Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Bezahlbarkeit von Mieten
Ein Vergleich von Einkommen und Mieten zwischen 2016 und 2025

Berlin, Oktober 2026
Jakob Grimm & Matthias zu Eicken

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Überblick

- **Die Nettokaltmiete bleibt im Bestand langfristig stabil bezahlbar.** Zwischen 2016 und 2025 sank die bundesweite Mietbelastungsquote für Alleinlebende geringfügig von 20,4 auf 20,3 Prozent. Bei Familien stieg sie nur leicht von 14,3 auf 14,5 Prozent.
- **Die Bezahlbarkeit unterscheidet sich regional erheblich.** Das Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking verbindet Mieten und Einkommen sowie die Perspektiven von Familien und Alleinlebenden im Bestand und bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung. Besonders günstig ist die Gesamtposition in Höxter, besonders ungünstig in Offenbach am Main.
- **Angebotsmieten zeigen eine andere Lage als Bestandsmieten.** Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung liegt die Mietbelastung bundesweit bei 27,6 Prozent für Alleinlebende und 19,7 Prozent für Familien. Im Bestand sind es 20,3 beziehungsweise 14,5 Prozent.
- **Der Abstand zwischen Bestand und Online-Angebotsmarkt ist groß.** Die Angebotsmieten liegen bundesweit für beide Haushaltstypen rund 36 Prozent über den Bestandsmieten. Dadurch wird ein Wohnungswechsel finanziell anspruchsvoller, insbesondere für Alleinlebende und in angespannten Großstadtregionen.
- **Angebotsmieten sind kein Abbild aller Neuvertragsmieten.** Sie erfassen online inserierte Wohnungen und damit den frei zugänglichen, besonders sichtbaren Teil des Neuvermietungsmarktes. Auswertungen zeigen, dass diese Mieten in den meisten Kreisen über den repräsentativen Neuvertragsmieten des Mikrozensus liegen.
- **Familien weisen durchgängig niedrigere Mietbelastungsquoten auf als Alleinlebende.** Ihr höheres Haushaltseinkommen übersteigt den zusätzlichen Mietaufwand für die größere Modellwohnung deutlich. Im Bestand liegt ihre Belastung bundesweit bei 14,5 Prozent, selbst bei einer online inserierten Wohnung bei 19,7 Prozent.
- **2025 war ein Warnsignal, aber kein Gegenbeweis zum langfristigen Bestandsbefund.** Die Mietbelastungsquoten stiegen 2025 im Vergleich zum Vorjahr in allen vier betrachteten Konstellationen. Langfristig blieb die Bezahlbarkeit im Bestand jedoch weitgehend stabil; der Belastungsanstieg konzentriert sich über den gesamten Zeitraum vor allem auf online inserierte Wohnungen.
- **Nebenkosten müssen gesondert betrachtet werden.** Sie sind nicht Bestandteil des Rankings, haben sich aber dynamischer entwickelt als die Nettokaltmieten. Die Studie trennt deshalb bewusst die Bezahlbarkeit der Nettokaltmiete von den gesamten Wohnkosten.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Inhalt

Überblick ... 1
Einleitung ... 3
Das neue Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking 2026 ... 3
Offenbach am Main weist die ungünstigste Gesamtposition auf ... 4
In vielen ländlichen und kleineren Regionen ist Mieten vergleichsweise gut bezahlbar ... 5
Mieten und Einkommen bestimmen die Bezahlbarkeit ... 6
Nicht die Miete allein entscheidet ... 6
Hohe Mieten führen nicht automatisch zur höchsten Belastung ... 7
Günstige Positionen beruhen auf einem ausgewogenen Verhältnis ... 7
Regionale Bezahlbarkeit ist eine Verhältnisfrage ... 8
Wohnen kostet mehr als die Nettokaltmiete ... 8
Wohnnebenkosten sind stärker gestiegen als Nettokaltmieten ... 9
Die Heizkostenabschläge von Mietern liegen weiterhin deutlich über dem Vorkrisenniveau ... 9
Das Ranking und die Gesamtwohnkosten sind getrennt zu betrachten ... 10
Bezahlbarkeit unterscheidet sich nach Haushaltstyp ... 10
Familien weisen die niedrigeren Mietbelastungsquoten auf ... 11
Der Bestand bleibt für Alleinlebende in vielen Regionstypen stabil bezahlbar ... 11
Bestand und Neuvermietung sind zwei unterschiedliche Wohnungsmärkte ... 12
Der Bestand sichert eine niedrigere Mietbelastung ... 12
Angebots- und Bestandsmieten entwickeln sich langfristig auseinander ... 13
Mietdifferenzen können Wohnungswechsel erschweren ... 14
Angebots- und Bestandsmieten sind getrennt zu bewerten ... 14
Wie sich die Bezahlbarkeit seit 2016 verändert hat ... 15
Im Bestand bleibt die Bezahlbarkeit langfristig stabil ... 16
Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung ist die Mietbelastung gestiegen ... 16
2025 stiegen die Mietbelastungsquoten in allen vier Konstellationen ... 16
Fazit und wohnungspolitische Einordnung ... 17
Methodische Einordnung der Angebotsmieten ... 18
Haus & Grund Deutschland ... 19

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Einleitung

Ist das Wohnen zur Miete in Deutschland noch bezahlbar? Diese Frage wird in der wohnungspolitischen Debatte häufig mit Blick auf steigende Angebotsmieten beantwortet. Das greift aber zu kurz. Entscheidend ist nicht allein, wie hoch die Miete ausfällt, sondern wie sie im Verhältnis zum Einkommen der Haushalte steht. Zudem unterscheidet sich die Lage erheblich danach, ob ein Haushalt bereits in einer Wohnung lebt oder eine online inserierte Wohnung neu anmieten muss.

Die vorliegende Studie zeigt deshalb zwei unterschiedliche Entwicklungen. Für Haushalte in bestehenden Mietverhältnissen ist die Belastung durch die Nettokaltmiete langfristig weitgehend stabil geblieben. Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung fällt sie dagegen deutlich höher aus. Die Bezahlbarkeit von Mieten lässt sich daher weder allein aus der Entwicklung der Angebotsmieten noch anhand eines bundesweiten Durchschnittswerts beurteilen.

Im Mittelpunkt der Studie steht das Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking. Es ordnet alle 400 Landkreise und kreisfreien Städte danach, wie günstig oder ungünstig das Verhältnis von Nettokaltmieten und mittleren Nettoeinkommen ausfällt. Das Ranking verbindet die Perspektiven von Alleinlebenden und Familien ebenso wie bestehende Mietverhältnisse und die Anmietung einer online inserierten Wohnung. Es schafft damit einen regionalen Überblick darüber, wo Mieten im Verhältnis zu den Einkommen vergleichsweise gut bezahlbar sind und wo die Belastung höher ausfällt.

Die regionalen Unterschiede sind erheblich. Zwischen den 400 Landkreisen und kreisfreien Städten reicht die Spannweite der Mietbelastungsquoten von vergleichsweise niedrigen Werten in zahlreichen ländlichen und kleineren Regionen bis zu deutlich höheren Belastungen in einzelnen Großstädten und ihrem Umland. Einheitliche Aussagen über die Bezahlbarkeit von Mieten in Deutschland verdecken diese Unterschiede der Wohnungsmärkte.

Die bundesweiten Werte für 2025 verdeutlichen zugleich die Bedeutung bestehender Mietverhältnisse. Alleinlebende wenden dort rechnerisch durchschnittlich 20,3 Prozent ihres mittleren Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete auf, Familien 14,5 Prozent. Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung liegen die Quoten mit 27,6 Prozent für Alleinlebende und 19,7 Prozent für Familien höher. Die Studie untersucht daher nicht nur die Höhe dieser Differenz, sondern auch ihre regionalen Ausprägungen und ihre Entwicklung seit 2016.

Um die Positionen im Ranking einzuordnen, betrachtet die Studie zunächst das Zusammenspiel von Mieten und Einkommen. Anschließend erweitert sie den Blick um Betriebs- und Energiekosten, die bewusst nicht Bestandteil des Rankings sind. Dieses misst ausschließlich die Nettokaltmiete im Verhältnis zum mittleren Nettoeinkommen, die tatsächlichen Wohnkosten eines Haushalts gehen aber darüber hinaus.

