



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Vermieterbefragung

ERGEBNISSE 2025



Deutschland

Private Vermieter im Mittelpunkt – Die Vermieterbefragung 2025



A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kai H. Warnecke'.

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

Die Vermieterbefragung 2025 von Haus & Grund Deutschland liefert ein beeindruckend klares Bild. Private Eigentümer sind nicht nur Rückgrat des Mietwohnungsmarktes – sie handeln verantwortungsvoll, investiv und mit hohem persönlichem Einsatz. Über 9.000 Mitglieder haben sich an der Erhebung beteiligt – das ist ein starkes Zeichen für die Geschlossenheit, Dialogbereitschaft und Relevanz unserer Gemeinschaft.

Die Ergebnisse zeigen eindrucksvoll, was unsere Mitglieder leisten. Sie verwalten überwiegend selbst, modernisieren mit Eigenmitteln, vermieten zu fairen Bedingungen und tragen das Risiko ihres Eigentums meist allein. Ihr Beitrag zur sozialen Stabilität und baulichen Qualität des Wohnens verdient Anerkennung und Respekt – vor allem in einer Zeit wachsender Anforderungen und politischer Unklarheit.

Mit dieser Broschüre machen wir die Perspektive privater Vermieter sichtbar. Sie bietet fundierte Einblicke in Besitzstrukturen, Mieteinnahmen, Investitionsverhalten und Hemmnisse – und sie formuliert klare Erwartungen an die Politik. Für stabile Rahmenbedingungen, planbare Förderung und ein Mietrecht mit Augenmaß.

Haus & Grund dankt allen teilnehmenden Mitgliedern für ihr Vertrauen und ihre Bereitschaft, sich einzubringen. Ihre Stimme zählt – und sie wird gebraucht.

Methodischer Hinweis

Unsere Befragung wurde stichprobenmethodisch so angelegt, dass am Ende repräsentative Aussagen sowohl über die Privateigentümer selbst als auch über deren vermietete Immobilien möglich sind. Letztere setzen sich aus vermieteten Eigentumswohnungen, kompletten Mehrfamilienhäusern sowie vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Die Broschüre gliedert sich entsprechend in drei Teile:

Teil 1 beleuchtet die eigentümerbezogenen Merkmale,

Teil 2 fasst die Ergebnisse auf Gebäudeebene zusammen und

Teil 3 enthält die Auswertung unserer diesjährigen Sondererhebung zum Thema „Kommunale Wärmeplanung“.

TEIL 1

SOZIODEMOGRAFISCHE MERKMALE

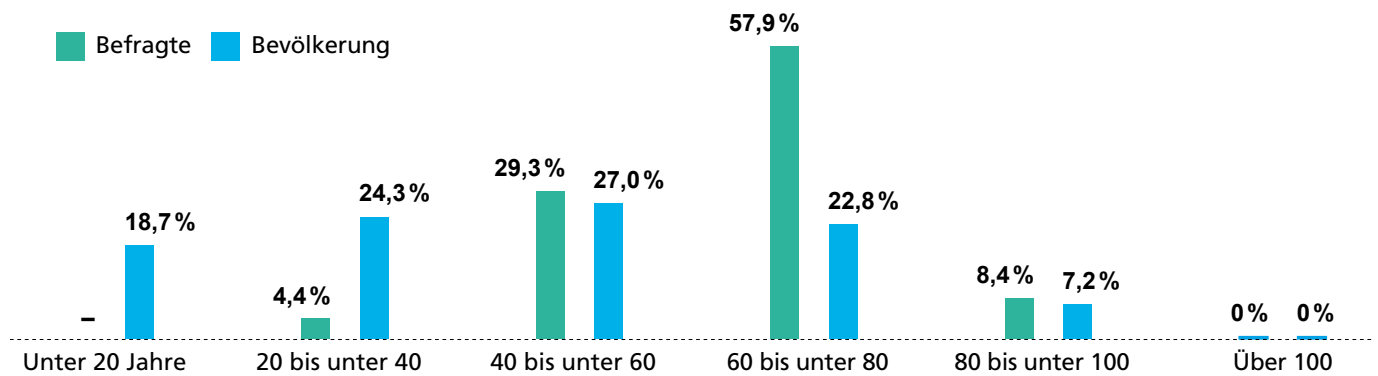
Wer vermietet in Deutschland, und welche Rolle spielen dabei die Mitglieder von Haus & Grund? Unsere Befragung 2025 liefert Antworten – mit einem differenzierten Blick auf die soziodemografische Struktur, den vermieteten Wohnungsbestand und das Engagement privater Eigentümer auf dem Mietwohnungsmarkt.

