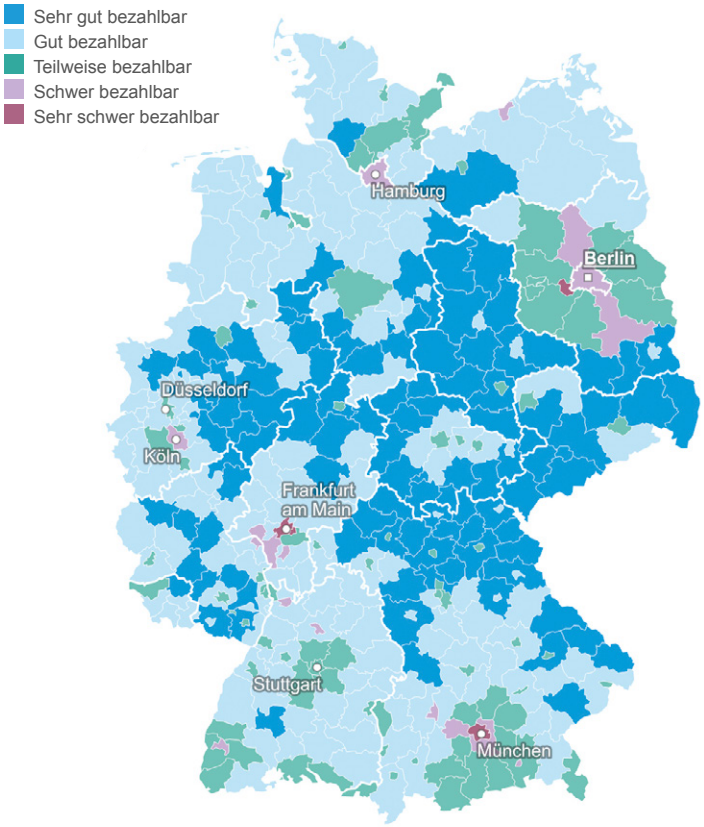
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking 2026

Das Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking zeigt, in welchen Regionen Deutschlands die Kaltmieten im Verhältnis zu den dort erzielten Einkommen besonders stark oder besonders gering belastend wirken.



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | Kartenmaterial: © OpenStreetMap | ID: zKkDP

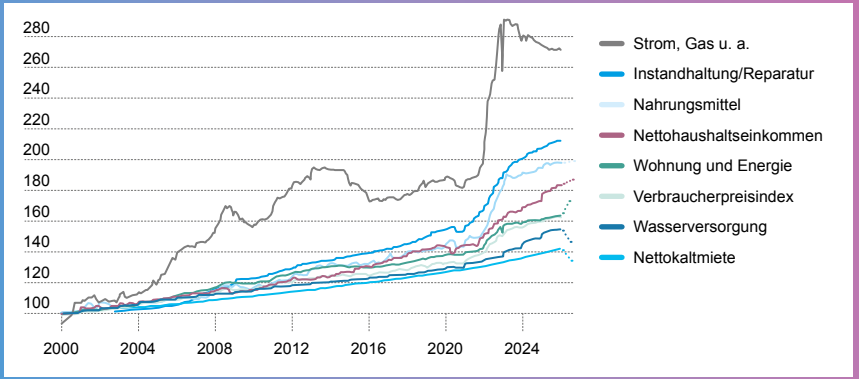
Die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen in Deutschland wird häufig anhand der Miethöhe diskutiert. Entscheidend ist jedoch, wie groß der Anteil des Einkommens ist, der für die Nettokaltmiete aufgewendet werden muss. Das Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking setzt daher Mieten und Einkommen von Singlehaushalten und Familien sowohl im Bestand, als auch bei einem Umzug in Beziehung und vergleicht die Situation in 400 Landkreisen und kreisfreien Städten.

Die Ergebnisse zeigen eine erhebliche regionale Spannweite. Während die Bezahlbarkeit in vielen Regionen Ostdeutschlands, Nordbayerns und ländlichen Räumen vergleichsweise gering ausfällt, stoßen insbesondere Haushalte in wirtschaftsstarken Verdichtungsräumen an ihre finanziellen Grenzen. Die höchste Mietbelastung weist Offenbach am Main auf, gefolgt von München, Frankfurt am Main, Potsdam und dem Landkreis Dahme-Spreewald. Zu den Regionen mit der geringsten Belastung zählen Höxter, Wunsiedel im Fichtelgebirge, der Altmarkkreis Salzwedel, der Erzgebirgskreis und Tirschenreuth.

Das Ranking macht deutlich, dass hohe Mieten nicht automatisch die höchste Belastung bedeuten. Maßgeblich ist vielmehr das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten. Regionen mit vergleichsweise hohen Einkommen können trotz hoher Mietpreise besser abschneiden als Regionen mit niedrigeren Einkommen. Bezahlbarkeit ist daher keine Frage der Miethöhe allein, sondern des verfügbaren Einkommens.

BEZAHLBARES WOHNEN IST MEHR ALS EINE BEZAHLBARE MIETE

Die Nettokaltmiete ist nur ein Teil der Wohnkosten. Gerade die Entwicklung von Energie- und Nebenkosten entscheidet zunehmend darüber, wie stark Haushalte tatsächlich belastet werden.



