

Vorstellung der DMB-Wohnkostenstudie mit regionalen Ergebnissen zur Wohnkostenbelastung von Mietenden

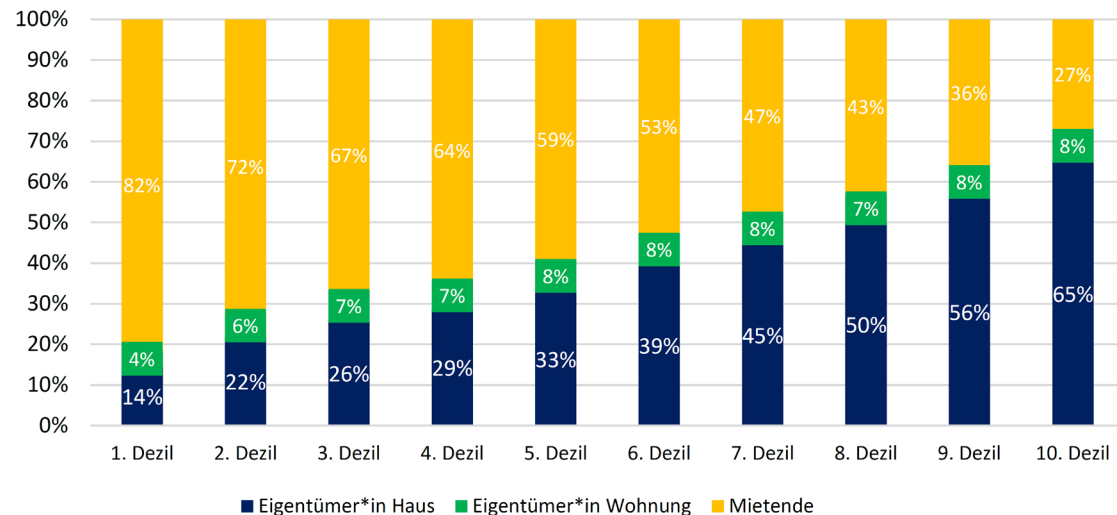
23. April 2026

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt
Dr. Ines Weber-Kessel
Rupert Eisfeld

1. Hintergrund

- Wohnkosten als soziale Herausforderung: 29 % der Mietenden fürchten um die Bezahlbarkeit ihrer Wohnung (Mietenreport 2025)
- vulnerable Gruppe der einkommensschwachen Haushalte stark auf Mietwohnungsmarkt angewiesen

Wohnverhältnis aller Haushalte nach Dezilen des Haushaltsnettoeinkommens



→ Ziel der Studie (DMB): Evidenzbasierte Analyse der Belastungssituation verschiedener Haushaltstypen und Regionen

Quelle: Mikrozensus 2022, SUF; eigene Auswertung.

