



# Bezahlbarkeit von Mieten

## Ein Vergleich von Einkommen und Mieten zwischen 2015 und 2024

Berlin, Oktober 2025

Jakob Grimm & Matthias zu Eicken

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin

[info@hausundgrund.de](mailto:info@hausundgrund.de), [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

Telefon: 030 20216-0

### Überblick

- Die Mieten in Deutschland bleiben bezahlbar! Die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland ist zwischen 2015 und 2025 relativ stabil geblieben.
- Familien wenden aktuell 14,2 Prozent ihres Einkommens für Mieten auf, Alleinlebende etwa 19,6 Prozent.
- Bei einem Umzug liegt der Anteil des Einkommens, den Familien für die Miete aufwenden bei 19,4 Prozent. Bei Alleinlebenden sind es 26,3 Prozent.
- Während Bestandsmieten moderat ausfallen, sind die Angebotsmieten bei Neuvermietungen signifikant höher, was die Umzugsmobilität vieler Haushalte reduziert und den sogenannten „Lock-in-Effekt“ verstärkt.
- 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 mit Mietbelastungen von teilweise unter 10 Prozent, 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 zum Teil sogar 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.
- Energie- und Nebenkosten: Drastisch gestiegene Nebenkosten, insbesondere Energiekosten, stellen eine zusätzliche Belastung für die Haushalte dar. 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  |
| Familien in den 7 A-Städten .....                              | 6  |
| Regionale Unterschiede für Familien bei einem Umzug .....      | 8  |
| Familien in den 7 A-Städten nach einem Umzug .....             | 8  |
| Alleinlebende in Deutschland .....                             | 11 |
| Alleinlebende: Bezahlbarkeit bei einem Umzug .....             | 12 |
| Alleinlebende: Regionale Unterschiede .....                    | 12 |
| Alleinlebende in den 7 A-Städten .....                         | 13 |
| Regionale Unterschiede für Alleinlebende bei einem Umzug ..... | 16 |
| Alleinlebende in den 7 A-Städten nach einem Umzug .....        | 16 |
| Mieten und Löhne in Deutschland .....                          | 19 |
| Mietentwicklung in Deutschland .....                           | 19 |
| Einkommensentwicklung in Deutschland .....                     | 20 |
| Lock-in-Effekt .....                                           | 20 |
| Nebenkosten .....                                              | 21 |
| Methodik .....                                                 | 22 |
| Haus & Grund Deutschland .....                                 | 24 |



## Einleitung

**Ist das Wohnen zur Miete in Deutschland unbezahlbar geworden? Die Neuauflage der Haus & Grund-Studie „Bezahlbarkeit von Mieten 2025“ vergleicht erneut die Entwicklung von Einkommen und Mieten in Deutschland. Im Fokus steht die Frage, wie stark Familien und Alleinlebende durch Mietkosten belastet werden. Die Bezahlbarkeitsstudie zeigt für 400 Regionen die Mietkostenbelastung von Familien und Alleinlebenden – sowohl nach einem Umzug als auch für das Wohnen im Bestand.**

Die Ergebnisse zeigen, dass die Mieten in Deutschland insgesamt bezahlbar bleiben. Die durchschnittliche Mietbelastung – also der Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen – ist zwischen 2015 und 2025 weitgehend stabil geblieben.

Aktuell wenden Familien rund 14,2 Prozent und Alleinlebende etwa 19,6 Prozent ihres Einkommens für die Miete im Bestand auf. Nach einem Umzug steigt die Belastung jedoch an. Familien zahlen im Schnitt 19,4 Prozent, Alleinlebende 26,3 Prozent ihres Einkommens für eine neu angemietete Wohnung. Diese Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten reduziert die Umzugsmobilität und verstärkt sogenannte Lock-in-Effekte, also das Verbleiben in bestehenden Mietverhältnissen trotz veränderter Lebensumstände.

Regional zeigen sich weiterhin deutliche Unterschiede. Während die Mietbelastung für Familien in einigen ländlichen Regionen weniger als 10 Prozent des Haushaltseinkommens beträgt, erreicht die Mietkostenbelastung in Großstädten nach einem Umzug dagegen durchschnittlich rund 25 Prozent – bei Alleinlebenden in München, Berlin oder Offenbach am Main sogar über 40 Prozent. Damit setzt sich das Stadt-Land-Gefälle fort. Während wirtschaftlich starke Regionen von hoher Nachfrage und begrenztem Angebot geprägt sind, bleibt das Wohnen in ländlichen Räumen auch bei einem Umzug vergleichsweise erschwinglich.

Angesichts dieser Entwicklungen sollten die bestehenden Mietpreisregulierungen grundlegend überdacht werden. Instrumente wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen haben nur begrenzte Wirkung gezeigt und führen zu Fehlanreizen, die das Problem letztlich verschärfen. Sie dämpfen die Mobilität, mindern die Investitionsbereitschaft und verschärfen das Angebotsdefizit.

Die von der aktuellen Bundesregierung beschlossene Verlängerung der Mietpreisbremse stellt daher ein fatales politisches Signal dar – sie suggeriert kurzfristigen Mieterschutz, löst aber keine der strukturellen Ursachen für steigende Angebotsmieten. Statt Regulierung zu verlängern, wäre es dringend notwendig, das Wohnungsangebot zu stärken, private Investitionen zu erleichtern und Planungs- sowie Baukosten zu senken.

Die aktuellen Daten machen deutlich, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland sehr heterogen ist und die Belastung durch Wohnkosten regional sehr unterschiedlich ausfällt. Eine deutschlandweite Krise existiert faktisch nicht. Daher ist eine differenzierte regionale Betrachtung der Mietbelastung unverzichtbar, um politische und wirtschaftliche Maßnahmen an die realen Wohnungsmarktbedingungen anzupassen und die Bezahlbarkeit von Mieten in ganz Deutschland langfristig zu sichern.

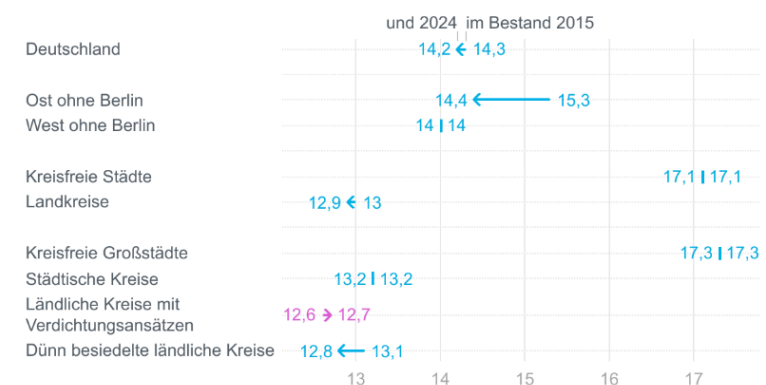


## Familien in Deutschland

Für Familien mit Kindern ist das Verhältnis von Miete zu Haushaltseinkommen in Deutschland in den vergangenen Jahren weitgehend stabil geblieben. Zwischen 2015 und 2024 sank die durchschnittliche Mietbelastung leicht von rund 14,3 Prozent auf 14,2 Prozent. Damit zeigt keine strukturelle Verschlechterung der Bezahlbarkeit für Familienhaushalte.

In Großstädten liegt die Mietbelastung erwartungsgemäß über dem bundesweiten Schnitt. Im Vergleich der letzten 10 Jahre ist die Belastung für Großstadt-Familien zwischen den Jahren 2015 und 2024 mit einer Mietkostenbelastung von 17,3 Prozent aber konstant geblieben. Im ländlichen Raum ist die Mietbelastung für Familien ebenfalls nahezu unverändert. In ländlichen Gebieten mit Verdichtungspotenzial stieg die Belastung für Familien in den letzten 10 Jahren leicht um 0,1 Prozentpunkt von 12,6 Prozent im Jahr 2015 auf 12,7 Prozent im Jahr 2024. In dünn besiedelten ländlichen Regionen kam es wiederum zu einem leichten Rückgang von 0,3 Prozentpunkten mit einer Entwicklung der Mietkostenbelastung von 13,1 Prozent im Jahr 2015 auf 12,8 Prozent im Jahr 2024. Auch Ost-West Unterschiede sind klar erkennbar. Während die Mietkostenbelastung für Familien in Westdeutschland (ohne Berlin) von 2015 bis 2024 konstant bei 14 Prozent verharrte, sank sie in Ostdeutschland (ohne Berlin) von 15,3 Prozent im Jahr 2015 auf 14,4 Prozent im Jahr 2024 ab, was auf moderat steigende Mieten und den Nachholeffekt der Lohnsteigerungen in den neuen Bundesländern zurückzuführen ist.

### Mietbelastungsquoten für Familien im Bestand



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

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: zvFPz

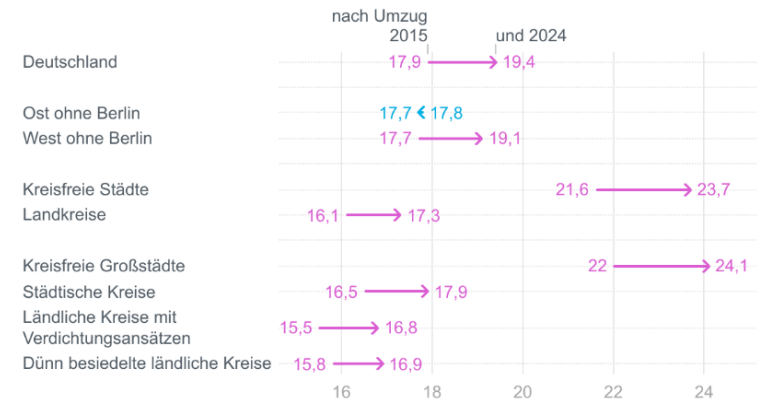
## Familien: Bezahlbarkeit bei einem Umzug

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 2015 Familien mit Kindern nach einem Umzug im Durchschnitt 17,9 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwandten, waren es 10 Jahre später 19,4 Prozent. Dies entspricht einem Anstieg der Mietbelastung um 1,5 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 2,1 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 2015 noch 22 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden, stieg dieser Anteil bis zum Jahr 2024 auf 24,1 Prozent. In ländlichen Gebieten mit Verdichtungspotenzial stieg die Belastung für Familien in den letzten 10 Jahren nach einem Umzug um 1,3 Prozentpunkte von 15,5 Prozent im Jahr 2015 auf 16,8 Prozent im Jahr 2024 an. In dünn besiedelten ländlichen Regionen lag der Anstieg nach einem Umzug mit einer Entwicklung von 15,8 Prozent im Jahr 2015 auf 16,9 Prozent im Jahr 2023 bei 1,1 Prozentpunkten. Auch bei einem Umzug sind klare Ost-West Unterschiede erkennbar. In den neuen Bundesländern (ohne Berlin) mussten Familien nach einem Umzug im Jahr 2015 noch 17,8 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden. Dieser Anteil blieb mit einem Rückgang um 0,1 Prozentpunkte und einer Belastung von 17,7 Prozent im Jahr 2024 nahezu konstant. In den alten Bundesländern (ohne Berlin) stieg die Belastung nach einem Umzug von 17,7 Prozent im Jahr 2014 um 1,4 Prozentpunkte auf 19,1 Prozent im Jahr 2024 an.

