



Bezahlbarkeit von Mieten

Ein Vergleich von Einkommen und Mieten zwischen 2014 und 2023

Berlin, Dezember 2024

Jakob Grimm & Matthias zu Eicken

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

Überblick

- Die Mieten in Deutschland bleiben bezahlbar! Die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland ist zwischen 2014 und 2023 relativ stabil geblieben.
- Familien wenden aktuell rund 14,8 Prozent ihres Einkommens für Mieten auf, Alleinlebende etwa 20,6 Prozent.
- Während Bestandsmieten moderat steigen, sind die Angebotsmieten bei Neuvermietungen signifikant höher, was die Umzugsmobilität vieler Haushalte reduziert und den sogenannten „Lock-in-Effekt“ verstärkt.
- Stadt-Land-Gefälle: Ländliche Regionen weisen Mietbelastungen unter 10 Prozent auf, während Großstädte wie München oder Berlin Belastungen von über 21 Prozent (Familien) bzw. 30 Prozent (Alleinlebende) haben.
- Einfluss des Wohnungsmarkts: Hohe Nachfrage und begrenztes Angebot in wirtschaftlich starken Regionen treiben die Mietkosten in urbanen Zentren, besonders bei Neuvermietungen, in die Höhe.
- Für Familien sind ländliche Regionen weiterhin bezahlbar. In Städten steigen die Mietkosten nach einem Umzug jedoch deutlich, was eine Belastung von durchschnittlich 25 Prozent des Einkommens bedeutet.
- Alleinlebende: Besonders stark belastet sind Alleinlebende in städtischen Regionen. Hier beträgt die Mietbelastung bei einem Umzug oft über 40 Prozent, beispielsweise in München oder Berlin.
- Regulierungsmaßnahmen: Instrumente wie die Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen wirken nur begrenzt und haben schädliche Nebenwirkungen, wie den Lock-in-Effekt und Überkonsum (Haushalte bleiben z.B. in einer zu groß gewordenen Wohnung).
- An die Stelle von Mietpreisregulierung sollten politische Maßnahmen treten, die das Wohnungsangebot stärken.
- Mietpreisregulierung schafft keinen sozialen Ausgleich, da sie nicht zwischen einkommensstarken und einkommensschwachen Haushalten unterscheidet. Stattdessen sollten die Maßnahmen zur Subjektförderung (bspw. das Wohngeld) weiter gestärkt werden.
- Energie- und Nebenkosten: Drastisch gestiegene Nebenkosten, insbesondere Energiekosten, belasten die Haushalte stärker als die Mieten selbst. Dies erfordert gezielte Entlastungsmaßnahmen, um die Gesamtbelastung zu senken.



Inhalt

Einleitung	3
Familien in Deutschland	4
Familien: Bezahlbarkeit bei einem Umzug	4
Familien: Regionale Unterschiede	5
Regionale Unterschiede für Familien bei einem Umzug	8
Alleinlebende in Deutschland	10
Alleinlebende: Bezahlbarkeit bei einem Umzug	10
Alleinlebende: Regionale Unterschiede	11
Regionale Unterschiede für Alleinlebende bei einem Umzug	14
Mieten und Löhne in Deutschland	16
Mietentwicklung in Deutschland	16
Einkommensentwicklung in Deutschland	17
Lock-in-Effekt	17
Nebenkosten	18
Position von Haus & Grund Deutschland	19
Forderungen von Haus & Grund Deutschland	19
Mietpreisbremse auslaufen lassen	19
Kappungsgrenze anheben	19
Subjektförderung stärken	20
Methodik	20
Alle Städte und Kreise im Überblick	21
Haus & Grund Deutschland	22



Einleitung

Ist das Wohnen zur Miete in Deutschland unbezahlbar geworden? Die Neuauflage der Haus & Grund-Studie „Bezahlbarkeit von Mieten“ vergleicht Einkommen und Mieten in Deutschland. Wie werden Familien und Alleinlebende durch die Miete belastet? Wie sehr belastet ein Umzug das Einkommen? Die Bezahlbarkeitsstudie von Haus & Grund zeigt für 400 Regionen die Mietkostenbelastung von Familien und Alleinlebenden – sowohl nach einem Umzug als auch für das Wohnen im Bestand.

Die Analyse zeigt, was zuletzt auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in seinem Jahresgutachten 2024/2025 festgestellt hat: die Mietbelastung, also der Anteil der Miete am Haushaltseinkommen, ist in den letzten Jahren auf einem insgesamt stabilen Niveau geblieben. Dennoch gibt es deutliche regionale Unterschiede. Während Familien in ländlichen Regionen oft weniger als 10 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufbringen müssen, liegt die Belastung in Großstädten wie München, Berlin oder Frankfurt häufig über 21 Prozent. Nach einem Umzug steigt die Mietbelastung an. Im Durchschnitt zahlen Familien in Großstädten nach einem Umzug rund 25 Prozent ihres Einkommens für die Miete.

Auch für Alleinlebende zeigt sich ein ähnliches Bild: In ländlichen Regionen ist die Mietbelastung moderat, während in den Metropolen über 30 Prozent des Einkommens für Wohnraum aufgewendet werden müssen. Dieser Unterschied verdeutlicht das anhaltende Stadt-Land-Gefälle auf dem Wohnungsmarkt. In Städten mit hohem Zuzug und starker wirtschaftlicher Dynamik ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen, was die Mietpreise, vor allem bei Neuvermietung, in die Höhe treibt. Gleichzeitig bleiben die Mieten in vielen ländlichen Gebieten stabil und bieten auch weiterhin erschwinglichen Wohnraum.

Angesichts dieser Entwicklungen fordert Haus & Grund Deutschland, die bestehenden Regelungen zur Mietpreisbremse und Kappungsgrenze zu überdenken. Beide Instrumente haben in der Vergangenheit nur begrenzte Wirkung gezeigt und könnten durch gezielte Anreize für den Wohnungsneubau ersetzt werden. Eine Förderung des Wohnungsangebots, insbesondere im privaten Sektor, ist aus Sicht des Verbandes der beste Weg, um langfristig eine Entspannung am Wohnungsmarkt zu erreichen und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Gezielte soziale Sicherung bei den Wohnkosten bietet das Wohngeld, dessen Reichweite und Höhe zuletzt enorm verbessert wurde.

Die aktuellen Daten zeigen: Eine differenzierte Betrachtung der regionalen Mietbelastung ist unverzichtbar, um Lösungen zu entwickeln, die den unterschiedlichen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht werden.



Familien in Deutschland

Für Familien mit Kindern ist das Verhältnis der Miete zum Haushaltseinkommen in Deutschland insgesamt stabil geblieben. Im Jahr 2014 wurde das Haushaltseinkommen einer Familie mit Kindern noch mit 15,2 Prozent belastet, während im Jahr 2023 rund 14,8 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet werden mussten.

In Großstädten liegt die Mietbelastung erwartungsgemäß über dem bundesweiten Schnitt. Aber auch im Vergleich der letzten 10 Jahre ist die Belastung für Großstadt-Familien um 0,3 Prozentpunkte leicht von 18,3 Prozent im Jahr 2014 auf 18 Prozent im Jahr 2023 gesunken. Im ländlichen Raum ist die Mietbelastung für Familien ebenfalls nahezu konstant geblieben. In ländlichen Gebieten mit Verdichtungspotenzial sank die Belastung für Familien in den letzten 10 Jahren um 0,2 Prozentpunkte von 13,4 Prozent im Jahr 2014 auf 13,2 Prozent im Jahr 2023, in dünn besiedelten ländlichen Regionen lag der Rückgang mit einer Entwicklung von 13,4 Prozent im Jahr 2014 auf 13,3 Prozent im Jahr 2023 bei 0,1 Prozentpunkten.

Mietbelastungsquoten für Familien



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Familien im Bestand, auf 90m² Wohnfläche
Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

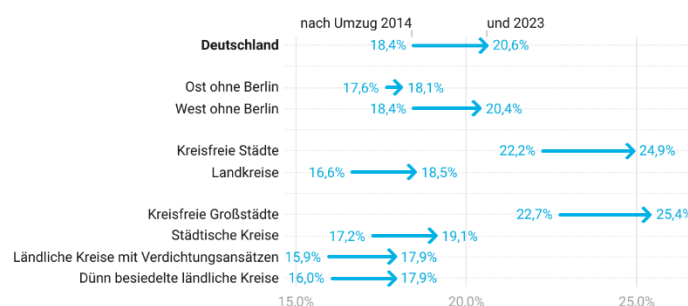
Familien: Bezahlbarkeit bei einem Umzug

Im Falle eines Umzugs einer Familie mit Kindern in eine auf den gängigen Immobilienportalen online inserierte Wohnung stieg die Mietbelastungsquote in den letzten 10 Jahren leicht an. Während im Jahr 2014 Familien mit Kindern nach einem Umzug im Durchschnitt 18,4 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwandten, waren es 10 Jahre später 20,6 Prozent. Dies entspricht einem Anstieg der Mietbelastung um 2,2 Prozentpunkte.



