

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 3. Juni 2026

Wohnkostenatlas Deutschland: Wohneigentum wird zur Belastungsprobe – Metropolen erreichen Leistbarkeitsgrenze

- Aktuelle Analyse von Wüest Partner zeigt erhebliche regionale Unterschiede bei der Wohnkostenbelastung
- Wohneigentum vielerorts deutlich weniger bezahlbar als Mieten – München ist mit einer Belastungsquote von 36,5 Prozent Spitzenreiter
- In den Top-7 beträgt die durchschnittliche Mietkostenbelastung knapp 28 Prozent, Berlin über 30 Prozent

Leistbarer Wohnraum entwickelt sich zunehmend zur zentralen Herausforderung auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Eine aktuelle Analyse von Wüest Partner zur Wohnkostenbelastung in sämtlichen deutschen Gemeinden zeigt: Während Mietwohnungen für viele Haushalte noch vergleichsweise bezahlbar bleiben, entwickelt sich der Erwerb von Wohneigentum zunehmend zur finanziellen Belastungsprobe.

Die Untersuchung betrachtet nicht nur Miet- und Kaufpreise, sondern setzt die tatsächlichen Wohnkosten ins Verhältnis zum verfügbaren Haushaltseinkommen. Damit entsteht ein differenziertes Bild der regionalen Leistbarkeit von Wohnraum.

Eigentum deutlich stärker belastet als Mieten

Im Mietwohnungsmarkt liegt die Wohnkostenbelastung in den meisten Gemeinden zwischen 14 und 19 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens. Eine Belastung von über 30 Prozent bleibt die Ausnahme. Die Berechnungen basieren auf Median-Angebotsmieten, der durchschnittlichen Kaufkraft je Haushalt und einer standardisierten Wohnungsgröße (70 qm).

Anders stellt sich die Situation beim Wohneigentum dar: In rund 90 Prozent der Gemeinden liegt die Wohnkostenbelastung bereits oberhalb von 20 Prozent, in etwa jeder zwanzigsten Gemeinde sogar über der allgemein anerkannten Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent. Neben Median-Angebotspreisen werden zusätzlich Annahmen zu Finanzierungskosten sowie Instandhaltungs- und Unterhaltskosten berücksichtigt.

„Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass heute nicht mehr allein die Immobilienpreise über die Leistbarkeit entscheiden. Ausschlaggebend ist das Zusammenspiel von Wohn- und Finanzierungskosten sowie Einkommen“, sagt Sophie Nieder, Senior Economic Market Analyst bei Wüest Partner.

Metropolen stoßen an ihre Grenzen

Besonders angespannt ist die Situation in den deutschen Metropolen. In den Top-7-Städten beträgt die durchschnittliche Mietkostenbelastung bereits 27,7 Prozent. Berlin überschreitet mit

30,9 Prozent als einzige der großen Metropolen den häufig verwendeten Orientierungswert von 30 Prozent. Frankfurt am Main (29,7 Prozent) und München (29,3 Prozent) folgen knapp dahinter.

Noch deutlicher fällt die Belastung beim Wohneigentum aus. In allen Top-7-Städten überschreitet sie die 30-Prozent-Marke. Spitzenreiter ist München mit einer Wohnkostenbelastung von 36,5 Prozent. Hohe Kaufpreise von rund 8.000 Euro pro Quadratmeter sorgen dafür, dass selbst überdurchschnittliche Einkommen die finanzielle Belastung nur teilweise ausgleichen können. Auch Berlin (35,8 Prozent) und Hamburg (35,1 Prozent) weisen sehr hohe Belastungsquoten auf.

Speckgürtel und Ferienregionen besonders betroffen

Neben den Metropolen geraten zunehmend wirtschaftsstarke Umlandgemeinden und touristisch geprägte Regionen unter Druck. Besonders im Münchner Umland, am Tegernsee sowie auf den nordfriesischen Inseln treffen begrenztes Angebot und hohe Nachfrage aufeinander. Kaufpreise von mehr als 10.000 Euro pro Quadratmeter sind dort keine Seltenheit, in einzelnen Gemeinden werden sogar Werte von über 13.000 Euro erreicht.

Ländliche Regionen bleiben vergleichsweise erschwinglich

Deutlich niedrigere Belastungen finden sich vor allem in ländlichen Regionen Ostdeutschlands sowie in Teilen von Rheinland-Pfalz. Dort liegen die Mietbelastungsquoten häufig zwischen 14 und 16 Prozent. Verantwortlich sind vor allem niedrigere Mieten und ein geringerer Nachfragedruck.

Wohnkostenbelastung als Frühindikator für Marktentwicklungen

Die Ergebnisse liefern eine belastbare Grundlage für Kommunen, Investoren, Projektentwickler und politische Entscheidungsträger. Sie zeigen, wo zusätzlicher Wohnraum besonders dringend benötigt wird und in welchen Regionen die Leistbarkeit künftig weiter unter Druck geraten könnte.

„Die Analyse macht deutlich, dass die Wohnungsfrage zunehmend eine Frage regionaler Leistbarkeit ist. Um Wohnen langfristig bezahlbar zu halten, bleibt die Ausweitung des Wohnungsangebots der entscheidende Hebel“, sagt Sophie Nieder.

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Software- und Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir fundierte Entscheidungsgrundlagen durch die Verbindung von Immobilien-Fachexpertise, Daten und digitalen Lösungen. Als Branchenführer gestalten wir gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden die Zukunft der Immobilienbranche – mit umfassenden Leistungen in den Bereichen Bewertung, Beratung, Data, Analytics, KI, Software, Nachhaltigkeit und Bildung. Geführt von 30 Partner:innen mit rund 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 15 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland mit Standorten in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/wuestpartner).

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Elene Chikava
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 01220398
E ec@feldhoff-cie.de