## Mietbelastungsquoten für Familien nach Umzug



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

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: FXcue

## Familien: Regionale Unterschiede

Zwischen den Regionen bestehen weiterhin deutliche Unterschiede in der Mietbelastung von Familien. Im Jahr 2024 reicht die Spannweite der durchschnittlichen Nettokaltmieten von rund 9 Prozent des Haushaltseinkommens in den günstigsten Kreisen bis zu über 22 Prozent in den teuersten Städten.

### Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Familien im Bestand

| Top 2024              |                     | Flop 2024         |                     |
|-----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Stadt/Kreis           | Mietkostenbelastung | Stadt/Kreis       | Mietkostenbelastung |
| 1 Höxter              | 9,4%                | Augsburg          | 19,0%               |
| 2 Olpe                | 9,5%                | Dahme-Spreewald   | 19,2%               |
| 3 Schwalm-Eder-Kreis  | 9,9%                | Rostock           | 19,4%               |
| 4 Siegen-Wittgenstein | 9,9%                | Leipzig           | 19,4%               |
| 5 Werra-Meißner-Kreis | 9,9%                | Potsdam           | 19,6%               |
| 6 Südwestpfalz        | 10,0%               | Schwerin          | 19,8%               |
| 7 Tirschenreuth       | 10,0%               | Hamburg           | 20,0%               |
| 8 St. Wendel          | 10,1%               | München           | 20,7%               |
| 9 Northeim            | 10,2%               | Offenbach am Main | 21,7%               |
| 10 Hochsauerlandkreis | 10,3%               | Frankfurt am Main | 22,2%               |

Tabelle: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: pP8TM

Zu den Regionen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung zählen Höxter mit 9,4 Prozent, Olpe mit 9,5 Prozent sowie der Schwalm-Eder-Kreis, Siegen-Wittgenstein und der Werra-Meißner-Kreis mit jeweils 9,9 Prozent. Diese Kreise liegen sämtlich in ländlich geprägten Räumen und verzeichnen seit Jahren ein stabiles Verhältnis von Mieten zu Einkommen. Die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für Familien bleibt dort auf einem konstant günstigen Niveau.

Am oberen Ende der Skala stehen vor allem wirtschaftlich starke und stark nachgefragte Städte. Die höchste durchschnittliche Mietkostenbelastung im Bestand weisen Frankfurt am Main mit 22,2 Prozent, Offenbach am Main mit 21,7 Prozent, München mit 20,7 Prozent, Hamburg mit 20 Prozent und Potsdam mit 19,6 Prozent auf. Ebenfalls über dem



Bundesdurchschnitt liegen Rostock, Leipzig und der Landkreis Dahme-Spreewald. Diese Regionen sind durch hohe Zuwanderung, ein knappes Wohnungsangebot und entsprechend hohe Angebotsmieten geprägt.

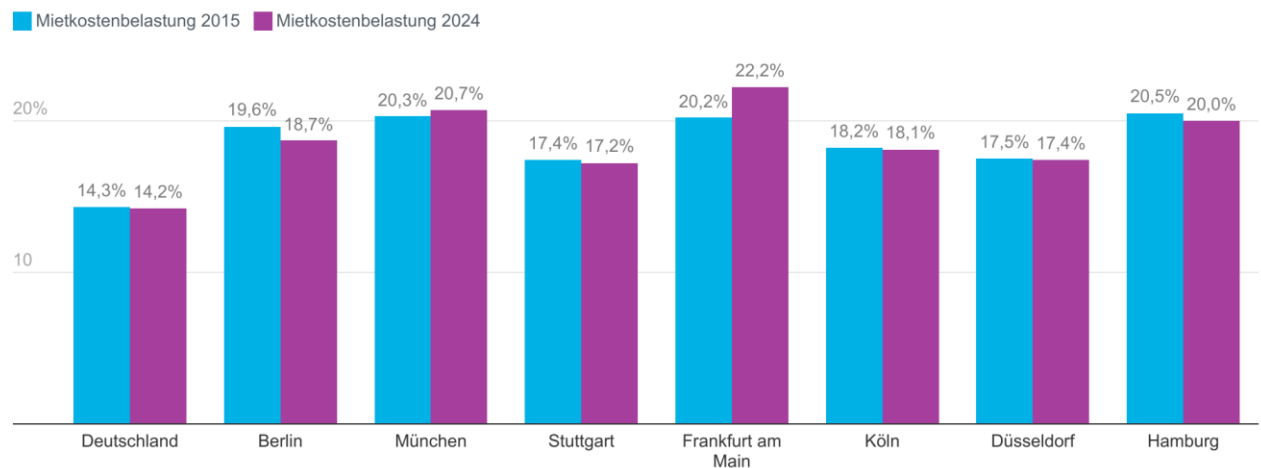
Während Familien in mehreren ländlichen Kreisen weniger als 10 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen, liegt die Belastung in den großen Städten im Mittel zwischen 18 und 22 Prozent. In den Metropolen sind Mietwohnungen für Familien damit kostenintensiver als in peripheren Räumen. Doch auch hier liegt die Belastung im Jahr 2024 in allen Kreisen und kreisfreien Städten deutlich unter 25 Prozent.

## Familien in den 7 A-Städten

In den sieben größten deutschen Städten zeigt sich bei Familienhaushalten ein weitgehend stabiles Niveau der Mietbelastung über den Zeitraum 2015 bis 2024. Trotz teils deutlicher Mietsteigerungen in den Angebotsmärkten ist die durchschnittliche Belastung im Bestand in den meisten A-Städten nahezu unverändert geblieben. Im Mittel liegt sie bei rund 19 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens und damit etwa 5 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

Unter den sieben Städten sticht Frankfurt am Main mit einer Mietbelastung von 22,2 Prozent hervor. Damit weist die Stadt den höchsten Wert im Kreisvergleich auf und verzeichnet zugleich den stärksten Anstieg innerhalb der Gruppe (+2,0 Prozentpunkte seit 2015). Ebenfalls bei rund 20 Prozent liegen München und Hamburg, deren Werte über den gesamten Zeitraum hinweg aber auf einem weitgehend konstanten Niveau verharren.

### Mietkostenbelastung für Familien in deutschen Großstädten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: w31eu

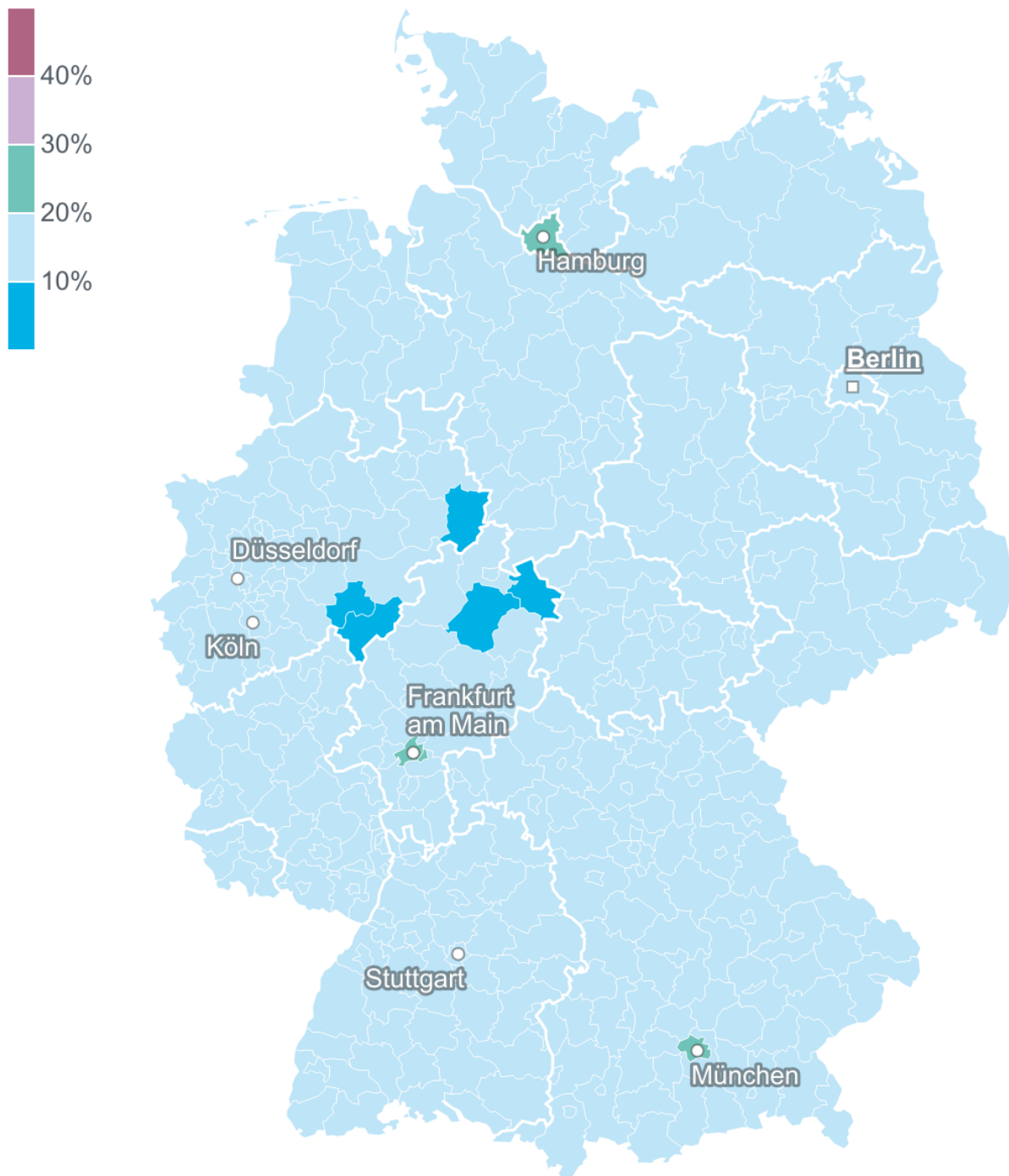
In Berlin ist die durchschnittliche Mietbelastung im Bestand sogar leicht zurückgegangen – von 19,6 Prozent im Jahr 2015 auf 18,7 Prozent im Jahr 2024. Trotz anhaltend hoher Angebotsmieten und starker Zuwanderung zeigt sich hier somit keine weitere strukturelle Verschärfung der Belastungssituation. Auch in Stuttgart, Düsseldorf und Köln blieb die Mietbelastung im Bestand gegenüber 2015 nahezu konstant oder ist leicht gesunken.

