

## Neue Studie zeigt lokale Wohnkostenbelastung für Deutschland

Anhand aktueller Marktpreise zeigt die Homeday-Studie die teuersten und günstigsten Wohngegenden in Deutschland. Dargestellt wird, welches Mindesteinkommen benötigt wird, um sich eine Wohnung in verschiedenen Städten überhaupt leisten zu können, wie hoch die Belastung mit Wohnkosten gemessen am lokalen Medianeinkommen ist und wo der Immobilienerwerb relativ gesehen am teuersten ist.

- Basierend auf den aktuellen Marktpreisen, geben Einzelpersonen, mit einem Mediangehalt, in der **Hafen-City, Hamburg** den größten Prozentsatz ihres Nettoeinkommens für Miete aus (**62.22 Prozent**), gefolgt von Mitte, Berlin (61.88 Prozent) und Harvestehude, Hamburg (59.59 Prozent).
- Singles aus **Stadtmitte, Zweibrücken** hingegen, geben den niedrigsten Prozentsatz ihres Nettoeinkommens für Miete aus (13.93 Prozent), kurz vor Lebenstedt, Salzgitter (13.96 Prozent) und Horst, Essen (14.39 Prozent), basierend auf aktuellen Marktpreisen und dem lokalen Mediangehalt.
- **Münchener Wohngegenden haben die höchsten Kaufpreise pro Quadratmeter für Familienimmobilien.** Es führt **Haidhausen-Süd, gefolgt von Nymphenburg** und Am Luitpoldpark.
- **Die Stadtmitte von Plauen weist die niedrigsten Kaufpreise für Familienimmobilien auf.** Auf den Plätzen zwei und drei liegen die Innenstädte von Görlitz und Gera-Pforten.
- Es dauert **mindestens 46 Jahre**, um mit einem Mediangehalt eine **Immobilie für eine Familie in Hamburg-Rotherbaum** abzuzahlen.

**Berlin, 22. September 2021** – Homeday, der Immobilienmakler der nächsten Generation, hat eine Studie zur Bezahlbarkeit von Wohnraum in deutschen Städten herausgegeben. Die Studie stellt eine aktuelle Momentaufnahme des deutschen Wohnungsmarkts dar. Ausgewertet wurden alle verfügbaren Miet- und Kaufangebote im Zeitraum von Mai bis August 2021. Die Studie beantwortet drei Fragen: Welchen Prozentsatz des Mediangehalts einer Stadt muss ein Mieter verdienen, um sich eine, den Bedürfnissen entsprechende, Wohnung leisten zu können? Wie lange dauert es mindestens, um eine passende Immobilie mit dem Mediangehalt der jeweiligen Stadt abzuzahlen? In welchen Gegenden können sich Fahrer/-innen von Lieferdiensten, Lehrer/-innen und Krankenpfleger/-innen das Wohnen noch leisten?

### So wurde die Studie durchgeführt:

Um verschiedene Lebensrealitäten abzubilden, hat Homeday die Immobilientypen Single-Wohnung, Familienwohnung und Einfamilienhaus in den Blick genommen. Für diese wurden Kauf- und Mietangebote, für mehr als 80 große deutsche Städte, in großen deutschen Immobilienportalen aus dem Zeitraum von Mai bis August 2021 ausgewertet. Die Studie stellt daher eine hochaktuelle Momentaufnahme bereit und bildet die Situation ab, die ein Wohnungssuchender derzeit vorfindet.

Homeday hat für die Personengruppen Singles und Familien berechnet, welches Mindesteinkommen notwendig ist, um sich das Wohnen in der jeweiligen Gegend ohne finanzielle Überlastung gerade noch leisten zu können.

Entsprechend der Definition des Statistischen Bundesamts wurde eine Belastung von mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens als finanzielle Überlastung definiert. Eine Belastung zwischen 30- und 40 Prozent wird als hoch angesehen. Bis 30 Prozent kann die Belastung als gesund eingestuft werden.

Die Studie weist für jede Wohngegend in Deutschland die lokale Mietbelastungsquote aus. Dafür wurde das Mediangehalt der jeweiligen Stadt in Bezug zu den aktuell am Markt vorgefundenen Angebotsmieten gesetzt. Mit ihr lässt sich die Wohnkostenbelastung zwischen verschiedenen Wohngegenden in ganz Deutschland vergleichen.

