

Gehalt vs. Immobilienpreise: Pirmasens gewinnt Leistbarkeits-Ranking, München, Potsdam und Hamburg abgeschlagen

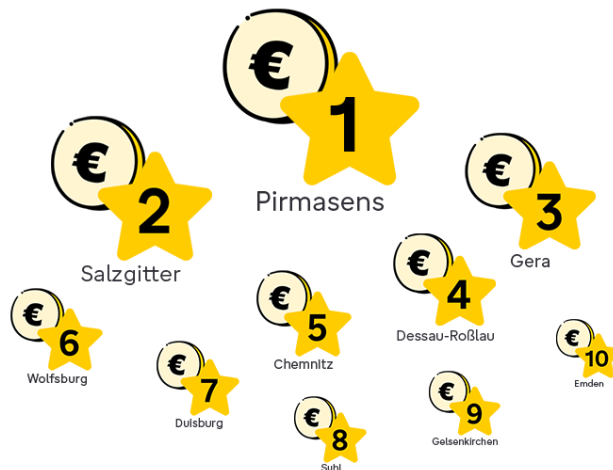
Ein immowelt Ranking der 106 kreisfreien Städte, in dem die monatlichen Median-Bruttogehälter mit den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen verglichen wurden, zeigt:

- Beste Leistbarkeit in Pirmasens: Mittleres Bruttogehalt fast dreimal so hoch wie Quadratmeterpreis
- Städte mit höchsten Einkommen: Ingolstadt im Leistbarkeits-Ranking auf Platz 44, Wolfsburg auf Rang 6
- Schlechteste Leistbarkeit in Hamburg (Platz 104), Potsdam (Platz 105) und München (Platz 106) – Gehälter niedriger als Quadratmeterpreise

immo welt

Gehalt vs. Immobilienpreise

In diesen 10 Städten ist das Verhältnis am besten



Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte am Wohnort, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

Nürnberg, 18. November 2025. Die Angebotspreise von Immobilien steigen seit geraumer Zeit wieder an. Ein aktuelles Leistbarkeits-Ranking von immowelt zeigt jedoch, dass es nach wie vor etliche deutsche Städte gibt, in denen der Wohnungsbau auch für Normalverdiener bezahlbar ist. Das **beste Verhältnis**

AVIV Germany 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

von Einkommen und Immobilienpreisen bietet das rheinland-pfälzische **Pirmasens**: Dort liegt das monatliche Bruttogehalt der Einwohner (3.559 Euro) fast dreimal so hoch wie der Quadratmeterpreis einer Bestandswohnung (1.240 Euro). Metropolen wie Berlin, Hamburg und München sind dagegen weit abgeschlagen im Ranking. Zwar verdienen die Menschen dort tendenziell deutlich besser als das Deutschlandmittel, allerdings ist Wohneigentum um ein Vielfaches teurer. Für das Ranking wurde in jeder der 106 kreisfreien Städte der Quotient aus monatlichem Median-Bruttogehalt und durchschnittlichem Quadratmeterpreis einer Bestandswohnung (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) gebildet.

„In den hochpreisigen Metropolen stellt der Immobilienkauf für Normalverdiener oft eine große finanzielle Herausforderung dar. Deutlich bessere Chancen haben Kaufinteressierte dagegen in mehreren kleineren Städten“, sagt immowelt Geschäftsführer Dr. Robert Wagner. „Vor allem im Osten Deutschlands sowie in Teilen Niedersachsens ist das Verhältnis von Einkommen und Wohnungspreisen äußerst günstig.“

Pirmasens, Salzgitter und Gera mit bester Leistbarkeit

Hinter Pirmasens folgt **Salzgitter auf Platz 2** im Leistbarkeits-Ranking. Eine Bestandswohnung kostet dort durchschnittlich 1.659 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig haben die Bewohner der niedersächsischen Industriestadt ein überdurchschnittlich hohes Einkommen – mit 4.756 Euro liegt dieses fast 2,9-mal höher als der Quadratmeterpreis.

Besonders gut leistbar ist der Wohnungskauf auch im thüringischen **Gera (Platz 3)**. Die Stadt weist zwar das niedrigste Median-Bruttogehalt auf (3.019 Euro), bietet gleichzeitig aber auch den günstigsten Quadratmeterpreis (1.201 Euro) aller kreisfreien Städte. Das Gehaltsniveau übertrifft die Wohnungspreise somit um das 2,5-fache.