Die Untersuchung bildet keine individuellen Haushaltsbudgets ab. Sie vergleicht typisierte Haushalte anhand mittlerer Einkommen, festgelegter Wohnflächen und regionaler Mietniveaus auf einer einheitlichen Grundlage. Für Alleinlebende wird eine Wohnfläche von 50 Quadratmetern zugrunde gelegt, für Paare mit Kind beziehungsweise Kindern eine Wohnfläche von 90 Quadratmetern. Dies ermöglicht einen nachvollziehbaren Vergleich der Bezahlbarkeit von Nettokaltmieten in Deutschland.

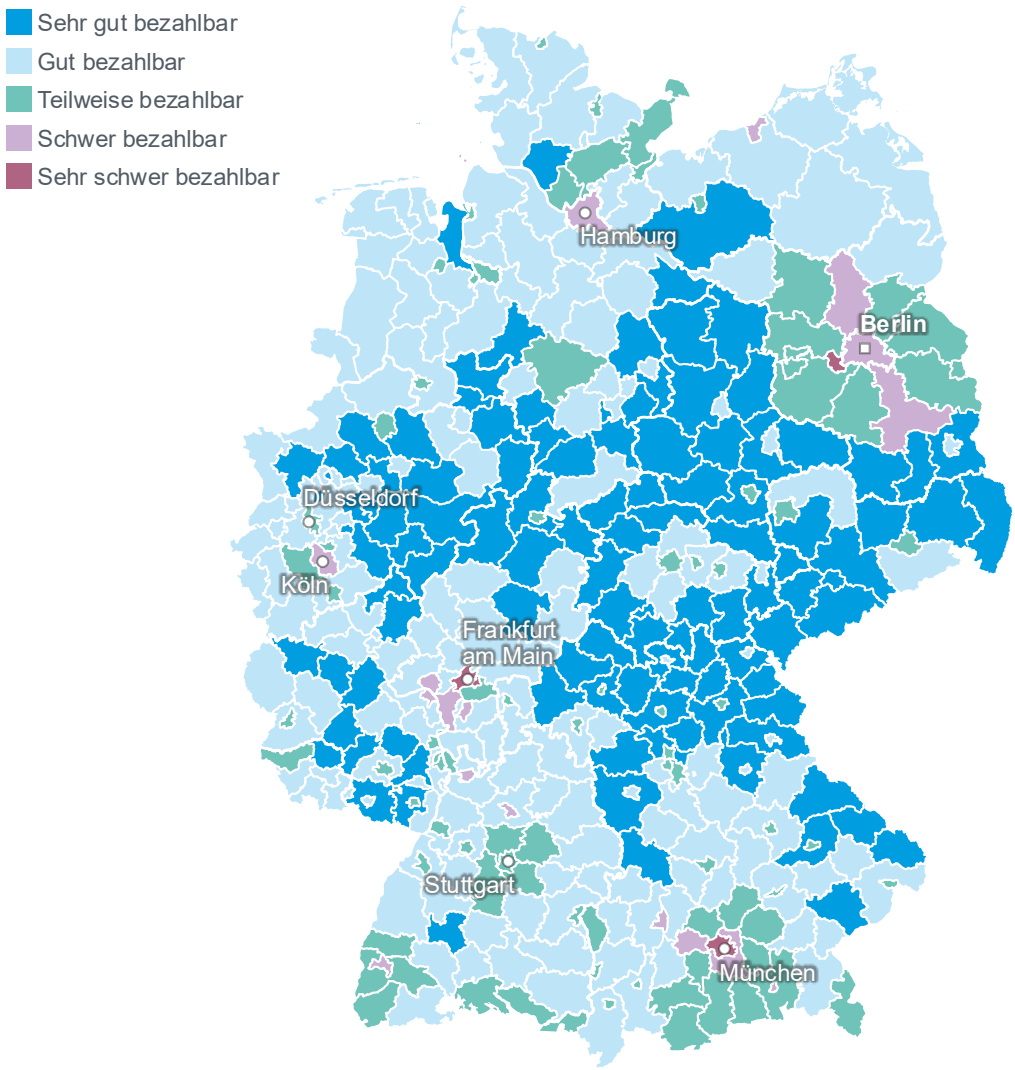
Das neue Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking 2026

Das Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking zeigt, in welchen Regionen Deutschlands das Mieten im Verhältnis zu den dort erzielten Einkommen vergleichsweise gut oder weniger gut bezahlbar ist. Es stellt damit nicht allein auf das Mietniveau ab. Entscheidend ist vielmehr, welchen Anteil des mittleren Nettoeinkommens ein typischer Haushalt für die Nettokaltmiete aufwenden muss.

Das Ranking verbindet vier Perspektiven: Alleinlebende und Familien, jeweils in bestehenden Mietverhältnissen und bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung. Es ordnet damit unterschiedliche, für die Bezahlbarkeit relevante Wohnsituationen zu einer regionalen Gesamtposition.

Grafik 1: Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking 2026

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



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

Offenbach am Main weist die ungünstigste Gesamtposition auf

Den ersten Rang bei der ungünstigsten Bezahlbarkeit nimmt Offenbach am Main ein. Es folgen München, Frankfurt am Main, Potsdam und der Landkreis Dahme-Spreewald. In diesen Regionen treffen hohe Mietbelastungen bei beiden Haushaltstypen sowie im Bestand und bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung zusammen.

Besonders deutlich wird in Offenbach am Main der Unterschied zwischen beiden Wohnsituationen. Die rechnerische Mietbelastung eines alleinlebenden Haushalts beträgt bei der Anmietung einer online

inserierten Wohnung 42,2 Prozent des mittleren Nettoeinkommens; im Bestand liegt sie bei 30,5 Prozent. Für Familien liegen die entsprechenden Werte bei 32,9 und 22,0 Prozent.

München weist bei Alleinlebenden mit 42,7 Prozent die höchste Mietbelastung bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung unter den fünf am stärksten belasteten Regionen auf. Frankfurt am Main erreicht innerhalb dieser Gruppe mit 22,3 Prozent die höchste Bestandsbelastung für Familien. Das Ranking macht damit sichtbar: Entscheidend ist, wie sich Angebots- und Bestandsmieten zu den jeweiligen regionalen Einkommen verhalten.

In vielen ländlichen und kleineren Regionen ist Mieten vergleichsweise gut bezahlbar

Am anderen Ende des Rankings stehen Höxter, Wunsiedel im Fichtelgebirge, der Altmarkkreis Salzwedel, der Erzgebirgskreis und Tirschenreuth. Dort sind die Mietbelastungsquoten in allen vier betrachteten Konstellationen vergleichsweise niedrig.

In Höxter liegt die Mietbelastung von Familien im Bestand bei 9,6 Prozent und bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung bei 12,6 Prozent. Auch alleinlebende Haushalte wenden dort mit 13,6 Prozent im Bestand und 17,9 Prozent bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung deutlich geringere Anteile ihres Einkommens für die Nettokaltmiete auf als in den am stärksten belasteten Großstädten und Ballungsräumen.

Tabelle 1: Top & Flop des Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking 2026

Top 10: Deutschlands bezahlbarste Kreise	Flop 10: Kreise mit der höchsten Mietbelastung
1. Höxter	**1. Offenbach am Main**
2. Wunsiedel im Fichtelgebirge	**2. München**
3. Altmarkkreis Salzwedel	**3. Frankfurt am Main**
4. Erzgebirgskreis	**4. Potsdam**
5. Tirschenreuth	**5. Dahme-Spreewald**
6. Hof	**6. Berlin**
7. Coburg	**7. Freiburg im Breisgau**
8. Greiz	**8. Hamburg**
9. Börde	**9. Mainz**
10. Hochsauerlandkreis	**10. Augsburg**

Lesebeispiel: Die Rangfolge fasst die Mietbelastung von Alleinlebenden und Familien jeweils im Bestand und bei einem Umzug zusammen. Platz 1 der linken Spalte steht für die günstigste, Platz 1 der rechten Spalte für die ungünstigste Gesamtposition.

Das Ergebnis verweist auf die ausgeprägten regionalen Unterschiede des deutschen Mietwohnungsmarktes. Während die Nettokaltmiete in einzelnen Großstädten und ihrem Umland einen vergleichsweise hohen Anteil des Haushaltseinkommens beansprucht, gibt es zahlreiche Regionen, in denen dies auch bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung nicht der Fall ist.

