

Mietmarkt-Analyse von 118 B-, C- und D-Städten

Diese regionalen Zentren sind besonders stark nachgefragt

Berlin, 20. März 2026

Die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt zu Jahresbeginn in vielen regionalen Zentren deutlich – im Schnitt um 23 Prozent. Die ImmoScout24-Analyse zeigt, dass es auch solche Städte betrifft, in denen der Mietmarkt bereits ein Preisniveau aufweist oder im vergangenen Jahr deutliche Preissprünge hingelegt hat.

- Nachfrage nach Mietwohnungen steigt im Januar und Februar deutlich: **Rosenheim** verzeichnet den stärksten Nachfrageanstieg (+62 Prozent).
- Die Angebotsmieten in den regionalen Zentren steigen im Jahresvergleich um 4,3 Prozent – in **Frankfurt (Oder)** sogar zweistellig (+10,4 Prozent).

Eine aktuelle Analyse von ImmoScout24 zeigt, in welchen regionalen Zentren die Nachfrage und Angebotsmieten besonders stark steigen – und in welchen Städten das Mietniveau bereits besonders hoch ist.

„Es wird deutlich, wie stark der Druck auf den Mietmärkten inzwischen auch außerhalb der Metropolen ist. Umso wichtiger bleibt es, das Angebot auszuweiten und für ausreichend Wohnraum zu sorgen, damit die Märkte für Mieterinnen und Mieter bezahlbar und fair bleiben“, sagt Daniel Hendel, Geschäftsführer von ImmoScout24.

Nachfrage nach Mietwohnungen steigt deutlich

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wächst in vielen regionalen Zentren zum Jahresbeginn deutlich. Besonders stark ist der Anstieg in **Rosenheim** (+62 Prozent). Auch in **Offenbach am Main** (+47 Prozent) verzeichnen Vermieter:innen deutlich mehr Anfragen. Über 40 Prozent Nachfragezuwachs haben darüber hinaus **Paderborn** (+46 Prozent), **Düren** (+41 Prozent), **Frankfurt (Oder)** (+40 Prozent) und **Coburg** (+40 Prozent) – in allen vier Städten liegen die durchschnittlichen Angebotsmieten unter 9 Euro pro Quadratmeter.

Städte mit dem stärksten Nachfragewachstum zum Jahresbeginn

	Stadtkategorie	Angebotsmiete (pro Qm)	Entwicklung Nachfrage *	Entwicklung Angebotsmiete **
Ø Durchschnitt	B – D	9,92 €	+23 %	+4,3 %
1 Rosenheim	D	13,02 €	+62 %	+3,2 %
2 Offenbach am Main	C	12,13 €	+47 %	+4,5 %
3 Paderborn	D	8,83 €	+46 %	+4,1 %
4 Düren	D	8,07 €	+41 %	+6,2 %
5 Frankfurt (Oder)	D	8,06 €	+40 %	+10,4 %
6 Coburg	D	8,73 €	+40 %	+6,1 %
7 Gießen	D	10,22 €	+39 %	+1,2 %
8 Moers	D	8,94 €	+37 %	+6,0 %
9 Neubrandenburg	D	6,60 €	+37 %	-0,2 %
10 Bayreuth	D	10,38 €	+37 %	+6,8 %

* Vergleichszeitraum: Jan/Feb 2026 vs. Q4 2025

** Vergleichszeitraum: Q4 2025 vs. Q4 2024

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Mieten steigen in vielen regionalen Zentren

Die Angebotsmiete liegt im Durchschnitt der B-, C- und D- Städte bei 9,92 und ist zwischen dem vierten Quartal 2024 und dem vierten Quartal 2025 um 4,3 Prozent gestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichnet **Frankfurt (Oder)**: Dort steigen die Mieten im Jahresvergleich um 10,4 Prozent. Die Angebotsmiete von 8,06 Euro pro Quadratmeter liegt weiterhin unter dem Durchschnitt der B-, C- und D-Städte von 9,92 Euro. Auch in **Lübeck** (+8,4 Prozent) und **Fürth** (+7,4 Prozent) sind die Preise stark gestiegen, wobei die Angebotsmieten mit mehr als 11 Euro pro Quadratmeter schon zum oberen Drittel der 118 Städte gehören.