Komplettiert werden die Top5 von zwei weiteren ostdeutschen Städten: In **Dessau-Roßlau (Platz 4)** und **Chemnitz (Platz 5)** liegen die monatlichen Bruttoentgelte rund 2,4- bzw. 2,3-mal höher als die Quadratmeterpreise.

Die Top 10 Städte des Leistbarkeits-Rankings im Überblick:

Platz	Stadt	Kaufpreis (pro qm)	Monatliches Bruttogehalt	Quotient Bruttogehalt / Kaufpreis
1	Pirmasens	1.240 €	3.559 €	2,870
2	Salzgitter	1.659 €	4.756 €	2,867

AVIV Germany 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

3	Gera	1.201 €	3.019 €	2,514
4	Dessau-Roßlau	1.374 €	3.313 €	2,412
5	Chemnitz	1.431 €	3.336 €	2,331
6	Wolfsburg	2.510 €	5.529 €	2,203
7	Duisburg	1.866 €	3.982 €	2,134
8	Suhl	1.468 €	3.098 €	2,110
9	Gelsenkirchen	1.789 €	3.681 €	2,058
10	Emden	2.015 €	4.106 €	2,038

Städte mit höchsten Gehältern schneiden unterschiedlich ab

Gut stemmen lässt sich der Wohnungskauf auch in **Wolfsburg (Platz 6)**, wo das mittlere Monatsgehalt den Quadratmeterpreis um das 2,2-fache übersteigt. Während sich die VW-Stadt bei den Wohnungspreisen im Mittelfeld bewegt – der Quadratmeter kostet im Schnitt 2.510 Euro – verfügen die Einwohner mit 5.529 Euro über das zweithöchste Bruttogehalt aller untersuchten Städte. Höher als in Wolfsburg fällt der Median-Lohn lediglich in **Ingolstadt** aus (5.637 Euro). Da der Wohnungskauf dort mit 4.207 Euro pro Quadratmeter aber vergleichsweise teuer ist, schneidet die oberbayerische Autostadt deutlich schlechter ab als Wolfsburg: Das Gehalt beträgt lediglich das 1,3-fache des Kaufpreises, was **Platz 44** im Ranking bedeutet.

Schlusslichter: München, Potsdam und Hamburg

In 20 der 106 kreisfreien Städte übersteigen die Quadratmeterpreise die Median-Bruttogehälter sogar. **Am schwierigsten ist der Immobilienkauf** für Normalverdiener **in München**: Das mittlere Monatsentgelt in der bayerischen Landeshauptstadt zählt mit 5.094 Euro zwar zu den höchsten in Deutschland, Eigentumswohnungen kosten im Schnitt jedoch 8.224 Euro pro Quadratmeter und damit mehr als in jeder anderen Stadt. Der Quotient aus Gehalt und Quadratmeterpreis beträgt somit lediglich 0,6, was den **letzten Platz** im Ranking bedeutet. Auch in **Hamburg (Platz 104)**, **Berlin (Platz 100)**, **Köln (Platz 97)** und **Frankfurt (Platz 95)** haben Kaufinteressenten mit mittlerem Einkommen angesichts hoher Immobilienpreise einen schweren Stand.

Neben den Metropolen ist der **Wohnungskauf** für Normalverdiener **auch in mehreren kleineren Großstädten herausfordernd**. In **Potsdam** beträgt das mittlere Monatsgehalt (3.729 Euro) lediglich das 0,7-fache des durchschnittlichen Quadratmeterpreises (5.225 Euro). Damit belegt die Landeshauptstadt Brandenburgs den **vorletzten Rang** im Leistbarkeits-Ranking. Ähnlich schlecht

AVIV Germany 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

schneiden **Rosenheim (Platz 103)**, **Freiburg (Platz 102)** und **Heidelberg (Platz 101)** ab.

