

Rheinstraße 65  
64295 Darmstadt  
Germany

Fon: +49(0)6151/2904-0

Fax: +49(0)6151/2904-97

[info@iwu.de](mailto:info@iwu.de)

[www.iwu.de](http://www.iwu.de)

## **Wohnkostenbelastung von Mietenden in Deutschland**

Studie für den Deutschen Mieterbund

Stand: 30.03.2026

Autorinnen und Autoren

Dr. Ines Weber-Kessel, Rupert Eisfeld, Hendrik Schäfer, Galina Nuss

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Datengrundlagen und Methodik .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Einkommensverteilung von Mietenden und selbstnutzenden Eigentümer*innen .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Wohnverhältnisse von Mietenden und selbstnutzenden Eigentümer*innen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Wohnverhältnisse nach Einkommensgruppen.....	7
4.2	Verteilung der Mietenden auf Gebäudearten.....	8
4.3	Verteilung der Mietenden auf Baualtersklassen .....	11
4.4	Energiearten nach Eigentumsstatus und Einkommen .....	12
<b>5</b>	<b>Wohnkostenbelastung von Mietenden .....</b>	<b>14</b>
5.1	Energiekosten und Energiekostenbelastung.....	14
5.2	Miet- und Wohnkostenbelastung .....	17
5.3	Einfluss der Wohndauer auf die Miethöhe und Wohnkostenbelastung.....	21
<b>6</b>	<b>Räumliche Disparitäten in der Miethöhe und Wohnkostenbelastung.....</b>	<b>22</b>
6.1	Miethöhe, Miet- und Wohnkostenbelastung nach Gemeindegrößenklassen .....	22
6.2	Miethöhe, Miet- und Wohnkostenbelastung nach Raumordnungsregionen .....	23
6.3	Miethöhe, Miet- und Wohnkostenbelastung in den Top-7-Städten.....	28
<b>7</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>29</b>
<b>A.</b>	<b>Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus: Umgang mit klassifizierten Einkommen und Berechnung des Nettoäquivalenzeinkommens .....</b>	<b>31</b>
<b>B.</b>	<b>Berechnung der Miet- und Wohnkostenbelastung: konzeptionelle Alternativen .....</b>	<b>32</b>
<b>C.</b>	<b>Grundlagen der Fortschreibungen.....</b>	<b>33</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnverhältnis aller Haushalte nach Dezilen des Haushaltsnettoeinkommens	8
Abbildung 2: Verteilung der Mietenden auf Gebäudearten	9
Abbildung 3: Gebäudeart der Mietenden nach Gemeindegrößenklasse	9
Abbildung 4: Wohnfläche pro Kopf in m <sup>2</sup> nach Eigentumsstatus und Einkommensdezilen	10
Abbildung 5: Gebäudeart der Mietenden nach Einkommen	11
Abbildung 6: Baualtersklassen der Mietenden nach Einkommen	12
Abbildung 7: Überwiegend verwendete Energieart nach Eigentumsstatus	13
Abbildung 8: Überwiegend verwendete Energieart nach Einkommensdezilen der Mietenden	13
Abbildung 9: Wärmeausgaben in € pro m <sup>2</sup> nach überwiegend verwendeter Energieart der Mietenden	15
Abbildung 10: Wärmeausgaben in € pro Jahr absolut und pro Quadratmeter von mietenden Haushalten 2022 bis 2024	16
Abbildung 11: Anteil der Wärmeenergieausgaben am Nettoeinkommen mietender Haushalte nach Einkommensdezilen	17
Abbildung 12: Wohnkostenbelastung nach Dezilen des Haushaltsnettoeinkommens von Mietenden	19
Abbildung 13: Wohnkostenbelastungskategorien von Mietenden	20
Abbildung 14: Miethöhe und Wohnkostenbelastung für ältere und neuere Mietverträge	21
Abbildung 15: Miethöhe pro m <sup>2</sup> und Wohnkostenbelastung in % nach Baualtersklassen	22
Abbildung 16: Miethöhe pro m <sup>2</sup> sowie Miet- und Wohnkostenbelastung in % nach Gemeindegrößenklasse	23
Abbildung 17: Miethöhe pro m <sup>2</sup> bei älteren, neuen und allen Mietverträgen nach Raumordnungsregionen	25
Abbildung 18: Mietkostenbelastung (am Nettoeinkommen) nach Raumordnungsregionen	26
Abbildung 19: Wohnkostenbelastung (Nettoeinkommen) nach Raumordnungsregionen	27

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einkommen der mietenden Haushalte nach Einkommensdezilen aller Haushalte	7
Tabelle 2: Bruttokaltmiete, Miet- und Wohnkostenbelastung 2024 in den Top-7-Städten	28

## 1 Einleitung

Die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten stellt eines der zentralen sozial- und wohnungspolitischen Themen in Deutschland dar. Wenn, wie vor allem in urbanen Räumen, ein hoher Anteil des Einkommens für das Wohnen aufgebracht werden muss, hat das erhebliche Folgen für die finanzielle Stabilität und die gesellschaftliche Teilhabe dieser Haushalte. Aktuelle Daten aus dem Mietenreport 2025 des Deutschen Mieterbundes zeigen, dass 29 % der Mietenden befürchten, sich ihre Wohnung künftig nicht mehr leisten zu können, und rund 13 % bereits heute stark durch hohe Wohnkosten belastet sind. Besonders betroffen sind Haushalte mit Kindern sowie einkommensschwächere Gruppen, wobei die Belastung regional stark variiert. Vor dem Hintergrund gestiegener Lebenshaltungs- und Energiekosten sowie anhaltender Unsicherheiten auf dem Wohnungsmarkt gewinnt eine fundierte Analyse der tatsächlichen Wohnkostenbelastung weiter an Bedeutung.

Eine aktuelle und belastbare Datengrundlage ist daher unerlässlich, um politischen Handlungsbedarf sachgerecht zu identifizieren und Maßnahmen zielgerichtet zu entwickeln. Die vorliegende Studie stützt sich insbesondere auf amtliche Daten des Mikrozensus mit der Zusatzerhebung Wohnen und liefert differenzierte Einblicke in die Belastungssituation verschiedener Haushaltstypen und Regionen in Deutschland. Die Studie leistet dadurch einen wichtigen Beitrag, damit politische Diskussionen evidenzbasiert und zielorientiert geführt werden können.

Zu Beginn werden die Datengrundlagen der Untersuchung erläutert. Anschließend erfolgt eine systematische Analyse der Wohnverhältnisse und Wohnkostenbelastungen, um ein umfassendes Bild der aktuellen Situation darzustellen. Im Fokus steht zunächst eine Betrachtung der Wohnverhältnisse in Deutschland. Es wird aufgezeigt, wie sich unterschiedliche Wohnformen – etwa Miet- und Eigentumsverhältnisse – auf verschiedene Einkommensgruppen verteilen. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei den Mietenden: Welche Gebäudarten bewohnen sie, wie unterscheiden sich diese hinsichtlich Struktur und Baualtersklasse, und in welchen Wohnbedingungen leben insbesondere einkommensschwächere Haushalte? Ergänzend werden die soziale Zusammensetzung der Haushalte und zentrale demografische Merkmale berücksichtigt, um die besonders von hohen Wohnkosten betroffenen Gruppen sichtbar zu machen.

Darauf folgt eine detaillierte Analyse von Mieten, Energiekosten und der daraus resultierenden Wohnkostenbelastung. Die Studie untersucht, wie sich die Wohnkosten zusammensetzen, wie hoch die Belastung z. B. in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes, der Dauer des Mietverhältnisses und der jüngsten Energiepreisentwicklungen ist.

Im Weiteren richtet die Studie den Blick auf regionale Unterschiede. Die Miethöhen und Wohnkostenbelastungen werden sowohl für die sieben größten deutschen Städte als auch für die 96 Raumordnungsregionen

analysiert. Raumordnungsregionen sind großräumige, funktional abgegrenzte Einheiten, die eine bundesweite Vergleichbarkeit von Raumstrukturen, infrastrukturellen Bedingungen, wirtschaftlichen Entwicklungen und sozialen Disparitäten ermöglichen und so insbesondere geeignet sind interregionale Vergleiche zu ziehen. Abschließend werden die zentralen Erkenntnisse zusammengefasst.

## 2 Datengrundlagen und Methodik

Die Studie „Wohn- und Mietkostenbelastung von Mietenden“ aus dem Jahr 2023 basiert auf einer Auswertung von Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) aus dem Jahr 2018.<sup>1</sup> Die EVS wird alle fünf Jahre durchgeführt. Ergebnisse zum Geld- und Sachvermögen sollen nach aktuellem Stand im ersten Quartal 2026 verfügbar sein. Die fehlende Verfügbarkeit von aktuelleren EVS-Daten war ein Grund für die Verwendung des Mikrozensus 2022 in dieser Studie.

Der Mikrozensus 2022, einschließlich der Zusatzerhebung Wohnen, steht seit Ende März 2025 über Scientific-Use-Files oder die kontrollierte Datenfernverarbeitung zur Verfügung. Die Erhebung umfasst 1 % der Haushalte in Deutschland (ca. 370.000 Haushalte) und ist repräsentativ für die gesamte Bevölkerung.

Im Vergleich zur EVS bietet der Mikrozensus eine größere Stichprobengröße und eine verpflichtende Teilnahme, jedoch eine weniger detaillierte Erfassung von Einkommen und Ausgaben. Die Berechnung des Nettoäquivalenzeinkommens, des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens und der Mietbelastung erfolgt daher eine Berechnung auf Basis des arithmetischen Mittels der Einkommensklassen. Die feine Klassifizierung (z. B. 2.500 bis unter 2.750 Euro, 2.750 Euro bis unter 3.000 Euro) erlaubt in diesem Kontext eine relativ präzise Einkommens- und Belastungsschätzung.<sup>2</sup>

Durch methodische Änderungen des Mikrozensus bedingt sich ein Zeitreihenbruch<sup>3</sup> ab dem Jahrgang 2020 des Mikrozensus; daher erfolgt kein direkter Vergleich der Jahre 2018 und 2022. Zusätzlich werden nationale Zusatzprogramme zum Mikrozensus seit 2020 nicht mehr über die gesamte 1%-Stichprobe durchgeführt. Eine Ausnahme stellt das Zusatzprogramm zur Wohnsituation dar, das aufgrund seiner Relevanz an die vollständige 1%-Stichprobe angehängt wird. Die Variablen der Zusatzerhebung sind somit gemeinsam mit den übrigen Variablen der Mikrozensus-Erhebung auswertbar.

---

<sup>1</sup> Noka, V. et al. (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Analyse der Belastung deutscher Mieterhaushalte. Berlin: Deutscher Mieterbund / Öko-Institut e.V. [www.mieterbund.de/app/uploads/2023/11/DMB\\_WohnkostenbelastungMietende\\_final.pdf](http://www.mieterbund.de/app/uploads/2023/11/DMB_WohnkostenbelastungMietende_final.pdf) (letzter Zugriff am 25.11.2025).

<sup>2</sup> Vgl. auch Anhang B.

<sup>3</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/mikrozensus-2020.html?nn=211992#643218> (letzter Zugriff am 17.11.2025).

Eine Stärke des Mikrozensus sowie der Zusatzerhebung Wohnen besteht aufgrund der Stichprobengröße in der Möglichkeit, vertiefte Einblicke in regionale Unterschiede bei der Miethöhe und Wohnkostenbelastung abbilden zu können. Dafür wurde eine regionale Auswertung für die TOP-7-Städte, nach Gemeindegrößenklassen sowie Raumordnungsregionen (ROR) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgenommen. Zu diesem Zweck erfolgte eine Anreicherung der Daten des Mikrozensus 2022 mit den genannten externen Informationen und eine Auswertung über die kontrollierte Datenfernverarbeitung (KDFV). Um eine valide Datenbasis für die Analyse der Wohnkostenbelastung sicherzustellen, wurde die Grundgesamtheit des Mikrozensus anhand definierter Kriterien eingeschränkt. In die Auswertung einbezogen wurden ausschließlich Personen in Privathaushalten an ihrem Hauptwohnsitz, die als Selbstnutzer oder Hauptmieter ihrer Wohneinheit fungieren. Fälle, in denen mehrere unabhängige Wirtschaftshaushalte eine gemeinsame Wohnung bewohnen, wurden ausgeschlossen, um eine eindeutige Zuordnung von Wohnkosten und Haushaltseinkommen zu gewährleisten. Zudem wurden nur Haushalte mit validen Angaben zum Einzugsjahr berücksichtigt, um zeitliche Analysen wie die Unterscheidung zwischen Bestands- und Neuverträgen zu ermöglichen.

Zur Ermittlung der finanziellen Belastungssituation der Haushalte greift die Studie auf zwei zentrale Indikatoren zurück: die Mietbelastungsquote und die Wohnkostenbelastung.<sup>4</sup> Die Mietbelastungsquote beschreibt den Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete setzt sich dabei aus der Nettokaltmiete sowie den kalten Nebenkosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllabfuhr) zusammen. Individuelle, verbrauchsabhängige Kosten wie Heizung und Warmwasser bleiben bei dieser Kennzahl unberücksichtigt, um die strukturelle Mietpreisbelastung unabhängig von den Energiekosten vergleichbar zu machen. Ergänzend hierzu bildet die Wohnkostenbelastung die vollumfängliche finanzielle Last ab. Sie umfasst neben der Bruttokaltmiete auch die Heiz- und Warmwasserkosten (Bruttowarmmiete). Dieser Indikator ist entscheidend, um die tatsächliche finanzielle Belastung eines Haushaltes zu beurteilen, da insbesondere einkommensschwächere Haushalte durch steigende Energiepreise überproportional belastet werden. Die Miet- und Wohnkostenbelastung wird in dieser Studie auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens untersucht.<sup>5</sup> Für beide Kennzahlen wurden Haushalte mit unrealistischen Angaben (z. B. eine Mietbelastung von über 100 %) sowie Fälle mit fehlenden Werten in den relevanten Variablen aus der Analyse ausgeschlossen, um statistische Verzerrungen zu vermeiden. Zudem wurden die Ergebnisse mittels Hochrechnungsfaktoren<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> In Anhang B wird der Vollständigkeit halber eine konzeptionelle Alternative zur konventionellen Berechnung der Miet- bzw. Wohnkostenbelastung diskutiert.

<sup>5</sup> Zur Validierung der Ergebnisse gegenüber Effekten der Haushaltsstruktur wurden die Berechnungen zusätzlich auf Basis des Nettoäquivalenzeinkommens durchgeführt.

<sup>6</sup> Verwendet wurde der Zensus 2022-revidierte Hochrechnungsfaktor für die Zusatzerhebung „Wohnen“ (hr000wz\_z22).

gewichtet, um repräsentative Aussagen für die Gesamtheit der Privathaushalte in Deutschland treffen zu können.

### **3 Einkommensverteilung von Mietenden und selbstnutzenden Eigentümer\*innen**

Die Höhe und Verteilung der verfügbaren Haushaltseinkommen bilden eine zentrale Voraussetzung für die Beurteilung der Wohnkostenbelastung. Bevor im weiteren Verlauf die konkreten Miet- und Wohnkosten sowie deren relative Belastung analysiert werden, ist es daher erforderlich, die ökonomische Ausgangslage der Haushalte – insbesondere der Mietenden – differenziert zu betrachten. Nur so lässt sich einordnen, welche finanziellen Spielräume Haushalten zur Verfügung stehen und inwiefern Wohnkosten zu einer strukturellen Belastung oder gar existenziellen Gefährdung führen können.