Städte mit dem stärksten Wachstum der Angebotsmieten innerhalb eines Jahres

	Stadtkategorie	Angebotsmiete (pro Qm)	Entwicklung Angebotsmiete	Entwicklung Nachfrage
Ø Durchschnitt	B – D	9,92 €	+4,3 %	+23 %
1 Frankfurt (Oder)	D	8,06 €	+10,4 %	+40 %
2 Lübeck	C	11,07 €	+8,4 %	+17 %
3 Fürth	D	11,05 €	+7,4 %	+15 %
4 Bayreuth	D	10,36 €	+6,8 %	+37 %
5 Cottbus	D	7,96 €	+6,3 %	+11 %
6 Düren	D	8,39 €	+6,2 %	+41 %
7 Coburg	D	8,73 €	+6,1 %	+40 %
8 Neumünster	D	8,88 €	+6,1 %	+29 %
9 Moers	D	8,94 €	+6,0 %	+37 %
10 Ulm	D	11,99 €	+5,9 %	+36 %

Hohes Preisniveau im Süden

Die höchsten Mietniveaus unter den B-, C- und D-Städten finden sich im süddeutschen Raum: Angeführt wird das Ranking von **Konstanz** (14,46 €/m²), **Tübingen** (13,58 €/m²) und **Rosenheim** (13,02 €/m²). Unter den Städten mit hohem Preisniveau verzeichnet **Augsburg** den stärksten Anstieg von +5,1 Prozent im Jahresvergleich.

Städte mit den höchsten Angebotsmieten

	Stadtkategorie	Angebotsmiete (pro Qm)	Entwicklung Angebotsmiete	Entwicklung Nachfrage
Ø Durchschnitt	B – D	9,92 €	+4,3 %	+22 %
1 Konstanz	D	14,46 €	+4,9 %	+24 %
2 Tübingen	D	13,58 €	+3,0 %	+10 %
3 Rosenheim	D	13,02 €	+3,2 %	+62 %
4 Mainz	C	12,87 €	+3,8 %	+13 %
5 Darmstadt	C	12,70 €	+4,6 %	+22 %
6 Potsdam	C	12,64 €	+3,4 %	+34 %
7 Augsburg	C	12,50 €	+5,1 %	+21 %
8 Friedrichshafen	D	12,47 €	+4,7 %	+16 %
9 Karlsruhe	B	12,33 €	+4,2 %	+23 %
10 Wiesbaden	B	12,26 €	+4,9 %	+21 %

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de

Methodik

Die Preisentwicklung basiert auf dem Jahresvergleich der Angebotsmieten für Bestandswohnungen zwischen dem vierten Quartal 2024 und dem vierten Quartal 2025 und wird mithilfe des Sprengnetter Automated Valuation Model berechnet.

Die Nachfrageentwicklung misst die Veränderung der durchschnittlichen, täglichen Kontaktanfragen für Mietwohnungen zwischen Q4 2025 und Januar/Februar 2026 (mindestens 25 Kontakte pro Tag). Analysiert wurden 118 Städte der RIWIS-Kategorien B, C und D.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit 25 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt. Jeden Monat suchen rund 19 Millionen Nutzer:innen auf unserem Online-Marktplatz oder in unserer App ein neues Zuhause oder die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen rund 90 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer:innen, Makler:innen und Immobiliensuchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer:innen einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt

Arne Hartwig | PR & Communications Manager

Telefon: +49 30 24301 1633 | E-Mail: pr@immoscout24.de | www.immobilienscout24.de