

Große Kluft zwischen Kaufkraft und Mieten – steigende Wohnkosten und Inflation verschärfen Lage für Mieter

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

- **Größtes Ungleichgewicht in München: Kaufkraft übertrifft Deutschlandmittel um 29 Prozent, die Angebotsmieten liegen aber 135 Prozent höher**
- **Auch in Stuttgart und Frankfurt sind die Mietpreise dem verfügbaren Einkommen deutlich enteilt**
- **In Berlin liegt die Kaufkraft 6 Prozent unter dem Bundesschnitt, die Mieten aber 45 Prozent darüber**
- **Hohe Wohnkosten und Inflation verschärfen die finanzielle Lage von Mietern – zunehmende Mietpreisdynamik könnte die Kluft zwischen Mieten und Kaufkraft noch vergrößern**
- **Die reichsten Landkreise mit entsprechend hohen Mieten befinden sich im Umland von München und Frankfurt**

Nürnberg, 21. März 2023. In vielen deutschen Großstädten stehen die Wohnkosten in einem ungünstigen Verhältnis zur Kaufkraft. Besonders groß ist die Kluft zwischen Miete und verfügbarem Einkommen in München und Stuttgart. 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 von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Das höchste verfügbare Einkommen aller untersuchten Großstädte haben Bewohner in München. Die jährliche Kaufkraft in der Isar-Metropole liegt bei 33.857 Euro pro Kopf – 29 Prozent mehr als der Bundesdurchschnitt (26.271 Euro). Allerdings beträgt der Quadratmeterpreis für Wohnungen in der Isar-Metropole bei Neuvermietung im Median 18,80 Euro und liegt damit 135 Prozent über dem Bundesmittel von 8,00 Euro.

Durch den Mietanstieg im vergangenen Jahr hat sich das Ungleichgewicht von Wohnkosten und Kaufkraft in vielen Großstädten weiter vergrößert. Die hohe Inflation verschärft die finanzielle Situation von Mietern zusätzlich. So sorgt etwa der starke Anstieg der Energiepreise dafür, dass die Nebenkosten zunehmend zur zweiten Miete werden. Zwar wird sich das verfügbare Einkommen der Deutschen 2023 voraussichtlich um nominal 3,2 Prozent erhöhen. Durch den

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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

deutlichen Anstieg der Verbraucherpreise, der im vergangenen Jahr bei 7,9 Prozent lag, dürften die Zuwächse beim Einkommen jedoch aufgezehrt werden.

Große Diskrepanzen in Stuttgart, Frankfurt und Berlin

Nach München weist Stuttgart die größte Kluft zwischen Kaufkraft und Mieten auf. Das verfügbare Einkommen pro Einwohner in der Schwaben-Metropole liegt bei 28.993 Euro und damit 10 Prozent über dem Deutschlandwert. Die mittlere Angebotsmiete von 13,80 Euro pro Quadratmeter übertrifft den bundesweiten Durchschnitt allerdings um 73 Prozent. Auch in Frankfurt hält die Kaufkraft nicht mit den Wohnkosten Schritt: Während das verfügbare Einkommen in der Bankenstadt den Durchschnitt der Republik um 10 Prozent übertrifft, liegen die Mietpreise bei Neuvermietung 69 Prozent darüber. Bei einer mittleren Angebotsmiete von 13,50 Euro pro Quadratmeter müssen die Einwohner Frankfurts somit einen beträchtlichen Teil der 28.963 Euro, die ihnen jährlich pro Kopf zur Verfügung stehen, für das Wohnen ausgeben.

„Vor allem in den teuersten Großstädten sind die Wohnkosten den Einkommen enteilt“, sagt Felix Kusch, immowelt Country Managing Director. „Die enormen Mietpreisanstiege der vergangenen Jahre sowie die derzeit hohe Inflation sorgen dafür, dass Mieter zunehmend an ihre finanzielle Grenze stoßen. Es braucht daher dringend eine Offensive beim geförderten Wohnungsbau, sodass Wohnen auch für Menschen mit geringem Einkommen wieder leistbar wird. Denn falls die Mieten am freien Markt weitersteigen, dürfte die Schere zwischen Wohnkosten und Kaufkraft in Zukunft sogar noch weiter auseinandergehen.“

Berlin: Einkommen unterdurchschnittlich, Mietpreise über dem Schnitt

Auch in Berlin klaffen Angebotsmieten und Kaufkraft weit auseinander. Bei Neuvermietung kostete der Quadratmeter 2022 im Median 11,60 Euro. Das sind 45 Prozent mehr als der deutsche Durchschnitt. Im Gegensatz zu den Bewohnern anderer deutscher Millionenstädte verfügen die Berliner aber über eine unterdurchschnittliche Kaufkraft. Mit 24.683 Euro pro Kopf liegt das verfügbare Einkommen in der Hauptstadt 6 Prozent unter dem Bundesmittel.

In mehreren anderen Großstädten ist die Kaufkraft zwar ebenfalls unterdurchschnittlich, das Gleiche trifft allerdings auf die Mieten zu. Vor allem im Osten Deutschlands besteht ein deutlich ausgewogeneres Verhältnis zwischen Kaufkraft und Mieten. In Dresden ist die Kluft am geringsten – dort liegt das verfügbare Einkommen 6 Prozent unter dem deutschen Mittelwert, die Angebotsmieten 5 Prozent darunter. Auch in Leipzig besteht nur ein geringes Ungleichgewicht: Die Einwohner der sächsischen Großstadt verfügen über 10

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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

Prozent weniger Kaufkraft als der deutsche Durchschnitt, während die Mieten um 6 Prozent niedriger sind.