Die Zahl der Kreise mit einer durchschnittlichen Belastung unter 15 Prozent stieg zwischen 2023 und 2024 von 279 auf 313, während die Gruppe mit mittleren Belastungen zwischen 15 und 20 Prozent von 113 auf 83 Kreise zurückging. Regionen mit hohen Belastungen über 20 Prozent sind weiterhin selten und reduzierten sich von acht auf vier. Insgesamt deutet die Verteilung darauf hin, dass die Mietbelastung 2024 in weiten Teilen Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen ist.



## Wie bezahlbar ist das Wohnen für eine Familie?

Karte zur Mietkostenbelastung für Paare mit Kindern in einer 90-m<sup>2</sup>-Bestandswohnung in 2024



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | Kartenmaterial: © OSM | ID: ucdkq



## Regionale Unterschiede für Familien bei einem Umzug

Auch nach einem Umzug zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Mietbelastung von Familien. Im Jahr 2024 liegt die Spannweite der durchschnittlichen Nettokaltmieten zwischen rund 13 Prozent des Haushaltseinkommens in den günstigsten Regionen und über 30 Prozent in den teuersten Städten.

### Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Familien nach einem Umzug

| Top 2024                       |                     | Flop 2024            |                     |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Stadt/Kreis                    | Mietkostenbelastung | Stadt/Kreis          | Mietkostenbelastung |
| 1 Altmarkkreis Salzwedel       | 12,7%               | Augsburg             | 25,7%               |
| 2 Greiz                        | 12,7%               | Hamburg              | 26,5%               |
| 3 Südwestpfalz                 | 12,9%               | Dahme-Spreewald      | 26,9%               |
| 4 Höxter                       | 12,9%               | Freiburg im Breisgau | 27,2%               |
| 5 Erzgebirgskreis              | 13,2%               | Potsdam              | 27,7%               |
| 6 Holzminden                   | 13,3%               | Rostock              | 27,7%               |
| 7 Hochsauerlandkreis           | 13,5%               | Frankfurt am Main    | 28,1%               |
| 8 Vogtlandkreis                | 13,5%               | München              | 29,8%               |
| 9 Zwickau                      | 13,5%               | Offenbach am Main    | 30,7%               |
| 10 Wunsiedel i. Fichtelgebirge | 13,7%               | Berlin               | 32,3%               |

Tabelle: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: 2zo1f

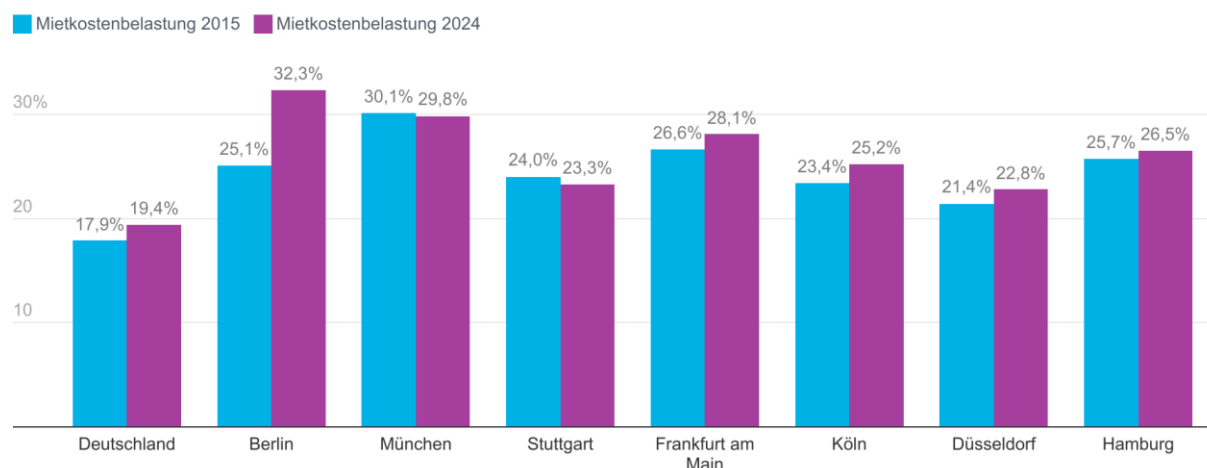
Zu den Kreisen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung nach einem Umzug zählen der Altmarkkreis Salzwedel und Greiz mit 12,7 Prozent, die Südwestpfalz und Höxter mit 12,9 Prozent, sowie der Erzgebirgskreis mit 13,2 Prozent und Holzminden mit 13,3 Prozent. Auch der Hochsauerlandkreis, der Vogtlandkreis, Zwickau und Wunsiedel im Fichtelgebirge gehören mit Werten zwischen 13,5 und 13,7 Prozent zu den Regionen mit der geringsten Belastung. Diese Kreise liegen überwiegend in ländlichen Räumen und zeichnen sich durch moderate Angebots-

mieten und stabile Einkommensrelationen aus. Am anderen Ende der Skala stehen stark nachgefragte Großstädte und wirtschaftlich prosperierende Ballungsräume. Die höchsten Mietkostenbelastungen für Familien nach einem Umzug verzeichnen Berlin mit 32,3 Prozent, Offenbach am Main mit 30,7 Prozent, München mit 29,8 Prozent, Frankfurt am Main mit 28,1 Prozent, sowie Rostock und Potsdam mit 27,7 Prozent aber auch die Berliner Speckgürtelregion Dahme-Spreewald in Brandenburg mit 26,9 Prozent. Damit liegt die Mietbelastung in diesen Städten und Landkreisen mindestens 6 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

## Familien in den 7 A-Städten nach einem Umzug

In den sieben größten deutschen Städten liegt die Mietkostenbelastung für Familien nach einem Umzug deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Während Familienhaushalte bundesweit im Jahr 2024 durchschnittlich 19,4 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete einer neu angemieteten Wohnung aufwenden, beträgt die Belastung in den A-Städten im Mittel rund 27 Prozent.

### Mietkostenbelastung für Familien nach Umzug in deutschen Großstädten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: ko8FT

Unter den Metropolen verzeichnet Berlin mit 32,3 Prozent den höchsten Wert und zugleich den stärksten Anstieg innerhalb der vergangenen Dekade. Gegenüber 2015 hat sich die Belastung dort um 7,2 Prozentpunkte erhöht. Damit ist Berlin mittlerweile die teuerste Stadt für Familien, die eine neue Wohnung anmieten. Auch Frankfurt am Main mit 28,1 Prozent und München mit 29,8 Prozent liegen weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Hamburg mit 26,5 Prozent, Köln mit 25,2 Prozent und Düsseldorf mit 22,8 Prozent bewegen sich ebenfalls oberhalb der bundesweiten Durchschnittsbelastung, wobei die Zuwächse seit 2015 moderat ausfallen. Stuttgart liegt mit einer Mietkostenbelastung von 23,3 Prozent und damit einem leichten Rückgang um -0,7 Prozentpunkte gegenüber 2015 aktuell am unteren Ende des Großstadtspektrums.

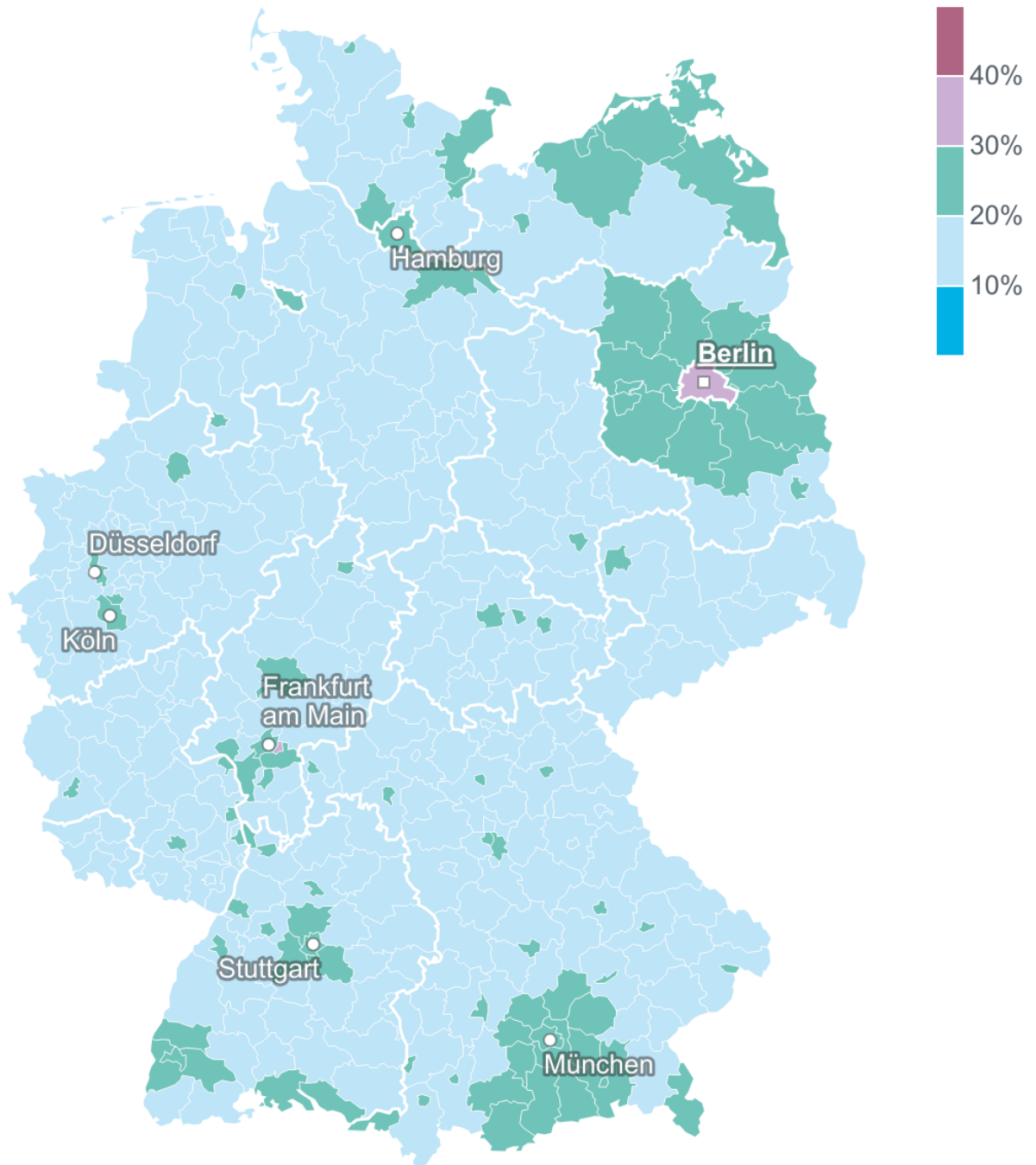
Insgesamt bleibt das Niveau der Mietkostenbelastung für Familien in den A-Städten seit 2015 hoch, zeigt jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Während Berlin eine deutliche Verschärfung der Belastung aufweist, hat sich die Situation in München und Stuttgart leicht entspannt. Diese Divergenz verdeutlicht, dass sich die Preis- und Einkommensdynamiken selbst unter den Metropolen zunehmend unterscheiden. Gleichzeitig belegt der Abstand von rund 8 Prozentpunkten zwischen den A-Städten und dem Bundesdurchschnitt, dass die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für Familien in den größten Städten Deutschlands deutlich stärker unter Druck steht als in mittelgroßen oder ländlichen Regionen.

