

# PwC-Mietstudie 2026 Fokus Immobilienmarkt

Wie Berufstätige und Vermieter:innen  
auf den Wohnungsmarkt blicken

A large, solid orange graphic element consisting of two overlapping parallelogram shapes. The first shape is positioned lower and to the left, while the second shape is positioned higher and to the right, creating a sense of movement and depth.

# Agenda

## 1 Ergebnisse

Zufriedenheit mit der Region

Monatliche Mieten

Erwartungen der Vermieter:innen

Entwicklung der Mietpreise und des Angebots

Gründe für das knappe Wohnraumangebot

Folgen der Wohnraum- und Mietsituation

Lösungsansätze

## 2 Über die Studie



# Ergebnisse

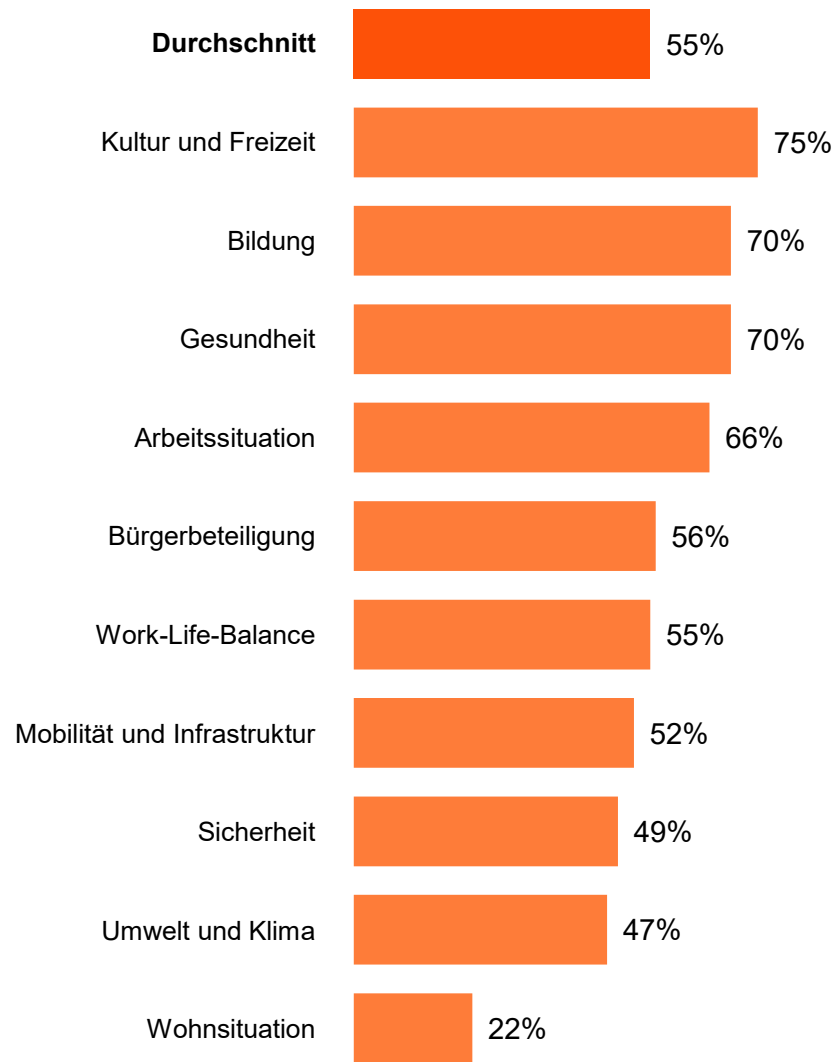


## Wie zufrieden sind Arbeitnehmende mit ihrer Region?

Die Berufstätigen sind mit dem Leben in ihrer Region größtenteils zufrieden. Gut schneiden die meisten Regionen bei Aspekten wie Kultur und Freizeit, Bildung und Gesundheit ab. Kritik üben die Befragten dagegen an der Wohnsituation.

Frage 1a: Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Aspekten in Ihrer Region?  
Frage 1b: Und wie zufrieden sind Sie mit den weiteren Aspekten in Ihrer Region?  
Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (skalierte Abfrage: sehr zufrieden / eher zufrieden / eher unzufrieden / sehr unzufrieden / kann ich nicht sagen/betrifft mich nicht; dargestellt: Top 2, Durchschnitt über alle Regionen)

sehr/eher zufrieden



## Wie zufrieden sind Arbeitnehmende mit ihrer Region?

Rund zwei Drittel der Berufstätigen beklagen sich über die hohen Mietpreise und Kosten für Wohneigentum sowie über das knappe Wohnraumangebot.

Frage 1a: Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Aspekten in Ihrer Region?  
Frage 1b: Und wie zufrieden sind Sie mit den weiteren Aspekten in Ihrer Region?  
Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (skalierte Abfrage: sehr zufrieden / eher zufrieden / eher unzufrieden / sehr unzufrieden / kann ich nicht sagen/betrifft mich nicht; dargestellt: Top 2)

sehr/eher zufrieden



sehr/eher unzufrieden

sehr/eher zufrieden



Qualität/Zustand der freien Wohnungen

45%

32%

Mietpreise

66%

20%

Kosten für Wohneigentum

64%

19%

Anzahl an freien Mietwohnungen

64%

17%

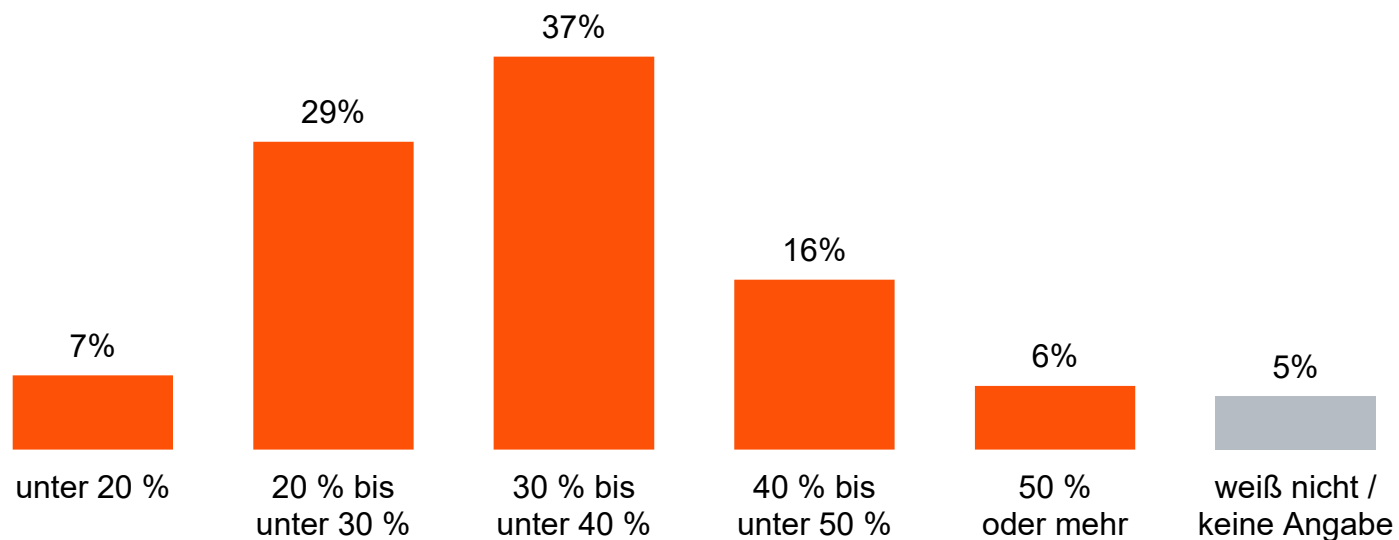
## Wie hoch ist die monatliche Warmmiete?