Geschlecht



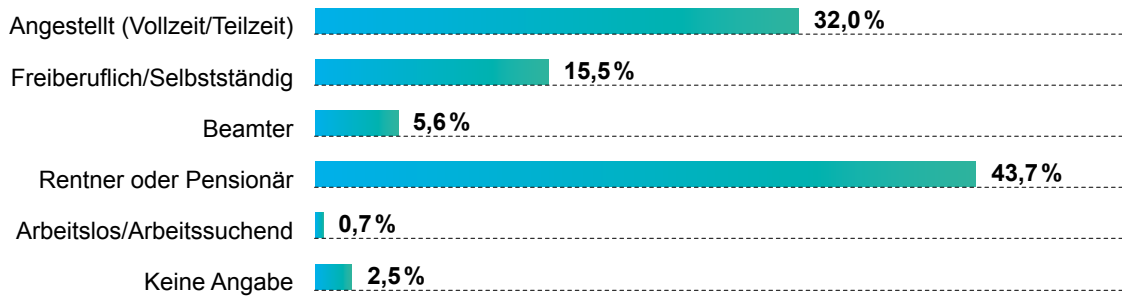
N = 9.122 | Nur Einfachnennung möglich

Bevölkerung in Deutschland nach Alter



N = 8.705 | Nur Einfachnennung möglich

Beschäftigungsstatus



N = 9.123 | Nur Einfachnennung möglich

TEIL 1

ANGABEN ZUM GEBÄUDEBESTAND

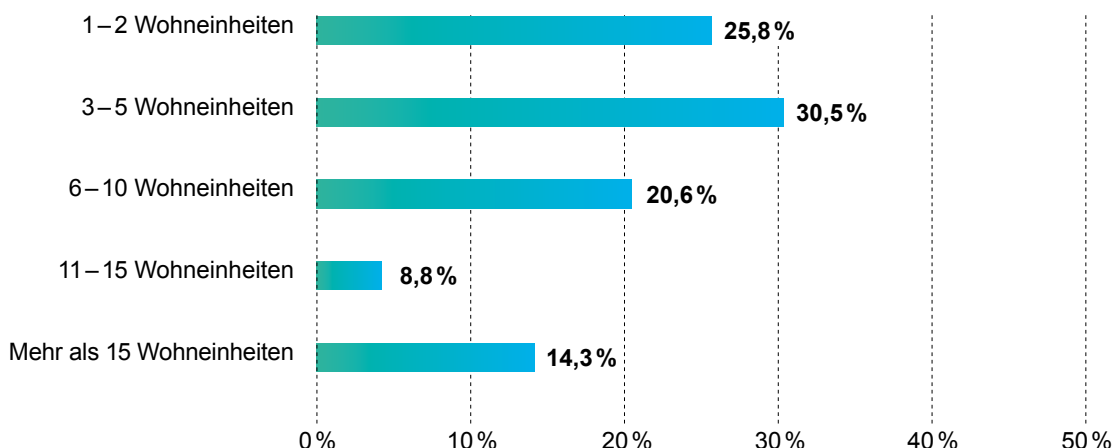
Was vermieten die Mitglieder von Haus & Grund?

Die Haus & Grund-Mitglieder besitzen im Durchschnitt rund 2,6 Gebäude. Die Hälfte der Mitglieder hat zwei Gebäude, ein Viertel sogar nur eines. Am oberen Ende des Spektrums zeigt sich, dass 10 % der Mitglieder fünf oder mehr Gebäude besitzen, nur 1 % besitzen zehn oder mehr.

Ein differenzierter Blick auf den Gebäudebestand nach Typen zeigt ein einheitliches Bild kleinteiligen Eigentums. Die meisten Haus & Grund-Mitglieder besitzen entweder genau ein oder gar kein Objekt der jeweiligen Gebäudeart. Eigentumswohnungen sind am häufigsten vertreten – hier geben die Hälfte der Befragten an, eine solche zu vermieten. Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern trifft dies hingegen nur auf ein Viertel der Mitglieder zu. Auch Mehrfamilienhäuser befinden sich in der Regel als Einzelobjekt im Bestand. Nur ein kleiner Teil der Befragten hält mehrere Objekte eines Typs – beispielsweise besitzen lediglich 10 % zwei oder mehr Mehrfamilienhäuser beziehungsweise drei und mehr Eigentumswohnungen.

Entsprechend kleinstrukturiert ist auch der Umfang der Vermietung. Mehr als die Hälfte der Befragten (56,3 %) vermietet nur ein bis fünf Wohneinheiten. Besonders häufig handelt es sich dabei um einzelne Eigentumswohnungen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft. Bei Mehrfamilienhäusern oder zur Vermietung gehaltenen Einfamilienhäusern handelt es sich in der Regel ebenfalls um Einzelobjekte. Eigentümer mit umfangreichem Bestand von mehr als 15 vermieteten Wohneinheiten bilden mit rund 14 % eine Minderheit. Diese Struktur verdeutlicht, dass der private Mietwohnungsmarkt in Deutschland von einer Vielzahl kleiner, oft privater Eigentümer geprägt ist, die meist nur ein bis drei Mietobjekte verwalten.

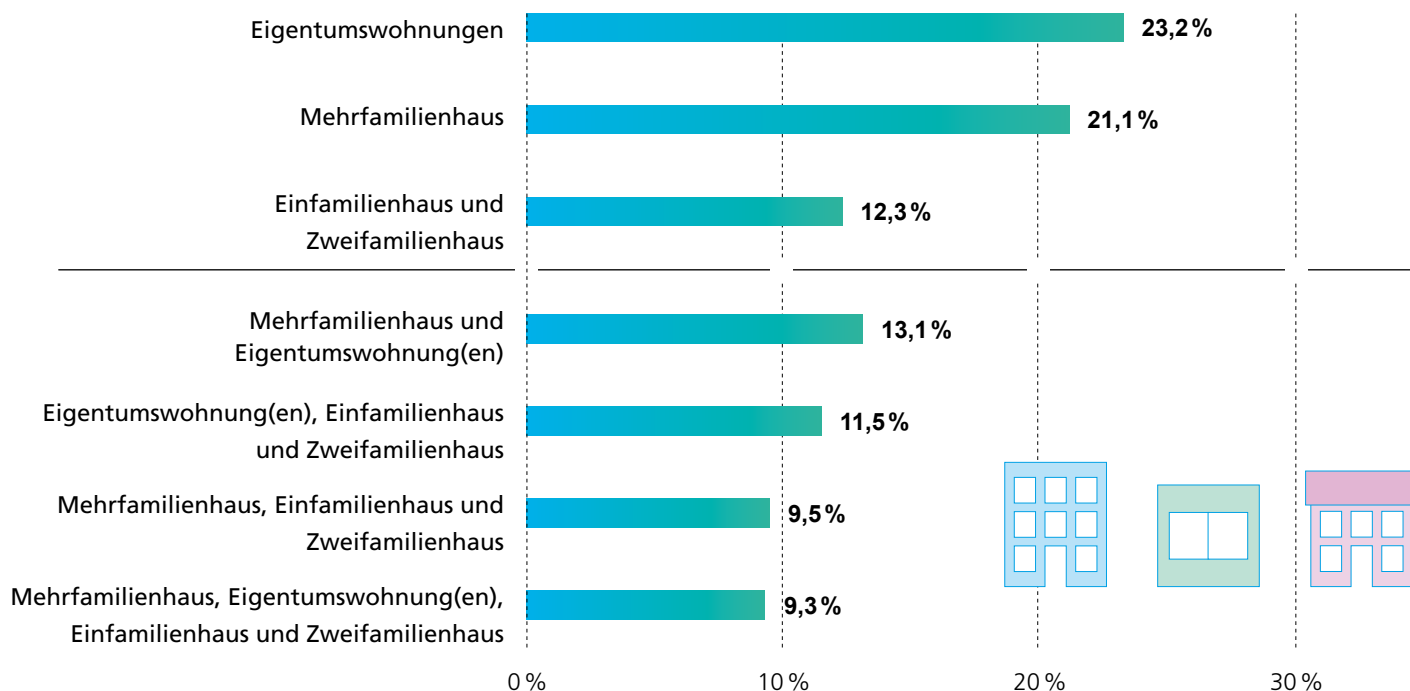
Wie viele Wohneinheiten vermieten Sie aktuell?