Auch nach einem Umzug liegt die Mietbelastung in Großstädten erwartungsgemäß über dem bundesweiten Schnitt. Der Effekt einer steigenden Mietbelastung bei einem Umzug fällt mit einem Anstieg um 2,7 Prozentpunkte innerhalb von 10 Jahren in den Großstädten allerdings nur leicht höher aus als im Bundesdurchschnitt. Mussten Familien bei einem Umzug in eine Großstadt im Jahr 2014 noch 22,7 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden, stieg dieser Anteil bis zum Jahr 2023 auf 25,4 Prozent. In ländlichen Gebieten mit Verdichtungspotenzial stieg die Belastung für Familien in den letzten 10 Jahren nach einem Umzug um 2 Prozentpunkte von 15,9 Prozent im Jahr 2014 auf 17,9 Prozent im Jahr 2023 an. In dünn besiedelten ländlichen Regionen lag der Anstieg nach einem Umzug mit einer Entwicklung von 16 Prozent im Jahr 2014 auf 17,9 Prozent im Jahr 2023 bei 1,9 Prozentpunkten.

Mietbelastungsquoten für Familien nach Umzug



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Familien nach einem Umzug, auf 90m² Wohnfläche
Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

Familien: Regionale Unterschiede

Ländliche Regionen wie Olpe und Höxter gehören im Jahr 2023 für Paare mit Kindern zu den günstigsten Orten, mit einer Mietbelastung von unter 10 Prozent. Auch Regionen wie die Südwestpfalz und Siegen-Wittgenstein bleiben unter den Regionen mit niedriger Belastung.

Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Familien im Bestand

Top 2023		Flop 2023	
Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung	Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung
Olpe	9,9%	München, Stadt	21,8%
Höxter	9,9%	Frankfurt am Main	21,5%
Werra-Meißner-Kreis	10,1%	Berlin	21,5%
Südwestpfalz	10,4%	Hamburg	21,1%
Siegen-Wittgenstein	10,4%	Offenbach am Main	20,7%
St. Wendel	10,5%	Potsdam	20,3%
Northheim	10,5%	Freiburg im Breisgau	20,2%
Kusel	10,6%	Stuttgart	20,1%
Holzminden	10,6%	Dahme-Spreewald	19,8%
Schwalm-Eder-Kreis	10,7%	Garmisch-Partenk.	19,5%

Tabelle: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

Im Gegensatz dazu zeigen Großstädte und wirtschaftlich starke Regionen wie München, Frankfurt am Main und Berlin höhere Mietkostenbelastungen mit Werten über 21 Prozent. Diese Regionen sind geprägt von einem starken Zuzug, mit dem eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und steigende Lebenshaltungskosten einhergehen. Auch Städte wie Hamburg, Offenbach am Main und Potsdam gehören zu den Regionen mit einer relativ hohen Belastung. Für Paare herrscht bezüglich der Mietkostenbelastung im Jahr 2023 wenig überraschend also ein Stadt-Land-Gefälle.

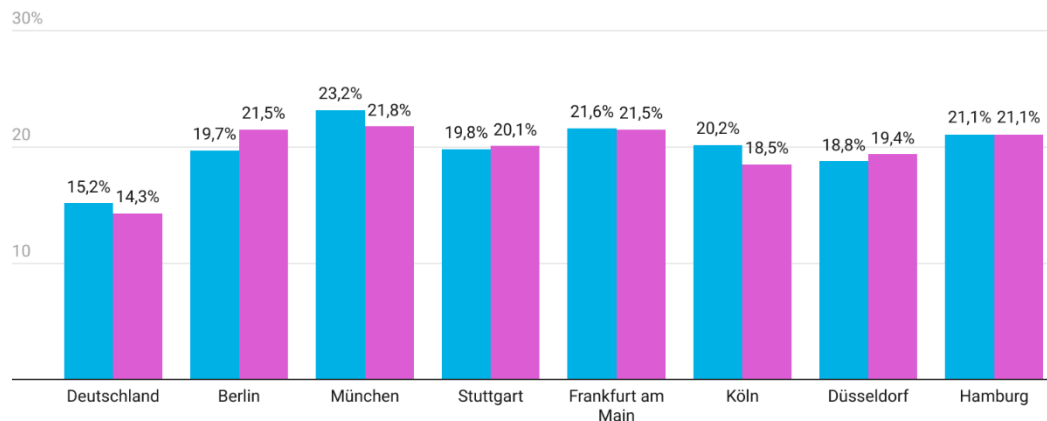
Höxter und die Südwestpfalz sind sowohl im Jahr 2014 als auch im Jahr 2023 unter den Regionen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung für Bestandsmieter, was auf eine kontinuierliche Bezahlbarkeit in diesen ländlichen Gebieten hinweist. Olpe und der Werra-Meißner-Kreis sind 2023 neu in den Top 10 vertreten, was darauf hinweist, dass diese Regionen in den letzten Jahren stabil und erschwinglich geblieben sind. Regionen wie Freyung-Grafenau und Lüchow-Dannenberg, die 2014 in den Top 10 waren, sind wiederum 2023 nicht mehr vertreten.



Frankfurt am Main, Hamburg, und Offenbach am Main gehören in beiden Jahren zu den 10 Regionen mit einer vergleichsweise höheren Mietkostenbelastung. Berlin hat sich 2023 zu einer Region mit einer hohen Belastung entwickelt, während es 2014 nicht unter den teuren Regionen war. Köln und Darmstadt wiederum sind 2023 nicht mehr unter den Regionen vertreten.

Mietkostenbelastung für Familien in deutschen Großstädten

■ Mietkostenbelastung 2014 ■ Mietkostenbelastung 2023

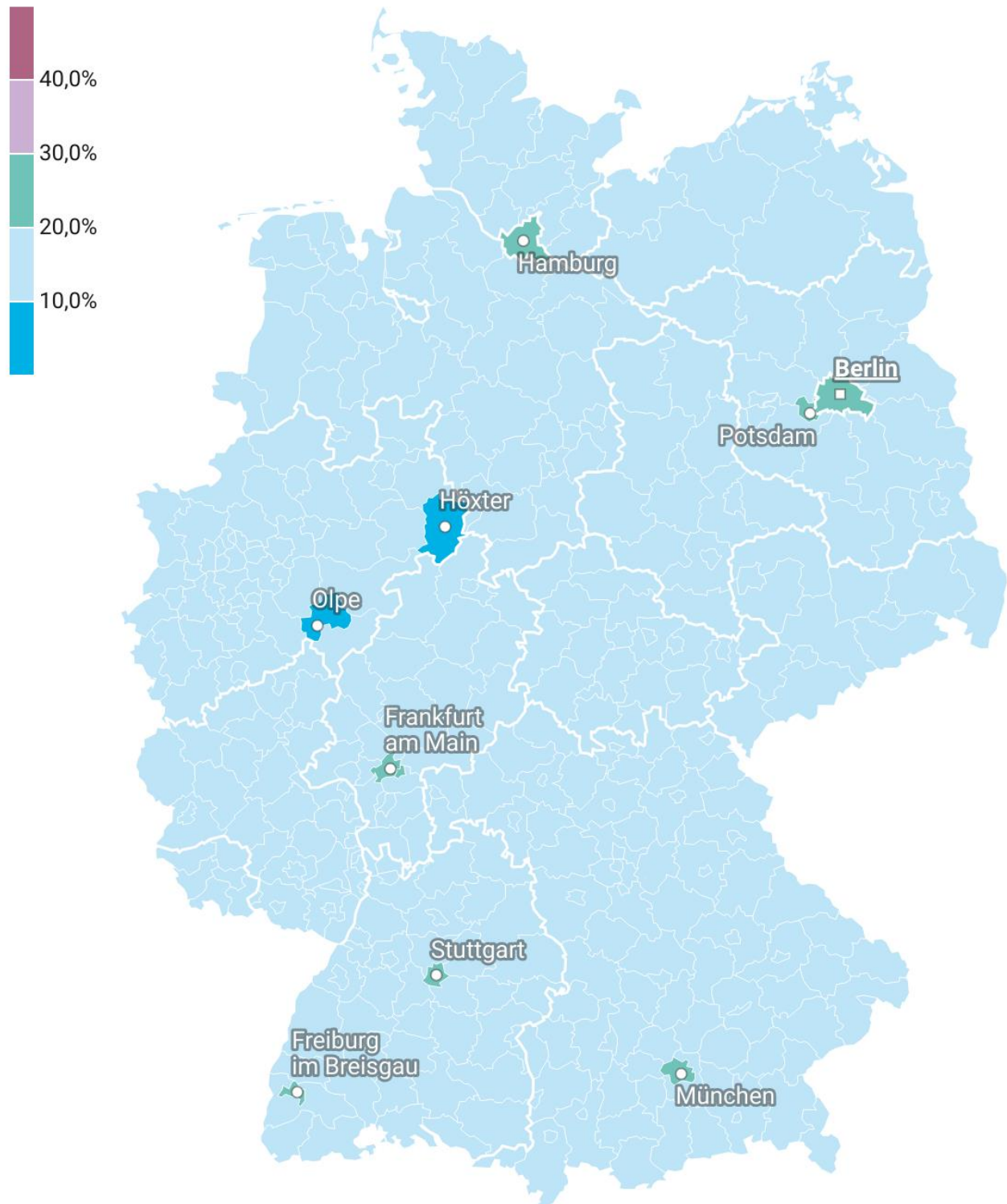


Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper



Wie bezahlbar ist das Wohnen für eine Familie?