Um ein vollständiges Bild zu bieten, hat Homeday zudem die Kaufpreise für die verschiedenen Gegenden dargestellt und anhand des lokalen Mediangehalts verglichen, wie viele Jahre eine Familie mindestens benötigt, um den Kaufpreis abzuzahlen. Dazu wurde davon ausgegangen, dass sie 40 Prozent des jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens für die Tilgung aufwendet. Zinslast und Hausgeld wurde bei der Betrachtung außen vor gelassen.

**Die vollständige Tabelle mit allen Daten und Informationen zur Methodik finden Sie auf der Studienseite:**

<https://www.homeday.de/de/blog/immobilienpreis-erschwinglichkeits-index/>

**Weitere Ergebnisse und Zitate vom Gründer und CEO von Homeday finden Sie am Ende der Pressemitteilung.**

## **Ergebnisse:**

Die folgenden Tabellen zeigen die lokale Mietbelastungsquote. Sie gibt **den Prozentsatz an, den eine Einzelperson vom Median-Nettoeinkommen der jeweiligen Stadt aufbringen muss, um eine 59 m<sup>2</sup> große Wohnung in der jeweiligen Wohngegend mieten zu können**. Die linke Tabelle stellt die teuersten Gegenden dar, während die rechte Tabelle die Gegenden mit der niedrigsten Wohnkostenbelastung zeigt.

1. Hafencity, Hamburg	62.22%
2. Mitte, Berlin	61.88%
3. Harvestehude, Hamburg	59.59%
4. Französisch Buchholz,	59.54%
5. Wilmersdorf, Berlin	57.20%
6. Prenzlauer Berg, Berlin	57.01%
7. Haidhausen-Süd, München	55.39%
8. Nordend-Ost, Frankfurt am Main	55.08%
9. Am Luitpoldpark, München	54.89%
10. Tiergarten, Berlin	54.50%

1. Stadtmitte, Zweibrücken	13.93%
2. Lebenstedt, Salzgitter	13.96%
3. Horst, Essen	14.39%
4. Langenberg, Velbert	14.62%
5. Harthau, Chemnitz	14.74%
6. Eiserfeld, Siegen	15.16%
7. Geusa, Siegen	15.17%
8. Dülken, Viersen	15.18%
9. Sonnenberg, Chemnitz	15.28%
10. Stadtmitte, Plauen	15.52%

Hinweis: Dies ist ein Ausschnitt der Gesamtergebnisse, die Sie hier finden:

<https://www.homeday.de/de/blog/immobilienpreis-erschwinglichkeits-index/>

Die folgenden Tabellen zeigen, **wie viele Jahre eine Familie aktuell mindestens benötigt, um mit dem doppelten Medianeinkommen der jeweiligen Stadt eine 95 m<sup>2</sup> große Wohnung** in der jeweiligen Wohngegend abzuzahlen. Dabei wurden Hausgeld und Zinsbelastung aussen vor gelassen. Die linke Tabelle zeigt die Wohngegenden mit den längsten Zeiträumen, rechts werden die Gegenden dargestellt, in denen die Abzahlungszeiträume besonders kurz sind.

1. Rotherbaum, Hamburg	46
2. Haidhausen-Süd, München	44
3. Nymphenburg, München	44
4. Harvestehude, Hamburg	43
5. Uhlenhorst, Hamburg	43
6. Am Luitpoldpark, München	42
7. Schmargendorf, Berlin	42
8. St. Ulrich, München	40
9. Nienstedten, Hamburg	40
10. Obermenzing, München	39

1. Stadtmitte, Plauen	5
2. Innenstadt, Görlitz	5
3. Pforten, Gera	5
4. Roßlau Elbe, Dessau-Roßlau	5
5. Aue, Aue-Bad Schlema	6
6. Marienthal, Zwickau	6
7. Innenstadt, Gera	6
8. Innenstadt, Pirmasens	6
9. Sonnenberg, Chemnitz	6
10. Pölbitz, Zwickau	6

Die folgenden Tabellen zeigen **die teuersten und die günstigsten Wohngegenden zum Kauf einer 95m<sup>2</sup> großen Immobilie für Familien**. Die linke Tabelle zeigt die teuersten und die rechte Tabelle die günstigsten Wohngegenden.