Das Ranking ordnet ein, ersetzt aber keine Einzelfallbetrachtung

Das Ranking umfasst alle 400 Landkreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Es verbindet vier Perspektiven gleichgewichtet:

- Alleinlebende in einer 50-Quadratmeter-Wohnung bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung,
- Alleinlebende in einer 50-Quadratmeter-Wohnung im Bestand,
- Paare mit Kind(ern) in einer 90-Quadratmeter-Wohnung bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung,
- Paare mit Kind(ern) in einer 90-Quadratmeter-Wohnung im Bestand.

Für diese vier Mietbelastungsquoten werden zunächst vergleichbare Indexwerte gebildet und anschließend zu einem Gesamtindex zusammengeführt. Der Gesamtindex ist damit kein weiterer Kostenindikator und auch keine Aussage über die individuelle Lage eines konkreten Haushalts. Er verdichtet vielmehr vier typisierte Wohnsituationen zu einer vergleichbaren regionalen Gesamtposition.

Ein niedriger Rangplatz steht für eine ungünstige Bezahlbarkeit: Die Nettokaltmiete beansprucht dort im Verhältnis zu den Einkommen einen besonders hohen Anteil. Ein hoher Rangplatz steht entsprechend für eine günstigere Bezahlbarkeit.

Das Bezahlbarkeitsranking beantwortet die Frage, wie günstig oder ungünstig eine Region im Verhältnis zu allen anderen Regionen dasteht. Es trifft jedoch keine Aussage darüber, ob jeder einzelne Haushalt vor Ort tatsächlich eine bestimmte Belastungsquote aufweist. Die Auswertung arbeitet bewusst mit mittleren Einkommen, typisierten Wohnflächen und durchschnittlichen Mietniveaus.

Ebenso bildet das Ranking ausschließlich die Nettokaltmiete ab. Betriebs- und Energiekosten gehören nicht zum Index und werden deshalb gesondert betrachtet. Sie können die tatsächliche Wohnkostenbelastung eines Haushalts erheblich verändern. Das Ranking ist deshalb als klar abgegrenzter Vergleich der Bezahlbarkeit von Nettokaltmieten zu verstehen, nicht als umfassende Abbildung aller Wohnkosten.

Mieten und Einkommen bestimmen die Bezahlbarkeit

Nicht die Miete allein entscheidet

Die Höhe der Miete ist ein wichtiger, aber kein hinreichender Maßstab für die Bezahlbarkeit. Entscheidend ist stets das Verhältnis zwischen Miete und Einkommen. Eine hohe Miete kann bei vergleichsweise hohen Einkommen bezahlbar sein. Umgekehrt kann auch ein moderates Mietniveau eine erhebliche Belastung darstellen, wenn die Einkommen niedrig sind.

Die Haus & Grund Bezahlbarkeitsstudie betrachtet deshalb beide Seiten: die durchschnittliche Nettokaltmiete und das mittlere Nettoeinkommen der jeweiligen Haushaltstypen. Erst ihr Zusammenspiel bestimmt, welchen Anteil des Einkommens ein Haushalt rechnerisch für die Miete aufwenden muss.

Bundesweit beträgt das mittlere monatliche Nettoeinkommen eines alleinlebenden Haushalts im Jahr 2025 2.035 Euro. Für Paare mit Kind beziehungsweise Kindern liegt es bei 4.877 Euro. Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 561 Euro für 50 Quadratmeter und

962 Euro für 90 Quadratmeter. Im Bestand liegen die entsprechenden Werte bei 412 beziehungsweise 706 Euro. Die bundesweiten Werte bieten eine erste Orientierung. Sie bilden aber nicht ab, wie unterschiedlich Mieten und Einkommen in den Regionen verteilt sind. Genau dort setzt das Bezahlbarkeitsranking an.

Tabelle 2: Einkommen und Mieten nach Haushaltstypen und Wohnsituation

Haushaltstyp und Wohnsituation	Mittleres monatliches Nettoeinkommen	Nettokaltmiete pro Monat	Mietbelastungsquote
Alleinlebende, 50 m², bei Umzug	2.035 Euro	561 Euro	27,6 %
Alleinlebende, 50 m², im Bestand	2.035 Euro	412 Euro	20,3 %
Paare mit Kind(ern), 90 m², bei Umzug	4.877 Euro	962 Euro	19,7 %
Paare mit Kind(ern), 90 m², im Bestand	4.877 Euro	706 Euro	14,5 %

Hohe Mieten führen nicht automatisch zur höchsten Belastung

München zeigt beispielhaft, dass ein hohes Einkommensniveau die Belastung durch hohe Mieten zwar abmildern, aber nicht aufheben kann. Alleinlebende verfügen dort mit 2.586 Euro über ein mittleres Nettoeinkommen, das deutlich über dem Bundeswert liegt. Die Nettokaltmiete einer 50-Quadratmeter-Wohnung bei einem Umzug beträgt jedoch 1.105 Euro. Daraus ergibt sich eine Mietbelastungsquote von 42,7 Prozent.

In Offenbach am Main fällt die Angebotsmiete für eine 50-Quadratmeter-Wohnung mit 694 Euro erheblich niedriger aus als in München. Das mittlere Nettoeinkommen von Alleinlebenden liegt mit 1.644 Euro jedoch ebenfalls deutlich niedriger. Die Mietbelastungsquote beträgt dadurch 42,2 Prozent. Offenbach am Main liegt im Gesamtvergleich auf Rang 1 der am stärksten belasteten Regionen.

Beide Beispiele verdeutlichen: Das Mietniveau darf nicht losgelöst vom Einkommensniveau bewertet werden. Eine Rangfolge ausschließlich nach Mieten würde wichtige Unterschiede verdecken.

Günstige Positionen beruhen auf einem ausgewogenen Verhältnis

Am anderen Ende des Rankings steht Höxter. Alleinlebende verfügen dort mit 2.114 Euro über ein mittleres Nettoeinkommen, das leicht über dem Bundeswert liegt. Zugleich beträgt die Nettokaltmiete einer 50-Quadratmeter-Wohnung bei einem Umzug 378 Euro. Die Mietbelastungsquote liegt somit bei 17,9 Prozent. Im Bestand beträgt sie bei einer Nettokaltmiete von 287 Euro 13,6 Prozent.

Auch für Familien ergibt sich in Höxter eine vergleichsweise günstige Relation: Bei einem mittleren Nettoeinkommen von 4.935 Euro beträgt die Nettokaltmiete einer 90-Quadratmeter-Wohnung bei Umzug 620 Euro. Die rechnerische Mietbelastung liegt bei 12,6 Prozent; im Bestand bei 9,6 Prozent.

Die günstige Position Höxters entsteht damit nicht allein durch niedrige Mieten. Ausschlaggebend ist das Zusammenwirken von moderaten Mieten und einem im Verhältnis dazu tragfähigen Einkommensniveau.

Regionale Bezahlbarkeit ist eine Verhältnisfrage

Das Ranking macht sichtbar, dass weder die Höhe der Miete noch die Höhe des Einkommens für sich genommen die Bezahlbarkeit erklären. Hohe Einkommen können hohe Mieten teilweise ausgleichen, während niedrigere Einkommen selbst bei geringeren Mieten zu einer hohen Belastung führen können.

Für die wohnungspolitische Einordnung ist diese Differenzierung zentral. Wer nur auf Angebotsmieten schaut, unterschätzt die Bedeutung regionaler Einkommen. Wer nur auf Einkommensdurchschnitte schaut, übersieht den erheblichen Unterschied zwischen bestehenden Mietverhältnissen und einem Umzug. Bezahlbarkeit entsteht aus dem Verhältnis beider Größen – und dieses Verhältnis fällt regional sehr unterschiedlich aus.