Im Durchschnitt gibt rund jede:r fünfte berufstätige Mieter:in mehr als 40% des Haushaltsnettoeinkommens für Miete aus.

Frage 12: Wie hoch ist die monatliche Warmmiete (einschließlich Nebenkosten) Ihres Haushalts im Verhältnis zu Ihrem gesamten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen? Bitte schätzen Sie den ungefähren Anteil.

Basis: Mieter:innen, N = 2.478, N = 400 je Region (Total), Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung); Durchschnitt über alle Regionen

monatliche Warmmiete im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen

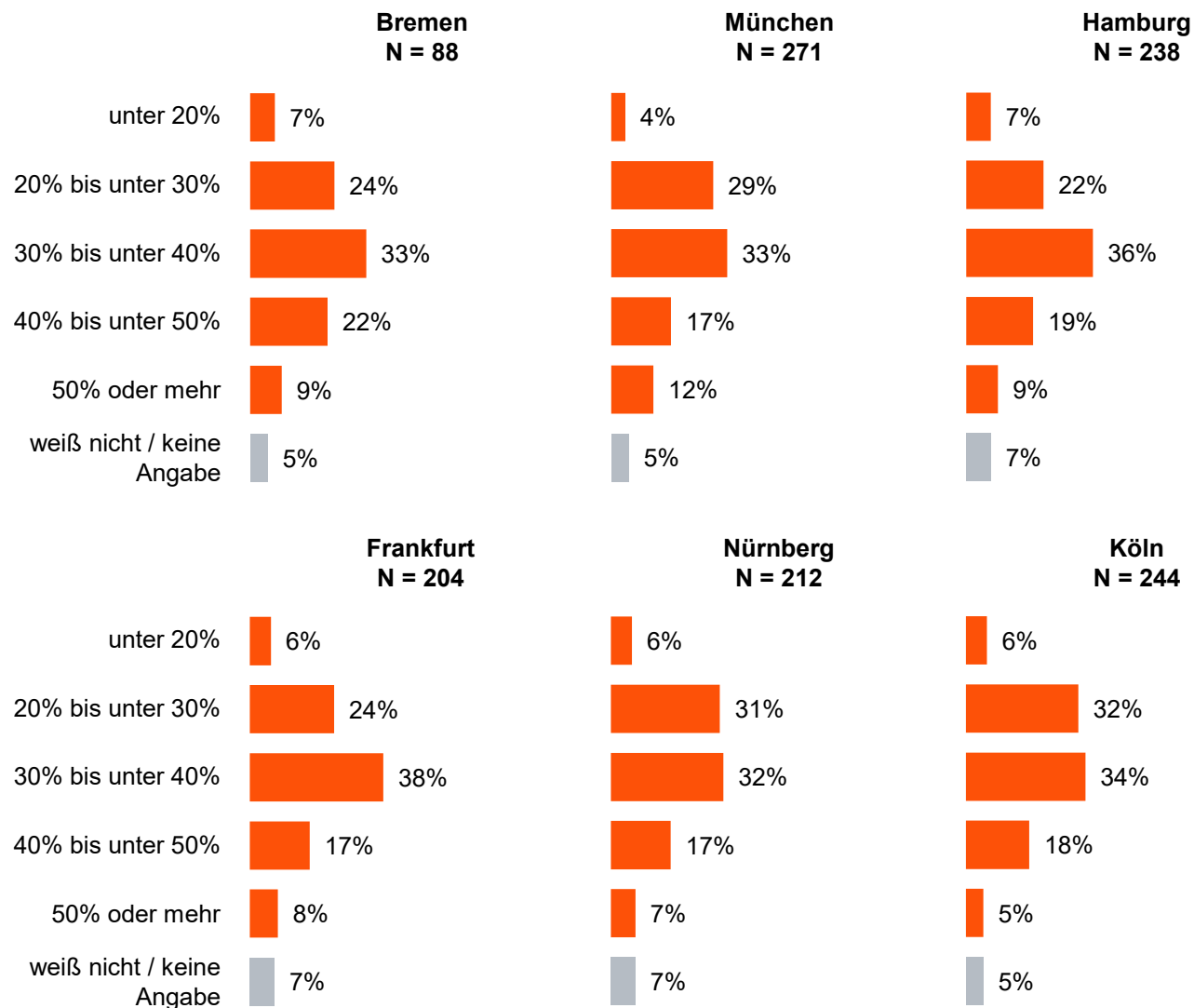


### Wie hoch ist die monatliche Warmmiete?

In allen betrachteten Regionen macht die monatliche Warmmiete für einen großen Teil der Beschäftigten einen erheblichen Anteil des Nettoeinkommens aus. Besonders hoch ist der Anteil der Haushalte mit Mietbelastungen ab 30% in Hamburg und Frankfurt.

Frage 12: Wie hoch ist die monatliche Warmmiete (einschließlich Nebenkosten) Ihres Haushalts im Verhältnis zu Ihrem gesamten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen? Bitte schätzen Sie den ungefähren Anteil.  
 Basis: Mieter:innen, N = 400 je Region (Total), Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