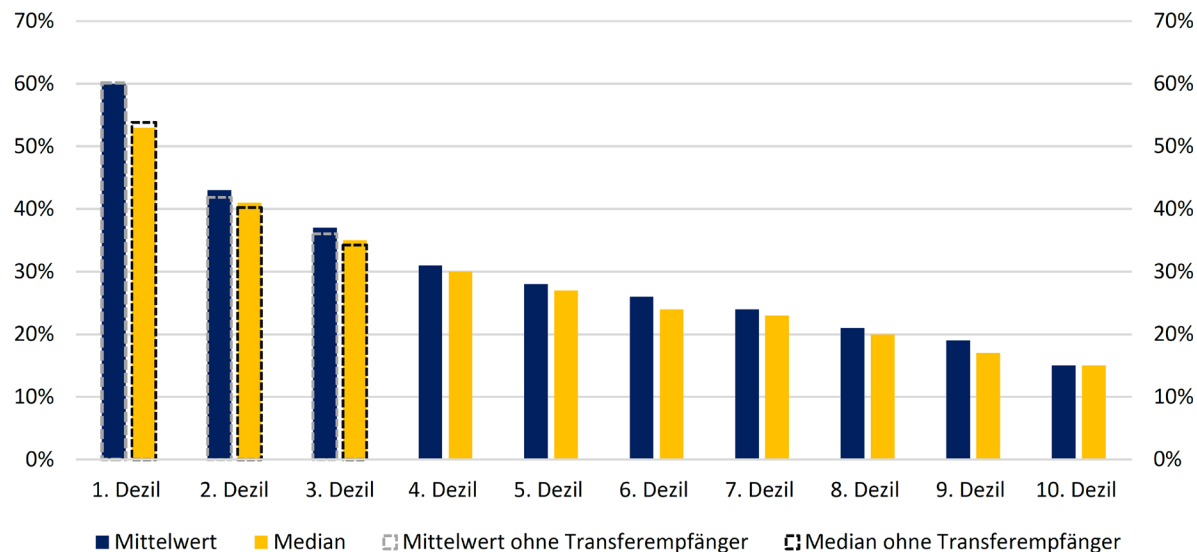
2. Datengrundlage und Methodik

- **Datengrundlage:** Mikrozensus 2022 (inkl. Zusatzerhebung Wohnen) mit ca. 370.000 Haushalten (1 %-Stichprobe)
- **Methodik:** Fortschreibung der Einkommens- und Energiekostendaten auf Jahr 2024 (VGR, Verbraucherpreisstatistik); Fokus auf Hauptmieter in Privathaushalten, regionale Auswertungen von TOP-7-Städten und 96 Raumordnungsregionen anhand von kontrollierter Datenfernverarbeitung
- **Betrachtete Größen/Belastungen**
 - Bruttokaltmiete
 - Mietbelastung (Anteil Kaltmiete am Einkommen)
 - Heizkostenbelastung (Anteil Heizkosten am Einkommen)
 - Wohnkostenbelastung (Anteil Kaltmiete + Heizung und Warmwasser am Einkommen)
 - Einkommen: Haushaltsnettoeinkommen und Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen (bedarfsgewichtetes Haushaltseinkommen)

3. Ergebnisse: Miet- und Wohnkostenbelastungen nach Einkommensdezilen

- **Mietbelastung (Kaltmiete):** Ø 28 % des Nettoeinkommens
- **Wohnkostenbelastung (inkl. Heizung/Warmwasser):** Ø 30 % des Nettoeinkommens

Wohnkostenbelastung nach Dezilen des Haushaltsnettoeinkommens von Mietenden



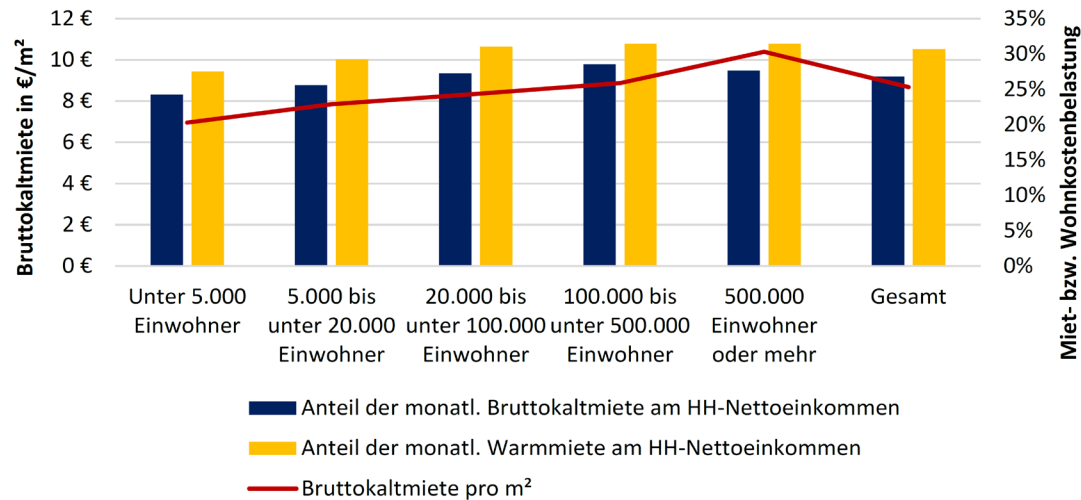
- Belastung gemessen am Nettoäquivalenzeinkommen höher
- Große Unterschiede der Wohnkostenbelastung nach Einkommensdezilen: 1. Dezil: Ø 60 %; 10. Dezil: Ø 16 %
- Ca. 3,2 Mio mietende HH: Wohnkostenüberlastung

Quellen: Mikrozensus 2022, SUF; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik, eigene Auswertung.

