

Was tun, wenn Wohnen zur Miete immer teurer wird?

Die Mieten in den größten deutschen Städten sind in den vergangenen drei Jahren deutlich stärker gestiegen als die Einkommen. Immer häufiger fällt das Wort Wohnungskrise. Mieter stellen sich die Frage, ob sie sich die Miete in Zukunft noch leisten können. Ist Kaufen statt Mieten in dieser Situation eine Option?

Wie der aktuelle immowelt Mietkompass für das zweite Quartal 2026 verdeutlicht, haben sich die Einkommen und Wohnkosten zuletzt sehr unterschiedlich entwickelt. Zwischen 2023 und 2025 stiegen die Reallöhne im Durchschnitt um 5,1 Prozent, während die Angebotsmieten in den 15 größten deutschen Städten teilweise um bis zu 20 Prozent anzogen. Den stärksten Zuwachs verzeichnete Hamburg: Hier kletterten die durchschnittlichen Angebotsmieten innerhalb von drei

Jahren um 20,2 Prozent auf 13,88 Euro je Quadratmeter. Dahinter folgen Dresden mit einem Anstieg von 18,0 Prozent und Frankfurt am Main mit 17,7 Prozent. Selbst in Städten, die bislang zu den günstigeren Wohnstandorten zählen, legten die Mieten kräftig zu. Spitzenreiter beim Mietpreis bleibt München.

Wie viel Miete sich ein Haushalt leisten kann, zeigt eine einfache Formel. Maßgeblich ist die Warmmiete, da sie auch Nebenkosten wie Strom und Heizung umfasst. Die sogenannte 40er-Mietregel empfiehlt, maximal 1/40 des Jahresbruttogehalts für die monatliche Miete einzuplanen. Realistischer und gebräuchlicher ist die 30-Prozent-Regel. Sie bezieht sich auf das monatliche Nettoeinkommen. Die zunehmende Lücke zwischen Miet- und Einkommensentwicklung verschärft die Wohnkostenbelastung.

Der Mieterbund nennt Zahlen und befürchtet, dass die Wohnungskrise zur „Sozialstaatskrise“ wird: 52,8 Prozent der Bevölkerung wohnen zur Miete. 58 Prozent der befragten Mieter:innen berichten von gestiegenen Wohnkosten. 29 Prozent sorgen sich, ihre Miete künftig nicht mehr bezahlen zu können. 50 Prozent fürchten, keine bezahlbare Ersatzwohnung zu finden.

Die Ursachen sind offensichtlich: Bundesweit fehlen rund 1,4 Millionen Wohnungen. Der Neubau bleibt jedoch deutlich hinter dem Bedarf zurück. Einer Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zufolge gibt es in Deutschland bis 2030 einen jährlichen Bedarf von rund 320.000 neuen Wohnungen. 2025 wurden aber bundesweit lediglich 206.600 Wohnungen fertiggestellt, 18 Prozent weniger als im Vorjahr. Für das Jahr 2026 rechnet das ifo Institut sogar nur noch mit 185.000 neuen Wohnungen. Damit verschärft sich das Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage weiter. Das Problem wird sich also vermutlich nicht so schnell lösen lassen.

Was Mieter eigentlich wollen und wofür sie mehr Miete zahlen würden, hat der QUIS TrendCheck Wohnen analysiert. Danach führt die Wohnungsknappheit an vielen Standorten zu Anpassungsreaktionen. Viele Mieter reduzierten ihre Anforderungen an die Wohnung, während weiterhin insgesamt hohe Anforderungen an die Ausstattungsqualität der Wohnungen gestellt werden. Insbesondere dem energetischen Zustand wird vor dem Hintergrund weiter steigender Energiepreise eine hohe Bedeutung zugemessen. Allerdings würde nur ein Fünftel der Mieter für energetische Verbesserungen mehr zahlen, während zeitgemäße Küchen und Bäder den größten Aufschlag bringen.

Für Menschen mit dringendem Wohnungsbedarf stellt sich die Frage, was jetzt zu tun ist. Wenn das Wohnen zur Miete auf jeden Fall teurer wird, lohnt sich der

Blick auf den Kaufmarkt für Immobilien und in die weitere Zukunft. Denn eines ist sicher: Auch wenn der Immobilienkauf zunächst teurer als das Mieten erscheint, bietet er langfristig auf jeden Fall eine feste finanzielle Größe für die Wohnkostenbelastung.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie in Zeiten der Wohnungsknappheit den Immobilienkauf sicher und gut finanzieren?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: [Kleine Wohnungen – großes Potenzial](#)