N = 7.869 | Nur Einfachnennung möglich

Mehr als die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder vermieten zwischen einer und fünf Wohneinheiten (56,3%)

Gebäudebestand nach Typen aufgeschlüsselt



N = 8.477 | Nur Einfachnennung möglich

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder vermietet ausschließlich in einem Gebäudetyp Wohnungen (56,6%). 21,1% vermieten ausschließlich Mehrfamilienhäuser, 23,2% ausschließlich Eigentumswohnungen (WEG) und 12,3% ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa ein Drittel der Mitglieder kombiniert zwei Gebäudetypen: 13,1% vermieten sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen, 9,5% kombinieren Mehrfamilienhäuser mit Ein- oder Zweifamilienhäusern und 11,5% vermieten sowohl Eigentumswohnungen als auch Ein- oder Zweifamilienhäuser. In diesen Fällen liegt der Gesamtbestand bei durchschnittlich etwa 3 Mietobjekten. Nur ein kleiner Anteil von 9,3% der Mitglieder besitzt und vermietet alle drei Gebäudetypen gleichzeitig. Im Mittel besitzt dieser Anteil 6 Mietobjekte. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die meisten privaten Vermieter sehr kleine Bestände besitzen und vermieten – komplexe gemischte Portfolios sind eher selten.

TEIL 1

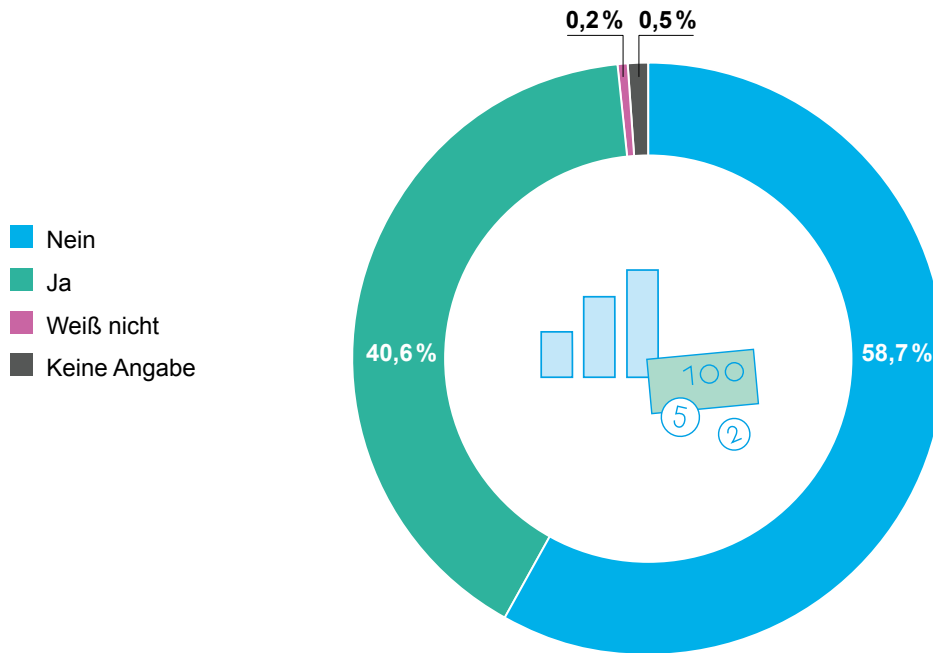
MIETPREISANGABEN

Wie wirtschaften private Vermieter?

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder passt die Mieten über Jahre hinweg nicht oder nur moderat an – meist aus wirtschaftlicher Notwendigkeit und infolge gestiegener Betriebskosten.

Mieterhöhungen erfolgen überwiegend zurückhaltend und mit Rücksicht auf Bestandsmieter. Auch bei der Mietersuche setzen viele auf persönliche Empfehlungen statt auf Makler. Die Mieteinnahmen sind bei den meisten Eigentümern überschaubar und stellen in vielen Fällen nur einen ergänzenden Beitrag zum Gesamteinkommen dar.

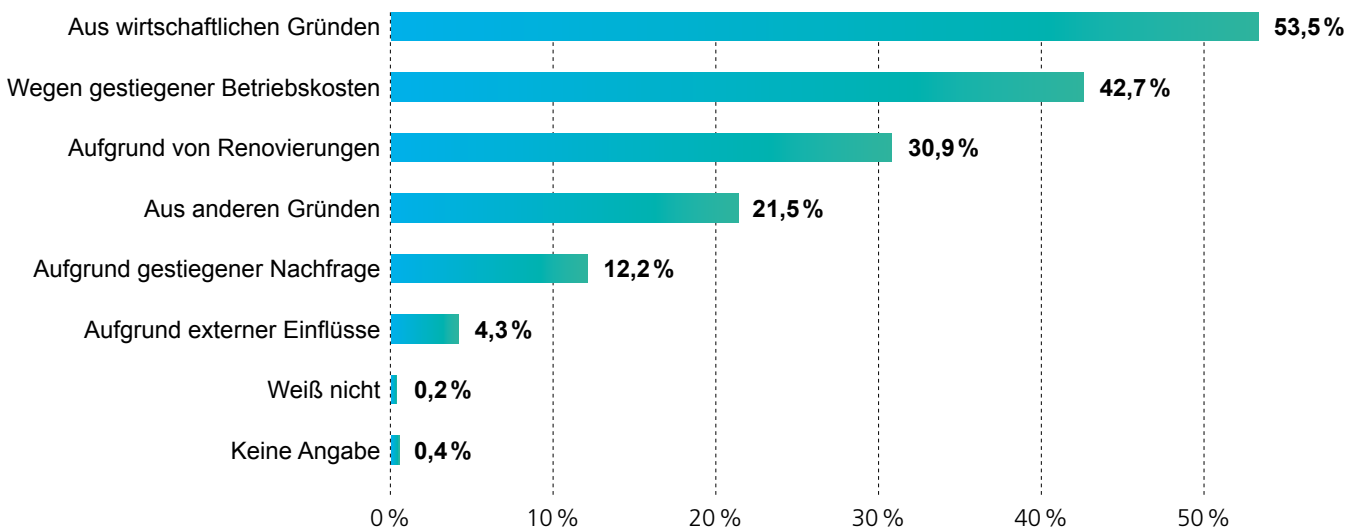
Haben Sie im letzten Jahr Änderungen bei den Mietpreisen in bestehenden Mietverhältnissen vorgenommen?