1. Haidhausen-Süd, München	1.133.875 €
2. Nymphenburg, München	1.120.070 €
3. Am Luitpoldpark, München	1.069.037 €
4. Rotherbaum, Hamburg	1.016.838 €
5. St. Ulrich, München	1.012.090 €
6. Obermenzing, München	998.985 €
7. Solln, München	978.452 €
8. Oberföhring, München	965.508 €
9. Harvestehude, Hamburg	965.313 €
10. Uhlenhorst, Hamburg	958.050 €

1. Stadtmitte, Plauen	86.732 €
2. Innenstadt, Görlitz	87.534 €
3. Pforten, Gera	91.511 €
4. Roßlau Elbe, Dessau-Roßlau	96.914 €
5. Aue, Aue-Bad Schlema	102.501 €
6. Marienthal, Zwickau	105.874 €
7. Innenstadt, Gera	107.780 €
8. Innenstadt, Pirmasens	109.183 €
9. Sonnenberg, Chemnitz	110.359 €
10. Debschwitz, Gera	113.080 €

Die folgenden Tabellen zeigen das **monatliche Mindest-Nettoeinkommen, das eine Einzelperson benötigt, um eine 59 m<sup>2</sup> große Immobilie in der jeweiligen Wohngegend mieten zu können**. Die linke Tabelle zeigt die teuersten, während die rechte Tabelle die günstigsten Gegenden abbildet.

1. Haidhausen-Süd, München	3.688€
2. Am Luitpoldpark, München	3.654€
3. Hafencity, Hamburg	3.588€
4. Nymphenburg, München	3.555€
5. Nordend-Ost, Frankfurt am Main	3.503€
6. Freimann, München	3.498€

1. Stadtmitte, Plauen	665€
2. Westend, Plauen	671€
3. Harthau, Chemnitz	701€
4. Lutherstadt Eisleben, Eisleben	709€
5. Geusa, Merseburg	725€
6. Sonnenberg, Chemnitz	726€

7. Mittersending, München	<b>3.490€</b>	7. Pforten, Gera	<b>732€</b>
8. Harvestehude, Hamburg	<b>3.436€</b>	8. Innenstadt, Görlitz	<b>738€</b>
9. Mitte, Berlin	<b>3.376€</b>	9. Stadtmitte, Zweibrücken	<b>738€</b>
10. Engelschalking, München	<b>3.303€</b>	10. Pockau, Pockau-Lengefeld	<b>738€</b>

Die folgenden Tabellen zeigen **die teuersten und die günstigsten Wohngegenden zum Mieten einer 95 m<sup>2</sup> Immobilie für Familien** anhand der aktuell am Markt angebotenen Mieten. Die linke Tabelle zeigt die teuersten und die rechte Tabelle die günstigsten Wohngegenden.

1. Haidhausen-Süd, München	<b>2.301 €</b>	1. Stadtmitte, Plauen	<b>427€</b>
2. Am Luitpoldpark, München	<b>2.244 €</b>	2. Westend, Plauen	<b>451€</b>
3. HafenCity, Hamburg	<b>2.236 €</b>	3. Harthau, Chemnitz	<b>452€</b>
4. Mittersending, München	<b>2.212 €</b>	4. Lutherstadt Eisleben, Eisleben	<b>457€</b>
5. Nymphenburg, München	<b>2.187 €</b>	5. Geusa, Merseburg	<b>467€</b>
6. Freimann, München	<b>2.139 €</b>	6. Sonnenberg, Chemnitz	<b>469€</b>
7. Nordend-Ost, Frankfurt am Main	<b>2.066 €</b>	7. Pforten, Gera	<b>474€</b>
8. Französisch Buchholz, Berlin	<b>2.055 €</b>	8. Innenstadt, Görlitz	<b>475€</b>
9. Obergiesing, München	<b>1.971 €</b>	9. Pockau, Pockau-Lengefeld	<b>476€</b>
10. Mitte, Berlin	<b>1.951 €</b>	10. Aue, Aue-Bad Schlema	<b>476€</b>

## Zitate

“Unsere aktuelle Studie zeigt: Die Mietkostenbelastung in den deutschen Großstädten steigt immer weiter. Selbst für Durchschnittsverdiener liegt sie in vielen Gegenden erheblich über 40 Prozent. Dies macht deutlich, wie kritisch die Situation ist. Das Statistische Bundesamt spricht ab 40 Prozent von finanzieller Überlastung. Bereits ein Wert zwischen 30 und 40 Prozent ist als sehr hoch anzusehen.”