Mietkostenbelastung für Paare mit Kindern in einer 90-m²-Bestandswohnung in 2023



Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Kartenmaterial: © OSM • Erstellt mit Datawrapper



Regionale Unterschiede für Familien bei einem Umzug

Regionen wie Holzminden, Höxter und Greiz gehören im Jahr 2023 zu den Orten mit der niedrigsten Mietkostenbelastung für Familien nach einem Umzug. Das bedeutet, dass dort die Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen auch nach einem Umzug gering sind. Regionen wie München (Stadt und Landkreis), Berlin und Freiburg im Breisgau weisen die höchste Mietkostenbelastung für Paare nach einem Umzug auf. In diesen Regionen wird nach einem Umzug ein größerer Teil des Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufgewendet.

Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Familien nach einem Umzug

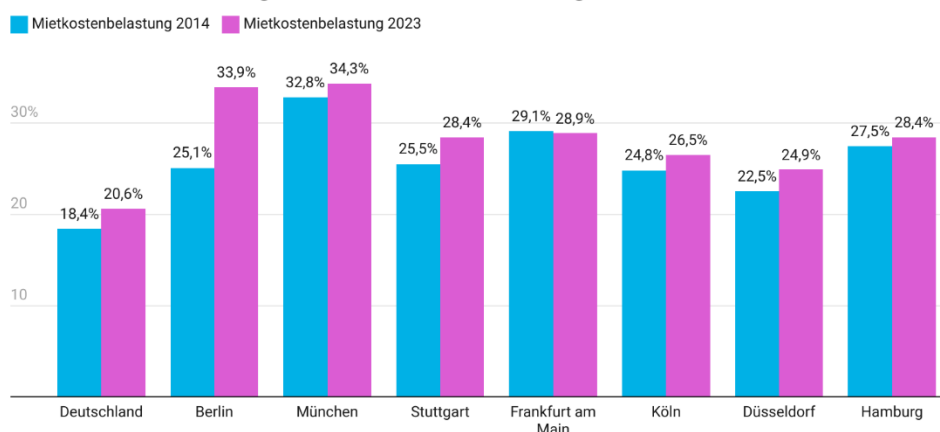
Top 2023		Flop 2023	
Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung	Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung
1 Holzminden	13,2%	München, Stadt	34,3%
2 Höxter	13,4%	Berlin	33,9%
3 Greiz	13,5%	Freiburg im Breisgau	32,7%
4 Südwestpfalz	13,5%	Potsdam	29,9%
5 Erzgebirgskreis	13,6%	Dahme-Spreewald	29,1%
6 Altmarkkreis Salzwedel	13,8%	Frankfurt am Main	28,9%
7 Vogtlandkreis	13,8%	Offenbach am Main	28,8%
8 Görlitz	13,9%	Stuttgart	28,4%
9 Zwickau	14,1%	Hamburg	28,4%
10 Börde	14,1%	München, Land	28,0%

Tabelle: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

Einige Regionen wie Holzminden und die Südwestpfalz sind sowohl 2014 als auch 2023 in den Top 10 der günstigsten Regionen vertreten, was auf eine stabile Wohnkostenstruktur in diesen ländlichen Gebieten hinweist. Es gibt aber auch neue Regionen in den Top 10 von 2023, wie den Erzgebirgskreis und den Altmarkkreis Salzwedel. Regionen wie Freyung-Grafenau und Wunsiedel i. Fichtelgebirge, die 2014 unter den günstigsten waren, sind im Jahr 2023 nicht mehr vertreten.

München (Stadt und Landkreis) und Frankfurt am Main landen in beiden Jahren in den Flop 10 bei der Mietkostenbelastung, wobei München weiterhin die Spitzenposition einnimmt. Andere Regionen wie Heidelberg und Jena, die 2014 noch in den Flop 10 waren, sind 2023 nicht mehr vertreten. Berlin hat sich in den letzten 10 Jahren zu einem der Spitzenreiter bei den höchsten Mietkosten entwickelt. Die Steigerung der Belastung in Städten wie Berlin, Hamburg und Freiburg im Breisgau verdeutlicht die allgemeine Tendenz steigender Wohnkosten in beliebten und wachsenden Großstädten.

Mietkostenbelastung für Familien nach Umzug in deutschen Großstädten

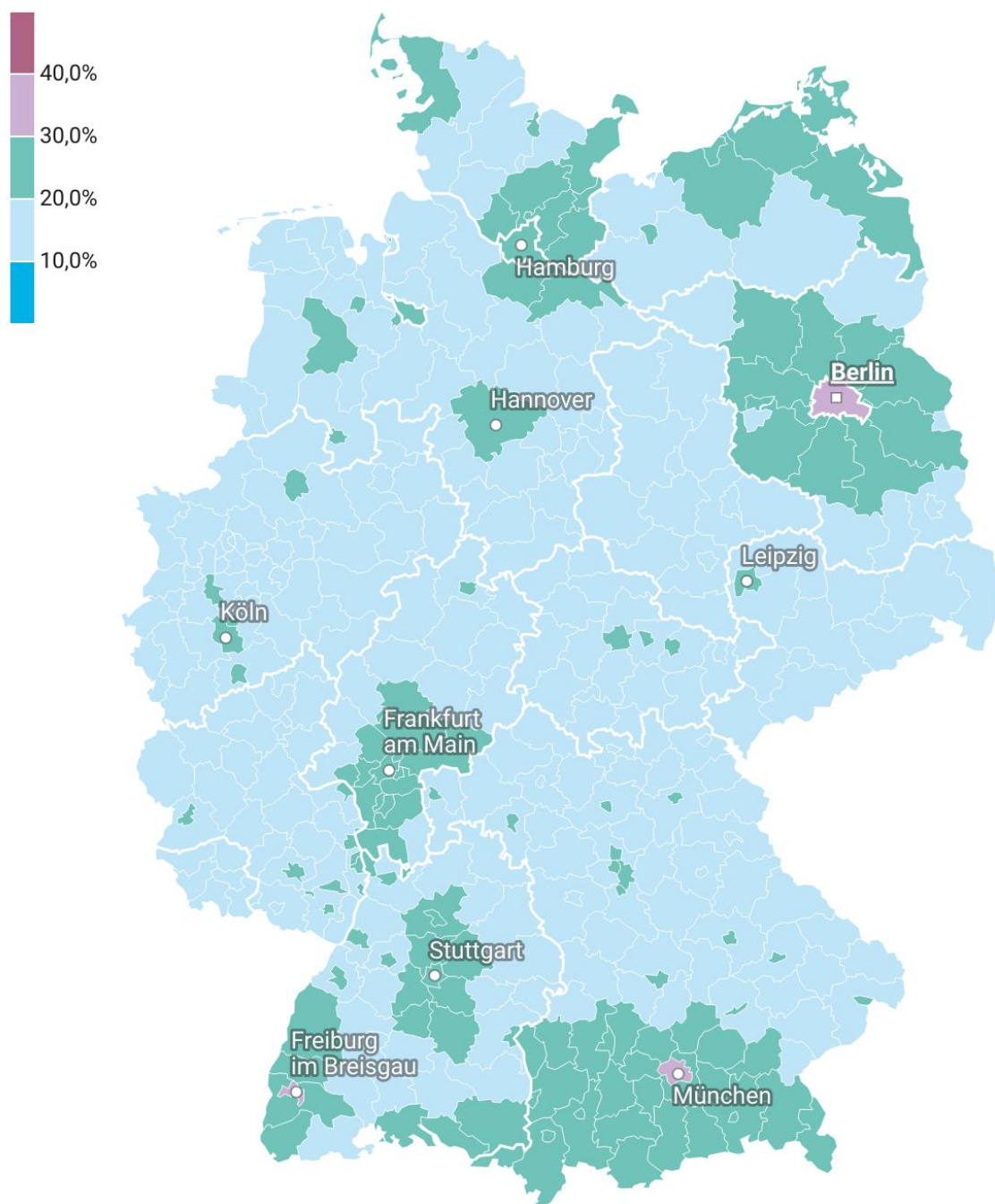


Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper



Wie bezahlbar ist der Umzug für eine Familie?

Mietkostenbelastung für Paare mit Kindern bei einem Umzug in eine 90-m²-Wohnung im Jahr 2023



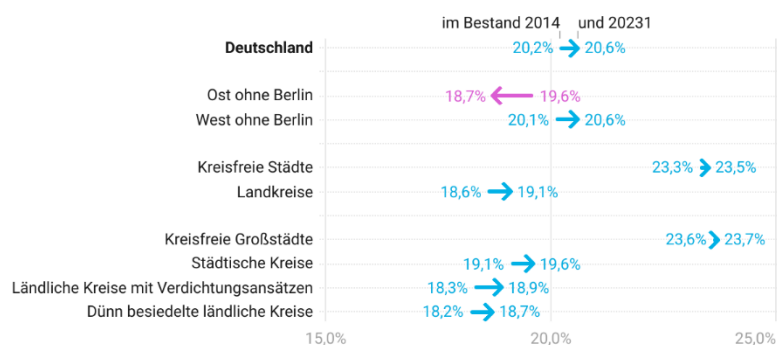
Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Kartenmaterial: © OSM • Erstellt mit Datawrapper



Alleinlebende in Deutschland

Für Alleinlebende ist das Verhältnis der Miete zum Nettoeinkommen in Deutschland insgesamt stabil geblieben. Im Jahr 2014 wurde das Einkommen eines Alleinlebenden noch mit 20,2 Prozent belastet, während im Jahr 2023 rund 20,6 Prozent des Einkommens für die Miete aufgewendet werden mussten.