Die Flop 10 Städte des Leistbarkeits-Rankings im Überblick:

Platz	Stadt	Kaufpreis (pro qm)	Monatliches Bruttogehalt	Quotient Bruttogehalt / Kaufpreis
97	Köln	4.953 €	4.283 €	0,865
98	Landshut	4.292 €	3.631 €	0,846
99	Rostock	4.154 €	3.452 €	0,831
100	Berlin	4.823 €	3.982 €	0,826
101	Heidelberg	5.350 €	4.365 €	0,816
102	Freiburg im Breisgau	5.122 €	4.147 €	0,810
103	Rosenheim	5.299 €	3.885 €	0,733
104	Hamburg	5.958 €	4.304 €	0,722
105	Potsdam	5.225 €	3.729 €	0,714
106	München	8.224 €	5.094 €	0,619

[Das vollständige Ranking der 106 kreisfreien Städte steht hier zum Download bereit.](#)

Informationen zum aktuellen Preisniveau in den unterschiedlichen Regionen Deutschlands liefert die [immowelt Price Map](#).

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

AVIV Germany 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

Über immowelt:

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. 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. 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.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany 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

Gehalt vs. Immobilienpreise: Pirmasens gewinnt Leistbarkeits-Ranking, München, Potsdam und Hamburg abgeschlagen

Vergleich der Bruttogehälter mit den Angebotspreisen von Bestandswohnungen in den 106 kreisfreien Städten

Platz	Stadt	Bruttogehalt 2024 Wohnort	Quadratmeterpreis 01.11.2025	Faktor Bruttogehalt / Quadratmeterpreis
1	Pirmasens	3.559€	1.240€	2,870
2	Salzgitter	4.756€	1.659€	2,867
3	Gera	3.019€	1.201€	2,514
4	Dessau-Roßlau	3.313€	1.374€	2,412
5	Chemnitz	3.336€	1.431€	2,331
6	Wolfsburg	5.529€	2.510€	2,203
7	Duisburg	3.982€	1.866€	2,134
8	Suhl	3.098€	1.468€	2,110
9	Gelsenkirchen	3.681€	1.789€	2,058
10	Emden	4.106€	2.015€	2,038
11	Hagen	3.697€	1.923€	1,922
12	Hof	3.271€	1.709€	1,914
13	Bremerhaven	3.495€	1.859€	1,880
14	Herne	3.750€	2.002€	1,873
15	Oberhausen	3.668€	2.006€	1,828

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

Platz	Stadt	Bruttogehalt 2024 Wohnort	Quadratmeterpreis 01.11.2025	Faktor Bruttogehalt / Quadratmeterpreis
16	Zweibrücken	3.726€	2.120€	1,757
17	Remscheid	3.850€	2.203€	1,748
18	Wilhelmshaven	3.610€	2.071€	1,743
19	Wuppertal	3.851€	2.212€	1,741
20	Ludwigshafen am Rhein	5.079€	2.935€	1,731
21	Hamm	3.509€	2.087€	1,682
22	Schweinfurt	4.611€	2.748€	1,678
23	Magdeburg	3.399€	2.132€	1,594
24	Mülheim an der Ruhr	4.168€	2.630€	1,585
25	Neumünster	3.460€	2.189€	1,581
26	Krefeld	3.984€	2.544€	1,566
27	Bottrop	3.496€	2.234€	1,565
28	Cottbus	3.370€	2.160€	1,560
29	Mönchengladbach	3.480€	2.264€	1,537
30	Coburg	4.090€	2.662€	1,537

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

Platz	Stadt	Bruttogehalt 2024 Wohnort	Quadratmeterpreis 01.11.2025	Faktor Bruttogehalt / Quadratmeterpreis
31	Essen	4.058€	2.667€	1,521
32	Kaiserslautern	3.813€	2.507€	1,521
33	Bochum	3.793€	2.517€	1,507
34	Schwerin	3.495€	2.333€	1,498
35	Dortmund	3.858€	2.632€	1,466
36	Bielefeld	3.885€	2.695€	1,442
37	Frankfurt (Oder)	3.235€	2.245€	1,441
38	Delmenhorst	3.219€	2.239€	1,438
39	Leverkusen	4.401€	3.083€	1,428
40	Brandenburg an der Havel	3.424€	2.406€	1,423
41	Leipzig	3.550€	2.565€	1,384
42	Kassel	3.960€	2.899€	1,366
43	Ansbach	3.791€	2.809€	1,350
44	Ingolstadt	5.637€	4.207€	1,340
45	Bremen	4.031€	3.015€	1,337