### monatliche Warmmiete im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen

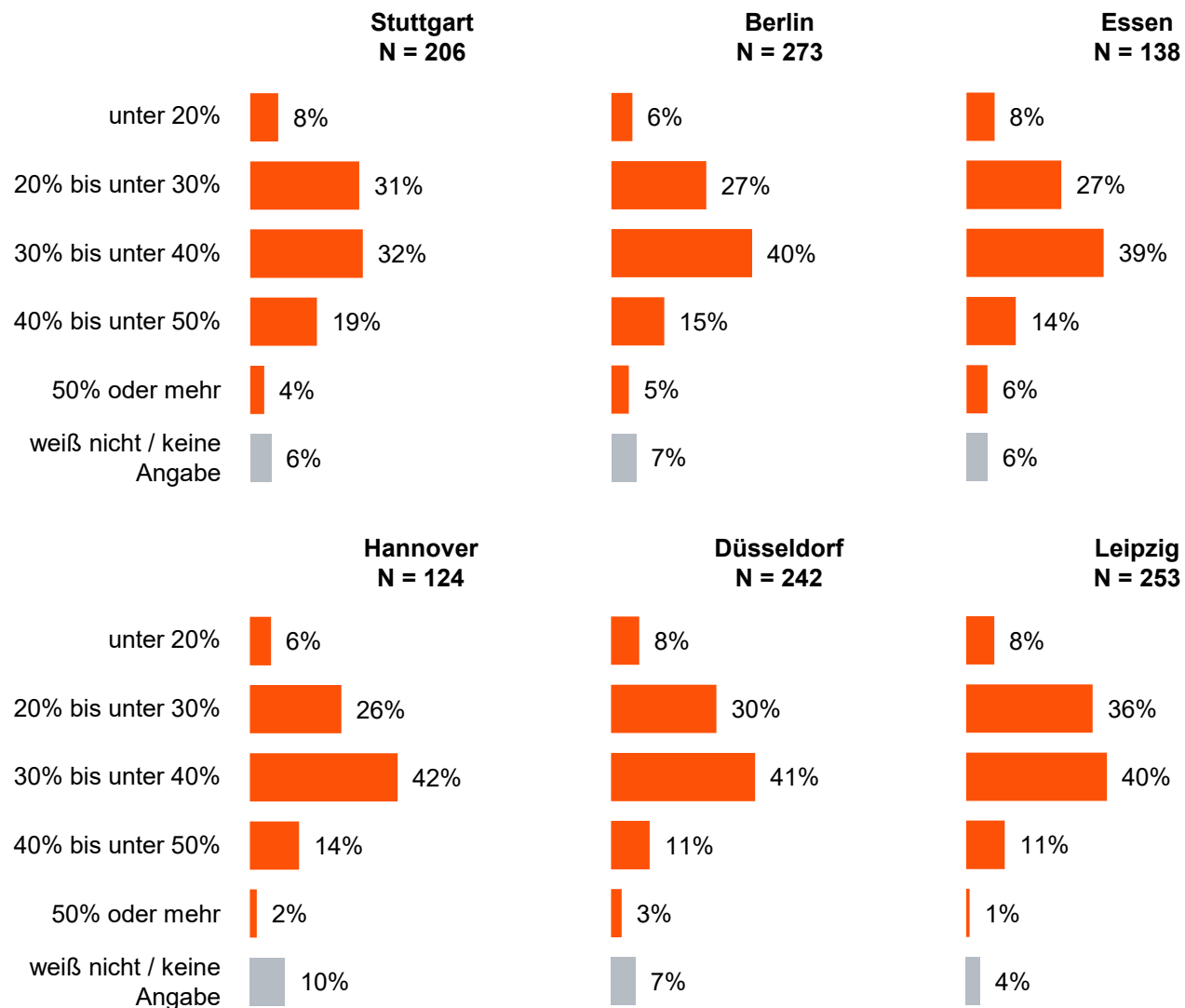


### Wie hoch ist die monatliche Warmmiete?

Haushalte mit niedrigen Mietquoten unter 20% sind die Ausnahme, während ein erheblicher Teil der Erwerbstätigen mehr als ein Drittel des Einkommens für Warmmiete aufwendet.

Frage 12: Wie hoch ist die monatliche Warmmiete (einschließlich Nebenkosten) Ihres Haushalts im Verhältnis zu Ihrem gesamten monatlichen Haushaltsnettoeinkommen? Bitte schätzen Sie den ungefähren Anteil.  
 Basis: Mieter:innen, N = 400 je Region (Total), Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