Mietbelastungsquoten für Alleinlebende



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Alleinlebende im Bestand, auf 50m² Wohnfläche
Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

In Großstädten liegt die Mietbelastung erwartungsgemäß über dem bundesweiten Schnitt. Im Vergleich der letzten 10 Jahre ist die Belastung für Alleinlebende in Großstädten jedoch nur leicht von 23,6 Prozent im Jahr 2014 auf 23,7 Prozent im Jahr 2023 gestiegen. Im ländlichen Raum ist die Mietkostenbelastung für Alleinlebende ebenfalls konstant geblieben. In ländlichen Kreisen mit Verdichtungspotenzial stieg die Belastung in den letzten 10 Jahren um 0,6

Prozentpunkte von 18,3 Prozent im Jahr 2014 auf 18,9 Prozent im Jahr 2023, während sie in dünn besiedelten ländlichen Regionen um 0,5 Prozentpunkte von 18,2 Prozent im Jahr 2014 auf 18,7 Prozent im Jahr 2023 anstieg.

Alleinlebende: Bezahlbarkeit bei einem Umzug

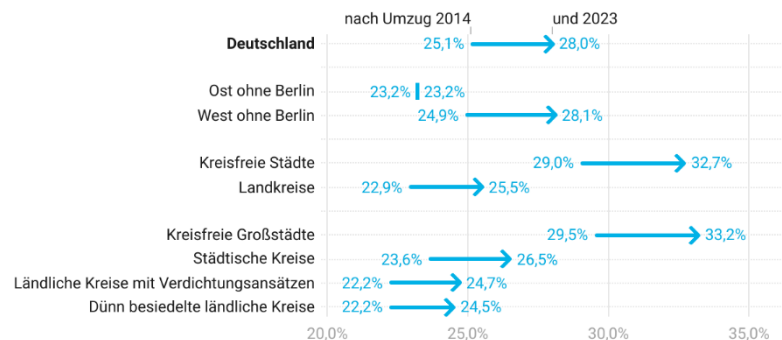
Im Falle eines Umzugs eines Alleinlebenden in eine auf den gängigen Immobilienportalen online inserierte Wohnung stieg die Mietbelastungsquote in den letzten 10 Jahren leicht an. Während im Jahr 2014 Alleinlebende nach einem Umzug im Durchschnitt 25,1 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwandten, waren es 10 Jahre später 28,0 Prozent. Dies entspricht einem Anstieg der Mietbelastung um 2,9 Prozentpunkte.



Auch nach einem Umzug liegt die Mietbelastung in Großstädten erwartungsgemäß über dem bundesweiten Schnitt. Der Effekt einer steigenden Mietbelastung bei einem Umzug fällt mit einem Anstieg um 3,7 Prozentpunkte innerhalb von 10 Jahren in den Großstädten deutlicher aus. Mussten Alleinlebende bei einem Umzug in eine Großstadt im Jahr 2014 noch 29,5 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufwenden, stieg dieser Anteil bis zum Jahr 2023 auf 33,2 Prozent an. In ländlichen Ge-

bieteten mit Verdichtungspotenzial stieg die Belastung für Alleinlebende in den letzten 10 Jahren nach einem Umzug um 2,5 Prozentpunkte von 22,2 Prozent im Jahr 2014 auf 24,7 Prozent im Jahr 2023 an. In dünn besiedelten ländlichen Regionen lag der Anstieg nach einem Umzug mit einer Entwicklung von 22,2 Prozent im Jahr 2014 auf 24,5 Prozent im Jahr 2023 bei 2,3 Prozentpunkten.

Mietbelastungsquoten für Alleinlebende nach einem Umzug



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Alleinlebende nach Umzug, auf 50m² Wohnfläche
Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

Alleinlebende: Regionale Unterschiede

Regionen wie Höxter (14,4 Prozent), Südwestpfalz (14,6 Prozent), und Tirschenreuth (14,8 Prozent) weisen im Jahr 2023 die niedrigste Mietkostenbelastung für Alleinlebende im Bestand auf. Auch weitere ländliche Regionen wie Holzminden und Kusel zeigen eine relativ geringe Belastung von 14,9 Prozent.

Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Alleinlebende

Top 2023			Flop 2023		
Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung		Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung	
1	Höxter	14,4%	Freiburg im Breisgau	30,4%	
2	Südwestpfalz	14,6%	München	29,6%	
3	Tirschenreuth	14,8%	Offenbach am Main	28,9%	
4	Holzminden	14,9%	Würzburg	27,4%	
5	Kusel	14,9%	Berlin	27,3%	
6	Börde	15,3%	Potsdam	26,3%	
7	Neustadt a.d. Waldnaab	15,3%	Dahme-Spreewald	26,3%	
8	Wunsiedel i. Fichtelg.	15,3%	Stuttgart	26,2%	
9	Hochsauerlandkreis	15,6%	Hamburg	26,2%	
10	Amberg-Weilburg	15,7%	Darmstadt	26,0%	

Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen im Bestand, auf 50m² Wohnfläche
Tabelle: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

Freiburg im Breisgau führt mit einer Mietkostenbelastung im Bestand von 30,4 Prozent die Liste der teuersten Regionen an, gefolgt von München (29,6 Prozent) und Offenbach am Main (28,9 Prozent). Weitere Städte wie Berlin (27,3 Prozent), Würzburg (27,4 Prozent) und Hamburg (26,2 Prozent) gehören ebenfalls zu den Regionen mit einer hohen Mietkostenbelastung. Insgesamt ist erkennbar, dass Großstädte und wirtschaftlich starke Regionen tendenziell eine höhere Mietkostenbelastung für Alleinstehende aufweisen, während ländliche Regionen erschwinglichere Mietverhältnisse bieten.

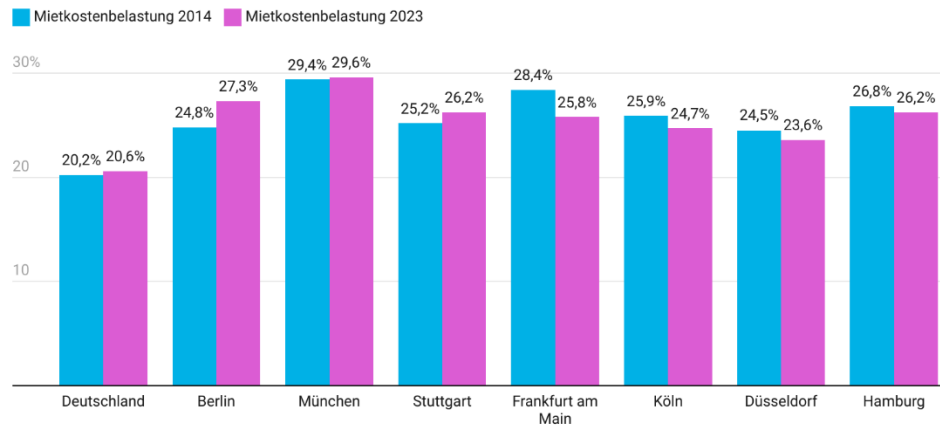
Höxter, Tirschenreuth, Wunsiedel im Fichtelgebirge und die Südwestpfalz sind sowohl 2014 als auch 2023 unter den Top-Regionen mit der geringsten Mietkostenbelastung für Alleinlebende. Regionen wie Freyung-Grafenau und Hof die 2014 unter den günstigsten waren, sind in der 2023-Liste nicht mehr vertreten.

Hamburg, und München sind sowohl 2014 als auch 2023 unter den Regionen mit der höchsten Mietkostenbelastung für Alleinlebende. Freiburg im Breisgau ist 2014 die Region mit der höchsten Belastung (29,9 Prozent) und bleibt auch 2023 auf dem Spitzenplatz. Köln, Mainz, und Jena, die 2014 unter den Regionen mit hoher Belastung waren, sind 2023 nicht mehr unter den Flop-Regionen zu finden. Städte wie Berlin und Würzburg tauchen 2023 neu in den Flop-Regionen auf.



Ländliche Regionen sind in ihrer Mietkostenbelastung größtenteils stabil geblieben, während die Kosten in Metropolen wie Hamburg, und München anhaltend hoch geblieben sind oder sogar gestiegen sind. Die Veränderungen in der Liste der Flop-Regionen deuten darauf hin, dass sich die Mietbelastung in einigen Städten verschoben hat, wobei neue städtische Gebiete in den Bereich der höchsten Belastung aufgerückt sind.