Die nachfolgenden Auswertungen zeigen, dass sich die Einkommenslagen zwischen Mietenden und Eigentümer\*innen systematisch unterscheiden und dass Mieterhaushalte insgesamt ein deutlich niedrigeres Einkommensniveau aufweisen. Diese Asymmetrie hat weitreichende Implikationen für die Bezahlbarkeit von Wohnraum.

Tabelle 1 stellt die Einkommen der mietenden Haushalte nach den Einkommensdezilen aller Haushalte dar. Im Durchschnitt über alle Haushalte haben Mietende in Deutschland 2024 ein fortgeschriebenes monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 2.960 Euro. In der Gruppe der Eigentümer\*innen liegt das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen mit 4.511 Euro deutlich höher.<sup>7</sup>

Mietende in den unteren drei Einkommensdezilen aller Haushalte in Deutschland haben ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.417 Euro zur Verfügung. Damit gehören insgesamt 8,3 Millionen, d.h. 42 % der mietenden Haushalte, den unteren 30 % der Einkommensverteilung an. Diese strukturelle Konzentration niedriger Einkommen unter Mietenden verdeutlicht, dass gerade jene Haushalte, die über die geringsten finanziellen Puffer verfügen, auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen sind – und dort entsprechend vulnerabel gegenüber Mietpreissteigerungen und Nebenkostenanpassungen sind.

---

<sup>7</sup> Wird das monatliche Haushaltsnettoäquivalenzeinkommen betrachtet, fällt der Unterschied beim Einkommen geringer aus: Mietende verfügen hier im Mittel über 2.196 Euro, bei Eigentümer\*innen liegt der Mittelwert bei 2.884 Euro. Dieser im Vergleich zum Haushaltsnettoeinkommen geringere Abstand im Nettoäquivalenzeinkommen hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass Eigentümerhaushalte im Durchschnitt aus mehr Personen bestehen, sodass sich das verfügbare Einkommen auf eine höhere bedarfsgewichtete Personenzahl verteilt (vgl. auch Kapitel 4.2). Zur Berechnung des Nettoäquivalenzeinkommens vgl. Anhang A.

**Tabelle 1: Einkommen der mietenden Haushalte nach Einkommensdezilen aller Haushalte**

Einkommensdezil	Durchschnitt Nettoeinkommen (€/Monat)	Anzahl Haushalte (Millionen)
1. Dezil	788 €	2,2
2. Dezil	1.362 €	2,9
3. Dezil	1.900 €	3,2
4. Dezil	2.316 €	1,7
5. Dezil	2.718 €	2,5
6. Dezil	3.277 €	1,9
7. Dezil	3.947 €	1,9
8. Dezil	4.633 €	1,0
9. Dezil	5.628 €	1,5
10. Dezil	9.428 €	1,0
<b>Insgesamt</b>	<b>2.960 €</b>	<b>19,8</b>

Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes: Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer (Inflationierung des Einkommens auf 2024), eigene Berechnungen.

## 4 Wohnverhältnisse von Mietenden und selbstnutzenden Eigentümer\*innen

### 4.1 Wohnverhältnisse nach Einkommensgruppen

Die im vorangegangenen Kapitel dargestellte Einkommenskluft zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten korrespondiert eng mit den realen Wohnverhältnissen. Der Eigentumsstatus ist in Deutschland nicht nur eine Frage der individuellen Präferenz, sondern maßgeblich durch sozioökonomische Ressourcen bestimmt. Um die Wohnkostenbelastung adäquat einordnen zu können, ist daher zunächst eine differenzierte Betrachtung der Verteilung der Wohnverhältnisse unerlässlich.

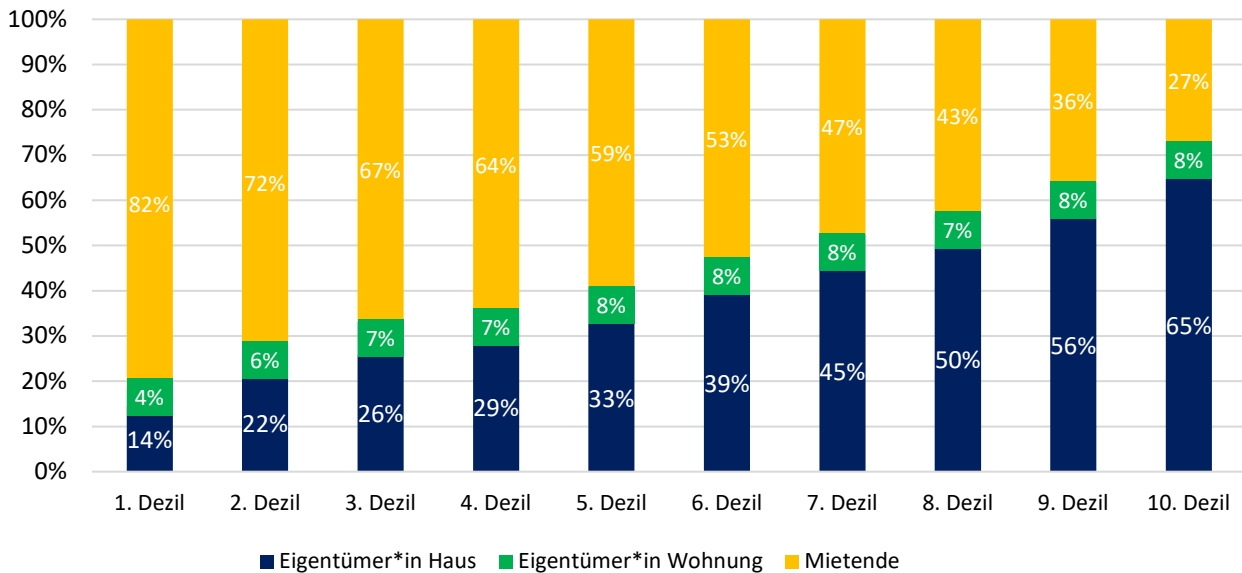
In Deutschland wohnen 55 % der Haushalte zur Miete, während 45 % der Haushalte zur Gruppe der Eigentümer\*innen gehören.<sup>8</sup> 38 % der Haushalte sind Gebäudeeigentümer\*innen, 7 % Wohnungseigentümer\*innen. Abbildung 1 stellt das Wohnverhältnis aller Haushalte für Einkommensdezile dar.<sup>9</sup> Hier wird deutlich,

<sup>8</sup> Laut stat. Bundesamt leben 58 % der Haushalte zur Miete. Um eine valide Datenbasis für die Analyse der Wohnkostenbelastung sicherzustellen, wurde die Grundgesamtheit des Mikrozensus anhand definierter Kriterien eingeschränkt. In die Auswertung einbezogen wurden ausschließlich Personen in Privathaushalten an ihrem Hauptwohnsitz, die als Selbstnutzer oder Hauptmieter ihrer Wohneinheit fungieren. Daher liegt die Mieterquote in dieser Untersuchung bei 55 %. Diese Zahl liegt sehr nah an der Eigentümerquote von 44,3 % nach Zensus 2022. Statistisches Bundesamt 2025: Wohnungskennzahlen. <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/url/b6f567a4> (letzter Zugriff am 20.11.2025). Methodischer Hinweis: Eigentumsquoten beziehen sich auf Haushalte (Mikrozensus 2022). Eigentümerquoten beziehen sich auf Wohnungen (Zensus 2022). Im Vergleich zu 2011 hat sich die Eigentumsquote leicht verringert. [https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/Eigentumsquote.html#\\_8wvtulbdv](https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/Eigentumsquote.html#_8wvtulbdv) (letzter Zugriff am 20.11.2025).

<sup>9</sup> Für die Bildung der Einkommensdezile wurden alle Haushalte (Eigentümer\*innen und Mietende) anhand ihres Haushaltsnettoeinkommens sortiert und dann in zehn gleich große Gruppen eingeteilt.

dass der Anteil der mietenden Haushalte in den unteren Einkommensdezilen besonders hoch ist und kontinuierlich mit der Höhe des Haushaltsnettoeinkommens abnimmt. Während der Anteil der Mietenden im ersten Dezil bei 82 % liegt, wohnen im zehnten Dezil nur noch 27 % der Haushalte zur Miete.

**Abbildung 1: Wohnverhältnis aller Haushalte nach Dezilen des Haushaltsnettoeinkommens**



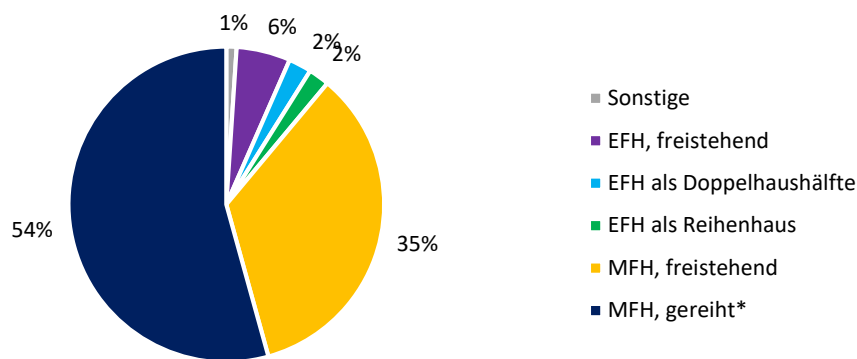
Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), eigene Berechnungen.

## 4.2 Verteilung der Mietenden auf Gebäudearten

Insgesamt wohnen in 2022 in Deutschland etwa 62 % der Haushalte in Mehrfamilienhäusern und 37 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. In sonstigen Gebäuden wie beispielsweise wirtschaftlichen Gebäude mit Wohnraum und Gewerbeflächen, bei der weniger als die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt wird, Wohnheime oder bewohnte Unterkünfte, z.B. dauerhaft aufgestellte Wohn- oder Bauwagen, Gartenlauben, wohnen weitere 1 % der Haushalte. Werden nur mietende Haushalte betrachtet fällt auf, dass die Mehrheit (89 %) in Mehrfamilienhäusern wohnen, während 10 % in Einfamilienhäusern wohnt (vgl. Abbildung 2). Abbildung 3 zeigt die Verteilung der mietenden Haushalte nach Gemeindegrößenklassen und Gebäudearten. In kleinen Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern wohnen Mietende noch vergleichsweise häufig in Ein- und Zweifamilienhäusern, während der Anteil der Mietverhältnisse in Mehrfamilienhäusern – sowohl freistehend als auch in Reihenbauweise – gering ist. Mit zunehmender Gemeindegröße verschiebt sich die Wohnsituation der Mietenden deutlich hin zu Mehrfamilienhäusern, wobei insbesondere Reihen- bzw. Blockmehrfamilienhäuser in Städten ab 100.000 Einwohnern den überwiegenden Teil der Mietverhältnisse stellen. In mittleren Städten (20.000 bis unter 100.000 Einwohner) bildet sich für Mietende eine Mischstruktur heraus: Mietverhältnisse in Ein- und Zweifamilienhäusern verlieren an Bedeutung, während

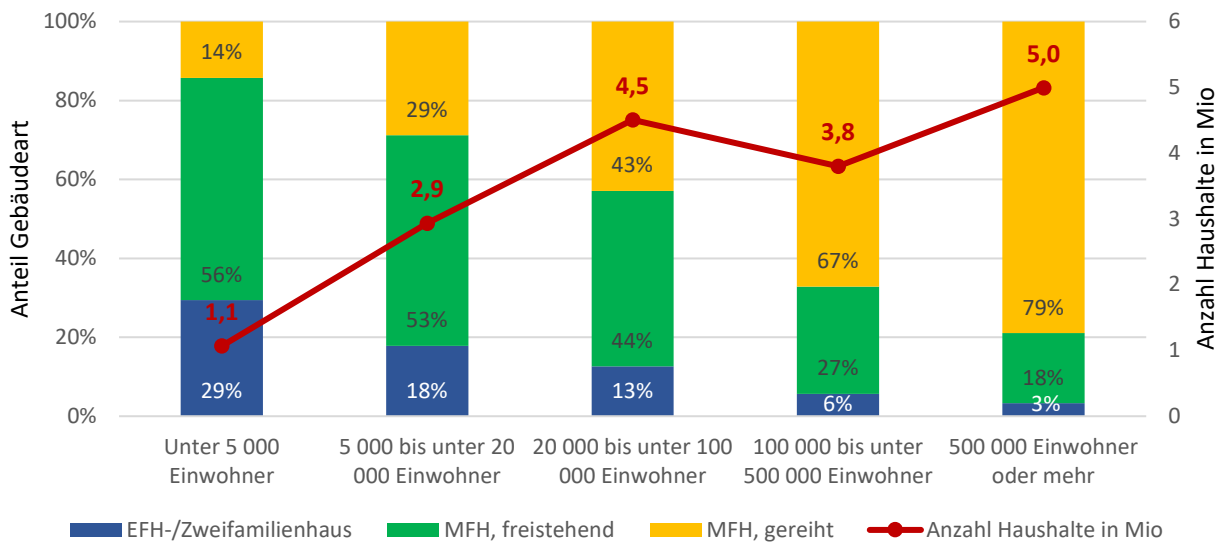
freistehende Mehrfamilienhäuser einen wichtigen Teil des Mietwohnungsangebots ausmachen. In Großstädten mit 500.000 Einwohnern oder mehr konzentrieren sich Mietende nahezu ausschließlich in Reihen- bzw. Blockmehrfamilienhäusern, während Mietverhältnisse in Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Daraus lässt sich ableiten, dass die Wohnform der Mietenden eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft ist und sich verdichtete, mehrgeschossige Mietwohnungsbestände insbesondere in großen Städten durchsetzen. In kleineren und mittleren Gemeinden verbleibt hingegen ein relevanter Anteil der Mietenden in Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Abbildung 2: Verteilung der Mietenden auf Gebäudearten**



\*Gereihtes Mehrfamilienhaus: einseitig oder beidseitig angebaut. Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), eigene Berechnungen.

**Abbildung 3: Gebäudeart der Mietenden nach Gemeindegrößenklasse**

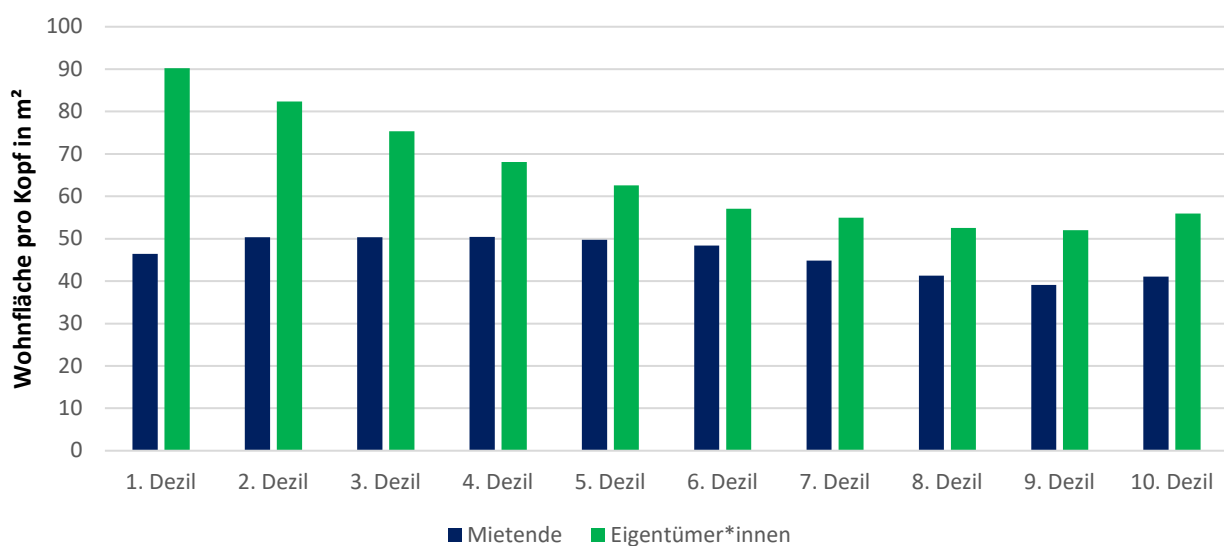


Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), eigene Berechnungen.