N = 8.111 | Nur Einfachnennung möglich

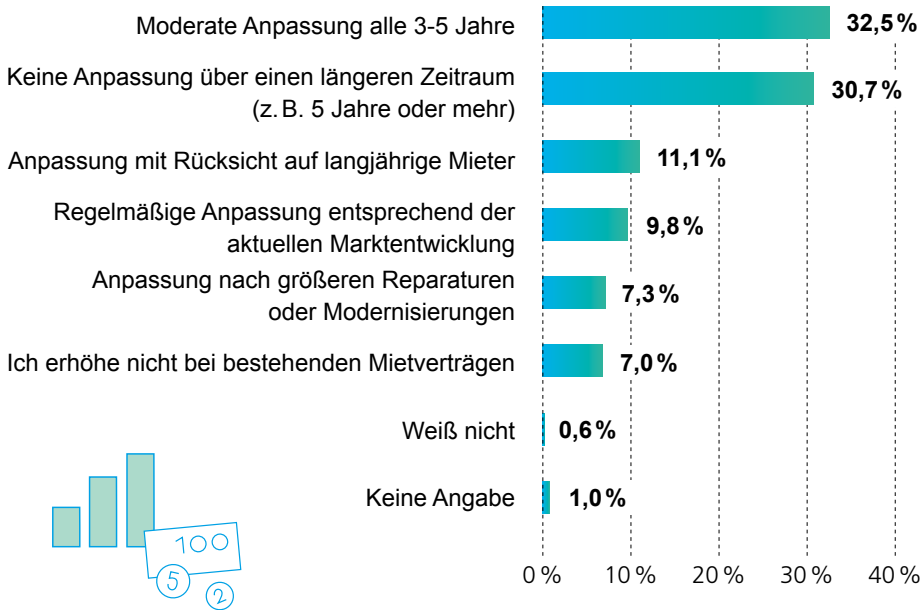
Nur 40,6% der Haus & Grund-Mitglieder gaben, an im letzten Jahr Mietpreisänderungen in bestehenden Mietverhältnissen vorgenommen zu haben. Hauptgründe für eine Mietanpassung waren wirtschaftliche Ursachen, gestiegene Betriebskosten und durchgeführte Renovierungen.

Wenn ja, aus welchem Grund?



N = 3.281 | Mehrfachnennung möglich

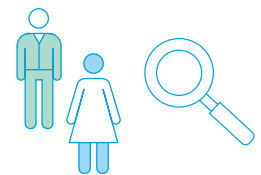
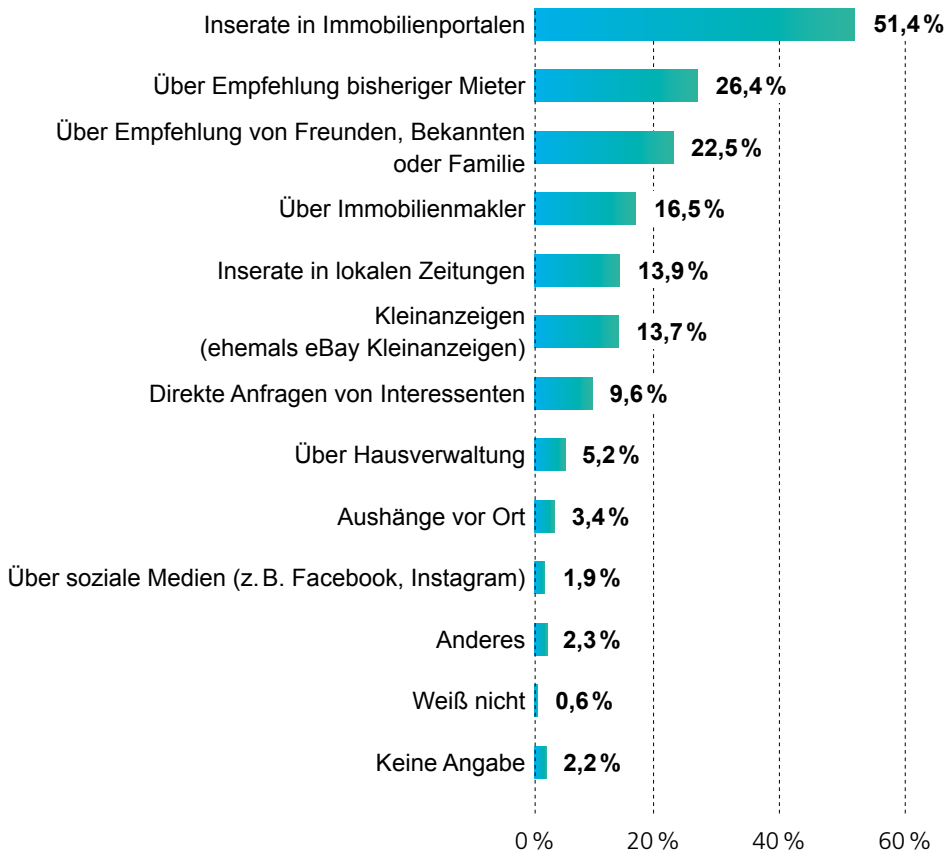
Mietanpassungsverhalten



Über 60% der Mitglieder erhöhen die Miete nur moderat alle 3–5 Jahre oder verzichten über längere Zeit ganz auf Anpassungen. Weitere 11% nehmen Rücksicht auf langjährige Mieter, 7,3% erhöhen nur nach Modernisierungen, und 7% verzichten grundsätzlich auf Anpassungen bei laufenden Verträgen. Lediglich 10% orientieren sich regelmäßig am Mietmarkt.