Für Familien nach einem Umzug zeigt sich zwischen 2023 und 2024 eine leichte Entlastung auf breiter regionaler Ebene. Die Zahl der Kreise mit einer durchschnittlichen Mietkostenbelastung unter 20 Prozent stieg von 268 auf 303, während die Zahl der Regionen mit höheren Belastungen über 20 Prozent von 132 auf 97 zurückging. Besonders deutlich war der Rückgang in der Belastungsklasse zwischen 25 und 30 Prozent, die sich von 23 auf 12 Kreise halbierte. Nur noch zwei Kreise verzeichnen eine Belastung zwischen 30 und 35 Prozent. Damit hat sich die Mietbelastung für Familien nach einem Umzug im bundesweiten Durchschnitt leicht verringert – vor allem in den zuvor stärker angespannten Regionen.



## Wie bezahlbar ist der Umzug für eine Familie?

Karte zur Mietkostenbelastung für Paare mit Kind(ern) nach einem Umzug in eine 90-m<sup>2</sup>-Wohnung im Jahr 2024



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | Kartenmaterial: © OSM | ID: PVIbK



## Alleinlebende in Deutschland

Für Alleinlebende ist das Verhältnis der Miete zum Nettoeinkommen in Deutschland in den vergangenen Jahren weitgehend stabil geblieben. Zwischen 2015 und 2024 sank die durchschnittliche Mietbelastung leicht von 19,9 auf 19,6 Prozent. Damit zeigt sich, dass sich die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für alleinlebende Haushalte trotz steigender Angebotsmieten und höherer Lebenshaltungskosten im Bestand kaum verändert hat.

### Mietbelastungsquoten für Alleinlebende im Bestand



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

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: kl4Fa

In den kreisfreien Großstädten liegt die Mietbelastung erwartungsgemäß über dem Bundesdurchschnitt. Dort wenden Alleinlebende im Jahr 2024 durchschnittlich 22,4 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete auf, nach 23,0 Prozent im Jahr 2015. Dieser Rückgang um 0,6 Prozentpunkte deutet darauf hin, dass sich die Situation für Bestandsmieter in den Großstädten zuletzt leicht entspannt hat. In den Landkreisen liegt die Belastung im Mittel deutlich niedriger. Sie beträgt aktuell 18,2 Prozent gegenüber 18,4 Prozent im Jahr 2015 und ist damit na-

hezu konstant geblieben.

Auch die Betrachtung der unterschiedlichen Raumtypen zeigt ein weitgehend stabiles Bild. In städtischen Kreisen liegt die durchschnittliche Mietbelastung bei 18,7 Prozent, in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen bei 18,0 Prozent und in dünn besiedelten ländlichen Regionen bei 17,8 Prozent. Damit bleibt der Abstand zwischen Stadt und Land deutlich bestehen, hat sich aber im Zeitverlauf nicht vergrößert. Auffällig ist, dass die Belastung in den ostdeutschen Ländern (ohne Berlin) etwas stärker zurückgegangen ist – von 19,6 Prozent im Jahr 2015 auf 18,5 Prozent im Jahr 2024. In den westdeutschen Ländern (ohne Berlin) blieb sie mit 19,6 Prozent nahezu unverändert.

Insgesamt bestätigt sich damit, dass die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für Alleinlebende im Bestand in Deutschland stabil geblieben ist. Während die Belastung in den Großstädten weiterhin überdurchschnittlich hoch ausfällt, bleibt sie in den Landkreisen deutlich niedriger. Das grundlegende Muster eines Stadt-Land-Gefälles besteht fort, ohne dass sich die Unterschiede in den vergangenen Jahren wesentlich vergrößert hätten.

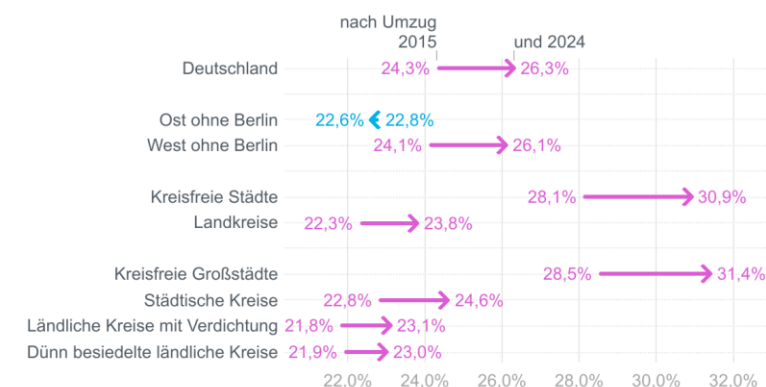


## Alleinlebende: Bezahlbarkeit bei einem Umzug

Im Falle eines Umzugs ist die Mietbelastung für Alleinlebende in den vergangenen Jahren gestiegen. Zwischen 2015 und 2024 nahm der Anteil des Einkommens, den Alleinlebende im Durchschnitt für die Nettokaltmiete einer neu angemieteten Wohnung aufwenden, von 24,3 auf 26,3 Prozent zu. Damit hat sich die Belastung um zwei Prozentpunkte erhöht. Der Anstieg fällt damit moderat, aber flächendeckend aus und verdeutlicht, dass die Angebotsmieten bei Neuvermietungen etwas dynamischer gestiegen sind als die Einkommen.

Besonders ausgeprägt ist die Belastung in den kreisfreien Großstädten, wo Alleinlebende nach einem Umzug im Jahr 2024 durchschnittlich 31,4 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete aufbringen müssen. Zehn Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 28,5 Prozent. Der Zuwachs um 2,9 Prozentpunkte zeigt, dass der ohnehin hohe Kostendruck in den urbanen Wohnungsmärkten weiter zugenommen hat. In den übrigen kreisfreien Städten beträgt die Belastung 30,9 Prozent, während sie in den übrigen Landkreisen deutlich niedriger liegt. Dort geben Alleinlebende im Durchschnitt 23,8 Prozent ihres Einkommens für die Miete einer neu bezogenen Wohnung aus – ein Anstieg um 1,5 Prozentpunkte seit 2015.

### 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 | ID: JOMJR

Auch innerhalb der Landkreise bestehen klare Unterschiede zwischen den Raumtypen. In städtischen Kreisen beträgt die Mietbelastung nach einem Umzug 24,6 Prozent, in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen 23,1 Prozent und in dünn besiedelten ländlichen Regionen 23,0 Prozent. Damit bleibt das bekannte Stadt-Land-Gefälle bestehen, ohne dass sich die Unterschiede wesentlich vergrößert hätten. Im Osten Deutschlands (ohne Berlin) ist die durchschnittliche Mietbelastung nach einem Umzug mit 22,6 Prozent sogar leicht niedriger als 2015, während sie im Westen (ohne Berlin) von 24,1 auf 26,1 Prozent gestiegen ist.

Insgesamt zeigt sich, dass die Bezahlbarkeit für Alleinlebende bei einem Wohnungswechsel stärker unter Druck geraten ist als im Bestand. Die höheren Angebotsmieten in den Großstädten führen dazu, dass Alleinlebende dort im Durchschnitt fast ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen. Damit hat sich der Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten weiter vergrößert – ein wesentlicher Faktor für die sinkende Umzugsmobilität und die Zunahme sogenannter Lock-in-Effekte.

## Alleinlebende: Regionale Unterschiede

Im Jahr 2024 zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Mietkostenbelastung von Alleinlebenden im Bestand. Die Spannweite reicht von rund 13 Prozent in den günstigsten Landkreisen bis zu knapp 30 Prozent in den teuersten Städten. Am unteren Ende der Skala liegen vor allem ländlich geprägte Regionen mit moderaten Mieten und stabilen Einkommensverhältnissen. Die niedrigste Mietkostenbelastung verzeichnen der Landkreis Tirschenreuth mit 13,1 Prozent, Höxter mit 13,4 Prozent und Coburg mit 13,5 Prozent, gefolgt von der Südwestpfalz mit 13,9 Prozent, Neustadt an der Waldnaab mit 14 Prozent, dem Landkreis Börde mit 14,3 Prozent und Wunsiedel im Fichtelgebirge mit 14,5 Prozent. Auch Amberg-Weizsach, der Hochsauerlandkreis und Holzminden gehören zu den Regionen mit der geringsten Belastung. Diese Kreise weisen durchweg eine



stabile Mietentwicklung auf und gehören bereits seit mehreren Jahren zu den günstigsten Standorten für alleinlebende Mieter.

### Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Alleinlebende im Bestand

| Top 2024                      |                     | Flop 2024            |                     |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Stadt/Kreis                   | Mietkostenbelastung | Stadt/Kreis          | Mietkostenbelastung |
| 1 Tirschenreuth               | 13,1%               | Würzburg             | 24,5%               |
| 2 Höxter                      | 13,4%               | Heidelberg           | 24,6%               |
| 3 Coburg                      | 13,5%               | Rostock              | 24,7%               |
| 4 Südwestpfalz                | 13,9%               | Potsdam              | 25,4%               |
| 5 Neustadt a.d. Waldnaab      | 14,0%               | Mainz                | 25,9%               |
| 6 Börde                       | 14,3%               | Dahme-Spreewald      | 25,9%               |
| 7 Wunsiedel i. Fichtelgebirge | 14,5%               | Frankfurt am Main    | 25,9%               |
| 8 Amberg-Weizbach             | 14,6%               | Freiburg im Breisgau | 27,8%               |
| 9 Hochsauerlandkreis          | 14,6%               | München              | 28,2%               |
| 10 Holzminden                 | 14,9%               | Offenbach am Main    | 29,7%               |

