

MIETEN REPORT 2026

Die Wohnungskrise wird zur Sozialstaatskrise.



IMPRESSUM

Mietenreport 2026

Herausgeber

Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10 10179 Berlin
Tel. 030/2 23 23-0
E-Mail: info@mieterbund.de
www.mieterbund.de

Verantwortlich

Dr. Melanie Weber-Moritz

Autorin

Gwendolyn Stilling

Konzept & Umsetzung

GKS Consult - Gesellschaft für
Kommunikation und Soziales
Gwendolyn K. Stilling
Tel. 030/46 06 46 44
E-Mail: kontakt@gks-consult.de
www.gks-consult.de

Layout

Julia Schonlau
www.jujus-delivery.com

September 2026 (Redaktionsschluss: 21.08.2026)

Fotocredits

Titelbild: IMAGO / snapshot

Seite 4: IMAGO / Müller-Stauffenberg

Seite 5: Hoffotografen

Seite 9: IMAGO / Bihlmayerfotografie

Seite 10: IMAGO / Jochen Tack

Seite 19: IMAGO / Rupert Oberhäuser

Seite 21: IMAGO / Hanno Bode

Seite 22: IMAGO / Funke Foto Services

Seite 25: IMAGO / Sven Simon

Seite 29: IMAGO / Bihlmayerfotografie

Seite 30: IMAGO / Jochen Tack

INHALT

Abstract	4
Vorwort	5
1 Einleitung	6
2 Methodische Hinweise	7
3 Wohnwirklichkeit in Deutschland	8
Fünf Schlaglichter aus dem Mietenreport 2026	8
Zentrale Befunde des Mietenreports 2026	10
4 Ergebnisse im Detail	12
4.1 Aktuelle Sorgen von Mieter:innen	12
4.2 Mieter:innen im Überblick	18
Mietquote im EU-Vergleich	18
Einkommen, Wohneigentum und Miete	18
Soziodemografie	18
Soziostruktur	19
4.3 Wohnkosten	20
Überlastung durch Wohnkosten	20
Mietpreise	21
Energiekosten	22
Rückstände bei Zahlungen	23
4.4 Wohnverhältnisse	24
Überbelegung	24
Unterbelegung	24
Wohnqualität und materielle Wohnentbehrung	25
Exkurs: Wenn selbst abgewohnte Möbel nicht ersetzt werden können	26
4.5 Wohnen und Sozialstaat	27
Wohngeld	27
Kosten der Unterkunft	29
Sozialer Wohnungsbau	31
5 Konsequenzen: Was jetzt zu tun ist	32
Anhang: Tabellen	34

ABSTRACT



Deutschland bleibt mit einer Mietquote von 52,8 Prozent das Mieter:innenland Nummer eins in Europa. Zugleich verschärft sich die soziale Spaltung auf dem Wohnungsmarkt: Fast vier von fünf armutsbetroffenen Menschen wohnen zur Miete, während Wohneigentum zunehmend einkommensstarken Haushalten vorbehalten bleibt.

Der Mietenreport 2026 zeigt, wie tief die Wohnungskrise inzwischen in den Alltag eingreift. 29 Prozent der Mieter:innen sorgen sich, ihre Miete künftig nicht mehr bezahlen zu können, jede:r Zweite befürchtet, im Bedarfsfall keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden. Bei 58 Prozent sind die Wohnkosten innerhalb eines Jahres gestiegen. Viele Betroffene sparen deshalb an Rücklagen, notwendigen Anschaffungen, gesunder Ernährung oder sogar der eigenen Gesundheit.

Besonders gravierend ist die geringe finanzielle Widerstandsfähigkeit vieler Haushalte: Mehr als jede:r vierte Mieter:in könnte die eigene Wohnung nach einem starken Einkommensverlust höchstens drei Monate halten. Gleichzeitig ist mehr als jede dritte armutsbetroffene Person extrem wohnkostenüberlastet und mehr als jede vierte lebt in einer überbelegten Wohnung.

Die Wohnungskrise entwickelt sich damit zunehmend zur Sozialstaatskrise. Wohngeld und Leistungen für Unterkunft und Heizung sind unverzichtbar, weil sie für Millionen Menschen Armut und Wohnungsverlust verhindern. Ihr wachsender Finanzierungsbedarf ist nicht Ursache der Krise, sondern Folge steigender Mieten und eines Mangels an dauerhaft bezahlbarem Wohnraum. Eine nachhaltige Entlastung des Sozialstaats gelingt deshalb nicht durch Leistungskürzungen, sondern durch wirksamen Mieter:innenschutz und einen deutlichen Ausbau des sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbestands.

VORWORT

Als größte Interessenvertretung der Mieter:innen in Deutschland wissen wir, wo der Schuh drückt. In den mehr als 500 Beratungsstellen des Deutschen Mieterbundes erleben wir täglich, wie sich die Wohnungskrise auf das Leben der Menschen auswirkt: steigende Mieten, hohe Nebenkosten, Eigenbedarfskündigungen, Wohnungsmangel und immer häufiger die Sorge, das eigene Zuhause nicht mehr bezahlen zu können. Die Ergebnisse des Mietenreports 2026 zeigen, dass sich diese Erfahrungen auch statistisch belegen lassen.

Wohnen wird zunehmend zum Armuts- und Abstiegsrisiko. Besonders alarmierend ist dabei eine Entwicklung, die weit über die Wohnungspolitik hinausweist: Der Sozialstaat gleicht zunehmend die Folgen eines Wohnungsmarktes aus, der seine soziale Funktion immer weniger erfüllt. Sozialausgaben etwa für Wohngeld oder in der Grundsicherung sind auch ein Ausdruck der Verschärfung der Wohnungskrise. Denn: Der Sozialstaat wird nicht belastet, weil Wohngeld oder Kosten der Unterkunft zu großzügig wären. Er wird zunehmend gefordert, weil immer mehr Menschen auf ihn angewiesen sind, um sich Wohnen überhaupt noch leisten zu können.

Der Mietenreport 2026 zeigt: Die Wohnungskrise wird zur Sozialstaatskrise. Eine nachhaltige Entlastung des Sozialstaats gelingt deshalb nicht durch Kürzungen sozialer Leistungen. Sie gelingt nur, wenn wieder ausreichend dauerhaft bezahlbarer Wohnraum entsteht und Mieter:innen wirksam geschützt werden.



Bezahlbares Wohnen ist eine Grundvoraussetzung für gesellschaftlichen Zusammenhalt und einen leistungsfähigen Sozialstaat. Der Mietenreport 2026 versteht sich als Debattenbeitrag und Plädoyer dafür, Wohnungspolitik endlich auch als Sozialpolitik zu verstehen. Wer den Sozialstaat stärken will, muss den Wohnungsmarkt reparieren.

Dr. Melanie Weber-Moritz,
Präsidentin des Deutschen Mieterbundes



**Wer den Sozialstaat stärken will,
muss den Wohnungsmarkt reparieren.**

1 Einleitung

Wird die Wohnungskrise zunehmend zur Sozialstaatskrise? Die Ergebnisse dieses Berichts zeigen: Ja, das tut sie. Steigende Mieten, hohe Wohnkosten und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum belasten längst nicht mehr nur die betroffenen Haushalte selbst. Sie wirken zunehmend auf den Sozialstaat zurück. Denn: Der Sozialstaat subventioniert einen dysfunktionalen Wohnungsmarkt. Am Ende sind es sozialstaatliche Leistungen, die die Folgen der Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt abfedern müssen.

Doch wie stark hat sich die soziale Lage von Mieter:innen verschärft? Wer ist von der Wohnungskrise besonders betroffen? Welche Folgen haben steigende Wohnkosten für die Lebensbedingungen der Menschen? Und welche Auswirkungen ergeben sich daraus für den Sozialstaat? Der Mietenreport 2026 widmet sich diesen Fragen und wertet dafür aktuelle amtliche Statistiken, wissenschaftliche Studien und eine repräsentative Mieter:innenbefragung zur Wohnsituation in Deutschland aus.

Die Analyse erfolgt aus vier zentralen Perspektiven:

- **Aktuelle Sorgen von Mieter:innen:** Wie erleben Mieter:innen die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt? Welche Sorgen bereiten steigende Mieten, Nebenkosten und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum?
- **Wohnkosten:** Wie stark belasten Miete, Energie und Nebenkosten die Haushaltsbudgets? Welche Folgen haben hohe Wohnkosten für die finanzielle Sicherheit?
- **Wohnverhältnisse:** Wie wohnen die Menschen in Deutschland? Wer lebt beengt, wer verfügt über ausreichend Wohnraum und wie entwickelt sich Wohnqualität?

- **Wohnen und Sozialstaat:** Wie zeigt sich die Wohnungskrise bei Wohngeld, Grundsicherung, Kosten der Unterkunft und dem sozialen Wohnungsbau? Welche Rückwirkungen ergeben sich daraus für die Funktionsfähigkeit des Sozialstaats?

Die Ergebnisse sind eindeutig und alarmierend. Auf dem Wohnungsmarkt vertieft sich die soziale Ungleichheit. Besonders betroffen bleiben Menschen mit niedrigem Einkommen, Alleinerziehende, Familien mit Kindern und andere Haushalte mit erhöhtem Armutsrisiko. Gleichzeitig reichen die Belastungen inzwischen deutlich in die Mitte der Gesellschaft hinein.

Inwiefern diese Entwicklung bereits den Sozialstaat verändert, wird im Mietenreport 2026 erstmals systematisch betrachtet. Die amtlichen Daten werden dafür durch eine repräsentative Sondererhebung des Deutschen Mieterbundes ergänzt.

Mit der Kombination aus repräsentativer Mieter:innenbefragung, amtlicher Statistik und weiteren Vergleichsdaten entsteht ein umfassendes Lagebild der Wohnwirklichkeit in Deutschland. Und die Ergebnisse zeigen eindrücklich, wie groß die Verunsicherung inzwischen ist.

Mit dem Mietenreport 2026 legt der Deutsche Mieterbund nicht nur eine aktuelle Bestandsaufnahme der Situation von Mieter:innen vor. Der Bericht zeigt auch, dass Wohnungspolitik und Sozialpolitik heute untrennbar miteinander verbunden sind. Unser Ziel ist eine faktenbasierte Debatte über die sozialen Folgen der Wohnungskrise und die politischen Konsequenzen, die daraus folgen.



Der Sozialstaat subventioniert einen dysfunktionalen Wohnungsmarkt.

2 Methodische Hinweise

Der Mietenreport 2026 stützt sich auf eine exklusive, repräsentative Sondererhebung sowie auf amtliche Statistiken und aktuelle wissenschaftliche Studien.

Für den Mietenreport wurde eine Sondererhebung umgesetzt, die von forsa (Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH) im Auftrag des Deutschen Mieterbundes durchgeführt wurde. Im Rahmen der repräsentativen Befragung wurden vom 29. Juni bis 7. Juli 2026 bundesweit 1.021 Mieter:innen befragt. Erhoben wurden Sorgen rund um die eigene Wohnsituation, die Bezahlbarkeit von Miete und Nebenkosten, Einschränkungen infolge gestiegener Wohnkosten sowie die finanzielle Belastbarkeit der Haushalte. Die Sondererhebung ergänzt die amtlichen Daten um aktuelle Einschätzungen der Mieter:innen. Sie bildet zentrale Stimmungslagen und Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt ab.

Grundlage der statistischen Auswertungen bilden v. a. die amtlichen Daten zu europäischen Einkommens- und Lebensbedingungen EU-SILC (European Union Statistics on Income and Living Conditions) sowie Daten des Mikrozensus (MZ-Kern), erhoben und bereitgestellt durch das Statistische Bundesamt und Eurostat. Ergänzend wurden weitere amtliche Statistiken und wissenschaftliche Veröffentlichungen herangezogen, insbesondere Daten des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit, des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, des Wohngeld- und Mietenberichts der Bundesregierung sowie ausgewählte aktuelle Studien, unter anderem des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), des Pestel-Instituts und des Paritätischen Gesamtverbandes. Die Auswertungen und Zusammenführung der Daten erfolgten durch GKS Consult im Auftrag des Deutschen Mieterbundes.

Die verwendeten amtlichen Daten basieren auf großen Stichproben und sind repräsentativ. Wo Eurostat ausdrücklich auf eine eingeschränkte Zuverlässigkeit einzelner Daten hinweist, wird dies im Bericht kenntlich gemacht. Zeitvergleiche beziehen sich in der Regel auf den Zeitraum 2020 bis 2025 bzw. den Vorjahresvergleich von 2024 zu 2025.

Hinweis zu Abbildungen im Mietenreport

Abbildungen in Kap. 4.1: Datenquelle ist die repräsentative forsa-Befragung im Auftrag des Deutschen Mieterbundes (Juni/Juli 2026).

Zentrale Begriffe

Mietquote: Anteil der jeweiligen Bevölkerung, der zur Miete wohnt, bzw. Anteil bestimmter Bevölkerungs- oder Haushaltstypen, die zur Miete wohnen.

Armutsbetroffen/Einkommensschwach: Haushalte, deren verfügbares Haushaltsnettoeinkommen weniger als 60 Prozent des mittleren Äquivalenzeinkommens (Median) beträgt. Das Äquivalenzeinkommen berücksichtigt die Haushaltsgröße und ermöglicht dadurch den Vergleich unterschiedlich großer Haushalte. Das Statistische Bundesamt spricht in diesem Zusammenhang von Armutsgefährdung. Haushalte mit einem verfügbaren Einkommen oberhalb dieser Schwelle werden im vorliegenden Bericht als nicht arm bezeichnet. Im Jahr 2025 lag die auf Basis der sogenannten EU-SILC-Daten ermittelte Armutsgefährdungsquote in Deutschland bei 16,1 Prozent, was rund 13,3 Millionen Menschen entspricht. Die Armutsgefährdungsschwelle lag bei 1.445 Euro für Alleinlebende.