Im Durchschnitt leben mietende Haushalte auf 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei Eigentümern und Eigentümerinnen liegt der Mittelwert mit 125 m<sup>2</sup> deutlich höher. Die Wohnfläche der Mietenden nimmt dabei mit dem

Haushaltsnettoeinkommen konstant zu – beginnend bei 50 m<sup>2</sup> im 1. Dezil bis 98 m<sup>2</sup> im 10. Dezil. Hier ist zu berücksichtigen, dass auch die durchschnittliche Haushaltsgröße vom Eigentumsstatus mit der Höhe des Haushaltseinkommens zusammenhängt: in einem Mietendenhaushalt wirtschaften im Mittel über alle Dezile 1,8 Personen zusammen, während im ersten Dezil durchschnittlich 1,1 Personen und im 10. Dezil 2,8 Personen pro Haushalt zusammenwirtschaften.<sup>10</sup> Bei Eigentümerhaushalten liegt der Mittelwert bei 2,3 Personen und steigt von 1,2 Personen im 1. Dezil auf 3,2 Personen im 10. Dezil an. Trotz der unterschiedlichen Haushaltsgrößen bestehen zwischen Eigentümer\*innen und Mietenden deutliche Unterschiede in der Pro-Kopf-Wohnfläche. Abbildung 4 zeigt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von Eigentümer\*innen und Mietenden nach Dezilen des Haushaltsnettoeinkommens. In allen Dezilen verfügen Mietende im Mittel über weniger Quadratmeter Wohnfläche pro Person als Eigentümer\*innen, wobei die Differenz insbesondere in den unteren Einkommensdezilen ausgeprägt ist. Während Eigentümer\*innen im ersten Dezil im Schnitt deutlich über 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung haben, leben Mietende auf rund 40 bis 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf. Mit steigendem Einkommen verringert sich dieser Abstand, bleibt jedoch über alle Dezile hinweg bestehen.

**Abbildung 4: Wohnfläche pro Kopf in m<sup>2</sup> nach Eigentumsstatus und Einkommensdezilen**



Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), eigene Berechnungen.

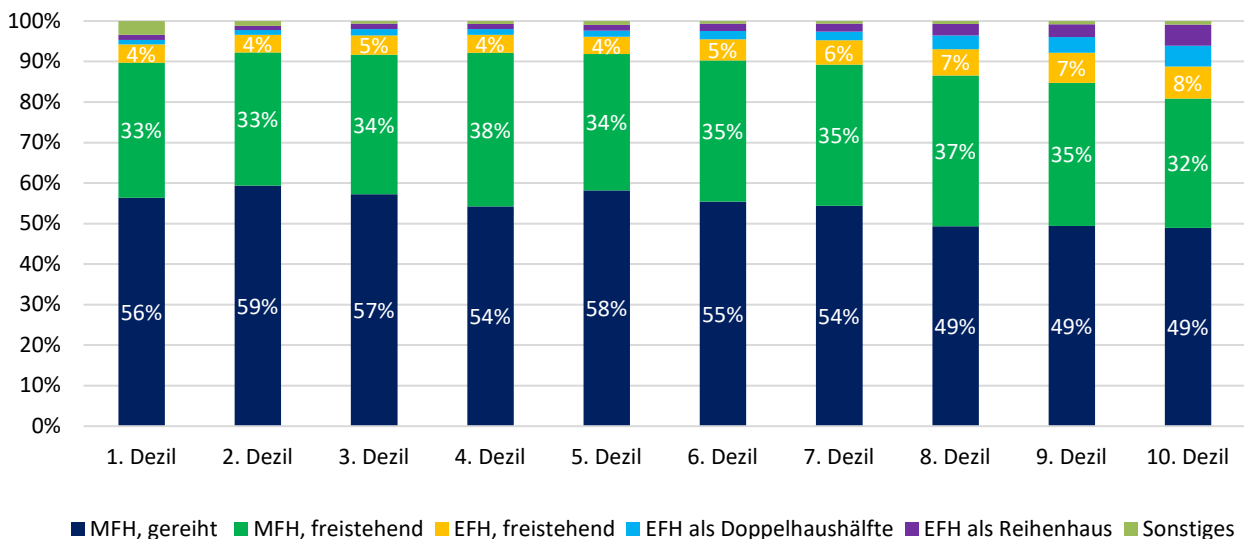
Auffällig ist, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche der Mietenden über die Dezile hinweg vergleichsweise stabil bleibt, wohingegen die Wohnfläche der Eigentümer\*innen mit zunehmendem Einkommen tendenziell sinkt

<sup>10</sup> Der Mikrozensus stellt wie die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) auf das Konzept des gemeinsam Wirtschaftens ab („Wirtschaftshaushalte“) während der Zensus das Konzept des gemeinsamen Wohnens zugrunde legt („Wohnhaushalt“).

und sich in den oberen Dezilen dem Niveau der Mietenden annähert. Dies deutet darauf hin, dass die im unteren Einkommensbereich besonders großen Pro-Kopf-Flächen bei Eigentümer\*innen häufig auf kleinere, unterbelegte Haushalte (etwa alleinlebende ältere Personen, sog. Remanenzeffekt) zurückzuführen sind.

Abbildung 5 zeigt, dass sich die Art des von Mietenden bewohnten Wohngebäudes nur geringfügig nach deren Einkommen unterscheidet. Über die Dezile hinweg wohnt der Großteil der Mietenden Haushalte in Mehrfamilienhäusern. Dennoch ist ein Anstieg des Anteils der Haushalte in Ein- oder Zweifamilienhäusern mit dem Einkommen sichtbar: so wohnen im ersten Einkommensdezil ca. 6 % der Mietenden in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im obersten Dezil beträgt dieser Anteil 19 %.

**Abbildung 5: Gebäudeart der Mietenden nach Einkommen**



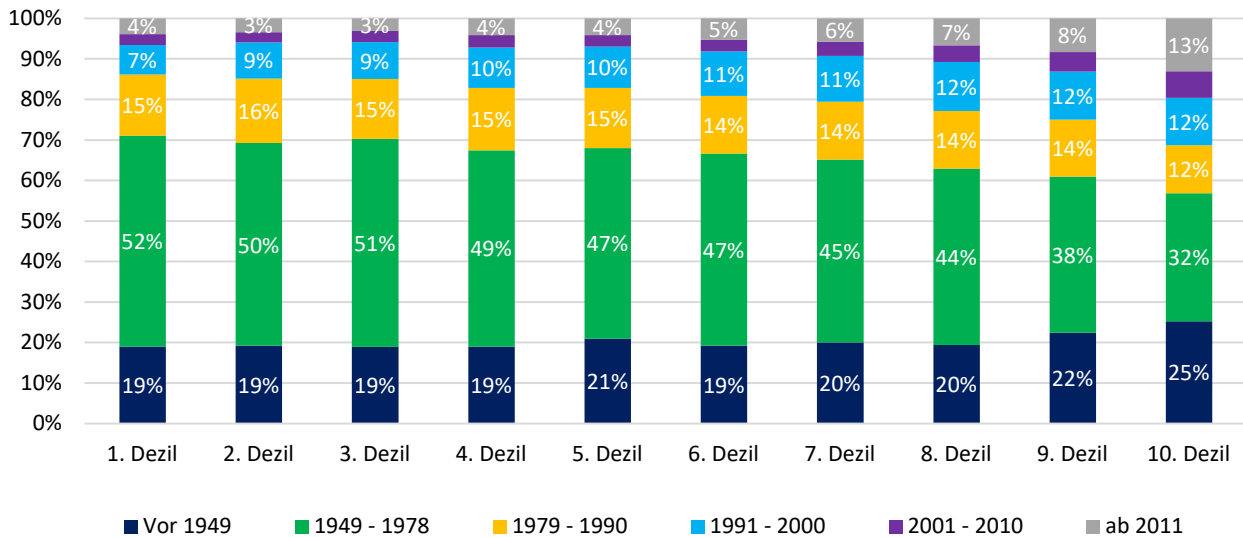
Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), eigene Berechnungen.

### 4.3 Verteilung der Mietenden auf Baualtersklassen

In Bezug auf die von Mietenden bewohnten Baualtersklassen (Abbildung 6) ist ebenfalls ein Zusammenhang mit dem Haushaltsnettoeinkommen der Mietenden erkennbar: der Anteil der mietenden Haushalte, die in neueren Gebäuden wohnen, steigt mit dem Einkommen an. Während im ersten Einkommensdezil nur knapp 4 % der Mietenden in einer Wohnung mit Baujahr nach 2011 wohnt, liegt dieser Anteil im obersten Dezil bei 13 %. Bei Altbauten, d.h. Gebäude, die vor 1949 erbaut wurden, ist ein gegenteiliger Trend zu erkennen, nach dem Mietende des 9. und 10. Dezils häufiger in diesen Gebäuden leben. Bei einem Teil dieser Gebäude wird es sich um Gebäude aus der Gründerzeit handeln, die aufgrund ihrer Deckenhöhe und aufwendigen Ausstattung (z.B. Stuck) stark nachgefragt sind. Demgegenüber verringert sich der Anteil der Mietenden, die in Gebäuden mit Baujahr 1949 – 1978 wohnen, mit zunehmenden Einkommen stetig. Diese Gebäude zeichnen

sich meist durch eine pragmatische Bauweise, oft geprägt durch Materialknappheit und Sparsamkeit in den frühen Nachkriegsjahren, aus.

**Abbildung 6: Baualtersklassen der Mietenden nach Einkommen**

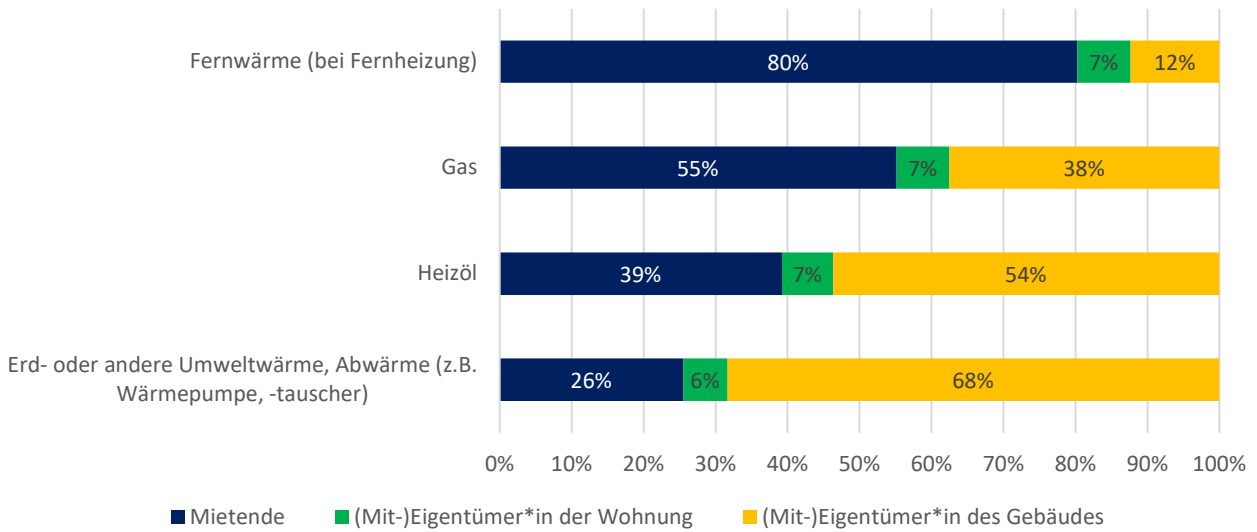


Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), eigene Berechnungen.

#### 4.4 Energiearten nach Eigentumsstatus und Einkommen

Abbildung 7 zeigt die Verteilung der Heizenergieträger nach Eigentumsstatus der Haushalte bei Fernwärme, Gas, Heizöl sowie Erd- bzw. Umweltwärme und Abwärme (z. B. Wärmepumpe, Wärmetauscher). Bei Mietenden ist die Fernwärme der dominierende Energieträger: Rund vier Fünftel (80 %) der entsprechenden Haushalte sind Mietende, während nur ein geringer Anteil als (Mit-)Eigentümer\*innen auftritt. Demgegenüber werden Gasheizungen deutlich häufiger in Eigentümerhaushalten genutzt: Etwa zwei Fünftel der Gasnutzerinnen sind (Mit-)Eigentümer\*innen des Gebäudes, während gut die Hälfte Mietende sind. Bei Heizöl sowie Erd- bzw. Umweltwärme verschiebt sich das Bild noch stärker zugunsten der Eigentümerhaushalte: Hier stellen Eigentümer\*innen jeweils deutlich über die Hälfte bis rund zwei Drittel der Nutzerhaushalte, während der Anteil der Mietenden deutlich geringer ist. In der Gesamtschau wird damit sichtbar, dass zentrale leitungsgebundene Wärmeversorgungsformen wie Fernwärme vor allem im Mietsegment verbreitet sind, während dezentrale Heizsysteme (Heizöl, Wärmepumpen, andere Umweltwärme) überwiegend in Eigentümerhaushalten anzutreffen sind.

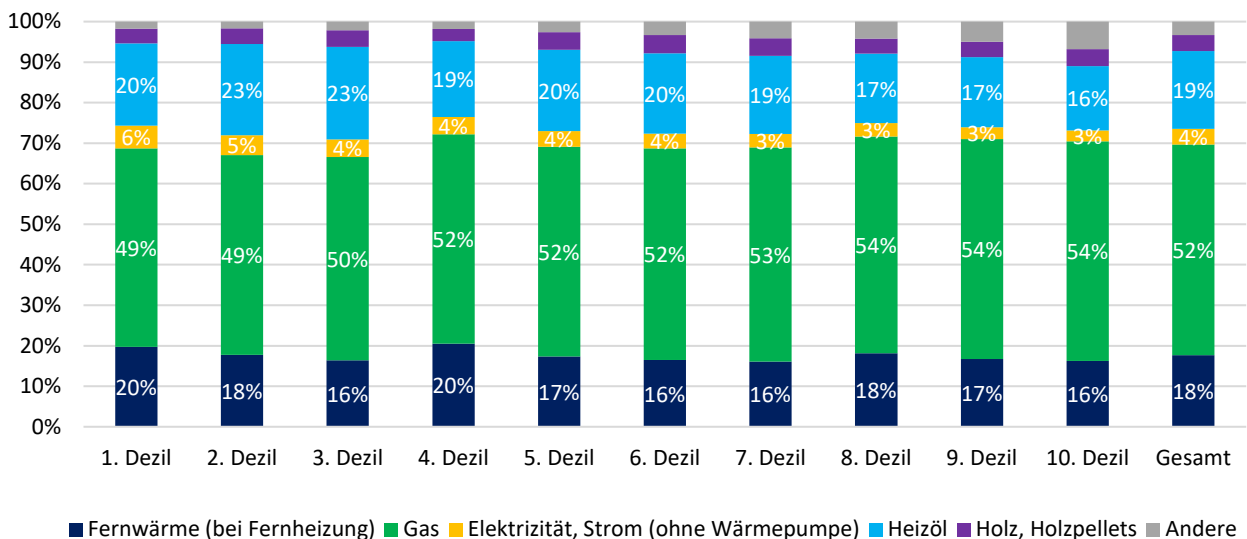
Abbildung 7: Überwiegend verwendete Energieart nach Eigentumsstatus



Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), eigene Berechnungen.