N = 8.095 | Nur Einfachnennung möglich

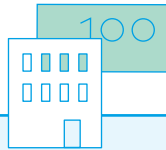
Mietersuche



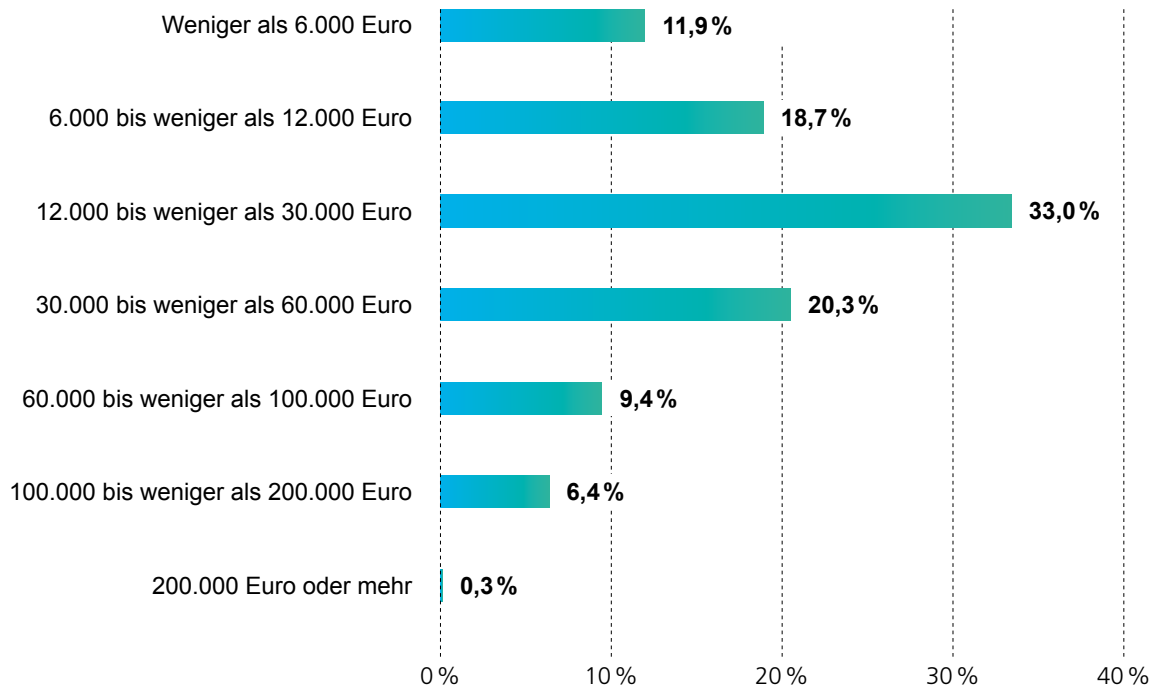
Empfehlungen sind für viele Mitglieder von Haus & Grund ein wichtiger Weg bei der Mietersuche. 26,4% gewinnen neue Mieter durch Hinweise bisheriger Mieter, weitere 22,5% verlassen sich auf persönliche Empfehlungen aus dem Freundes- oder Familienkreis. Diese Zahlen zeigen, dass Vertrauen und persönliche Netzwerke eine zentrale Rolle bei der Vermietung für Haus & Grund-Mitglieder spielen.

N = 8.082 | Mehrfachnennung möglich

Mieteinnahmen vor Steuern und Ausgaben



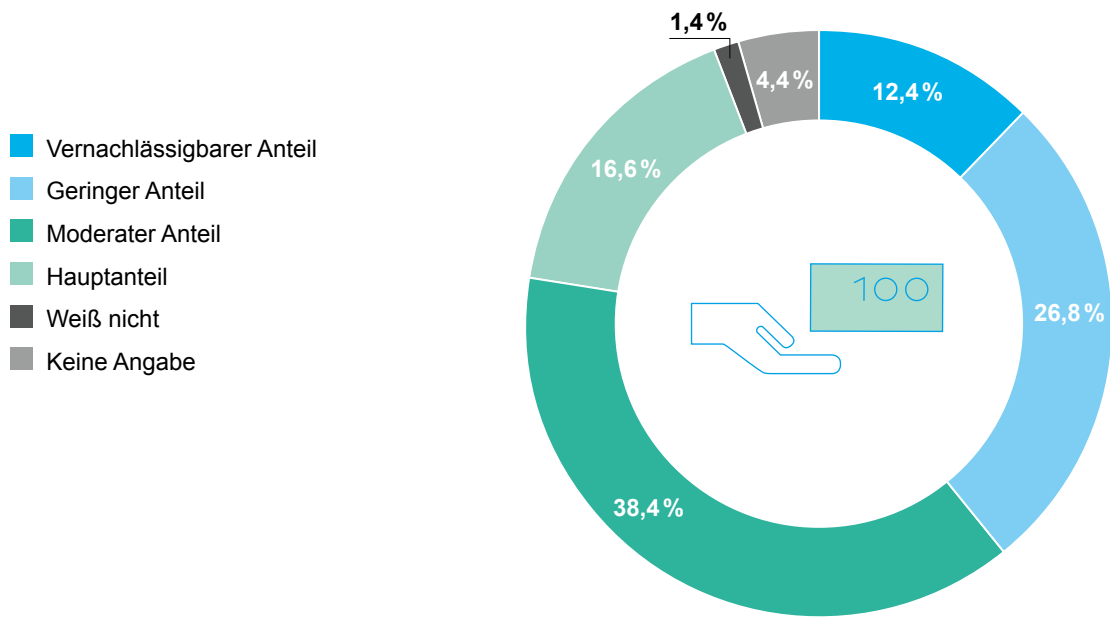
Die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder erzielt jährlich maximal 20.000 Euro an Mieteinnahmen (berechneter Medianwert) – vor Steuern und Ausgaben. Das unterstreicht, dass es sich bei der privaten Vermietung meist um zusätzliche Einkünfte handelt, etwa zur Altersvorsorge. Allein davon leben kann man in der Regel nicht.



N = 6.032 | Nur Einfachnennung möglich

Rund zwei Drittel der Haus & Grund-Mitglieder (63,6%) erzielen jährlich weniger als 30.000 Euro an Mieteinnahmen. Davon liegt ein gutes Drittel sogar unter 12.000 Euro im Jahr.