Wohnkostenüberlastung: Haushalte, die mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufwenden. Bei Haushalten, die mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens (jeweils nach Abzug erhaltener Wohnbeihilfen) für Wohnen ausgeben, wird im vorliegenden Bericht von einer extremen Wohnkostenüberlastung gesprochen. Zu den Wohnkosten zählen Mietzahlungen oder Hypothekenzinsen sowie Wohnnebenkosten, insbesondere Ausgaben für Wasser, Strom, Gas und Heizung.

Überbelegung/Unterbelegung: Ein Haushalt gilt als überbelegt, wenn nach der EU-Definition weniger Wohnräume zur Verfügung stehen, als für die Haushaltszusammensetzung erforderlich wären. Maßgeblich ist dabei insbesondere die Zahl der notwendigen Schlaf- und Aufenthaltsräume. Von Unterbelegung wird gesprochen, wenn Haushalte über mehr Wohnräume verfügen, als nach dieser Definition erforderlich wären.

3 Wohnwirklichkeit in Deutschland

Fünf Schlaglichter aus den Ergebnissen des Mietenreports

1

Die finanzielle Stabilität vieler Miethaushalte nimmt ab.

Ein erheblicher Teil der Bevölkerung verfügt kaum noch über finanzielle Reserven, um normale Lebensrisiken aufzufangen. Mehr als jede:r vierte Mieter:in könnte die eigene Wohnung nach einem plötzlichen Einkommensverlust – etwa infolge von Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Trennung – höchstens drei Monate halten, zehn Prozent sogar weniger als einen Monat.

2

Hohe Wohnkosten verdrängen zunehmend andere grundlegende Lebensbedarfe.

Mehr als die Hälfte der Mieter:innen berichtet von gestiegenen Wohnkosten innerhalb der vergangenen zwölf Monate. Viele Betroffene mussten deshalb auf Rücklagen und Altersvorsorge verzichten, Ausgaben für Freizeit oder notwendige Anschaffungen einschränken, teilweise sogar bei gesunder Ernährung oder der eigenen Gesundheit sparen.

3

Die Wohnungskrise verschärft soziale Ungleichheiten.

Fast vier von fünf armutsbetroffenen Menschen wohnen inzwischen zur Miete. Mehr als jede dritte armutsbetroffene Person ist extrem wohnkostenüberlastet und mehr als jede vierte lebt in einer überbelegten Wohnung. Gleichzeitig ist auch die Wohnkostenbelastung in mittleren Einkommensgruppen inzwischen erheblich.

4

Die Folgen hoher Wohnkosten zeigen sich auch in den Wohnverhältnissen selbst.

Viele Menschen können abgewohnte Möbel nicht ersetzen, ihre Wohnung nicht ausreichend beheizen oder geraten bei Miete und Energieversorgung in Zahlungsrückstände. Insbesondere bei armutsbetroffenen Haushalten bleiben die Quoten alarmierend hoch.

5

Der Sozialstaat puffert die Folgen dieser Entwicklung nur teilweise ab.

Wohngeld und Leistungen für Unterkunft und Heizung sichern heute Millionen Menschen den Verbleib in ihrer Wohnung. Gleichzeitig ist der Bedarf an Unterstützung teilweise schon jetzt deutlich höher als die tatsächlichen Hilfen. Geplante Kürzungen bspw. beim Wohngeld drohen die Situation für viele Mieter:innen zu verschärfen, zumal es an dauerhaft bezahlbarem Wohnraum und damit Auswechoptionen fehlt. Der Sozialstaat finanziert damit die Folgen eines Wohnungsmarktes, der seine soziale Funktion immer weniger erfüllen kann.

Die Wohnungskrise wird zur Sozialstaatskrise.

Dies ist die zentrale Erkenntnis des Mietenreports 2026.

Die Ergebnisse des Mietenreports 2026 zeigen deutlich: Die Wohnungs- und Mietenkrise hat sich auf hohem Niveau verfestigt und reicht zunehmend über den Wohnungsmarkt hinaus. Sie belastet zunehmend Einkommen, Lebensqualität und soziale Sicherungssysteme.

Die Auswertungen zeigen: Hohe Mieten und fehlender bezahlbarer Wohnraum verändern die soziale Lage der Bevölkerung und erhöhen den Druck auf die sozialen Sicherungssysteme. Wohnen entwickelt sich damit von einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen zu einer zentralen sozialpolitischen Herausforderung.

Die eigentliche Herausforderung besteht nicht mehr allein darin, mehr Wohnungen zu bauen oder Mieten zu begrenzen. Es geht darum, die soziale Funktion des Wohnungsmarktes wiederherzustellen. Solange Wohnen für immer mehr Menschen zum Armuts- und Abstiegsrisiko wird, werden auch die sozialen Sicherungssysteme weiter unter Druck geraten. Bezahlbarer Wohnraum ist nicht nur eine wohnungspolitische Aufgabe. Er ist eine Grundvoraussetzung für einen leistungsfähigen Sozialstaat.



Zentrale Befunde des Mietenreports 2026

Aktuelle Sorgen von Mieter:innen

Die repräsentative Befragung des Deutschen Mieterbundes zeigt, wie stark sich die Wohnungskrise inzwischen auf den Alltag der Mieter:innen auswirkt. Jede:r zweite Mieter:in (50 %) sorgt sich, im Bedarfsfall keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden. Gleichzeitig berichten 58 Prozent, dass ihre Wohnkosten innerhalb der vergangenen zwölf Monate gestiegen sind.

Die Folgen reichen weit über das Wohnen hinaus: Wer von steigenden Wohnkosten betroffen ist, spart vor allem an Rücklagen und Altersvorsorge (52 %), aber auch an Freizeit (49 %), notwendigen Anschaffungen (46 %), gesunden Lebensmitteln (25 %) und sogar an der eigenen Gesundheit (15 %). Hohe Wohnkosten verdrängen damit zunehmend andere Bereiche der Lebensführung. Besonders alarmierend ist die geringe finanzielle Widerstandsfähigkeit vieler Miethaushalte: Mehr als jede:r vierte Mieter:in (28 %) könnte nach einem Einkommensverlust – etwa infolge von Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Trennung – die eigene Wohnung höchstens noch drei Monate halten. Ein erheblicher Teil der Mieter:innen verfügt damit kaum noch über finanzielle Reserven, um alltägliche Lebensrisiken aufzufangen.

[siehe Kapitel 4.1](#)

Mieter:innen im Überblick

Deutschland bleibt das Mieter:innenland Nummer eins in Europa. Mit einer Mietquote von 52,8 Prozent lebt weiterhin mehr als jede zweite Person zur Miete, deutlich mehr als im EU-Durchschnitt (31,5 %). Besonders alarmierend ist die zunehmende soziale Spaltung des Wohnungsmarktes. Fast vier von fünf armutsbetroffenen Menschen (78,4 %) wohnen inzwischen zur Miete, gleichzeitig sinkt der Anteil einkommensarmer Menschen mit Wohneigentum seit Jahren. Wohneigentum entwickelt sich zunehmend zum Privileg einkommensstarker Haushalte. Hinzu kommt: Gerade diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum am dringendsten benötigen, finden ihn immer seltener. Nur 14 Prozent der armutsbetroffenen Haushalte leben in einer vergünstigten oder unentgeltlich überlassenen Wohnung, während bereits fast zwei Drittel (64,2 %) eine Marktpreismiete zahlen.

Die Wohnungskrise trifft damit nicht alle Menschen gleichermaßen. Sie konzentriert sich zunehmend auf Haushalte mit erhöhtem Armuts- und Unterstützungsrisiko, etwa Alleinerziehende, Familien mit Kindern, alleinlebende Menschen sowie einkommensarme Ältere. Der Wohnungsmarkt verstärkt damit bestehende soziale Ungleichheiten und erhöht zugleich den Druck auf die sozialen Sicherungssysteme.

[siehe Kapitel 4.2](#)



Wohnkosten

Die Wohnkostenkrise hat sich auf hohem Niveau verfestigt. 11,2 Prozent der Bevölkerung müssen mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufbringen. Besonders betroffen bleiben Mieter:innen und Menschen mit niedrigen Einkommen. Mehr als jede dritte armutsbetroffene Person ist extrem wohnkostenüberlastet. Gleichzeitig zeigen sich hohe Belastungen auch in mittleren Einkommensgruppen. Von einer nachhaltigen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann trotz leichter Rückgänge gegenüber dem Vorjahr keine Rede sein.

Neben den Mieten entwickeln sich auch die Energiekosten zu einem eigenständigen Armutsrisiko. Haushalte mit den niedrigsten Einkommen müssen durchschnittlich rund zwölf Prozent ihres Nettoeinkommens allein für Wärmeenergie aufbringen. Gleichzeitig wohnen sie überdurchschnittlich häufig in energetisch schlechten Gebäuden und tragen trotz kleinerer Wohnungen die höchsten Heizkosten pro Quadratmeter. Energiearmut ist damit vor allem ein Strukturproblem, kein Problem individuellen Verbrauchs.

Die finanziellen Belastungen schlagen für viele in konkrete Notlagen um. 2,2 Prozent der Bevölkerung haben Rückstände bei Miete oder Hypotheken, 4,6 Prozent bei Rechnungen von Versorgungsunternehmen. Besonders betroffen sind einkommensarme Haushalte sowie Familien mit Kindern. Zahlungsrückstände markieren den Punkt, an dem hohe Wohnkosten in Verschuldung, Energiesperren und Wohnungsunsicherheit übergehen.

[siehe Kapitel 4.3](#)

Wohnverhältnisse

Die Wohnungskrise zeigt sich auch in den Wohnverhältnissen selbst. Knapp jede:r fünfte Mieter:in lebt in einer überbelegten Wohnung, bei Eigentümer:innen sind es dagegen lediglich rund drei Prozent. Besonders betroffen sind einkommensarme Haushalte: Mehr als jede vierte armutsbetroffene Person (27,4 %) verfügt nicht über ausreichend Wohnraum. Überbelegung ist damit vor allem Ausdruck eines Mangels an bezahlbaren Wohnungen in angemessener Größe. Gleichzeitig zeigt sich die Kehrseite dieser Entwicklung: Mehr als jede:r zweite Eigentümer:in lebt in einer unterbelegten Wohnung, bei

Mieter:innen dagegen nur rund jede:r Neunte. Die Daten zeigen, dass die Krise nicht allein auf einem generellen Mangel an Wohnfläche beruht, sondern vor allem auf deren sozial und regional ungleicher Verfügbarkeit.

Auch die Wohnqualität folgt dieser sozialen Spaltung. Jede achte armutsbetroffene Person (12,6 %) kann die eigene Wohnung nicht ausreichend beheizen, bei Allein-erziehenden und Familien mit Kindern liegen die Anteile nochmals höher.

Wohnkosten, Wohnfläche und Wohnqualität entwickeln sich gemeinsam zu einem sozialen Risiko, das vor allem jene trifft, die ohnehin besonders vulnerabel sind.

[siehe Kapitel 4.4](#)

Wohnen und Sozialstaat

Die Ergebnisse des Mietenreports zeigen: Die Wohnungskrise ist längst zur Sozialstaatskrise geworden. Viele Haushalte können ihre Wohnkosten nur noch mit staatlicher Unterstützung tragen. Gleichzeitig muss der Sozialstaat die Folgen eines Wohnungsmarktes auffangen, auf dem dauerhaft bezahlbarer Wohnraum fehlt.

Besonders deutlich wird dies beim Wohngeld und den Kosten der Unterkunft. Beide Instrumente verhindern für Millionen Menschen Wohnungsverlust, Armut und den unmittelbaren sozialen Absturz nach Arbeitslosigkeit, Krankheit oder anderen einschneidenden Lebensereignissen.

Leistungskürzungen wären mit erheblichen sozialen Risiken verbunden. Sinkende Wohnkostenzuschüsse oder die Begrenzung des Kreises der Anspruchsberechtigten führen nicht zu niedrigeren Mieten und schaffen auch keinen zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum. Sie erhöhen vielmehr das Risiko von Mietrückständen, Wohnungsverlust und Wohnungslosigkeit oder verlagern finanzielle Belastungen in andere Bereiche des Sozialstaats.

Gleichzeitig fehlt weiterhin bezahlbarer Wohnraum. Nach aktuellen Berechnungen fehlen in Deutschland rund 1,4 Millionen Wohnungen, während insbesondere der Bestand an Sozialwohnungen den Bedarf bei Weitem nicht deckt.

[siehe Kapitel 4.5](#)

4 Ergebnisse im Detail

4.1 Aktuelle Sorgen von Mieter:innen

Wie wirkt sich die soziale Lage und der anhaltende Druck auf den Wohnungsmarkt auf Mieter:innen aus? Im Rahmen einer repräsentativen Umfrage von forsa (Gesellschaft für Sozialforschung und statistische Analysen mbH) im Auftrag des Deutschen Mieterbunds wurden dazu im Zeitraum vom 29. Juni bis 7. Juli 2026 bundesweit 1.021 Mieter:innen befragt.

Sorge um künftige Mietzahlungen

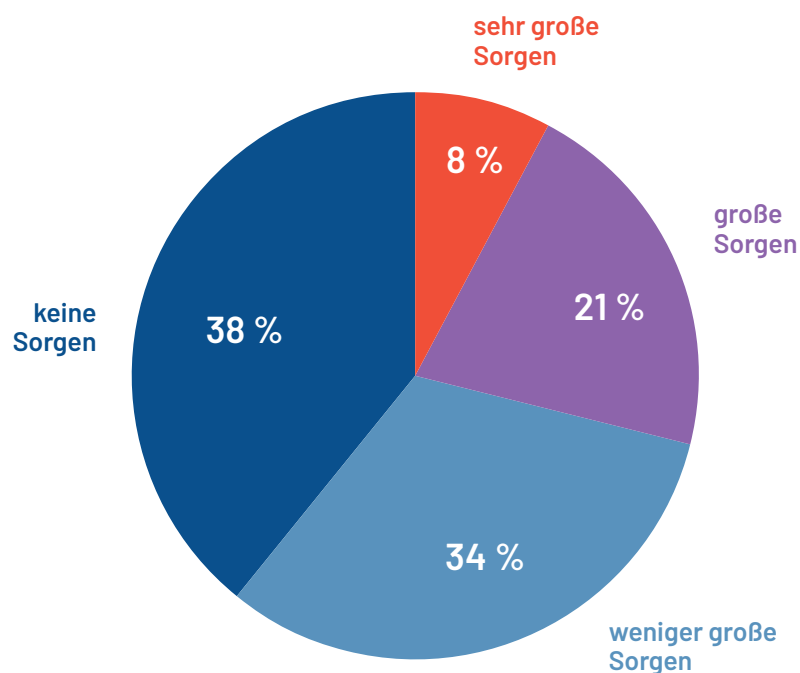
Verschiedene Entwicklungen wie z. B. steigende Miet- oder Energiekosten oder veränderte persönliche Lebensumstände können dazu führen, dass es schwierig wird, die eigene Miete zu bezahlen.