Getrennt nach Einkommensdezile der Mietenden zeigen sich in Abbildung 8 bei der überwiegend verwendeten Energieart nur marginale Unterschiede. Beispielsweise liegt der Anteil der Haushalte, die Fernwärme nutzt, mit 20 % im 1. Dezil am höchsten, der Anteil der Haushalte, die in den unteren drei Dezilen mit Gas heizt, liegt dagegen unter dem Durchschnitt. Der Energiemix beim Heizen in Deutschland ist demnach nach wie vor stark von Gas dominiert, unabhängig vom Einkommen der Mietenden. Fernwärme und Heizöl sind zweitwichtigste Träger, variieren aber leicht je nach Einkommensdezil.

Abbildung 8: Überwiegend verwendete Energieart nach Einkommensdezilen der Mietenden



Quelle: Mikrozensus 2022 (SUF), eigene Berechnungen.

## 5 Wohnkostenbelastung von Mietenden

### 5.1 Energiekosten und Energiekostenbelastung

Nach der Analyse der Verbreitung verschiedener Heizsysteme richtet sich der Fokus nun auf die finanziellen Konsequenzen. Die Wahl des Energieträgers beeinflusst – neben der ökologischen Bilanz – maßgeblich die Energie- und Wohnkostenbelastung. In Zeiten volatiler Energiepreise wird die Art der Wärmeversorgung zu einem entscheidenden Faktor für die finanzielle Tragfähigkeit des Wohnens, wobei sich deutliche strukturelle Unterschiede zwischen den Energieträgern zeigen.

Abbildung 9 illustriert die spezifischen Wärmeausgaben (in Euro pro Quadratmeter) differenziert nach dem überwiegend verwendeten Energieträger. Dabei werden sowohl Mittelwerte als auch Mediane betrachtet, um die Verteilung der Kostenbelastung genauer einzuordnen.

Auffällig ist zunächst, dass Haushalte mit Fernwärmeversorgung die mit Abstand höchsten spezifischen Kosten tragen. Mit einem Mittelwert von knapp 2,0 €/m<sup>2</sup> und einem Median von rund 1,75 €/m<sup>2</sup> liegt Fernwärme deutlich über allen anderen Heizarten. Dies deutet auf strukturell höhere Preisniveaus hin, die möglicherweise durch Grundgebühren oder regionale Monopolstellungen der Versorger bedingt sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass in dieser Kategorie auch das sog. Wärme-Contracting vorkommen kann. Hier übernimmt ein externer Dienstleister den Betrieb und die Abrechnung der Heizanlage.

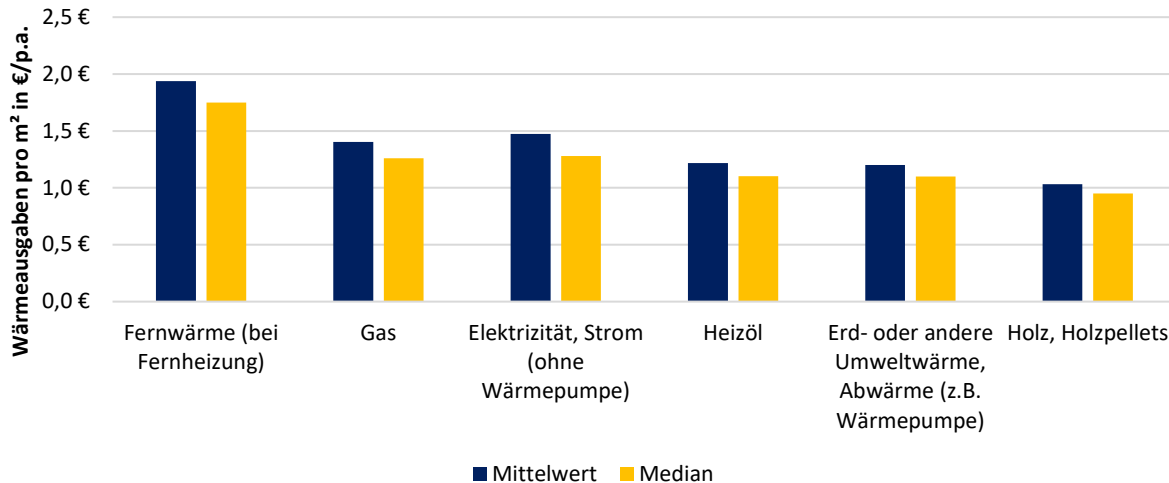
An zweiter Stelle folgen Haushalte, die mit Strom heizen (ohne Wärmepumpen), etwa durch Nachtspeicheröfen. Hier liegen die durchschnittlichen Kosten bei rund 1,5 €/m<sup>2</sup>. Dies bestätigt die ökonomische Ineffizienz direktelektrischer Heizsysteme, die häufig noch in energetisch ungünstigen Bestandsgebäuden anzutreffen sind. Die klassischen fossilen Energieträger Gas und Heizöl positionieren sich im Mittelfeld, wobei Gas mit ca. 1,4 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert) etwas teurer ausfällt als Heizöl und Erd- oder andere Umweltwärme, z. B. Wärmepumpen (ca. 1,2 €/m<sup>2</sup>). Am kostengünstigsten erweisen sich feste Brennstoffe wie Holz oder Pellets. Deren Median liegt unter 1,0 €/m<sup>2</sup>, was unter anderem auf günstigere Beschaffungsmöglichkeiten im ländlichen Raum oder eine weniger flächendeckende Beheizung der Wohnräume (z. B. durch Einzelöfen) zurückzuführen sein könnte.

Methodisch zeigt sich über fast alle Energieträger hinweg, dass der Mittelwert (dunkelblau) systematisch über dem Median (gelb) liegt. Diese Rechtsschiefe der Verteilung indiziert, dass es in allen Kategorien eine Gruppe von Haushalten mit extrem hohen spezifischen Heizkosten gibt, die den Durchschnittswert nach oben verzerren. Im Median fällt die Belastung somit etwas geringer aus, als der reine Durchschnittswert.

Insgesamt verdeutlicht die Analyse, dass die Art der Wärmeversorgung einen signifikanten Einfluss auf die Wohnkostenbelastung hat. Mietende in fernwärme- oder strombeheizten Wohnungen sind pro

Quadratmeter deutlich stärkeren finanziellen Belastungen ausgesetzt als Nutzer anderer Energieträger, ohne dass sie diese Situation aufgrund des Vermieter-Mieter-Dilemmas kurzfristig ändern können.

**Abbildung 9: Wärmeausgaben in € pro m<sup>2</sup> nach überwiegend verwendeter Energieart der Mietenden**



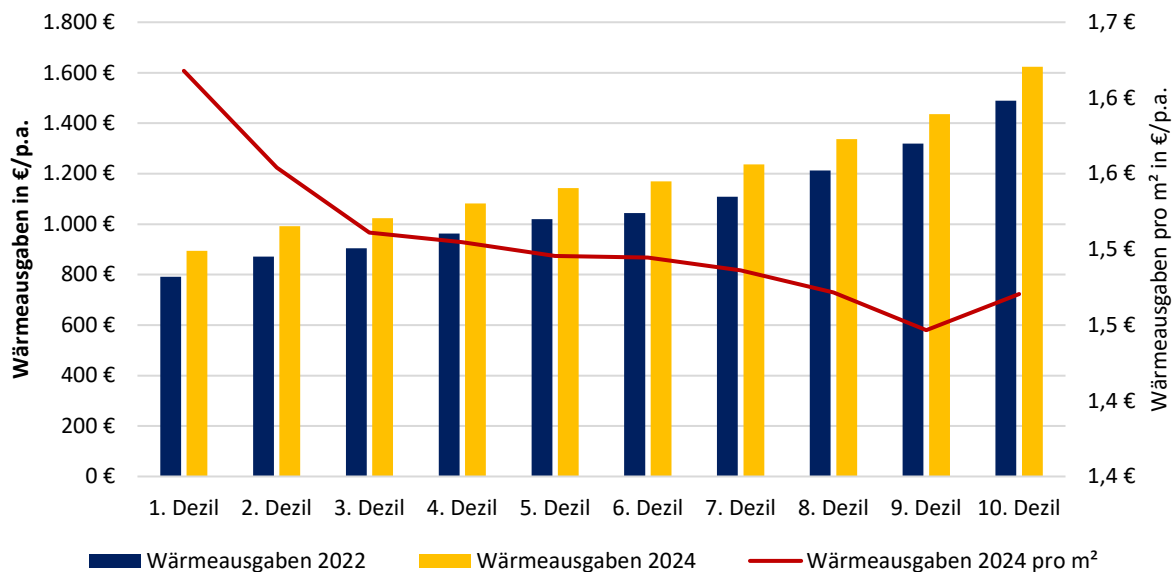
Quellen: Mikrozensus 2022, SUF; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik (vgl. Anhang C), eigene Auswertung.

Abbildung 10 beleuchtet die Entwicklung der absoluten und spezifischen Wärmeausgaben von mietenden Haushalten für das Jahr 2022 sowie anhand der Verbraucherpreisindizes getrennt für die einzelnen Energieträger fortgeschrieben bis 2024. Die Darstellung der absoluten Jahresausgaben in Euro zeigt einen klaren, positiven Zusammenhang zwischen Einkommen und Heizkosten. Haushalte des 1. Dezils verzeichneten 2022 Ausgaben von etwa 800 € pro Jahr, während diese im 10. Dezil (höchstes Einkommen) auf rund 1.500 € anstiegen. Dieser Anstieg ist primär auf die größere Wohnfläche zurückzuführen, die typischerweise von einkommensstärkeren Haushalten bewohnt wird. Die Fortschreibung auf das Jahr 2024 signalisiert eine allgemeine Verschärfung der Belastung über alle Dezile hinweg, indem die absoluten Ausgaben durch gestiegene Energiepreise in allen Kategorien zunehmen und im höchsten Dezil auf etwa 1.625 € ansteigen.

Demgegenüber steht die Analyse der Wärmeausgaben pro Quadratmeter im Jahr 2024, dargestellt durch die graue Linie, die eine kritische strukturelle Ungleichheit aufdeckt. Die Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche zeigen einen deutlichen, inversen Zusammenhang zum Einkommen. Haushalte des 1. Dezils zahlen mit rund 1,6 €/m<sup>2</sup> den höchsten spezifischen Preis für Wärme, während die Kosten kontinuierlich bis zum 9. Dezil auf 1,5 €/m<sup>2</sup> sinken. Im 10. Dezil ist ein kleiner Anstieg zu verzeichnen, der mutmaßlich mit dem erhöhten Anteil an Mietenden in Gebäuden mit Baujahr vor 1949 in dieser Einkommensgruppe einhergeht (vgl. Abbildung 6). Der inverse Zusammenhang zwischen dem Einkommensdezil und den spezifischen Wärmeausgaben pro m<sup>2</sup> weist strukturelle Determinanten der Wohnsituation nach. Er indiziert, dass einkommensschwache Haushalte überproportional häufig Wohnraum mit geringerer Energieeffizienz oder höherem spezifischen

Energiebedarf pro Fläche belegen. Diese Allokation resultiert in den höchsten spezifischen Kosten für Wärme und verschärft die finanzielle Belastung. Die Kumulation von geringem verfügbarem Einkommen und hohen spezifischen Wärmeausgaben ist ein zentraler Mechanismus, der die Energiearmut dieser Bevölkerungsgruppen konstituiert.

**Abbildung 10: Wärmeausgaben in € pro Jahr absolut und pro Quadratmeter von mietenden Haushalten 2022 bis 2024**



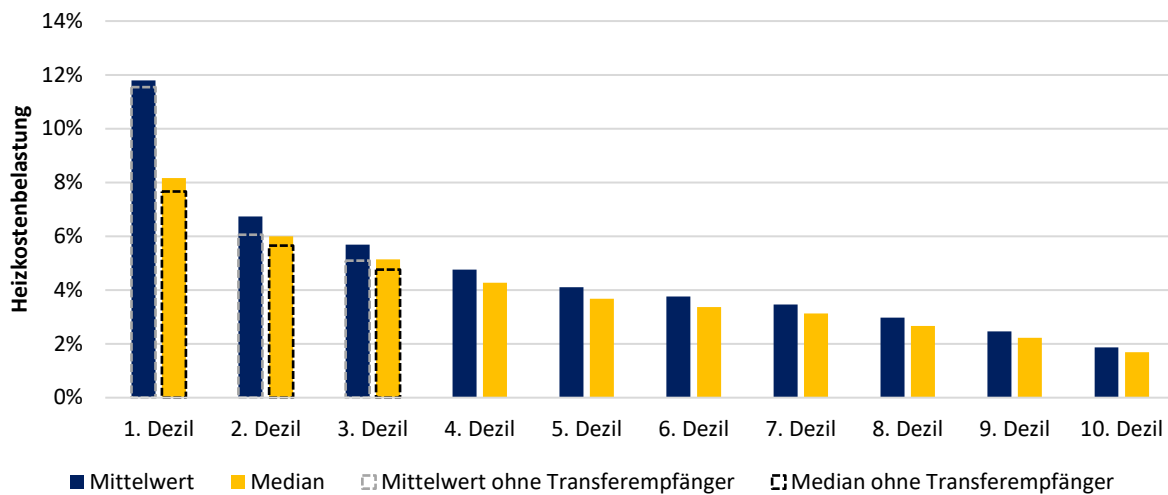
Quellen: Mikrozensus 2022, SUF; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik (vgl. Anhang C), eigene Auswertung.

Abbildung 11 stellt den Anteil der Wärmeenergieausgaben am Nettohaushaltseinkommen mietender Haushalte differenziert nach Einkommensdezilen dar. Ergänzend zur Betrachtung der absoluten Ausgaben (vgl. Abbildung 10) wird hier die relative Belastung der Haushalte in den Blick genommen.