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio

Bezahlbarkeitsranking 2026

Bezahlbarkeit: Verhältnis Nettokaltmiete zu Nettoeinkommen (%) in Abhängigkeit von Haushaltstyp (Alleinlebend, Paar mit Kind/ern) und Wohnungsgröße (50/90m^2)

Verhältnis Miete zu Medianeinkommen (%)

Stadt/Kreis	Rang	50 m^2 Alleinlebende		90 m^2 Paar mit Kind(ern)	
		Bestand	Umzug	Bestand	Umzug
▲ Offenbach am Main	1	30,5	42,2	22,0	32,9
▲ München	2	27,9	42,7	20,4	30,8
▲ Frankfurt am Main	3	25,7	39,9	22,3	30,0
▲ Potsdam	4	26,8	37,8	20,3	30,8
● Dahme-Spreewald	5	27,4	36,5	19,7	28,4
▲ Berlin	6	23,3	40,8	18,5	31,3
▲ Freiburg im Breisgau	7	26,9	37,7	18,1	28,1
▲ Hamburg	8	24,6	34,5	20,1	27,6
▲ Mainz	9	26,6	35,5	17,8	26,5
▲ Augsburg	10	24,5	35,4	19,0	26,2
▲ Rosenheim	11	24,3	35,0	19,5	25,9
▲ Rostock	12	24,5	32,1	19,2	27,8
● München	13	25,0	35,4	17,7	25,6
● Fürstenfeldbruck	14	25,0	34,8	17,9	25,7
▲ Köln	15	24,3	33,4	18,3	25,2
● Oberhavel	16	22,9	32,7	19,3	25,8
● Groß-Gerau	17	23,6	34,1	18,2	25,2
▲ Heilbronn	18	24,4	34,7	17,6	24,1
▲ Darmstadt	19	24,6	33,5	17,4	24,3
▲ Heidelberg	20	23,8	33,8	16,8	25,0
▲ Wiesbaden	21	24,2	32,5	17,2	24,2
▲ Leipzig	22	21,7	30,8	19,2	25,1
▲ Lübeck	23	23,3	31,2	17,9	24,8
● Dachau	24	23,2	34,5	16,6	23,9
▲ Würzburg	25	24,8	31,4	17,1	23,2
● Freising	26	23,2	33,8	16,6	23,5
▲ Worms	27	25,2	30,7	17,0	22,4
▲ Kiel	28	23,9	30,6	16,5	24,7
▲ Nürnberg	29	22,7	31,5	17,7	23,6
▲ Trier	30	23,4	31,8	17,4	22,8
▲ Stuttgart	31	22,5	32,3	17,6	23,0
▲ Regensburg	32	23,9	32,6	15,9	23,1
● Havelland	33	22,3	31,5	16,9	24,2
▲ Ludwigshafen am Rhein	34	23,9	30,4	17,3	22,3
▲ Jena	35	23,7	30,7	16,4	23,8
▲ Weimar	36	22,6	28,5	18,9	22,7
● Barnim	37	22,1	30,0	17,4	24,4
● Garmisch-Partenkirchen	38	22,4	31,0	17,3	23,0
▲ Bremen	39	22,5	30,1	18,0	22,2
▲ Fürth	40	22,0	31,9	16,6	23,6
▲ Landshut	41	23,8	31,4	16,3	22,0
▲ Schwerin	42	22,7	27,1	18,9	22,4
● Ebersberg	43	22,5	32,7	16,0	22,8
● Oder-Spree	44	21,4	29,2	18,1	23,5
● Bad Tölz-Wolfratshausen	45	21,8	31,3	16,8	23,3
▲ Kempten (Allgäu)	46	21,5	31,5	16,9	23,3
▲ Düsseldorf	47	21,0	29,8	17,6	23,5
● Offenbach	48	22,1	30,7	16,9	22,3
● Starnberg	49	22,2	31,8	15,7	22,9
● Potsdam-Mittelmark	50	21,6	30,2	16,3	23,1
● Konstanz	51	22,1	31,6	16,3	21,2
▲ Aschaffenburg	52	23,8	29,7	15,3	21,8
▲ Pforzheim	53	22,7	30,2	16,2	21,4
▲ Ingolstadt	54	22,9	30,8	15,7	21,3
▲ Bamberg	55	21,0	30,6	16,9	22,1
▲ Flensburg	56	23,3	30,3	15,0	21,6
● Teltow-Fläming	57	21,5	29,8	16,3	22,1
▲ Memmingen	58	22,8	30,9	15,1	21,5
▲ Erfurt	59	21,3	27,2	17,8	21,9
▲ Osnabrück	60	24,6	28,8	14,6	20,8
▲ Münster	61	21,8	30,9	14,7	22,5
● Emmendingen	62	22,2	30,4	14,9	21,8
▲ Straubing	63	22,7	29,8	15,6	20,2
▲ Oldenburg (Oldb)	64	22,3	29,4	14,9	21,8
▲ Delmenhorst	65	23,0	28,7	15,4	20,6
▲ Kaiserslautern	66	21,7	29,0	15,8	21,4
● Ostholstein	67	22,2	29,4	15,2	21,4