29 Prozent der Mieter:innen machen sich derzeit sehr große (8 %) bzw. große (21 %) Sorgen, dass sie sich ihre Miete künftig nicht mehr leisten können. 72 Prozent machen sich darüber weniger große (34 %) bzw. keine (38 %) Sorgen. Gegenüber August 2025 zeigen sich damit keine Veränderungen.

Unterschiede zeigen sich abhängig vom Einkommen: Befragte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.500 Euro machen sich häufiger als Personen mit einem höheren Einkommen (sehr) große Sorgen um die künftigen Mietzahlungen. Frauen und Befragte mit Kindern im Haushalt sind diesbezüglich zudem etwas häufiger besorgt als Männer.

Derzeit machen sich Sorgen, dass sie sich ihre Miete künftig nicht mehr leisten können ...

(in % aller Mieter:innen)



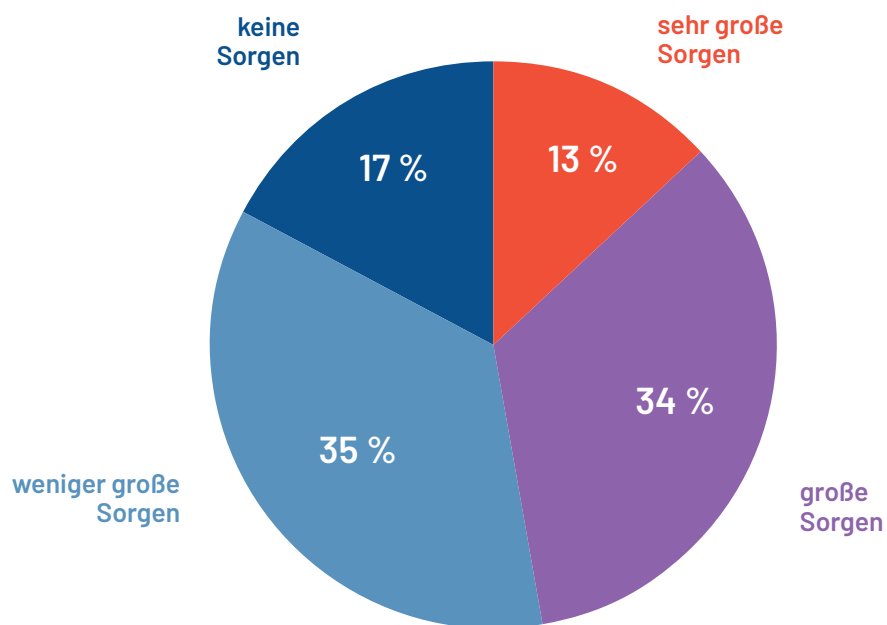
Sorge wegen steigender Nebenkosten

Neu gefragt wurde auch gezielt nach den Nebenkosten: 47 Prozent der Mieter:innen machen sich derzeit sehr große (13 %) bzw. große (34 %) Sorgen, dass ihre Nebenkosten stark steigen. 52 Prozent machen sich darüber weniger große (35 %) bzw. keine (17 %) Sorgen.

Befragte mit geringem Haushaltsnettoeinkommen sowie Personen mit formal niedrigerer Bildung machen sich häufiger (sehr) große Sorgen wegen steigender Nebenkosten als Personen mit höherem Einkommen bzw. höherer Bildung. Auch Frauen und Befragte mit Kindern im Haushalt sind diesbezüglich häufiger besorgt.

Derzeit machen sich Sorgen, dass ihre Nebenkosten stark steigen ...

(in % aller Mieter:innen)



Einschränkungen wegen gestiegener Wohnkosten

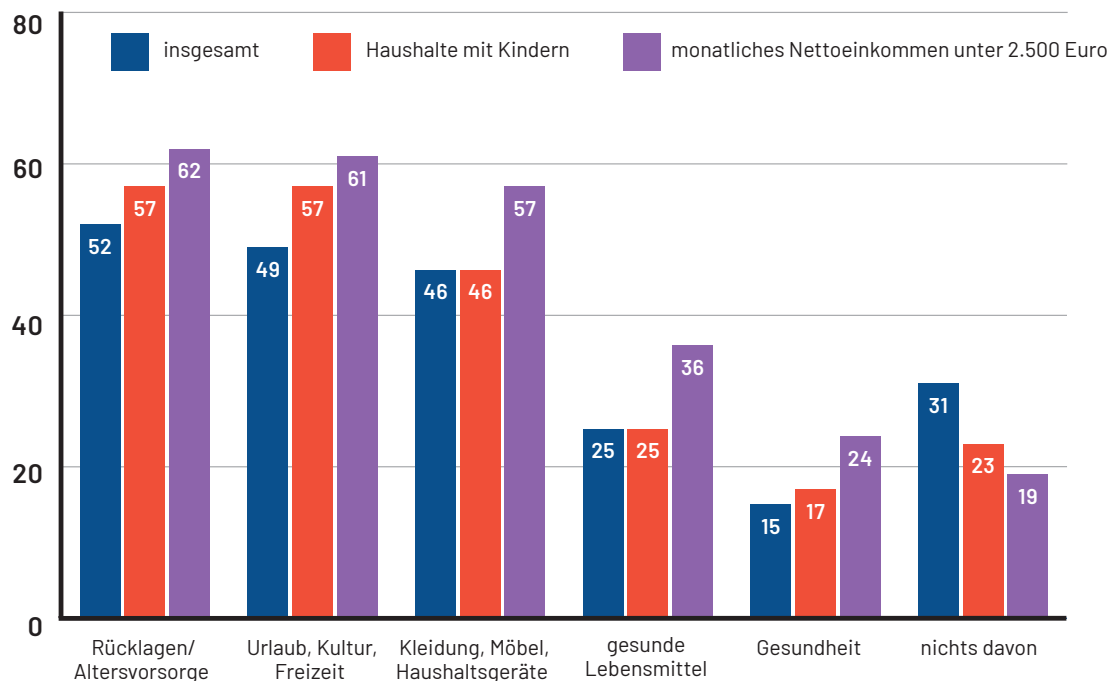
Bei 58 Prozent der Befragten sind die Wohnkosten – also die Miete oder Nebenkosten – in den vergangenen zwölf Monaten gestiegen. Befragte mit Kindern im Haushalt, Personen mit höherem Haushaltsnettoeinkommen sowie Bewohner:innen größerer Städte berichten etwas häufiger von gestiegenen Wohnkosten.

Diejenigen Befragten, die angegeben haben, dass ihre Wohnkosten in den letzten zwölf Monaten gestiegen sind, wurden zudem gefragt, ob sie aufgrund dieser Steigerungen auf wichtige Ausgaben verzichten mussten.

Am häufigsten geben die Befragten an, dass sie weniger Geld für Rücklagen oder die Altersvorsorge zurücklegen konnten (52 %). Knapp die Hälfte schränkte sich bei Urlaub, Kultur oder Freizeit (49 %) bzw. bei Kleidung, Möbeln oder Haushaltsgeräten (46 %) ein. Bei gesunden Lebensmitteln hat etwa ein Viertel der Befragten (25 %) gespart, bei der eigenen Gesundheit – etwa bei Zahnersatz oder Medikamenten – 15 Prozent. Lediglich knapp ein Drittel (31 %) der von gestiegenen Wohnkosten Betroffenen gibt hingegen an, sich in keinem dieser Bereiche eingeschränkt zu haben.

Es mussten aufgrund gestiegener Wohnkosten auf wichtige Ausgaben verzichten im Bereich ...

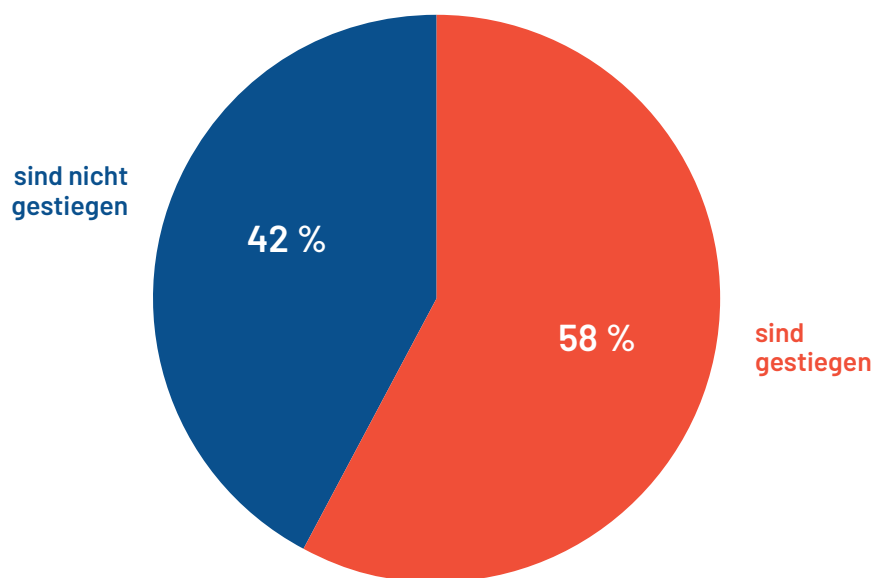
(in % der jew. Haushalte mit Mietsteigerungen innerhalb der letzten 12 Monate)



Stand: Juli 2026

In den vergangenen 12 Monaten sind die Wohnkosten (Miete bzw. Nebenkosten) gestiegen ...

(in % aller Mieter:innen)



Stand: Juli 2026

Sorgen um den Verlust der Wohnung

12 Prozent der Mieter:innen machen sich derzeit sehr große (4 %) bzw. große (8 %) Sorgen, dass sie ihre Wohnung durch Eigenbedarf oder Kündigung verlieren könnten. 88 Prozent machen sich darüber weniger große (29 %) bzw. keine (59 %) Sorgen.

Befragte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.500 Euro machen sich etwas häufiger als Personen mit einem höheren Einkommen (sehr) große Sorgen, ihre Wohnung zu verlieren. Auch Befragte mit Kindern im Haushalt sowie Personen mit formal niedrigerer Bildung sind diesbezüglich etwas häufiger besorgt.

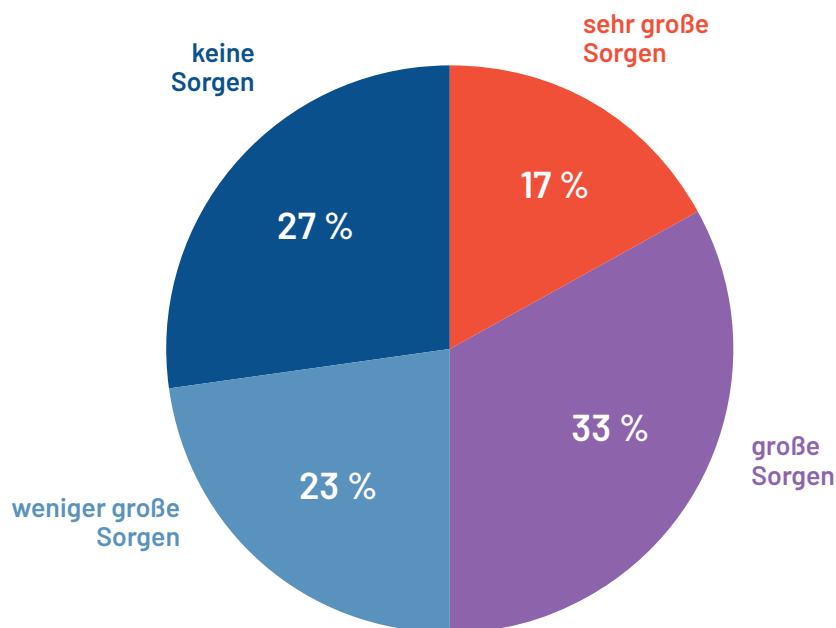
Sorge im Bedarfsfall eine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden

Die Hälfte (50 %) der Mieter:innen macht sich derzeit sehr große (17 %) bzw. große (33 %) Sorgen, im Bedarfsfall keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden. Die anderen 50 Prozent machen sich darüber weniger große (23 %) bzw. keine (27 %) Sorgen.

Unterschiede zeigen sich erneut abhängig vom Einkommen: Befragte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.500 Euro machen sich häufiger als Personen mit einem höheren Einkommen (sehr) große Sorgen, im Bedarfsfall keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden. Befragte mit Kindern im Haushalt, Personen mit formal niedrigerer Bildung sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Großstädten sind diesbezüglich häufiger besorgt.

Derzeit machen sich Sorgen, im Bedarfsfall keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden...