3. Ergebnisse: Miethöhe und Belastung: Stadt vs. Land

- **Mietpreisgefälle:** Kaltmieten steigen von durchschnittlich ca. 7 €/m² in Gemeinden < 5.000 Einwohnern auf 10,40 €/m² in Großstädten
- **Belastungsunterschied:** Mietbelastung steigt prozentual schwächer als die absoluten Mieten (17 % Anstieg der Belastung vs. 50 % Anstieg der Mieten)

Miethöhe pro m² sowie Miet- und Wohnkostenbelastung in % nach Gemeindegrößenklasse

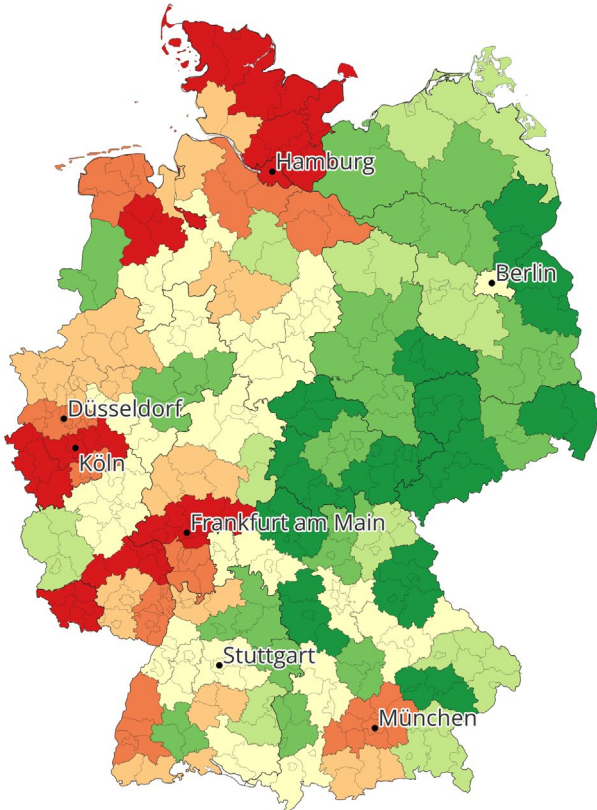


→ Grund für Belastungsunterschied: in Städten werden im Mittel höhere Einkommen erzielt und kleinere Flächen bewohnt

Quellen: Mikrozensus 2022, SUF; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik, eigene Auswertung.

4. Ergebnisse: Mietkostenbelastung nach Raumordnungsregionen

Mietkostenbelastung (am Nettoeinkommen) nach Raumordnungsregionen



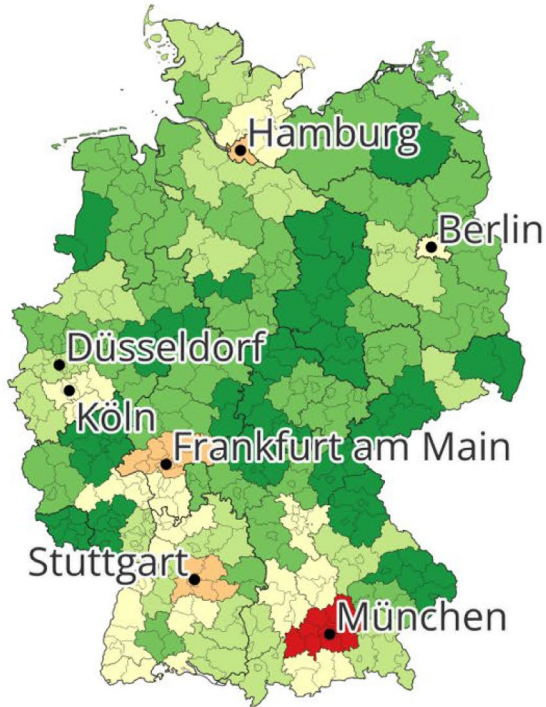
26 - 28% 28 - 29% 29 - 30% 30 - 31% 31 - 32% 32 - 33% 33 - 35%

Quellen: Mikrozensus 2022, SUF; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik, eigene Auswertung.

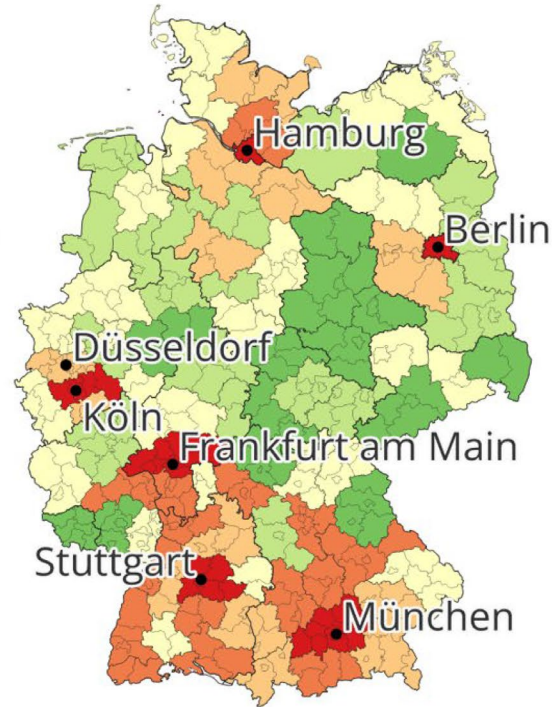
- **Westdeutschland:** Strukturschwache Regionen im Westen zeigen hohe Mietkostenbelastung
- **Ostdeutschland:** Geringerer Wettbewerb führt zu niedrigeren Belastungsquoten
- **Spitzenreiter niedrige Belastung (26 %):** Südsachsen
- **Spitzenreiter hohe Belastung (34/35 %):** Bremen, Region Hamburg/Schleswig-Holstein, Köln, Rhein-Main

