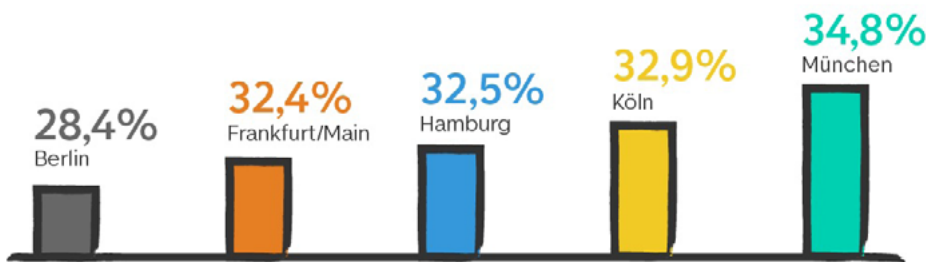


Führung / Kommunikation

Wo geben die Menschen am meisten für das Wohnen aus? Mit 34,8 % vom Einkommen bleibt München die teuerste Stadt, in Berlin zahlt man nur 28,4 %

Interessenten, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, planen gefühlt immer mehr Miete von ihrem Einkommen ein. Doch wo in Deutschland trifft dies zu und wo sind die Wohnkosten sogar gefallen? Eine aktuelle Datenanalyse von ImmoScout24 zeigt, wie hoch der Wohnkostenanteil in den größten deutschen Städten mit über 100.000 Einwohnern ist.

Wo geben die Menschen am meisten für das Wohnen aus?*



Quelle: ImmoScout24
*Analysiert wurden alle Inserate des 1. Halbjahres 2021, die von den Suchenden kontaktiert wurden sowie deren Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen.

Immo
Scout24

München bleibt die teuerste Stadt für Suchende nach einer Mietwohnung.

ImmoScout24 hat analysiert, welchen Anteil ihres Haushaltsnettoeinkommens Suchende bereit sind, in den 80 größten deutschen Städten für Mietwohnungen aufzuwenden. **Als Grundregel gilt, dass die Wohnkosten 30 Prozent der finanziellen Mittel eines Haushalts nicht übersteigen sollten.**

In München kalkulieren Mietinteressenten allerdings knapp 35 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die monatliche Miete ein. Trotz des Rückgangs der Wohnkosten um 0,3 Prozentpunkte, nimmt die bayerische Hauptstadt den Spitzenplatz im Städtevergleich ein. Innerhalb von fünf Jahren stiegen in München die Angebotsmieten um 25 Prozent auf 17,63 Euro pro Quadratmeter im zweiten Quartal 2021. Damit ist München das teuerste Pflaster für Mietwohnungen im Gesamtdurchschnitt ohne Unterscheidung zwischen Neu- und Altbau. In Heilbronn planen Suchende 34,3 Prozent ihres Einkommens für die eigene Mietwohnung ein. Auch in Oldenburg und Ludwigshafen am Rhein liegt der Wohnkostenanteil mit knapp 34 Prozent auf Spitzenplatz-Niveau – bei allerdings noch relativ günstigen Quadratmeterpreisen von durchschnittlich 8,44 Euro und 9,03 Euro. Die Nachfrage übersteigt hier deutlich das Angebot. Den niedrigsten Anteil ihres Haushaltsnettoeinkommens ziehen Mietsuchende in Salzgitter mit 25,9 Prozent, in Gelsenkirchen mit 26,1 Prozent und Jena mit 26,5 Prozent in Betracht.

In Cottbus und Bremerhaven legten die Wohnkosten am stärksten zu

Mieter:innen in Cottbus und Bremerhaven sind bereit, 32 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete auszugeben. Damit stieg die Zahlungsbereitschaft gemessen am Einkommen im Städtevergleich in Cottbus mit 6,2 Prozent und im Bremerhaven mit 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr am stärksten. Doch mit Angebotsmieten von durchschnittlich 6,24 Euro in Cottbus und 6,38 Euro pro Quadratmeter im Bremerhaven zählen die beiden Städte für Mieter:innen noch zu den erschwinglicheren.