(in % aller Mieter:innen)



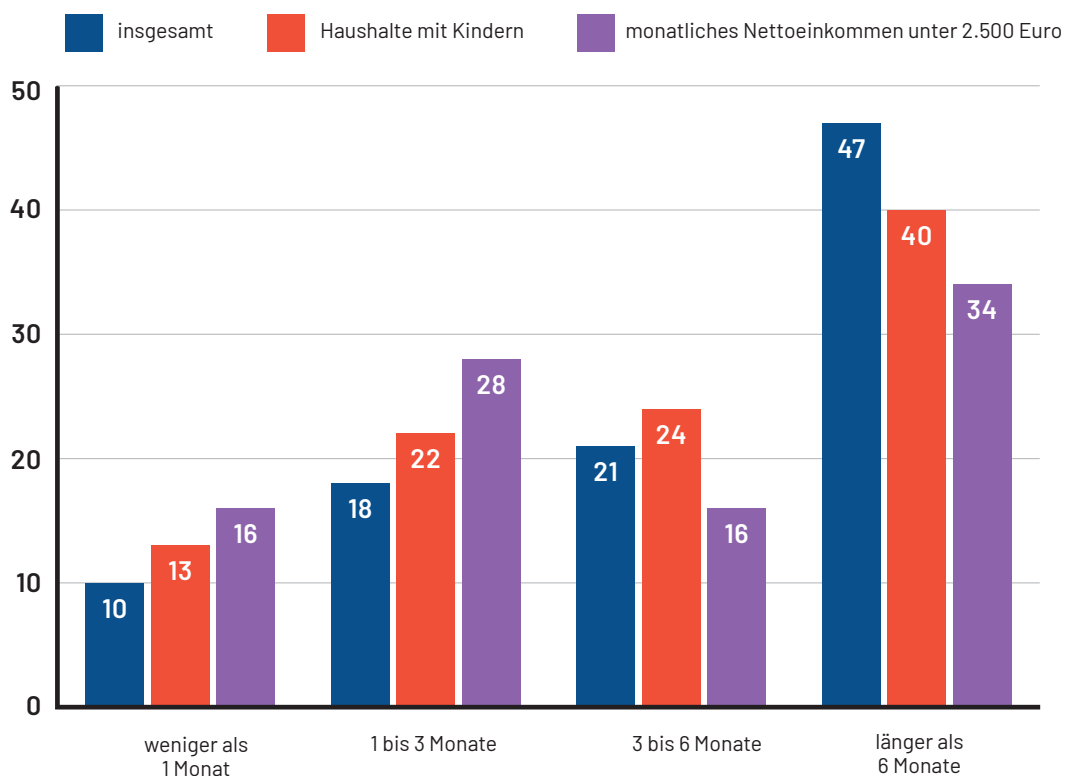
Belastbarkeit der Mieter:innen bei Einkommensverlust

Abschließend wurden die Mieter:innen gefragt, wie lange sie ihre Wohnkosten noch tragen könnten, wenn sich ihr Haushaltsnettoeinkommen plötzlich um etwa 40 Prozent verringern würde, zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit, Krankheit oder eine Trennung.

Fast die Hälfte (47 %) könnte die Miete in einem solchen Fall noch länger als sechs Monate bezahlen, weitere 21 Prozent für etwa vier bis sechs Monate. Demgegenüber könnte mehr als jede:r vierte Mieter:in die eigene Wohnung nach einem schweren Einkommensverlust höchstens drei Monate halten: 18 Prozent könnten die Miete noch ein bis drei Monate und 10 Prozent sogar nur weniger als einen Monat aufbringen.

Wenn 40 Prozent Einkommen wegbrächen: Wie lange reicht es noch für die Miete?

(in % aller Mieter:innen)



Stand: Juli 2026

Das bedeutet: Mehr als jeder vierte Miethaushalt verfügt nur über einen sehr begrenzten finanziellen Puffer, um einen Arbeitsplatzverlust, eine Trennung oder eine längere Krankheit aufzufangen. Biografische Krisen drohen damit immer häufiger unmittelbar zu Wohnkrisen zu werden.

Wie lange die Mietzahlungen aufrechterhalten werden könnten, hängt dabei stark vom Einkommen ab: Befragte mit höherem Haushaltsnettoeinkommen könnten ihre Miete deutlich länger zahlen als Personen mit geringem Einkommen. Auch Männer, Befragte mit höherer Bildung sowie Erwerbstätige verfügen hier über größere finanzielle Reserven, während Haushalte mit Kindern ihre Miete tendenziell nur kürzer aufbringen könnten.

4.2 Mieter:innen im Überblick

Mietquote im EU-Vergleich

Deutschland ist und bleibt ein Mieter:innenland. Der Anteil der Mieter:innen ist 2025 unverändert hoch. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung (52,8 %) wohnt zur Miete. Das entspricht etwa 44,1 Millionen Menschen (rund 64.000 mehr als im Vorjahr) in mehr als 20 Millionen Haushalten.

Im europäischen Vergleich nimmt Deutschland damit weiterhin eine Sonderstellung ein: Kein EU-Mitglied weist eine höhere Mietquote auf. Zwar sind die Mietquoten in Österreich (Platz 2: 45,8 %) und Dänemark (Platz 3: 41,6 %) im Vergleich zum Vorjahr gestiegen, liegen aber weiter unter der 50%-Marke. In Frankreich (Platz 4: 38,6 %) und Luxemburg (Platz 5: 35,9 %) sind die Mietquoten sogar gesunken, so dass sich der Abstand zu Deutschland vergrößert hat.

Mit seinen 52,8 Prozent weist Deutschland eine um 1,7-mal höhere Mietquote aus als der EU-Durchschnitt mit 31,5 Prozent.

Einkommen, Wohneigentum und Miete

Wohnbesitzverhältnisse und Einkommen stehen in Deutschland in einem engen Zusammenhang. Die aktuellen Daten zeigen dabei eine soziale Polarisierung des Wohnungsmarktes: Wohneigentum wird immer stärker zum Privileg einkommensstarker Haushalte, während einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen überwiegend zur Miete wohnen.

Diese Entwicklung spiegelt sich bereits in den Einkommen wider. Das mediane Äquivalenzeinkommen erwachsener Mieter:innen lag 2025 in Deutschland bei lediglich 24.928 Euro und damit 24,6 Prozent unter dem Einkommen von Eigentümer:innen (33.053 Euro). Gegenüber dem Vorjahr hat sich diese Einkommenslücke weiter vergrößert (2024: 22,1 % Differenz). Wohneigentum ist damit nicht nur Folge höherer Einkommen, sondern zunehmend auch Ausdruck wachsender Vermögens- und Einkommensungleichheit.

Besonders deutlich zeigt sich diese Entwicklung beim Blick auf armutsbetroffene Haushalte. Inzwischen wohnen 78,4 Prozent der einkommensarmen Bevölkerung zur Miete. Das sind nochmals 1,7 Prozent mehr als im Vorjahr und über elf Prozent mehr als noch 2020. Gleichzeitig ist die Mietquote der nicht einkommensarmen Bevölkerung

gegenüber dem Vorjahr leicht auf 47,9 Prozent zurückgegangen. Während heute fast vier von fünf armutsbetroffenen Menschen zur Miete wohnen, lebt von den nicht armen Menschen weniger als die Hälfte zur Miete. Die Wohnungskrise konzentriert sich damit zunehmend auf die sozial ohnehin verletzlichsten Bevölkerungsgruppen. Die Kehrseite dieser Entwicklung zeigt sich bei den Eigentumsquoten. Zwar bleibt die Eigentumsquote in Deutschland insgesamt 2025 mit 47,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr stabil. Hinter dieser Stabilität verbirgt sich jedoch eine deutliche soziale Verschiebung. Der Anteil einkommensarmer Menschen, die über Wohneigentum verfügen, ist seit 2020 von 30,0 auf nur noch 21,6 Prozent gesunken, was einem Rückgang um 28 Prozent entspricht. Bei der nicht einkommensarmen Bevölkerung fiel der Rückgang im selben Zeitraum mit lediglich 4,2 Prozent deutlich geringer aus. Wohneigentum wird damit immer stärker zum Wohlstandsprivileg, während einkommensschwache Haushalte zunehmend dauerhaft auf den Mietwohnungsmarkt verwiesen werden.

Besonders problematisch ist, dass sich für armutsbetroffene Haushalte kaum Alternativen zum freien Mietwohnungsmarkt eröffnen. Der Anteil der Mieter:innen mit ermäßigter Miete oder unentgeltlichem Wohnraum stagniert seit Jahren bei lediglich rund sechs Prozent. Selbst unter den einkommensarmen Haushalten leben nur 14,2 Prozent in einer vergünstigten oder unentgeltlich überlassenen Wohnung. Gleichzeitig zahlen bereits 64,2 Prozent der armutsbetroffenen Bevölkerung eine Marktpreismiete. Damit wird deutlich: Gerade diejenigen Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum am dringendsten angewiesen wären, sind heute überwiegend auf einen Mietwohnungsmarkt angewiesen, der vielerorts kaum noch bezahlbar ist.

Soziodemografie

Auch die soziodemografische Betrachtung macht deutlich, dass die Wohnungskrise soziale Ungleichheiten verstärkt. Besonders hohe Mietquoten weisen weiterhin alleinstehende Personen (74,4 %), Alleinerziehende (77,4 %), Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (80,7 %) sowie Menschen, die nicht in Deutschland geboren wurden (72,1 %), auf. Diese Gruppen sind damit den Entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in besonderem Maße ausgesetzt.

Während die Mietquote von Haushalten mit Kindern insgesamt gegenüber dem Vorjahr leicht auf 50,1 Prozent zurückgegangen ist, zeigt sich innerhalb dieser Gruppe eine deutliche soziale Verschiebung. Die Mietquote armutsbetroffener Familien stieg 2025 erneut auf nun 31,2 Prozent.

Die Wohnungskrise trifft also nicht alle Familien gleichermaßen, sondern konzentriert sich immer stärker auf diejenigen mit ohnehin geringen finanziellen Ressourcen.

Auch bei älteren Menschen zeigt sich ein differenziertes Bild. Zwar bleibt die Mietquote der über 65-Jährigen mit 41,5 Prozent nahezu unverändert und liegt weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Aufgrund des demografischen Wandels wächst jedoch die absolute Zahl älterer Mieter:innen kontinuierlich. Damit steigt zugleich der Bedarf an bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum. Besonders besorgniserregend bleibt die Situation armutsbetroffener älterer Alleinlebender. Von ihnen wohnen inzwischen rund 60 Prozent zur Miete und sind damit in besonderem Maße sowohl auf bezahlbaren als auch auf altersgerechten Wohnraum angewiesen.

Soziostruktur

Die zunehmende soziale Spaltung zeigt sich schließlich auch in der Zusammensetzung der Mieter:innenschaft. Während die allgemeine Mietquote gegenüber dem Vorjahr insgesamt stagniert, verändert sich die soziale Struktur der Mieter:innen weiter. Die Wohnungskrise breitet sich derzeit nicht mehr in erster Linie auf neue Bevölkerungsgruppen aus, sondern konzentriert sich zunehmend auf Haushalte mit erhöhtem sozialem Unterstützungsbedarf.

Zwar stellen Haushalte ohne Kinder mit knapp 60 Prozent weiterhin die Mehrheit der Mieter:innen. Gleichzeitig wächst innerhalb der Mieter:innenschaft insbesondere der Anteil sozial besonders verletzlicher Haushalte. So zählen inzwischen mehr Alleinerziehende mit ihren Kindern sowie kinderreiche Familien mit drei und mehr Kindern zur Gruppe der Mieter:innen als noch im Vorjahr.

Noch deutlicher wird diese Entwicklung bei der Betrachtung einkommensarmer Mieter:innen. Innerhalb dieser Gruppe steigt insbesondere der Anteil alleinstehender Personen weiter an. Gleichzeitig gehören zunehmend Paarhaushalte mit Kindern sowie größere Familien zu den armutsbetroffenen Mieter:innen. Die soziale Zusammensetzung der Mieter:innenschaft verschiebt sich damit weiter in Richtung jener Haushalte, die ohnehin ein erhöhtes Armuts- und Teilhaberrisiko tragen.

Mehr Details: siehe Tabellenanhang



4.3 Wohnkosten

Überlastung durch Wohnkosten

Der Anteil derjenigen Haushalte, die mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben und damit als „extrem wohnkostenüberlastet“¹ gelten, ist 2025 im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Dennoch gaben weiterhin 11,2 Prozent der Bevölkerung in Deutschland mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten aus. Deutschland liegt damit nach wie vor deutlich über dem EU-Durchschnitt (2025: 7,7 %).

Besonders betroffen sind Mieter:innen: 13,2 Prozent der Mieter:innen mit Marktmiete und immerhin 9,2 Prozent der Mieter:innen mit ermäßigter Miete müssen mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufbringen. Das bedeutet: Millionen Mieter:innen in Deutschland sind durch ihre Wohnkosten extrem belastet. Dies ist Ausdruck eines anhaltenden strukturellen Mangels an bezahlbarem Mietwohnraum.

Die leichte Entspannung gegenüber 2024 darf dabei nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Wohnkostenüberlastung noch immer um rund ein Viertel höher liegt als das Niveau von 2020 (2020: 9 %). Von einer nachhaltigen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kann daher keine Rede sein. Das Belastungsniveau bleibt deutlich höher als vor der jüngsten Mietpreis- und Inflationskrise.

Besonders gravierend ist die Situation weiterhin für Menschen mit niedrigem Einkommen. Unter den einkommensarmen Haushalten lag die Quote extremer Wohnkostenbelastung 2025 bei 35 Prozent. Damit muss weiterhin mehr als jede dritte armutsbetroffene Person einen existenziell bedrohlichen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen. Wo ohnehin kaum finanzieller Spielraum besteht, führen steigende Wohnkosten zwangsläufig zu Einschränkungen bei Ernährung, Gesundheit, Mobilität oder gesellschaftlicher Teilhabe (siehe auch Kapitel 4.1). Zwar ist die Quote gegenüber 2024 gesunken (von 37,5 auf 35 %), sie bleibt jedoch auf alarmierend hohem Niveau.

Bei Haushalten oberhalb der Armutsgrenze liegt die Überlastungsquote 2025 bei 6,6 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies zwar einen leichten Rückgang, die Quote ist aber immer noch nahezu doppelt so

hoch wie 2020. Die Wohnkostenkrise ist kein ausschließliches Armutsproblem mehr. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt betrifft auch Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen.

Diese Entwicklung wird auch durch die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bestätigt. Während Haushalte in Deutschland 2020 durchschnittlich 21,5 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aufwenden mussten, lag dieser Anteil 2025 bereits bei 24,1 Prozent. Bereits 41,3 Prozent der Mieter:innen mit Marktmiete geben heute mehr als ein Viertel ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus.