Mietkostenbelastung für Alleinlebende in deutschen Großstädten

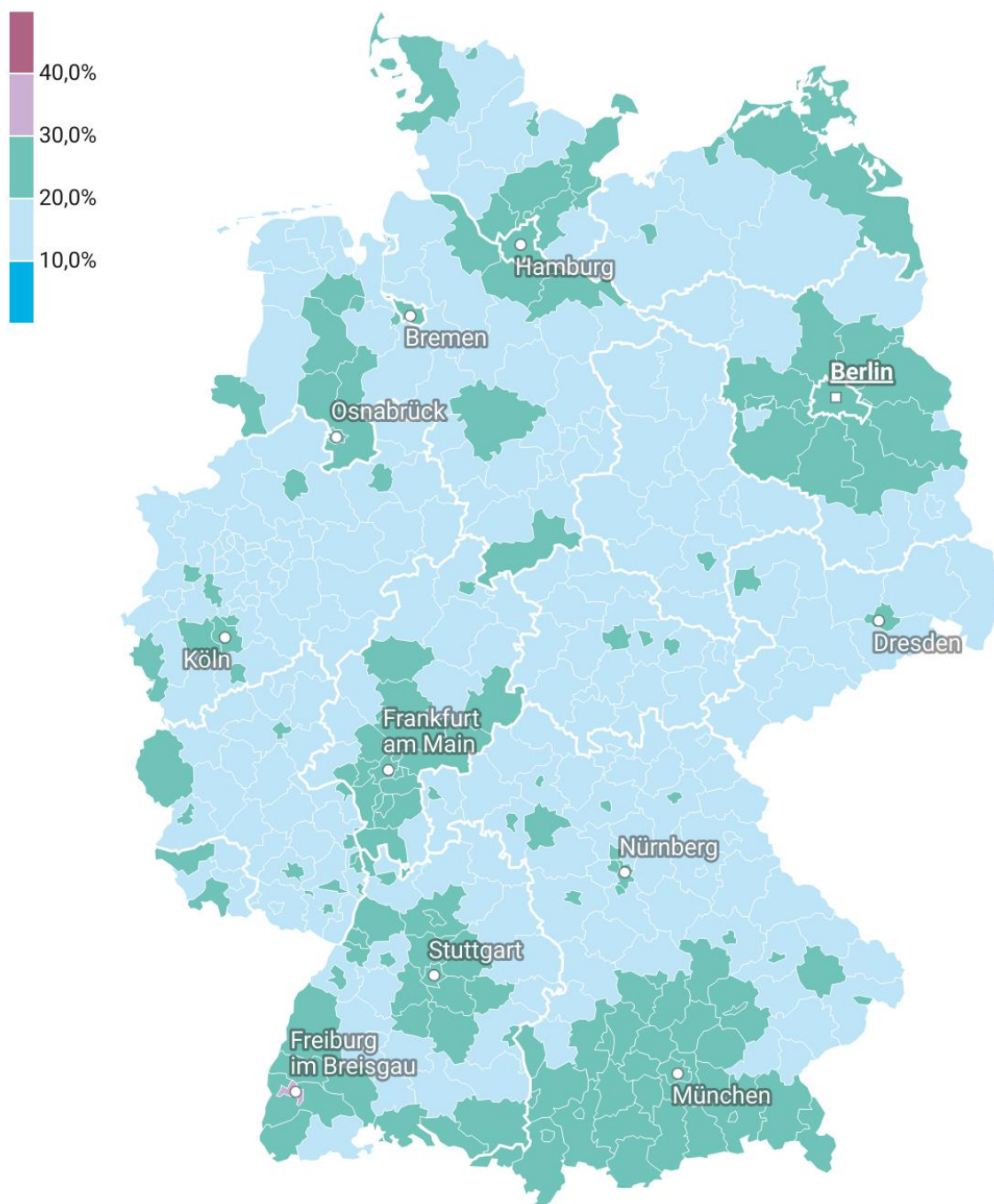


Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper



Wie bezahlbar ist das Wohnen für Alleinlebende?

Mietkostenbelastung für Alleinlebende in einer 50m²-Bestandswohnung im Jahr 2023



Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio • Kartenmaterial: © OSM • Erstellt mit Datawrapper



Regionale Unterschiede für Alleinlebende bei einem Umzug

Regionen wie der Erzgebirgskreis (17,4 Prozent), Zwickau (17,7 Prozent), und der Vogtlandkreis (17,9 Prozent) gehören zu den Orten mit der niedrigsten Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug. Diese Regionen befinden sich in Ostdeutschland und zeichnen sich durch vergleichsweise niedrige Mietpreise aus. Weitere erschwingliche Regionen sind Greiz und das Altenburger Land, die ebenfalls relativ niedrige Belastungen aufweisen.

Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Alleinlebende bei einem Umzug

Top 2023			Flop 2023		
	Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung		Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung
1	Erzgebirgskreis	17,4%		München, Stadt	46,9%
2	Zwickau	17,7%		Freiburg im Breisgau	43,3%
3	Vogtlandkreis	17,9%		Berlin	43,1%
4	Greiz	18,1%		Frankfurt am Main	39,5%
5	Altenburger Land	18,2%		Offenbach am Main	39,1%
6	Chemnitz	18,4%		München, Landkreis	38,7%
7	Holzminden	18,4%		Stuttgart	38,6%
8	Höxter	18,4%		Potsdam	37,5%
9	Mittelsachsen	18,4%		Heidelberg	37,0%
10	Börde	18,5%		Miesbach	37,0%

Tabelle: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

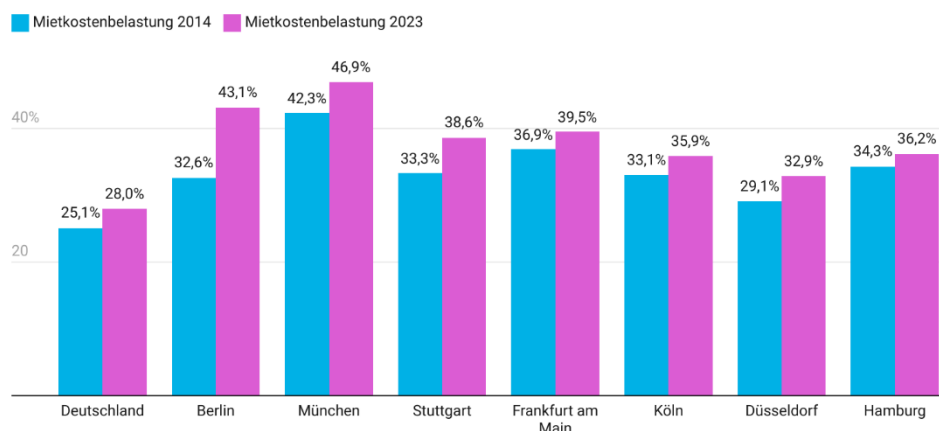
München (Stadt) führt mit einer sehr hohen Mietkostenbelastung von 46,9 Prozent nach einem Umzug die Liste an, gefolgt von Freiburg im Breisgau (43,3 Prozent) und Berlin (43,1 Prozent). Frankfurt am Main und Offenbach am Main gehören ebenfalls zu den Regionen mit einer hohen Belastung, was auf die starke Nachfrage und begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum hinweist.

Höxter und Holzminden gehören sowohl 2014 als auch 2023 für Alleinlebende zu den Regionen mit der geringsten Mietkostenbelastung nach einem Umzug. Erzgebirgskreis und Zwickau sind 2023 neu in den Top-Regionen vertreten. Regionen wie Wunsiedel i. Fichtelgebirge und Hochsauerland-

kreis, die 2014 unter den Top-Regionen waren, sind 2023 nicht mehr dabei.

München (Stadt und Landkreis), Berlin, und Freiburg im Breisgau sind in beiden Jahren unter den Flop-Regionen mit der höchsten Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug. Besonders München (Stadt) zeigt 2023 mit 46,9 Prozent eine erhebliche Belastung, die 2014 schon hoch war, aber weiter gestiegen ist. Heidelberg und Stuttgart sind ebenfalls konstant in den Flop-Regionen vertreten. Regionen wie Darmstadt, die 2014 eine hohe Belastung aufwiesen, sind 2023 nicht mehr in den Flop 10 vertreten. Neu in den Flop-Regionen 2023 sind Potsdam und Offenbach am Main.

Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug in deutschen Großstädten

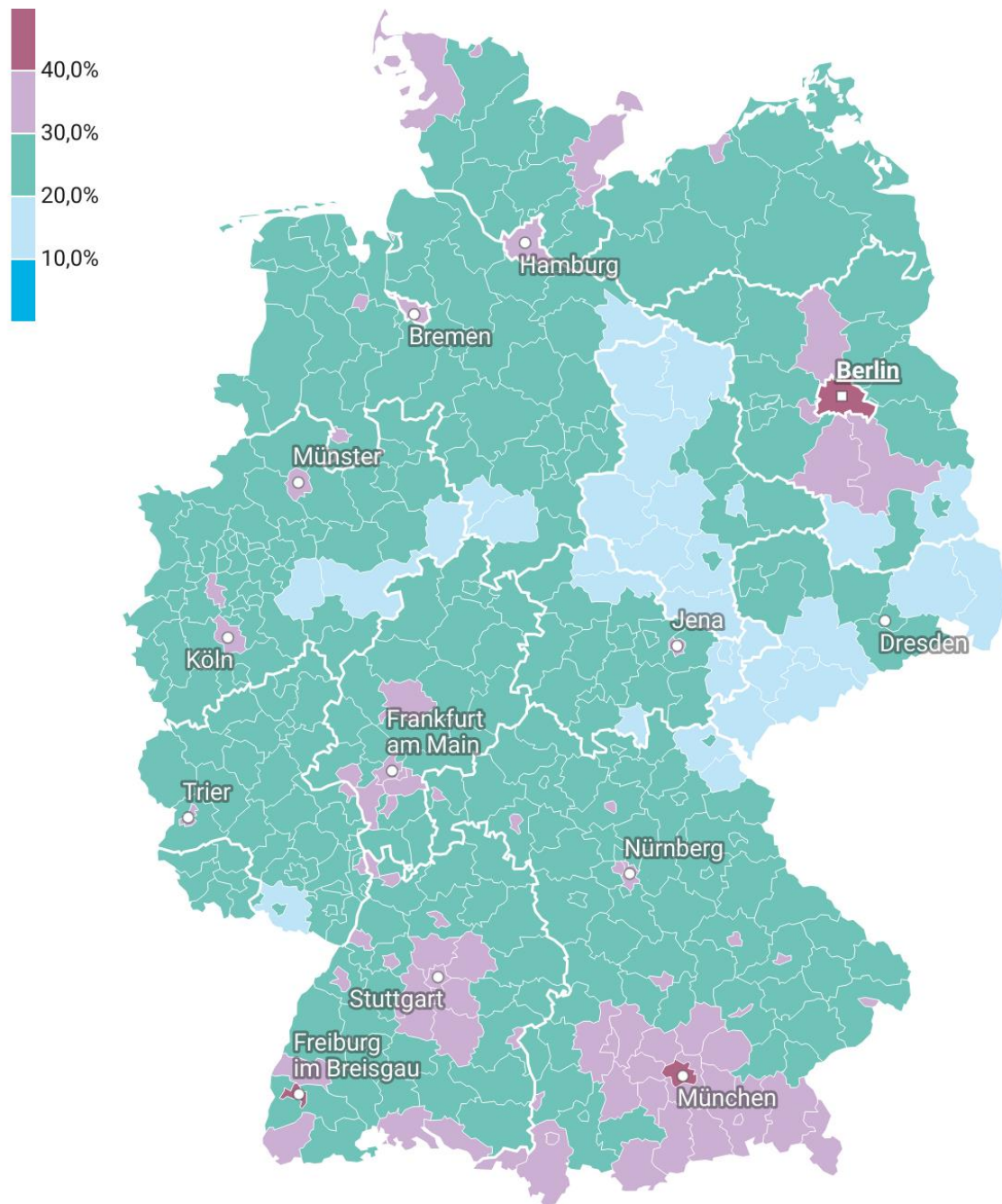


Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper



Wie bezahlbar ist der Umzug für Alleinlebende?

Mietkostenbelastung für Alleinlebende bei einem Umzug in eine 50-m²-Wohnung im Jahr 2023



Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Kartenmaterial: © OSM • Erstellt mit Datawrapper



Mieten und Löhne in Deutschland

Mietentwicklung in Deutschland

Für eine 50 Quadratmeter große Wohnung, die häufig von Alleinlebenden genutzt wird, erhöhte sich die Miete im Bundesdurchschnitt von 287 Euro im Jahr 2014 auf 369 Euro im Jahr 2023. Dies entspricht einer Steigerung von 82 Euro oder 28,8 Prozent. Bei einer 90 Quadratmeter großen Wohnung, die typischerweise von Paaren mit Kindern bewohnt wird, stieg die Miete im gleichen Zeitraum von 498 Euro auf 625 Euro, was einem Zuwachs von 127 Euro oder etwa 25,3 Prozent in zehn Jahren entspricht.

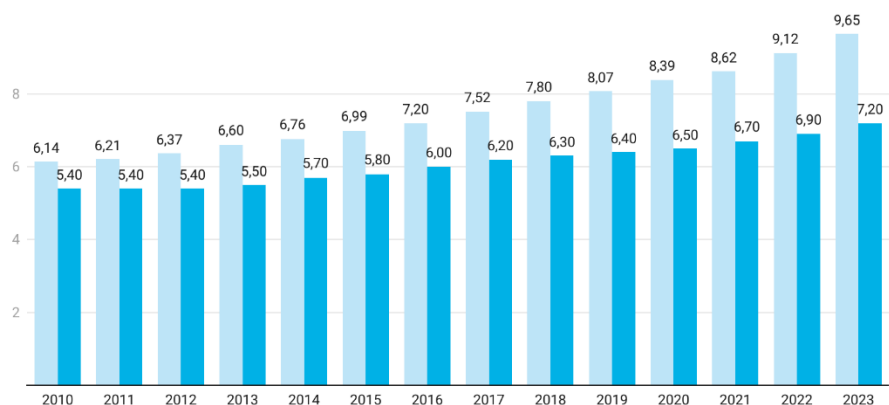
Mietverhältnisse mit einer Wohndauer von weniger als 4 Jahren weisen bei den Bestandsmieten die höchsten Mietpreise auf. Im Jahr 2010 lag der Preis pro Quadratmeter bei 5,00 Euro und stieg bis 2022 auf 7,90 Euro. Mietverhältnisse mit einer Wohndauer von 4 bis 13 Jahren zeigen ebenfalls einen Anstieg, jedoch moderater. Die Miete erhöhte sich von 5,10 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2010 auf etwa 6,80 Euro im Jahr 2022. Dies verdeutlicht, dass Mietverhältnisse mittlerer Dauer geringere Mietsteigerungen aufwiesen als neuere Mietverträge. Mietverhältnisse mit einer Wohndauer von mehr als 13 Jahren zeigen die niedrigsten Mietpreise im Vergleich. Der Mietpreis stieg in dieser Kategorie von 4,70 Euro im Jahr 2010 auf 6,10 Euro im Jahr 2022.

Bei den auf den Immobilienportalen inserierten Angebotsmieten für Wohnungen mit gehobener Ausstattung stieg die Miete bei einem Umzug in eine 50 Quadratmeter große Wohnung, die häufig von Alleinlebenden genutzt wird, im Bundesdurchschnitt von 355 Euro im Jahr 2014 auf 502 Euro im Jahr 2023. Dies entspricht einem Anstieg von 147 Euro oder etwa 41,4 Prozent. Für einen Umzug in eine 90 Quadratmeter große Wohnung mit gehobener Ausstattung, die typischerweise von Paaren mit Kindern bewohnt wird, erhöhte sich die Miete im gleichen Zeitraum von 604 Euro auf 868 Euro. Diese Steigerung beträgt 264 Euro, was einem prozentualen Zuwachs von rund 43,7 Prozent in zehn Jahren entspricht.

Die Angebotsmieten für Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter haben im analysierten Zeitraum eine kontinuierliche Steigerung erfahren. Im Jahr 2010 lag der Mietpreis bei 6,14 Euro pro Quadratmeter und stieg bis 2024 auf 10,05 Euro pro Quadratmeter an. Dies entspricht einer Steigerung von rund 63,7 Prozent, was die stark zunehmende Nachfrage und das generell knappe Angebot in angespannten Wohnungsmärkten widerspiegelt.

Angebots- und Bestandsmieten im Vergleich

■ Angebotsmiete (60-80m², gehobene Ausstattung, alle Baujahre, Hedonik, EUR/qm)
■ Bestandsmiete (alle Wohnungstypen, Hauptmieterhaushalte, ohne Wohnheime, Median, EUR/qm)



Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

Die Bestandsmieten für kleinere Wohnungen (kleiner als 80 Quadratmeter) stiegen ebenfalls, jedoch weniger stark als die Angebotsmieten. 2010 lag der Mietpreis bei etwa 5,10 Euro pro Quadratmeter und erreichte bis 2024 etwa 6,90 Euro. Dieser Anstieg zeigt eine moderate Zunahme der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen. Bei größeren Wohnungen (größer als oder gleich 80 Quadratmeter) war der Anstieg der Bestandsmieten ähnlich moderat. Der Mietpreis stieg von 5,20 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2010 auf 6,90 Euro im Jahr 2024. Auch hier zeigt sich, dass Bestandsmieten langsamer steigen als Angebotsmieten.



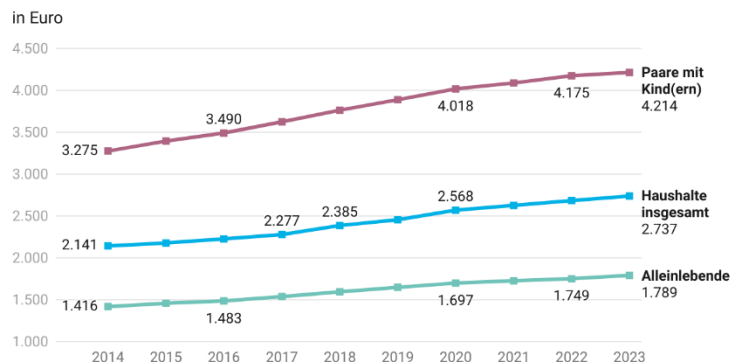
Einkommensentwicklung in Deutschland

Die Entwicklung des monatlichen Nettohaushaltseinkommens von 2014 bis 2023 zeigt deutliche Steigerungen sowohl bei Alleinlebenden als auch bei Paaren mit Kindern. Bei Alleinlebenden stieg das monatliche Nettoeinkommen von 1.416 Euro im Jahr 2014 auf 1.789 Euro im Jahr 2023. Dies entspricht einer Steigerung von 373 Euro beziehungsweise 26,4 Prozent.

Für Paare mit Kindern zeigt sich eine ähnliche, jedoch noch etwas ausgeprägtere Entwicklung. Im Jahr 2014 lag das durchschnittliche monatliche Nettohaushaltseinkommen bei 3.275 Euro und stieg bis 2023 auf 4.214 Euro an, was einer Zunahme von 939 Euro beziehungsweise 28,7 Prozent entspricht.