In Potsdam zogen die Angebotsmieten innerhalb

von 5 Jahren am stärksten an

In Potsdam kalkulieren Suchende derzeit mit 29,7 Prozent ihres Einkommens für die neue Wohnung. Innerhalb von fünf Jahren stiegen in der Hauptstadt von Brandenburg die durchschnittlichen Angebotsmieten um 30 Prozent. Im zweiten Quartal lagen sie bei 10,70 Euro pro Quadratmeter. Damit erteuerten sich die Angebotsmieten in Potsdam wie in keiner anderen Vergleichsstadt. Doch auch in Berlin zogen die Mieten kräftig an. Innerhalb von fünf Jahren kletterten die durchschnittlichen Angebotsmieten für Mietwohnungen auf ImmoScout24 um 27 Prozent nach oben und rangieren im zweiten Quartal bei durchschnittlich 10,71 Euro pro Quadratmeter. In der Bundeshauptstadt sind Mieter:innen damit bereit, 28,4 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen auszugeben – ein Wert im Mittelfeld des gesamtdeutschen Städtevergleichs. Vor einem Jahr kalkulierten Mietsuchende noch mit knapp 30 Prozent für das Wohnen in der Hauptstadt.

„Als Faustregel gilt, dass die Miete nicht höher als 30 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens sein sollte. Unsere Datenanalyse zeigt, dass damit Mietsuchende nur noch in einem Drittel der Städte kalkulieren. Berlin sticht als einzige Metropole mit einer Zahlungsbereitschaft von 28 Prozent für das Wohnen heraus. In München sind Suchende hingegen bereit bis zu 35 Prozent des Einkommens für die eigene Wohnung aufzubringen“, erläutert Dr. Thomas Schroeter, Geschäftsführer von ImmoScout24.

Metropolenvergleich

Auch im Metropolenvergleich führt München das Ranking um die Wohnkosten an. Nach der bayrischen Hauptstadt folgt Stuttgart. Hier planen Mietsuchende 33,2 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ein. Dies ist ein Prozentpunkt weniger als noch vor einem Jahr. Die Angebotsmieten im Gesamtschnitt für Neu- und Altbau stiegen in der Hauptstadt von Baden-Württemberg um 20,5 Prozent innerhalb von fünf Jahren auf 13,62 Euro pro Quadratmeter. In Hamburg veranschlagen Suchende 32,4 Prozent und in Düsseldorf 30,6 Prozent ihres Einkommens für die nächste Mietwohnung. Hier sanken ebenfalls die von den Suchenden kalkulierten Kosten um 0,7 Prozentpunkte. Das Mietniveau liegt mit 11,74 Euro in Hamburg und 11,36 Euro in Düsseldorf pro angebotenen Quadratmeter im unteren Segment innerhalb des Metropolenvergleichs. Berlin bietet im Metropolenvergleich nach wie vor das günstigste Mietniveau.

Quelle: ImmoScout 24

Städte-Cockpit zu den Angebotsmieten und dem Wohnkostenanteil

Stadt	durchschnittliche Angebotsmiete im zweiten Quartal 2021 in Euro / qm	5-Jahresvergleich der Angebotsmieten vom zweiten Quartal 2016 zum zweiten Quartal 2021	Wohnkostenanteil
München	17,63 €	+24,6%	34,8%
Heilbronn	10,61 €	+23,9%	34,3%
Oldenburg (Oldenburg)	8,44 €	+17,7%	33,9%
Ludwigshafen am Rhein	9,03 €	+22,4%	33,6%
Freiburg im Breisgau	12,88 €	+21,9%	33,5%
Stuttgart	13,62 €	+20,5%	33,2%
Wiesbaden	11,12 €	+14,5%	33,2%
Offenbach am Main	10,61 €	+21,1%	33,1%
Köln	11,36 €	+22,4%	32,9%
Münster	10,01 €	+19,0%	32,7%
Ingolstadt	10,63 €	+7,7%	32,7%
Darmstadt	11,32 €	+17,7%	32,7%
Mainz	11,37 €	+17,7%	32,6%
Hamburg	11,74 €	+20,3%	32,5%

Frankfurt am Main	13,44 €	+19,8%	32,4%
Reutlingen	10,05 €	+20,2%	32,3%
Hannover	9,56 €	+17,4%	32,3%
Bergisch Gladbach	9,35 €	+20,0%	32,3%
Bremerhaven	6,38 €	+16,2%	32,2%
Augsburg	10,50 €	+23,7%	32,1%
Fürth	9,66 €	+20,3%	32,1%
Cottbus	6,24 €	+8,0%	31,7%
Bonn	10,39 €	+19,3%	31,6%
Regensburg	10,36 €	+16,0%	31,6%

