

Kaufkraft und Mieten klaffen weit auseinander – Corona könnte dies noch verstärken

Eine Analyse der Kaufkraft im Vergleich zu den Angebotsmieten von immowelt zeigt:

- **Die Kaufkraft in München liegt 33 Prozent über dem Deutschlandmittel, die Angebotsmieten sind allerdings 133 Prozent höher**
- **Auch in Frankfurt und Stuttgart sind die Mietpreise dem verfügbaren Einkommen enteilt**
- **In Berlin liegt die Kaufkraft 8 Prozent unter dem deutschen Durchschnitt, die Mieten aber 56 Prozent darüber**
- **Die reichsten Landkreise mit entsprechend hohen Mieten liegen um München und Frankfurt**

Nürnberg, 17. Februar 2021. In vielen deutschen Großstädten verdient die Bevölkerung zwar überdurchschnittlich gut, die Mieten sind aber oft noch viel höher als der Bundesdurchschnitt. Vor allem in München oder Frankfurt stehen die hohen Mieten in keinem angemessenen Verhältnis zur Kaufkraft. Das zeigt eine Analyse von immowelt, bei der die angebotenen Kaltmieten mit der durchschnittlichen Kaufkraft pro Kopf in den Stadtkreisen über 500.000 Einwohnern sowie den reichsten Stadt- und Landkreisen Deutschlands verglichen wurden. Die Vergleichsdaten zur Kaufkraft pro Einwohner stammen aus einer 2020 veröffentlichten Mitteilung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Den größten Unterschied gibt es in München: Die jährliche Kaufkraft in der bayerischen Landeshauptstadt liegt bei 31.385 Euro pro Kopf. Das sind 33 Prozent mehr als der Bundesdurchschnitt, der bei 23.637 Euro liegt. Münchner verdienen also in der Regel mehr, sie müssen aber auch mit deutlich größeren Ausgaben fürs Wohnen rechnen: Denn mit Quadratmeterpreisen von im Median 18,60 Euro befinden sich die Mieten 133 Prozent über dem Bundesmittel von 8,00 Euro.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch in Frankfurt am Main. Das verfügbare Einkommen pro Einwohner liegt, auch aufgrund gut dotierter Jobs in der Bankenbranche, 12 Prozent über dem Deutschlandwert – die Mieten übertreffen den Wert allerdings um 83 Prozent. Im Mittel 14,60 Euro pro Quadratmeter kostet in Frankfurt eine Mietwohnung. Minimal besser ist das Verhältnis in Stuttgart: Dort liegt das verfügbare Einkommen 13 Prozent über dem Bundesdurchschnitt, die Miete 70 Prozent. Somit haben Stuttgarter im Mittel 26.592 Euro zur

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Verfügung, müssen allerdings bei Quadratmeterpreisen von 13,60 Euro einen großen Anteil ihres Gehalts für das Wohnen ausgeben. Die Corona-Pandemie könnte diese Kluft noch weiter vergrößern. Kurzarbeit, gestrichene Arbeitsplätze oder insolvente Unternehmen sind nur einige wenige negative Begleiterscheinungen der Krise. Auf Dauer könnte das die Kaufkraft deutlich mindern, [die Mieten dagegen steigen voraussichtlich weiter](#).

Berlin: Unterdurchschnittliche Kaufkraft, überdurchschnittliche Mietpreise

In Berlin wurde aufgrund der zuletzt stark gestiegenen Mietpreise 2019 der Mietendeckel beschlossen. Wie eine kürzlich von [immowelt veröffentlichte Studie](#) zeigt, scheint der Mietendeckel bereits eine Auswirkung auf die Preise zu haben. Dennoch gehen Mietpreise und Kaufkraft in der Hauptstadt noch weit auseinander. Mieter zahlen dort im Median 12,50 Euro pro Quadratmeter - 56 Prozent mehr als das Deutschlandmittel. Doch im Gegensatz zu München oder Frankfurt ist das verfügbare Einkommen unterdurchschnittlich. Die Kaufkraft pro Einwohner in Berlin liegt bei 21.829 Euro und somit 8 Prozent unter dem Bundesmittel.