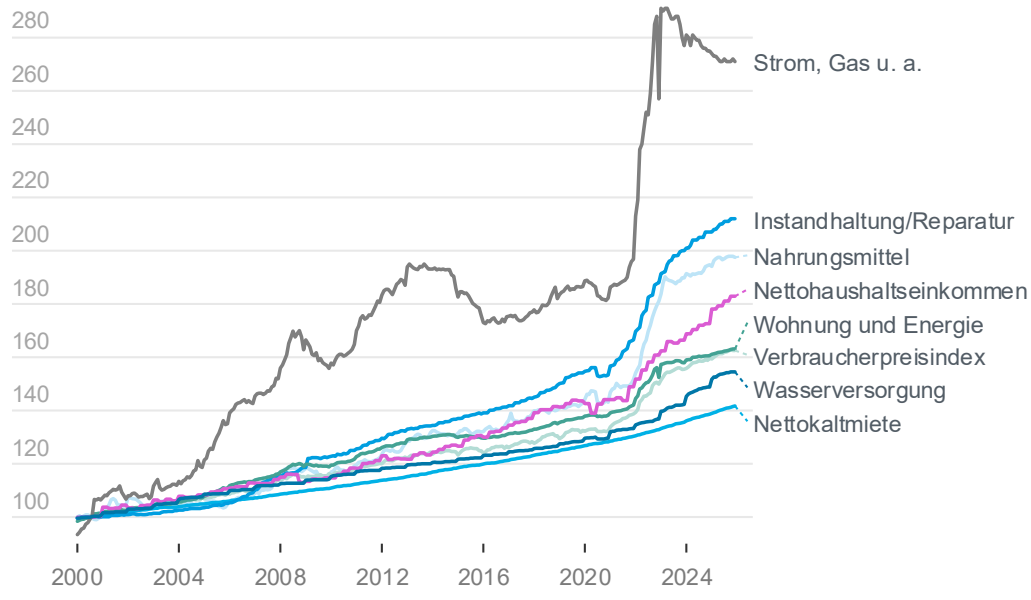
Wohnen kostet mehr als die Nettokaltmiete

Das Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking misst bewusst allein das Verhältnis von Nettokaltmiete und mittlerem Nettoeinkommen. Die Nettokaltmiete bildet jedoch nicht die gesamten Wohnkosten eines Haushalts ab.

Neben der Nettokaltmiete fallen Nebenkosten, insbesondere Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung und weitere Betriebskosten an. Ihre Höhe hängt nicht allein vom Gebäude und dessen energetischem Zustand ab, sondern auch von der Wohnungswahl des Mieters, der Haushaltsgröße und dem individuellen Verbrauch. Mieter und Vermieter verfügen somit über unterschiedliche Einflussmöglichkeiten auf die tatsächlichen Wohnkosten. Diese können daher nicht sinnvoll als einheitlicher Betrag in das regionale Bezahlbarkeitsranking einbezogen werden.

Das bedeutet nicht, dass diese Kosten für die tatsächliche Belastung der Haushalte unerheblich wären. Im Gegenteil: Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass insbesondere Energie- und Betriebskosten deutlich stärker gestiegen sind als die Nettokaltmieten.

Grafik 2: Verbraucherpreisindex der Wohn- und Wohnnebenkosten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio

Wohnnebenkosten sind stärker gestiegen als Nettokaltmieten

Zwischen Januar 2016 und Dezember 2025 stieg der Verbraucherpreisindex für Nettokaltmieten um 16,8 Prozent. Der Index für Wasserversorgung und weitere wohnungsbezogene Dienstleistungen erhöhte sich im selben Zeitraum um 24,0 Prozent. Für die gesamte Ausgabengruppe „Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe“ betrug der Anstieg 24,3 Prozent.

Besonders stark war die Entwicklung bei Strom, Gas und anderen Brennstoffen. Der entsprechende Verbraucherpreisindex lag im Dezember 2025 um 54,5 Prozent über seinem Niveau vom Januar 2016. Gegenüber dem Höchststand im Dezember 2023 ist der Index zwar wieder etwas gesunken. Das Preisniveau lag Ende 2025 jedoch weiterhin deutlich über dem Niveau vor der Energiepreiskrise. Die Nettokaltmiete ist damit nur ein Teil der wohnungsbezogenen Ausgaben. Die Entwicklung der Nebenkosten zeigt, dass die Gesamtbelastung der Mieterhaushalte durch zusätzliche Kosten stärker gestiegen sein kann, als es ein isolierter Blick auf die Nettokaltmiete erkennen lässt.

Tabelle 3: Verbraucherpreisindex der Wohn- und Wohnnebenkosten

Kostenkomponente	Veränderung 2016 bis 2025
Verbraucherpreisindex insgesamt	+29,0 %
Verfügbares Haushaltsnettoeinkommen	+35,1
Nettokaltmiete	+16,8 %
Wasserversorgung und weitere wohnungsbezogene Dienstleistungen	+24,0 %
Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	+24,3 %
Strom, Gas und andere Brennstoffe	+54,5 %

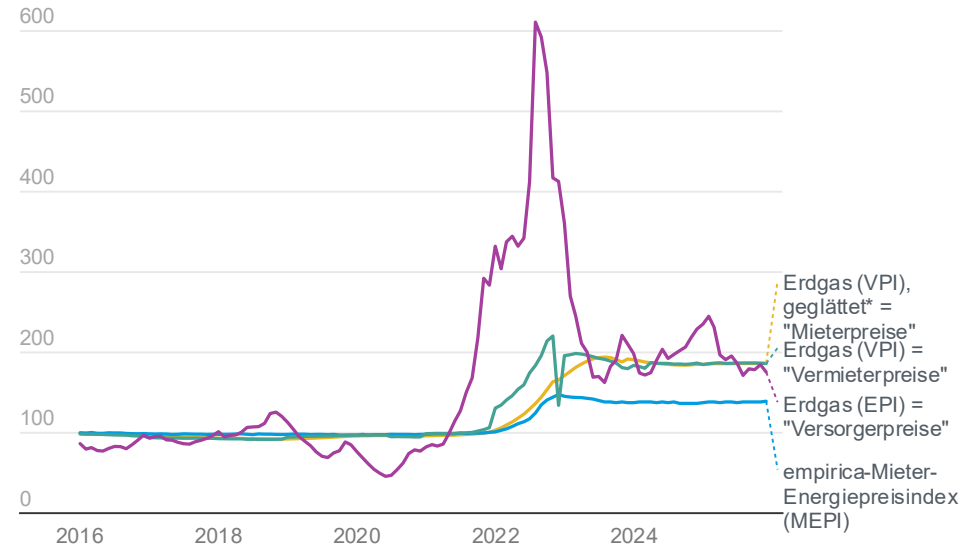
Die Heizkostenabschläge von Mietern liegen weiterhin deutlich über dem Vorkrisenniveau

Der empirica-Mieter-Energiepreisindex (MEPI) ergänzt die amtliche Preisstatistik um eine mieterbezogene Perspektive. Er misst die Entwicklung der in Wohnungsinseraten genannten Abschlagszahlungen für Heizkosten über alle Energieträger hinweg. Damit bildet er nicht die tatsächliche Heizkostenabrechnung eines einzelnen Haushalts ab, gibt aber einen Hinweis darauf, wie sich die von Vermietern angesetzten monatlichen Heizkostenabschläge entwickelt haben.

Der MEPI erreichte im Dezember 2022 mit 147,8 Punkten seinen bisherigen Höchststand. Im Dezember 2025 lag er bei 139,3 Punkten, im Juni 2026 ebenfalls bei 139,3 Punkten. Gegenüber Dezember 2015 entspricht dies einem Anstieg von 40,5 Prozent.

Die Energiepreiskrise hat sich damit in den für Mieter angesetzten Heizkostenabschlägen zwar gegenüber ihrem Höhepunkt abgeschwächt. Das Niveau liegt jedoch weiterhin erheblich über demjenigen der Mitte der 2010er Jahre. Für die Beurteilung der gesamten Wohnkostenbelastung bleibt dieser Befund relevant.

Grafik 3: empirica-Mieter-Energiepreisindex



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio

Das Ranking und die Gesamtwohnkosten sind getrennt zu betrachten

Das Bezahlbarkeitsranking beantwortet eine präzise Frage: Wie hoch ist die Nettokaltmiete in einer Region im Verhältnis zum dortigen mittleren Nettoeinkommen? Es ist kein Warmmietenranking und bildet keine individuelle Wohnkostenbelastung ab.

Diese Abgrenzung ist methodisch notwendig. Energie- und Nebenkosten sind nicht nur regional, sondern auch zwischen Gebäuden und Haushalten sehr unterschiedlich. Würden sie ohne eine einheitliche, belastbare regionale Datengrundlage in das Ranking einfließen, wäre dessen Vergleichbarkeit eingeschränkt.