Die Daten zeigen einen regressiven Verlauf der Wärmekostenbelastung: Im untersten Einkommensdezil entfällt mit einem Mittelwert von 12 % bzw. einem Median von 8 % der prozentual höchste Anteil des Nettohaushaltseinkommens auf die Wärmeversorgung. Dies resultiert aus dem Verhältnis von niedrigen Einkommen zu den – aufgrund der Wohnsituation (vgl. Wärmeausgaben pro m<sup>2</sup>) – vergleichsweise hohen Wärmeausgaben. Mit steigendem Einkommen nimmt die relative Belastung kontinuierlich ab. Im obersten Dezil (10. Dezil) ist der Anteil der Wärmeausgaben am Einkommen mit unter 2 % am geringsten, obwohl diese Haushalte in absoluten Zahlen die höchsten Ausgaben verzeichnen. Die Darstellung differenziert zudem nach Haushalten mit und ohne Bezug von Transferleistungen (KdU/KdH). Es wird ersichtlich, inwieweit die faktische Belastung der Haushalte in den unteren Dezilen durch die Übernahme der Wohn- und Heizkosten reduziert wird. In den betrachteten ersten drei Einkommensdezilen weisen Haushalte ohne Transferbezug im Durchschnitt und Median eine niedrigere Belastung auf. Die Heizkosten werden im Rahmen der Kosten der

Unterkunft und Heizung vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen, sofern sie angemessen sind. Die dargestellte Belastung ohne Transferleistungsempfänger\*innen entspricht daher der tatsächlichen durchschnittlichen Belastung der Haushalte. Ohne die staatliche Unterstützung läge die Belastung für Haushalte mit Transferbezug demnach erwartungsgemäß höher. Zusammenfassend korreliert die relative Wärmekostenbelastung negativ mit dem Haushaltseinkommen. Während einkommensstärkere Haushalte absolut mehr für Wärme ausgeben, wenden einkommensschwächere Haushalte relativ einen größeren Teil ihres Budgets dafür auf. Dies weist auf die strukturelle Bedeutung der Energiekosten für die Budgets einkommensschwacher Haushalte hin.

**Abbildung 11: Anteil der Wärmeenergieausgaben am Nettoeinkommen mietender Haushalte nach Einkommensdezilen**



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

## 5.2 Miet- und Wohnkostenbelastung

Die Mietbelastung eines Haushalts ist definiert als Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Mietbelastung wird ohne die individuellen verbrauchsabhängigen Bestandteile der Miete, beispielsweise die Heizkosten, berechnet. Dies soll einen vom individuellen Verbrauch der Haushalte unabhängigen Vergleich ermöglichen. Allgemeine Kosten, die im Verbraucherpreisindex unter „Wasserversorgung u.a. Dienstleistungen für die Wohnung“ subsummiert sind, werden zur Bruttokaltmiete hinzugezählt. Sofern auch die

verbrauchsabhängigen Bestandteile der Miete (individueller Strom-, Heiz- und Warmwasserverbrauch) berücksichtigt werden, wird von einer Wohnkostenbelastung gesprochen.

Nach Auswertungen des Statistischen Bundesamtes auf Basis des Mikrozensus 2022 wendeten Mietende im Jahr 2022 durchschnittlich 27,8 % ihres Einkommens für die Miete auf<sup>11</sup> (Statistisches Bundesamt 2023). Nach eigenen Auswertungen mit dem Mikrozensus liegt die analog zum Statistischen Bundesamt errechnete Mietbelastung für alle Mietenden bei 28 %, der Median liegt bei 24 %.<sup>12</sup>

Erwartungsgemäß liegt die Wohnkostenbelastung, d.h. der Anteil der Wohnkosten inkl. der verbrauchsabhängigen Heizkosten, über der Mietbelastung. Die auf das Jahr 2024 inflationierte Wohnkostenbelastung liegt bei einem Mittelwert von 31 % bzw. einem Median von 26 % unter Berücksichtigung des Haushaltsnettoeinkommens.<sup>13</sup> Dabei ist die entlastende Wirkung der Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU/KdH) noch nicht berücksichtigt. Dennoch zeigt der Vergleich unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen wichtige strukturelle Unterschiede: Bei Transferempfängern (z. B. Bürgergeld, Grundsicherung) werden die angemessenen Wohnkosten in der Theorie vollständig vom Staat übernommen, allerdings gibt es bei 12 Prozent der Bedarfsgemeinschaften eine sogenannte Wohnkostenlücke.<sup>14</sup> Eine rein rechnerische Betrachtung der Bruttobelastungsquote – also das Verhältnis der Wohnkosten zum theoretisch verfügbaren Haushaltseinkommen inklusive Transfers – kann die tatsächliche Belastung der Haushalte nicht differenziert abbilden.<sup>15</sup> Werden Haushalte mit Bezug von Transferleistungen für die ersten drei Einkommensdezile von der Berechnung ausgeklammert, sinkt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung im Jahr 2024 auf 28 % bzw. 25 % (Median).

Abbildung 12 zeigt, dass das 1. Dezil mit einem Mittelwert von 60 % und einem Median von 53 % die höchste Wohnkostenbelastung aufweist. Das bedeutet, Haushalte im untersten Einkommensdezil geben

---

<sup>11</sup> Statistisches Bundesamt 2023: Pressemitteilung Nr. 129 vom 31.3.2023. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_129\\_12\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_129_12_63.html) (letzter Zugriff am 17.11.2025).

<sup>12</sup> Die marginale Differenz kann u.a. auf die erforderliche Metrisierung des HH-Nettoeinkommens im Scientific-zurückzuführen sein. Die auf das Jahr 2024 inflationierte Mietbelastung liegt bei durchschnittlich 27 %, der Median bei 23 %. Die um 1 Prozentpunkt niedrigere, durchschnittliche Belastung ist auf die überproportional ansteigende durchschnittliche Lohnentwicklung in diesem Zeitraum zurückzuführen.

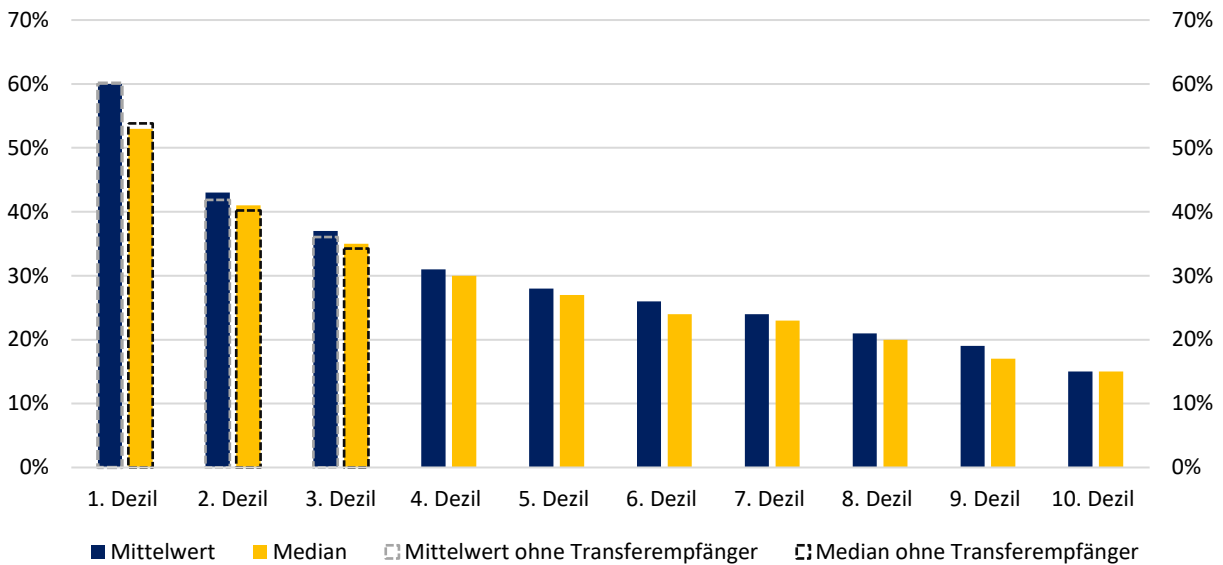
<sup>13</sup> Unter Berücksichtigung des Haushaltsnettoäquivalenzeinkommens liegt die auf das Jahr 2024 inflationierte Wohnkostenbelastung bei einem Mittelwert von 41 % bzw. einem Median von 34 %.

<sup>14</sup> Zu berücksichtigen ist dabei jedoch ein Anteil von 12,6 % aller Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2024 mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft, bei denen die tatsächlichen laufenden Kosten der Unterkunft und Heizung die anerkannten Kosten übersteigen. Die Differenz zwischen den tatsächlichen und anerkannten Kosten betrug im Durchschnitt 116 € (Deutscher Bundestag (2025): Wohnkostenlücke 2024. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke. Drucksache 21/1005 vom 31.07.2025, Berlin.)

<sup>15</sup> Der Mikrozensus enthält keine Informationen über die tatsächliche Höhe der ggf. übernommenen Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU/KdH). Datensätze, die diese Information enthalten, z.B. die EVS, bilden die Realität jedoch ebenso unzureichend ab, da ein großer Anteil transferberechtigter Haushalte ihren Anspruch nicht geltend macht. Vgl. dazu auch: Cischinsky, Holger; Weber, Ines (2019): Zur fehlenden Äquivalenz von Mindestsicherungsbezug und Armutsgefährdung. Zeitschrift für Sozialreform, 65(4), 387–417. De Gruyter Oldenbourg. <https://doi.org/10.1515/zsr-2019-0017>.

durchschnittlich 60 % ihres Nettoeinkommens für das Wohnen aus. Werden Haushalte mit Bezug von Transferleistungen von der Berechnung ausgeschlossen, verändert sich die Wohnkostenbelastung geringfügig: im ersten Einkommensdezil liegt der Mittelwert weiterhin bei 60 %, der Median mit 54 % einen Prozentpunkt höher. Im zweiten und dritten Einkommensdezil liegen Mittelwert und Median jeweils einen Prozentpunkt niedriger (vgl. auch gestrichelte Linien in Abbildung 12).

**Abbildung 12: Wohnkostenbelastung nach Dezilen des Haushaltsnettoeinkommens von Mietenden**



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

Die untersten drei Dezile zusammen weisen eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 48 % auf. Mietende im ersten und zweiten Dezil weisen im Durchschnitt eine Wohnkostenbelastung auf, die oberhalb der von Eurostat und OECD definierten Grenze von 40 % liegt, die eine Wohnkostenüberbelastung indiziert.<sup>16</sup> Mit steigendem Einkommen sinkt die relative Wohnkostenbelastung deutlich. Im 10. Dezil liegt der Mittelwert nur noch bei 16 % und der Median bei 15 %. Die deutliche Spreizung der Wohnkostenbelastung zwischen den Einkommensgruppen zeigt eine ausgeprägte soziale Ungleichheit: Haushalte mit unteren Einkommen sind im Verhältnis deutlich stärker von hohen Wohnkosten betroffen als Haushalte mit hohen Einkommen. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass einkommensschwache Haushalte aufgrund eingeschränkter Wahlmöglichkeiten überproportional von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen sind, während einkommensstärkere Haushalte in der Regel über größere Handlungsspielräume bei der Wahl ihres

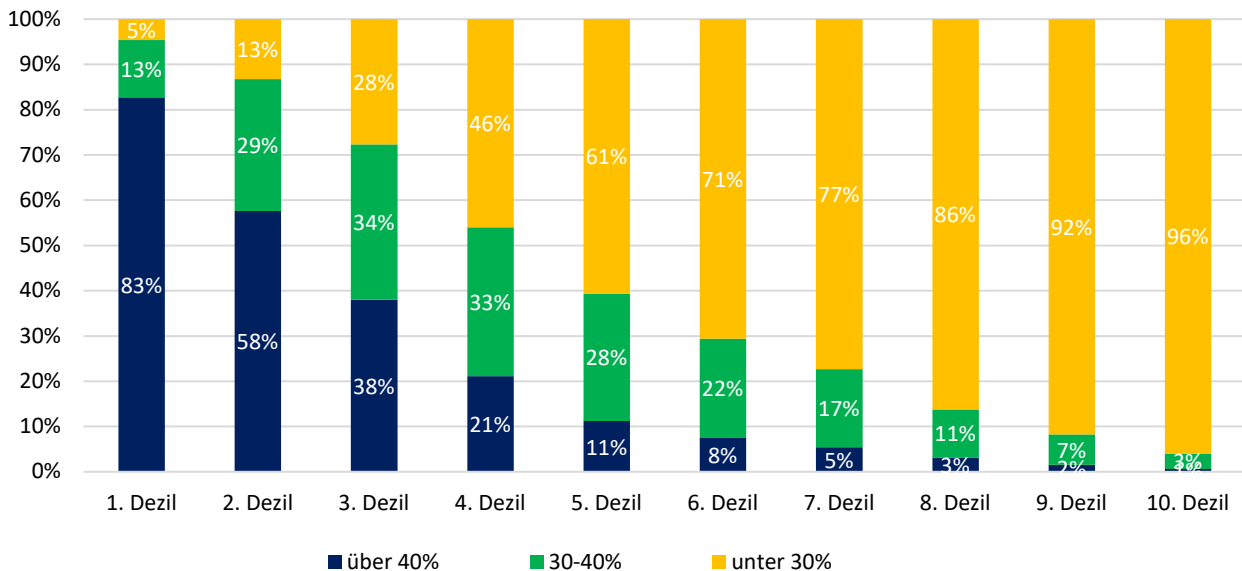
<sup>16</sup> Vgl. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate) (letzter Zugriff am 17.11.2025).

Wohnraums verfügen. Differenziert nach dem Haushaltstyp zeigt sich bei Alleinstehenden mit durchschnittlich 36 % die höchste Wohnkostenbelastung. Alleinerziehende mit Kind(ern) weisen mit 33 % die im Mittel zweithöchste Wohnkostenbelastung auf. Bei Paaren ohne Kind(er) liegt sie mit durchschnittlich 23 % am niedrigsten.

Abbildung 13 zeigt die Belastung durch Wohnkosten von Mietenden in den jeweiligen Einkommensdezilen aufgeteilt in drei Kategorien:

1. Anteil der Wohnkosten > 40 % des Haushaltsnettoeinkommens (Wohnkostenüberlastung)
2. Anteil der Wohnkosten zwischen 30 und 40 % des Haushaltsnettoeinkommens (hohe Wohnkostenbelastung)
3. Anteil der Wohnkosten unter 30 % (vertretbare Wohnkostenbelastung).

**Abbildung 13: Wohnkostenbelastungskategorien von Mietenden**



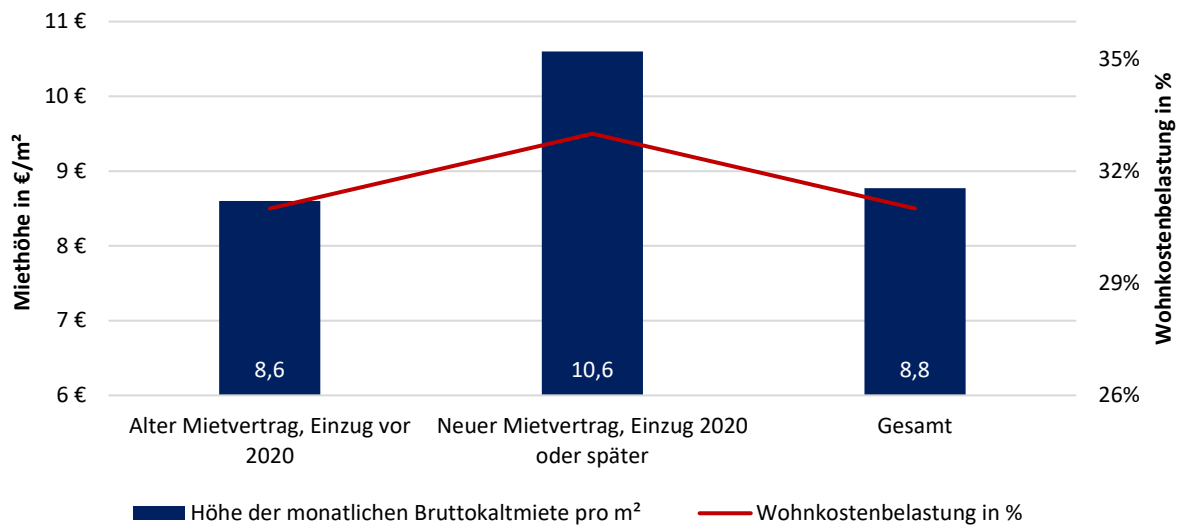
Quellen: Mikrozensus 2022, SUF; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik (vgl. Anhang C), eigene Auswertung.