Verhältnis Miete zu Medianeinkommen (%)

Stadt/Kreis	Rang	50 m^2 Alleinlebende		90 m^2 Paar mit Kind(ern)	
		Bestand	Umzug	Bestand	Umzug
● Berchtesgadener Land	68	20,7	29,4	16,5	21,2
▲ Passau	69	22,6	29,2	15,6	20,3
● Miesbach	70	20,4	30,0	15,6	22,0
▲ Mannheim	71	22,0	28,5	15,5	21,1
▲ Brandenburg an der Havel	72	21,4	26,4	16,4	22,0
▲ Frankenthal (Pfalz)	73	21,8	28,3	15,8	20,7
▲ Karlsruhe	74	22,1	29,0	14,8	21,1
▲ Bayreuth	75	21,5	29,4	15,2	20,9
● Breisgau-Hochschwarzwald	76	21,9	29,4	14,6	21,1
● Ludwigsburg	77	21,7	29,6	14,8	20,7
▲ Dresden	78	20,6	27,1	16,2	21,8
▲ Kassel	79	22,0	27,6	15,5	20,6
● Segeberg	80	20,9	28,7	15,7	21,0
● Erding	81	21,1	29,1	15,1	20,9
▲ Kaufbeuren	82	20,7	28,1	16,2	20,4
● Bodenseekreis	83	20,5	29,8	15,1	21,0
▲ Frankfurt (Oder)	84	20,4	25,7	17,5	20,3
● Weilheim-Schongau	85	20,2	29,0	15,5	21,2
● Esslingen	86	21,5	29,2	14,7	20,6
● Rosenheim	87	19,7	29,1	15,7	21,3
● Märkisch-Oderland	88	20,5	25,9	17,3	20,0
▲ Bonn	89	20,6	28,4	15,6	20,8
▲ Ulm	90	21,8	28,5	14,5	20,5
● Böblingen	91	21,2	29,2	14,5	20,9
▲ Baden-Baden	92	21,6	28,5	14,6	20,5
● Region Hannover	93	20,1	27,0	16,6	20,1
▲ Leverkusen	94	20,8	27,1	15,6	20,6
● Pinneberg	95	20,4	27,8	15,3	21,0
● Lörrach	96	20,6	28,6	15,2	20,3
▲ Halle (Saale)	97	21,0	24,3	17,2	19,8
● Lindau (Bodensee)	98	19,4	29,4	15,2	20,8
● Rems-Murr-Kreis	99	21,0	28,9	14,4	20,2
▲ Landau in der Pfalz	100	20,7	27,7	14,9	20,5
● Tübingen	101	20,8	29,1	14,3	20,5
● Ostprignitz-Ruppin	102	19,6	25,8	16,7	20,5
▲ Erlangen	103	20,1	28,5	15,1	20,1
● Neu-Ulm	104	21,0	29,4	13,9	20,2
▲ Bremerhaven	105	20,6	25,4	16,6	19,5
● Merzig-Wadern	106	21,6	28,9	13,9	19,7
● Rhein-Erft-Kreis	107	20,6	26,3	15,6	20,0
▲ Schweinfurt	108	22,1	26,4	14,8	19,2
● Gießen	109	21,2	28,7	13,9	19,8
▲ Mönchengladbach	110	19,9	25,9	16,2	19,8
● Main-Kinzig-Kreis	111	20,9	27,7	14,6	19,5
▲ Koblenz	112	21,8	27,0	14,6	18,9
▲ Neumünster	113	21,2	26,9	14,4	20,1
● Landsberg am Lech	114	19,8	29,3	14,2	20,3
● Main-Taunus-Kreis	115	19,8	27,3	15,1	20,0
● Lüneburg	116	20,7	27,0	14,4	19,7
● Vorpommern-Rügen	117	20,3	26,2	14,2	21,0
● Traunstein	118	18,9	27,8	15,1	19,9
● Augsburg	119	19,4	27,7	15,1	19,3
▲ Cottbus	120	19,9	25,5	14,4	21,2
● Wetteraukreis	121	20,3	28,1	14,2	19,0
▲ Speyer	122	20,5	27,0	14,7	18,9
● Städteregion Aachen	123	20,4	26,4	15,0	18,8
● Vorpommern-Greifswald	124	20,0	26,3	14,0	20,9
▲ Dortmund	125	19,3	24,7	16,3	19,3
● Darmstadt-Dieburg	126	20,0	27,9	14,1	19,4
● Stormarn	127	19,8	25,6	14,9	19,8
● Ravensburg	128	19,4	27,6	14,3	19,5
▲ Krefeld	129	20,5	25,3	14,6	19,4
● Reutlingen	130	20,1	27,9	13,8	19,0
▲ Neustadt an der Weinstraße	131	19,9	26,2	14,4	19,6
● Harburg	132	20,9	27,0	13,2	19,4
● Ortenaukreis	133	20,2	27,2	13,6	19,2
● Oberallgäu	134	18,2	28,0	14,2	19,8

Verhältnis Miete zu Medianeinkommen (%)