Auch wohnungspolitisch ist die Unterscheidung wichtig. Mietrechtliche Preisregulierungen setzen bei der Nettokaltmiete an. Steigende Energie- und Betriebskosten können die gesamte Wohnkostenbelastung dagegen erhöhen, ohne dass dies auf eine Veränderung der Nettokaltmiete zurückgeht. Auf Energiepreise und den individuellen Verbrauch hat der Vermieter in der Regel nur begrenzten Einfluss. Soweit Kosten umlagefähig sind, werden sie über die Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergegeben; sie sind damit für den Vermieter grundsätzlich kein Bestandteil der Mieteinnahmen.

Eine günstige Position im Bezahlbarkeitsranking bedeutet daher nicht automatisch niedrige Gesamtwohnkosten. Umgekehrt lässt sich eine hohe Gesamtwohnkostenbelastung nicht allein mit der Entwicklung der Nettokaltmieten erklären. Beide Perspektiven müssen zusammen betrachtet, methodisch aber klar voneinander getrennt werden.

Bezahlbarkeit unterscheidet sich nach Haushaltstyp

Die Bezahlbarkeit von Mieten hängt nicht nur von der Region und dem Marktsegment ab. Sie unterscheidet sich auch deutlich nach Haushaltstyp. Die Studie betrachtet deshalb zwei typisierte Haushalte: Alleinlebende in einer 50-Quadratmeter-Wohnung sowie Paare mit Kind beziehungsweise Kindern in einer 90-Quadratmeter-Wohnung.

Familien benötigen im Modell eine größere Wohnung und zahlen deshalb eine höhere Nettokaltmiete. Ihr mittleres Nettoeinkommen liegt jedoch deutlich über demjenigen von Alleinlebenden. Bundesweit verfügt ein Paar mit Kind beziehungsweise Kindern im Jahr 2025 über ein mittleres monatliches Nettoeinkommen von 4.877 Euro. Das entspricht etwa dem 2,4-Fachen des Einkommens eines alleinlebenden Haushalts von 2.035 Euro.

Die für Familien angesetzte Miete einer 90-Quadratmeter-Wohnung liegt dagegen sowohl bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung als auch im Bestand nur etwa 1,7-mal so hoch wie die Miete einer 50-Quadratmeter-Wohnung für Alleinlebende. Daraus ergeben sich für Familien durchgehend niedrigere Mietbelastungsquoten.

Familien weisen die niedrigeren Mietbelastungsquoten auf

Für Paare mit Kind(ern) beträgt die bundesweite Mietbelastung bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung 19,7 Prozent. Im Bestand liegt sie bei 14,5 Prozent. Die höhere Wohnfläche wird damit durch das höhere Haushaltseinkommen mehr als ausgeglichen.

Dieses Muster zeigt sich in allen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten. Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung liegt die Mietbelastung von Familien im Median der Regionen um 7,1 Prozentpunkte unter derjenigen von Alleinlebenden. Im Bestand beträgt der Abstand 5,3 Prozentpunkte.

Auch in den Regionen mit hohen Mietbelastungen bleiben Familien deutlich niedriger belastet als Alleinlebende. In München beträgt ihre Mietbelastung bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung 30,8 Prozent, in Berlin 31,3 Prozent und in Offenbach am Main 32,9 Prozent. In Höxter beträgt sie 12,6 Prozent bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung und 9,6 Prozent im Bestand.

Der Bestand bleibt für Alleinlebende in vielen Regionstypen stabil bezahlbar

Alleinlebende tragen einen größeren Anteil ihres Einkommens für die Nettokaltmiete. Bundesweit beträgt ihre Mietbelastung bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung 27,6 Prozent, im Bestand dagegen 20,3 Prozent.

Langfristig zeigt sich im Bestand jedoch ein besonders stabiler Befund. Zwischen 2016 und 2025 ist die Mietbelastung von Alleinlebenden bundesweit geringfügig von 20,4 auf 20,3 Prozent gesunken. In drei der vier siedlungsstrukturellen Kreistypen fiel sie ebenfalls leicht: in kreisfreien Großstädten von 23,5 auf 23,0 Prozent, in dünn besiedelten ländlichen Kreisen von 18,5 auf 18,4 Prozent und in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen blieb die Mietbelastung bei rund 18,6 Prozent nahezu unverändert. Nur in städtischen Kreisen nahm sie geringfügig von 19,2 auf 19,3 Prozent zu.

Bei Familien blieb die Bestandsbelastung ebenfalls niedrig, stieg in den vier siedlungsstrukturellen Kreistypen seit 2016 jedoch jeweils leicht an. Die langfristige Stabilität im Bestand ist damit für Alleinlebende regional sogar breiter ausgeprägt als für Familien.

Anders ist die Situation bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung. In München beansprucht die Nettokaltmiete einer 50-Quadratmeter-Wohnung 42,7 Prozent des mittleren Nettoeinkommens von Alleinlebenden. In Offenbach am Main beträgt der Wert 42,2 Prozent, in Berlin 40,8 Prozent und in Frankfurt am Main 39,9 Prozent. In Höxter liegt die Mietbelastung bei 17,9 Prozent.

Die Haushaltsperspektive macht damit zwei Befunde sichtbar: Familien weisen in allen Regionen niedrigere Mietbelastungsquoten auf. Für Alleinlebende ist der Unterschied zwischen Bestand und der Anmietung einer online inserierten Wohnung besonders groß. Zugleich zeigt gerade der Bestand, dass die Bezahlbarkeit für Alleinlebende langfristig nicht flächendeckend schlechter geworden ist.

Das Haus & Grund Bezahlbarkeitsranking fasst beide Haushaltsperspektiven gleichgewichtet zusammen. So bildet es regionale Unterschiede nicht nur für einen einzelnen typisierten Haushalt ab, sondern für zwei unterschiedliche Lebenssituationen.

Bestand und Neuvermietung sind zwei unterschiedliche Wohnungsmärkte

Die Bezahlbarkeit einer Wohnung hängt maßgeblich davon ab, ob ein Haushalt bereits in einem Mietverhältnis lebt oder eine online inserierte Wohnung neu anmieten muss. Die Studie unterscheidet deshalb zwischen typischen Nettokaltmieten im Bestand und Angebotsmieten von online inserierten Wohnungen.

Diese Unterscheidung ist zentral für die Einordnung der Ergebnisse. Bestandsmieten prägen die tatsächliche Wohnkostenlage eines großen Teils der Mieterhaushalte. Die Angebotsmieten zeigen dagegen, mit welcher Nettokaltmiete Wohnungssuchende auf dem öffentlich zugänglichen Online-Angebotsmarkt rechnen müssen.

Bundesweit fallen die Bestandsmieten deutlich niedriger aus als die Angebotsmieten. Für Alleinlebende beträgt die Nettokaltmiete einer 50-Quadratmeter-Wohnung im Bestand 412 Euro. Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung sind es 561 Euro, also rund 36 Prozent mehr. Für Paare mit Kind beziehungsweise Kindern liegen die entsprechenden Werte bei 706 und 962 Euro.

Tabelle 4: Bestands- und Angebotsmieten im Vergleich

Haushaltstyp	Nettokaltmiete bei Umzug	Nettokaltmiete im Bestand	Differenz	Mietbelastung bei Umzug	Mietbelastung im Bestand
Alleinlebende, 50 m²	561 Euro	412 Euro	+36 %	27,6 %	20,3 %
Paare mit Kind(ern), 90 m²	962 Euro	706 Euro	+36 %	19,7 %	14,5 %

Der Bestand sichert eine niedrigere Mietbelastung

Für Alleinlebende beträgt die bundesweite Mietbelastungsquote im Bestand 20,3 Prozent. Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung liegt sie bei 27,6 Prozent. Die Differenz beträgt 7,3 Prozentpunkte. Bei Paaren mit Kind(ern) steigt die Quote von 14,5 Prozent im Bestand auf 19,7 Prozent bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung. Das entspricht einer Differenz von 5,3 Prozentpunkten.

Besonders groß ist der Abstand in einigen Großstädten und stark nachgefragten Regionen. In Berlin beträgt die Mietbelastung von Alleinlebenden im Bestand 23,3 Prozent, bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung dagegen 40,8 Prozent. Die Differenz liegt bei 17,5 Prozentpunkten. In München steigt die Quote von 27,9 auf 42,7 Prozent, in Frankfurt am Main von 25,7 auf 39,9 Prozent.

Auch für Familien fällt der Unterschied deutlich aus. In Berlin steigt die Mietbelastung von 18,5 Prozent im Bestand auf 31,3 Prozent bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung. In Offenbach am Main beträgt die Differenz 10,9 Prozentpunkte, in Potsdam und München jeweils 10,4 Prozentpunkte.