### monatliche Warmmiete im Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen

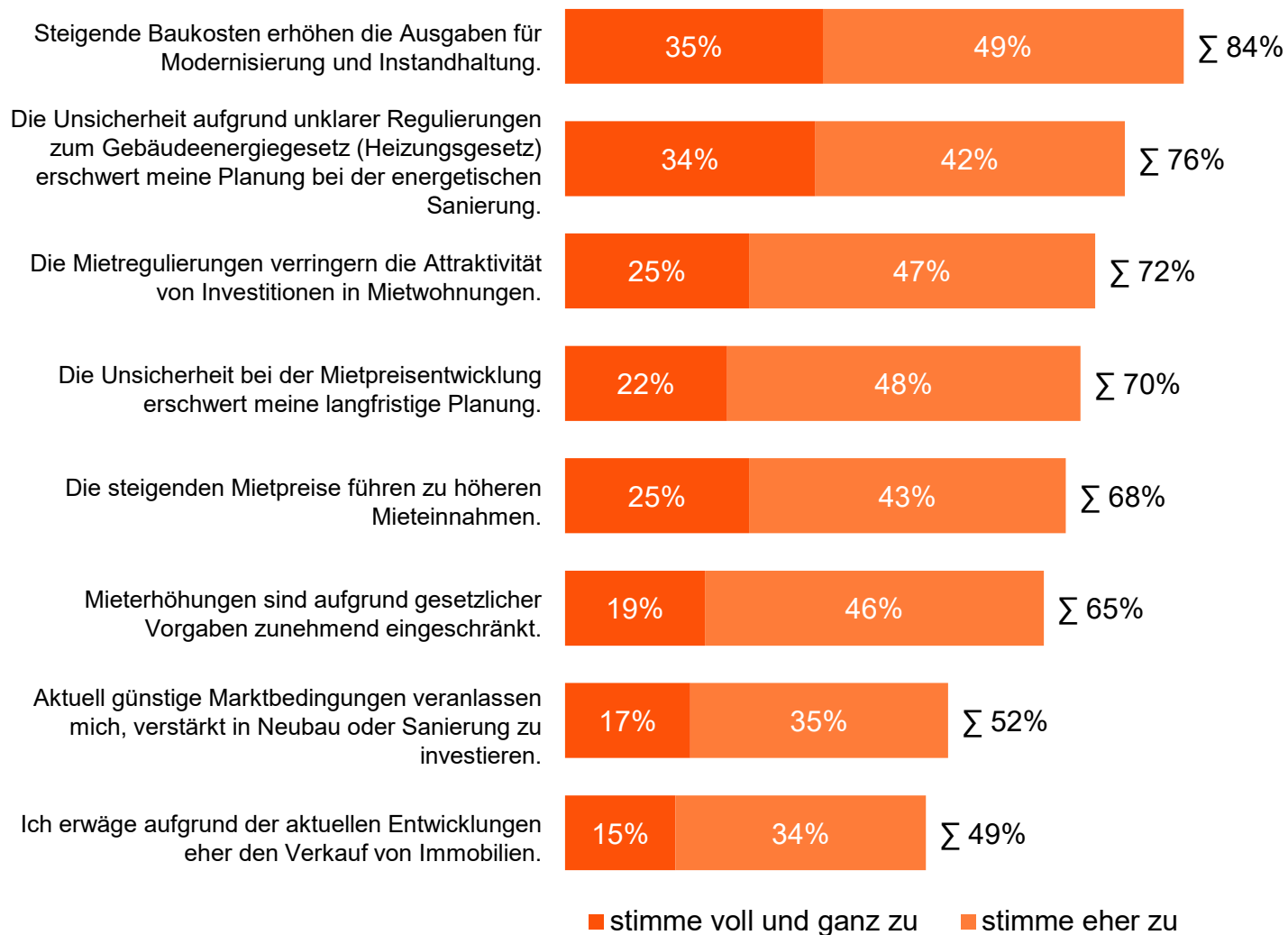


## Welche Erwartungen haben Vermieter:innen?

Der Großteil der Vermieter:innen sieht vor allem in steigenden Baukosten sowie in Unsicherheiten durch unklare oder wechselnde regulatorische Vorgaben zentrale Belastungsfaktoren. Zugleich erwarten zwei Drittel von ihnen auch steigende Mieten aber auch höhere Einnahmen.

Frage 15: Welche Auswirkungen erwarten Sie als Vermieter:in angesichts dieser Entwicklungen bei den Mietpreisen und dem Wohnraumangebot? Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?  
 Basis: Vermieter:innen, N = 890 (skalierte Abfrage: stimme voll und ganz zu / stimme eher zu / stimme eher nicht zu / stimme gar nicht zu; dargestellt: Top 2); Durchschnitt über alle Regionen

## Auswirkungen auf Vermieter:innen



## Welche Erwartungen haben Vermieter:innen?

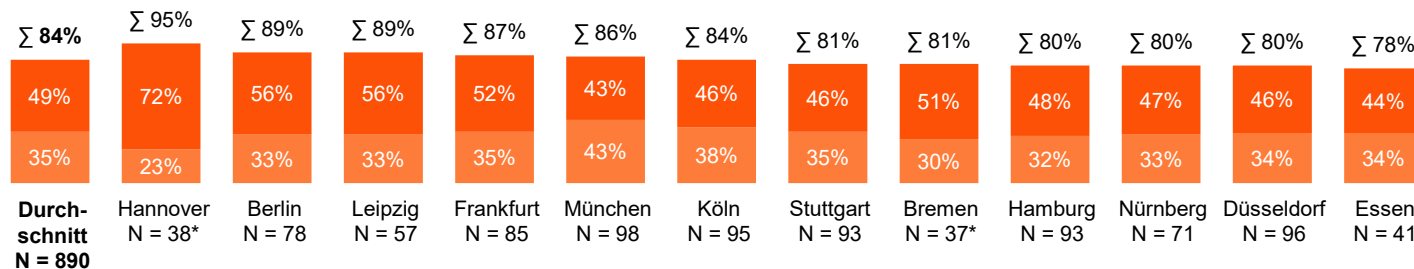
Vermieter:innen in Stuttgart fühlen sich besonders verunsichert, weil unklare regulatorische Vorgaben, insbesondere im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen, ihre langfristige Planung erschweren.

Frage 15: Welche Auswirkungen erwarten Sie als Vermieter:in angesichts dieser Entwicklungen bei den Mietpreisen und dem Wohnraumangebot? Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

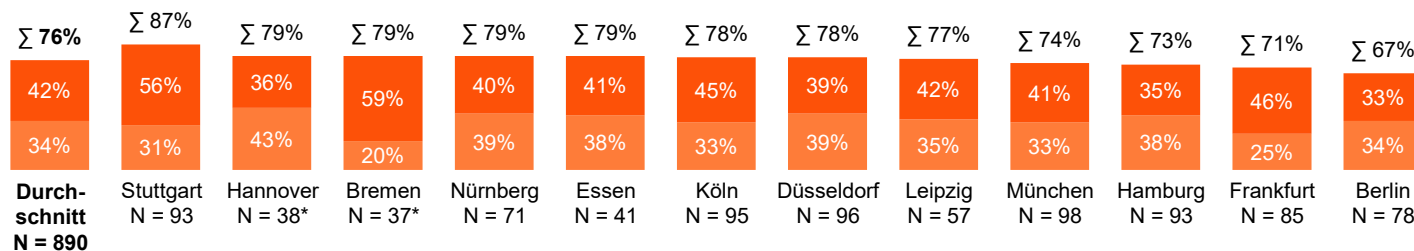
Basis: Vermieter:innen, N = 890 (skalierte Abfrage: stimme voll und ganz zu / stimme eher zu / stimme eher nicht zu / stimme gar nicht zu; dargestellt: Top 2)

## Auswirkungen auf Vermieter:innen

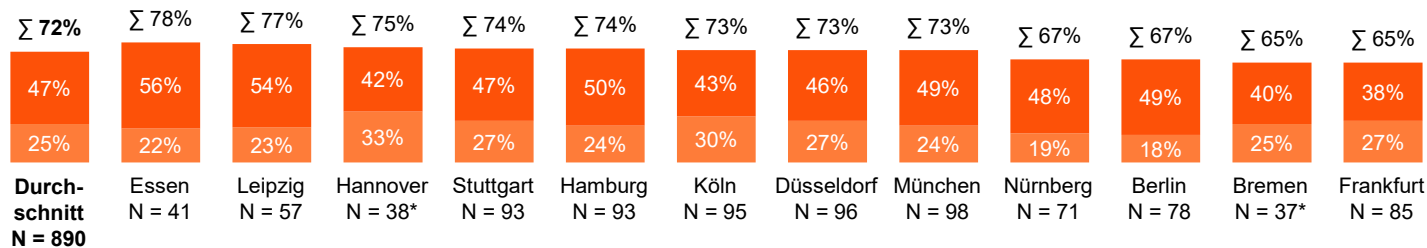
### Steigende Baukosten erhöhen die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung.



### Die Unsicherheit aufgrund unklarer Regulierungen zum Gebäudeenergiegesetz (Heizungsgesetz) erschwert meine Planung bei der energetischen Sanierung.