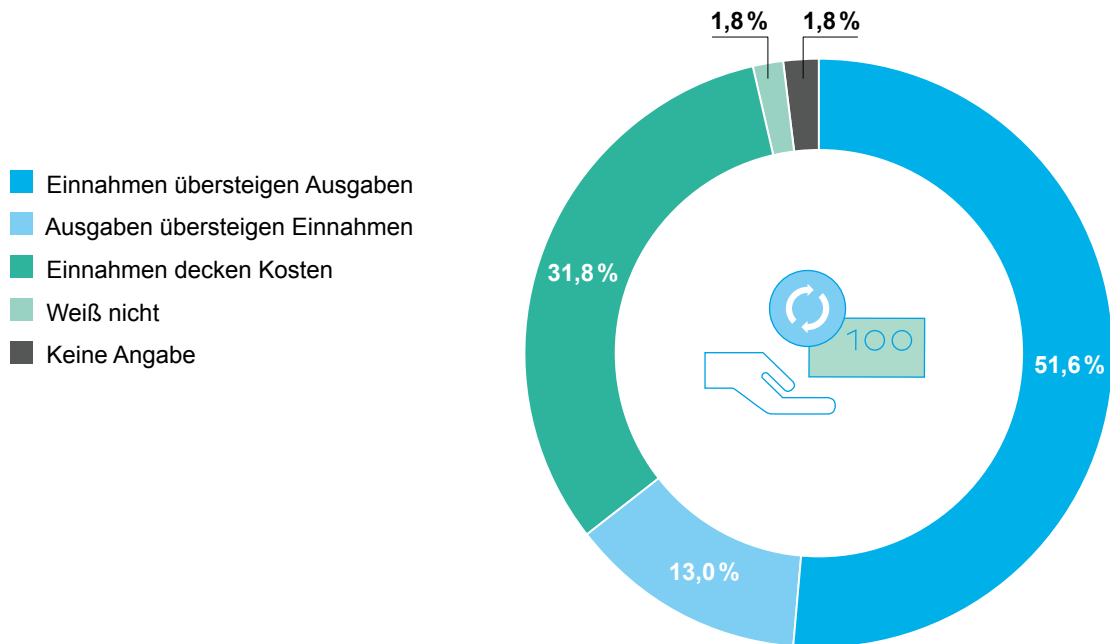
Anteil der Mieteinnahmen am Gesamteinkommen



N = 7.936 | Nur Einfachnennung möglich

Bei der großen Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder machen die Mieteinnahmen nur einen ergänzenden Teil des Gesamteinkommens aus. Für über drei Viertel sind sie entweder vernachlässigbar (12,4%), gering (26,8%) oder moderat (38,4%). Nur 16,6% geben an, dass die Mieteinnahmen den Hauptanteil ihres Einkommens ausmachen.

Einnahmen versus Ausgaben



N = 7.960 | Nur Einfachnennung möglich

Etwa die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder (51,6%) erzielt mit der Vermietung einen Überschuss, das heißt, ihre Einnahmen übersteigen die Ausgaben. Bei 31,8% decken die Mieteinnahmen gerade die laufenden Kosten, und 13,0% berichten sogar von einem Defizit, bei dem die Ausgaben höher sind als die Einnahmen.

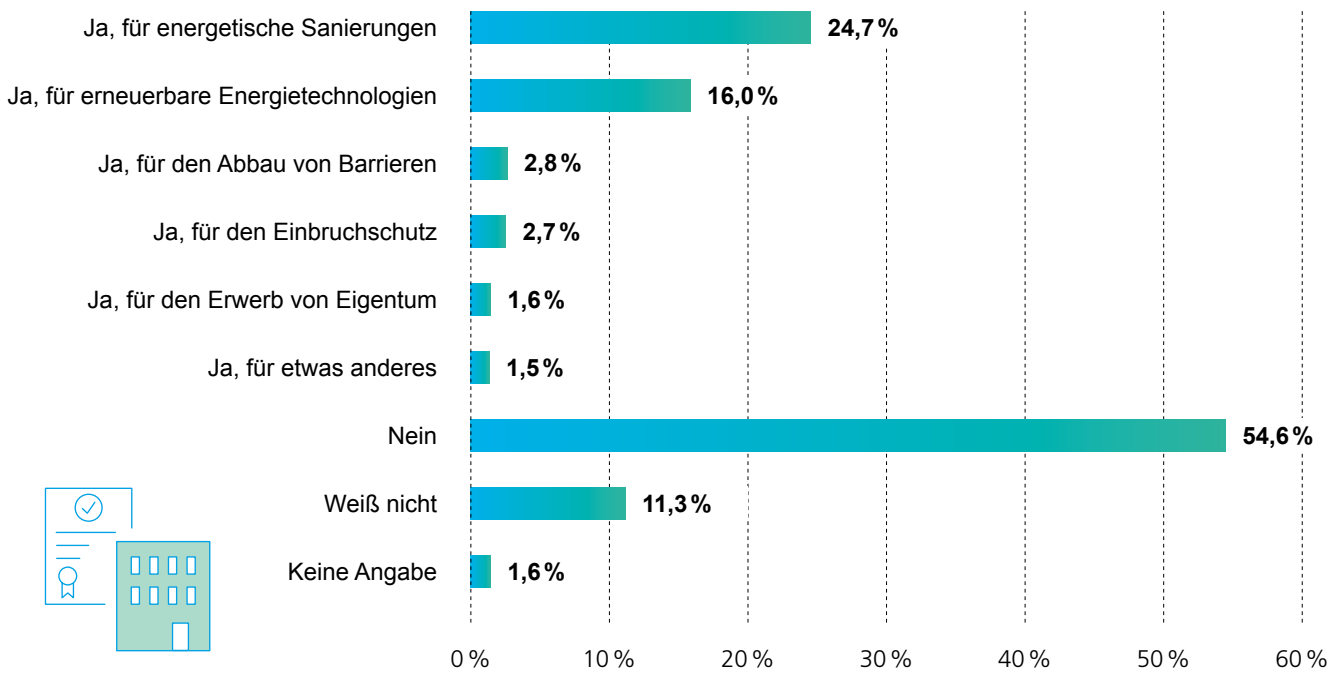
TEIL 1

INVESTITIONSVERHALTEN UND KONFLIKTE

Etwa 40 % der Befragten planen derzeit, Förderprogramme für energetische Maßnahmen zu nutzen – über die Hälfte lehnt eine Inanspruchnahme grundsätzlich ab. Investitionen erfolgen überwiegend aus Eigenmitteln. Modernisierungen scheitern häufig an fehlender Rentabilität, komplizierten Anforderungen im Mietrecht und bürokratischen Hürden. Die Ergebnisse zeigen: Wer investieren will, braucht verlässliche Rahmenbedingungen und praktikable Förderinstrumente.

Auch wenn private Vermieter an einem harmonischen Mietverhältnis interessiert sind, kann es zu Konflikten mit den Mietern kommen. Das größte Konfliktpotenzial bietet hierbei die Nichteinhaltung beziehungsweise Missachtung der Hausordnung seitens der Mieter.