Tabelle: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: HJ93A

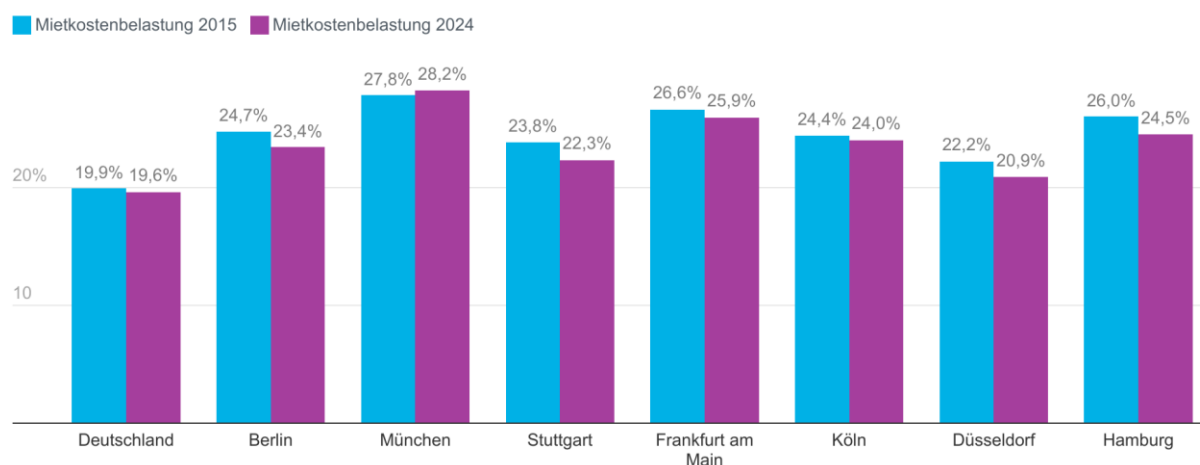
Am oberen Ende der Verteilung stehen die wirtschaftlich starken Großstädte und Wachstumsregionen. Die höchste Mietkostenbelastung für Alleinlebende im Bestand verzeichnen Offenbach am Main mit 29,7 Prozent, München mit 28,2 Prozent und Freiburg im Breisgau mit 27,8 Prozent. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist die Belastung in Frankfurt am Main, Dahme-Spreewald und Mainz mit jeweils 25,9 Prozent, Potsdam mit 25,4 Prozent, Rostock mit 24,7 Prozent, Heidelberg mit 24,6 Prozent und Würzburg

mit 24,5 Prozent. In diesen Städten führen hohe Nachfrage, begrenztes Wohnungsangebot und steigende Lebenshaltungskosten zu deutlich höheren Mietausgaben im Verhältnis zum Einkommen.

Ein Vergleich über die Zeit zeigt, dass die ländlichen Regionen mit geringer Belastung ihre Positionen meist behaupten konnten. Landkreise wie Höxter, Wunsiedel im Fichtelgebirge und die Südwestpfalz zählen bereits seit 2014 regelmäßig zu den Regionen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung für Alleinlebende. Dagegen haben sich die teuersten Regionen im Laufe der Zeit leicht verschoben. Hamburg und München bleiben zwar im oberen Bereich, neu hinzugekommen sind jedoch Städte wie Offenbach am Main, Freiburg im Breisgau und Mainz, die 2024 zu den am stärksten belasteten Städten gehören. Diese Verschiebung verdeutlicht, dass die Bezahlbarkeit für Alleinlebende in einigen mittleren Großstädten stärker unter Druck geraten ist, während sich die Lage in anderen Metropolen leicht stabilisiert hat. Insgesamt bleibt der Gegensatz zwischen städtischen und ländlichen Räumen bestehen.

## Alleinlebende in den 7 A-Städten

### Mietkostenbelastung für Alleinlebende in deutschen Großstädten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: 7TKQ3

Für Alleinlebende liegen die Mietkostenbelastungen in den sieben A-Städten durchweg über dem Bundesdurchschnitt von 19,6 Prozent. Im Jahr 2024 reicht die Spannweite von 20,9 Prozent in Düsseldorf bis 28,2



Prozent in München. München weist damit den höchsten Wert auf, gefolgt von Frankfurt am Main mit 25,9 Prozent, Hamburg mit 24,5 Prozent, Köln mit 24,0 Prozent, Berlin mit 23,4 Prozent und Stuttgart mit 22,3 Prozent. Im Mittel bewegen sich die A-Städte bei rund 24 Prozent und damit spürbar oberhalb des gesamtdeutschen Niveaus.

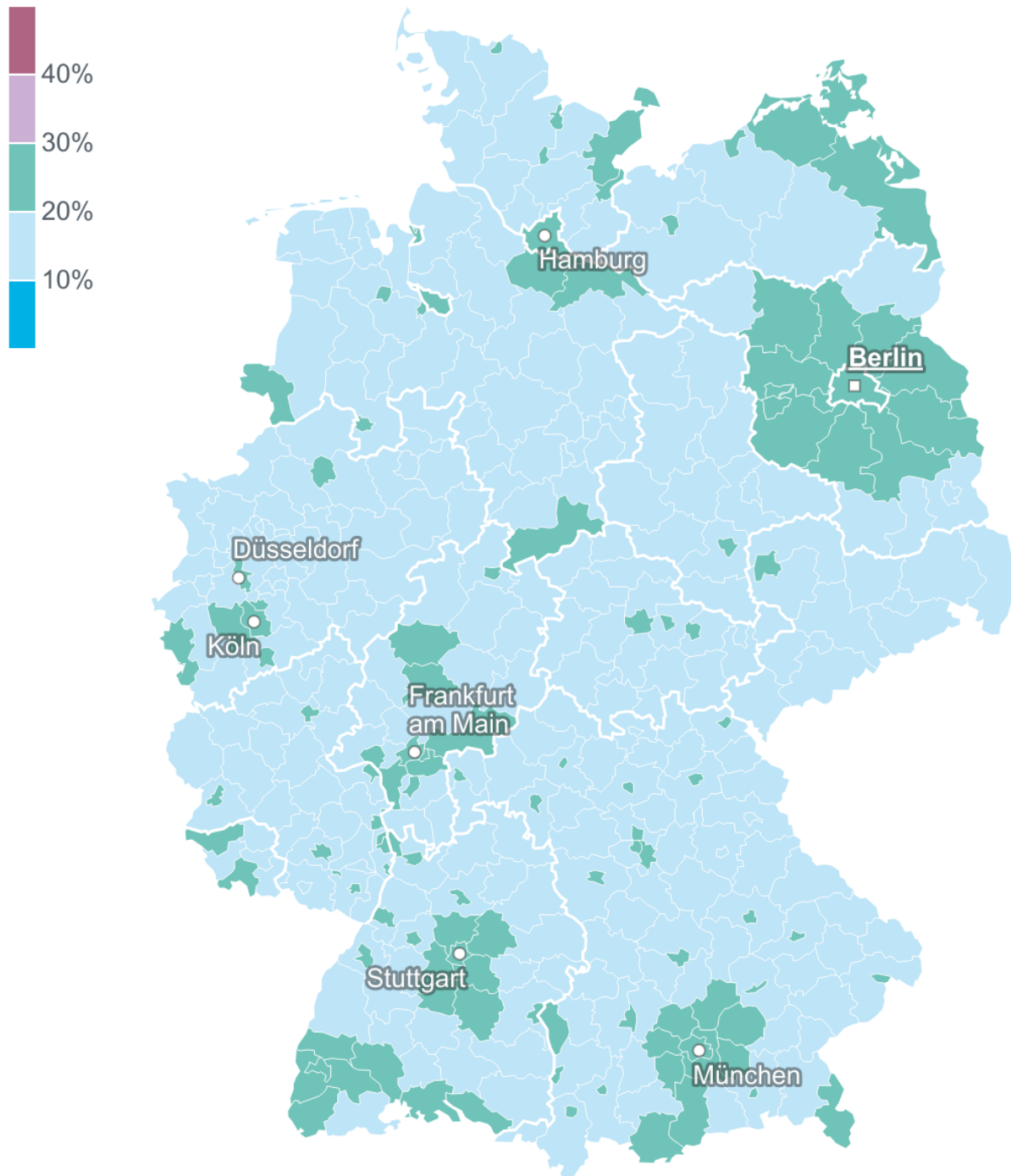
Gegenüber 2015 zeigt sich insgesamt ein weitgehend stabiles Bild. In sechs der sieben Städte ist die Belastung leicht gesunken Berlin von 24,7 auf 23,4 Prozent, Hamburg von 26,0 auf 24,5 Prozent, Stuttgart von 23,8 auf 22,3 Prozent, Düsseldorf von 22,2 auf 20,9 Prozent, Frankfurt am Main von 26,6 auf 25,9 Prozent und Köln von 24,4 auf 24,0 Prozent. Einzig München verzeichnet einen moderaten Anstieg von 27,8 auf 28,2 Prozent. Trotz dieser kleinen Rückgänge bleibt das Niveau in allen A-Städten deutlich höher als im Bundesdurchschnitt, was die anhaltend angespannten Angebotsbedingungen in den großen Wohnungsmärkten widerspiegelt.

Für Alleinlebende im Bestand hat sich die Verteilung der Mietkostenbelastung im Jahr 2024 leicht verbessert. Die Zahl der Kreise mit einer durchschnittlichen Belastung unter 20 Prozent stieg von 244 auf 282, während die Zahl der Regionen mit höheren Belastungen über 20 Prozent von 156 auf 118 zurückging. Besonders deutlich ist der Rückgang in der Belastungsklasse zwischen 25 und 30 Prozent, die von 25 auf 7 Kreise sank. Regionen mit einer sehr hohen Mietbelastung über 30 Prozent treten 2024 nicht mehr auf. Insgesamt deutet die Verteilung darauf hin, dass die Mietbelastung für alleinlebende Bestandsmieter bundesweit leicht zurückgegangen ist.



## Wie bezahlbar ist das Wohnen für Alleinlebende?

Karte zur Mietkostenbelastung für Alleinlebende in einer 50m<sup>2</sup>-Bestandswohnung im Jahr 2024



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica region | Kartenmaterial: © OSM | ID: aYjKw



## Regionale Unterschiede für Alleinlebende bei einem Umzug

Im Jahr 2024 zeigen sich bei Alleinlebenden deutliche regionale Unterschiede in der Mietkostenbelastung nach einem Umzug. Die Spannweite reicht von knapp 17 Prozent in den günstigsten Landkreisen bis zu über 40 Prozent in den teuersten Städten. Die geringsten Werte verzeichnen der Landkreis Greiz mit 16,6 Prozent, der Erzgebirgskreis mit 16,7 Prozent und Zwickau mit 16,8 Prozent, gefolgt vom Vogtlandkreis mit 17,0 Prozent, dem Altmarkkreis Salzwedel mit 17,1 Prozent, Mittelsachsen mit 17,5 Prozent sowie den westdeutschen Landkreisen Höxter mit 17,6 Prozent und Börde mit 17,8 Prozent. Auch das Altenburger Land und Wunsiedel im Fichtelgebirge gehören zu den Regionen mit der geringsten Belastung. In diesen Kreisen bleibt die Bezahlbarkeit auch bei Neuvermietungen erhalten, da das Mietniveau moderat und die Einkommensentwicklung stabil ist.