Für diese Betrachtung wurden Haushalte mit Bezug von Transferleistungen ausgeschlossen. Rund 3,2 Millionen mietende Haushalte haben eine Belastung durch Wohnkosten von über 40 % ihres Haushaltsnettoeinkommens und gelten damit als überlastet. Weitere 3,4 Millionen mietende Haushalte müssen 30-40 % ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden. Es wird deutlich, dass insbesondere in den ersten drei Dezilen die Anteile der Haushalte mit Wohnkostenüberlastung mit 83 % (1.Dezil) – 38 % (3. Dezil) besonders hoch sind. Eine hohe Wohnkostenbelastung zeigt sich zudem bis zum vierten Dezil. Erst ab dem fünften Dezil ist der Anteil der Haushalte, der eine vertretbare Wohnkostenbelastung aufweist, bei über 50 % und steigt mit zunehmenden Einkommen deutlich an.

### 5.3 Einfluss der Wohndauer auf die Miethöhe und Wohnkostenbelastung

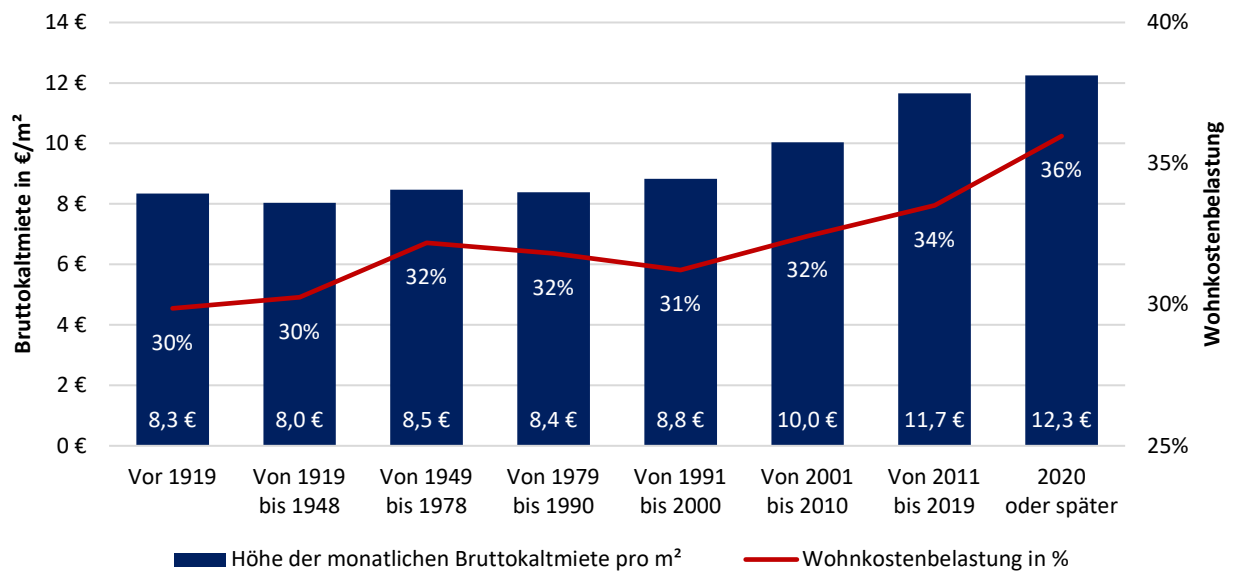
Anhand der Informationen zur Wohndauer der Haushalte im Mikrozensus wurde das Mietniveau sowie die Miet- und Wohnkostenbelastung für Haushalte errechnet, die vor bzw. nach 2020 in ihre aktuelle Wohnung zum Befragungszeitpunkt eingezogen sind. Anhand dieser Informationen konnten Bestands- und Neuverträge approximativ abgebildet werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass nur die letzte vereinbarte Miete und keine vorher erfolgten Mieterhöhungen berücksichtigt werden können. Der Anteil der auf diese Weise definierten Neuverträge beziffert sich auf 25 %, der Anteil der älteren Mietverträge auf 75 %. Abbildung 14 stellt die Bruttokaltmiete in € pro m<sup>2</sup> sowie die Wohnkostenbelastung der Haushalte insgesamt sowie getrennt für ältere und neuere Mietverträge dar. Ersichtlich wird, dass die Miethöhe in älteren Mietverträgen mit durchschnittlich 8,6 €/m<sup>2</sup> deutlich niedriger ausfällt als in Neuverträgen mit 10,6 €/m<sup>2</sup>. Auch die Wohnkostenbelastung unterscheidet sich substantiell zwischen 31 % bei älteren Mietverträgen und 33 % bei neueren Mietverträgen.

**Abbildung 14: Miethöhe und Wohnkostenbelastung für ältere und neuere Mietverträge**



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

Abbildung 15 zeigt die durchschnittliche Höhe der monatlichen Bruttokaltmiete pro Quadratmeter sowie die daraus resultierende Wohnkostenbelastung in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens, differenziert nach dem Baujahr der Gebäude. Es ist ein klarer Zusammenhang zwischen dem Baualter der Gebäude und den Wohnkosten zu erkennen: Wohnungen in Gebäuden neueren Baujahres (ab 1991) weisen sowohl höhere Bruttokaltmieten pro Quadratmeter als auch eine höhere Wohnkostenbelastung auf.

**Abbildung 15: Miethöhe pro m<sup>2</sup> und Wohnkostenbelastung in % nach Baualtersklassen**

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

Besonders deutlich zeigt sich dieser Trend bei Gebäuden, die ab 2011 errichtet wurden, und nochmals bei Neubauten ab 2020. Hier liegen die durchschnittlichen Mieten bei über 11 € pro m<sup>2</sup>, während die Wohnkostenbelastung die Marke von 35 % überschreitet.

Auffällig ist zudem die überproportional hohe Belastung einkommensschwächerer Haushalte in Wohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990, obwohl das Mietniveau in diesen Segmenten vergleichbar ist. Diese höhere Belastung resultiert nicht aus höheren Mieten, sondern aus einem unterdurchschnittlichen Einkommensniveau der dort wohnenden Haushalte. So weisen Mieterinnen und Mieter in Gebäuden der Baualtersklasse 1949 – 1978 mit durchschnittlich 2.502 € Haushaltsnettoeinkommen die niedrigsten Einkommen auf. In der Baualtersklasse 1979 – 1990 liegen die Einkommen mit 2.586 € nur geringfügig höher. Dieses Ergebnis bleibt auch dann bestehen, wenn die Dauer des Mietverhältnisses berücksichtigt wird.

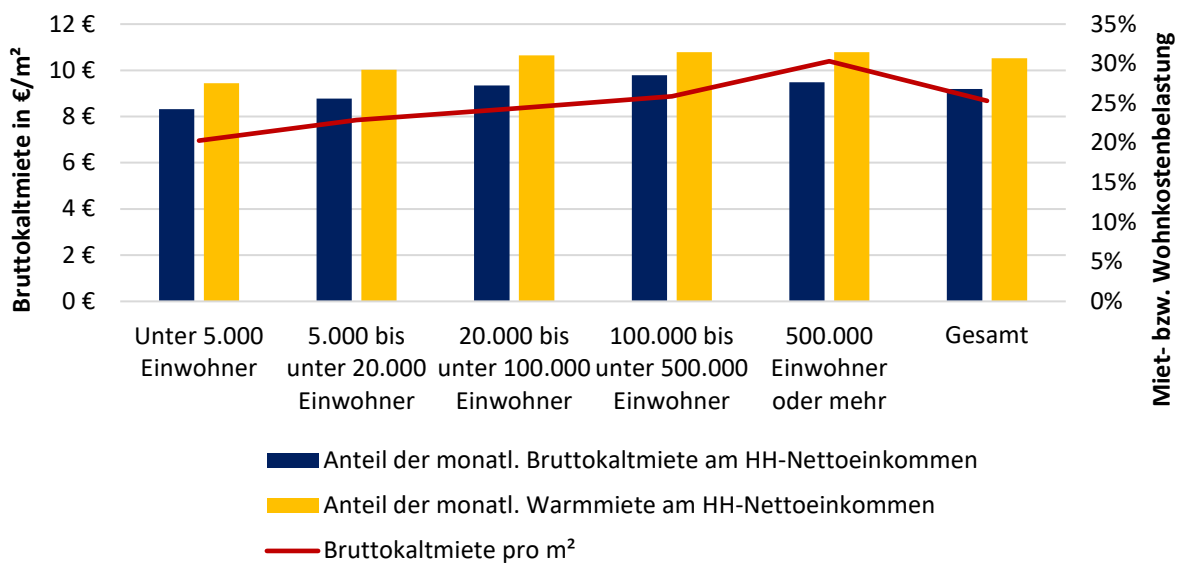
## 6 Räumliche Disparitäten in der Miethöhe und Wohnkostenbelastung

### 6.1 Miethöhe, Miet- und Wohnkostenbelastung nach Gemeindegrößenklassen

Abbildung 16 visualisiert den Zusammenhang zwischen der Größe einer Gemeinde und den dortigen Mietkosten sowie der daraus resultierenden finanziellen Belastung der privaten Haushalte. Die Analyse basiert auf drei zentralen Kennzahlen: der Bruttokaltmiete pro Quadratmeter, der Miet- und der Wohnkostenbelastung. In Bezug auf die Mietpreisentwicklung zeigt sich ein klarer, monoton steigender Trend in Abhängigkeit von der Gemeindegröße. Die Mietpreise beginnen in den kleinsten Gemeinden (unter 5.000 Einwohner) auf

einem Niveau von durchschnittlich ca. 7 €/m<sup>2</sup> und steigen sukzessive mit der Größe der Gemeinde auf 10,40 €/m<sup>2</sup> in Großstädten an. Dieser Anstieg von beinahe 50 % von der kleinsten zur größten Gemeindegrößenklasse illustriert das bekannte Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Land. Auch die Höhe der Mietbelastung nimmt mit der Gemeindegröße zu, allerdings in geringerem Maße mit einem Anstieg von ca. 17 % von der kleinsten bis zur größten Gemeindegrößenklasse. Bei der Wohnkostenbelastung liegt zwischen der kleinsten und größten Gemeindegrößenklasse ein prozentualer Anstieg von ca. 11 %. Jedoch liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung in den Großstädten mit 31 % bereits auf einem hohen Niveau.

**Abbildung 16: Miethöhe pro m<sup>2</sup> sowie Miet- und Wohnkostenbelastung in % nach Gemeindegrößenklasse**



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

Die Tatsache, dass der prozentuale Anstieg der Miet- bzw. Wohnkostenbelastung geringer ist als der Anstieg der absoluten Mietpreise, ist auf zwei Gründe zurückzuführen: erstens weisen Haushalte in größeren Städten im Mittel höhere Einkommen auf. Zweitens nimmt die durchschnittliche Wohnfläche von Haushalten mit der Gemeindegrößenklasse ab.

## 6.2 Miethöhe, Miet- und Wohnkostenbelastung nach Raumordnungsregionen

Administrative Raumabgrenzung sind für interregionale Vergleiche zumeist ungeeignet. Die siedlungsstrukturellen Unterschiede etwa zwischen einzelnen Gemeinden sind häufig so groß, dass kein sinnvoller Vergleich hinsichtlich interessierende Kenngrößen möglich ist. Dies wird deutlich, wenn man gedanklich zum Beispiel eine kleine ländliche Gemeinde neben das ebenfalls als Gemeinde geführte Land Berlin stellt. Die durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf Basis von Pendlerverflechtungen abgeleiteten

Raumordnungsregionen sind dagegen deutlich besser für einen Vergleich zwischen Regionen geeignet, da sie funktionale räumliche Einheiten mit vergleichbarer Einwohnerstärke darstellen.<sup>17</sup> Sie sind damit im Besonderen geeignet regionale Disparitäten auf den Mietwohnungsmärkten zu verdeutlichen. Im Folgenden wird die Miethöhe sowie die Miet- und Wohnkostenbelastung auf der Ebene der Raumordnungsregionen dargestellt. Bei den regionalisierten Ergebnissen ist zu berücksichtigen, dass keine regionalisierten Informationen über die Preis- und Lohnentwicklung im notwendigen Umfang zur Verfügung standen, sondern bundesweite Preis- und Einkommensindizes verwendet wurden. Ggf. auftretende regionale Unterschiede in der Preis- und Lohnentwicklung können also nicht abgebildet werden.

Abbildung 17 zeigt die durchschnittliche Bruttokaltmiete in Euro je Quadratmeter im Jahr 2024 für Haushalte mit einem Einzug vor 2020 (links) und einem Einzug in 2020 oder später (Mitte) für die 97 Raumordnungsregionen in Deutschland. Die rechte Karte zeigt die mittlere Bruttokaltmiete je Quadratmeter über alle Mietverhältnisse.

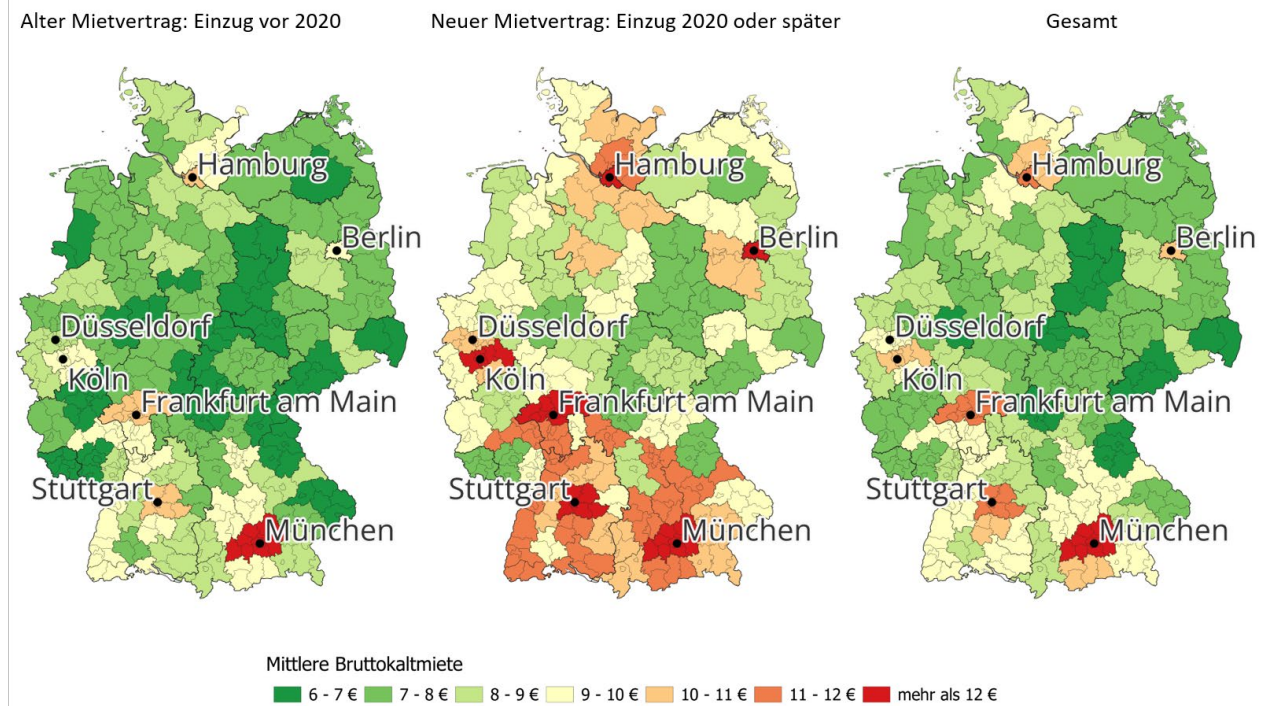
Es sind nicht nur deutliche regionale Unterschiede zu erkennen, sondern auch zwischen älteren und neueren Mietverhältnissen. Während in weiten Teilen Ost- und Mitteldeutschlands Mietniveaus unterhalb von acht Euro den Quadratmeter zu beobachten sind, liegen die Mietniveaus im Süden des Landes und in den großen Städten teils deutlich darüber. In allen drei Kategorien nimmt die Region München mit 14,2 €/m<sup>2</sup> für bestehende, 19,4 €/m<sup>2</sup> für neue und 15,4 €/m<sup>2</sup> bei Berücksichtigung aller Mieten den Spitzenplatz ein. Besonders hohe Niveaus der Bruttokaltmiete bei neueren Mietverträgen von über 12 €/m<sup>2</sup> sind neben München auch in den Regionen Hamburg (13,6 €/m<sup>2</sup>), Stuttgart (14,9 €/m<sup>2</sup>), Rhein-Main (13,1 €/m<sup>2</sup>) Berlin (12,9 €/m<sup>2</sup>) und Köln (12,5 €/m<sup>2</sup>) zu beobachten.