Stadt/Kreis	Rang	50 m^2 Alleinlebende		90 m^2 Paar mit Kind(ern)	
		Bestand	Umzug	Bestand	Umzug
● Bergstraße	135	19,9	26,9	14,0	18,8
● Regionalverband Saarbrücken	136	21,2	26,0	13,6	18,0
● Marburg-Biedenkopf	137	20,7	26,7	13,5	18,4
● Herzogtum Lauenburg	138	19,3	25,1	14,7	19,2
● Eifelkreis Bitburg-Prüm	139	19,6	26,2	14,5	17,9
● Mühldorf a. Inn	140	18,3	27,2	14,6	18,6
● Grafschaft Bentheim	141	21,4	26,4	12,7	18,1
▲ Emden	142	19,2	26,8	13,9	18,6
● Karlsruhe	143	19,9	26,4	13,4	18,8
▲ Amberg	144	18,8	26,2	14,8	18,1
● Alb-Donau-Kreis	145	20,0	26,5	13,3	18,3
▲ Duisburg	146	19,8	24,3	14,3	18,6
● Pfaffenhofen a.d. Ilm	147	19,4	26,9	13,2	18,6
● Rastatt	148	19,9	25,8	13,4	18,5
▲ Bielefeld	149	19,9	24,4	14,0	18,4
● Trier-Saarburg	150	19,1	25,7	14,2	18,1
● Verden	151	19,5	26,1	13,6	18,2
▲ Bochum	152	19,1	24,3	14,3	19,0
● Rostock	153	18,6	24,1	14,4	19,5
● Rhein-Neckar-Kreis	154	19,2	26,1	13,5	18,6
▲ Schwabach	155	18,9	25,3	14,2	18,5
● Hochtaunuskreis	156	18,6	25,6	14,2	18,5
● Heilbronn	157	18,7	27,0	13,4	18,5
● Neuburg-Schrobenhausen	158	19,6	26,2	13,4	17,6
● Aichach-Friedberg	159	18,1	26,4	14,0	18,7
● Stade	160	20,1	25,5	12,8	18,4
● Ostallgäu	161	17,8	26,1	13,9	18,9
● Göppingen	162	19,5	25,6	13,3	17,9
▲ Pirmasens	163	20,0	23,6	14,6	16,7
● Nordwestmecklenburg	164	18,5	22,6	15,2	18,4
● Ammerland	165	19,4	26,2	12,9	18,1
▲ Solingen	166	18,7	23,0	15,0	17,8
● Schleswig-Flensburg	167	19,2	26,3	12,2	18,9
▲ Wuppertal	168	19,4	23,9	13,7	18,2
▲ Herne	169	19,2	23,0	14,6	17,6
● Plön	170	19,1	24,5	13,0	19,1
● Leer	171	18,4	27,0	13,2	17,7
▲ Ansbach	172	20,0	25,2	12,7	17,6
● Osterholz	173	20,1	25,2	12,8	17,3
▲ Hof	174	19,4	24,2	13,8	17,3
● Kleve	175	18,9	24,2	13,4	18,5
▲ Essen	176	18,6	23,4	14,4	18,0
● Mettmann	177	18,5	23,0	14,7	17,9
● Nordfriesland	178	19,0	26,8	12,1	18,4
● Heidenheim	179	18,6	25,9	12,9	18,3
● Unterallgäu	180	19,0	26,0	12,5	18,3
● Nordsachsen	181	18,1	22,7	15,1	17,8
● Kelheim	182	18,9	25,8	12,9	17,8
● Ilm-Kreis	183	18,4	22,2	15,3	17,3
● Schwarzwald-Baar-Kreis	184	19,9	25,2	12,5	17,4
● Germersheim	185	18,3	25,9	13,1	18,1
● Rhein-Kreis Neuss	186	18,4	23,8	14,0	18,0
▲ Wolfsburg	187	19,5	23,1	13,4	18,0
● Miltenberg	188	19,4	25,6	12,4	17,8
● Waldshut	189	18,2	25,4	13,4	17,5
● Göttingen	190	20,6	24,1	12,9	16,1
● Alzey-Worms	191	19,3	24,7	12,9	17,5
▲ Salzgitter	192	19,2	22,7	13,3	18,1
▲ Weiden i.d. OPf.	193	17,5	24,5	13,8	18,4
▲ Gelsenkirchen	194	19,2	22,9	13,6	17,5
● Euskirchen	195	18,0	24,8	13,6	17,6
▲ Magdeburg	196	18,5	21,6	14,7	17,4
● Lahn-Dill-Kreis	197	18,9	25,0	12,9	17,1
● Hohenlohekreis	198	18,1	25,6	13,0	17,4
● Heinsberg	199	17,8	24,9	13,3	17,8
● Enzkreis	200	18,1	25,3	12,7	18,0
▲ Oberhausen	201	17,3	22,9	14,8	17,7

▲ Kreisfreie Stadt ● Landkreis

Das Ranking umfasst die 400 Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Platz 1 steht für die geringste, Platz 400 für die höchste Bezahlbarkeit. Entscheidend ist das Verhältnis der Nettokaltmieten zu den jeweiligen Haushaltseinkommen.