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

Platz	Stadt	Bruttogehalt 2024 Wohnort	Quadratmeterpreis 01.11.2025	Faktor Bruttogehalt / Quadratmeterpreis
46	Solingen	3.604€	2.713€	1,328
47	Dresden	3.689€	2.789€	1,323
48	Flensburg	3.550€	2.697€	1,316
49	Halle (Saale)	3.444€	2.626€	1,312
50	Weiden in der Oberpfalz	3.368€	2.628€	1,281
51	Braunschweig	4.052€	3.165€	1,280
52	Osnabrück	3.750€	2.956€	1,269
53	Weimar	3.443€	2.727€	1,263
54	Amberg	3.891€	3.102€	1,255
55	Pforzheim	3.835€	3.088€	1,242
56	Frankenthal (Pfalz)	3.648€	2.969€	1,229
57	Erfurt	3.356€	2.761€	1,216
58	Neustadt an der Weinstraße	3.502€	2.927€	1,196
59	Worms	3.579€	3.006€	1,191
60	Landau in der Pfalz	3.634€	3.086€	1,178

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

Platz	Stadt	Bruttogehalt 2024 Wohnort	Quadratmeterpreis 01.11.2025	Faktor Bruttogehalt / Quadratmeterpreis
61	Erlangen	5.435€	4.643€	1,170
62	Koblenz	3.938€	3.413€	1,154
63	Speyer	3.782€	3.323€	1,138
64	Stuttgart	5.088€	4.495€	1,132
65	Heilbronn	4.027€	3.565€	1,130
66	Nürnberg	4.035€	3.580€	1,127
67	Passau	3.866€	3.478€	1,111
68	Oldenburg	3.735€	3.378€	1,106
69	Memmingen	3.801€	3.487€	1,090
70	Bamberg	3.836€	3.526€	1,088
71	Schwabach	3.530€	3.252€	1,085
72	Mannheim	4.413€	4.079€	1,082
73	Trier	3.638€	3.370€	1,080
74	Kaufbeuren	3.629€	3.399€	1,068
75	Bonn	4.549€	4.281€	1,063

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

Platz	Stadt	Bruttogehalt 2024 Wohnort	Quadratmeterpreis 01.11.2025	Faktor Bruttogehalt / Quadratmeterpreis
76	Bayreuth	3.774€	3.558€	1,061
77	Jena	3.875€	3.666€	1,057
78	Aschaffenburg	3.884€	3.675€	1,057
79	Kiel	3.923€	3.714€	1,056
80	Karlsruhe	4.384€	4.171€	1,051
81	Straubing	3.535€	3.386€	1,044
82	Düsseldorf	4.528€	4.339€	1,044
83	Darmstadt	4.803€	4.619€	1,040
84	Wiesbaden	4.473€	4.332€	1,032
85	Fürth	3.684€	3.585€	1,027
86	Offenbach am Main	3.976€	3.981€	0,999
87	Kempten (Allgäu)	3.826€	3.899€	0,981
88	Mainz	4.260€	4.384€	0,972
89	Ulm	4.295€	4.479€	0,959
90	Baden-Baden	3.870€	4.119€	0,940

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

Platz	Stadt	Bruttogehalt 2024 Wohnort	Quadratmeterpreis 01.11.2025	Faktor Bruttogehalt / Quadratmeterpreis
91	Würzburg	3.859€	4.178€	0,924
92	Augsburg	4.068€	4.492€	0,906
93	Lübeck	3.624€	4.031€	0,899
94	Regensburg	4.262€	4.794€	0,889
95	Frankfurt am Main	4.962€	5.590€	0,888
96	Münster	4.007€	4.566€	0,877
97	Köln	4.283€	4.953€	0,865
98	Landshut	3.631€	4.292€	0,846
99	Rostock	3.452€	4.154€	0,831
100	Berlin	3.982€	4.823€	0,826
101	Heidelberg	4.365€	5.350€	0,816
102	Freiburg im Breisgau	4.147€	5.122€	0,810
103	Rosenheim	3.885€	5.299€	0,733
104	Hamburg	4.304€	5.958€	0,722
105	Potsdam	3.729€	5.225€	0,714
106	München	5.094€	8.224€	0,619

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Angebotspreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die aktuellen Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2025 wieder. Die Daten für die Bruttogehälter am Wohnort zum 31.12.2024 stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Es handelt sich um Medianentgelte, das heißt, die eine Hälfte der Beschäftigten erzielt ein Entgelt, das unter diesem Medianentgelt liegt, die andere Hälfte liegt darüber.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt