

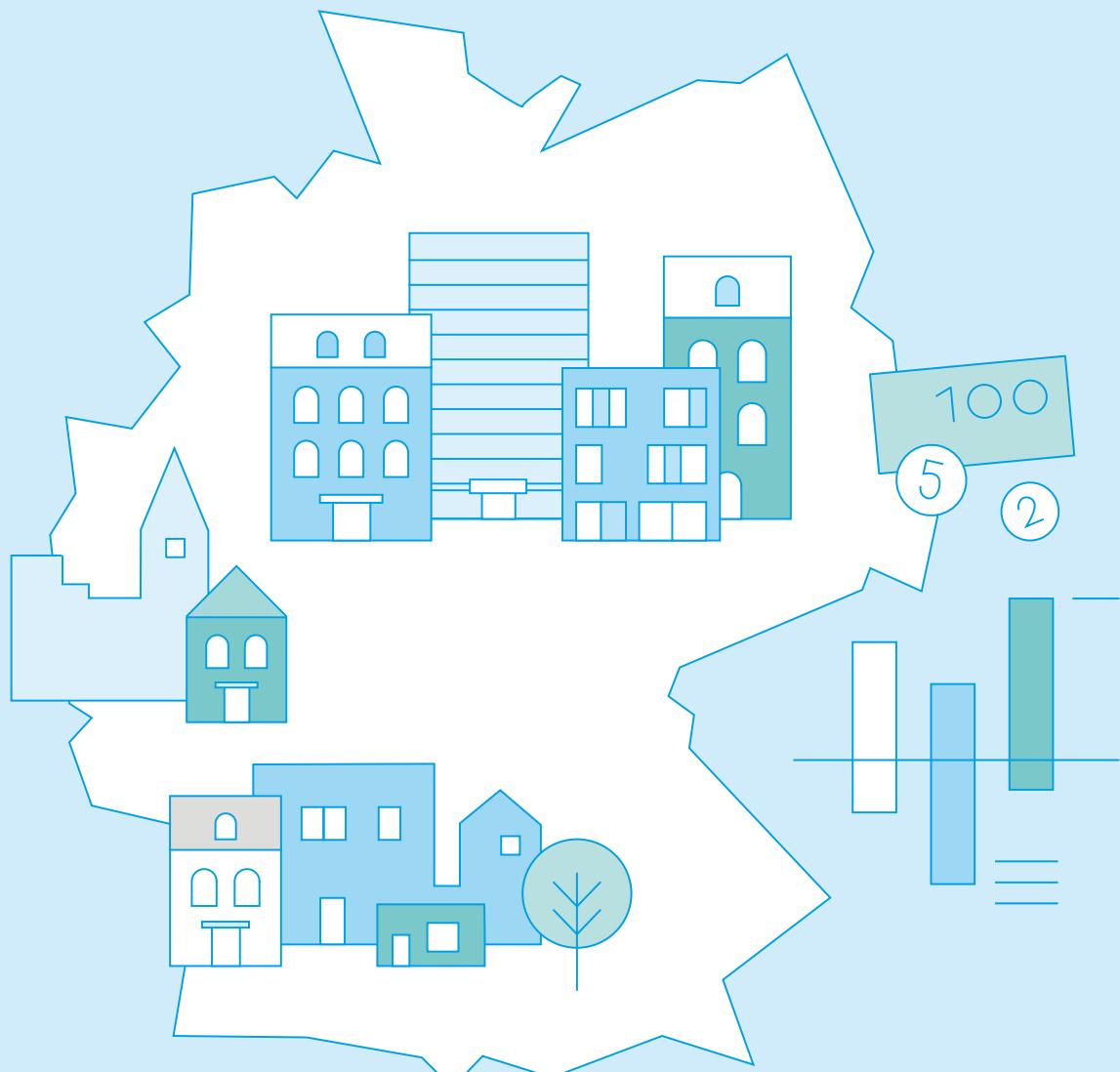


Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Bezahlbarkeit von Mieten

Ein Vergleich von Einkommen und Mieten
zwischen 2015 und 2024



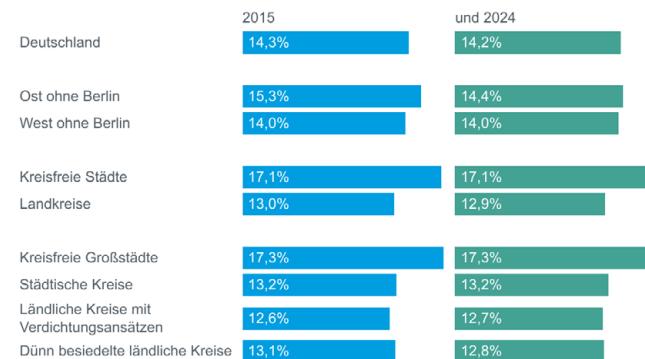
Bezahlbarkeit von Mieten

EINLEITUNG

Sind Mietwohnungen in Deutschland noch bezahlbar? Die Studie „Bezahlbarkeit von Mieten“, untersucht die Mietkostenbelastung von Familien und Alleinlebenden in den 400 Kreisen und kreisfreien Städten, sowohl für bestehende Mietverträge als auch nach einem Umzug. Die Ergebnisse zeigen, dass die Mietkosten im Vergleich mit den Haushaltseinkommen insgesamt stabil geblieben sind, es jedoch gewisse regionale Unterschiede gibt. Während in ländlichen Gebieten die Mietkostenbelastung niedrig ist, liegt sie in Metropolregionen wie München und Berlin über dem Durchschnitt, insbesondere nach einem Umzug.

MIETKOSTENBELASTUNG FÜR FAMILIEN

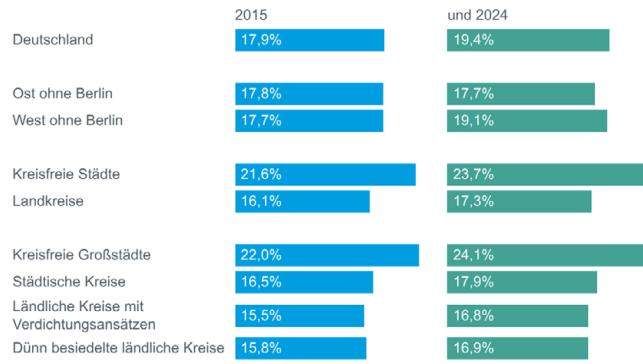
Für Familien ist die Mietkostenbelastung in den vergangenen Jahren weitgehend stabil geblieben. Der Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Nettokaltmiete aufgewendet wird, sank leicht von 14,3 Prozent im Jahr 2015 auf 14,2 Prozent im Jahr 2024. In