Verhältnis Miete zu Medianeinkommen (%)

Stadt/Kreis	Rang	50 m^2 Alleinlebende		90 m^2 Paar mit Kind(ern)	
		Bestand	Umzug	Bestand	Umzug
● Kaiserslautern	202	18,0	25,0	12,9	18,0
● Rhein-Sieg-Kreis	203	18,6	24,3	12,9	17,7
● Bad Kreuznach	204	19,1	24,7	12,8	16,9
● Aurich	205	17,9	25,9	12,9	17,3
● Neuwied	206	18,7	25,1	12,5	17,3
● Cloppenburg	207	18,4	25,8	12,3	17,4
● Günzburg	208	18,0	26,0	11,9	18,1
● Landshut	209	18,6	24,5	12,7	17,2
● Würzburg	210	18,6	24,2	12,8	17,0
● Fürth	211	18,2	24,2	12,7	17,5
● Saarlouis	212	19,2	24,4	12,3	16,5
● Calw	213	17,9	24,8	12,6	17,3
● Deggendorf	214	18,6	24,5	12,7	16,5
● Aschaffenburg	215	18,8	24,6	12,0	17,2
● Fulda	216	19,6	24,1	11,7	16,9
● Oldenburg	217	18,3	24,6	12,2	17,6
● Nürnberger Land	218	17,9	24,8	12,6	17,3
● Biberach	219	18,6	24,8	12,4	16,6
● Rheingau-Taunus-Kreis	220	17,7	23,5	13,6	16,9
● Dithmarschen	221	18,5	25,1	11,8	17,3
● Schwäbisch Hall	222	17,6	25,4	12,7	16,9
● Steinfurt	223	17,8	24,4	12,4	17,8
● Rheinisch-Bergischer Kreis	224	17,7	23,3	13,2	17,5
▲ Braunschweig	225	18,3	23,0	12,5	18,0
● Altötting	226	17,1	23,8	13,6	17,1
● Paderborn	227	17,9	24,3	12,7	17,1
● Tuttlingen	228	18,8	24,7	11,8	16,9
● Odenwaldkreis	229	17,8	25,0	12,6	16,6
● Rotenburg (Wümme)	230	18,9	23,9	12,1	16,8
● Heidekreis	231	18,0	24,3	12,5	17,0
● Dingolfing-Landau	232	18,1	24,8	12,4	16,6
● Düren	233	17,5	23,5	13,0	17,3
● Viersen	234	17,1	22,5	13,8	17,3
● Limburg-Weilburg	235	18,4	23,9	12,5	16,6
● Peine	236	18,0	23,9	12,4	17,3
● Rendsburg-Eckernförde	237	18,2	23,5	12,2	17,6
● Ahrweiler	238	18,6	23,5	12,4	16,8
● Vechta	239	19,1	24,8	11,3	16,7
● Sömmerda	240	17,5	21,6	14,6	16,2
● Prignitz	241	17,6	20,8	15,0	15,7
● Rhein-Pfalz-Kreis	242	17,4	24,2	12,5	17,3
● Weimarer Land	243	17,6	21,3	14,6	16,0
▲ Hamm	244	18,1	22,0	13,4	16,7
● Celle	245	18,0	23,9	12,6	16,5
▲ Dessau-Roßlau	246	18,5	20,3	14,2	15,9
● Passau	247	18,3	24,0	12,5	16,1
● Dillingen a.d. Donau	248	16,4	25,3	12,7	17,2
● Uckermark	249	18,2	20,2	14,4	16,2
● Mainz-Bingen	250	18,4	23,4	12,2	16,8
● Neumarkt i.d. OPf.	251	17,8	24,8	11,9	16,9
● Eichstätt	252	18,1	24,1	12,3	16,4
● Ostalbkreis	253	17,2	25,4	11,8	17,3
● Uelzen	254	18,2	22,9	12,7	16,4
▲ Wilhelmshaven	255	18,3	21,6	13,3	16,2
● Cuxhaven	256	18,6	23,4	11,8	16,7
● Borken	257	17,4	24,0	12,0	17,4
▲ Gera	258	19,3	19,9	13,5	15,7
● Kitzingen	259	17,7	24,0	12,2	16,7
● Neckar-Odenwald-Kreis	260	17,5	24,1	12,4	16,5
▲ Zweibrücken	261	18,1	23,0	13,1	15,4
● Diepholz	262	18,1	23,5	12,2	16,4
● Zollernalbkreis	263	17,6	24,4	12,1	16,4
● Wittmund	264	17,2	24,4	12,3	16,6
● Sigmaringen	265	16,9	24,5	12,5	16,5
● Emsland	266	19,0	23,9	11,2	16,2
● Weißenburg-Gunzenhausen	267	18,3	23,7	11,6	16,7
● Saale-Holzland-Kreis	268	18,4	21,1	12,7	16,9

Verhältnis Miete zu Medianeinkommen (%)