Deutlich höher fällt die Belastung in den stark nachgefragten Großstadtregionen aus. Die höchsten Mietkostenbelastungen nach einem Umzug verzeichnen Berlin mit 41,9 Prozent, München mit 41,2 Prozent und Offenbach am Main mit 40,2 Prozent. Ebenfalls sehr hohe Werte finden sich in Frankfurt am Main mit 38,2 Prozent, Freiburg im Breisgau mit 36,3 Prozent, Dahme-Spreewald mit 34,4 Prozent, Augsburg mit 34,3 Prozent, Potsdam mit 34,0 Prozent, Groß-Gerau mit 33,8

### Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug

| Top 2024                       |                     | Flop 2024            |                     |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Stadt/Kreis                    | Mietkostenbelastung | Stadt/Kreis          | Mietkostenbelastung |
| 1 Greiz                        | 16,6%               | Rosenheim            | 33,7%               |
| 2 Erzgebirgskreis              | 16,7%               | Groß-Gerau           | 33,8%               |
| 3 Zwickau                      | 16,8%               | Potsdam              | 34,0%               |
| 4 Vogtlandkreis                | 17,0%               | Augsburg             | 34,3%               |
| 5 Altmarkkreis Salzwedel       | 17,1%               | Dahme-Spreewald      | 34,4%               |
| 6 Mittelsachsen                | 17,5%               | Freiburg im Breisgau | 36,3%               |
| 7 Höxter                       | 17,6%               | Frankfurt am Main    | 38,2%               |
| 8 Börde                        | 17,8%               | Offenbach am Main    | 40,2%               |
| 9 Altenburger Land             | 18,0%               | München              | 41,2%               |
| 10 Wunsiedel i. Fichtelgebirge | 18,2%               | Berlin               | 41,9%               |

Tabelle: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: mG81V

Prozent und Rosenheim mit 33,7 Prozent. Diese Werte liegen über dem Bundesdurchschnitt von 26,3 Prozent und verdeutlichen die strukturelle Anspannung in den großen und wirtschaftlich starken Wohnungsmärkten.

Ein Vergleich mit früheren Jahren zeigt, dass viele ländliche Regionen ihre günstige Position behaupten konnten. Landkreise wie Höxter und Wunsiedel im Fichtelgebirge zählen bereits seit 2014 zu den Regionen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung für Alleinlebende. Neu unter den Top-Regionen vertreten sind mehrere ostdeutsche Kreise wie Greiz, Erzgebirgskreis und Zwickau, was auf eine weiterhin moderate Mietentwicklung in diesen Gebieten hinweist. Auf der anderen Seite sind die teuersten Regionen weitgehend konstant geblieben. München, Berlin, Offenbach am Main und Freiburg im Breisgau gehören seit Jahren zu den Städten mit der höchsten Belastung.

Insgesamt bleibt das Stadt-Land-Gefälle deutlich ausgeprägt. Während Alleinlebende in den günstigsten Landkreisen im Osten und Süden Deutschlands weniger als 18 Prozent ihres Einkommens für die Miete einer neuen Wohnung aufwenden, erreichen die Werte in den teuersten Städten über 40 Prozent. Damit hat sich die finanzielle Belastung bei Neuvermietungen weiter auseinanderentwickelt und unterstreicht die starke Spreizung der regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland.

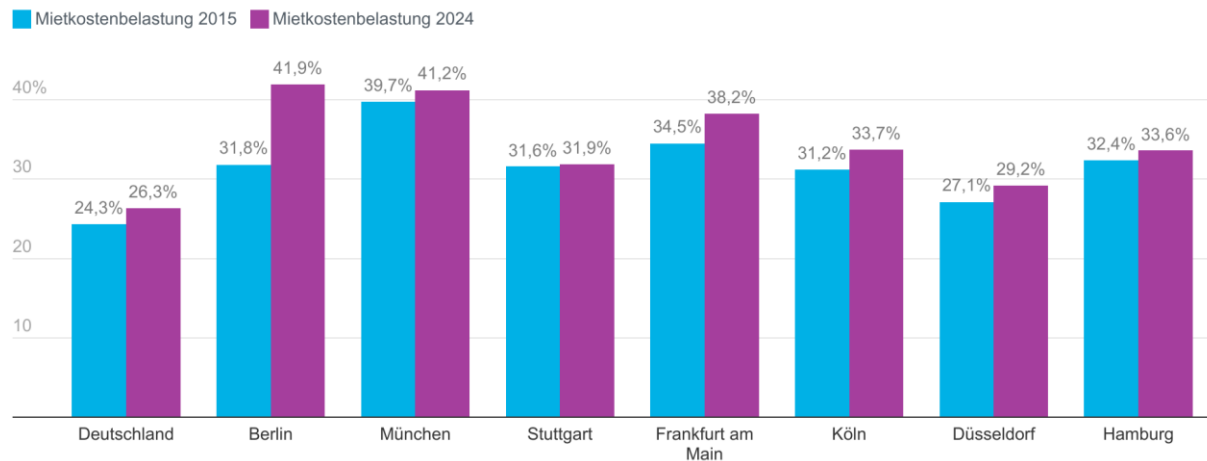
## Alleinlebende in den 7 A-Städten nach einem Umzug

Für Alleinlebende liegt die Mietkostenbelastung nach einem Umzug in den sieben A-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 26,3 Prozent. Im Jahr 2024 bewegt sich die Spannweite zwischen 29,2 Prozent in Düsseldorf und 41,9 Prozent in Berlin. Die höchsten Werte verzeichnen Berlin mit 41,9 Prozent und München



mit 41,2 Prozent, gefolgt von Frankfurt am Main mit 38,2 Prozent. Dahinter liegen Köln mit 33,7 Prozent, Hamburg mit 33,6 Prozent sowie Stuttgart mit 31,9 Prozent und Düsseldorf mit 29,2 Prozent.

### Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug in deutschen Großstädten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: AbtXi

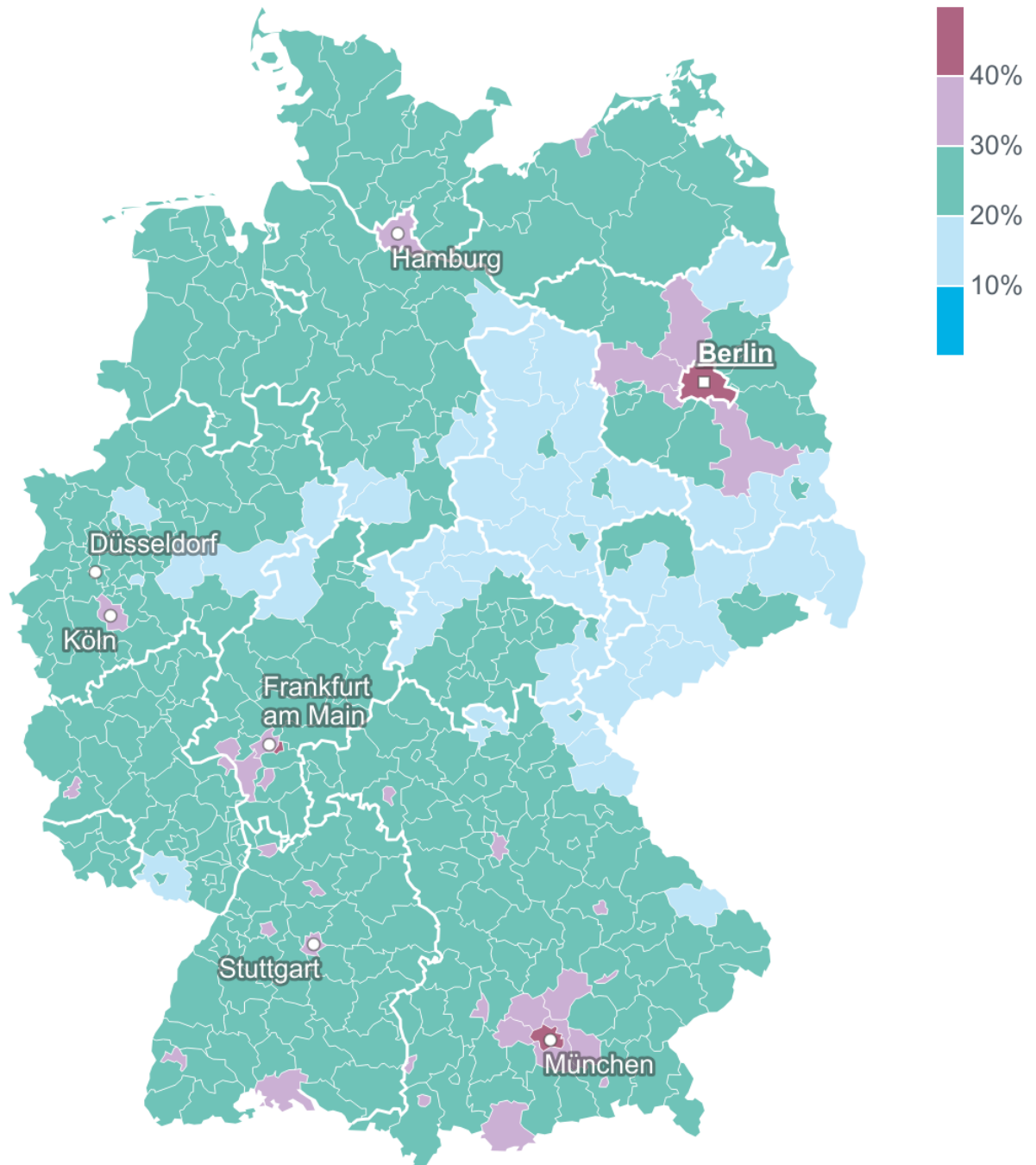
Gegenüber 2015 hat sich das Belastungsniveau in den A-Städten insgesamt erhöht. Besonders ausgeprägt ist der Anstieg in Berlin mit 10,1 Prozentpunkten, während die Zuwächse in München mit 1,5 Prozentpunkten, Frankfurt am Main mit 3,7 Prozentpunkten, Köln mit 2,5 Prozentpunkten, Düsseldorf mit 2,1 Prozentpunkten und Hamburg mit 1,2 Prozentpunkten moderater ausfallen. Stuttgart zeigt nur eine leichte Veränderung auf 31,9 Prozent und somit einer Steigerung von 0,3 Prozentpunkten. Damit bleibt das Niveau in allen A-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt, und der Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten ist für Alleinlebende bei einem Wohnungswechsel besonders groß. Dies erschwert Umzüge in den Metropolen spürbar und trägt zur geringen Mobilität auf den angespannten städtischen Wohnungsmärkten bei.