Angebots- und Bestandsmieten entwickeln sich langfristig auseinander

Die Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten ist nicht allein eine Momentaufnahme des Jahres 2025. Sie hat sich langfristig vergrößert. Zwischen 2010 und 2025 stieg der Index der Angebotsmieten bundesweit um 74,3 Prozent. Der Index der Bestandsmieten erhöhte sich im selben Zeitraum um 50,8 Prozent.

Auch seit 2016 verlief die Entwicklung unterschiedlich. Der Angebotsmietenindex stieg bis 2025 um 48,5 Prozent, der Bestandsmietenindex dagegen um 35,1 Prozent. Die Mieten von online inserierten Wohnungen haben sich damit deutlich dynamischer entwickelt als die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen.

Besonders deutlich wird der Zusammenhang bei Betrachtung der Wohndauer. Je länger ein Mietverhältnis besteht, desto niedriger ist im Durchschnitt die Bestandsmiete und desto geringer fiel ihr Anstieg seit 2016 aus.

Tabelle 5: Bestands- und Angebotsmieten 2016 und 2025

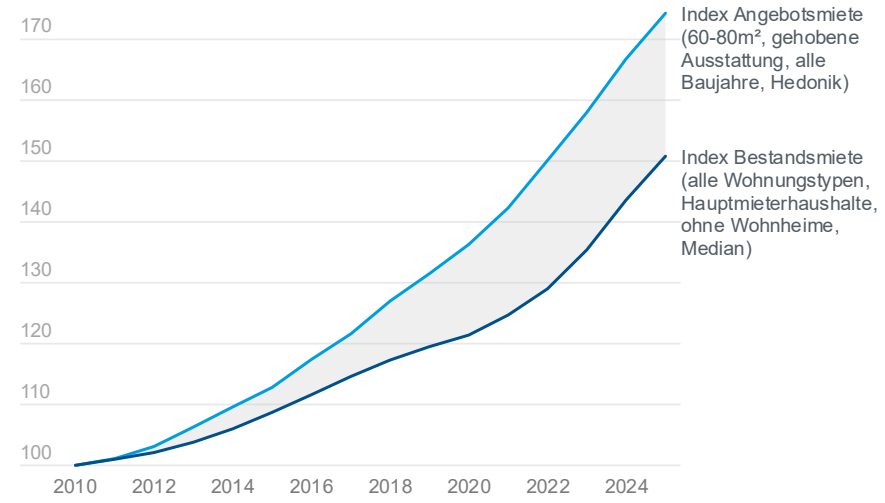
Mietsegment	2016	2025	Veränderung 2016 bis 2025
Bestandsmiete bei Wohndauer ab 12 Jahren	5,42 Euro/m²	7,03 Euro/m²	+29,7 %
Bestandsmiete bei Wohndauer von 4 bis unter 12 Jahren	5,92 Euro/m²	8,00 Euro/m²	+35,1 %
Bestandsmiete bei Wohndauer bis unter 4 Jahren	6,56 Euro/m²	9,45 Euro/m²	+44,1 %
Angebotsmiete	7,22 Euro/m²	10,72 Euro/m²	+48,5 %

Im Jahr 2025 lag die Angebotsmiete damit 52,5 Prozent über der durchschnittlichen Bestandsmiete von Haushalten mit einer Wohndauer von mindestens zwölf Jahren. Gegenüber Mietverhältnissen mit einer Wohndauer von bis zu vier Jahren betrug der Abstand noch 13,4 Prozent.

Die Werte sind nicht als Preise derselben Wohnung zu lesen. Sie beruhen auf unterschiedlichen Abgrenzungen von Wohnungsgrößen, Ausstattung und Mietverhältnissen. Sie zeigen jedoch einen klaren strukturellen Zusammenhang. Bestandsmieten entwickeln sich mit zunehmender Wohndauer deutlich langsamer als die Angebotsmieten im Online-Angebotsmarkt.

Die stabile Bezahlbarkeit im Bestand und die steigende Belastung bei der Wohnungssuche sind daher zwei Seiten derselben Entwicklung. Bestehende Mietverhältnisse sichern vielen Haushalten eine langfristig tragfähige Nettokaltmiete. Zugleich vergrößert sich die finanzielle Hürde, bei veränderten Lebensumständen eine andere Wohnung anzumieten.

Grafik 4: Index der Bestands- und Angebotsmieten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio

Mietdifferenzen können Wohnungswechsel erschweren

Der Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten schafft einen finanziellen Anreiz, ein bestehendes Mietverhältnis beizubehalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine kleinere oder anders zugeschnittene Wohnung bei einem Wechsel trotz geringerer Wohnfläche eine höhere Nettokaltmiete verursachen würde.

Die vorliegenden Daten zeigen die Höhe dieser Differenz, belegen aber nicht, wie viele Haushalte deshalb tatsächlich auf einen Umzug verzichten. Die wohnungswirtschaftliche Forschung verweist jedoch darauf, dass große Unterschiede zwischen Bestands- und Wiedervermietungsmieten die Umzugsmobilität beeinträchtigen können. Dies wird als Lock-in-Effekt bezeichnet.

Eine ergänzende empirica-Auswertung für sieben besonders hochpreisige Mietwohnungsmärkte zeigt, dass die Differenz mit zunehmender Wohndauer wächst: Bei Mietverhältnissen von mehr als zwölf Jahren lagen die Bestandsmieten dort im Durchschnitt 43 Prozent unter den online inserierten Wiedervermietungsmieten. Der Befund ist nicht ohne Weiteres auf alle Regionen übertragbar, verdeutlicht aber die Bedeutung der Wohndauer für den Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten.

Angebots- und Bestandsmieten sind getrennt zu bewerten

Bestands- und Angebotsmieten dürfen nicht als Preise derselben Wohnung verstanden werden. Die Bestandsmiete beschreibt das typische Mietniveau in bestehenden Mietverhältnissen. Die Angebotsmiete beschreibt die Miete einer online inserierten Wohnung und damit einen besonders sichtbaren Teil des Neuvermietungsmarktes.

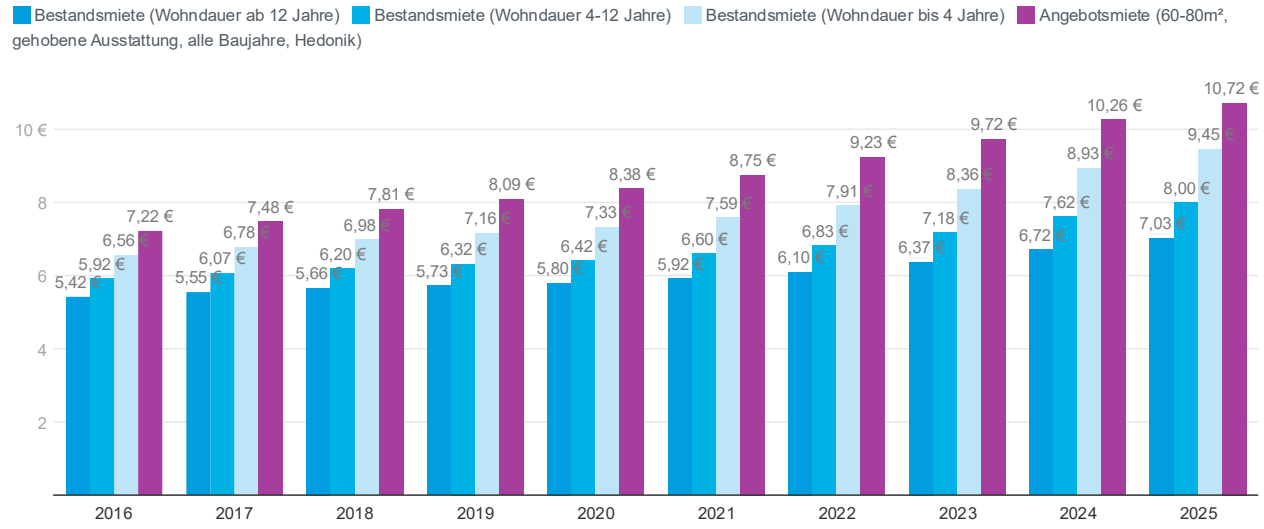
Die Angebotsmiete ist daher nicht mit der durchschnittlichen Neuvertragsmiete aller neu geschlossenen Mietverträge gleichzusetzen. Ein Teil der Wohnungen wird ohne Online-Inserat vermietet, etwa über Wartelisten, Vormerkungen, persönliche Kontakte oder interne Vergabeverfahren. Zudem ist aus einem Inserat nicht ersichtlich, zu welcher Miete ein Mietvertrag letztlich abgeschlossen wird.