Stadt/Kreis	Rang	50 m^2 Alleinlebende		90 m^2 Paar mit Kind(ern)	
		Bestand	Umzug	Bestand	Umzug
● Roth	269	17,5	23,8	12,3	16,4
● Rhein-Lahn-Kreis	270	17,8	23,8	11,9	16,5
● Schwandorf	271	16,4	24,1	12,9	16,6
▲ Coburg	272	17,1	22,2	13,7	16,0
● Freudenstadt	273	17,4	23,7	12,3	16,6
● Hildesheim	274	17,8	22,4	13,0	16,0
● Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	275	17,3	20,7	13,8	16,5
● Bernkastel-Wittlich	276	17,3	23,5	12,8	16,0
● Friesland	277	17,2	23,7	12,3	16,5
● Gotha	278	17,4	20,3	14,5	15,4
● Osnabrück	279	19,1	23,2	11,2	16,1
● Gütersloh	280	16,9	23,4	12,4	16,9
● Mayen-Koblenz	281	17,9	23,3	11,9	16,3
▲ Bottrop	282	16,9	21,3	13,3	16,8
● Hersfeld-Rotenburg	283	18,7	23,1	11,2	16,3
● Regensburg	284	17,2	24,8	11,4	16,3
● Mecklenburgische Seenplatte	285	17,1	19,8	14,3	15,8
● Saarpfalz-Kreis	286	18,2	23,2	11,6	15,8
● Main-Tauber-Kreis	287	17,1	23,3	12,3	15,9
● Schaumburg	288	18,1	22,2	12,2	15,5
● Neunkirchen	289	18,2	23,1	11,7	15,5
● Kassel	290	17,3	22,2	12,1	16,1
● Oberspreewald-Lausitz	291	18,6	18,9	13,4	14,9
● Lichtenfels	292	16,1	22,9	12,9	16,0
▲ Mülheim an der Ruhr	293	16,1	20,5	13,6	16,5
● Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim	294	17,7	23,1	11,1	16,3
● Nienburg (Weser)	295	17,5	23,1	11,8	15,5
● Erlangen-Höchstadt	296	16,8	23,3	11,8	16,1
● Forchheim	297	15,6	23,4	12,4	16,7
● Südliche Weinstraße	298	16,9	22,5	12,1	15,9
● Bamberg	299	15,8	22,9	12,6	16,4
● Straubing-Bogen	300	17,0	23,5	11,6	15,7
● Wesel	301	17,0	21,2	12,5	16,1
▲ Suhl	302	17,9	19,3	13,0	15,6
● Leipzig	303	16,5	19,3	13,8	15,8
▲ Hagen	304	16,9	20,2	13,0	15,9
● Gifhorn	305	17,0	22,4	11,7	16,1
● Rottweil	306	17,5	23,3	10,9	15,9
● Hameln-Pyrmont	307	17,1	21,3	12,6	15,3
● Rottal-Inn	308	17,2	22,4	11,8	15,3
● Bad Dürkheim	309	16,7	21,8	12,0	16,1
● Steinburg	310	16,9	22,3	11,4	16,4
● Minden-Lübbecke	311	16,7	23,4	11,3	15,9
● Warendorf	312	16,8	22,2	11,4	16,5
▲ Chemnitz	313	17,3	17,8	14,2	14,9
● Unna	314	16,7	21,1	12,3	15,8
● Harz	315	17,0	18,8	14,0	14,6
● Saalfeld-Rudolstadt	316	18,3	18,9	12,7	14,9
▲ Remscheid	317	16,5	20,1	13,3	15,4
● Donau-Ries	318	15,7	23,4	12,2	15,5
● Nordhausen	319	17,1	19,2	13,5	14,8
● Wesermarsch	320	16,6	21,6	11,9	16,0
● Ansbach	321	17,3	22,7	10,9	15,6
● Ludwigslust-Parchim	322	16,2	19,8	13,3	15,5
● Donnersbergkreis	323	16,3	22,4	11,7	15,7
● Oberbergischer Kreis	324	15,8	22,3	11,9	16,2
● Meißen	325	17,0	18,5	13,6	15,0
● Coesfeld	326	16,6	22,2	11,2	16,3
● Burgenlandkreis	327	17,0	18,6	13,8	14,0
● Eichsfeld	328	16,0	19,9	12,5	16,3
● Main-Spessart	329	16,8	21,6	11,6	15,2
● Kyffhäuserkreis	330	16,9	18,1	13,3	14,9
● Recklinghausen	331	16,0	20,0	12,7	15,6
● Soest	332	16,6	21,2	11,7	15,3
● Goslar	333	18,3	20,3	11,5	14,2
● Kulmbach	334	16,2	22,1	11,3	15,7
● Ennepe-Ruhr-Kreis	335	16,1	20,3	12,2	15,5