vielen ländlichen Regionen beträgt die Belastung teilweise weniger als 10 Prozent des Einkommens. In Großstädten fällt sie erwartungsgemäß höher aus, bleibt mit durchschnittlich 17 Prozent im Bestand jedoch weiterhin im tragbaren Bereich.



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Familien im Bestand auf 90m² Wohnfläche

MIETKOSTENBELASTUNG FÜR FAMILIEN NACH EINEM UMZUG

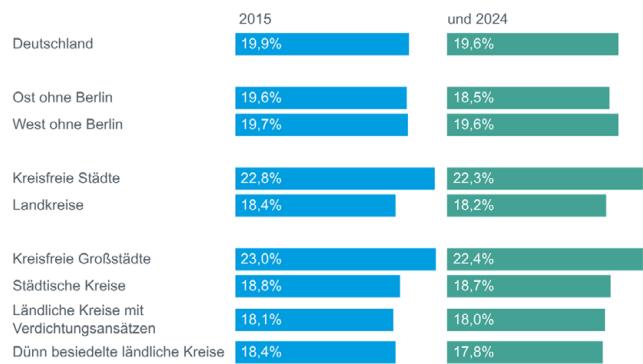
Nach einem Umzug steigt die Mietkostenbelastung für Familien an. Im Durchschnitt liegt sie bei 19,4 Prozent des Haushaltseinkommens – nach 17,9 Prozent im Jahr 2015. In Großstädten erhöht sich die Belastung im Mittel auf rund 24 Prozent, bleibt damit aber in der Regel unter der kritischen Schwelle von 30 Prozent, auch wenn es einzelne Großstädte gibt, in denen dieser Wert im Mittel überschritten wird. In ländlichen Regionen fällt die Mietbelastung mit durchschnittlich 16 bis 17 Prozent deutlich geringer aus. Diese Unterschiede spiegeln das weiterhin bestehende Stadt-Land-Gefälle wider. Während der Markt in den Städten angespannt bleibt, sorgt ein größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum in ländlichen Kreisen für moderate Mietbelastungen.



