

# ERSCHWINGLICHKEIT VON WOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND

---

IN WELCHEN DEUTSCHEN GROBSTÄDTEN IST ES  
GÜNSTIGER, EINE WOHNUNG ZU MIETEN ODER  
ZU KAUFEN?



# Einführung: Wie erschwinglich ist es, in Deutschland eine Wohnung zu kaufen?

Inmitten der anhaltenden Debatte über die Zugänglichkeit des Immobilienmarktes in Deutschland liefert unsere aktuelle Studie aufschlussreiche Erkenntnisse. Sie beleuchtet das Verhältnis zwischen dem Durchschnittseinkommen und den Ausgaben für Miete und Kauf einer Wohnung in den 20 größten Städten Deutschlands. Sie vergleicht zwei Zeiträume (Ende 2021 und Ende 2023) und beleuchtet die jüngsten Entwicklungen in Bezug auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum.

Ziel der Studie ist es, zu ermitteln, **in welchen Städten der Kauf oder die Miete einer Immobilie finanziell attraktiver ist**. Die Ergebnisse der Analyse zeigen Unterschiede zwischen den Städten und werfen ein neues Licht auf die oft geäußerte Annahme, dass der Kauf von Wohnungen in Deutschland zunehmend unerschwinglich wird.

## Hier sind einige der wichtigsten Erkenntnisse:

- In Berlin, Hamburg und München sind die monatlichen Zinssätze beim Kauf von Wohnungen finanziell belastender als die Miete.
- In Berlin beispielsweise macht die Nettomiete 29,8 % des Durchschnittseinkommens aus, während die monatliche Zinslast für Immobilienkäufe 35,6 % des Einkommens ausmacht.
- In Stuttgart, Leipzig und Dortmund ist die monatliche finanzielle Belastung durch einen Kauf vergleichbar mit der durch eine Miete.
- In Bremen, Mönchengladbach und Bochum ist der Kauf einer Wohnung weniger belastend als die Miete. In Bremen beispielsweise beträgt die Nettomiete 23,5 % des Durchschnittseinkommens, während die monatliche Zinslast 18,5 % des Einkommens entspricht.
- Im Vergleich mit 2021 sind Eigentumswohnungen im Allgemeinen zwar weniger leistbar, in vielen Städten dennoch erschwinglicher als erwartet.