„Der Durchschnittsbürger kann sich das Wohnen in vielen unserer Großstädte nicht mehr leisten. Die Wohnkosten steigen schneller als das Einkommen vieler Menschen. Für dieses Problem müssen wir eine gemeinsame Lösung finden. Ansonsten droht ein weiteres Auseinanderdriften der Gesellschaft.“

“Die Studie zeigt, wie knapp und teuer Wohnraum in den deutschen Großstädten schon ist. Um die Situation für Wohnungssuchende zu verbessern, müssen wir schneller, mehr neue Wohnungen bauen.”

„Absolut gesehen hat München die teuersten Wohnviertel Deutschlands. Ziehen wir aber auch das örtliche Gehaltsgefüge in Betracht, sehen wir, dass Teile Berlins und Hamburgs noch davor liegen. Die Hamburger Hafen-City und Berlin-Mitte sind gemessen am lokalen Gehaltsgefüge aktuell die teuersten Pflaster Deutschlands.“

„Die Verlierer der aktuellen Entwicklung sind vor allem junge Menschen, die ohnehin über ein knappes Budget verfügen sowie Personen, die aus privaten oder beruflichen Gründen zum Umzug gezwungen sind.“

Um sich das Wohnen noch leisten zu können, müssen sie immer häufiger bis an die finanzielle Belastungsgrenze gehen oder weite Wege vom Stadtrand auf sich nehmen. Die Situation wird von vielen Menschen als ungerecht empfunden.“

„Lange Zeit war Wohnen in Deutschlands Metropolen günstig im Vergleich zu internationalen Großstädten. Die Zeit der moderaten Preise ist nun vorbei. Die Situation in Deutschlands Großstädten wird der in London, Paris, Barcelona oder Mailand immer ähnlicher.“

„Die Teilung zwischen Ost und West ist bei den Immobilienpreisen von einer Teilung in strukturschwache und strukturstarke Regionen abgelöst worden. In den Metropolen und Schwarmstädten ist es relativ teuer. In den weniger attraktiven Regionen ist das Wohnen, ob zum Kauf oder zur Miete, durchaus erschwinglich. Die niedrigsten Preise werden in Teilen von Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, aber auch Nordrhein-Westfalen aufgefunden.“

Alle Zitate von Steffen Wicker, CEO und Gründer von Homeday.

###

## **Hinweise zur Veröffentlichung**

**Die Daten und Grafiken können redaktionell frei verwendet werden. Bitte nennen Sie uns als Urheber und fügen einen Link zur Quelle ein:**

**<https://www.homeday.de/de/blog/immobilienpreis-erschwinglichkeits-index/>**

**Sprecher von Homeday stehen gerne für Interviews zur Verfügung. Melden Sie sich gern, wenn Sie ein exklusives Zitat zu einem bestimmten Aspekt benötigen.**

## **Über Homeday**

Als **Immobilienmakler der nächsten Generation** ist Homeday ([www.homeday.de](http://www.homeday.de)) bundesweit aktiv und macht durch den Einsatz von **moderner Technologie** den Immobilienverkauf deutlich einfacher, transparenter und günstiger. Denn bei Homeday kostet ein **kompletter Maklerservice** inklusive individueller Betreuung durch einen **Homeday-Makler vor Ort** nur **1,95 Prozent** Provision – jeweils für Verkäufer und Käufer. Das schätzen auch die Kunden: Homeday ist in Deutschland der Makler mit den **meisten 5-Sterne-Bewertungen** bei Google und Trustpilot.

Seit Gründung 2015 hat Homeday über drei Milliarden Euro Immobilienvolumen vermittelt und dabei seinen **Kundinnen und Kunden über 50 Millionen Euro Provision gespart** – gegenüber der marktüblichen Provision. Das Unternehmen wächst dynamisch und beschäftigt heute mehr als 250 Menschen an den Standorten Berlin und Köln sowie **220 selbständige Homeday-Maklerinnen und Makler in ganz Deutschland**. Homeday wird geleitet von Steffen Wicker (CEO), Friederike Hesse (COO) und Dmitri Uvarovski (CMO).

**Pressekontakt**

Volker Binnenböse

Homeday GmbH

Phone: +49 179 701 58 35

E-Mail: [volker.binnenboese@homeday.de](mailto:volker.binnenboese@homeday.de)

[www.homeday.de](http://www.homeday.de)

Jule Hackendahl

Sweet Spot PR GmbH

[jule@sweetspotpr.com](mailto:jule@sweetspotpr.com)