### Die Mietregulierungen verringern die Attraktivität von Investitionen in Mietwohnungen.



■ stimme voll und ganz zu ■ stimme eher zu

\* eingeschränkte Aussagekraft durch geringe Fallzahl

## Welche Erwartungen haben Vermieter:innen?

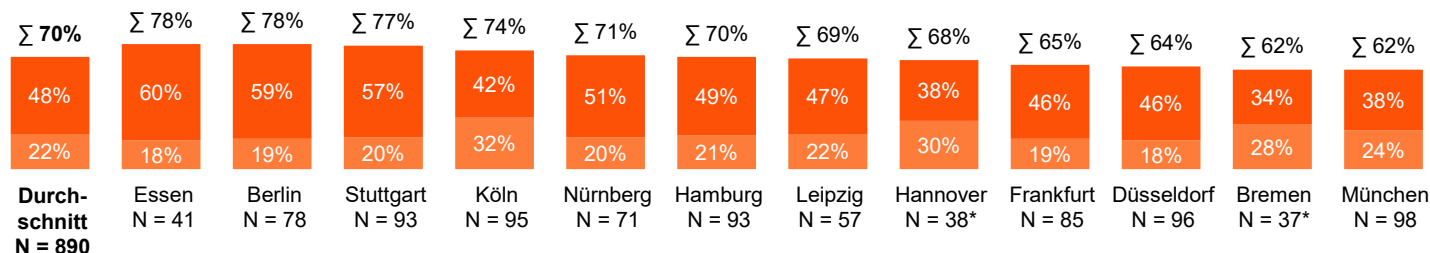
Vermieter:innen sehen sich in allen Regionen einer hohen Planungsunsicherheit ausgesetzt. Unklare Mietpreisentwicklungen und gesetzliche Vorgaben beschränken ihre Handlungsspielräume. Zwar ermöglichen steigende Mieten höhere Einnahmen, zugleich werden sie aber zunehmend reguliert.

Frage 15: Welche Auswirkungen erwarten Sie als Vermieter:in angesichts dieser Entwicklungen bei den Mietpreisen und dem Wohnraumangebot? Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

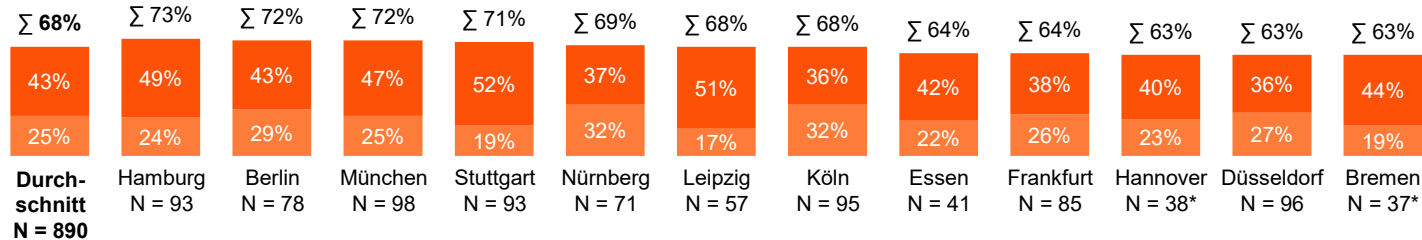
Basis: Vermieter:innen, N = 890 (skalierte Abfrage: stimme voll und ganz zu / stimme eher zu / stimme eher nicht zu / stimme gar nicht zu; dargestellt: Top 2)

## Auswirkungen auf Vermieter:innen

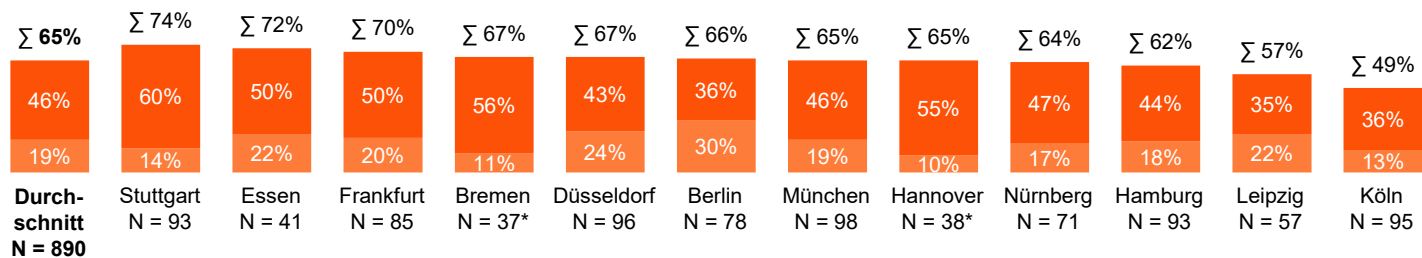
### Die Unsicherheit bei der Mietpreisentwicklung erschwert meine langfristige Planung.



### Die steigenden Mietpreise führen zu höheren Mieteinnahmen.



### Mieterhöhungen sind aufgrund gesetzlicher Vorgaben zunehmend eingeschränkt.



■ stimme voll und ganz zu ■ stimme eher zu

\* eingeschränkte Aussagekraft durch geringe Fallzahl

## Welche Erwartungen haben Vermieter:innen?

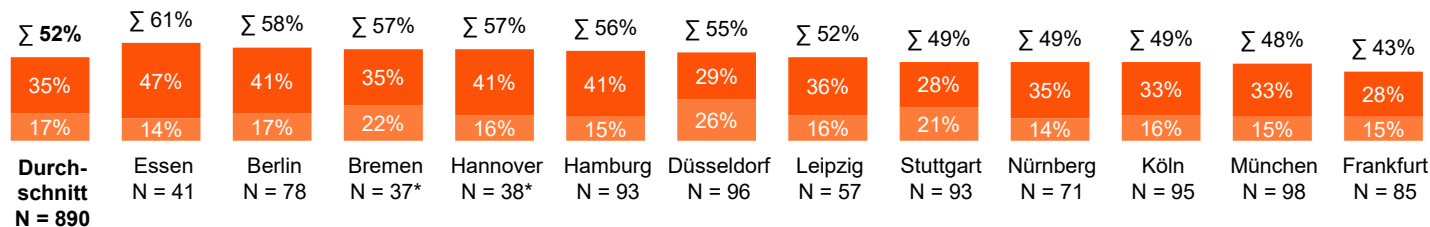
In Berlin erwägen Vermieter:innen aufgrund der aktuellen Entwicklungen besonders häufig den Verkauf von Immobilien.

Frage 15: Welche Auswirkungen erwarten Sie als Vermieter:in angesichts dieser Entwicklungen bei den Mietpreisen und dem Wohnraumangebot? Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

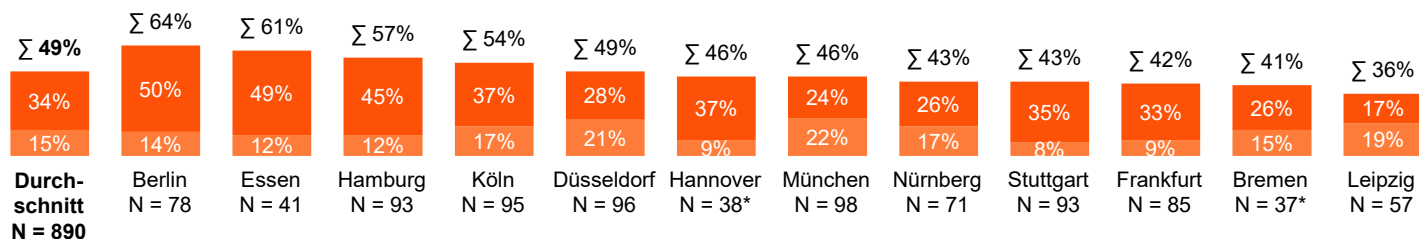
Basis: Vermieter:innen, N = 890 (skalierte Abfrage: stimme voll und ganz zu / stimme eher zu / stimme eher nicht zu / stimme gar nicht zu; dargestellt: Top 2)

## Auswirkungen auf Vermieter:innen

**Aktuell günstige Marktbedingungen veranlassen mich, verstärkt in Neubau oder Sanierung zu investieren.**



**Ich erwäge aufgrund der aktuellen Entwicklungen eher den Verkauf von Immobilien.**



■ stimme voll und ganz zu ■ stimme eher zu

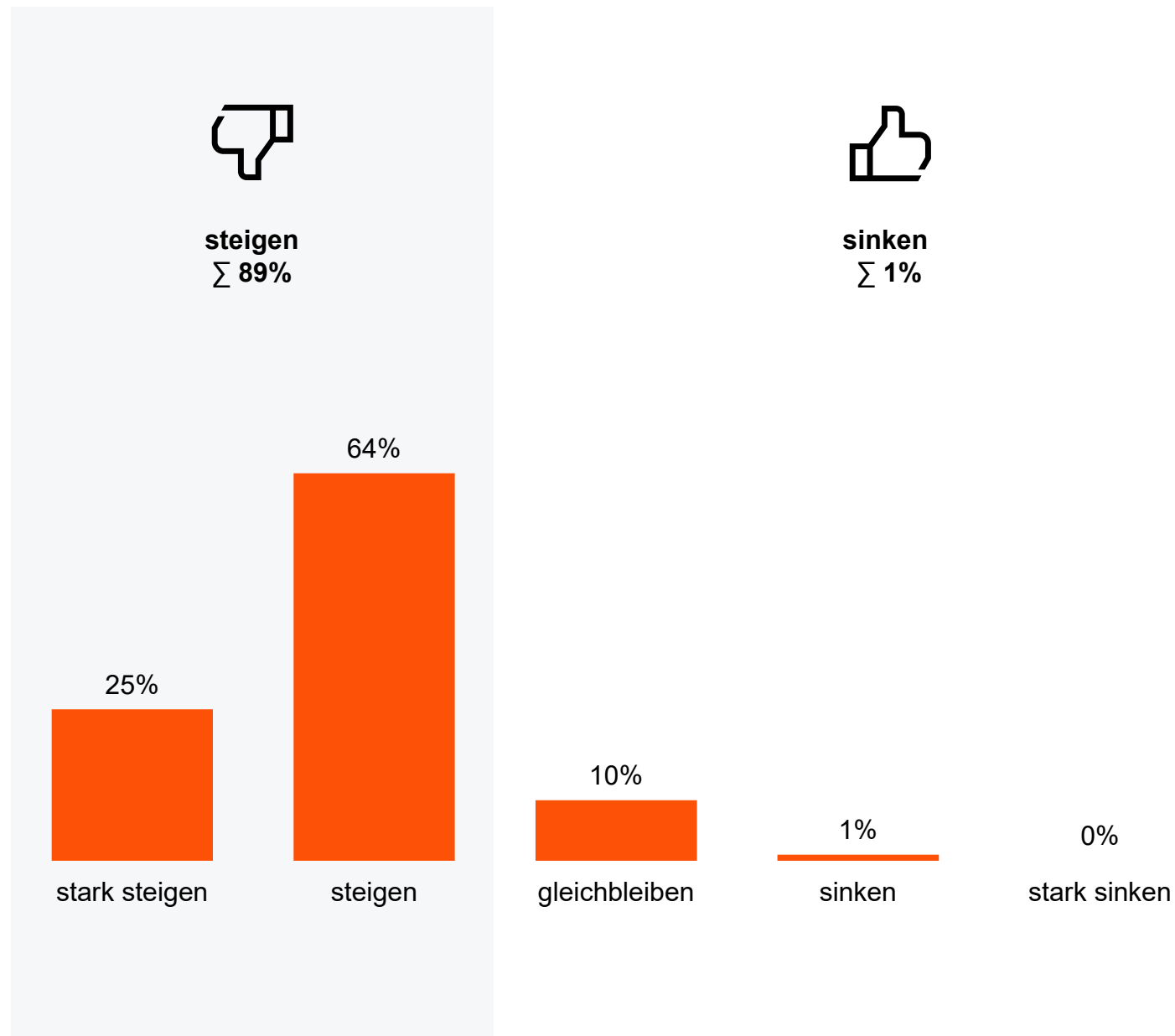
\* eingeschränkte Aussagekraft durch geringe Fallzahl

## Wie werden sich die Mietpreise entwickeln?

Rund neun von zehn Berufstätigen gehen im Schnitt davon aus, dass die Mieten in ihrer Region in den nächsten fünf Jahren weiter steigen werden.

Frage 13: Was denken Sie, werden die Mietpreise im Großraum (Stadt lt. Region) aus Ihrer Sicht in den nächsten fünf Jahren eher...

Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung); Durchschnitt über alle Regionen