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Familien nach Umzug, auf 90m² Wohnfläche

MIETKOSTENBELASTUNG FÜR ALLEINLEBENDE

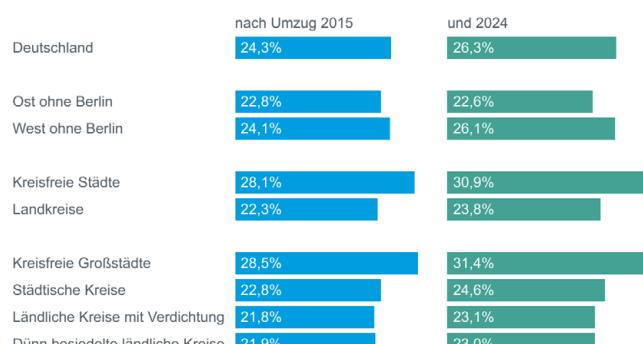
Auch für Alleinlebende ist die Mietkostenbelastung im Bestand weitgehend stabil geblieben. Der Anteil des Einkommens, der für die Nettokaltmiete aufgewendet wird, sank leicht von 19,9 Prozent im Jahr 2015 auf 19,6 Prozent im Jahr 2024. In ländlichen Regionen liegt die Belastung häufig unter 15 Prozent, während sie in Großstädten bei durchschnittlich rund 22 Prozent liegt.



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Alleinlebende im Bestand auf 50m² Wohnfläche

MIETKOSTENBELASTUNG FÜR ALLEINLEBENDE NACH EINEM UMZUG

Nach einem Umzug steigt die Mietkostenbelastung für Alleinlebende deutlich an. Im Durchschnitt müssen sie 26,3 Prozent ihres Einkommens für die Nettokaltmiete aufwenden – nach 24,3 Prozent im Jahr 2015. In Großstädten liegt die Belastung deutlich höher bei durchschnittlich 31,4 Prozent. In Berlin und München übersteigt sie im Durchschnitt 40 Prozent, in Frankfurt liegt sie bei rund 38 Prozent. Diese hohen Kosten hemmen die Umzugsmobilität, insbesondere für Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen. In ländlichen Regionen bleibt die Belastung dagegen mit durchschnittlich 23 bis 24 Prozent moderater, was diese Standorte für einkommensschwächere Alleinlebende weiterhin attraktiv macht.



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Alleinlebende nach Umzug auf 50m² Wohnfläche

— ENTWICKLUNG VON MIETEN UND EINKOMMEN

Zwischen 2015 und 2024 sind die Mieten im Bestand für kleinere Wohnungen (kleiner als 80 m²) im Durchschnitt um 31,7 Prozent gestiegen, während größere Wohnungen (ab 80 m²) um 34,5 Prozent teurer wurden. Die durchschnittlichen Nettoeinkommen stiegen im gleichen Zeitraum um 32,8 Prozent bei Alleinlebenden und um 34,9 Prozent bei Familien. Diese parallele Entwicklung hat dazu geführt, dass die durchschnittliche Mietkostenbelastung in Deutschland insgesamt weitgehend stabil geblieben ist.

— NEBENKOSTEN ALS ZWEITE MIETE

Neben der Nettokaltmiete belasten auch die stark gestiegenen Nebenkosten zunehmend die Haushalte. Zwischen 2015 und 2024 haben sich die Energiekosten – trotz zwischenzeitlicher Entlastungen – mehr als verdoppelt, während auch Wasser-, Abwasser- und Instandhaltungskosten deutlich angezogen haben. Damit werden die Nebenkosten für viele Mieter faktisch zur „zweiten Miete“. Während die Kaltmieten vergleichsweise stabil geblieben sind, treiben vor allem Energie- und Betriebskosten die Gesamtbelaustung spürbar in die Höhe. Hinzu kommt, dass die stark gestiegenen Preise für Instandhaltung und Reparaturen die wirtschaftlichen Spielräume privater Vermieter verengen. Diese Kostensteigerungen können aufgrund der Regulierung der Kaltmieten kaum kompensiert werden.