Die geringsten beobachteten regionalen Mietniveaus finden sich dagegen in der Region Oberlausitz-Niederschlesien, wo das durchschnittliche Mietniveau bei 6,5 €/m<sup>2</sup> liegt. Hier sind die Unterschiede zwischen bestehenden und neuen Mietverhältnissen mit einem Faktor von 1,2 deutlich geringer ausgeprägt als in den Metropolen und im Umland der großen Städte, wobei auch noch niedrigere Faktoren von bis zu 1,07 in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg existieren. Die deutlichsten Diskrepanzen bei den durchschnittlichen Bruttokaltmieten zwischen neueren (2020 oder später) und älteren (vor 2020) Mietverträgen zeigen sich in der Region Würzburg (Faktor 1,40) gefolgt von Berlin (1,37), Oberfranken-Ost (1,35), Siegen (1,33) und München (1,32).

---

<sup>17</sup> Siehe: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/regionen/Raumordnungsregionen/raumordnungsregionen.html> (letzter Zugriff am 27.11.2025).

**Abbildung 17: Miethöhe pro m<sup>2</sup> bei älteren, neuen und allen Mietverträgen nach Raumordnungsregionen**



Quelle: Mikrozensus 2022 (KDFV); Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik (vgl. Anhang C), eigene Berechnungen. Kartengrundlage: Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (BKG).

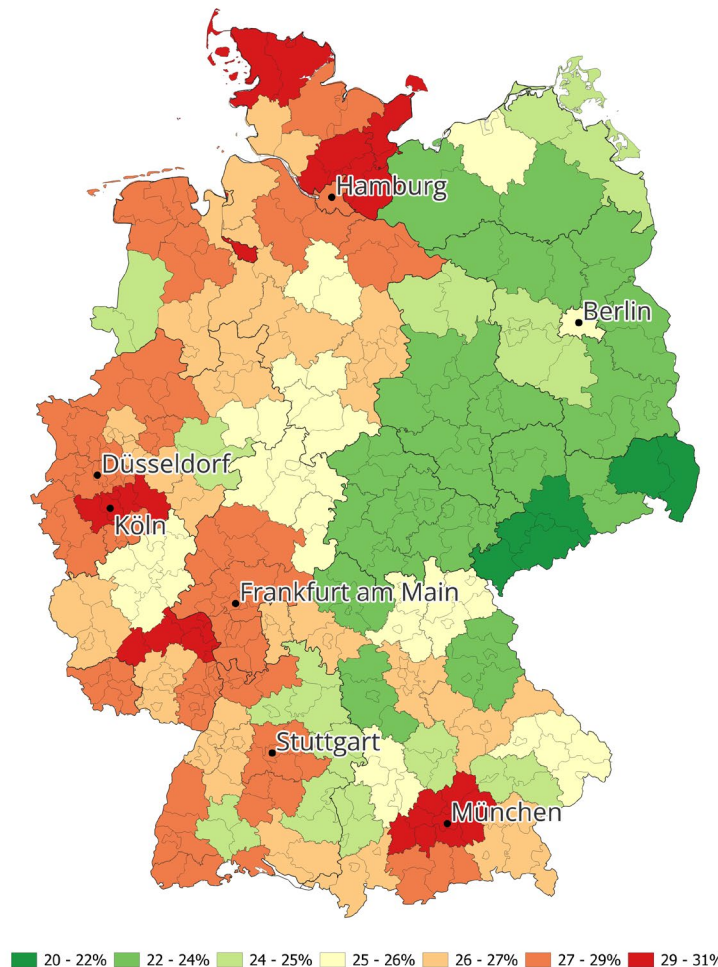
Die Verdienstmöglichkeiten sind in großen Metropolen mit vielen Beschäftigten in wissensintensiven Branchen höher. Hohe Mietniveaus an diesen Standorten können daher von diesen Haushalten durch höhere Lohn- und Einkommensniveaus kompensiert werden. Nichtsdestotrotz werden die höchsten mittleren Miet- und Wohnkostenbelastungen in den stark nachgefragten Metropolregionen erreicht, wie Abbildung 18 zeigt. Diese Aussage wird durch die hohe Korrelation zwischen der mittleren Bruttokaltmiete und der Wohnkostenbelastung von 0,66 gestützt<sup>18</sup>, wengleich die nicht perfekte Korrelation durchaus regional unterschiedlich ausgeprägte Belastungsniveaus reflektiert.

Abbildung 18 zeigt die durchschnittliche Mietkostenbelastung anhand der Bruttokaltmiete und dem Nettoeinkommen der Haushalte. Prägender als Stadt-Land-Unterschiede sind Unterschiede zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil Deutschlands. Während in Ostdeutschland mit Ausnahme von Berlin und Teilen der Küstenregionen nur geringe durchschnittliche Mietkostenbelastungen bis zu 25 % des Haushaltsnettoeinkommens vorherrschen, sind solche Belastungsniveaus in westdeutschen Raumordnungsregionen nur Ausnahmefälle. Ursächlich für die geringe Wohnkostenbelastung in strukturschwachen und von Abwanderung geprägten Regionen ist der geringe Wettbewerb um freiwerdenden Mietwohnungen, wodurch das

<sup>18</sup> Der Wert ist auf dem 1 %-Niveau signifikant unterschiedlich von Null.

Mietniveau in diesen Regionen niedriger bleibt. Die höchste Mietkostenbelastungen von 31 % werden im Schnitt in Bremen erreicht, wo großstädtische Lagen und relativ geringe Einkommen zusammenkommen. Das gilt für die Mietkostenbelastung nach beiden Einkommensdefinitionen. Mieterhaushalte in der Raumordnungsregion Südsachsen müssen dagegen nur 21 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen.

**Abbildung 18: Mietkostenbelastung (am Nettoeinkommen) nach Raumordnungsregionen**

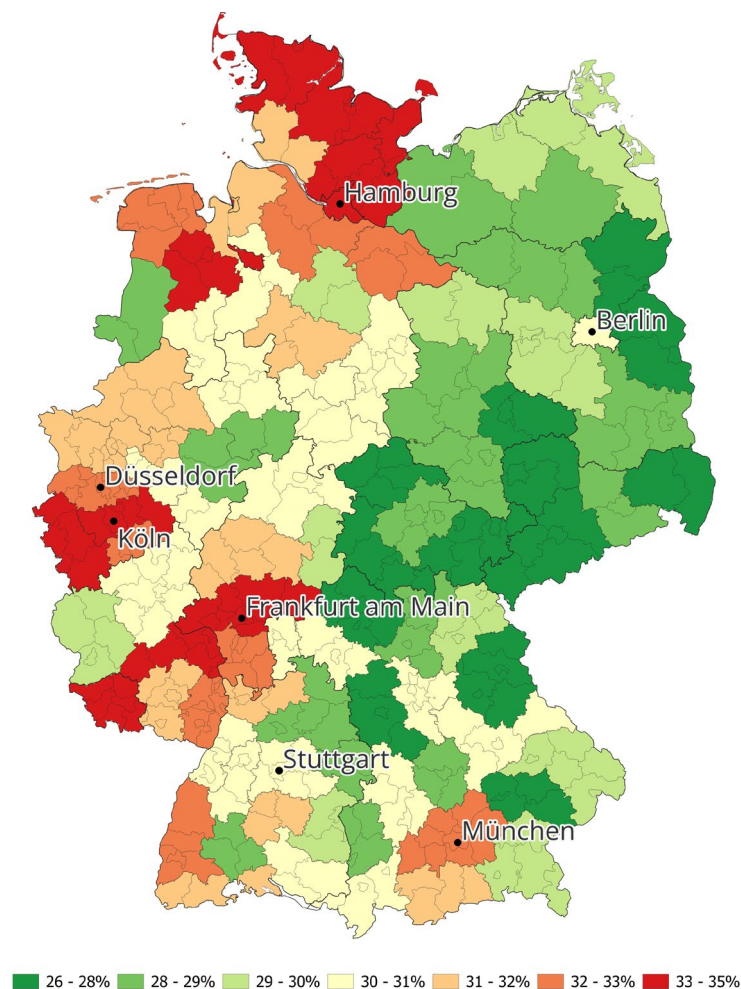


Quelle: Mikrozensus 2022 (KDFV), Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik (vgl. Anhang C), eigene Berechnungen. Kartengrundlage: Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (BKG).

In Abbildung 19 wird das Nettoeinkommen ins Verhältnis zur Bruttowarmmiete gesetzt (Wohnkostenbelastung). Die grundsätzliche Zweiteilung Deutschlands in Ost und West zeigt sich weiterhin, wenn anstelle der Bruttokaltmiete die kompletten für das Wohnen aufgewendeten Kosten inkl. der verbrauchsabhängigen Größen berücksichtigt werden. Auch hier zeigt sich Bremen als Spitzenreiter im Belastungsniveau: Mietende dort müssen im Schnitt 35 % des Nettoeinkommens für das Wohnen ausgeben. Genauso ist wiederum die Region Südsachsen in dieser Auswertung die Region mit der geringsten durchschnittlichen Wohnkostenbelastung,

die bei 26 % des Nettoeinkommens liegt. Obwohl die höchsten Mietniveaus in der Region München zu finden sind (vgl. Abbildung 17), führt das dortige höhere Einkommensniveau dazu, dass die Wohnkostenbelastung im Durchschnitt nicht zu den höchsten zählt; der Spitzenwert unter den Top-7-Städten wird vielmehr in Köln erreicht. Neben Bremen sind die Regionen um Hamburg mit der Region Schleswig-Holstein Süd / Nord (35 %), die Region Rhein-Main (34 %) in Kombination mit der Region Rheinhessen-Nahe (34 %) sowie die Regionen Aachen und Köln (34 %) die Regionen mit der höchsten Wohnkostenbelastung in Deutschland. Während im Norden vor allem höhere warme Nebenkosten bei vergleichbar hohen Mietniveaus mit ursächlich hierfür sein dürften, führt im südhessischen Raum ein im Vergleich etwas niedrigeres Lohnniveau zu sehr hohen Wohnkostenbelastungen.

**Abbildung 19: Wohnkostenbelastung (Nettoeinkommen) nach Raumordnungsregionen**



Quelle: Mikrozensus 2022 (KDFV), Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik (vgl. Anhang C), eigene Berechnungen. Kartengrundlage: Bundesamt für Kartografie und Geodäsie (BKG).

### 6.3 Miethöhe, Miet- und Wohnkostenbelastung in den Top-7-Städten

Abschließend präsentiert Tabelle 2 durchschnittliche Miethöhen, Miet- und Wohnkostenbelastungen für die größten sieben Städte Deutschlands („TOP-7“), den Rest und Werte für Deutschland insgesamt. Erwartungsgemäß liegen die nominalen Mietpreise (Bruttokaltmiete in €/m<sup>2</sup>) in allen Top-7-Städten mit einem Mittelwert von 11,6 €/m<sup>2</sup> signifikant über dem Bundesdurchschnitt (8,8 €/m<sup>2</sup>). Allerdings korrespondiert dieses hohe Preisniveau nicht in allen Fällen mit einer proportional höheren finanziellen Belastung der Haushalte. Während in Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart die Miet- und Wohnkostenbelastungen mehrere Prozentpunkte oberhalb des bundesweiten Mittelwertes liegen (z. B. Wohnkostenbelastung 34–36 % vs. 31 % Deutschland insgesamt), liegt Berlin mit einem Mietniveau von 10,0 € und effektiven mittleren Mietkostenbelastung von 27 % bzw. einer Wohnkostenbelastung von 31 % nicht oberhalb des Mittelwerts für Deutschland im Jahr 2022.

**Tabelle 2: Bruttokaltmiete, Miet- und Wohnkostenbelastung 2024 in den Top-7-Städten**

	Bruttokaltmiete in €/m <sup>2</sup>				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	
<b>Top-7 Städte</b>	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 €	8,8 €	16%	31%	33%	

Quelle: Mikrozensus 2022 (KDFV), Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer; Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik (vgl. Anhang C), eigene Berechnungen.

Eine differenzierte Betrachtung der Vertragsdauer ist hier jedoch besonders aufschlussreich: In Berlin trifft ein überdurchschnittlich hoher Anteil älterer Mietverträge mit vergleichsweise moderaten Bestandsmieten auf stark gestiegene Neuvertragsmieten der letzten Jahre. Dadurch wird der Berliner Markt zugleich „nach unten“ durch viele Bestandsverträge und „nach oben“ durch teure Neuabschlüsse geprägt. Diese Polarisierung zeigt sich besonders deutlich, wenn das Mietniveau der seit 2020 begonnenen Mietverhältnisse in Beziehung zum städtischen Mittelwert gesetzt wird. Berlin weist hier mit einer Differenz von 29 % (12,9 zu 10,0 €/m<sup>2</sup>) im Vergleich zu den übrigen Top-7-Städten die mit Abstand größte Abweichung nach oben auf. Diese überdurchschnittliche Differenz ist konsistent damit, dass Berlin zugleich den höchsten Anteil „alter“

Mietverträge (82 %; Top-7 sonst ca. 70–79 %, Deutschland gesamt 75 %) aufweist und die Neuvertragsmieten relativ stark gestiegen sind.

Obwohl die durchschnittliche Mietbelastung in Berlin demnach unterhalb des deutschen Mittelwertes liegt, sind insbesondere Haushalte, die nach 2019 eine Wohnung bezogen haben, von höheren Wohnkostenbelastungen betroffen. Auswertungen für Berlin und Hamburg belegen dies exemplarisch: Im Jahr 2024 betrug die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit Einzug ab 2020 gemessen am Haushaltsnettoeinkommen in Berlin 32 % und in Hamburg 35%. Damit liegt die Mietbelastung von Haushalten mit neueren Mietverträgen über der undifferenzierten Wohnkostenbelastung (31 % Berlin, 34 % Hamburg, vgl. Tabelle 2).