Die Wohnkostenkrise zeigt sich damit nicht nur in einer anhaltend hohen Zahl extrem belasteter Haushalte, sondern auch in einer dauerhaft höheren finanziellen Beanspruchung breiter Bevölkerungsschichten, insbesondere eines erheblichen Teils der Mieter:innenschaft insgesamt.

Betrachtet man verschiedene Haushaltstypen, bleiben insbesondere Einpersonenhaushalte von hohen Wohnkosten betroffen. Alleinlebende wenden inzwischen durchschnittlich rund ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen auf. Bei einkommensarmen Einpersonenhaushalten liegt dieser Anteil sogar bei nahezu der Hälfte des verfügbaren Einkommens. Die Wohnkostenkrise ist damit in besonderem Maße auch eine Krise der Alleinverdiener:innen: Mit nur einem Einkommen lassen sich steigende Wohnkosten immer schwerer tragen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Zwar zeigen die Eurostat-Daten für 2025 erstmals eine leichte Entspannung gegenüber dem Vorjahr. Von einer Trendwende kann jedoch keine Rede sein. Die Wohnkostenbelastung bleibt auf einem hohen Niveau und liegt deutlich über dem Stand vor der jüngsten Mietpreis- und Inflationskrise. Besonders armutsbetroffene Haushalte tragen weiterhin existenzielle Lasten, zugleich reicht die Belastung zunehmend bis in mittlere Einkommensgruppen hinein.

¹ Als überlastet gelten bereits Haushalte, die mehr als 30 Prozent des Einkommens für Wohnen aufwenden.

Mietpreise

Die Mieten in Deutschland steigen seit Jahren nahezu ununterbrochen. Besonders deutlich zeigt sich diese Entwicklung bei Neuvermietungen. Während Bestandsmieten aufgrund bestehender Mietverträge und mietrechtlicher Regelungen häufig langsamer steigen, liegen die Mieten neuer Mietverträge inzwischen deutlich höher. Eine aktuelle IWU-Studie im Auftrag des Mieterbundes zur Wohnkostenbelastung von Mieter:innen zeigt, dass Neuvertragsmieten die Wohnkostenbelastung erheblich erhöhen und zu einem zentralen Treiber der Wohnungskrise geworden sind².

Regional unterscheiden sich die Mietpreise erheblich. In den vier Städten mit den höchsten Mieten für neu errichtete Wohnungen (München, Frankfurt am Main, Hamburg, Potsdam), lag der Preis im ersten Quartal 2026 bereits über 20 Euro pro Quadratmeter, in München sogar über 25 Euro. Gleichzeitig weisen gerade die wirtschaftsstarken Ballungsräume die höchsten Wohnkostenbelastungen auf. Hohe Nachfrage, unzureichender Wohnungsneubau und ein anhaltender Mangel an bezahlbarem Wohnraum verstärken sich dort gegenseitig.

² <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/wohnenkostenbelastung-mietende-26/>

Die hohen Neuvertragsmieten führen oft zu einem sogenannten Lock-in-Effekt. Viele Mieter:innen verzichten auf einen eigentlich notwendigen Wohnungswechsel, weil eine vergleichbare Wohnung heute deutlich teurer wäre als ihre bisherige. Familien bleiben deshalb häufig in zu kleinen Wohnungen, ältere Menschen aus finanziellen Gründen in zu großen Wohnungen. Dadurch sinkt die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt, freie Wohnungen werden seltener und der Wohnungsmangel verschärft sich zusätzlich.

Wie groß die Verwerfungen am Wohnungsmarkt und die Diskrepanz zwischen zulässigen und tatsächlich verlangten Mieten inzwischen sind, zeigt der Mietenmonitor 2025 des Deutschen Mieterbundes³. Für Berlin und Ulm wurden mehr als 20.000 Wohnungsinserate ausgewertet und mit den gesetzlichen Vorgaben der Mietpreisbremse verglichen. Das Ergebnis ist alarmierend: In Berlin überschritten 46 Prozent der untersuchten Bestandswohnungen die zulässige Miethöhe, bei möblierten Wohnungen sind es sogar 69 Prozent. Auch in Ulm lagen rund 70 Prozent der untersuchten Angebote oberhalb der zulässigen Mietobergrenzen. Die Ergebnisse zeigen, dass überhöhte Ange-

³ <https://mieterbund.de/aktuelles/meldungen/mietenmonitor-deutlich-ueberhoehte-mieten-in-berlin-und-ulm/>



botsmieten längst kein Einzelfall und kein ausschließliches Großstadtphänomen mehr sind, sondern strukturelle Defizite bei der Durchsetzung des Mietrechts offenlegen.

Besonders problematisch entwickelt sich der Markt für möblierte Wohnungen. Nach dem Mietenmonitor des Deutschen Mieterbundes war in Berlin inzwischen bereits mehr als jede fünfte inserierte Wohnung (21,8 %) möbliert. Gerade in diesem Marktsegment treten besonders häufig überhöhte Mietforderungen auf: 69 Prozent der untersuchten möblierten Bestandswohnungen überschritten mutmaßlich die zulässigen Grenzen der Mietpreisbremse, bei mehr als der Hälfte der Angebote wurde sogar die Schwelle zum Mietwucher überschritten. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass die Vermietung möblierter Wohnungen bisher auch genutzt wird, um die Schutzwirkung der Mietpreisbremse zu umgehen. Ohne wirksame gesetzliche Vorgaben bleibt dieses Marktsegment ein erhebliches Einfallstor für überhöhte Mieten.

Energiekosten

Zur finanziellen Belastung der Mieter:innen tragen nicht allein die Mieten bei. Auch die Heiz- und Energiekosten entwickeln sich zunehmend zu einem eigenständigen Armutsrisiko. Die aktuelle IWU-Studie im Auftrag des Deutschen Mieterbunds zur Wohnkostenbelastung von

Mieter:innen zeigt, dass insbesondere einkommensschwache Haushalte durch Energiekosten überproportional belastet werden⁴. Dabei liegt das Problem nicht in einem höheren Energieverbrauch, sondern in strukturellen Nachteilen bei Einkommen, Gebäudequalität und Heizsystemen.

Zwar geben einkommensstärkere Haushalte aufgrund ihrer größeren Wohnungen absolut mehr Geld für Heizung aus. Betrachtet man jedoch die Kosten im Verhältnis zum Einkommen, zeigt sich das umgekehrte Bild: Haushalte im untersten Einkommensdezil müssen durchschnittlich rund zwölf Prozent ihres Nettoeinkommens allein für Wärmeenergie aufbringen. Im obersten Einkommensdezil liegt dieser Anteil dagegen bei unter zwei Prozent. Die Heizkosten wirken damit regressiv: Je geringer das Einkommen, desto größer der finanzielle Druck.

Hinzu kommt ein weiterer struktureller Nachteil. Einkommensschwache Haushalte zahlen trotz kleinerer Wohnungen die höchsten Heizkosten pro Quadratmeter. Ursache hierfür ist die Tatsache, dass Menschen mit geringem Einkommen überdurchschnittlich häufig in energetisch schlechteren Gebäuden wohnen. Geringe Energieeffizienz führt zu einem höheren Wärmebedarf und damit zu höheren Heizkosten pro Quadratmeter. Die Wohnung selbst wird damit zum Treiber sozialer Ungleichheit.

⁴ <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/wohnenkostenbelastung-mietende-26/>



Die Art der Wärmeversorgung beeinflusst die finanzielle Belastung erheblich. Besonders hohe Heizkosten entstehen nach den Berechnungen des IWU bei Fernwärme, die unter den Mieter:innen weit verbreitet ist. Mit durchschnittlich knapp zwei Euro pro Quadratmeter verursacht Fernwärme die höchsten spezifischen Wärmekosten aller untersuchten Energieträger und liegt deutlich über Gas, Heizöl oder Wärmepumpen. Gerade weil Mieter:innen weder über das Heizsystem noch über energetische Sanierungen entscheiden können, sind sie diesen Kosten weitgehend ausgeliefert. Das verdeutlicht einmal mehr das sogenannte Vermieter-Mieter-Dilemma: Diejenigen, die die Kosten tragen, haben kaum Einfluss auf deren Entstehung.

Die Studie macht deutlich, dass Energiearmut kein individuelles Verbrauchsproblem ist. Sie entsteht aus dem Zusammenspiel niedriger Einkommen, energetisch schlechter Gebäude und fehlender Einflussmöglichkeiten der Mieter:innen auf die Energieeffizienz ihrer Wohnungen. Wohnungs- und Energiepolitik müssen daher gemeinsam gedacht werden. Wer bezahlbares Wohnen sichern will, muss nicht nur die Nettokaltmiete, sondern ebenso die Entwicklung der Nebenkosten und der energetischen Qualität des Gebäudebestandes in den Blick nehmen.

Rückstände bei Zahlungen

Wohnkosten werden nicht erst dann zum Problem, wenn Haushalte mehr als 30 oder 40 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen müssen. Ein besonders harter Indikator für finanzielle Überforderung sind Zahlungsrückstände. Sie zeigen, dass Haushalte ihre laufenden Wohnkosten bereits nicht mehr vollständig begleichen können und sich die Wohnkostenkrise unmittelbar in Verschuldung und Wohnunsicherheit niederschlägt.

2025 hatten 2,2 Prozent der Bevölkerung Zahlungsrückstände bei Hypotheken oder Mietzahlungen. Deutlich häufiger waren erneut offene Rechnungen bei Versorgungsbetrieben, von denen 4,6 Prozent der Bevölkerung betroffen waren. Gegenüber dem Vorjahr zeigen sich hier zwar leichte Rückgänge (2024: 5 %), das Belastungsniveau bleibt jedoch deutlich höher als noch 2020.

Während die Miet- und Hypothekenrückstände gegenüber 2020 um rund 16 Prozent zugenommen haben, liegen die Zahlungsrückstände bei Versorgungsunternehmen weiterhin deutlich über dem Vorkrisenniveau. Die Energiepreiskrise wirkt damit auch Jahre nach ihrem Höhepunkt nach.

Besonders betroffen bleiben einkommensarme Haushalte. 4,4 Prozent der armutsbetroffenen Bevölkerung hatten 2025 Rückstände bei Miete oder Hypotheken, acht Prozent konnten Rechnungen von Versorgungsbetrieben nicht fristgerecht begleichen. Das Risiko wohnbezogener Zahlungsrückstände ist damit für armutsbetroffene Menschen weiterhin doppelt so hoch wie für den Durchschnitt der Bevölkerung.

Auffällig ist zudem die starke Konzentration der Zahlungsprobleme auf Familien mit Kindern. Während Haushalte ohne Kinder vergleichsweise selten Zahlungsrückstände aufweisen, liegt die Quote bei Haushalten mit abhängigen Kindern deutlich höher. 7,1 Prozent der Familien hatten 2025 Miet- oder Hypothekenrückstände, 11,1 Prozent Rückstände bei Rechnungen von Versorgungsbetrieben. Besonders belastet sind größere Familien sowie Alleinerziehende. So weist jede achte alleinerziehende armutsbetroffene Person Zahlungsrückstände bei Versorgungsunternehmen auf. Gleichzeitig zeigen ältere Menschen – unabhängig vom Einkommen – weiterhin deutlich niedrigere Rückstandsquoten.

Die Entwicklung gibt Anlass zur Sorge: Zahlungsrückstände sind keine bloßen Unregelmäßigkeiten im Zahlungsverhalten. Sie markieren den Punkt, an dem hohe Wohnkosten in existenzielle finanzielle Schwierigkeiten umschlagen. Mit jedem Zahlungsrückstand steigt das Risiko von Verschuldung, Energiesperren, Mietschulden und letztlich auch dem Verlust der Wohnung.

Festzuhalten ist: Die Wohnungskrise geht für einen Teil der Bevölkerung inzwischen mit konkreten Zahlungsschwierigkeiten einher. Besonders betroffen sind einkommensarme Haushalte und Familien mit Kindern. Wo aber selbst laufende Wohnkosten nicht mehr regelmäßig bezahlt werden können, geraten nicht nur einzelne Haushalte, sondern auch die sozialen Sicherungssysteme unter Druck.

4.4 Wohnverhältnisse

Überbelegung

Überbelegung ist ein Indikator dafür, dass Menschen nicht den Wohnraum zur Verfügung haben, den ihre Haushaltsgröße eigentlich erfordert.

Im Jahr 2025 lebten 11,7 Prozent der Bevölkerung in Deutschland in überbelegten Wohnungen, was unter dem EU-Durchschnitt (16,8 %) liegt. Doch hinter dieser Zahl verbirgt sich eine erhebliche soziale Spaltung, auch in Deutschland. Während Überbelegung bei Eigentümer:innen weiterhin die Ausnahme bleibt, ist sie für Mieter:innen längst alltägliche Realität. Knapp jede:r fünfte Mieter:in in Deutschland lebt inzwischen in einer überbelegten Wohnung, bei Eigentümer:innen sind es dagegen nur rund drei Prozent. Überbelegung ist damit vor allem ein Thema des Mietwohnungsmarktes und Ausdruck des Mangels an bezahlbaren Wohnungen ausreichender Größe.

Besonders betroffen bleiben einkommensarme Haushalte. 27,4 Prozent der armutsbetroffenen Bevölkerung leben inzwischen in überbelegten Wohnungen. Das bedeutet: Mehr als jede vierte einkommensarme Person verfügt nicht über nach EU-Standard als ausreichend vorgesehenen Wohnraum. Seit 2020 ist die Überbelegungsquote dieser Gruppe deutlich gestiegen. Demgegenüber liegt sie bei der nicht armutsgefährdeten Bevölkerung weiterhin unter zehn Prozent. Die Schere zwischen armen und nicht armen Haushalten öffnet sich damit weiter.

Auch die räumliche Verteilung verdeutlicht die strukturellen Ursachen. Während in ländlichen Gebieten lediglich 5,5 Prozent der Bevölkerung in überbelegten Wohnungen leben, beträgt die Quote in Städten inzwischen 16,9 Prozent. Bezahlbarer ausreichend großer Wohnraum ist damit insbesondere in den urbanen Zentren knapp geworden, wo gleichzeitig der größte Teil der Bevölkerung lebt.