Diese Zahlen verdeutlichen, dass in den betrachteten Jahren beide Gruppen von einer Einkommenssteigerung profitieren konnten, wobei Paare mit Kindern prozentual einen etwas höheren Anstieg verzeichneten als Alleinlebende. Diese Entwicklung spiegelt den allgemeinen Trend zu wachsenden Einkommen wider, der sich über den analysierten Zeitraum in Deutschland abzeichnete.

Medianeinkommen nach Haushaltstyp



Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

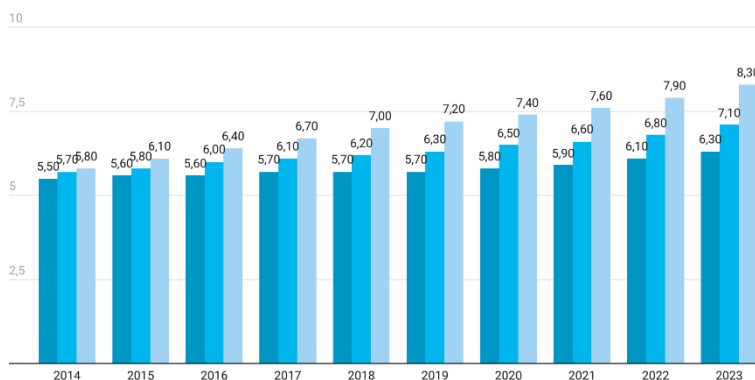
Lock-in-Effekt

Steigen die Angebotsmieten deutlich stärker als die Bestandsmieten, hat dies einige negative Effekte auf den Wohnungsmarkt. Der Lock-in-Effekt beschreibt eine Situation, in der Mieter aufgrund höherer Wohnkosten bei einem Wohnungswechsel und des mangelnden Wohnungsangebots in ihrer aktuellen Wohnung bleiben, obwohl ein Umzug möglicherweise wünschenswert wäre. Mietverhältnisse mit einer Wohndauer von weniger als

Bestandsmieten in Deutschland nach Wohndauer

in Euro pro Quadratmeter

■ Wohndauer > 13 Jahre ■ 4-13 Jahre ■ < 4 Jahre



Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica Immobilienpreisindex • Erstellt mit Datawrapper

4 Jahren weisen bei den Bestandsmieten die höchsten Mietpreise auf. Im Vergleich dazu zeigen Mietverhältnisse mit einer Wohndauer von 4 bis 13 Jahren und mehr als 13 Jahren eine deutlich geringere Steigerung. Dies verdeutlicht, dass die Mietpreise bei langjährigen Mietverhältnissen immer bezahlbarer werden.

Ein Vergleich zwischen Angebotsmieten und Bestandsmieten zeigt diesen Lock-in-Effekt noch deutlicher. Die Angebotsmieten für Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter stiegen von 2010 bis 2023 um 57,2 Prozent. Die Bestandsmieten für

Mietverhältnisse langsamer steigen, was dazu führt, dass Mieter weniger bereit sind, in eine neue Wohnung mit höheren Mietkosten zu wechseln.

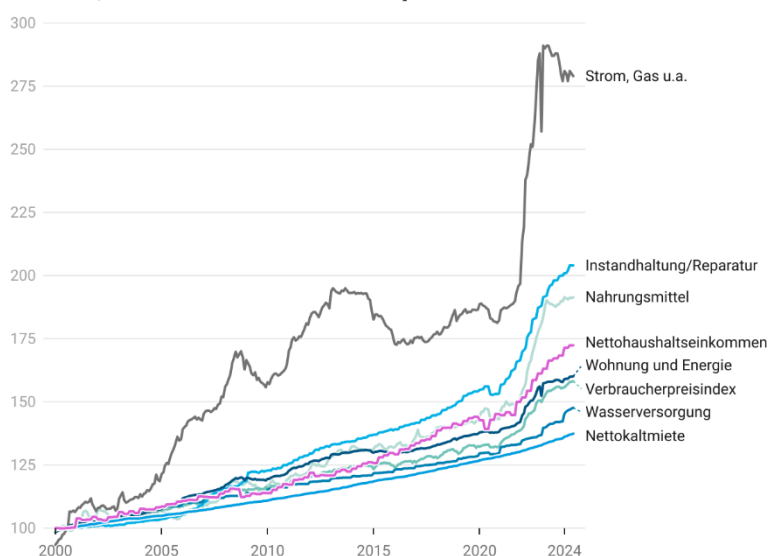
Der Lock-in-Effekt entsteht somit durch die Diskrepanz zwischen den moderaten Mietsteigerungen in bestehenden Mietverhältnissen und den marktorientierten Mieten bei Neuvermietungen. Mieter entscheiden sich oft dazu, in ihren aktuellen Wohnungen zu bleiben, um Kosten zu vermeiden, selbst wenn ein Umzug aus persönlichen oder familiären Gründen sinnvoll wäre. Dieser Effekt trägt zu einer geringeren Mobilität auf dem Wohnungsmarkt bei und verstärkt das knappe Angebot.

Nebenkosten

Zwischen 2014 und 2023 zeigte sich eine deutliche Veränderung der Kostenstrukturen im Wohnungssektor, die sowohl Mieter als auch Vermieter auf unterschiedliche Weise belastet hat. Während die Nettokaltmieten in diesem Zeitraum nur moderat anstiegen – um etwa 8,7 Prozent von einem Indexwert von 126 auf 137 –, wurden die Nebenkosten zu einer erheblichen finanziellen Belastung für Mieter. Besonders stark wirkten sich die Energiekosten aus: Der Index für Strom, Gas und andere Brennstoffe stieg um rund 60 Prozent, von 175 im Jahr 2014 auf über 280 im Jahr 2023. Auch die Wasserversorgung und andere wohnbezogene Dienstleistungen verzeichneten eine Erhöhung von etwa 18 Prozent, was den finanziellen Druck auf die Haushalte zusätzlich verstärkte. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass nicht die Kaltmiete, sondern die gestiegenen Nebenkosten die Hauptursache für die zunehmende Belastung der Mieter sind.

Für private Vermieter stellt sich die Situation ebenfalls zunehmend problematisch dar. Während die Einnahmen aus den Mieten nur langsam wuchsen, explodierten die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen von Wohnraum. Dieser Index stieg um über 45 Prozent, von 136 auf 198, und übertraf damit den Anstieg der Kaltmieten bei Weitem. Hauptursachen sind gestiegene Materialkosten, höhere Handwerkerlöhne und neue gesetzliche Anforderungen, insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung. Diese überproportionalen Kostensteigerungen führen dazu, dass die Rentabilität von Wohnimmobilien erheblich eingeschränkt ist. Viele Vermieter sehen sich mit der Herausforderung konfrontiert, die hohen Instandhaltungskosten nicht ausreichend durch Mieteinnahmen kompensieren zu können, was langfristig die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsmarkt gefährdet.

Mieten, Löhne und Verbraucherpreise



Ausgewählte Klassifikationen des Verbraucherpreisindex; Nettoeinkommen laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung

Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) • Erstellt mit Datawrapper

Für Mieter bedeutet dies, dass politische Maßnahmen, die vor allem die Kaltmieten regulieren, oft nur eine begrenzte Wirkung auf ihre tatsächliche finanzielle Belastung haben. Stattdessen wäre ein stärkerer Fokus auf die Senkung der Nebenkosten notwendig. Auf der anderen Seite benötigen Vermieter mehr Spielraum, um die hohen Kosten für Instandhaltung und Sanierung bewältigen zu können.



Position von Haus & Grund Deutschland

Die ausgewerteten Daten zeigen deutlich: Es ist mehr Spielraum bei der Preisregulierung von Mieten notwendig. Die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt machen es unerlässlich, sowohl Investitionen anzureizen als auch Mobilität und Flexibilität für Vermieter und Mieter zu fördern.

Mietregulierung ist weder sozial treffsicher noch gerecht: Mietregulierungsmaßnahmen wie die Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen schützen einkommensstarke und einkommensschwache Haushalte gleichermaßen, ohne Unterschiede zu machen. Dies kann dazu führen, dass die wirklich bedürftigen Haushalte nicht gezielt unterstützt werden, während Besserverdienende ebenfalls von den niedrigeren Mieten profitieren, obwohl sie keine Unterstützung benötigen. Infolgedessen wird der beabsichtigte soziale Ausgleich nicht erreicht, und bestehende Ungleichheiten können sogar vertieft werden, da die Mittel ungezielt verteilt werden.

Negative Effekte der Mietpreisregulierung: Mietpreisregulierungen hemmen die Umzugsmobilität und verstärken den sogenannten Lock-in-Effekt. Dies führt dazu, dass Mieter oft in ihren bestehenden Mietverhältnissen bleiben, auch wenn ein Umzug sinnvoll wäre, da neue Mietangebote häufig deutlich teurer sind. Darüber hinaus tragen Mietpreisregulierungen zu einem übermäßigen Pro-Kopf-Flächenverbrauch bei, da Anreize fehlen, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, selbst wenn der Bedarf nachlässt. Dies wiederum führt zu einem eingeschränkten Wohnungsangebot, was die Wohnraumknappheit weiter verschärft und die Effizienz der Wohnraumnutzung beeinträchtigt.

Mehr Spielraum für Vermieter ist notwendig: Die zunehmende Belastung durch Nebenkosten und steigende Instandhaltungskosten erfordert eine Anpassung der regulatorischen Rahmenbedingungen. Vermieter benötigen die Möglichkeit, wirtschaftlich agieren zu können, um notwendige Investitionen in Instandhaltungen und Modernisierungen zu tätigen und damit langfristig ein angemessenes Wohnraumangebot zu sichern.