Lübeck	9,16 €	+25,0%	31,5%
Kassel	10,98 €	+17,8%	31,5%
Pforzheim	8,82 €	+26,4%	31,5%
Bremen	8,17 €	+14,9%	31,4%
Neuss	9,12 €	+20,0%	31,3%
Würzburg	10,88 €	+13,2%	31,2%
Göttingen	8,91 €	+13,9%	31,2%
Mannheim	10,26 €	+18,1%	31,2%
Nürnberg	10,42 €	+17,1%	31,1%
Koblenz	8,59 €	+19,8%	31,0%
Kiel	8,77 €	+19,2%	31,0%
Halle (Saale)	6,64 €	+14,1%	30,9%
Leverkusen	8,86 €	+21,2%	30,8%
Herne	6,58 €	+17,1%	30,8%
Osnabrück	8,16 €	+17,7%	30,8%
Heidelberg	11,81 €	+19,1%	30,7%
Bielefeld	7,72 €	+19,7%	30,7%
Düsseldorf	11,32 €	+19,4%	30,6%
Kaiserslautern	8,01 €	+16,4%	30,6%
Paderborn	7,58 €	+16,8%	30,4%
Mönchengladbach	7,32 €	+17,3%	30,4%
Leipzig	7,80 €	+21,9%	30,4%
Aachen	9,00 €	+13,5%	30,4%
Dortmund	7,81 €	+21,8%	30,2%
Krefeld	7,58 €	+16,6%	30,0%
Wuppertal	7,15 €	+16,1%	29,9%
Mülheim an der Ruhr	7,89 €	+14,0%	29,8%
Moers	7,00 €	+13,3%	29,8%
Oberhausen	7,00 €	+15,9%	29,7%

Trier	8,76 €	+10,2%	29,7%
Potsdam	10,70 €	+29,5%	29,7%

Erlangen	10,66 €	+10,7%	29,4%
Rostock	7,63 €	+14,2%	29,3%
Dresden	8,20 €	+11,3%	29,3%
Ulm	10,16 €	+15,6%	29,3%
Saarbrücken	7,24 €	+13,8%	29,2%
Bochum	7,78 €	+19,7%	29,2%
Solingen	7,66 €	+17,1%	29,2%
Braunschweig	8,53 €	+12,4%	29,2%
Karlsruhe	7,57 €	+17,2%	29,1%
Duisburg	6,79 €	+16,7%	29,0%
Essen	7,73 €	+16,8%	28,9%
Remscheid	6,94 €	+10,7%	28,8%
Hamm	6,83 €	+17,2%	28,7%
Bottrop	7,26 €	+14,7%	28,5%
Berlin	10,71 €	+26,6%	28,4%
Chemnitz	5,53 €	+6,1%	28,2%
Recklinghausen	6,66 €	+14,0%	28,2%
Magdeburg	6,41 €	+9,6%	28,2%
Wolfsburg	9,05 €	+6,3%	27,5%
Erfurt	7,83 €	+10,3%	27,5%
Hagen	6,37 €	+11,8%	27,4%
Schwerin	7,21 €	+17,4%	26,8%
Jena	8,96 €	+11,7%	26,5%
Gelsenkirchen	6,17 €	+13,2%	26,1%
Salzgitter	6,32 €	+9,2%	25,9%

Methodik

Das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen ermittelte ImmoScout24 auf Basis der Angaben von Suchenden, die sie in ihren Profilen hinterlegt haben. Die durchschnittliche Miete ergibt sich auf Basis aller Inserate des ersten Halbjahres 2021, die von den Suchenden in diesem Zeitraum kontaktiert wurden. Als Ausreißer wurden jene Daten herausgefiltert, bei denen sich Nutzer:innen mit sehr niedrigem Nettohaushaltseinkommen auf im Verhältnis zu teure Wohnungen beworben haben. Alle Städte und Kreise, bei denen weniger als 100 Angaben zum Nettohaushaltseinkommen der Suchenden vorliegen, wurden herausgefiltert. Dabei wurden 80 deutsche kreisfreie Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern analysiert.