Wie bereits im Vorjahr zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen den Altersgruppen. Besonders betroffen sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren, von denen inzwischen 19,0 Prozent in überbelegten Wohnungen leben. Bei den 18- bis 64-Jährigen liegt die Quote bei 12,6 Prozent, während ältere Menschen ab 65 Jahren mit 3,1 Prozent vergleichsweise selten betroffen sind. Überbelegung ist damit vor allem ein Problem von Familien mit Kindern und Menschen im erwerbsfähigen Alter.

Die Daten machen deutlich: Gerade einkommensschwache Haushalte können sich größere Wohnungen häufig nicht leisten und bleiben deshalb dauerhaft auf zu engem Raum. Die Wohnungskrise zeigt sich damit zunehmend auch in unzureichenden Wohnverhältnissen und eingeschränkter Lebensqualität.

Unterbelegung

Während ein erheblicher Teil der Bevölkerung unter beengten Wohnverhältnissen leidet, steht gleichzeitig ein großer Teil des Wohnraums nur wenigen Personen zur Verfügung. Im Jahr 2025 lebten 33,2 Prozent der Bevölkerung in Deutschland in unterbelegten Wohnungen. Damit wohnt weiterhin etwa jede dritte Person in einer Wohnung mit mehr Wohnraum, als nach der europäischen Definition erforderlich wäre.

Die Verteilung dieses zusätzlichen Wohnraums ist jedoch sozial äußerst ungleich. Während im reichsten Einkommensquintil 53,9 Prozent der Menschen in unterbelegten Wohnungen leben, sind es im ärmsten Fünftel lediglich 21,3 Prozent. Der Abstand zwischen beiden Gruppen beträgt damit über 32 Prozentpunkte. Unterbelegung ist damit keineswegs gleichmäßig über die Bevölkerung verteilt, sondern konzentriert sich deutlich auf einkommensstarke Haushalte.

Noch deutlicher fällt die Ungleichheit zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen aus. 54,9 Prozent der Eigentümer:innen leben in unterbelegten Wohnungen, bei den Mieter:innen sind es dagegen lediglich 11,7 Prozent. Mehr als jede zweite Eigentümerin bzw. jeder zweite Eigentümer verfügt somit über zusätzlichen Wohnraum, während dies auf nur rund jede:n neunte:n Mieter:in zutrifft.

Erwartungsgemäß unterscheiden sich die Unterbelegungsquoten auch regional. In ländlichen Gebieten lebt inzwischen etwa jede zweite Person (50,2 %) in einer unterbelegten Wohnung. In kleineren Städten und Vororten beträgt die Quote 37,3 Prozent, in den Städten dagegen lediglich 20,8 Prozent. Besonders in den urbanen Zentren bleibt zusätzlicher Wohnraum damit die Ausnahme. Die Unterschiede verdeutlichen den anhaltenden Druck auf die Wohnungsmärkte der Städte, während in ländlichen Regionen vergleichsweise großzügige Wohnverhältnisse deutlich häufiger anzutreffen sind.

Auch die Haushaltsstruktur spielt eine wesentliche Rolle. Haushalte ohne abhängige Kinder weisen mit 55,1 Prozent die höchste Unterbelegungsquote auf. Besonders selten verfügen dagegen Alleinerziehende über zusätzlichen Wohnraum. Lediglich 12,5 Prozent der Alleinerziehenden im einkommensärmsten Quintil leben in unterbelegten Wohnungen. Selbst im einkommensstärksten Quintil erreicht diese Gruppe mit 31,3 Prozent nur deutlich niedrigere Werte als andere Haushaltstypen. Familien mit Kindern verfügen insgesamt erheblich seltener über zusätzlichen Wohnraum als kinderlose Haushalte.

Zusammengenommen zeigen die Daten: Deutschland leidet nicht an einem generellen Mangel an Wohnfläche. Vielmehr stehen sich Unterbelegung und Überbelegung zunehmend als zwei Seiten derselben Medaille gegenüber. Während insbesondere Eigentümer:innen und einkommensstarke Haushalte häufig über zusätzlichen Wohnraum verfügen, sind einkommensschwache Mieter:innen und Familien überdurchschnittlich oft gezwungen, dauerhaft auf zu engem Raum zu leben. Die Herausforderung besteht daher nicht allein in der Schaffung zusätzlicher Wohnungen, sondern ebenso in einer besseren Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungen in der jeweils passenden Größe.

Wohnqualität und materielle Wohntbehrung

16 Prozent der deutschen Bevölkerung lebten 2023 in einer Wohnung mit schwerwiegenden Mängeln wie kaputtem Dach, Feuchtigkeit oder Schimmel (2020: 12 %), das ist etwa jede:r Sechste. Damit liegt Deutschland – im negativen Sinne – deutlich über dem EU-Durchschnitt (2023: 15,6 %).

Wohnqualität bemisst sich nicht allein an der Größe einer Wohnung. Auch ihr baulicher Zustand und die Möglichkeit, sie angemessen zu beheizen, gehören zu den Voraussetzungen eines menschenwürdigen Wohnens. Bereits die Auswertungen des vergangenen Mietenreports zeigten, dass insbesondere einkommensarme Haushalte sowie Familien überdurchschnittlich häufig in Wohnungen mit erheblichen baulichen Mängeln wie Feuchtigkeit, Schimmel oder undichten Dächern leben. Diese Befunde unterstreichen, dass sich soziale Benachteiligung nicht nur in der Höhe der Wohnkosten, sondern ebenso in der Qualität des Wohnens widerspiegelt.

Aktuelle Daten zeigen darüber hinaus, dass auch die Fähigkeit, die eigene Wohnung ausreichend zu beheizen, in Deutschland sozial höchst ungleich verteilt bleibt. Zwar ist der Anteil der Bevölkerung, der angibt, seine Unterkunft nicht angemessen warm halten zu können, 2025 leicht auf 5,7 Prozent gesunken (2024: 6,3 %). Von einer allgemeinen Entspannung kann jedoch keine Rede sein.



Exkurs: Wenn selbst abgewohnte Möbel nicht mehr ersetzt werden können

Wohnen bedeutet mehr als ein Dach über dem Kopf.

14,7 Prozent der Bevölkerung gaben an, sich den Ersatz abgewohnter Möbel finanziell nicht leisten zu können. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser Wert zwar leicht zurückgegangen (2024: 15,1 %), dennoch bleibt die materielle Einschränkung für rund jede siebte Person in Deutschland Realität.

Besonders gravierend ist die Situation für einkommensarme Menschen. 36,3 Prozent der armutsbetroffenen Bevölkerung, d. h. mehr als jede dritte Person, können abgewohnte Möbel nicht ersetzen. Während sich die Situation der nicht armutsgefährdeten Bevölkerung gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert hat, verharrt die Quote bei einkommensarmen Haushalten auf einem alarmierend hohen Niveau. Die Folgen hoher Wohnkosten reichen damit weit über Mietzahlungen hinaus und prägen zunehmend die alltäglichen Lebens- und Wohnbedingungen.

Besonders betroffen sind erneut Familien mit Kindern. 41,1 Prozent der armutsbetroffenen Haushalte mit abhängigen Kindern können sich keinen Möbelerersatz leisten. Bei armutsbetroffenen Alleinerziehenden liegt die Quote sogar bei 46,3 Prozent. Fast jede zweite alleinerziehende Person mit geringem Einkommen lebt damit in einer Wohnung, in der selbst notwendige Ersatzanschaffungen finanziell nicht möglich sind. Auch kinderreiche Familien sind überdurchschnittlich betroffen: Unter armutsbetroffenen Haushalten mit drei oder mehr Kindern können sich 44,1 Prozent den Ersatz abgewohnter Möbel nicht leisten.

Während sich die Situation für Haushalte oberhalb der Armutsgefährdungsgrenze spürbar verbessert hat (von 5,2 auf 4,4 %), ist der Anteil einkommensarmer Menschen, die ihre Wohnung nicht ausreichend beheizen können, sogar leicht auf 12,6 Prozent gestiegen. Damit ist weiterhin etwa jede achte armutsbetroffene Person von sogenannter Energiearmut betroffen. Die Entlastung der Energiepreise erreicht einkommensschwache Haushalte offensichtlich deutlich weniger als den Rest der Bevölkerung (siehe auch: Kap. 4.3).

Besonders betroffen bleiben Familien mit Kindern. So geben 10,0 Prozent der Alleinerziehenden, 7,3 Prozent der Familien mit drei oder mehr Kindern sowie 5,2 Prozent der Familien mit zwei Kindern an, ihre Wohnung nicht ausreichend warm halten zu können. Deutlich seltener betroffen sind ältere Paarhaushalte (3,2 %). Auch hier zeigt sich: Die Wohnungskrise trifft nicht alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, sondern konzentriert sich zunehmend auf Haushalte mit ohnehin erhöhtem Armutsrisiko.

Der Mietenreport 2025 hatte dabei bereits gezeigt, dass sich diese objektiven Unterschiede der Wohnverhältnisse und -qualität auch subjektiv widerspiegeln. Menschen mit geringem Einkommen beurteilen ihre Wohnsituation deutlich häufiger negativ als einkommensstärkere Haushalte. Hohe Wohnkosten und eingeschränkte Wohnqualität wirken sich offenbar unmittelbar auf das Wohlbefinden aus.

4.5 Wohnen und Sozialstaat

Die vorangegangenen Ergebnisse zeigen: Die Wohnungskrise ist längst keine isolierte Krise des Wohnungsmarktes mehr. Sie greift tief in die soziale Lage der Bevölkerung ein und wird damit zunehmend zu einer Herausforderung für den Sozialstaat. Hohe Mieten, steigende Nebenkosten, fehlender bezahlbarer Wohnraum und unzureichende Wohnverhältnisse wirken nicht unabhängig voneinander. Sie verstärken bestehende Einkommensungleichheiten, erhöhen Armutsrisiken und schränken die gesellschaftliche Teilhabe ein.

Für den Sozialstaat entsteht daraus eine doppelte Herausforderung: Einerseits muss er immer mehr Menschen vor Wohnungsverlust und materieller Not schützen. Andererseits wächst mit steigenden Mieten und fehlendem bezahlbarem Wohnraum auch der Finanzierungsbedarf für Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Diese Entwicklung ist jedoch nicht Ausdruck eines überdehnten Sozialstaats, sondern Folge eines Wohnungsmarktes, der seine soziale Funktion zunehmend nicht mehr erfüllt.

Im Folgenden wird exemplarisch an ausgewählten Instrumenten dargestellt, wie öffentliche Mittel eingesetzt werden, um die Folgen steigender Marktmieten aufzufangen. Betrachtet werden Entwicklungen beim Wohngeld, den Kosten der Unterkunft sowie beim sozialen Wohnungsbau. Denn klar ist: Wenn der Sozialstaat immer häufiger die Folgen eines nicht ausreichend regulierten und mit bezahlbarem Wohnraum unterversorgten Marktes auffangen muss, dann wird Wohnungspolitik selbst zur Sozialpolitik. Gleichzeitig stoßen Sozialleistungen wie Wohngeld oder die Kosten der Unterkunft in der Grundsicherung zwangsläufig an Grenzen, solange der Bestand an dauerhaft bezahlbaren Wohnungen nicht wächst.

Wohngeld

Das Wohngeld ist eine zentrale Säule der sozialen Sicherung des Wohnens. Es richtet sich an Haushalte mit niedrigen Einkommen oberhalb der Grundsicherung und soll verhindern, dass hohe Wohnkosten allein den Wechsel in die Grundsicherung erzwingen. Für Mieter:innen wird es als Mietzuschuss, für selbstnutzende Eigentümer:innen als Lastenzuschuss gewährt. Seine Bedeutung wächst in dem Maße, in dem die Einkommen mit den Mieten und Nebenkosten nicht mehr Schritt halten.

Im Zuge der Wohngeldreform 2020 wurde eine Dynamisierung im Wohngeldsystem eingeführt, 2021/22 gab es einmalige Heizkostenzuschüsse. Mit der sogenannten Wohngeld-Plus-Reform wurde das Wohngeld zum 1. Januar 2023 weiter ausgeweitet: Das Leistungsniveau wurde erhöht, eine dauerhafte pauschale Heizkosten- und eine Klimakomponente eingeführt und der Empfängerkreis ausgeweitet.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte verdoppelte sich dadurch von knapp über 600.000 Haushalten in 2020 auf rund 1,2 Millionen Ende 2023. Die Ausgaben von Bund und Ländern erhöhten sich im selben Zeitraum von 1,3 Milliarden (2020) auf rund 3,9 Milliarden Euro (2023)¹.

Auch 2024 nahm die Reichweite weiter zu. Am Jahresende bezogen rund 1,2 Millionen Haushalte Wohngeld. Das waren 5,9 Prozent mehr als im Vorjahr und rund drei Prozent aller Hauptwohnsitzhaushalte in Deutschland. Die große Mehrheit davon waren sogenannte reine Wohngeldhaushalte, in denen alle Haushaltsmitglieder wohngeldberechtigt waren. Über die Hälfte dieser Haushalte waren Einpersonenhaushalte. Die Gesamtausgaben für das allgemeine Wohngeld durch Bund und Länder beliefen sich 2024 auf 4,7 Milliarden Euro.

Dieser Anstieg ist zunächst ein Zeichen dafür, dass die Reform einen größeren Teil der Haushalte erreicht, deren Einkommen für die hohen Wohnkosten nicht ausreicht. Zugleich ist die wachsende Zahl der Beziehenden ein Indikator dafür, wie weit die Bezahlbarkeitsprobleme inzwischen in Haushalte mit Erwerbs- und Renteneinkommen hineinreichen. Bereits 2023 waren unter den reinen Wohngeldhaushalten 37 Prozent Arbeitnehmer:innen und 53 Prozent Renten- oder Pensionsbeziehende. Arbeitslose stellten dagegen nur einen kleinen Anteil. Wohngeld ist damit vor allem eine Unterstützung für Menschen, deren Einkommen trotz Arbeit oder Rente nicht zur eigenständigen Finanzierung ihrer Wohnkosten ausreicht.