In anderen Städten liegt zwar das Einkommen unter dem Bundesschnitt, die Mieten aber ebenso. Gerade im Osten und im Ruhrgebiet findet man ein deutlich besseres Verhältnis von Kaufkraft zu Mieten vor: In Leipzig liegen sowohl das verfügbare Einkommen als auch die Wohnkosten 12 Prozent unter dem Durchschnitt. In Essen liegt die Kaufkraft (-5 Prozent) sogar näher am Deutschlandmittel als die Mieten (-9 Prozent). In der Untersuchung hat Essen somit das beste Verhältnis von Kaufkraft zu Mieten. Überdurchschnittlich gut bezahlte Arbeitsplätze bei den in Essen ansässigen börsennotierten Energieversorgern könnten ein Grund für die höhere Kaufkraft als in Leipzig sein.

Kaufkraft und Mieten aller Stadtkreise über 500.000 Einwohner im Überblick:

Stadtkreis	Anteil Kaufkraft zum Deutschlandschnitt	Miete pro m ² (Median)	Anteil Miete zum Deutschlandschnitt
München	133%	18,60 €	233%
Frankfurt a. M.	112%	14,60 €	183%
Stuttgart	113%	13,60 €	170%
Berlin	92%	12,50 €	156%
Hamburg	108%	12,10 €	151%
Köln	105%	11,50 €	144%
Düsseldorf	116%	11,00 €	138%
Nürnberg	104%	10,10 €	126%

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Bremen	92%	8,20 €	103%
Dresden	92%	7,70 €	96%
Dortmund	91%	7,50 €	94%
Essen	95%	7,30 €	91%
Leipzig	88%	7,00 €	88%
Deutschland	100%	8,00 €	100%

Teuerste Landkreise im Umland von München und Frankfurt

Auch beim Blick auf die reichsten Landkreise Deutschlands zeigt sich, dass die Strahlkraft der Großstädte häufig bis ins Umland reicht. Die Landkreise mit dem höchsten verfügbaren Einkommen liegen allesamt in den Einzugsgebieten von München, Frankfurt oder Stuttgart. Die Bewohner im reichsten Landkreis Starnberg haben zwar pro Kopf 41 Prozent mehr Kaufkraft als im Rest der Republik, müssen aber eine um 69 Prozent höhere Miete bezahlen (13,50 Euro). Im benachbarten Landkreis München sind die Mietpreise mit 15,00 Euro pro Quadratmeter sogar noch teurer und mit 88 Prozent fast doppelt so hoch wie im Deutschlandmittel. Die Kaufkraft liegt allerdings nur 41 Prozent über dem deutschlandweiten Durchschnitt.

Der drittreichste deutsche Landkreis liegt im Nordwesten Frankfurts – im Hochtaunuskreis ist das verfügbare Einkommen 35 Prozent höher als deutschlandweit. Allerdings machen sich die teuren Preise der Bankenmetropole auch hier bemerkbar. Mietimmobilien werden inzwischen für 11,30 Euro pro Quadratmeter angeboten, was 41 Prozent mehr sind als im Bundesmittel.

Kaufkraft und Mieten der teuersten Stadt- und Landkreise Deutschlands:

Stadt-/ Landkreis	Anteil Kaufkraft zum Deutschlandschnitt	Miete pro m ² (Median)	Anteil Miete zum Deutschlandschnitt
SK München	133%	18,60 €	233%
LK München	136%	15,00 €	188%
LK Starnberg	141%	13,50 €	169%
LK Dachau	121%	13,10 €	164%
LK Fürstenfeldbruck	122%	13,00 €	163%
LK Ebersberg	129%	12,80 €	160%
LK Böblingen	119%	11,50 €	144%
LK Hochtaunuskreis	135%	11,30 €	141%
LK Main-Taunus-Kreis	129%	11,10 €	139%