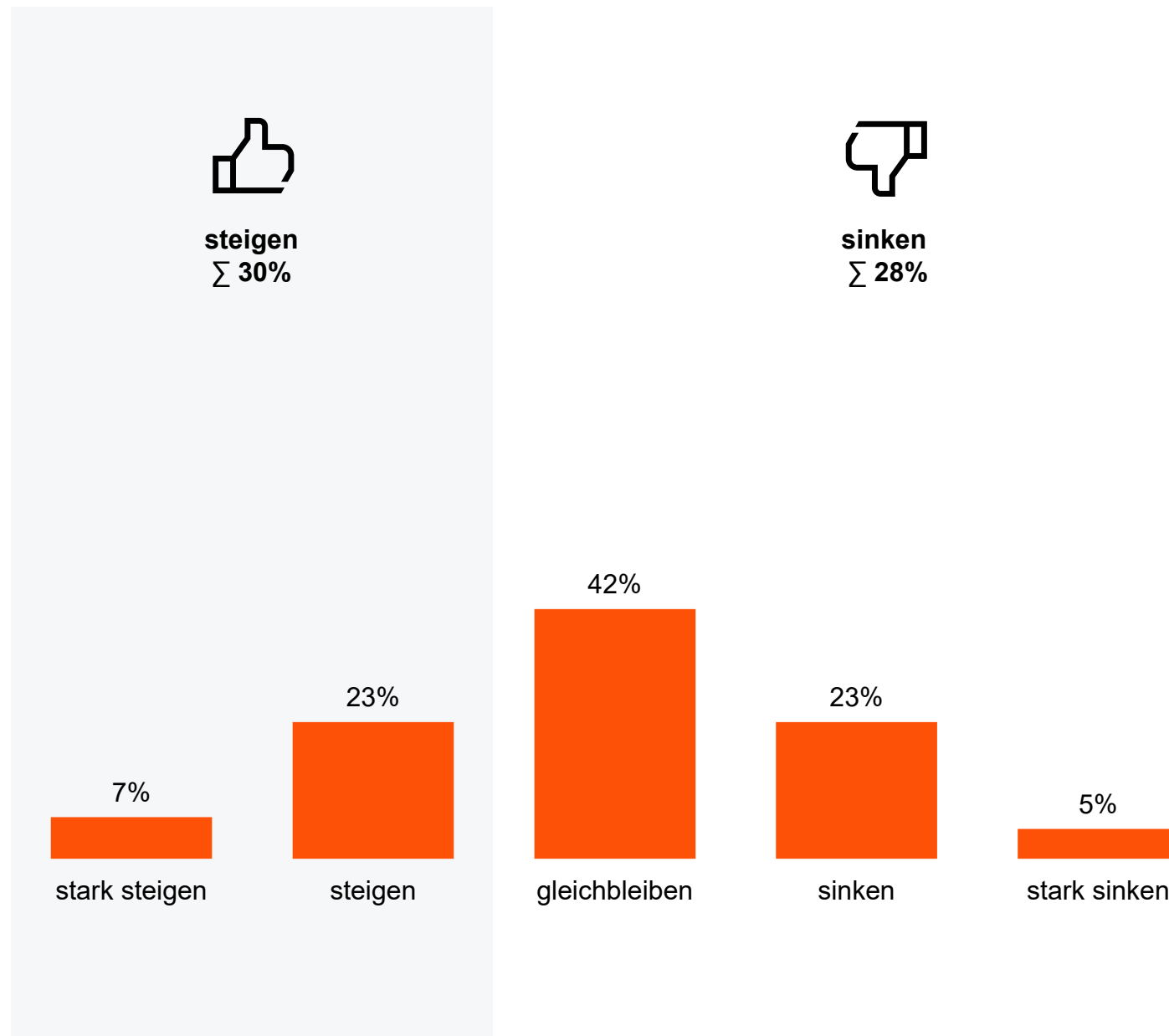


## Wie wird sich das Wohnraumangebot entwickeln?

Nur etwa drei von zehn Erwerbstätigen erwarten in den nächsten fünf Jahren eine Zunahme des Wohnungsangebots in ihrer Region.

Frage 14: Und wird das Wohnraumangebot im Großraum (Stadt lt. Region) in den nächsten fünf Jahren eher...

Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung); Durchschnitt über alle Regionen



## Warum gibt es zu wenige bezahlbare Wohnungen?

Als Hauptgründe für das knappe Angebot an bezahlbaren Wohnungen werden eine erhöhte Nachfrage durch starken Zuzug sowie der fehlende Mietendeckel gesehen.

Frage 11: Warum gibt es – zumindest in Teilen des Großraums (Stadt lt. Region) – zu wenige bezahlbare Wohnungen?

Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Mehrfachnennung); Durchschnitt über alle Regionen

## Gründe für zu wenige bezahlbare Wohnungen



## Welche Folgen hat die Wohnraum- und Mietsituation?

Steigende Mieten und Wohnkosten haben spürbare Folgen für den Lebensstandard, die Wohnortwahl und berufliche Entscheidungen vieler Erwerbstätiger. 88% geben an, dass die Mieten schneller gestiegen sind als die Gehälter. Zudem würden 53% bei einer starken Mieterhöhung über einen Arbeitsplatzwechsel nachdenken.

Frage 18: Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?  
Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (skalierte Abfrage: stimme voll und ganz zu / stimme eher zu / stimme eher nicht zu / stimme gar nicht zu; dargestellt: Top 2); Durchschnitt über alle Regionen

stimme voll und ganz + stimme eher zu



\*und andere Berufsgruppen, wie z. B. Pflegekräfte, außerhalb der Städte einen Arbeitsplatz suchen.

## Was kann die öffentliche Hand tun, um Fachkräfte trotz hoher Mieten in den Ballungsräumen zu halten?

Als am besten geeignete Maßnahmen werden eine stärkere Ausrichtung der Wohnungsbauprogramme auf Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen sowie die Umwandlung von ungenutztem Büroraum in Wohnraum angesehen.

Frage 21: Und welche Maßnahmen könnte die öffentliche Hand ergreifen, um Fachkräfte trotz hoher Mieten in Ballungsgebieten wie dem Großraum (Stadt lt. Region) zu halten?

Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (skalierte Abfrage: sehr geeignet / eher geeignet / eher nicht geeignet / gar nicht geeignet; dargestellt: Top 2); Durchschnitt über alle Regionen

### sehr bzw. eher geeignete Maßnahmen



# 2

## Über die Studie

## Hintergrund und Untersuchungsansatz



### Hintergrund




Der Berichtsband stellt die Ergebnisse einer Onlinebevölkerungsbefragung zum Thema „**Auswirkungen hoher Mieten: Vergleich der Top-12-Städte**“ dar, die im Auftrag der PricewaterhouseCoopers GmbH durchgeführt wurde.



### Untersuchungsansatz




- Erhebungsmethode: Onlinepanelbefragung
- Zielgruppe: Berufstätige im Alter von 18-65 Jahren aus dem Einzugsgebiet der Top-12-Städte (Regionen) in Deutschland, mit einer bevölkerungsrepräsentativen Gewichtung der Stichprobe innerhalb jeder Region nach Wohnort (Stadt/Umland), Alter und Geschlecht
- Stichprobengröße: N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen (N = 200), Bremen (N = 180), Hannover (N = 200)
- Erhebungszeitraum: Januar 2026
- Die Ergebnisse sind auf ganze Zahlen gerundet.