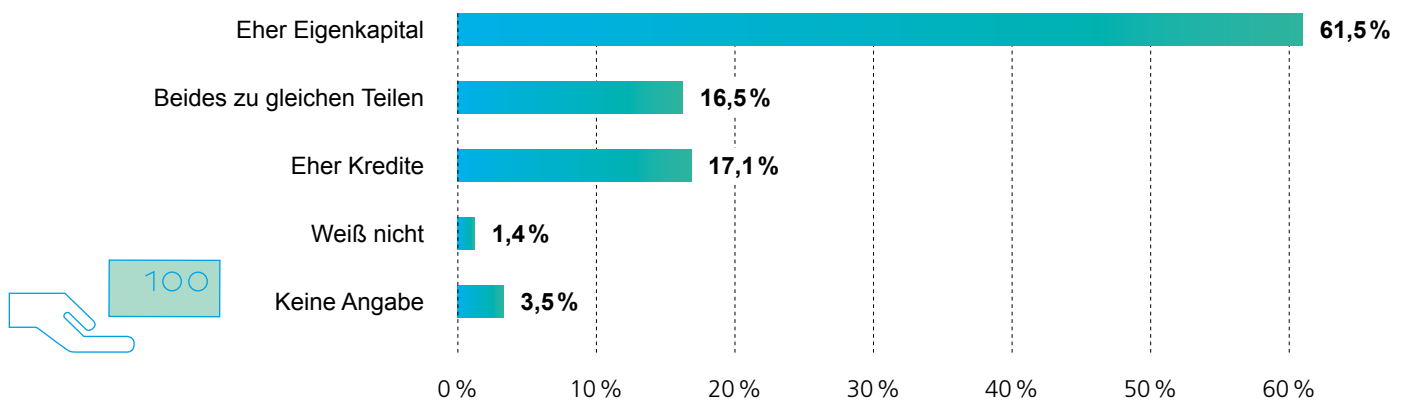
Planen Sie, Förderprogramme (z. B. der KfW-Bank, BAFA) zur Finanzierung von Immobilien oder der Modernisierung Ihrer vermieteten Immobilien in Anspruch zu nehmen?



N = 7.923 | Nur Einfachnennung möglich

Mehr als die Hälfte der Haus & Grund-Mitglieder (54,6%) plant bei künftigen Investitionen nicht auf bestehende Förderprogramme zuzugreifen. Wenn Förderungen in Anspruch genommen werden sollen, dann vor allem für energetische Sanierungen (24,7%) und erneuerbare Energietechnologien (16,0%). Andere Förderbereiche wie Barriereabbau (2,8%), Einbruchschutz (2,7%) oder der Erwerb von Eigentum (1,6%) spielen nur eine untergeordnete Rolle.

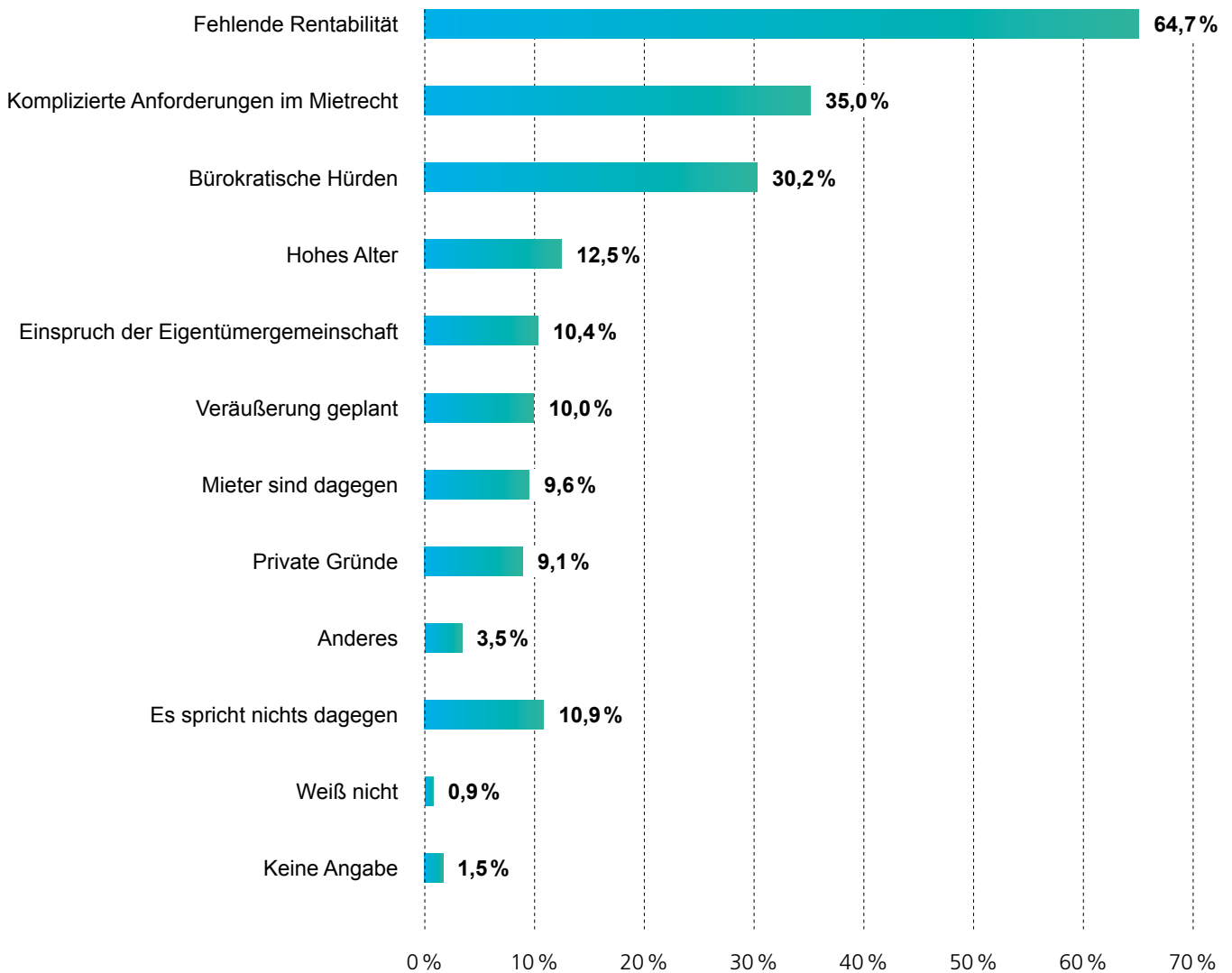
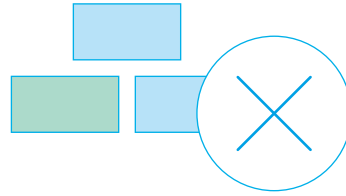
Finanzierung gebäudebezogener Maßnahmen



N = 7.912 | Nur Einfachnennung möglich

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder finanziert gebäudebezogene Maßnahmen überwiegend mit Eigenkapital (61,5%). Nur 17,1% setzen vorrangig auf Kredite, während 16,5% eine Mischung aus Eigenmitteln und Fremdfinanzierung nutzen.