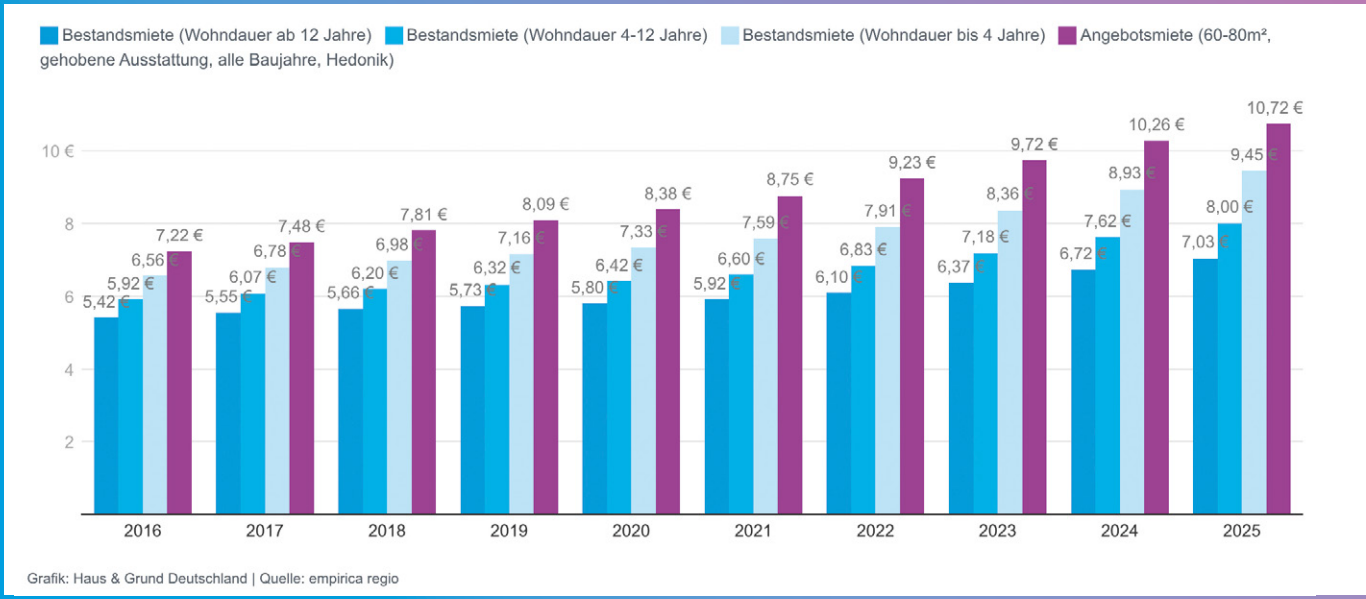
Verhältnis Miete zu Medianeinkommen (%)

Stadt/Kreis	Rang	50 m^2 Alleinlebende		90 m^2 Paar mit Kind(ern)	
		Bestand	Umzug	Bestand	Umzug
● Elbe-Elster	336	17,0	18,8	12,3	15,0
● Wolfenbüttel	337	16,7	20,5	11,4	15,4
● Kronach	338	15,5	21,2	12,4	14,6
● Mansfeld-Südharz	339	16,5	18,4	13,7	13,6
● Haßberge	340	17,2	20,8	11,4	14,4
● Birkenfeld	341	16,8	21,5	11,3	14,4
● Anhalt-Bitterfeld	342	17,0	18,1	13,0	14,1
● Altenkirchen (Westerwald)	343	16,5	21,8	11,0	15,0
● Saalekreis	344	16,0	18,1	12,9	15,4
● Sonneberg	345	16,7	19,7	12,2	14,2
● Rhein-Hunsrück-Kreis	346	16,5	21,4	11,0	14,8
● Hildburghausen	347	16,3	20,4	11,8	14,7
● Bad Kissingen	348	16,9	21,2	11,2	14,2
● Schweinfurt	349	16,4	21,5	10,8	15,1
● Lippe	350	16,1	21,1	10,9	15,4
● Westerwaldkreis	351	16,5	21,3	11,0	14,7
● Schmalkalden-Meiningen	352	16,4	19,4	11,9	14,8
● Vulkaneifel	353	15,9	21,3	11,7	14,3
● Salzlandkreis	354	16,6	17,8	13,1	13,8
● Unstrut-Hainich-Kreis	355	16,4	18,7	12,9	13,6
● Wittenberg	356	16,3	18,5	12,4	14,4
● Kusel	357	15,7	21,4	11,3	14,5
● Rhön-Grabfeld	358	16,6	20,7	11,0	14,3
● Saale-Orla-Kreis	359	17,1	18,7	11,8	13,8
● Jerichower Land	360	16,1	18,7	12,7	13,7
● Bautzen	361	16,4	18,0	12,5	14,2
● Freyung-Grafenau	362	16,2	21,3	11,1	14,0
● Wartburgkreis	363	16,2	19,1	11,7	14,7
● Herford	364	15,4	20,8	11,3	15,0
● Cham	365	16,0	21,6	10,7	14,4
● Spree-Neiße	366	16,5	18,7	11,9	13,9
● St. Wendel	367	16,2	21,7	10,3	14,1
● Cochem-Zell	368	16,1	20,8	10,8	14,1
● Görlitz	369	16,4	17,6	12,6	13,4
● Waldeck-Frankenberg	370	15,7	20,3	11,0	14,4
● Altenburger Land	371	17,1	17,3	11,9	13,4
● Mittelsachsen	372	15,8	16,9	12,9	13,5
● Amberg-Sulzbach	373	14,3	21,3	11,3	14,5
● Schwalm-Eder-Kreis	374	16,6	20,5	9,9	14,4
● Northeim	375	16,7	19,7	10,4	13,9
● Stendal	376	17,0	17,9	10,9	13,9
● Vogelsbergkreis	377	15,3	20,7	10,4	14,2
● Siegen-Wittgenstein	378	16,2	20,2	9,7	14,4
● Regen	379	15,4	20,5	10,5	14,0
● Lüchow-Dannenberg	380	15,6	19,4	10,9	13,8
● Werra-Meißner-Kreis	381	16,6	19,4	9,9	13,8
● Bayreuth	382	15,0	20,3	10,5	14,3
● Helmstedt	383	15,3	19,9	10,5	13,7
● Märkischer Kreis	384	15,3	18,3	11,1	13,5
● Zwickau	385	15,8	16,3	12,0	13,0
● Vogtlandkreis	386	15,7	16,3	11,9	12,9
● Neustadt a.d. Waldnaab	387	13,6	19,7	10,7	14,3
● Südwestpfalz	388	14,3	20,4	10,2	13,5
● Holzminden	389	14,9	18,4	10,9	13,1
● Olpe	390	15,4	19,7	9,2	13,9
● Hochsauerlandkreis	391	14,9	18,6	10,5	13,5
● Börde	392	14,6	17,3	11,5	12,9
● Greiz	393	16,0	16,3	11,1	12,3
● Coburg	394	13,5	19,2	10,7	13,7
● Hof	395	14,8	17,8	10,4	13,4
● Tirschenreuth	396	13,2	19,9	10,4	13,9
● Erzgebirgskreis	397	15,0	16,2	11,4	12,5
● Altmarkkreis Salzwedel	398	15,8	16,2	10,1	12,0
● Wunsiedel i. Fichtelgebirge	399	14,5	17,1	10,2	12,7
● Höxter	400	13,6	17,9	9,6	12,6