## Statistik

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt	Stuttgart
	<b>Geschlecht</b>					
männlich	52%	52%	53%	53%	53%	54%
weiblich	48%	48%	47%	47%	47%	46%
	<b>Alter</b>					
18-34 Jahre	31%	30%	34%	32%	30%	31%
35-49 Jahre	35%	33%	34%	32%	33%	33%
50-65 Jahre	34%	37%	32%	36%	37%	36%
	<b>Wohnsituation</b>					
zur Untermiete	1%	1%	1%	1%	0%	1%
in einer Mietwohnung	62%	51%	61%	52%	47%	47%
in einem gemieteten Ein-/Zweifamilienhaus	5%	8%	6%	8%	4%	3%
in einer Eigentumswohnung	6%	9%	11%	9%	12%	20%
im eigenen Haus	25%	29%	19%	27%	33%	23%
bei den Eltern/bei der Familie	1%	2%	2%	3%	4%	6%




Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

## Statistik

	Düsseldorf	Leipzig	Essen	Bremen	Hannover	Nürnberg
						
<b>Geschlecht</b>						
männlich	53%	53%	53%	53%	53%	53%
weiblich	47%	47%	47%	47%	47%	47%
						
<b>Alter</b>						
18-34 Jahre	30%	28%	32%	32%	30%	30%
35-49 Jahre	33%	35%	32%	31%	32%	32%
50-65 Jahre	37%	37%	36%	37%	38%	38%
						
<b>Wohnsituation</b>						
zur Untermiete	1%	1%	3%	0%	3%	1%
in einer Mietwohnung	54%	57%	62%	41%	53%	46%
in einem gemieteten Ein-/Zweifamilienhaus	5%	5%	4%	7%	6%	6%
in einer Eigentumswohnung	13%	6%	11%	6%	3%	8%
im eigenen Haus	25%	29%	19%	43%	29%	35%
bei den Eltern/bei der Familie	2%	2%	1%	3%	6%	4%




Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

## Statistik

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt	Stuttgart
 <b>höchster Bildungsabschluss</b>						
Volks-/Hauptschulabschluss	5%	7%	8%	6%	8%	10%
mittlere Reife oder gleichwertiger Abschluss	31%	30%	32%	30%	29%	33%
Abitur/Fachhochschulreife	29%	28%	23%	37%	28%	28%
abgeschlossenes Studium	35%	35%	37%	27%	35%	29%
Ich habe keinen Abschluss.	0%	-	0%	0%	0%	0%
 <b>Berufsgruppe</b>						
Arbeiter:in oder Angestellte:r	84%	85%	88%	88%	83%	88%
Selbstständige:r	9%	10%	8%	6%	8%	6%
Beamter:in	7%	5%	4%	6%	9%	6%
 <b>Berufstätigkeit des Partners/ der Partnerin</b>						
ja	68%	63%	64%	64%	65%	65%
nein	8%	12%	10%	9%	12%	10%
Ich habe derzeit keine:n Partner:in.	24%	25%	26%	27%	23%	25%




Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

## Statistik

	Düsseldorf	Leipzig	Essen	Bremen	Hannover	Nürnberg
 <b>höchster Bildungsabschluss</b>						
Volks-/Hauptschulabschluss	8%	8%	8%	6%	6%	12%
mittlere Reife oder gleichwertiger Abschluss	25%	40%	31%	35%	39%	41%
Abitur/Fachhochschulreife	35%	26%	35%	32%	29%	25%
abgeschlossenes Studium	31%	25%	25%	25%	26%	22%
Ich habe keinen Abschluss.	1%	1%	1%	2%	0%	0%
 <b>Berufsgruppe</b>						
Arbeiter:in oder Angestellte:r	85%	90%	83%	87%	88%	87%
Selbstständige:r	9%	7%	12%	7%	10%	8%
Beamter:in	6%	3%	5%	6%	2%	5%
 <b>Berufstätigkeit des Partners/ der Partnerin</b>						
ja	66%	59%	56%	58%	61%	66%
nein	13%	15%	18%	11%	12%	10%
Ich habe derzeit keine:n Partner:in.	21%	26%	26%	31%	27%	24%

Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

## Statistik

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt	Stuttgart
 <b>Familienstand</b>						
ledig	38%	34%	41%	36%	32%	30%
verheiratet/eheähnliche Gemeinschaft	55%	55%	51%	53%	58%	59%
geschieden/verwitwet/getrennt lebend	7%	11%	8%	11%	10%	11%
 <b>Haushaltsgröße</b>						
eine Person	25%	25%	27%	24%	23%	20%
zwei Personen	34%	32%	32%	30%	31%	33%
drei Personen	23%	25%	23%	24%	22%	23%
vier Personen oder mehr	18%	18%	18%	22%	24%	24%
 <b>Kinder unter 18 Jahren im Haushalt</b>						
ja	37%	36%	33%	37%	42%	37%
nein	63%	64%	67%	63%	58%	63%

Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

Düsseldorf   Leipzig   Essen   Bremen   Hannover   Nürnberg



## Familienstand

	Düsseldorf	Leipzig	Essen	Bremen	Hannover	Nürnberg
ledig	31%	36%	37%	38%	36%	35%
verheiratet/eheähnliche Gemeinschaft	61%	52%	54%	50%	54%	54%
geschieden/verwitwet/getrennt lebend	8%	12%	9%	12%	10%	11%



## Haushaltsgröße

eine Person	23%	27%	29%	28%	24%	23%
zwei Personen	36%	36%	32%	32%	31%	37%
drei Personen	23%	20%	20%	22%	20%	19%
vier Personen oder mehr	18%	17%	19%	18%	25%	21%





## Kinder unter 18 Jahren im Haushalt

ja	33%	34%	33%	29%	37%	32%
nein	67%	66%	67%	71%	63%	68%



Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

## Statistik

Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

	Berlin	Hamburg	München	Köln	Frankfurt	Stuttgart
 <b>Hauptverdiener:in</b>						
ja	59%	62%	61%	55%	63%	60%
nein	41%	38%	39%	45%	37%	40%
 <b>Haushaltsnettoeinkommen</b>						
unter 1.000 Euro	2%	1%	1%	1%	1%	1%
1.000 bis unter 2.000 Euro	11%	11%	8%	8%	8%	7%
2.000 Euro bis unter 3.000 Euro	23%	20%	22%	24%	20%	21%
3.000 Euro bis unter 4.000 Euro	22%	24%	23%	26%	26%	21%
4.000 Euro oder höher	38%	38%	40%	35%	41%	42%
keine Angabe	4%	6%	6%	6%	4%	8%

## Statistik

	Düsseldorf	Leipzig	Essen	Bremen	Hannover	Nürnberg
	<b>Hauptverdiener:in</b>					
ja	58%	61%	60%	62%	65%	64%
nein	42%	39%	40%	38%	35%	36%
	<b>Haushaltsnettoeinkommen</b>					
unter 1.000 Euro	2%	2%	1%	1%	0%	1%
1.000 bis unter 2.000 Euro	7%	15%	16%	15%	16%	10%
2.000 Euro bis unter 3.000 Euro	19%	27%	27%	25%	22%	19%
3.000 Euro bis unter 4.000 Euro	24%	20%	20%	21%	22%	27%
4.000 Euro und höher	42%	31%	27%	32%	30%	34%
Keine Angabe	6%	5%	9%	6%	10%	9%

Basis: alle Befragten, N = 400 je Region, Ausnahmen: Essen, N = 200 / Bremen, N = 180 / Hannover, N = 200 (Einfachnennung)

## Corinna Freudig

PwC Communications & Marketing

Friedrich-Ebert-Anlage 35-37

60327 Frankfurt

Telefon: +49 69 95855555

Mobil: +49160 90861204

E-Mail: corinna.freudig@pwc.com

© Februar 2026 PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten. „PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.