4. Ergebnisse: Miethöhen nach Raumordnungsregionen und Mietdauer

Alter Mietvertrag: Einzug vor 2020



Neuer Mietvertrag: Einzug 2020 oder später



Gesamt



Mittlere Bruttokaltmiete

6 - 7 € 7 - 8 € 8 - 9 € 9 - 10 € 10 - 11 € 11 - 12 € mehr als 12 €

Quellen: Mikrozensus 2022, SUF; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik, eigene Auswertung.

- **Bestands- vs. Neuverträge*:**
Altverträge (vor 2020) liegen im Schnitt bei 8,30 €/m², Neuverträge bei knapp 10 €/m²
- **Belastungsunterschied:**
Wohnkostenbelastung steigt von 31 % (Altvertrag) auf 33 % (Neuvertrag)

*approximativ, Mieterhöhungen bei Altverträgen

4. Ergebnisse: Miethöhen und Belastungen der Top-7-Städte

		Bruttokaltmiete in €/m²				Wohnkostenbelastung	
		bei Einzug vor 2020	bei Einzug 2020 oder später	insgesamt	Δ „Einzug 2020 oder später“ zu „insgesamt“	in % des Haushaltseinkommens Gesamt	in % des Haushaltseinkommens, Einzug 2020 oder später
Top-7 Städte	Berlin	9,4 €	12,9 €	10,0 €	29%	31%	32%
	Hamburg	10,9 €	13,5 €	11,5 €	18%	34%	35%
	München	14,2 €	19,4 €	15,4 €	26%	34%	36%
	Köln	10,7 €	14,0 €	11,5 €	22%	34%	36%
	Frankfurt am Main	11,4 €	15,5 €	12,4 €	25%	34%	37%
	Düsseldorf	10,6 €	13,1 €	11,3 €	16%	34%	35%
	Stuttgart	11,6 €	14,9 €	12,6 €	18%	33%	36%
Rest		8,1 €	9,82 €	8,5 €	15%	31%	33%
Deutschland		8,6 €	10,6 €	8,77 €	16%	31%	33%

- Bruttokaltmiete: Örtlich hohe Unterschiede zw. Alt- und Neuverträgen
- Berlin: größte Differenz der Miethöhen u. höchster Anteil an Altverträgen an Gesamtverträgen (82 % Einzug vor 2020, Deutschland insgesamt: 75 %)

Quellen: Mikrozensus 2022, SUF; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik, eigene Auswertung.

- Wohnkostenbelastung: in allen Top-7-Städten liegt die Wohnkostenbelastung > 30 %
- Neumieter überproportional belastet: Wohnkostenbelastung bei Einzug ab 2020 durchweg über dem örtlichen Gesamtniveau

5. Fazit und Ausblick

- Sehr hohe Wohnkostenbelastungen bei Haushalten mit niedrigen Einkommen (u.a. auch wg. ineffizienter Gebäude), hoher Anteil an Wohnkostenüberlastung
- Regionale Disparitäten
 - hohe Belastungsquoten in strukturschwache Regionen im Norden und Westen, weite Teile Ostdeutschlands auf geringem Niveau
 - Top-7-Städte: Hohe Mieten werden teils durch höhere Einkommen kompensiert, allerdings sind insbes. Neumieter (ab 2020) überproportional belastet (> 33 %)
- Relative Betrachtung (Wohnkostenbelastung) hat methodische Schwächen: Kaufkraft des verbleibenden Einkommens wird ignoriert
- Alternative: Residual Income Approach bildet Wohnkostenbelastung noch besser ab, stellt jedoch höhere Anforderungen an Daten und Methodik (Festlegung von Mindestbudgets für Lebensunterhalt, Ausgaben für Nicht-Wohn-Güter... → EVS)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Ines Weber-Kessel
i.weber@iwu.de