Dennoch zeigt sich für Alleinlebende nach einem Umzug zwischen 2023 und 2024 eine leichte Entlastung, insbesondere in den höheren Belastungsstufen. Die Zahl der Kreise mit einer Mietkostenbelastung unter 25 Prozent stieg von 175 auf 244, während die Zahl der Regionen mit sehr hohen Belastungen über 30 Prozent deutlich zurückging – von 80 auf 36. Besonders ausgeprägt ist der Rückgang in der Klasse zwischen 35 und 40 Prozent, die von 19 auf nur noch 2 Kreise sank. Regionen mit extrem hohen Belastungen über 40 Prozent bleiben mit drei Kreisen konstant. Insgesamt hat sich die Verteilung der Mietbelastung damit zugunsten niedrigerer Werte verschoben, auch wenn in einigen Großstädten weiterhin sehr hohe Belastungen für Alleinlebende nach einem Umzug bestehen.



## Wie bezahlbar ist der Umzug für Alleinlebende?

Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug in eine 50-m<sup>2</sup>-Wohnung im Jahr 2024



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | Kartenmaterial: © OSM | ID: kdvCn



## Mieten und Löhne in Deutschland

### Mietentwicklung in Deutschland

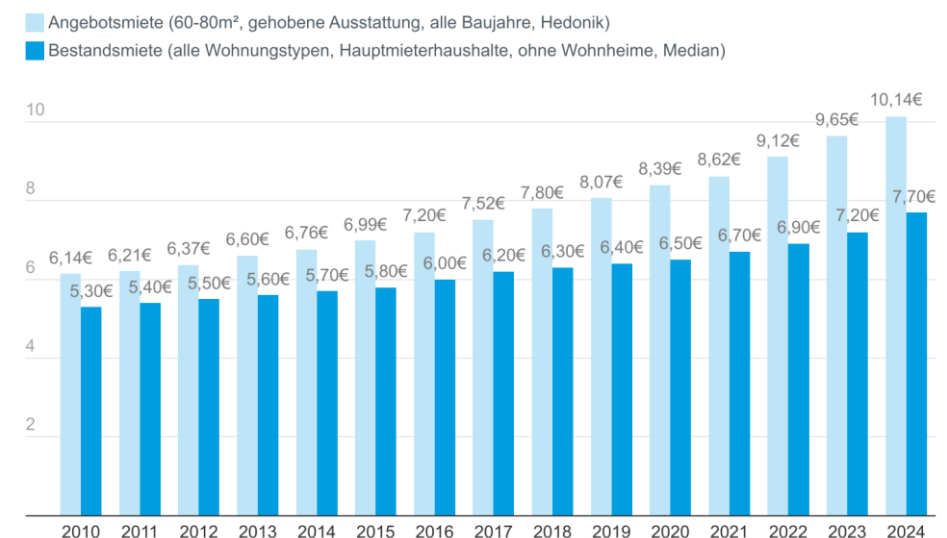
Im Jahr 2024 liegen die Mieten in Deutschland deutlich über dem Niveau von 2015, sowohl im Bestand als auch bei Neuvermietungen. Besonders stark gestiegen sind die Angebotsmieten, während sich die Bestandsmieten weiterhin moderater entwickelt haben.

Für eine 50 Quadratmeter große Wohnung, die typischerweise von Alleinlebenden bewohnt wird, erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand von 301 Euro im Jahr 2015 auf 393 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einem Zuwachs von 30,6 Prozent innerhalb von neun Jahren. Bei einer 90 Quadratmeter großen Wohnung, wie sie häufig von Paaren mit Kindern genutzt wird, stieg die Miete im gleichen Zeitraum von 498 Euro auf 669 Euro, was einer Steigerung von 34,3 Prozent entspricht. Damit sind die Bestandsmieten weiter gestiegen, allerdings deutlich langsamer als die Angebotsmieten.

Die Angebotsmieten – also die Preise, die bei Neuvermietungen auf den Immobilienportalen aufgerufen werden – haben sich im selben Zeitraum deutlich dynamischer entwickelt. Für eine 50 Quadratmeter große Wohnung mit gehobener Ausstattung stieg die Miete von 367 Euro im Jahr 2015 auf 527 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einer Zunahme um 43,6 Prozent. Eine 90 Quadratmeter große Wohnung verteuerte sich von 623 Euro auf 911 Euro, also um 46,2 Prozent. Damit liegen die Angebotsmieten bei Neuvermietungen inzwischen rund ein Drittel über den durchschnittlichen Bestandsmieten – ein wesentlicher Faktor für die zunehmende Belastung beim Wohnungswechsel.

Auch in der längerfristigen Betrachtung zeigt sich eine deutliche Spreizung zwischen Neu- und Bestandsmieten. Die hedonisch angepassten Angebotsmieten für Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter, gehobene Ausstattung) stiegen bundesweit von 6,99 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 10,14 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einem Anstieg um 45,1 Prozent innerhalb von neun Jahren. Die Bestandsmieten legten im gleichen Zeitraum von 5,80 Euro auf 7,70 Euro pro Quadratmeter zu, was einer Zunahme von 32,8 Prozent entspricht.

### Angebots- und Bestandsmieten im Vergleich



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: 2JnJz

Insgesamt zeigt sich damit, dass die Mietdynamik in Deutschland zunehmend von den Angebotsmieten geprägt wird. Während die Bestandsmieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat steigen, spiegeln die Angebotsmieten die angespannte Lage auf vielen Wohnungsmärkten wider. Die Kluft zwischen beiden Mietniveaus hat sich seit 2015 deutlich vergrößert – mit spürbaren Folgen für Haushalte, die umziehen oder erstmals eine Wohnung anmieten möchten.

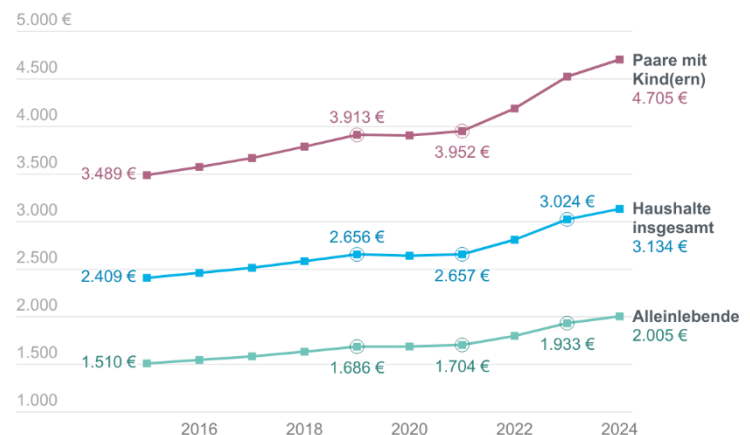


## Einkommensentwicklung in Deutschland

Die Entwicklung des monatlichen Nettohaushaltseinkommens in Deutschland zeigt zwischen 2015 und 2024 einen deutlichen Anstieg für beide betrachteten Haushaltstypen. Sowohl Alleinlebende als auch Paare mit Kindern konnten ihr Einkommen im vergangenen Jahrzehnt spürbar steigern, wobei die Zuwächse bei Familien etwas stärker ausfallen.

Bei Alleinlebenden erhöhte sich das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen von 1.510 Euro im Jahr 2015 auf 2.005 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einem Zuwachs von 495 Euro oder rund 35,8 Prozent. Der Einkommensanstieg verläuft über den gesamten Zeitraum hinweg stetig und zeigt, dass sich auch bei Einpersonenhaushalten die finanzielle Leistungsfähigkeit in den letzten Jahren deutlich verbessert hat. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland kontinuierlich zu. Laut Destatis machten sie im Jahr 2024 bereits 41,6 Prozent aller Haushalte aus – Tendenz steigend. Zu dieser Gruppe zählen auch viele Rentnerinnen und Rentner, deren Zahl mit dem demografischen Wandel weiter wächst, sowie Auszubildende und Studierende, die im Durchschnitt über deutlich geringere Einkommen verfügen. Diese strukturelle Verschiebung trägt dazu bei, dass die Gruppe der Alleinlebenden insgesamt ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau aufweist.

### Medianeinkommen nach Haushalten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: IQNZg

Für Paare mit Kindern fällt der Einkommenszuwachs noch stärker aus. Ihr monatliches Nettohaushaltseinkommen stieg von 3.489 Euro im Jahr 2015 auf 4.705 Euro im Jahr 2024, was einer Steigerung von 1.216 Euro oder 38,2 Prozent entspricht. Damit liegen Familienhaushalte sowohl absolut als auch prozentual über dem Einkommenszuwachs der Alleinlebenden.

Insgesamt zeigt sich, dass die verfügbaren Einkommen in Deutschland im Zeitraum von 2015 bis 2024 kräftig gestiegen sind. Die Einkommenszuwächse haben die nominalen Mietanstiege im Bestand weitgehend kompensiert, wodurch die durchschnittliche Mietbelastung trotz steigender Preise stabil geblieben ist. Zugleich verdeutlichen die Zahlen, dass Familienhaushalte stärker von der positiven Einkommensentwicklung profitieren konnten, was sich auch in einer etwas geringeren relativen Mietbelastung gegenüber Alleinlebenden widerspiegelt.

## Lock-in-Effekt

Steigen die Angebotsmieten deutlich stärker als die Bestandsmieten, führt dies zu einer zunehmenden Verfestigung bestehender Mietverhältnisse. Dieser sogenannte Lock-in-Effekt beschreibt die Situation, in der Mieter trotz eines objektiven Wohnbedarfs auf einen Umzug verzichten, weil die zu erwartenden Wohnkosten am Markt erheblich höher liegen als die Miete im Bestand. In der Folge sinkt die Umzugsmobilität, und das ohnehin knappe Wohnungsangebot wird zusätzlich verengt.

Ein Blick auf die Bestandsmieten nach Wohndauer verdeutlicht diesen Effekt. Mietverhältnisse mit einer Dauer von bis zu vier Jahren weisen im Jahr 2024 die höchsten Quadratmeterpreise auf – im Bundesdurchschnitt 8,90 Euro, nach 5,70 Euro im Jahr 2010. Das entspricht einem Anstieg um 56 Prozent innerhalb von 14 Jahren. Bei mittellangen Mietverhältnissen mit einer Wohndauer zwischen vier und zwölf Jahren stieg die



Miete im gleichen Zeitraum von 5,40 auf 7,60 Euro pro Quadratmeter, was einem Plus von 41 Prozent entspricht. Noch deutlich moderater fällt die Entwicklung bei langjährigen Mietverhältnissen aus: Dort erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,00 Euro im Jahr 2010 auf 6,70 Euro im Jahr 2024, also um 34 Prozent.