Diese Werte verdeutlichen die erhebliche finanzielle Belastung, die insbesondere Mieterhaushalte mit neueren Verträgen in diesen Märkten zu tragen haben. Deutliche Unterschiede zwischen den Belastungsniveaus bei alten und neuen Verträgen sind in den deutschen Metropolregionen mittlerweile prägend und führen zu dem sogenannten Lock-in-Effekt.

## 7 Fazit

Die vorliegende Studie zur Wohnkostenbelastung in Deutschland liefert eine detaillierte Bestandsaufnahme der finanziellen Situation von Mieterhaushalten auf Basis des Mikrozensus 2022 sowie aktueller Fortschreibungen bis 2024. Die Ergebnisse zeigen, dass die Wohnkostenbelastung weiterhin eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung darstellt, die durch energetische Anforderungen und regionale Unterschiede geprägt wird.

Ein wesentliches Ergebnis ist die ausgeprägte Belastung einkommensschwächerer Haushalte. Während die durchschnittliche Mietbelastungsquote bzw. Wohnkostenbelastung über alle Haushalte im Jahr 2022 bei 28 % bzw. 32 % liegt, wenden Haushalte im untersten Einkommensdezil im Mittel 60 % ihres Nettoeinkommens für das Wohnen auf (Wohnkostenbelastung). Auch nach Bereinigung um Transferleistungsempfänger verbleibt diese Gruppe überwiegend oberhalb der Marke von 40 %, die international als Indikator für eine Wohnkostenüberbelastung gilt. Diese Disparität wird durch die energetische Situation verstärkt: Einkommensschwache Haushalte weisen im Durchschnitt höhere spezifische Wärmekosten pro Quadratmeter auf (inverser Zusammenhang), was auf die energetische Beschaffenheit des genutzten Wohnraums zurückzuführen ist.

Dass die durchschnittliche Wohnkostenbelastung mit ca. 32–31 % zwischen 2022 und 2024 vergleichsweise stabil blieb, ist im Wesentlichen auf nominale Einkommenszuwächse zurückzuführen, die den Kostenanstieg im Durchschnitt ausglich. Dennoch ist die absolute finanzielle Belastung für zahlreiche Haushalte angestiegen.

Regional bestehen deutliche Unterschiede. In den Metropolregionen (Top-7) und deren Umland gehen hohe Mietniveaus nicht zwangsläufig mit den höchsten Belastungsquoten einher, da hier häufig auch höhere Einkommen erzielt werden. Gleichwohl ist die Belastung für Neumieter in Städten wie Berlin oder Hamburg mit Wohnkostenquoten von über 32 % (bei Mietvertragsbeginn ab 2020) signifikant. Der Ost-West-Unterschied bleibt deutlich erkennbar, wobei strukturschwächere Regionen im Westen wie Bremen aufgrund der Relation von Einkommen und Wohnkosten bundesweit überdurchschnittliche Belastungsquoten aufweisen. In weiten Teilen Ostdeutschland sind nur geringe durchschnittliche Belastungsniveaus zu beobachten.

Zusammenfassend bestätigt die Studie, dass die Wohnkostenbelastung in Deutschland ungleich verteilt ist. Betroffen sind insbesondere Neumieter in Ballungsräumen, einkommensschwache Haushalte in energetisch weniger effizienten Beständen sowie Bewohner strukturschwächerer Regionen im Westen.

## A. Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus: Umgang mit klassifizierten Einkommen und Berechnung des Nettoäquivalenzeinkommens

Im Mikrozensus 2022 wird das Haushaltsnettoeinkommen als Summe aller monatlichen Nettoeinkünfte der im Haushalt lebenden Personen definiert. Hierzu zählen insbesondere Einkünfte aus Erwerbstätigkeit, Renten und Pensionen sowie öffentliche Transferzahlungen (inkl. Kindergeld) und weitere regelmäßige Einnahmen, jeweils nach Abzug von Steuern und Sozialbeiträgen. Die Angaben basieren überwiegend auf der Selbstausskunft der Befragten und werden in standardisierten Einkommensklassen erhoben.

Ogleich die Fragen zum Einkommen der Auskunftspflicht unterliegen, treten Antwortausfälle auf. Ein spezifisches Beispiel hierfür ist der Verzicht auf die Abfrage des Haushaltsnettoeinkommens bei Haushalten mit selbstständigen Landwirt\*innen. Die vorliegenden Auswertungen zur Einkommensarmut beschränken sich daher auf Personen in Privathaushalten mit gültigen Einkommensangaben.

Die pauschalisierte Abfrage im Mikrozensus führt dazu, dass Befragte tendenziell vor allem jene Einkommensbestandteile angeben, die regelmäßig eingeht und einen wesentlichen Anteil am Gesamtbudget ausmachen. Kleinere oder unregelmäßige Einnahmen werden hingegen häufiger vernachlässigt. Dies hat zur Folge, dass das tatsächliche Einkommensniveau im Mikrozensus systematisch leicht unterschätzt wird.

Diese Methodik unterscheidet sich grundlegend von der Erfassung in der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS). In der EVS werden Einkommen nicht klassiert, sondern betragsgenau erhoben. Ein weiterer zentraler Unterschied liegt im Einkommenskonzept: Die EVS addiert zum monetären Nettoeinkommen fiktive Einkommensbestandteile, insbesondere den sogenannten „imputierten Mietwert“ (Mietvorteil) bei selbstgenutztem Wohneigentum sowie geldwerte Vorteile aus Sachbezügen (z. B. Dienstwagen). Da dieser fiktive Mietwert im Mikrozensus unberücksichtigt bleibt, fällt das ausgewiesene Einkommen von Wohneigentümerinnen dort im Vergleich zur EVS niedriger aus. Dies beeinflusst den Verteilungsvergleich zwischen Mietenden und Eigentümerinnen: Die Einkommensdiskrepanz zwischen diesen beiden Gruppen stellt sich in der EVS deutlicher dar als im Mikrozensus.

Im Rahmen der Studie wurden sowohl das Haushaltsnettoeinkommen als auch das Nettoäquivalenzeinkommen der Haushalte auf zwei unterschiedlichen Wegen ermittelt, um die Robustheit der Ergebnisse zu überprüfen. Ein Ansatz verwendete die Klassenmitte der jeweiligen Einkommensgruppe (z. B. 1.875 € für die Kategorie „1.750 bis unter 2.000 €“). Ergänzend wurde das Berechnungsverfahren nach Stauder und Hüning (2004) angewandt.

Dieses Verfahren begegnet dem Informationsverlust, der durch die klassierte Abfrage von Einkommen im Mikrozensus entsteht, indem haushaltsspezifische Haushaltsnetto- bzw. Nettoäquivalenzeinkommen

berechnet werden. Die Methode berücksichtigt die Unschärfe der Einkommensklassen, indem sie eine Gleichverteilung der Werte innerhalb der jeweiligen Klassengrenzen des Mikrozensus annimmt. Dies ermöglicht trotz der klassifizierten Datenstruktur die Berechnung eines annähernd metrischen Haushalts- bzw. Äquivalenzeinkommens.<sup>19</sup> Dabei wird unterstellt, dass für alle Haushalte einer Einkommensklasse jede Einkommenshöhe innerhalb der Grenzen gleich wahrscheinlich ist. Eine detaillierte methodische Beschreibung sowie eine Beispielsyntax finden sich bei Boehle (2015).<sup>20</sup>

Ursprünglich wurde diese Methodik insbesondere zur Messung von Armutsquoten entwickelt. Ein Vergleich der Ergebnisse zeigte jedoch, dass sich Durchschnitt und Median bei Verwendung der einfachen Klassenmitten kaum von den Werten unterscheiden, die mittels des Verfahrens nach Stauder und Hüning ermittelt wurden. Für die Darstellung der Ergebnisse wurde daher auf die Berechnung via Klassenmitten zurückgegriffen. Zur Ermittlung des Nettoäquivalenzeinkommens wird das Haushaltsnettoeinkommen durch die bedarfsgewichtete Personenzahl gemäß der neuen OECD-Skala dividiert. Diese Skala gewichtet die erste erwachsene Person im Haushalt mit dem Faktor 1,0, jede weitere Person ab 14 Jahren mit 0,5 und Kinder unter 14 Jahren mit 0,3. Durch diese Gewichtung werden unterschiedliche Haushaltsgrößen und -zusammensetzungen berücksichtigt (Skaleneffekte), was die Einkommen verschiedener Haushaltstypen direkt vergleichbar macht.

## **B. Berechnung der Miet- und Wohnkostenbelastung: konzeptionelle Alternativen**

Während die vorliegende Studie, analog zu den Standards von Eurostat und OECD, primär die Miet- und Wohnkostenbelastungsquote (Ratio Approach) verwendet, wird in der wohnungsökonomischen Literatur zunehmend der sogenannte Residual Income Approach (Resteinkommensansatz) als alternative oder ergänzende Messgröße diskutiert.<sup>21</sup>

Die hier errechnete klassische Mietbelastungsquote setzt Wohnkosten und Einkommen ins Verhältnis. Sie definiert eine hohe Belastung typischerweise ab einem Schwellenwert von 30 % und eine Überbelastung ab 40 % des Haushaltsnettoeinkommens. Diese relative Betrachtung hat jedoch methodische Schwächen, da sie die absolute Kaufkraft des verbleibenden Einkommens ignoriert.

Der Residual Income Approach kehrt diese Logik um: Anstatt zu fragen, welcher Anteil des Einkommens für das Wohnen ausgegeben wird, fragt er, ob das nach Abzug der Wohnkosten verbleibende Einkommen (Residualeinkommen) ausreicht, um den existenznotwendigen Bedarf an Nicht-Wohn-Gütern (Nahrung, Kleidung,

---

<sup>19</sup> Stauder, Johannes; Hüning, Wolfgang (2004): Die Messung von Äquivalenzeinkommen und Armutsquoten auf der Basis des Mikrozensus. In: Statistische Analysen und Studien NRW, Band 13. Düsseldorf. S. 9-31.

<sup>20</sup> Boehle, Mara (2015): Armutsmessung mit dem Mikrozensus: Methodische Aspekte und Umsetzung für Querschnitts- und Trendanalysen. GESIS Papers 2015 | 16. GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften, Köln.

<sup>21</sup> Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564> (letzter Zugriff am 2.12.2025).

Gesundheit, Mobilität) zu decken. Unterschreitet das Resteinkommen ein definiertes soziokulturelles Existenzminimum, gilt der Haushalt als „Shelter Poor“ (wohnungsarm), unabhängig davon, wie hoch die prozentuale Mietbelastung ist.

Der wesentliche Vorteil des Residualeinkommensansatzes liegt in seiner höheren Treffsicherheit bei der Identifikation tatsächlicher Deprivation: Bei sehr geringen Einkommen kann bereits eine Mietbelastung von unter 30 % dazu führen, dass das verbleibende Budget nicht mehr für den Lebensunterhalt ausreicht. Die klassische Quote würde hier keine Überbelastung signalisieren, obwohl faktisch eine Mangelsituation vorliegt. Umgekehrt können einkommensstarke Haushalte oft deutlich mehr als 30 % oder 40 % ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden, ohne ihren sonstigen Konsum einschränken zu müssen (sog. „Wohnluxus“). Die klassische Quote klassifiziert diese Haushalte fälschlicherweise als „überlastet“, obwohl es sich um eine freiwillige Konsumpräferenz handelt. Der Residual Income Approach korrigiert diese Verzerrungen und bildet die soziale Härte von Wohnkostenbelastungen präziser ab.

Die empirische Umsetzung dieses Ansatzes ist jedoch komplexer als die Berechnung einfacher Quoten. Sie erfordert die normative Festlegung eines „Mindestbudgets“ für den Lebensunterhalt, differenziert nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung (z. B. angelehnt an Regelbedarfe des SGB II oder Warenkorb-Modelle). Da der Mikrozensus keine detaillierten Ausgaben für Nicht-Wohn-Güter erfasst, müssten solche Bedarfe als Pauschalen exogen bestimmt und imputiert werden.

### **C. Grundlagen der Fortschreibungen**

Die Zusatzerhebung Wohnen im Mikrozensus erfolgt nur alle vier Jahre und wird dann auch nur mit Zeitverzug veröffentlicht. Um annähernd aktuelle Werte zu erhalten, müssen die auf Ebene der einzelnen Haushalte im Mikrozensus enthaltenen Werte unter Zuhilfenahme geeigneter Preisindizes fortgeschrieben werden. Die dadurch entstehenden Ungenauigkeiten sind bei der Interpretation entsprechend zu berücksichtigen.

Die Einkommen wurden auf Basis des Index zu Nettolöhnen und -gehältern je Arbeitnehmer aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung abgeleitet und wurde für alle Haushalte und Einkommensdefinitionen gleichermaßen angewendet. Verschiebungen in der Einkommensverteilung seit 2022 können hierbei allerdings nicht berücksichtigt werden.

Die Werte für Mieten und für kalte und warme Nebenkosten wurden auf Basis der Ergebnisse der Verbraucherpreisstatistik auf das Jahr 2024 inflationiert. Dabei wurde die Nettokaltmiete mit dem entsprechenden Index ohne Unterscheidung zwischen den Bundesländern fortgeschrieben. Die kalten Nebenkosten wurden

durch den Index für die Wasserversorgung und andere Dienstleistungen für die Wohnungen an die Preisentwicklungen angepasst.

Warme Nebenkosten wurden durch Rückgriff auf die nach Energieträgern differenzierten Teilindizes der Verbraucherpreisklassifikation fallspezifisch fortgeschrieben. Dabei wurde jeweils derjenige Index angewandt, der zur vom Haushalt angegeben überwiegend verwendeten Heizenergie passt.

Tabelle Anhang 1 fasst die verwendeten Fortschreibungsfaktoren und deren Quellen zusammen.

**Tabelle Anhang 1: Verwendete Fortschreibungsfaktoren ab 2022 und Quellen**

	2023	2024	Quelle
<b>Löhne und Gehälter</b>	1,08	1,14	Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Bundes. Nettolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer
<b>Nettokaltmiete</b>	1,02	1,04	Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik. Tatsächliche Nettokaltmiete (CC13-0411).
<b>Wasserversorgung u.a. Dienstl. für die Wohnung</b>	1,04	1,09	Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik. Wasserversorgung u.a. Dienstl. für die Wohnung (CC13-044)
<b>Strom, Gas und andere Brennstoffe</b>	1,14	1,10	Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik. Strom, Gas und andere Brennstoffe (CC13-045).
<b>Strom</b>	1,13	1,05	Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik. Strom (CC13-0451).
<b>Gas, einschließlich Betriebskosten</b>	1,26	1,23	Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik. Gas, einschließlich Betriebskosten (CC13-0452).
<b>Heizöl, einschließlich Betriebskosten</b>	0,94	0,86	Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik. Heizöl, einschließlich Betriebskosten (CC13-0453).
<b>Feste Brennstoffe</b>	1,07	0,95	Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik. Feste Brennstoffe (CC13-0454).
<b>Fernwärme u.A.</b>	1,10	1,40	Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisstatistik. Fernwärme u.A. (CC13-0455).