▲ Kreisfreie Stadt ● Landkreis

Zentrale Erkenntnis

Besonders deutlich werden die Unterschiede zwischen bestehenden Mietverhältnissen und öffentlich online angebotenen Wohnungen. Bundesweit liegen die Bestandsmieten deutlich unter den Mieten von neu angebotenen Wohnungen. Für viele Haushalte wird ein Umzug dadurch finanziell unattraktiv. Das kann einen sogenannten Lock-in-Effekt verstärken: Haushalte bleiben in ihrer bisherigen Wohnung, obwohl diese nicht mehr zu ihrer Lebenssituation passt, weil ein neuer Mietvertrag erheblich höhere Kosten bedeuten würde. Selbst der Wechsel in eine kleinere Wohnung kann dadurch finanziell unattraktiv werden. Das erschwert notwendige Umzüge und kann dazu beitragen, dass vorhandener Wohnraum weniger bedarfsgerecht genutzt wird.



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio

Deutschland verfügt nicht über einen einheitlichen Mietwohnungsmarkt. Die Bezahlbarkeit von Wohnen unterscheidet sich regional erheblich. Wer Wohnkosten dauerhaft senken will, muss daher regionale Unterschiede berücksichtigen und das Angebot an Wohnraum dort ausweiten, wo die Belastung besonders hoch ist. Gleichzeitig dürfen die stetig steigenden Neben- und Energiekosten nicht aus dem Blick geraten, da sie die tatsächliche Wohnkostenbelastung der Haushalte zusätzlich erhöhen.

Im Kern braucht es eine Wohnungspolitik, die mehr Angebot ermöglicht, statt Knappheit nur zu verwalten. Dazu gehören niedrigere Bau- und Investitionskosten, eine marktfreundlichere Mietpreisbildung mit ausreichenden wirtschaftlichen Spielräumen für private Vermieter, eine gezielte Unterstützung einkommensschwacher Haushalte über das Wohngeld sowie verlässliche und technologieoffene Rahmenbedingungen, die Wohnnebenkosten und Modernisierungskosten begrenzen.

Methodik

Das Bezahlbarkeitsranking vergleicht, welchen Anteil ihres mittleren monatlichen Nettoeinkommens Haushalte rechnerisch für die Nettokaltmiete aufbringen müssen. Untersucht werden Alleinlebende mit einer Wohnfläche von 50 m² und Paare mit Kindern mit 90 m². Für beide Haushaltstypen werden die Belastung bei einem Umzug in eine öffentlich inserierte Wohnung und die Belastung im Mietbestand berechnet: monatliche Nettokaltmiete geteilt durch das jeweilige Medianeinkommen, multipliziert mit 100.

Die vier Belastungsquoten werden für die 400 Landkreise und kreisfreien Städte standardisiert und gleichgewichtet zum Gesamtranking zusammengeführt. Eine geringere Belastung bedeutet eine bessere Bezahlbarkeit. Die Einkommen stammen aus dem empirica Einkommensmodell; die Werte für 2025 sind fortgeschrieben. Grundlage der qualitätsbereinigten Angebotsmieten sind VALUE Marktdaten. Die Bestandsmieten werden auf Basis des Mikrozensus regional geschätzt. Heiz- und sonstige Nebenkosten bleiben unberücksichtigt. Die Ergebnisse beschreiben eine modellhafte Belastung typischer Haushalte.

Ausführliche Ergebnisse, weiterführende Informationen und die vollständige Studie finden Sie auf unserer Website.