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

SK Erlangen	119%	10,60 €	133%
Deutschland	100%	8,00 €	100%

[Ausführliche Ergebnistabellen zu allen Stadt- und Landkreisen stehen hier zum Download bereit.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den untersuchten 13 Stadtkreisen über 500.000 Einwohnern und den Stadt- und Landkreisen mit der höchsten Kaufkraft waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die 2020 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Mietpreise spiegeln den Median der Nettokaltmieten bei Neuvermietung wider. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Kaufkraft gibt an, wie viel Einkommen einer Person für Konsum und Lebenshaltungskosten zur Verfügung steht. Die Vergleichsdaten zur Kaufkraft 2020 pro Einwohner stammen aus einer am 8. Dezember 2020 veröffentlichten Pressemitteilung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Mietpreis-Prognose:

Das Verhältnis von Kaufkraft zu Mieten könnte sich in den nächsten Jahren noch einmal deutlich verschlechtern. Aufgrund von Corona und wirtschaftlichen Einbußen könnte die Kaufkraft stagnieren oder sinken. Die Mieten in den größten deutschen Städten klettern dagegen trotz Pandemie 2021 weiter nach oben. Zu diesem Ergebnis kommt die neue [immowelt Mietpreis-Prognose](#) für die Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern. Bis Ende des Jahres steigen demnach in 11 von 14 untersuchten Städten die Angebotsmieten von Bestandswohnungen weiter (Kaltmiete für eine beispielhafte Wohnung mit 3 Zimmern und 80 Quadratmetern im 2. Stock). Grund dafür ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen bei gleichzeitig sinkendem Angebot. Die einzigen untersuchten Städte, in denen Rückgänge vorausgesagt werden, sind Hamburg (-1 Prozent) und Berlin (-5 Prozent). Während sich in Hamburg die große Neubauaktivität und Sättigungseffekte bemerkbar machen, reguliert in Berlin der Mietendeckel die Preise nach unten.

Die Ergebnisse der Mietpreis-Prognose 2021 für Bestandswohnungen:

Stadt	Mietpreis Q4 2020 (pro m ²)	Prognose Q4 2021 (pro m ²)	Veränderung 2020 auf 2021
Berlin	9,20 €	8,70 €	-5%

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Bremen	7,80 €	8,00 €	+3%
Dortmund	6,80 €	6,80 €	0%
Dresden	6,80 €	6,90 €	+1%
Düsseldorf	10,70 €	11,10 €	+4%
Essen	7,30 €	7,50 €	+3%
Frankfurt	11,90 €	12,20 €	+3%
Hamburg	10,70 €	10,60 €	-1%
Hannover	8,70 €	8,90 €	+2%
Köln	10,70 €	11,10 €	+4%
Leipzig	6,50 €	6,80 €	+5%
München	16,00 €	16,10 €	+1%
Nürnberg	9,40 €	9,80 €	+4%
Stuttgart	11,40 €	12,10 €	+6%

Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Mieten von Neubauten: Auch hier steigen in fast allen untersuchten Städten die Preise weiter an. Nur Dortmund (-6 Prozent) und Bremen (-1 Prozent) verzeichnen Rückgänge. Das Interesse an Neubauten ist in beiden Städten in der Vergangenheit zurückgegangen, sodass die Angebotsmieten für diese Wohnungen leicht rückläufig waren. Diese Entwicklung wird sich wahrscheinlich bis Ende des Jahres fortsetzen.

Die Ergebnisse der Mietpreis-Prognose 2021 für Neubauwohnungen:

Stadt	Mietpreis Q4 2020 (pro m ²)	Prognose Q4 2021 (pro m ²)	Veränderung 2020 auf 2021
Berlin	12,50 €	13,20 €	+6%
Bremen	9,70 €	9,60 €	-1%
Dortmund	8,60 €	8,10 €	-6%
Dresden	9,40 €	9,90 €	+5%
Düsseldorf	12,40 €	12,60 €	+2%
Essen	8,80 €	8,80 €	0%
Frankfurt	14,90 €	15,40 €	+3%
Hamburg	13,40 €	13,80 €	+3%
Hannover	11,30 €	11,70 €	+4%
Köln	12,80 €	13,20 €	+3%
Leipzig	8,40 €	8,80 €	+5%
München	19,50 €	20,10 €	+3%
Nürnberg	11,40 €	11,70 €	+3%
Stuttgart	15,20 €	16,30 €	+7%

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG



[Ausführliche Ergebnistabellen sowie weiterführende Informationen zur Methodik der immowelt Mietpreis-Prognose können hier heruntergeladen werden.](#)

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter presse.immowelt.de.

Über immowelt.de:

Das Immobilienportal www.immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien. Gemeinsam mit immonet.de verzeichnet das Immobilienportal eine Reichweite von monatlich 65 Millionen Visits*. Immowelt.de ist ein Portal der immowelt Group, die mit bauen.de und umzugsauktion.de weitere reichweitenstarke Portale betreibt und leistungsstarke CRM-Software für die Immobilienbranche entwickelt. Die immowelt Group ist eine Tochter der Axel Springer SE.

* Google Analytics; Stand: Mai 2020

immowelt AG
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Kaufkraft und Mieten klaffen weit
auseinander – Corona könnte dies
noch verstärken**

Analyse der Kaufkraft im Vergleich zu den
Angebotsmieten in den 13 größten
deutschen Stadtkreisen und reichsten Stadt-
und Landkreisen

Stadtkreis	Anteil Kaufkraft zum Deutschlandschnitt	Miete pro m ² (Median)	Anteil Miete zum Deutschlandschnitt
Berlin	92%	12,50 €	156%
Bremen	92%	8,20 €	103%
Dortmund	91%	7,50 €	94%
Dresden	92%	7,70 €	96%
Düsseldorf	116%	11,00 €	138%
Essen	95%	7,30 €	91%
Frankfurt a. M.	112%	14,60 €	183%
Hamburg	108%	12,10 €	151%
Köln	105%	11,50 €	144%
Leipzig	88%	7,00 €	88%
München	133%	18,60 €	233%
Nürnberg	104%	10,10 €	126%
Stuttgart	113%	13,60 €	170%
Deutschland	100%	8,00 €	100%

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den untersuchten 13 Stadtkreisen über 500.000 Einwohnern und den Stadt- und Landkreisen mit der höchsten Kaufkraft waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die 2020 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Mietpreise spiegeln den Median der Nettokaltmieten bei Neuvermietung wider. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Kaufkraft gibt an, wie viel Einkommen einer Person für Konsum und Lebenserhaltungskosten zur Verfügung steht. Die Vergleichsdaten zur Kaufkraft 2020 pro Einwohner stammen aus einer am 8. Dezember 2020 veröffentlichten Pressemitteilung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Stadt-/ Landkreis	Anteil Kaufkraft zum Deutschlandschnitt	Miete pro m ² (Median)	Anteil Miete zum Deutschlandschnitt
LK Böblingen	119%	11,50 €	144%
LK Dachau	121%	13,10 €	164%
LK Ebersberg	129%	12,80 €	160%
SK Erlangen	119%	10,60 €	133%
LK Fürstenfeldbruck	122%	13,00 €	163%
LK Hochtaunuskreis	135%	11,30 €	141%
LK Main-Taunus-Kreis	129%	11,10 €	139%
SK München	133%	18,60 €	233%
LK München	136%	15,00 €	188%
LK Starnberg	141%	13,50 €	169%
Deutschland	100%	8,00 €	100%

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in den untersuchten 13 Stadtkreisen über 500.000 Einwohnern und den Stadt- und Landkreisen mit der höchsten Kaufkraft waren Mietwohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern, die 2020 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich die Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Mietpreise spiegeln den Median der Nettokaltmieten bei Neuvermietung wider. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Die Kaufkraft gibt an, wie viel Einkommen einer Person für Konsum und Lebenserhaltungskosten zur Verfügung steht. Die Vergleichsdaten zur Kaufkraft 2020 pro Einwohner stammen aus einer am 8. Dezember 2020 veröffentlichten Pressemitteilung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de