Die Haus & Grund Vermieterbefragung 2026 unterstreicht die Bedeutung dieser Einschränkung. Mehr als die Hälfte der Vermietungen der befragten privaten Vermieter erfolgte außerhalb von Online-Inseraten, etwa über persönliche Netzwerke, Empfehlungen oder direkte Anfragen. Bei vermieteten Eigentumswohnungen

betrug dieser Anteil sogar 64,7 Prozent. Die Befragung erlaubt keine Aussage über das Mietniveau dieser Verträge. Sie zeigt aber, dass Online-Inserate nicht den gesamten Neuvermietungsmarkt abbilden.

Gerade die Gegenüberstellung beider Werte ermöglicht jedoch eine differenzierte Bewertung der Bezahlbarkeit: Sie zeigt die langfristig stabile Wohnkostenrelation im Bestand ebenso wie die höhere finanzielle Hürde bei der Wohnungssuche im Online-Angebotsmarkt.

Grafik 5: Entwicklung von Bestands- und Angebotsmieten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio

Wie sich die Bezahlbarkeit seit 2016 verändert hat

Die Entwicklung seit 2016 zeigt zwei unterschiedliche Befunde: Im Bestand haben sich Nettokaltmieten und Einkommen bundesweit weitgehend parallel entwickelt. Die Bezahlbarkeit ist deshalb über den gesamten Zeitraum stabil geblieben. Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung stiegen die Angebotsmieten dagegen stärker als die Einkommen. Dort nahm die Mietbelastung zu.

Tabelle 6: Einkommen und Mieten im Zeitverlauf

Indikator	2016	2025	Veränderung 2016 bis 2025
Nettoeinkommen Alleinlebende	1.514 Euro	2.035 Euro	+34,4 %
Nettoeinkommen Paare mit Kind(ern)	3.555 Euro	4.877 Euro	+37,2 %
Angebotsmiete, 50 m²	383 Euro	561 Euro	+46,3 %
Angebotsmiete, 90 m²	640 Euro	962 Euro	+50,2 %
Bestandsmiete, 50 m²	308 Euro	412 Euro	+33,7 %
Bestandsmiete, 90 m²	508 Euro	706 Euro	+38,8 %

Zwischen 2016 und 2025 erhöhten sich die mittleren Nettoeinkommen von Alleinlebenden um 34,4 Prozent und von Paaren mit Kind beziehungsweise Kindern um 37,2 Prozent. Die Bestandsmieten stiegen für die zugrunde gelegten Wohnungsgrößen mit 33,7 Prozent bei 50 Quadratmetern und 38,8 Prozent bei 90 Quadratmetern in einer ähnlichen Größenordnung. Bei den Angebotsmieten fiel der Anstieg mit 46,3 beziehungsweise 50,2 Prozent deutlich stärker aus.

Im Bestand bleibt die Bezahlbarkeit langfristig stabil

Die langfristige Entwicklung der Mietbelastungsquoten bestätigt den stabilen Befund für bestehende Mietverhältnisse. Bei Alleinlebenden sank die bundesweite Quote geringfügig von 20,4 Prozent im Jahr 2016 auf 20,3 Prozent im Jahr 2025. Familien wendeten 2016 durchschnittlich 14,3 Prozent ihres mittleren Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete auf; 2025 waren es 14,5 Prozent.

Damit blieb die Mietbelastung im Bestand über neun Jahre nahezu unverändert. Für Alleinlebende war sie 2025 sogar geringfügig niedriger als 2016. Auch nach Regionstypen zeigt sich für sie ein überwiegend stabiler bis leicht rückläufiger Verlauf. Die stabile Bezahlbarkeit im Bestand ist damit ein zentraler Befund der Studie.

Bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung ist die Mietbelastung gestiegen

Anders verlief die Entwicklung bei Angebotsmieten. Alleinlebende mussten 2016 bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung durchschnittlich 25,3 Prozent ihres mittleren Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden. Im Jahr 2025 waren es 27,6 Prozent. Die Mietbelastung stieg damit um 2,2 Prozentpunkte.

Bei Paaren mit Kind beziehungsweise Kindern erhöhte sich die Mietbelastungsquote von 18,0 auf 19,7 Prozent. Das entspricht einem Anstieg um 1,7 Prozentpunkte. Die stärkere Dynamik der Angebotsmieten gegenüber den Einkommen zeigt sich damit bei beiden Haushaltstypen.

Tabelle 7: Bezahlbarkeit von Mieten nach Haushaltstypen im Zeitverlauf

Mietbelastungsquote	2016	2024	2025	Veränderung 2016 bis 2025
Alleinlebende bei Umzug	25,3 %	26,9 %	27,6 %	+2,2 Prozentpunkte
Paare mit Kind(ern) bei Umzug	18,0 %	19,3 %	19,7 %	+1,7 Prozentpunkte
Alleinlebende im Bestand	20,4 %	19,7 %	20,3 %	-0,1 Prozentpunkte
Paare mit Kind(ern) im Bestand	14,3 %	14,0 %	14,5 %	+0,2 Prozentpunkte

Veränderungen wurden anhand ungerundeter Ausgangswerte berechnet. Rundungsbedingte Abweichungen sind möglich.

2025 stiegen die Mietbelastungsquoten in allen vier Konstellationen

Die jüngste Entwicklung verlief weniger günstig als die langfristige Betrachtung des Bestands. Gegenüber 2024 stiegen 2025 die Mietbelastungsquoten in allen vier betrachteten Konstellationen.

Bei Alleinlebenden erhöhte sich die Quote bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung von 26,9 auf 27,6 Prozent. Im Bestand stieg sie von 19,7 auf 20,3 Prozent. Bei Paaren mit Kind beziehungsweise Kindern

nahm die Quote bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung von 19,3 auf 19,7 Prozent und im Bestand von 14,0 auf 14,5 Prozent zu.

Bei den Angebotsmieten stiegen die Mieten 2025 erneut stärker als die Einkommen. Für Alleinlebende erhöhten sich die Angebotsmieten gegenüber 2024 um 4,6 Prozent, das mittlere Einkommen um 2,2 Prozent. Bei Familien stiegen die Angebotsmieten um 4,3 Prozent, das mittlere Einkommen dagegen um 2,3 Prozent.

Die Entwicklung des Jahres 2025 verdient daher Aufmerksamkeit. Sie ändert jedoch nichts am langfristigen Hauptbefund: Die Nettokaltmiete ist im Bestand seit 2016 im Verhältnis zu den Einkommen weitgehend stabil bezahlbar geblieben, während sich die Belastung bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung erhöht hat.

Fazit und wohnungspolitische Einordnung

Die Studie zeigt kein einheitliches Bild des Mietwohnungsmarktes. Die Bezahlbarkeit der Nettokaltmiete unterscheidet sich erheblich zwischen den Regionen, Haushaltstypen und Wohnsituationen.

Die zentrale positive Nachricht lautet: Für Haushalte in bestehenden Mietverhältnissen ist die Nettokaltmiete seit 2016 im Verhältnis zu den Einkommen bundesweit weitgehend stabil bezahlbar geblieben. Bei Alleinlebenden ist die durchschnittliche Mietbelastung im Bestand sogar leicht gesunken. Auch in mehreren Regionstypen zeigt sich für sie ein stabiler bis rückläufiger Verlauf. Bestehende Mietverhältnisse sichern damit für viele Haushalte eine dauerhaft tragfähige Wohnkostenrelation.

Anders ist die Lage bei der Anmietung einer online inserierten Wohnung. Dort sind die Angebotsmieten seit 2016 stärker gestiegen als die Einkommen. Besonders deutlich fällt die höhere Belastung für Alleinlebende sowie in einzelnen Großstädten und Wachstumsregionen aus. Der Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten macht Wohnungswechsel finanziell anspruchsvoller. Die Studie misst damit nicht nur unterschiedliche Mietniveaus, sondern zwei unterschiedliche Wohnsituationen: die stabile Bezahlbarkeit im Bestand und die höhere Zugangshürde bei der Wohnungssuche.

