

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 30. Juli 2024

Miet- und Wohnkostenbelastung spitzt sich zu: Sylt und Berlin am teuersten, günstigeres Wohnen in Ostdeutschland

Die jüngste Analyse von Wüest Partner zeigt erhebliche regionale Unterschiede bei der Miet- und Wohnkostenbelastung in Deutschland. Während beliebte Urlaubsregionen und Metropolen stark belastet sind, bieten vor allem die ostdeutschen Bundesländer vergleichsweise günstige Wohnmöglichkeiten. Diese Erkenntnisse sind wichtig für Politik und Planung, um die Wohnsituation in den einzelnen Regionen gezielt zu verbessern.

Explodierende Mieten auf den Nordfriesischen Inseln und in den Metropolen, bezahlbarer Wohnraum in Ostdeutschland

Deutschlandweit lag die Mietkostenbelastungsquote bei 27 Prozent, am höchsten ist sie auf den Nordfriesischen Inseln, insbesondere auf Sylt, wo die Mietbelastungsquote über 40 Prozent, in einigen Gemeinden sogar über 50 Prozent liegt. Nach der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD), die von einer Überbelastung ausgeht, wenn mehr als 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufgewendet werden, ist die Situation für die Insulaner mehr als angespannt.

Die Gründe für die hohe Belastung sind vielschichtig: So weisen die Gemeinden auf den Nordfriesischen Inseln mit 20 EUR/qm überdurchschnittlich hohe Medianmieten auf, denen im Verhältnis dazu keine überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen gegenüberstehen. Zudem sind die Nordfriesischen Inseln, insbesondere Sylt, beliebte Tourismushochburgen und Wohnstandorte.

In den Top-7-Städten Deutschlands, darunter Berlin, München und Frankfurt, sind wie bekannt die Mieten ebenfalls stark gestiegen. Berlin weist mit 36 Prozent die höchste Mietbelastung auf, Düsseldorf mit 27 Prozent die niedrigste unter den Top-7-Städten. Köln liegt mit knapp unter 30 Prozent ebenfalls im unteren Bereich. Insbesondere in Berlin sind bekanntermaßen das Bevölkerungswachstum und die im Vergleich zu anderen Top-7-Städten niedrigeren Einkommen die Hauptursachen für die hohe Mietbelastung.

Demgegenüber finden sich Gemeinden mit einer sehr niedrigen Mietbelastung vor allem in Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern. Hier sorgen vor allem niedrige Medianmieten von rund 6,20

EUR/qm für eine niedrige Mietbelastung von unter 20 Prozent. Ein hoher Anteil von Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand und die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben, entlasten den Mietwohnungsmarkt zusätzlich. Auch auf den Inseln Helgoland und Juist liegt die Mietbelastung dank höherer Haushaltseinkommen und moderater Mieten unter 20 Prozent.

Wohneigentum: Spitzenreiter auf Sylt und am Tegernsee, günstige Bedingungen in Sachsen-Anhalt und Thüringen

Die rechnerisch durchschnittliche Wohnkostenbelastung für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in Deutschland lag laut Wüest Partner im Jahr 2023 ebenfalls bei 27 Prozent, wobei List auf Sylt als bundesweiter Spitzenreiter die höchste Belastung aufweist. Hier und in weiteren Gemeinden auf den Nordfriesischen Inseln sowie am Tegernsee und im Landkreis München liegt die Belastung bei über 50 Prozent. Diese hohen Werte sind auf Quadratmeterpreise von teilweise über 10.000 Euro und eine hohe Attraktivität als Wohn- und Tourismusstandort zurückzuführen. Hinzukommt die Attraktivität der Regionen mit Anlageobjekten für institutionelle Investoren bei geringer Flächenverfügbarkeit für Wohnraum.

Die niedrigsten Wohnkostenbelastungen finden sich dagegen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern. Hier liegen die Quadratmeterpreise für Wohneigentum teilweise unter 1.500 EUR, was die Gesamtbelastung der Haushalte deutlich reduziert. Zudem wird das Wohnungsangebot in diesen Gemeinden häufig von Einfamilienhäusern dominiert, die ähnlich niedrige Kaufpreise aufweisen. Dämpfend auf die Nachfrage wirkt sich zudem aus, dass viele Gemeinden einen Bevölkerungsrückgang oder nur ein sehr geringes Bevölkerungswachstum verzeichnen.

Sophie Nieder, Senior Research Analyst bei Wüest Partner, sagt: „Der rasche Zinsanstieg seit Sommer 2022 hat zu einer Entkoppelung der Preisentwicklung von Mieten und Wohneigentum geführt. Während die Preise für Wohneigentum zum Teil deutlich rückläufig waren und sich allmählich stabilisieren, steigen die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage und des knappen Angebots weiter an. Insbesondere in Ballungsräumen und beliebten Ferienregionen spitzt sich die Situation weiter zu. Hier scheint die Grenze der Bezahlbarkeit bereits überschritten. Unsere Ergebnisse zeigen, dass eine nachhaltige Lösung der Wohnkostenproblematik sowohl kurz- als auch langfristige Maßnahmen erfordert. Die Förderung des Wohnungsbaus in stark belasteten Regionen, aber auch Antworten auf den demografischen Wandel in weniger belasteten Regionen sind daher dringend notwendig.“

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 31 Partner:innen und über 400 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte 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

Anke Sostmann

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de