Dieser Zusammenhang zeigt, dass die Mieten in bestehenden Verträgen wesentlich langsamer steigen als bei Neuvermietungen. Während neue Verträge zunehmend marktorientierte Preise widerspiegeln, profitieren langjährige Mietverhältnisse

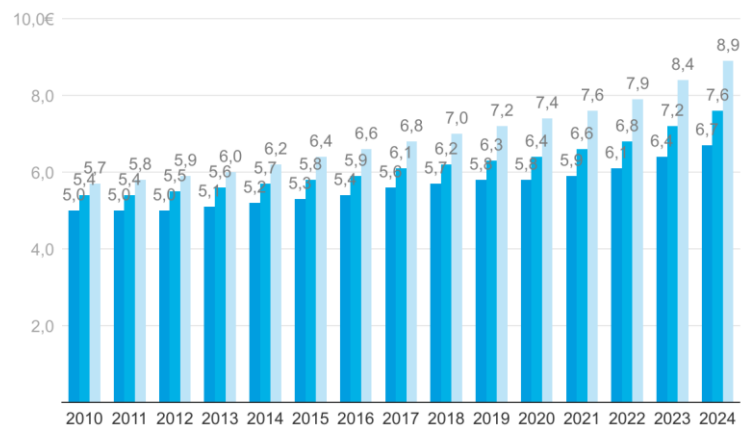
von einem deutlich gedämpften Mietanstieg. Für viele Haushalte entsteht daraus ein klarer wirtschaftlicher Anreiz, in der aktuellen Wohnung zu verbleiben, auch wenn ein Umzug aus beruflichen, familiären oder gesundheitlichen Gründen eigentlich sinnvoll wäre.

Der Lock-in-Effekt ist somit Ausdruck der wachsenden Diskrepanz zwischen moderaten Bestandsmieten und stark gestiegenen Angebotsmieten. Er trägt dazu bei, dass das verfügbare Wohnungsangebot auf den Mietmärkten zunehmend verknappt wird, weil weniger Wohnungen durch Umzüge wieder frei werden. Langfristig verstärkt dieser Effekt die strukturellen Engpässe in den Ballungsräumen und erschwert die Anpassung des Wohnungsmarkts an veränderte Haushalts- und Lebenssituationen.

## Bestandsmieten in Deutschland nach Wohndauer

in Euro den Quadratmeter

■ Wohndauer > 12 Jahre ■ Wohndauer 4 bis 12 Jahre ■ Wohndauer < 4 Jahre



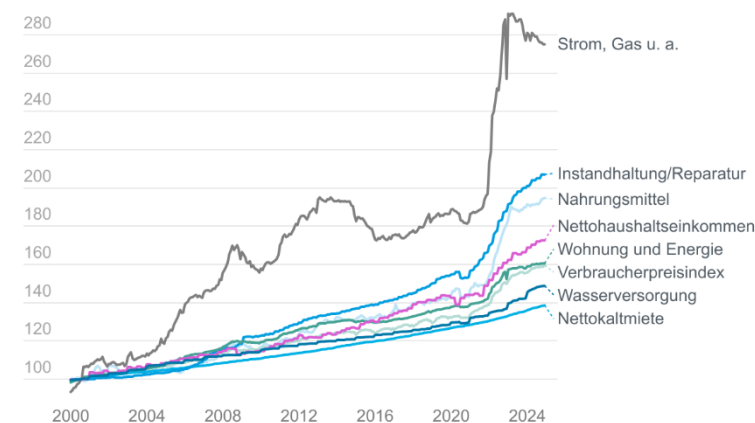
Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: mJWwy

## Nebenkosten

Zwischen 2015 und 2024 haben sich die Kostenkomponenten rund ums Wohnen sehr unterschiedlich entwickelt.

### Mieten, Löhne und Verbraucherpreise

Verbraucherpreise



Basisjahr 2000

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) | ID: KuvPD

Die Nettokaltmieten stiegen in diesem Zeitraum vergleichsweise moderat: Der entsprechende Preisindex erhöhte sich von rund 101 auf etwa 138 und damit um rund 36 Prozent. Deutlich dynamischer verliefen die Energiekosten. Der Index für Strom, Gas und andere Brennstoffe legte – trotz Rückgangs vom Höchststand – von etwa 109 im Jahr 2015 auf rund 276 im Jahr 2024 zu, was einem Plus von rund 150 Prozent entspricht. Auch die Wasserversorgung und sonstigen wohnungsbezogenen Dienstleistungen verteuerten sich spürbar und stiegen im selben Zeitraum von ungefähr 112 auf etwa 149 (rund 33 Prozent). Für die Instandhaltung und Reparatur von

Wohnraum zeigt der Index den stärksten, anhaltenden Kostenschub: von gut 101 im Jahr 2015 auf rund 207 im Jahr 2024 (rund 105 Prozent).

Diese Spreizung erklärt, warum die Gesamtbelastung der Mieterinnen und Mieter in den letzten Jahren vor allem über die Nebenkosten zugenommen hat: Während die Kaltmiete relativ stetig, aber moderat steigt, treiben vor allem Energie- und Betriebskosten die Warmmiete. Für private Vermieterinnen und Vermieter verschärft der kräftige Anstieg der Instandhaltungs- und Reparaturpreise die Kalkulation zusätzlich, weil diese Kostensteigerungen durch moderat wachsende Nettokaltmieten nur begrenzt aufgefangen werden können. Aus Sicht der Bezahlbarkeit sind daher Entlastungen bei den laufenden Neben- und Energiekosten wirksamer als eine weitere Verschärfung von Kaltmietregulierungen; zugleich braucht es mehr Spielraum und Planbarkeit bei Modernisierung und Instandhaltung, damit notwendige Investitionen nicht weiter hinausgeschoben werden.

Wer 2015 monatlich 100 Euro für Strom und Heizung (Strom, Gas, andere Brennstoffe) zahlte, läge 2024 – entsprechend dem Anstieg des Energie-Index von 109 auf 276 – rechnerisch bei rund 253. Für Wasser/Abwasser und sonstige wohnungsbezogene Dienstleistungen (Index von 112 auf 149) bedeutet ein Monatsbetrag von 50 Euro im Jahr 2015 im Jahr 2024 rund 66,5 Euro (+16,5 Euro; +33 %).

Bei Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen, die von der Vermieterseite gezahlt werden, hat sich der Preisindex von 101 auf 207 nahezu verdoppelt. Übersetzt in eine einfache Kalkulation hieße das: Wenn 2015 für ein Objekt 1,00 Euro je m<sup>2</sup> und Monat angesetzt wurden, entspräche das 2024 preisbereinigt etwa 2,05 Euro je m<sup>2</sup>. Für eine 90-m<sup>2</sup>-Wohnung wären das statt 90 Euro nun rund 184 Euro pro Monat. Die Nettokaltmiete selbst stieg im selben Zeitraum rechnerisch nur um rund 36 Prozent. Das erklärt, warum die Warmmiete und die laufenden Bewirtschaftungskosten vor allem über Energie, Wasser/Dienstleistungen und Instandhaltung so deutlich unter Druck geraten sind.

## Methodik

Die Methodik der Studie Bezahlbarkeit von Mieten basiert auf der Berechnung der Mietbelastungsquote, also dem Verhältnis von Nettokaltmieten zu mittleren Nettohaushaltseinkommen. Zwei Haushaltstypen stehen im Mittelpunkt: Alleinlebende und Paare mit Kindern, für die typische Wohnflächen von 50 m<sup>2</sup> bzw. 90 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt werden. Die Berechnungen berücksichtigen sowohl Angebotsmieten als auch empirisch ermittelte Bestandsmieten, um regionale und zeitliche Entwicklungen zwischen 2015 und 2024 differenziert abzubilden.

Die Einkommensdaten stammen aus dem empirica-Einkommensmodell, das auf mikrostatistischen Quellen wie der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, der Steuerstatistik und der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit basiert. Die Mietdaten werden aus der empirica Preisdatabank (Angebotsmieten, Basis VALUE-Marktdaten) sowie dem Mikrozensus (Neuvertrags- und Bestandsmieten) gewonnen und hedonisch angepasst. Dadurch können auch für Regionen ohne ausreichende Stichprobengröße realistische Werte für Bestandsmieten geschätzt und Miet- und Einkommensdynamiken auf Landkreisebene abgebildet werden.

Eine einheitliche wissenschaftliche Definition für eine „verträgliche“ Wohnkostenbelastung gibt es nicht. In der Literatur gilt Wohnraum jedoch üblicherweise als bezahlbar, wenn die Mietbelastungsquote höchstens 30 Prozent beträgt.

Aktuelle Auswertungen zeigen, dass die Angebotsmieten in Online-Portalen das reale Mietniveau systematisch überschätzen. So liegen sie in angespannten Märkten zwischen 17 und 29 Prozent über den tatsächlichen Neuvertragsmieten. In München betrug der Abstand 2022 rund 29 Prozent, im Durchschnitt der zehn teuersten Städte etwa 17 Prozent. Neuvertragsmieten, die auch nicht inserierte Mietverhältnisse – etwa

Genossenschaftswohnungen oder Vermietungen über Wartelisten – umfassen, bilden den Markt damit deutlich repräsentativer ab.

Eine Untersuchung des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigt diesen Befund: Laut der Wohnungsmarktbefragung 2018 fanden 43 Prozent der Mieter ihre Wohnung über ein Online-Portal, während 42 Prozent sie über persönliche Kontakte, Nachbarn oder direkte Vermieterkontakte erhielten. Auf Vermieterseite gaben 36 Prozent an, ihre Wohnungen über Internet- oder Zeitungsannoncen angeboten zu haben – die Mehrheit nutzte also andere Wege der Vergabe. Besonders aufschlussreich: Wohnungen, die über Online-Portale gefunden wurden, waren im Schnitt 1,30 Euro pro m<sup>2</sup> teurer als solche, die „unter der Hand“ vergeben wurden.

Damit wird deutlich, dass die über Online-Portale abgebildeten Angebotsmieten vor allem den hochpreisigen und schwerer vermietbaren Teil des Marktes widerspiegeln. Wohnungen mit fairen Preisen oder guter Ausstattung sind dort meist nur sehr kurz sichtbar, da sie schnell vermietet werden. Webscraping-basierte Angebotsdatenbanken, die auf Momentaufnahmen beruhen, erfassen solche kurzzeitigen Inserate kaum – wodurch die Angebotsmieten in den Datensätzen tendenziell nach oben verzerrt sind.

Die aktuelle Haus & Grund-Vermieterbefragung zeigt, dass 51 Prozent der privaten Vermieter Online-Portale zumindest gelegentlich für die Mietersuche nutzen. Auf Objektebene fällt der Anteil jedoch deutlich geringer aus: Laut einer Erhebung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden nur 37 Prozent der tatsächlich vermieteten Wohnungen über Online-Plattformen vermittelt. Beide Befunde ergänzen sich: Während viele private Vermieter Portale situativ einsetzen, erfolgt der Großteil der Vermietungen weiterhin außerhalb des Online-Marktes.

Diese Differenz verdeutlicht, dass Online-Inserate nur einen Ausschnitt des tatsächlichen Mietgeschehens erfassen – insbesondere jenen Teil, der teurer oder schwer vermietbar ist. Die in dieser Studie verwendeten Angebotsmieten bilden daher bewusst das obere Marktsegment ab, um die realen Kosten eines Wohnungswechsels abzuschätzen.

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](https://hausund.co/bvm-methodik)

## Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 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 79,4 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.