



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 118/28.10.2026

IVD-Mietmarktbericht Bayern: Hohe Nachfrage trifft auf begrenztes Angebot, Wohnungsbau-Turbo bringt zu wenig Neubau - Mieten legen weiter zu

Der stärkste Mietzuwachs bei Bestandswohnungen in Rosenheim mit +2,6 %, gefolgt von Augsburg, Würzburg und Landshut mit jeweils +1,6 %

Das Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 28.10.2026 auf einer Video-Pressekonferenz den traditionellen Marktbericht „Wohnimmobilien Mietobjekte Bayern und Landeshauptstadt München Herbst 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 aktuelle Entwicklung des bayerischen Mietmarktes wird maßgeblich durch das Missverhältnis zwischen einer anhaltend hohen Nachfrage und einem begrenzten Wohnungsangebot bestimmt. Während die Nachfrage nach Kaufimmobilien sensibel auf Veränderungen des Zinsniveaus, der Inflation und der konjunkturellen Rahmenbedingungen reagiert, bleibt der Bedarf an Mietwohnungen strukturell hoch. Die eingeschränkte Erschwinglichkeit von Wohneigentum verstärkt diesen Trend, da sich der Erwerb einer Immobilie für viele Haushalte weiterhin schwierig gestaltet. Ohne eine spürbare Belebung des Wohnungsneubaus und eine nachhaltige Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb dürfte sich die angespannte Lage auf dem bayerischen Mietmarkt daher auch mittelfristig kaum grundlegend entspannen“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

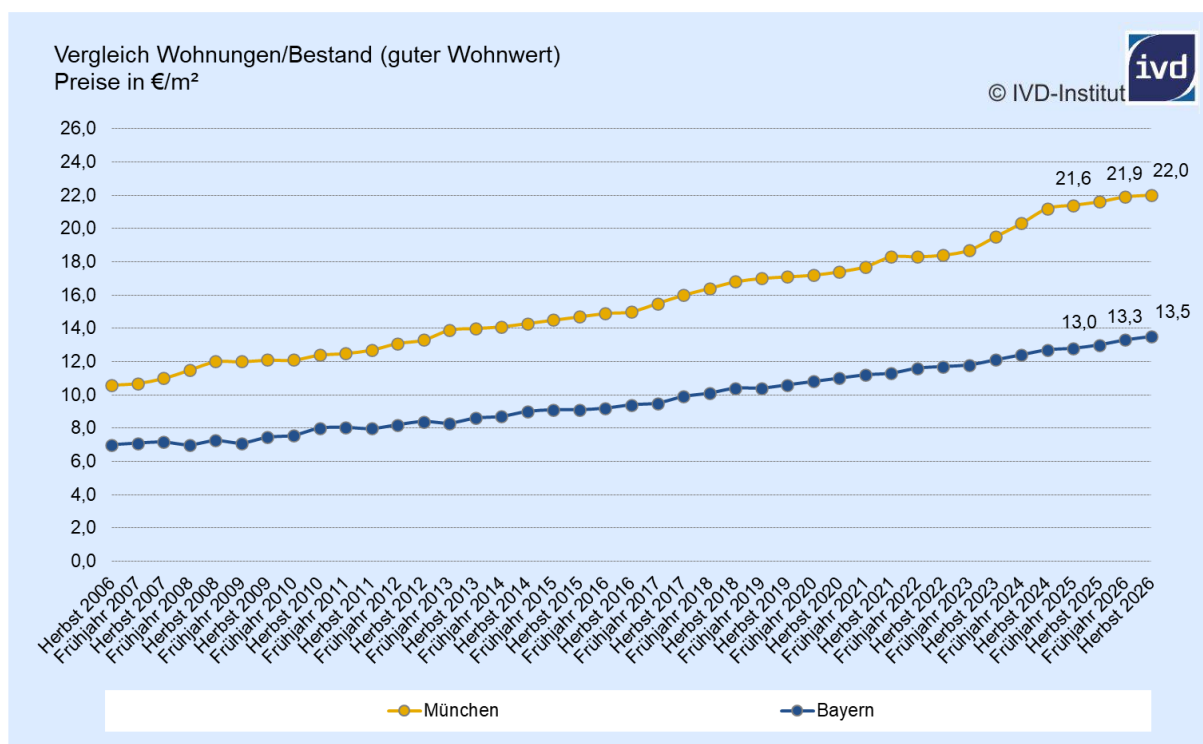
Das Mietpreisniveau für Wohnungen und Häuser hat **bayernweit** im Herbst 2026 gegenüber dem Frühjahr 2026 weiter angezogen. Lag die durchschnittliche Mietsteigerung in der vorherigen Erhebung noch bei +1,4 %, betrug sie im Herbst 2026 +1,8 %.

