 Einwohnern aus. Untersucht wurden durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen aus dem Bestand (Baujahr ab 1950) mit einem guten Wohnwert.

Die Auswertung zeigt: Die Mietpreise in den bayerischen Mittelstädten sind innerhalb der vergangenen zehn Jahre nahezu flächendeckend deutlich gestiegen – vielfach sogar stärker als die allgemeine Inflationsentwicklung von rund 28 % im selben Zeitraum.

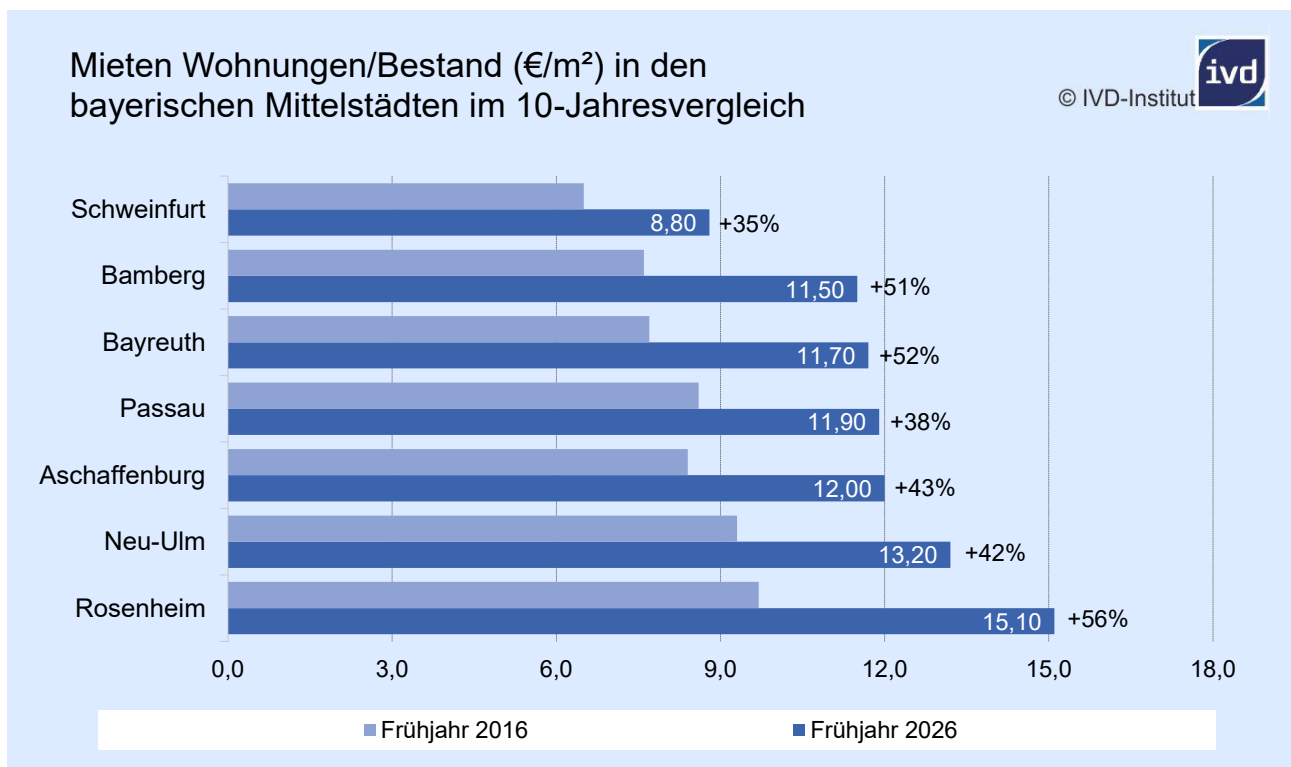
Die stärkste Dynamik verzeichnet Rosenheim. Dort erhöhten sich die Bestandsmieten innerhalb von zehn Jahren nominal, also ohne Inflationsbereinigung um 56 % auf durchschnittlich 15,10 €/m². Damit weist Rosenheim inzwischen das höchste Mietniveau unter den untersuchten Mittelstädten auf. Besonders die Nähe zum Großraum

München sowie die hohe Wohn- und Lebensqualität treiben die Nachfrage zusätzlich an.

Auch Bayreuth und Bamberg zeigen eine außergewöhnlich starke Entwicklung. In Bayreuth stiegen die Mieten um 52 % auf 11,80 €/m², in Bamberg um 51 % auf 11,50 €/m². Beide Städte profitieren von ihrer Attraktivität als Hochschul- und Verwaltungsstandorte sowie von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung.

Neu-Ulm verzeichnete im Betrachtungszeitraum einen Mietanstieg um 42 % auf durchschnittlich 13,20 €/m². Auch Aschaffenburg legte deutlich zu und erreicht nach einem Plus von 43 % inzwischen ein Mietniveau von 12,00 €/m².

In Passau erhöhten sich die Mieten innerhalb von zehn Jahren um 38 % auf 12,00 €/m². Schweinfurt weist mit +35 % zwar den geringsten prozentualen Anstieg unter den untersuchten Städten auf, dennoch stiegen auch dort die Bestandsmieten spürbar auf aktuell 8,80 €/m².



Die Ergebnisse verdeutlichen, dass sich der Mietanstieg längst nicht mehr ausschließlich auf die großen Metropolen konzentriert. Auch viele bayerische Mittelstädte verzeichnen inzwischen erhebliche Preissteigerungen und gewinnen als Wohnstandorte zunehmend an Bedeutung. Gegenüber der Landeshauptstadt München, wo die Bestandsmieten im untersuchten Zeitraum um 47 % zulegten, fallen die Mietanstiege in zahlreichen Mittelstädten prozentual betrachtet stärker aus. So verzeichnet Rosenheim ein Plus von 56 %, Bayreuth 52 % und Bamberg 51 %. Damit liegen diese Städte sogar deutlich über den Anstiegen in Würzburg (+45 %) und Fürth (+38 %), die bereits unter den bayerischen Großstädten eine besonders dynamische Entwicklung aufwiesen. Auch Aschaffenburg (+43 %), Neu-Ulm (+42 %) sowie Passau (+38 %) zeigen eine hohe Dynamik, die vielerorts inzwischen auf oder sogar über dem Niveau der großen bayerischen Zentren liegt.

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

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