— LOCK-IN-EFFEKT

Der Lock-in-Effekt beschreibt die Situation, in der Mieter aufgrund der hohen Angebotsmieten in ihrer aktuellen Wohnung bleiben, obwohl ein Umzug sinnvoll wäre. Diese Zurückhaltung verringert die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt und verschärft das Problem des knappen Wohnraums. Besonders in Städten mit hohem Nachfrageüberhang steigen die Mieten für neue Mietverträge schneller als die Bestandsmieten, was diesen Effekt noch verstärkt.

— POSITION VON HAUS & GRUND DEUTSCHLAND

Haus & Grund fordert, die bestehenden Regelungen zur Mietpreisregulierung zu überdenken, da Maßnahmen wie die Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen oft nicht die gewünschten Effekte erzielen. Diese Regulierungen schützen sowohl einkommensstarke als auch einkommensschwache Haushalte gleichermaßen, was den beabsichtigten sozialen Ausgleich verhindert. Negative Begleiterscheinungen wie der Lock-in-Effekt sind gesellschaftlich nicht erwünscht. Statt auf Regulierungen zu setzen, sollte die Politik Maßnahmen ergreifen, die das Wohnungsangebot erhöhen, da nur durch eine nachhaltige Steigerung des Angebots eine Entspannung am Wohnungsmarkt erreicht werden kann.

Ein größerer Fokus auf die Subjektförderung, also direkte finanzielle Unterstützung für einkommensschwache Mieter, könnte eine effektivere Lösung darstellen als pauschale Eingriffe in den Mietmarkt. Gleichzeitig könnten durch steuerliche Anreize und Erleichterungen für Investoren mehr Neubauten realisiert werden, was langfristig für ein größeres Angebot und stabilere Mieten sorgen würde.

— MIETPREISBREMSE AUSLAUFEN LASSEN

Statt einer Regulierung der Mietpreise sollten gezielte Anreize für den Wohnungsneubau geschaffen werden, um das Wohnungsangebot zu erhöhen und die Mieten langfristig zu stabilisieren.

— KAPPUNGSGRENZE ANHEBEN

Eine Anhebung der Kappungsgrenze auf mindestens 25 Prozent würde Vermietern die notwendige Flexibilität geben, um Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Immobilien zu refinanzieren und die Mobilität auf dem Wohnungsmarkt fördern.

— SUBJEKTFÖRDERUNG STÄRKEN

Wohngeld und andere zielgerichtete Unterstützungsmaßnahmen sind geeigneter, um einkommensschwache Haushalte zu entlasten, ohne dabei den gesamten Wohnungsmarkt zu zerren. Eine Stärkung dieser Förderungen könnte sicherstellen, dass Hilfe dort ankommt, wo sie wirklich benötigt wird, ohne die Angebotsseite des Wohnungsmarktes negativ zu beeinflussen.

— ENERGIE- UND NEBENKOSTEN ENTLASTEN

Angesichts der stark gestiegenen Nebenkosten, insbesondere im Energiebereich, sind gezielte Maßnahmen erforderlich, um die Gesamtbelaustung der Haushalte zu senken und damit die Wohnkosten bezahlbar zu halten.

Haus & Grund setzt sich dafür ein, die Rahmenbedingungen für private Vermieter zu verbessern, soziale Sicherheit durch gezielte Förderung zu gewährleisten und den privaten Wohnungsbau zu stärken, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern und den Wohnungsmarkt in Deutschland zu stabilisieren. Nur durch eine Kombination aus Angebotssteigerung, geringeren Anforderungen und einer Entlastung bei den Nebenkosten kann eine echte Verbesserung der Situation für Mieter und Vermieter erreicht werden.

— METHODISCHER HINWEIS

Für die vorliegenden Auswertungen wurden Nettokaltmieten herangezogen und mittleren Nettohaushaltseinkommen gegenübergestellt. Für eine bessere Vergleichbarkeit konzentriert sich die Auswertung dabei auf zwei Zielgruppen: Alleinlebende sowie Paare mit Kind(ern). Für beide Gruppen werden adäquate Wohnflächen veranschlagt, die sich mit 50 m² bzw. 90 m² an den Vorgaben der Wohnbauförderung der Bundesländer orientieren. Für diese Wohnungsgrößen werden Angebotsmieten sowie Bestandsmieten aus den Berechnungen abgeleitet.