Die wohnungspolitische Schlussfolgerung darf deshalb nicht lauten, die günstigen Bestandsmieten durch weitere allgemeine Eingriffe abzusichern und damit die Differenz zum Angebotsmarkt weiter zu vergrößern. Entscheidend ist vielmehr, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum gerade in angespannten Regionen zu erweitern und Wohnungswechsel zu erleichtern.

Daraus ergeben sich fünf konkrete politische Entscheidungen:

1. **Wohnungsangebot ausweiten und Baukosten senken.** Baulandmobilisierung, Nachverdichtung, Aufstockung und vereinfachte Genehmigungsverfahren können zur Entspannung angespannten Wohnungsmärkte beitragen. Technische und regulatorische Anforderungen müssen sich an ihrem tatsächlichen Nutzen und ihren Kosten messen lassen. Haus & Grund fordert deshalb eine aktive Baulandmobilisierung sowie den Abbau bürokratischer und regulatorischer Hürden, damit Neubau und Bestandserweiterungen wieder wirtschaftlich möglich werden.

2. **Mietpreisregulierung marktfreundlicher gestalten.** Die Begrenzung von Neuvertrags- und Bestandsmieten muss hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Wirkungen auf Mietbelastung, Wohnungsangebot, Mobilität und Investitionen bewertet werden. Dabei sind auch die Wechselwirkungen mit der Mietspiegelerstellung zu berücksichtigen. Haus & Grund fordert eine Mietpreisbildung, die Marktentwicklungen stärker abbildet und Vermietern ermöglicht, gestiegene

Kosten sowie notwendige Investitionen angemessen zu berücksichtigen. Dazu sollten bestehende Preisregulierungen zurückgeführt und insbesondere die Mietpreisbremse nicht fortgeführt werden.

3. **Wirtschaftliche Spielräume privater Vermieter schaffen.** Private Vermieter leisten einen eigenständigen Beitrag zur Stabilität der Bestandsmieten. Verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen, wirtschaftlich tragfähige Modernisierungen und praktikable Mietanpassungsmöglichkeiten sind wichtige Voraussetzungen dafür, dass dieser Beitrag langfristig erhalten bleibt. Haus & Grund fordert deshalb ausreichende Refinanzierungsmöglichkeiten für Investitionen in den Bestand und Mietanpassungsregeln, die Kostensteigerungen und Investitionen angemessen berücksichtigen.

4. **Einkommensschwache Haushalte gezielt unterstützen.** Wo Einkommen für angemessenen Wohnraum nicht ausreichen, kann eine bedarfsabhängige Unterstützung durch Wohngeld die finanzielle Belastung unmittelbar verringern. Eine solche Unterstützung muss mit einer Ausweitung des Wohnungsangebots verbunden werden und sollte nicht durch allgemeine Mietpreisbegrenzungen ersetzt werden, deren Entlastungswirkung nicht gezielt an der finanziellen Bedürftigkeit ansetzt. Haus & Grund fordert daher, soziale Härten vorrangig über eine verlässliche und zielgerichtete Subjektförderung wie das Wohngeld aufzufangen, statt über pauschale Eingriffe in die Mietpreisbildung.

5. **Wohnnebenkosten und Investitionskosten stabilisieren.** Die Bezahlbarkeit von Wohnraum hängt nicht allein von der Nettokaltmiete ab. Steigende Energiepreise, kommunale Gebühren und zusätzliche Anforderungen an Gebäude können sowohl Mieter als auch Eigentümer erheblich belasten. Notwendig sind wirtschaftlich tragfähige, technologieoffene und verlässliche Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestands. Haus & Grund fordert insbesondere technologieoffene Klimaschutzinstrumente, eine verlässliche Förderung energetischer Investitionen und den Verzicht auf zusätzliche ordnungsrechtliche Vorgaben, die Investitionen verteuern, ohne einen entsprechenden Zusatznutzen zu schaffen.

Bestandsmieter profitieren von stabilen Mietbelastungen. Wohnungssuchende benötigen dagegen ein größeres, vielfältigeres und wirtschaftlich bereitstellbares Angebot. Die wirksamste Antwort auf hohe Angebotsmieten ist nicht die weitere Verengung des Marktes, sondern mehr verfügbares Angebot und mehr Beweglichkeit auf dem Wohnungsmarkt.

Methodische Einordnung der Angebotsmieten

Der deutsche Mietwohnungsmarkt ist überwiegend durch langfristige Mietverhältnisse geprägt. Nach Berechnungen des ifo Instituts wohnen Mieterhaushalte durchschnittlich rund 10,6 Jahre in einer Wohnung. Daraus ergibt sich eine geschätzte jährliche Neuvermietungsquote von lediglich 9,4 Prozent. Umgekehrt wechseln rund 90,6 Prozent der Mietwohnungen innerhalb eines Jahres nicht ihren Mieter. Die Ergebnisse des Zensus 2022 bestätigen diese Größenordnung. Zum Erhebungsstichtag lebten lediglich 2,62 Millionen beziehungsweise 11,6 Prozent aller Mieterhaushalte seit weniger als einem Jahr in ihrer Wohnung. Beide Untersuchungen verdeutlichen, dass die große Mehrheit der Mieterhaushalte in länger bestehenden Mietverhältnissen lebt und eine ausschließliche Betrachtung der Angebotsmieten daher nur einen kleinen Ausschnitt des tatsächlichen Mietwohnungsmarktes abbildet.

Die in dieser Studie verwendeten Angebotsmieten beschreiben die Nettokaltmieten von Wohnungen, die öffentlich online inseriert werden. Sie sind deshalb ein aktueller und regional differenzierter Indikator für die Kosten, mit denen Wohnungssuchende bei der Anmietung einer öffentlich angebotenen Wohnung rechnen müssen. Sie sind jedoch nicht mit den tatsächlich vereinbarten Neuvertragsmieten des gesamten Wohnungsmarkts gleichzusetzen.

Ein großer Teil neu vermieteter Wohnungen wird nicht öffentlich online inseriert. Wohnungen werden auch über persönliche Kontakte, Vormerksysteme, Wartelisten oder interne Vergabeverfahren vermittelt. Dies betrifft beispielsweise Teile kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbestände, aber auch private Vermietungen außerhalb der großen Immobilienportale. Die öffentlich inserierten Angebote bilden damit eher die Perspektive eines Wohnungssuchenden ohne lokale Netzwerke ab als den gesamten Markt der Neuvermietungen.

Hinzu kommt, dass nicht jedes Inserat in einen Mietvertrag mündet und aus den Inseratsdaten nicht hervorgeht, zu welcher Miete ein Vertrag tatsächlich abgeschlossen wurde. Angebotsmieten dürfen deshalb nicht als beobachtete Neuvertragsmieten verstanden werden.

Eine empirica-Analyse für die zehn teuersten deutschen Mieterstädte bestätigt diese Einordnung. Im Jahr 2022 lagen die inserierten Mieten dort im Durchschnitt 17 Prozent über den Neuvertragsmieten des Zensus für Verträge mit einer Wohndauer von bis zu einem Jahr. In München betrug die Abweichung 29 Prozent, in Potsdam 20 Prozent. Die Untersuchung zeigt damit, dass öffentlich inserierte Mieten das Niveau der Neuvertragsmieten im Gesamtmarkt systematisch überschätzen können.

Auch Auswertungen auf Kreisebene zeigen, dass die Angebotsmieten öffentlich online inserierter Wohnungen in den meisten Regionen über den repräsentativen Neuvertragsmieten des Mikrozensus liegen.

Für diese Studie folgt daraus eine klare Lesart: Die Mietbelastungsquote „bei Umzug“ zeigt nicht die durchschnittliche Belastung aller Haushalte mit einem neuen Mietvertrag. Sie beschreibt die Belastung eines typisierten Haushalts bei der Anmietung einer öffentlich online inserierten Wohnung. Sie ist damit besonders geeignet, die Lage von Wohnungssuchenden auf dem frei zugänglichen Online-Angebotsmarkt abzubilden.

Die Bestandsmieten und die Angebotsmieten sollten daher nicht als zwei Werte desselben Marktes verstanden werden. Sie beschreiben unterschiedliche Segmente: bestehende Mietverhältnisse einerseits und öffentlich sichtbare Wohnungsangebote andererseits. Gerade diese Differenzierung ist für die Einordnung der Bezahlbarkeit wichtig.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 957.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.

- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.