Forderungen von Haus & Grund Deutschland

Um den Wohnungsmarkt zu entspannen und gleichzeitig sozialpolitische Ziele zu erreichen, fordert Haus & Grund Deutschland folgende Maßnahmen:

Mietpreisbremse auslaufen lassen

Die Mietpreisbremse hat ihr Ziel, bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen, nicht erreicht. Insbesondere bei Neuvermietungen steigen die Mieten in Ballungsräumen weiter deutlich an. Stattdessen sollten gezielte Anreize für Investitionen in neuen Wohnraum geschaffen werden. Nur durch ein höheres Angebot kann langfristig eine Stabilisierung der Mieten erreicht werden.

Kappungsgrenze anheben

Die derzeitige Begrenzung von Mieterhöhungen in angespannten Wohnungsmärkten auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren führt zu einem erheblichen Lock-in-Effekt. Mieter bleiben in ihren Wohnungen, selbst wenn ein Umzug sinnvoll wäre, weil die Angebotsmieten deutlich höher sind. Eine Anhebung der Kappungsgrenze auf 25 Prozent würde Vermietern die notwendige Flexibilität geben, um Investitionen in den Bestand zu refinanzieren. Gleichzeitig wird die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt gefördert, wodurch mehr Wohnungen verfügbar werden. Die Obergrenze bleibt dabei immer die ortsübliche Vergleichsmiete, wodurch hohe prozentuale Steigerungen nur bei sehr niedrigen Bestandsmieten möglich sind.



Subjektförderung stärken

Anstelle pauschaler Mietregulierungen sollte die Förderung gezielt bei denjenigen ansetzen, die sie wirklich benötigen. Wohngeld und andere Instrumente der Subjektförderung bieten die Möglichkeit, die Wohnkostenbelastung für einkommensschwache Haushalte effektiv zu reduzieren, ohne den Wohnungsmarkt insgesamt zu verzerren. Dies stellt sicher, dass soziale Härten abgefedert werden, während gleichzeitig private Investitionen in den Wohnungsmarkt gefördert werden.

Methodik

Die Methodik der Studie zur Bezahlbarkeit von Mieten basiert auf der Berechnung der Mietbelastungsquote, welche das Verhältnis von Nettokaltmieten zu mittleren Nettohaushaltseinkommen darstellt. Zwei Gruppen stehen im Fokus: Alleinlebende und Paare mit Kindern, für die typische Wohnflächen von 50 m² bzw. 90 m² zugrunde gelegt werden. Es werden sowohl Angebots- als auch empirisch gemessene Bestandsmieten berücksichtigt, um regionale und zeitliche Entwicklungen im Zeitraum 2014 bis 2023 zu analysieren.

Neueste Auswertungen von Empirica zeigen allerdings, dass sich die Höhe von Angebots- und Neuvertragsmieten teils erheblich unterscheidet. Angebotsmieten liegen häufig deutlich über den Neuvertragsmieten. In angespannten Märkten können sie das Mietniveau des Gesamtmarktes um 17 Prozent bis 29 Prozent überschätzen. Beispielsweise lagen die inserierten Mieten in München 2022 um 29 Prozent höher als die Neuvertragsmieten laut Zensus, während dieser Unterschied im Durchschnitt der zehn teuersten Städte bei etwa 17 Prozent lag.

Neuvertragsmieten umfassen dagegen auch günstigere Mietverhältnisse, die nicht öffentlich inseriert wurden, wie z. B. durch Genossenschaften oder über Wartelisten. Diese Mieten sind repräsentativer für den Gesamtmarkt und liegen oft näher am tatsächlichen Mietniveau, da sie nicht ausschließlich marktgängige, höherpreisige Angebote abbilden. Insgesamt zeigt sich, dass Angebotsmieten tendenziell das obere Preissegment des Marktes widerspiegeln, während Neuvertragsmieten ein breiteres Spektrum und auch günstigere Angebote einbeziehen.

Diese Ergebnisse legen nahe, dass die in der Studie bei einem Umzug zugrunde gelegten Mieten die tatsächlichen Neuvertragsmieten überschätzen und die Wohnkostenbelastung bei einem Umzug im Mittel also nochmal geringer ausfallen.

Die Einkommensdaten stammen aus dem empirica Einkommensmodell, während die Mietdaten aus der empirica Preisdatenbank (Angebotsmieten, Basis VALUE Marktdaten) sowie dem Mikrozensus (Neuvertrags- und Bestandsmieten) generiert und hedonisch angepasst werden. Dies ermöglicht die Schätzung regionaler Bestandsmieten und die Abbildung von Miet- und Einkommensdynamiken auf Landkreisebene. So können Unterschiede zwischen Regionen und Haushaltsgruppen hinsichtlich der Bezahlbarkeit von Mieten differenziert dargestellt werden.

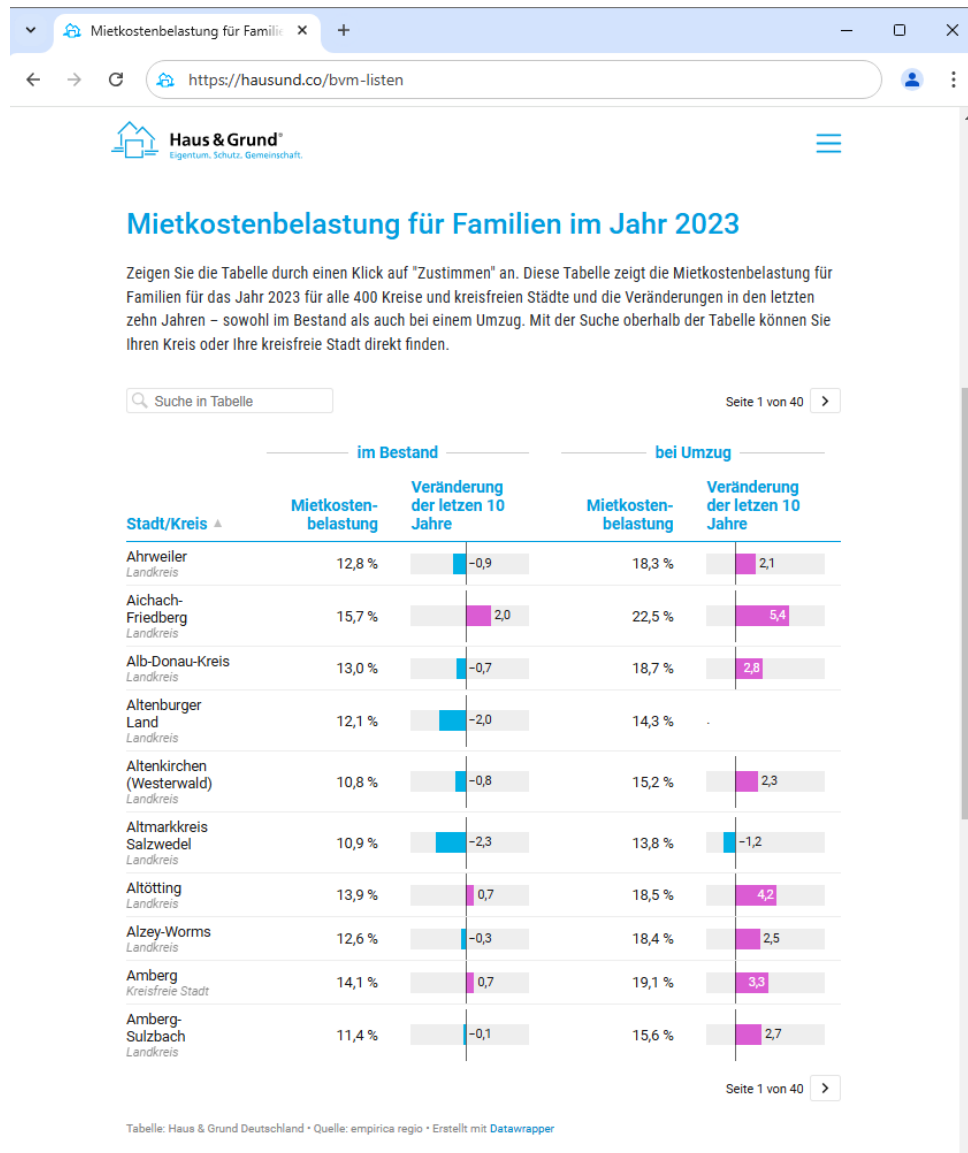
Eine einheitliche, klare wissenschaftliche Definition für eine verträgliche Wohnkostenbelastung gibt es nicht. In der Literatur gilt Mietwohnraum in der Regel allerdings als „bezahlbar“, wenn das Nettokaltmietpreis-Einkommensverhältnis bei maximal 30 Prozent liegt.

Die verwendeten Daten wurden von der empirica regio GmbH im Auftrag von Haus & Grund Deutschland ermittelt. Weitere Informationen zur Methodik und Datenquellen finden Sie im Begleitbericht zur Studie Bezahlbarkeit von Mieten hier: hausund.co/bvm-methodik



Alle Städte und Kreise im Überblick

Die aktuelle Mietkostenbelastung für alle Kreise und Städte finden Sie online in interaktiven Tabellen abrufbar unter: hausund.co/bvm-listen





Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 936.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetzt (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.