Links zu interaktiven Karten und Tabellen finden Sie hier:





Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Deutschland e. V. ist die Spitzenorganisation der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland und vertritt die Interessen von über 945.000 Mitgliedern. Haus & Grund Deutschland sind 22 Landesverbände mit über 840 Vereinen angeschlossen. Während die Vereine die Mitglieder in allen Fragen rund um ihre Immobilie beraten, übernehmen Haus & Grund Deutschland e. V. und die Landesverbände die Vertretung der Interessen der privaten Immobilieneigentümer gegenüber der Bundes- und Landespolitik. Auf europäischer Ebene setzt sich Haus & Grund Deutschland e. V. über die Union International de la Propriété Immobilière (UIPI) mit Sitz in Brüssel für die Belange seiner Mitglieder ein.

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

Mietkostenbelastung für Familien im Jahr 2024

Stadt/Kreis	im Bestand		bei Umzug		Stadt/Kreis	im Bestand		bei Umzug	
	Mietkosten- belastung	Veränderung der letzten 10 Jahre	Mietkosten- belastung	Veränderung der letzten 10 Jahre		Mietkosten- belastung	Veränderung der letzten 10 Jahre	Mietkosten- belastung	Veränderung der letzten 10 Jahre
▲ Ahwiler	11,9	-1,0	16,4	0,9	▲ Megdeburg	15,0	-0,8	17,6	-0,4
● Aichach-Friedberg	13,4	-1,1	18,2	2,0	● Mehn-Kirgiz-Kreis	14,4	-0,5	19,0	2,2
● Alm-Donau-Kreis	13,1	-1,7	17,9	2,5	● Main-Spessart	11,2	-1,2	15,4	1,9
● Altenburger Land	12,3	-2,3	14,2	-1,2	● Main-Tauber-Kreis	12,0	-1,2	15,9	1,7
● Altenkirchen (Westerwald)	10,9	-0,4	15,3	2,3	● Main-Taunus-Kreis	14,5	0,2	18,9	1,0
● Altmärkische Salzwedel	10,3	-2,3	12,7	-2,2	▲ Mecklenburgische Seenplatte	17,4	-1,1	25,0	2,3
● Altdötting	12,9	-1,6	16,7	2,8	● Meiningen	11,7	-0,1	16,1	0,0
● Alzey-Worms	12,2	-1,2	17,5	2,9	● Marburg-Biedenkopf	13,4	-0,6	14,0	-2,0
▲ Almberg	14,6	-2,7	18,6	3,5	● Märkisch-Oderland	17,1	-1,3	20,3	2,0
● Altenburg-Sulzbach	11,1	0,9	15,0	2,0	● Märkischer Kreis	11,2	-0,7	13,7	0,3
● Ammerland	12,3	-0,2	17,3	1,6	● Mayen-Koblenz	11,5	0,0	15,9	2,3
● Anhalt-Bitterfeld	13,0	-2,8	14,9	-2,3	● Mecklenburgische Seenplatte	14,2	-0,6	16,0	1,3
▲ Ansbach	12,8	-0,5	17,6	2,0	● Meißen	13,2	-1,2	15,4	-1,6
▲ Ansbach	10,7	-0,6	16,6	1,3	▲ Memmingen	15,5	-2,0	21,8	-4,0
▲ Aschaffenburg	14,7	-0,6	21,0	2,7	● Merzig-Wadern	13,9	-0,4	19,6	2,9
● Aschaffenburg	11,6	-0,4	17,5	1,8	● Mettmann	14,5	-0,2	17,8	1,3
▲ Augsburg	19,0	-2,2	25,7	2,9	● Miesbach	14,9	-2,9	20,1	-1,8
● Augsburg	14,4	-2,1	19,0	2,4	● Miltenberg	12,1	-0,2	17,4	2,3
● Auriach	12,6	-0,1	17,1	1,8	● Minden-Lübbecke	11,2	-0,5	16,1	2,3
● Bad Dürkheim	11,5	-0,6	15,8	0,5	● Mittelsachsen	12,5	-1,7	13,8	-2,2
● Bad Kissingen	11,0	-0,2	14,3	0,9	▲ Monchberg	15,8	-0,6	19,4	2,9
● Bad Kreuznach	12,2	-0,1	16,3	1,1	● Mühlberg	14,1	-1,8	18,2	-2,5
● Bad Tölz-Wolfrathausen	16,3	-0,2	22,0	1,0	● Mülheim a. d. Opp.	11,4	-0,3	16,7	0,2
▲ Baden-Baden	14,8	-0,9	20,1	1,5	● Neumünster	13,8	-0,8	19,6	2,5
● Bamberg	17,0	-2,1	22,2	2,3	● Neunkirchen	11,5	-0,7	15,3	0,5
● Bamberg	12,1	-0,7	15,8	1,3	● Neustadt a. d. Asch-Bad Windsheim	11,1	-0,2	16,3	3,0
● Barnim	17,0	-2,4	23,0	5,2	● Nordwestmecklenburg	15,5	-0,6	18,5	0,2
● Bautzen	12,4	-2,7	14,6	-2,0	● Oder-Spree	10,6	-0,7	14,6	1,8
▲ Bayreuth	15,2	-0,7	21,0	1,3	● Odenwaldkreis	13,6	-1,4	19,3	1,6
● Bayreuth	10,5	-0,8	14,6	1,6	● Offenbach	12,3	-0,2	17,2	3,0
● Borchesträgerland	16,0	-0,7	21,5	1,4	● Osterberg	13,7	-0,3	19,6	2,1
● Bergstraße	13,8	-0,0	18,3	1,8	● Ostercappel.	11,3	-2,4	18,1	5,0
● Berlin	18,7	-0,9	32,3	7,2	● Ostwestfalen-Lippe	13,7	-2,9	18,6	-2,0