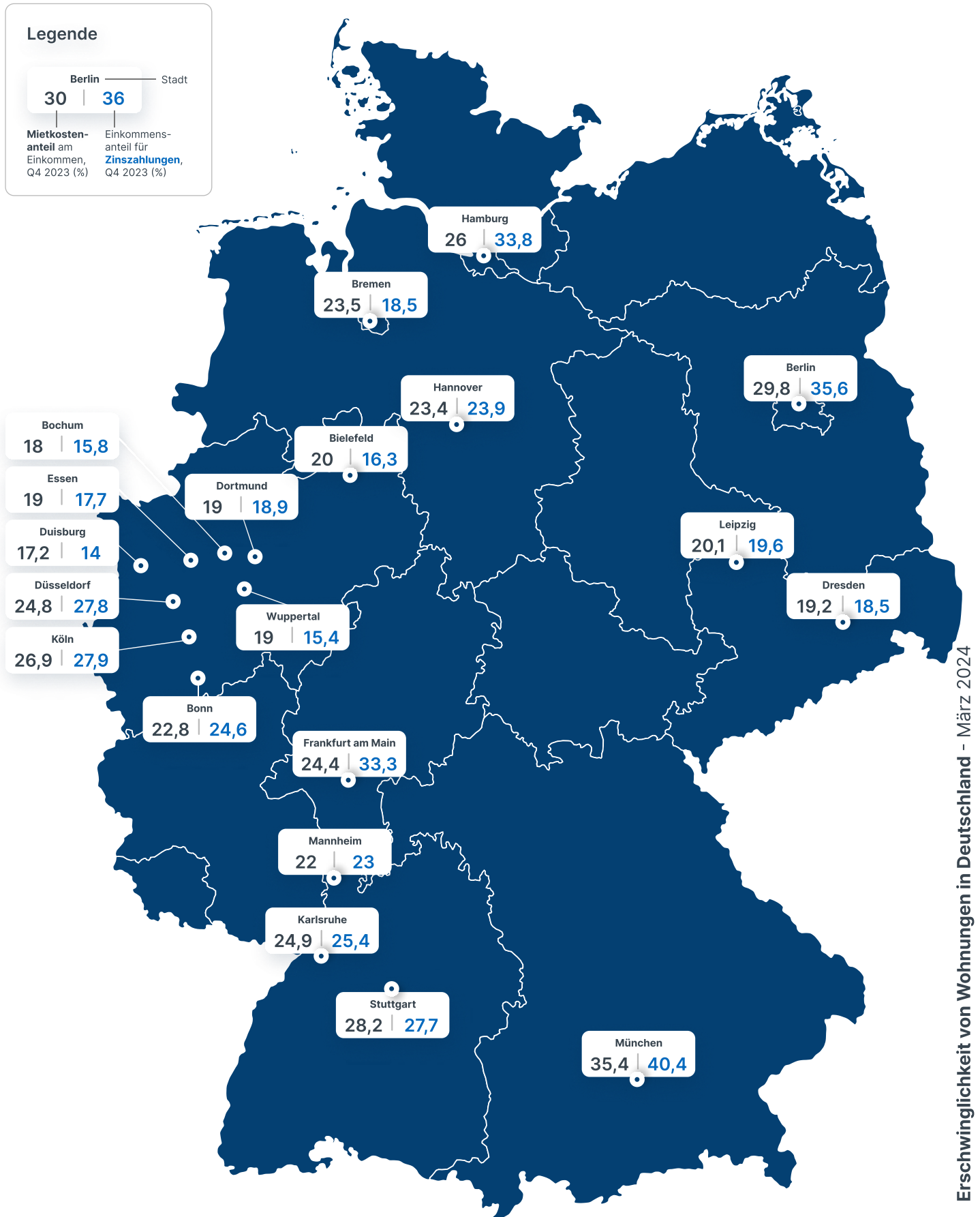
“

**„In einigen Städten ist der Kauf einer Wohnung tatsächlich eine finanzielle Herausforderung, in vielen anderen jedoch überraschend leistbar. Es ist entscheidend, die Vielschichtigkeit des Marktes zu erkennen.“**



**Christian Crain**  
Regional Director DACH & CEE

# Anteil des Einkommens für Wohnungsmiete und -kauf in Deutschlands 20 größten Städten 2023



Stadt (Einwohnerzahl)	Durchschnitts- einkommen (EUR)		Durchschn. mtl. Zinszahlung (EUR)		Durchschnittliche Miete (EUR)		Durchschnittlicher Verkaufspreis (EUR)		Mietkostenanteil am Einkommen (%)		Einkommensanteil für Zinszahlungen (%)	
	Q4 2021	Q4 2023	Q4 2021	Q4 2023	Q4 2021	Q4 2023	Q4 2021	Q4 2023	Q4 2021	Q4 2023 (Veränderung)	Q4 2021	Q4 2023 (Veränderung)
<b>Berlin</b> 3.590.346	2.683	2.683	378	954	680	800	346.250	330.000	25,3	29,8 (+4,5)	14,1	35,6 (+21,5)
<b>Hamburg</b> 1.811.643	3.040	3.040	415	1027	708	790	380.000	355.000	23,3	26 (+2,7)	13,6	33,8 (+20,2)
<b>München</b> 1.449.269	3.501	3.501	650	1414	1100	1240	595.000	489.000	31,4	35,4 (+4)	18,6	40,4 (+21,8)
<b>Köln</b> 1.073.661	2.952	2.952	323	824	710	795	296.000	285.000	24,1	26,9 (+2,8)	10,9	27,9 (+17)
<b>Frankfurt am Main</b> 738.536	3.277	3.277	486	1090	818	800	445.000	377.000	25	24,4 (-0,6)	14,8	33,3 (+18,5)
<b>Stuttgart</b> 626.709	3.194	3.194	409	883	850	900	375.000	305.500	26,6	28,2 (+1,6)	12,8	27,7 (+14,9)
<b>Düsseldorf</b> 613.024	2.947	2.947	360	818	674	732	330.000	283.000	22,9	24,8 (+1,9)	12,2	27,8 (+15,6)
<b>Dortmund</b> 580.663	2.730	2.730	177	515	480	520	162.000	178.000	17,6	19 (+1,4)	6,5	18,9 (+12,4)
<b>Leipzig</b> 578.588	2.536	2.536	180	497	460	510	165.000	172.000	18,1	20,1 (+2)	7,1	19,6 (+12,5)
<b>Essen</b> 578.517	2.703	2.703	169	477	450	514	155.000	165.000	16,6	19 (+2,4)	6,3	17,7 (+11,4)
<b>Bremen</b> 562.930	2.636	2.636	205	489	567	620	187.750	169.000	21,5	23,5 (+2)	7,8	18,5 (+10,7)
<b>Dresden</b> 548.189	2.497	2.497	197	463	470	479	180.000	160.000	18,8	19,2 (+0,4)	7,9	18,5 (+10,6)
<b>Hannover</b> 530.924	2.666	2.666	273	636	590	625	250.000	220.000	22,1	23,4 (+1,3)	10,2	23,9 (+13,7)
<b>Duisburg</b> 493.047	2.657	2.657	134	373	420	458	122.500	129.000	15,8	17,2 (+1,4)	5	14 (+9)
<b>Bochum</b> 360.405	2.730	2.730	174	431	450	491	159.000	149.000	16,5	18 (+1,5)	6,4	15,8 (+9,4)
<b>Wuppertal</b> 350.640	2.579	2.579	148	396	430	489	135.950	137.000	16,7	19 (+2,3)	5,8	15,4 (+9,6)
<b>Bielefeld</b> 330.414	2.798	2.798	196	455	500	560	179.400	157.500	17,9	20 (+2,1)	7	16,3 (+9,3)
<b>Bonn</b> 323.055	2.935	2.935	283	723	645	670	259.000	250.000	22	22,8 (+0,8)	9,6	24,6 (+15)
<b>Karlsruhe</b> 309.621	3.011	3.011	366	766	725	750	335.000	265.000	24,1	24,9 (+0,8)	12,1	25,4 (+13,3)
<b>Mannheim</b> 305.373	2.952	2.952	279	678	628	650	256.000	234.400	21,3	22 (+0,7)	9,5	23 (+13,5)