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	129%	18,80 €	235%
Stuttgart	110%	13,80 €	173%
Frankfurt am Main	110%	13,50 €	169%
Hamburg	107%	12,20 €	153%
Köln	105%	11,90 €	149%
Berlin	94%	11,60 €	145%
Düsseldorf	115%	11,30 €	141%
Nürnberg	103%	10,60 €	133%
Bremen	91%	9,20 €	115%
Dortmund	91%	8,10 €	101%
Essen	95%	8,00 €	100%
Dresden	94%	7,60 €	95%
Leipzig	90%	7,50 €	94%
Deutschland	100%	8,00 €	100%

Teuerste Landkreise im Umland von München

In den reichsten Landkreisen Deutschlands besteht trotz hoher Einkommen oftmals ebenfalls eine große Schere zwischen Mieten und Kaufkraft. Im bayerischen Starnberg, dem wohlhabendsten Landkreis, haben die Bewohner zwar pro Kopf 40 Prozent mehr Kaufkraft als im Rest der Republik, müssen aber eine um 86 Prozent höhere Miete bezahlen (14,90 Euro). Im benachbarten Landkreis München sind die Angebotsmieten mit 16 Euro pro Quadratmeter sogar doppelt so teuer wie im Deutschlandmittel. Die Kaufkraft liegt allerdings nur 34 Prozent über dem deutschlandweiten Schnitt.

Neben dem Umland von München zählen auch Landkreise im Einzugsgebiet von Frankfurt am Main zu den reichsten Deutschlands. Im Hochtaunuskreis etwa, der im Nordwesten der Mainmetropole liegt, übersteigt das verfügbare Einkommen den Bundesschnitt um 27 Prozent. Die Strahlkraft von Frankfurt macht sich allerdings auch bei den Mietpreisen bemerkbar. Wohnungssuchende zahlen für den Quadratmeter 11,50 Euro – das sind 44 Prozent mehr als im Bundesmittel.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

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

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	129%	18,80 €	235%
LK München	134%	16,00 €	200%
LK Starnberg	140%	14,90 €	186%
LK Fürstenfeldbruck	121%	14,10 €	176%
LK Dachau	120%	13,70 €	171%
LK Ebersberg	129%	13,50 €	169%
LK Miesbach	119%	13,40 €	168%
LK Hochtaunuskreis	127%	11,50 €	144%
LK Main-Taunus-Kreis	127%	11,50 €	144%
LK Erlangen-Höchstadt	120%	9,70 €	121%
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 (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) die 2022 auf immowelt.de inseriert wurden. Dabei wurden ausschließlich 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 das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld an. Die Vergleichsdaten zur Kaufkraft pro Einwohner stammen aus einer am 15. Dezember 2022 veröffentlichten Pressemitteilung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](https://www.immowelt.de/presse).

Über immowelt:

immowelt ist Teil der AVIV Group, eines der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

immowelt GmbH
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



Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. Die Basis hierfür bieten die reichweitenstarken immowelt Portale, die zu den führenden Immobilienplattformen in Deutschland und Österreich gehören und schon heute Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende erfolgreich zusammenbringen. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Neben immowelt gehören weitere führende Immobilien-Onlinemarktplätze in Frankreich, Belgien und Israel zur AVIV Group, die Teil der Axel Springer SE ist.

immowelt GmbH
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

Große Kluft zwischen Kaufkraft und Mieten – steigende Wohnkosten und Inflation verschärfen Lage für Mieter

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

Stadtkreis	Anteil Kaufkraft zum Deutschlandschnitt	Angebotsmiete 2022 pro m ² (Median)	Anteil Miete zum Deutschlandschnitt
Berlin	94%	11,60 €	145%
Bremen	91%	9,20 €	115%
Dortmund	91%	8,10 €	101%
Dresden	94%	7,60 €	95%
Düsseldorf	115%	11,30 €	141%
Essen	95%	8,00 €	100%
Frankfurt am Main	110%	13,50 €	169%
Hamburg	107%	12,20 €	153%
Köln	105%	11,90 €	149%
Leipzig	90%	7,50 €	94%
München	129%	18,80 €	235%
Nürnberg	103%	10,60 €	133%
Stuttgart	110%	13,80 €	173%
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 (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) die 2022 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 pro Einwohner stammen aus einer am 15. Dezember 2022 veröffentlichten Pressemitteilung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK).

Stadt-/ Landkreis	Anteil Kaufkraft zum Deutschlandschnitt	Angebotsmiete 2022 pro m ² (Median)	Anteil Miete zum Deutschlandschnitt
LK Dachau	120%	13,70 €	171%
LK Ebersberg	129%	13,50 €	169%
LK Erlangen-Höchstadt	120%	9,70 €	121%
LK Fürstenfeldbruck	121%	14,10 €	176%
LK Hochtaunuskreis	127%	11,50 €	144%
LK Main-Taunus-Kreis	127%	11,50 €	144%
LK Miesbach	119%	13,40 €	168%
SK München	134%	16,00 €	200%
LK München	140%	14,90 €	186%
LK Starnberg	129%	18,80 €	235%
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 (Bestand ohne Neubau, 40 bis 120 Quadratmeter) die 2022 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 pro Einwohner stammen aus einer am 15. Dezember 2022 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