¹ <https://dserver.bundestag.de/btd/21/021/2102170.pdf>

Und: Das Wohngeld wirkt. Der in Kapitel 4.3 konstatierte Rückgang der extremen Wohnkostenüberlastung dürfte erheblich auch auf die Reformen des Wohngelds zurückzuführen sein.

Nach dem Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung lag die bruttokalte Mietbelastung reiner Wohngeldhaushalte mit Mietzuschuss 2023 vor Berücksichtigung der Leistung bei rund 35 Prozent des Einkommens. Wohngeld und Kinderzuschlag tragen dazu bei, diese Belastung abzusenken und den Bezug von Grundsicherungsleistungen zu vermeiden. Im Dezember 2023 erhielten insgesamt rund 4,7 Millionen Haushalte entweder Wohngeld oder Unterstützung für Unterkunft und Heizung über die Mindestsicherungssysteme. Das entsprach elf Prozent aller privaten Haushalte.

Besondere Bedeutung hat das Wohngeld für Familien. Im Jahr 2023 bezogen rund 397.000 Familien mit etwa 883.000 minderjährigen Kindern Wohngeld; darunter waren rund 128.000 Alleinerziehendenhaushalte. Aktuelle Auswertungen des Paritätischen auf Basis von MZ-SILC 2025 zeigen, dass rund 70 Prozent der Menschen in Wohngeldhaushalten in Haushalten mit Kindern leben. Fast die Hälfte lebt in Paarfamilien mit Kindern, weitere 14,5 Prozent bei Alleinerziehenden. Wohngeld ist damit in hohem Maße auch eine Familienleistung². Auch seine armutsvermeidende Wirkung ist erheblich. Nach Berechnungen des Paritätischen senkt das Wohngeld die Armutsquote von rechnerisch 16,6 auf 16,1 Prozent. Rund 357.000 Menschen werden demnach durch das Wohngeld vor Einkommensarmut bewahrt.

Gleichzeitig zeigen die Lebenslagen der Beziehenden die Grenzen der Leistung. Mehr als ein Viertel der Menschen in Wohngeldhaushalten ist von materiellen und sozialen Entbehrungen betroffen, 14,2 Prozent sogar in erheblichem Maße. Mehr als jede fünfte Person kann sich nicht jeden zweiten Tag eine vollwertige Mahlzeit leisten, fast die Hälfte keinen einwöchigen Urlaub und 71,7 Prozent keine unerwartete Ausgabe von rund 1.250 Euro aus eigenen Mitteln bestreiten. Das Wohngeld hilft somit vielfach, die laufenden Wohnkosten zu tragen, schafft aber nicht automatisch ausreichende Spielräume für ein Leben ohne materielle Einschränkungen.

Hinzu kommt, dass das Wohngeld die tatsächlichen Wohnkosten nicht in jedem Fall vollständig berücksichtigt. Der Anteil der Wohngeld-Hauptmieterhaushalte, deren Bruttokaltmiete oberhalb der anrechenbaren Höchstbeträge lag, stieg zwischen 2021 und 2023 von 24 auf knapp 30 Prozent. Fast jeder dritte dieser Haushalte hatte somit Wohnkosten, die bei der Leistungsberechnung nur teilweise anerkannt wurden. Selbst die mit der Wohngeld-Plus-Reform eingeführte Klimakomponente konnte nicht verhindern, dass die steigenden Mieten die geltenden Höchstbeträge zunehmend überschreiten.

Die Entwicklung zeigt ein sozialpolitisches Dilemma:

Das Wohngeld ist unverzichtbar, weil es Haushalte wirksam entlastet, Armut verhindert und Übergänge in die Grundsicherung vermeidet. Sein wachsender Umfang ist jedoch zugleich Ausdruck eines Wohnungsmarktes, auf dem immer mehr Menschen ihre Wohnkosten nicht mehr aus dem eigenen Einkommen bestreiten können. Steigende Wohngeldausgaben sind damit nicht die Ursache der Wohnungskrise, sondern eine ihrer fiskalischen Folgen.

Zum Redaktionsstand dieses Mietenreports wird über deutliche Leistungskürzungen beim Wohngeld beraten. Die Bundesregierung erhofft sich dadurch Einsparungen von 1,5 bis 2 Milliarden. So soll u. a. die Fortschreibung des Wohngeldes 2027 ausgesetzt, die Heizkostenkomponente halbiert und die Wohngeldformel angepasst werden. Den dadurch erwarteten jährlichen Einsparungen bei Bund und Ländern in Höhe von 2,1 Milliarden Euro stehen Mehrausgaben von bis zu 750 Millionen Euro durch die Abwanderung der Betroffenen in andere Sozialsysteme gegenüber.

Der Mieterbund lehnt diese geplanten Kürzungen vollumfänglich ab.

Festzuhalten ist: Wohngeld ist eine der wichtigsten sozialpolitischen Antworten. Es verhindert Armut, Wohnungsverlust und den Übergang in die Grundsicherung. Sein wachsender Umfang ist Folge zu hoher Mieten und eines Mangels an bezahlbarem Wohnraum. Leistungskürzungen würden diesen Mangel nicht beseitigen, sondern lediglich die sozialen Folgen verschärfen.

² https://www.der-paritaetische.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/expertise_armut-wohngeld-2026.pdf

Kosten der Unterkunft

Während das Wohngeld Haushalte mit niedrigen Einkommen oberhalb der Grundsicherung unterstützt, übernehmen die Leistungen für Unterkunft und Heizung (KdU) die Wohnkosten von Menschen, die zuvor Bürgergeld und seit Juli 2026 Leistungen der neuen Grundsicherung für Arbeitsuchende beziehen. Die Kosten der Unterkunft bilden damit die letzte sozialstaatliche Absicherung gegen Wohnungsverlust. Gleichzeitig machen auch sie sichtbar, in welchem Umfang der Sozialstaat inzwischen die Folgen steigender Mieten und Wohnkosten finanziell auffangen muss.

Im April 2026 erhielten bundesweit rund 2,49 Millionen Bedarfsgemeinschaften laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung. Fast alle dieser Haushalte lebten zur Miete. Alleinstehende stellen mit rund 1,37 Millionen Bedarfsgemeinschaften mehr als die Hälfte dieser Leistungsbeziehenden. Hinzu kommen rund 394.000 Alleinerziehendenhaushalte sowie mehr als 242.000 Paarhaushalte mit Kindern und rund 213.000 Paarhaushalte ohne Kinder. Die Kosten der Unterkunft sind damit längst nicht nur eine Leistung für Langzeitarbeitslose, sondern sichern in erheblichem Umfang auch das Wohnen von Familien mit Kindern und Alleinerziehenden³.

Die durchschnittlich anerkannten Kosten der Unterkunft beliefen sich im April 2026 auf 610 Euro je Bedarfsgemeinschaft und Monat, die tatsächlichen Wohnkosten sogar auf durchschnittlich 629 Euro. Das bedeutet: In der Realität müssen Betroffene die Differenz zu Lasten anderer Ausgaben selbst bestreiten, wenn nicht sämtliche tatsächlichen Wohnkosten als angemessen anerkannt wurden. Von den anerkannten Unterkunftskosten entfielen durchschnittlich rund 420 Euro auf die Nettokaltmiete einschließlich umlagefähiger Unterkunftskosten sowie weitere 102 Euro auf kalte Betriebskosten und 88 Euro auf Heizkosten.

Die Höhe dieser Leistungen verdeutlicht, wie eng die Entwicklung der Sozialausgaben inzwischen mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes verknüpft ist. Steigende Mieten und Nebenkosten erhöhen auch den Ausgaben- und Druck bei den Kosten der Unterkunft. Neben der Zahl der Leistungsberechtigten beeinflussen dabei die Wohnkosten pro Haushalt die öffentlichen Ausgaben.

Damit verändert sich die Rolle des Sozialstaats. Ursprünglich sollten die Kosten der Unterkunft sicherstellen, dass Menschen in einer vorübergehenden Notlage ihre Wohnung behalten können. Inzwischen gleichen sie in erheblichem Umfang strukturelle Marktentwicklungen

³ Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Juli 2026).



aus. Der Sozialstaat finanziert damit immer häufiger Wohnkosten, die durch Wohnungsknappheit, steigende Angebotsmieten und fehlenden preisgebundenen Wohnraum entstehen.

Vor diesem Hintergrund kommt den seit 1. Juli 2026 geltenden Reformen der Grundsicherung besondere Bedeutung zu. Mit der Umgestaltung des Bürgergeldes zur Grundsicherung für Arbeitsuchende wurden insbesondere die Mitwirkungspflichten verschärft. Der Vermittlungsvorrang wurde wieder eingeführt, Pflichtverletzungen können schneller und mit strengeren Leistungsminderungen sanktioniert werden. Ziel der Reform ist es, erwerbsfähige Leistungsberechtigte schneller in Arbeit zu vermitteln und die Eigenverantwortung stärker zu betonen.

Für die Wohnkostenproblematik löst diese Reform jedoch kein zentrales Problem. Die Kosten der Unterkunft orientieren sich weiterhin an den tatsächlichen Verhältnissen auf den regionalen Wohnungsmärkten.

Die Ergebnisse des vorliegenden Mietenreports zeigen zugleich, dass bezahlbare Alternativen offenkundig häufig fehlen. Werden Leistungen aufgrund verschärfter Mitwirkungspflichten gekürzt, verbessert sich dadurch

weder das Angebot an bezahlbaren Wohnungen noch sinken die Mieten. Vielmehr steigt für ohnehin finanziell belastete Haushalte das Risiko von Mietrückständen, Wohnungsverlust und Wohnungslosigkeit. Gerade dort, wo Wohnkosten bereits heute einen überproportionalen Anteil des Einkommens binden, können verschärfte Sanktionen die soziale Lage zusätzlich verschärfen.

Die Entwicklung macht auch hier das grundlegende Dilemma deutlich: Je stärker die Mieten steigen, desto stärker steigen auch die öffentlichen Ausgaben für Unterkunft und Heizung. Sozialleistungen werden damit zunehmend auch zur Finanzierung eines Wohnungsmarktes eingesetzt, dessen strukturelle Probleme sie selbst nicht lösen können.

Änderungen im Leistungsrecht zu Lasten der Betroffenen mögen die staatlichen Ausgaben reduzieren, reparieren aber nicht den Wohnungsmarkt und ziehen soziale Folgeprobleme und -kosten nach sich. Solange weder die Wohnkosten sinken, noch der Bestand an dauerhaft bezahlbaren Wohnungen vergrößert wird, kann die reine Leistungskürzung keine adäquate Antwort eines Sozialstaats sein, der sich selbst noch ernst nimmt.



Sozialer Wohnungsbau

Die Ergebnisse dieses Mietenreports deuten darauf hin, dass künftig mehr Haushalte als bisher auf staatliche Unterstützung angewiesen sein könnten, um ihre Wohnkosten überhaupt tragen zu können.

Wie wir gesehen haben: Sozialstaatliche Leistungen wie Wohngeld oder Kosten der Unterkunft können und müssen die Folgen steigender Mieten abfedern, dauerhaft lösen können sie das Problem jedoch nicht. Dafür braucht es schlicht ausreichend Wohnungen mit dauerhaft bezahlbaren Mieten. Genau hier aber liegt eine der größten wohnungspolitischen Herausforderungen.

Nach Berechnungen des Pestel-Instituts im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“, dem auch der Mieterbund angehört, fehlten in Deutschland Ende 2024 rund 1,4 Millionen Wohnungen⁴. Selbst unter der optimistischen Annahme, dass ein erheblicher Teil des langfristigen Leerstands wieder aktiviert werden könnte, verbliebe noch immer ein Wohnungsdefizit von rund 790.000 Wohnungen. Besonders betroffen sind nahezu alle wirtschaftsstarken Regionen und Ballungsräume Westdeutschlands, in denen sich die Wohnungsknappheit inzwischen verfestigt hat. Dies hat inzwischen auch Auswirkungen auf den Wirtschaftsstandort Deutschland, warnt das Bündnis.

Gleichzeitig befindet sich der Wohnungsbau in einer tiefen Krise. Nach dem deutlichen Einbruch der Fertigstellungen im Jahr 2024 waren für 2025 lediglich noch rund 210.000 bis 230.000 neu errichtete Wohnungsfertigstellungen erwartet. Auch die Entwicklung der Baugenehmigungen lässt nach Einschätzung des Pestel-Instituts frühestens ab 2027 mit einer Erholung rechnen. Wegen der langen Planungs- und Bauzeiten wird sich eine Belebung des Wohnungsbaus erst mit erheblicher Verzögerung auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Besonders problematisch ist die Entwicklung im sozialen Wohnungsbau. Zwar wurden die Bundesmittel in den vergangenen Jahren deutlich ausgeweitet und die Zahl

neu geförderter Wohnungen stieg zuletzt wieder an. Gleichzeitig laufen jedoch Jahr für Jahr tausende Sozialbindungen aus. So standen den 2025 27.283 neu geschaffenen Sozialwohnungen 57.621 auslaufende Belegbindungen gegenüber⁵. Es ist Mathematik: Der Bestand an dauerhaft preisgebundenem Wohnraum sinkt somit seit Jahren und hat 2025 mit 1,03 Millionen Wohnungen einen historischen Tiefstand erreicht.

Der Soziale Wohn-Monitor 2026 kommt daher zu dem Ergebnis, dass Deutschland einen erheblich größeren Bestand an Sozialwohnungen benötigt, um den Bedarf insbesondere einkommensschwacher Haushalte dauerhaft decken zu können. Auch der Mieterbund geht davon aus, dass es perspektivisch rund zwei Millionen Sozialwohnungen bräuchte, was etwa 8,5 Prozent der Miet Haushalte entspräche.

Die Folgen dieser Entwicklung zeigen sich unmittelbar in den Ergebnissen des vorliegenden Mietenreports. Immer mehr Menschen sind durch Wohnkosten überlastet, immer mehr Haushalte leben in überbelegten Wohnungen, immer mehr Menschen verzichten zu Gunsten der Miete auf notwendige Ausgaben, sparen an Altersvorsorge, Gesundheit und Teilhabe. Schon jetzt sind viele Menschen auf Sozialleistungen angewiesen, um ihre Wohnung überhaupt halten zu können. Dazu kommt die demografische Entwicklung: Junge Menschen finden keine bezahlbare Erstwohnung, ältere Menschen bleiben in unterbelegten Wohnungen mit Barrieren, weil sie keine Alternative finden.