● Borken	11,8	-0,4	16,9	2,1	● Osnabrück	14,4	-0,2	21,1	6,0
● Bielefeld	14,0	-0,7	18,3	1,2	● Ostwestfalen-Lippe	12,3	-0,6	17,3	2,3
● Birkenkfeld	11,4	-0,2	15,1	2,4	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Böblingen	14,1	-0,2	20,0	1,3	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Bochum	14,0	-0,9	18,5	1,8	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Bodenseekreis	14,7	-0,7	20,8	0,9	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Bremervörde	13,8	-0,0	18,3	1,8	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Bremen	17,4	-0,9	21,9	0,6	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Bremervörde	16,4	-2,1	19,2	2,8	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Bremervörde	13,2	-1,1	14,3	-1,9	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Calw	12,6	-0,6	17,8	2,5	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Burgenlandkreis	13,2	-1,1	16,3	1,1	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Celle	11,9	-0,4	15,8	1,2	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Cham	10,4	-0,5	14,8	1,0	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Chemnitz	14,1	-1,0	15,4	-1,0	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Cloppenburg	12,2	-0,1	17,1	1,8	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Coburg	13,4	-1,0	16,2	-0,5	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Coburg	10,5	-1,0	13,7	-1,0	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Cochem-Zell	10,8	-0,1	14,2	1,9	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Coesfeld	10,8	-0,5	15,4	1,3	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Cottbus	14,7	-1,1	21,1	4,1	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Cuxhaven	11,6	-0,3	16,8	2,0	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Dachau	16,3	-1,0	22,9	2,4	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Dahme-Spreewald	19,2	-3,1	26,9	6,6	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Dallgow-Döberitz	12,2	-0,6	21,1	1,9	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Darmstadt	17,2	-1,1	23,4	1,3	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Darmstadt-Dieburg	13,9	-0,3	19,3	2,5	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Deggendorf	12,3	-1,0	16,7	1,5	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Delmenhorst	14,8	-1,0	19,7	2,8	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Dessau-Roßlau	14,2	-0,6	16,5	-0,2	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Diepholz	12,0	-0,3	15,9	0,8	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Dillingen a. d. Donau	12,7	-2,7	20,0	2,5	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Dingolfing-Landau	12,2	-0,6	17,0	0,8	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Dithmarschen	11,6	-1,2	17,1	2,6	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Donau-Ries	11,8	-0,8	15,7	1,3	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Donnersbergkreis	11,3	-0,5	15,5	2,2	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Dörte	11,9	-1,3	14,3	-1,9	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Eberbach	12,6	-0,6	17,8	2,5	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Eichstätt	11,2	-1,3	13,7	0,1	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Eifelkreis Bitburg-Prüm	14,0	-0,2	17,4	-0,1	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Elbe-Eisler	12,5	-3,7	14,7	-1,5	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Emden	13,4	-0,1	18,2	2,2	● Paderborn	12,3	-0,2	17,4	5,1
● Emden	14,9	-1,1	21,6	3,2	● Paderborn	12,3	-0,2</		