



**55 Jahre Marktforschung
IVD Süd / IVD Institut**

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

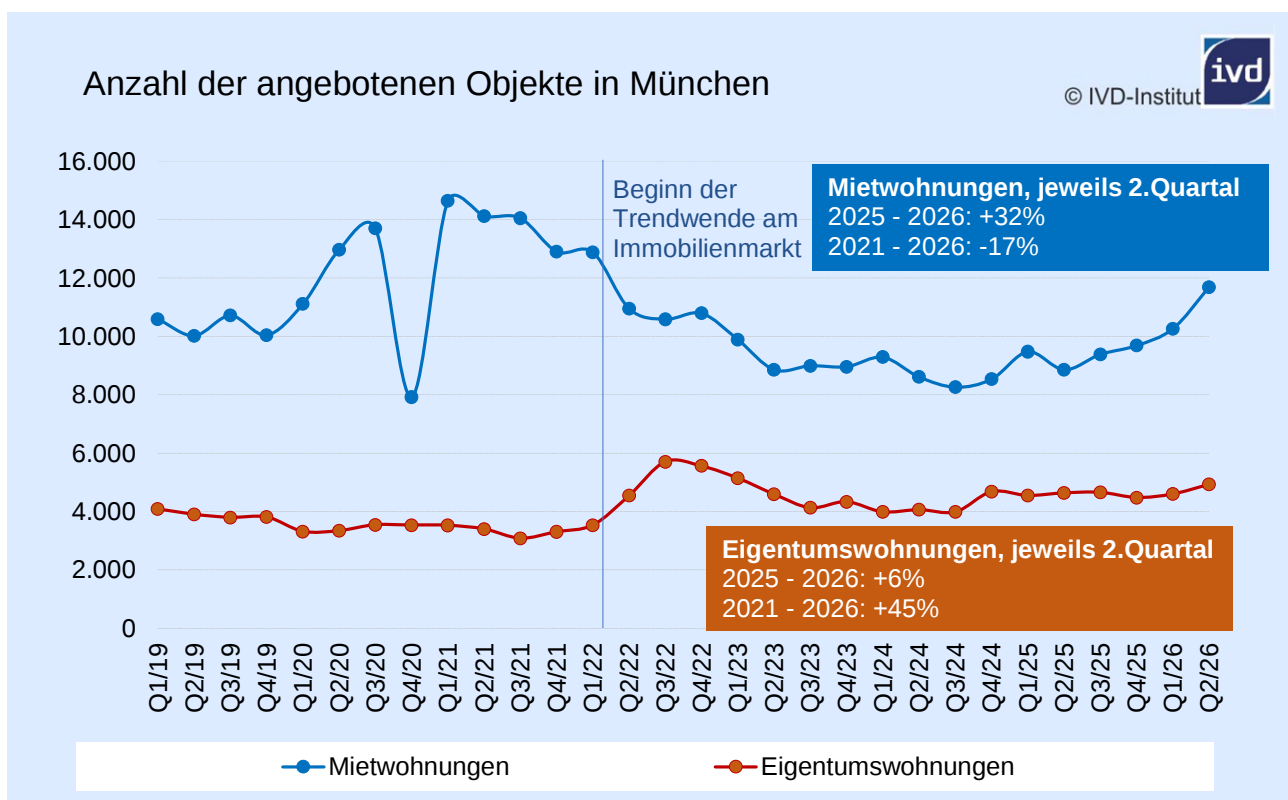
Pressemeldung

PN 88/13.08.2026

Mehr Mietwohnungsangebote in München und Stuttgart – aber keine grundlegende Entspannung der Wohnungsmärkte

Wohneigentumsmarkt: Zinswende hinterlässt dauerhaft höheres Angebotsniveau

„Die aktuellen Zahlen zeigen eine zunehmende Bewegung auf den Wohnungsmärkten, aber keine grundlegende Entspannung. Gerade beim Mietmarkt muss man sehr genau auf das Ausgangsniveau schauen. In München liegt das Angebot trotz des Anstiegs noch deutlich unter dem Niveau von 2021. Und in Stuttgart bedeutet das gestiegene Angebot nicht zwangsläufig eine nachhaltige Verbesserung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage; vielmehr ist entscheidend, eine bedarfsgerechte Passung zwischen Nachfrage und Angebot zu erreichen“, analysiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Hinzu kommt die weiterhin unzureichende Neubautätigkeit. Gerade in München verhindert der starke Einbruch des Wohnungsneubaus eine Verbesserung am Mietwohnungsmarkt.“



Im Zuge der Zinswende am Kaufmarkt in München ist ein ausgeprägter Rückgang des **Mietwohnungsangebots** zwischen 2022 und 2024 festzustellen. Seit Ende 2024 ist das Angebot wieder deutlich gestiegen und erreicht im 2. Quartal 2026 rd. 11.700 Mietwohnungsangebote; damit liegt es immer noch rund 17 % unter dem Stand von 2021.

Auch in Stuttgart hat sich das Mietwohnungsangebot seit seinem Tiefpunkt Ende 2023 deutlich erhöht. Im 2. Quartal 2026 wurden rund 7.600 Mietwohnungen angeboten. Damit liegt das Angebot inzwischen etwa 18 % über dem Niveau des 2. Quartals 2021.

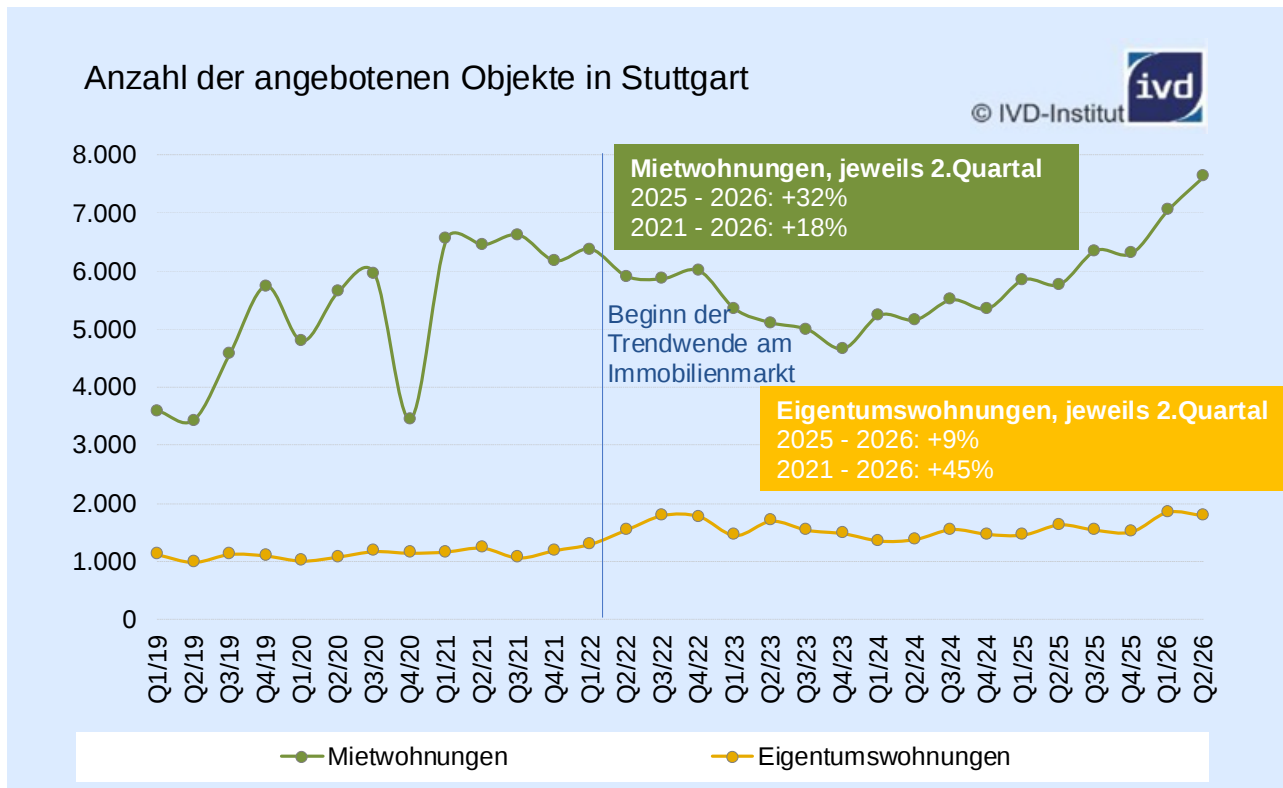
Gegenüber dem Vorjahresquartal (2. Quartal 2025) wurden in beiden Landeshauptstädten jeweils 32 % mehr Mietwohnungen zur Vermarktung angeboten.

Der Anstieg des Angebots an Mietwohnungen kann dabei verschiedene Ursachen haben. Neben einer höheren Zahl von Mieterwechseln und einer stärkeren Vermarktungsaktivität dürfte auch die veränderte Situation am Eigentumsmarkt eine Rolle spielen. Wohnungen, die aufgrund der schwächeren Nachfrage nach Eigentum nicht oder nicht zu den ursprünglich erwarteten Konditionen verkauft werden können, können – zumindest vorübergehend – dem Mietmarkt zugeführt werden. Dadurch erhöht sich das Mietangebot, ohne dass sich der strukturelle Wohnraummangel oder der Wohnungsbestand entsprechend verändert.

„Der Zusammenhang zwischen Kauf- und Mietmarkt ist derzeit besonders interessant. Ein Teil des zusätzlichen Mietangebots kann auch dadurch entstehen, dass Eigentümer beziehungsweise Projektentwickler bei nicht realisierten Verkaufsabsichten auf eine Vermietung ausweichen. Das schafft zwar kurzfristig zusätzliches Angebot, ist aber nicht mit einem dauerhaften Zuwachs an Mietwohnungen gleichzusetzen“, erläutert Prof. Kippes.

Für Stuttgart kommt ein weiterer Faktor hinzu. Die wirtschaftliche Situation in der Region hat sich angesichts des Beschäftigungsrückgangs in Schlüsselbranchen wie der Automobilindustrie und der strukturellen Veränderungen zuletzt spürbar gewandelt. „Das reduzierte Arbeitsplatzangebot in der Region führt dazu, dass weniger Arbeitnehmer aus anderen Regionen nach Stuttgart ziehen, und es führt teilweise dazu, dass Arbeitnehmer aus der Region abwandern; beides führt zu einer reduzierten Nachfrage nach Mietwohnungen“, sagt Prof. Kippes.

Auch am Markt für **Eigentumswohnungen** ist das Angebot weiterhin deutlich höher als vor der Zins- und Trendwende. In München und Stuttgart wurden im 2. Quartal 2026 jeweils 45 % mehr Eigentumswohnungen als im 2. Quartal 2021 angeboten. Inzwischen hat sich dieser extreme Ausschlag zwar wieder abgeschwächt. Gegenüber dem Vorjahresquartal fällt der Anstieg mit 6 % in München etwas moderater als in Stuttgart (9 %) aus.



Beide Grafiken: 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.

Der Grund: Mit dem sprunghaften Anstieg der Finanzierungskosten ging die Zahl der potenziellen Käufer deutlich zurück. Gleichzeitig blieben zahlreiche Verkaufsangebote am Markt. Verkäufer mussten ihre Preisvorstellungen an die veränderte Finanzierungssituation anpassen oder die Vermarktung verlängern. Dadurch entstand ein deutlich höheres Angebot an Eigentumswohnungen.

„Der Markt bewegt sich wieder stärker. Das zusätzliche Mietangebot ist grundsätzlich positiv, darf aber nicht mit einer nachhaltigen Entspannung verwechselt werden. Dafür wäre vor allem eine deutlich stärkere Neubautätigkeit erforderlich. Erst wenn dauerhaft mehr Wohnraum geschaffen wird, kann sich das strukturelle Verhältnis von Angebot und Nachfrage nachhaltig verändern“, fasst Prof. Stephan Kippes zusammen.

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