Der soziale Wohnungsbau ist deshalb weit mehr als ein wohnungspolitisches Förderinstrument. Er ist eine Investition in einen leistungsfähigen Sozialstaat. Jede dauerhaft preisgebundene Wohnung kann langfristig Wohngeld, Kosten der Unterkunft und andere Sozialleistungen entlasten. Umgekehrt gilt: Je weniger bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist, desto häufiger muss der Sozialstaat steigende Marktmieten finanzieren.

⁴ <https://mieterbund.de/themen-und-positionen/studien/pestel-institut-sozialer-wohn-monitor-2026/>

⁵ <https://www.bundestag.de/presse/hib/kurzmeldungen-1200778>

5 Konsequenzen: Was jetzt zu tun ist

Die Ergebnisse des Mietenreports 2026 sind ein Weckruf: Die Wohnungs- und Mietenkrise hat sich auf hohem Niveau verfestigt und reicht zunehmend über den Wohnungsmarkt hinaus. Sie trifft einkommensarme Haushalte besonders hart, reicht mit ihren Belastungen aber längst bis in mittlere Einkommensgruppen hinein. Wer heute eine passende Wohnung sucht, findet kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Für viele ist Wohnen zum Armutsrisiko geworden. Der Markt allein wird die Krise nicht lösen. Es braucht endlich entschlossenes politisches Handeln.

Der Mietenreport 2026 zeigt: Wohnungspolitik ist schon heute Sozialpolitik. Wer den Sozialstaat dauerhaft stärken will, muss die Ursachen der Wohnungskrise bekämpfen und nicht nur ihre Folgen finanzieren. Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb einen wohnungs- und sozialpolitischen Kurswechsel.

Wir brauchen eine Politik, die Mieter:innen schützt, bezahlbaren Wohnraum schafft und Wohnen wieder als das behandelt, was es ist: eine grundlegende Voraussetzung für soziale Sicherheit, gesellschaftliche Teilhabe und den Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Wir müssen Mieten wirksam begrenzen, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen und Menschen vor finanzieller Überforderung und Wohnungsverlust schützen.

Wohnen ist kein Spekulationsobjekt. Wohnen ist ein Grundrecht. Und bezahlbares Wohnen ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für einen starken Sozialstaat.

1

Mietenanstieg stoppen, Mietrecht wirksam machen

Steigende Mieten sind der wichtigste Treiber der Wohnkostenkrise. Bezahlbares Wohnen setzt deshalb voraus, dass das Mietrecht seinen Schutzauftrag wieder wirksam erfüllen kann.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Bundesweiter Mietenstopp und dauerhafte Begrenzung von Mieterhöhungen.
- Mietwucher ahnden und Paragraphen zur Mietpreisüberhöhung praxistauglich gestalten.
- Mietpreisbremse scharf stellen, Ausnahmen streichen und Verstöße gegen die Mietpreisbremse mit einem empfindlichen Bußgeld belegen.
- Umgehungen wie Indexmieten sowie missbräuchliche Möbliierungszuschläge abschaffen.
- Kurzzeit- und Ferienvermietungen streng regulieren.

2

Sozialwohnungen verdoppeln und Neubau bezahlbar machen

Wohngeld und Kosten der Unterkunft sind wichtige sozialstaatliche Instrumente. Dauerhaft können sie fehlenden bezahlbaren Wohnraum jedoch nicht ersetzen. Deshalb muss der soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungsbestand deutlich wachsen.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Bestand an Sozialwohnungen bis 2030 auf mindestens zwei Millionen erhöhen. Es muss gelten: Einmal Sozialwohnung – immer Sozialwohnung.
- Zusätzlich jährlich 60.000 neue bezahlbare Mietwohnungen für Normalverdienende schaffen.
- Gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungssektor massiv stärken, kommunale Vorkaufsrechte ausbauen.

3

Mieter:innen besser schützen

Der Sozialstaat muss verhindern, dass Menschen aufgrund steigender Wohnkosten ihre Wohnung verlieren. Gleichzeitig müssen Mieter:innen besser vor Verdrängung geschützt werden.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Kündigungsschutz verbessern: Eigenbedarfskündigungen klar eingrenzen.
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bundesweit nur noch in eng begrenzten Ausnahmefällen zulassen.
- Zwangsräumungen verhindern: Mietrückstände müssen durch Nachzahlungen ausgeglichen werden können.

4

Wohnkosten für überforderte Haushalte senken

Die Ergebnisse des Mietenreports zeigen, dass hohe Wohnkosten inzwischen bis weit in die Mitte der Gesellschaft hineinreichen. Sozialleistungen müssen deshalb die tatsächlichen Wohnkosten realistisch berücksichtigen und zusätzliche Belastungen begrenzen.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Wohngeldkürzungen zurücknehmen und Zuschuss an reale Miet- und Energiekosten anpassen.
- Betriebskosten begrenzen, Grundsteuer und CO₂-Preis nicht länger auf Mieter:innen abwälzen.
- Faire Kostenverteilung bei Klimaschutzmaßnahmen nach dem Drittelmodell: Mieter:innen, Vermieter:innen und Staat.

5

Wohnungspolitik am Gemeinwohl ausrichten

Die Wohnungskrise lässt sich langfristig nur lösen, wenn Wohnen wieder stärker als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge verstanden wird. Boden, Wohnraum und Immobilien dürfen nicht länger vorrangig Spekulationsobjekte sein.

Der Deutsche Mieterbund fordert:

- Bodenspekulation eindämmen: Bauland in öffentliche Hand, Spekulationsgewinne abschöpfen.
- Transparenz im Immobiliensektor herstellen: Share Deals beenden, Geldwäsche verhindern.
- Wohnen als Grundrecht im Grundgesetz verankern.

Die Ergebnisse des Mietenreports 2026 zeigen, wie dringend die Wende in der Wohnungs- und Sozialpolitik ist.

Anhang: Tabellen

Wohnbesitzverhältnisse in Deutschland (in % von Bevölkerung)	2020	2024	2025	Veränd. zu 2024 in %
Mieter:innen				
Insgesamt	49,5	52,8	52,8	0,0
Unter 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	70,0	77,1	78,4	1,7
Über 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	45,6	48,4	47,9	-1,0
<i>Mieter:innen, Marktpreismiete</i>				
Insgesamt	43,2	46,8	46,8	0,0
Unter 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	58,9	63,4	64,2	1,3
Über 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	40,2	43,8	43,4	-0,9
<i>Mieter:innen, ermäßigte Miete oder unentgeltlich</i>				
Insgesamt	6,3	6,0	6,0	0,0
Unter 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	11,1	13,7	14,2	3,6
Über 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	5,4	4,6	4,4	-4,3
Eigentümer:innen				
Insgesamt	50,5	47,2	47,2	0,0
Unter 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	30,0	22,9	21,6	-5,7
Über 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	54,4	51,6	52,1	1,0
<i>Eigentümer:innen, mit Hypothek oder Darlehen</i>				
Insgesamt	31,4	23,2	24,0	3,4
Unter 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	15,5	7,0	6,8	-2,9
Über 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	34,5	26,1	27,2	4,2
<i>Eigentümer:innen, ohne Hypothek oder Darlehen</i>				
Insgesamt	19,0	24,0	23,3	-2,9
Unter 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	14,5	15,8	14,8	-6,3
Über 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	19,9	25,5	24,9	-2,4
© Deutscher Mieterbund, Datenquelle: Eurostat 2026, eigene Berechnung				

Mietquoten in Deutschland nach Haushaltstyp (in %)	Anteil an Personen in Haushalten 2020	Anteil an Personen in Haushalten 2024	Anteil an Personen in Haushalten 2025*	Veränd. zu 2024 in %
Insgesamt	49,5	52,8	52,8	0,0
Haushalte ohne Kinder	52,2	52,9	54,8	3,6
Alleinstehende Person	72,6	74,4	74,4	0,0
darunter: Alleinstehend, mind. 65 Jahre	56,9	59,5	59,2	-0,5
Zwei Erwachsene	44,7	46,9	46,7	-0,4
dar.: Zwei Erwachsene, einer mind. 65 Jahre	34,0	36,4	35,9	-1,4
Drei oder mehr Erwachsene	28,4	29,4	30,9	5,1
Haushalte mit Kindern	45,8	50,6	50,1	-1,0
Alleinstehende Person mit Kindern	77,8	76,9	77,4	0,7
Zwei Erwachsene mit zwei Kindern	39,2	43,9	42,1	-4,1
Zwei Erwachsene mit einem Kind	46,8	51,9	51,9	0,0
Zwei Erwachsene mit drei oder mehr Kindern	49,2	52,9	53,6	1,3
Drei oder mehr Erwachsene mit Kindern	29,8	36,0	34,7	-3,6
*Lesehilfe: 54,8 % der Menschen in Haushalten ohne Kinder wohnten 2025 zur Miete.				
© Deutscher Mieterbund, Datenquelle: Eurostat 2026, eigene Berechnung				

Mietquoten in Deutschland nach Altersgruppen (in %)	Anteil an jew. Bevölkerung 2020	Anteil an jew. Bevölkerung 2024	Anteil an jew. Bevölkerung 2025	Veränd. zu 2024 in %
18 Jahre und mehr	45,8	47,7	48,0	0,6
18 bis 54 Jahre	52,0	55,0	55,6	1,1
55 bis 64 Jahre	36,8	37,7	37,6	-0,3
65 Jahre und mehr	39,3	41,6	41,5	-0,2
© Deutscher Mieterbund, Datenquelle: Eurostat 2026, eigene Berechnung				

Struktur der Mieter:innen in Deutschland nach Haushaltstyp (in %)	Anteil an Mieter:innen 2020	Anteil an Mieter:innen 2024	Anteil an Mieter:innen 2025*	Veränd. zu 2024 in %
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	-
Haushalte ohne Kinder	61,8	59,3	59,8	0,8
Alleinstehende Person	29,5	28,6	29,2	2,1
darunter: Alleinstehend, mind. 65 Jahre	8,3	8,3	8,5	2,4
Zwei Erwachsene	28,3	26,9	26,7	-0,7
dar.: Zwei Erwachsene, einer mind. 65 Jahre	9,7	9,8	9,8	0,0
Drei oder mehr Erwachsene	4,2	3,8	4,0	5,3
Haushalte mit Kindern	38,2	40,7	40,2	-1,2
Alleinstehende Person mit Kindern	7,1	7,6	7,8	2,6
Zwei Erwachsene mit zwei Kindern	11,7	12,3	11,6	-5,7
Zwei Erwachsene mit einem Kind	10,3	10,6	10,6	0,0
Zwei Erwachsene mit drei oder mehr Kindern	6,3	6,8	7,0	2,9
Drei oder mehr Erwachsene mit Kindern	2,8	3,4	3,2	-5,9
*Lesehilfe: 59,8 % aller Mieter:innen wohnten 2025 in Haushalten ohne Kinder.				
© Deutscher Mieterbund, Datenquelle: Eurostat 2026, eigene Berechnung				

Wohnkostenüberlastung armer vs. nicht armer Haushalte in Deutschland (% von jew. Bevölkerung)	2023	2024	2025
Insgesamt	13,0	12,0	11,2
Unter 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	43,2	37,5	35,0
Über 60 % des medianen Äquivalenzeinkommens	7,9	7,3	6,6
© Deutscher Mieterbund, Datenquelle: Eurostat 2026			

Wohnkostenüberlastungsquote Mieter:innen vs. Eigentümer:innen (% von jew. Bevölkerung)	2020	2024	2025	Veränd. zu 2024 in %
Insgesamt	9,0	12,0	11,2	-6,7
Mieter:innen, Marktpreismiete	12,3	13,8	13,2	-4,3
Mieter:innen, ermäßigte Miete oder unentgeltlich	7,5	8,8	9,2	4,5
Eigentümer:innen, mit Hypothek oder Darlehen	7,7	14,5	13,0	-10,3
Eigentümer:innen, ohne Hypothek oder Darlehen	4,3	6,8	5,8	-14,7
© Deutscher Mieterbund, Datenquelle: Eurostat 2026, eigene Berechnung				

Verteilung der Bevölkerung nach Wohnkostenbelastung und Besitzverhältnis, 2025 (% von jew. Bevölkerung)	> 25 %*	> 40 %	> 50 %	> 60 %	> 75 %
Mieter:innen, Marktpreismiete	41,3	13,2	6,9	4,4	2,8
Mieter:innen, ermäßigte Miete oder unentgeltlich	21,7	9,2	5,4	3,9	3,2
Eigentümer:innen, mit Hypothek oder Darlehen	33,7	13,0	7,3	4,4	2,8
Eigentümer:innen, ohne Hypothek oder Darlehen	14,5	5,8	3,7	2,7	1,7
*Lesehilfe: 41,3 % der Mieter:innen, die zu Marktpreismiete wohnen, gaben 2025 mehr als 25 % ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen aus.					
© Deutscher Mieterbund, Datenquelle: Eurostat 2026					



Verbraucherzentrale



DEUTSCHER MIETERBUND

Das Mieter-Handbuch

Mietvertrag, Nebenkosten,
Modernisierung, Mieterhöhung,
Mietminderung, Kündigung

ULRICH ROPERTZ

5.
Auflage



QR-Code zur Bestellung des Mieter-Handbuchs



Deutscher Mieterbund

Das Mieterlexikon

Ausgabe 2026/2027

Vollständig
überarbeitete
Neuauflage



DMB

QR-Code zur Bestellung des Mieterlexikons

www.mieterbund.de

www.facebook.com/DMBMieterbund

www.instagram.com/dmbmieterbund/

[https:// x.com/DMBMieterbund](https://x.com/DMBMieterbund)

[https:// bsky.app/profile/dmbmieterbund.bsky.social](https://bsky.app/profile/dmbmieterbund.bsky.social)

www.youtube.com/@DMBMieterbund

de.linkedin.com/company/deutscher-mieterbund