# Ein komplexer Markt mit großen Unterschieden

Betrachtet man die Erkenntnisse dieser Analyse, so stellt man fest, dass die Leistbarkeit zwischen Mieten und Kaufen neben der persönlichen Situation bis zu einem gewissen Grad von der jeweiligen Stadt abhängt. In einigen Städten, wie Bochum, Bremen oder Wuppertal, ist der Kauf eine langfristige lohnende Investition, während in Berlin, Hamburg oder München das Mieten finanziell leistbarer bleibt.

Trotzdem zeigt die Studie, dass Eigentum in einigen Städten erschwinglicher ist, als von der Allgemeinheit angenommen. Außerdem können der aktuelle Rückgang der Bauzinsen, die verminderte Käuferkonkurrenz sowie die generell gesunkenen Preise neue Kaufgelegenheiten schaffen.

## Methodik

Unsere Analyse umfasst Daten zu Wohnungen in den 20 größten deutschen Städten nach Einwohnerzahl und vergleicht zwei Zeiträume: das vierte Quartal 2021 und das vierte Quartal 2023. Der Medianpreis und die Miete für Wohnungen in jeder Stadt wurden anhand der Angebotsdaten aus den entsprechenden Zeiträumen ermittelt. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen wurde anhand der Daten der jährlichen Haushaltseinkommensklassen von Infas 360 ermittelt. Da diese Daten nur bis 2021 zur Verfügung standen und wir davon ausgingen, dass die Veränderungen des durchschnittlichen Haushaltseinkommens im Vergleich zu den Veränderungen der Preise, Mieten und Zinssätze vernachlässigbar sind, haben wir die Einkommensdaten aus dem Jahr 2021 für das Jahr 2023 wiederverwendet (praktisch eine Extrapolation mit einer angenommenen Veränderungsrate von 0 %). Wir berechneten gewichtete Durchschnitte unter Verwendung der Klassenmittelwerte, um die Einkommensklassen in eine numerische Variable umzuwandeln.

Für die Berechnung der durchschnittlichen monatlichen Zinszahlung wurden Daten der Bundesbank über die durchschnittlichen Effektivzinssätze für Festzinskredite mit einer Laufzeit von mehr als 10 Jahren verwendet. Diese Informationen wurden dann mit dem mittleren Verkaufspreis kombiniert, um ein Szenario zu simulieren, bei dem das Darlehen 100 % der gekauften Immobilie finanziert.

Um die Erschwinglichkeit des Kaufs zu bewerten, wurde die durchschnittliche monatliche Zinszahlung durch das durchschnittliche monatliche Haushaltseinkommen geteilt. Für die Miete wurde der Median der Miete durch das durchschnittliche monatliche Haushaltseinkommen geteilt.

## Über PriceHubble

PriceHubble ist ein in der Schweiz gegründetes, mittlerweile international tätiges B2B-Unternehmen, das innovative digitale Lösungen – beruhend auf Immobilienbewertungen und Marktkenntnissen – für die Finanz- und Immobilienwirtschaft entwickelt. Das Produktportfolio von PriceHubble macht sich Big Data, fortschrittliche statistische Analyseverfahren und attraktive Visualisierung zunutze und bringt so ein neues Transparenzlevel in den Markt. Dies ermöglicht es Kund:innen, Immobilien- und Investitionsentscheidungen auf Grundlage präziser datengetriebener Erkenntnisse (wie etwa Bewertungen, Marktanalysen, Wertprognosen oder Bausimulationen) zu fällen und den Dialog mit Endkonsument:innen zu verbessern. Die digitalen Lösungen von PriceHubble unterstützen sämtliche Akteur:innen der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette (u.a. Banken, Vermögensverwalter:innen, Bewirtschafter:innen, Portfolio Manager:innen und Immobilienmakler:innen). PriceHubble ist bereits in 10 Ländern aktiv (Schweiz, Frankreich, Deutschland, Österreich, Japan, Niederlande, Belgien, Tschechien, Slowakei und Grossbritannien) und beschäftigt weltweit über 200 Mitarbeitende.

Wenn Sie Fragen haben oder eine weitere Analyse wünschen, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren:

[media@pricehubble.com](mailto:media@pricehubble.com)