Im Halbjahresvergleich Frühjahr 2026 - Herbst 2026 zeigten sich bei Wohnungsmieten folgende Entwicklungen: Altbau +1,6 %, Bestand +1,5 % und Neubau +1,3 %. Bei Häusern zur Miete fielen die Zuwächse etwas höher aus. Dabei entwickelten sich neu errichtete Häuser dynamischer als Bestandsobjekte: Bei Reihenmittelhäusern im Bestand legten die Mieten um +1,7 % (Frühjahr 2026: +0,6 %) zu, im Neubau um +2,5 % (Frühjahr 2026: +1,0 %). Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Doppelhaushälften:

Im Bestand betrug der Anstieg +2,0 % (Frühjahr 2026: +1,0 %), im Neubau +2,2 % (Frühjahr 2026: +0,9 %).

Seit Anfang 2026 haben sich die Rahmenbedingungen für Immobilienkäufer erneut eingetrübt. Steigende Energiekosten und höhere Lebenshaltungskosten schmälern die verfügbaren Haushaltseinkommen und erschweren den Aufbau von Eigenkapital. Zugleich verstärken wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten und speziell die steigenden Hypothekenzinsen die Zurückhaltung bei Kaufentscheidungen. Die Nachfrage nach Kaufimmobilien entwickelt sich daher verhalten. Eine spürbare Entlastung des Mietmarktes bleibt damit aus: Viele Haushalte verschieben den Erwerb von Wohneigentum und bleiben länger auf Mietwohnungen angewiesen.

Auf der Angebotsseite verschärft die anhaltend schwache Neubautätigkeit das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Der Wohnungsbau-Turbo hat bisher kaum Impulse ausgelöst und Wohnungen gebracht. Die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen reicht nicht aus, um den bestehenden Wohnraumbedarf zu decken. Ursächlich hierfür sind vor allem gestiegene Baukosten, verschärfte Finanzierungsbedingungen sowie umfangreiche regulatorische Vorgaben, die die Realisierung neuer Projekte zusätzlich erschweren. Besonders angespannt bleibt die Situation im unteren und mittleren Preissegment, in dem eine breite Nachfrage auf ein begrenztes Angebot trifft.



Neben einer Belebung der Neubautätigkeit könnte eine weitere Maßnahme insbesondere in den angespannten Mietmärkten der Ballungsräume für eine gewisse Entlastung sorgen. Der IVD Süd sieht hierfür Potenzial in einer flexibleren Regelung zur befristeten Vermietung von Immobilien während laufender Nachlassverfahren. Insbesondere bei Erbfällen kommt es immer wieder vor, dass Immobilien über lange Zeit nicht verwertet werden können, weil Nachlassverfahren noch nicht abgeschlossen sind. Teilweise ziehen sich entsprechende Verfahren über mehrere Jahre hin. Während dieser Zeit bleibt die künftige Verwendung der Immobilien häufig ungeklärt. „Wir brauchen eine gesetzliche Regelung, die es ermöglicht, Nachlassimmobilien für

einen überschaubaren Zeitraum zu vermieten. Es geht nicht darum, den Mieterschutz generell einzuschränken. Es geht um einen zusätzlichen, klar abgegrenzten Anwendungsfall für Zeitmietverträge“, betont Stephan Kippes.

Der Verband fordert, § 575 BGB um einen entsprechenden Befristungsgrund zu ergänzen, damit Wohnungen, deren künftige Verwendung noch ungeklärt ist, vorübergehend vermietet werden können, statt leer zu stehen. Ergänzend spricht sich der IVD Süd für eine Beschleunigung der Nachlassverfahren aus. Auf diese Weise könnte bestehender Wohnraum schneller dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt und das Wohnungsangebot zumindest punktuell erweitert werden.

Vor dem Hintergrund deutlich gestiegener Energiekosten gewinnt die Energieeffizienz von Wohngebäuden für den Mietmarkt deutlich an Bedeutung. Neben der Nettokaltmiete bestimmen insbesondere die Heiz- und Warmwasserkosten die tatsächliche Wohnkostenbelastung und damit die Erschwinglichkeit einer Wohnung. Mit dem seit dem 29. Juli 2026 geltenden Gebäudemodernisierungsgesetz erhalten Eigentümer bei anstehenden Heizungsinvestitionen mehr Entscheidungsfreiheit bei der Wahl der Heiztechnik. Für Mieter ergibt sich daraus jedoch nicht zwangsläufig eine unmittelbare Entlastung. Insbesondere bei Gas- und Ölheizungen bestehen angesichts möglicher steigender CO₂-Kosten sowie der künftigen Preisentwicklung und Verfügbarkeit klimafreundlicher Brennstoffe weiterhin Kostenrisiken. Somit gewinnt für Mieter neben der Höhe der Nettokaltmiete auch die Energieeffizienz der Immobilie und die eingesetzte Heiztechnik an Bedeutung, da diese die langfristige Entwicklung der Wohnkosten maßgeblich beeinflussen können.

Landeshauptstadt München

Im Herbst 2026 hat sich die Mietpreisentwicklung in München etwas verlangsamt. Die durchschnittlichen Mietpreisanstiege gegenüber dem Frühjahr bewegten sich je nach Segment zwischen 0,0 % und 2,0 %, nachdem im Frühjahr noch Zuwächse zwischen 1,3 % und 3,0 % verzeichnet worden waren.

Den höchsten Mietpreisanstieg im untersuchten Zeitraum verzeichneten Doppelhaushälften aus dem Bestand mit +2,0 %. Es folgten neuerrichtete Reihenmittelhäuser mit +0,9 % sowie Mietwohnungen im Neubau mit +0,8 %. Moderater fielen die Zuwächse bei Bestandsmietwohnungen (+0,5 %) und Altbau-Mietwohnungen (+0,4 %) aus. Auch bei neuerrichteten Doppelhaushälften, die im Frühjahr 2026 mit +3,0 % noch den stärksten Anstieg verzeichnet hatten, fiel der Zuwachs mit +0,7 % deutlich geringer aus. Das Mietpreisniveau von Reihenmittelhäusern im Bestand blieb gegenüber dem Frühjahr 2026 unverändert (+/-0,0 %).

Ungeachtet der nachlassenden Dynamik bleibt der Münchner Mietmarkt durch eine hohe Nachfrage und ein begrenztes Wohnungsangebot geprägt. Gleichzeitig schränken die gestiegenen Lebenshaltungskosten den finanziellen Spielraum vieler Haushalte ein und begrenzen die Tragfähigkeit weiterer Mietsteigerungen. Auch regulatorische Maßnahmen wie die Mietpreisbremse können die Mietpreisentwicklung etwas dämpfen. Eine grundlegende Entspannung des Münchner Mietmarktes ist kurz- bis mittelfristig dennoch nicht absehbar. Solange das Wohnungsangebot nicht deutlich ausgeweitet wird, dürfte der anhaltende Nachfragedruck das Mietpreisniveau hochhalten und weitere moderate Mietsteigerungen begünstigen.

Entwicklung in ausgewählten bayerischen Groß- und Mittelstädten

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

Landshut

Der Mietwohnungsmarkt in Landshut ist weiterhin durch ein strukturell begrenztes Angebot geprägt. Besonders gefragt sind gut geschnittene Wohnungen in zentralen und gut angebundenen Lagen. Die anhaltend hohe Nachfrage trifft vor allem im mittleren Preissegment auf ein unzureichendes Angebot. Die Neubautätigkeit reicht bislang nicht aus, um den Bedarf spürbar zu decken. Die Mietpreise sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Auch bei der jüngsten Erhebung setzte sich der Mietpreisanstieg auf moderatem Niveau fort.

Nürnberg

Der Nürnberger Mietwohnungsmarkt zeigt sich differenziert. Die Mietpreisentwicklung setzt sich zwar fort, verläuft jedoch deutlich moderater als in den vergangenen Jahren. Viele Haushalte haben ihre finanzielle Belastungsgrenze erreicht, wodurch die Spielräume für weitere Mietsteigerungen zunehmend begrenzt werden. Insbesondere bei hochpreisigen Mietwohnungen ist derzeit eine geringere Nachfrage zu beobachten. Gleichzeitig bleibt preisgünstiger Wohnraum äußerst knapp. Vor allem Familien stehen vor großen Herausforderungen, da geeignete und bezahlbare Wohnungen nur in begrenztem Umfang verfügbar sind.

Schweinfurt

Die Nachfrage auf dem Schweinfurter Mietwohnungsmarkt bleibt hoch. Erschwerte Bedingungen beim Wohneigentumserwerb halten viele Haushalte im Mietsegment. Kurze Vermarktungszeiten in zahlreichen Marktbereichen unterstreichen den anhaltenden Nachfragedruck. Dem steht ein begrenztes Wohnungsangebot gegenüber. Die Neubautätigkeit reicht nicht aus, um den bestehenden Bedarf zu decken. Zudem tragen neu errichtete Wohnungen nur bedingt zur Entlastung des Mietmarktes bei: Sie werden häufig von Eigennutzern erworben oder aufgrund ihres hohen Preisniveaus im oberen Mietsegment angeboten. Für viele Haushalte bleiben sie damit außerhalb der finanziellen Möglichkeiten. Insbesondere im unteren und mittleren Preissegment ist die Auswahl daher weiterhin eingeschränkt, sodass der lokale Mietmarkt angespannt bleibt.

Würzburg

Der Würzburger Mietmarkt bleibt von einer starken Nachfrage geprägt. Besonders Wohnungen in zentralen Lagen stoßen auf großes Interesse. Gleichzeitig ist das verfügbare Angebot begrenzt. Zudem zeigt sich immer mehr, dass die Qualität und Ausstattung der angebotenen Wohnungen tendenziell rückläufig sind, da insbesondere modernisierte oder qualitativ hochwertige Mietwohnungen nur in geringer Zahl neu auf den Markt kommen.

Die Mietpreisentwicklung weist weiterhin eine steigende Tendenz auf. Allerdings wird die Dynamik der Mietsteigerungen in vielen Bereichen durch regulatorische und staatliche Rahmenbedingungen begrenzt.

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

Folgen Sie uns gerne auf [Facebook](#) und [Instagram](#)