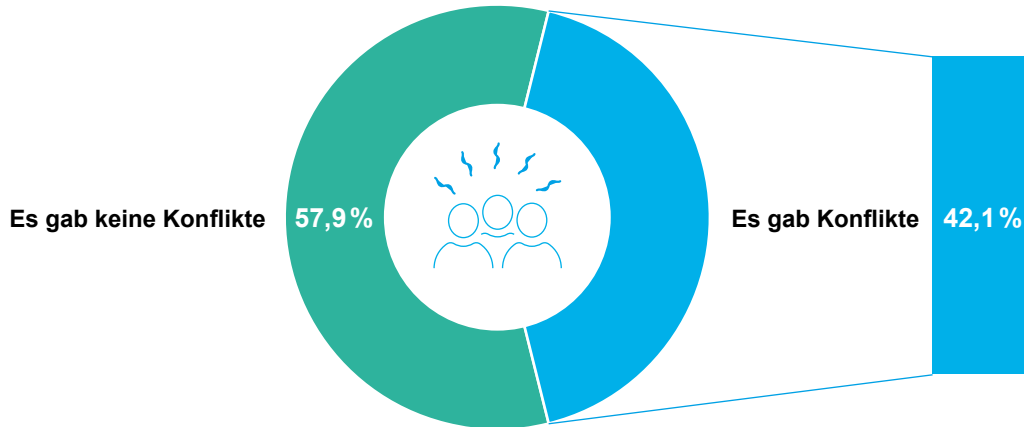
Gründe gegen eine Modernisierung



N = 7.906 | Mehrfachnennung möglich

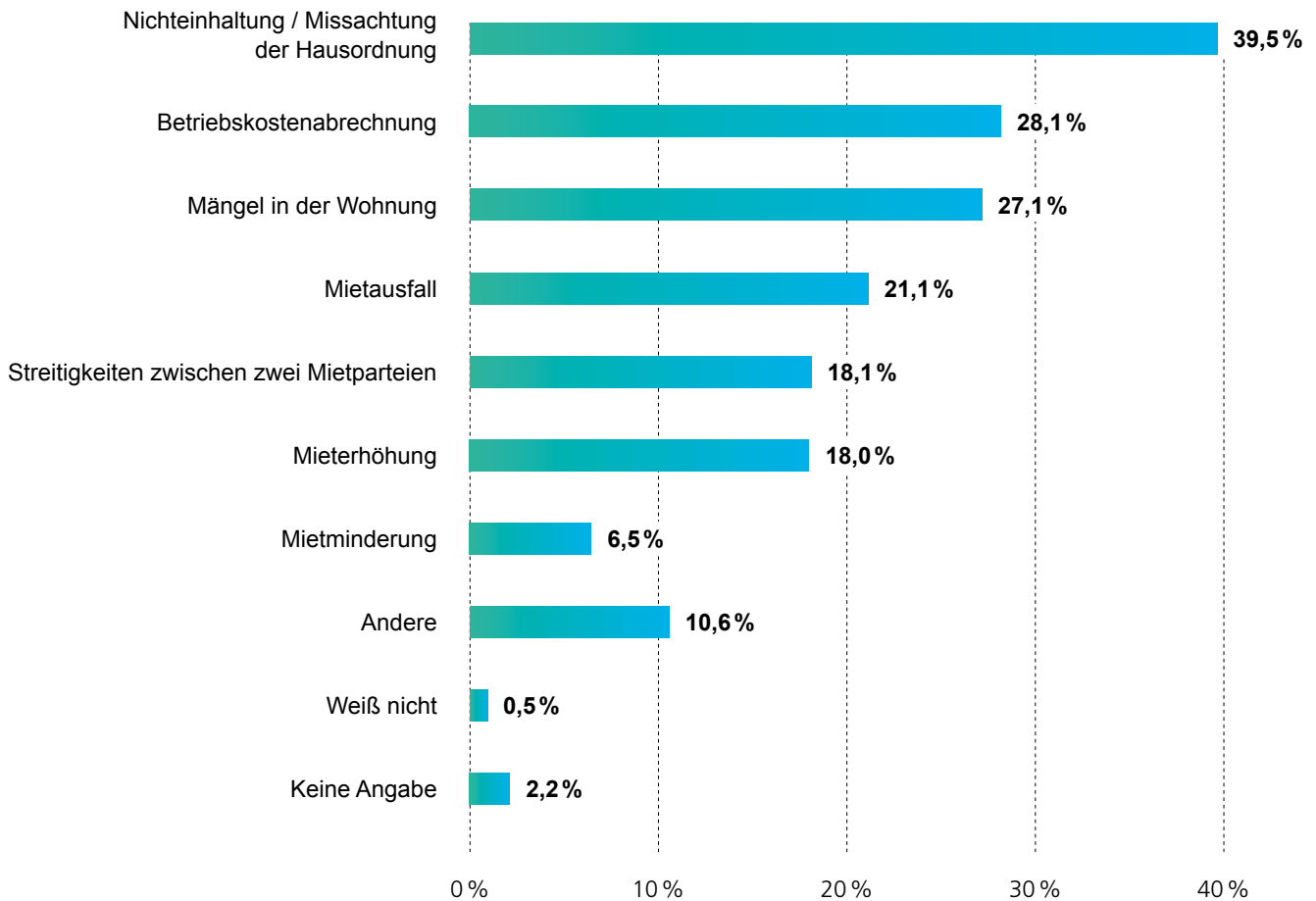
Fehlende Rentabilität wird mit 64,7% am häufigsten als Modernisierungshemmnis genannt. Hinzu kommen rechtliche Unsicherheiten. 35,0% beklagen komplizierte Anforderungen im Mietrecht, 30,2% nennen bürokratische Hürden als Hemmnis. Insgesamt zeigt sich, dass Modernisierungen oft nicht am Willen, sondern an wirtschaftlichen, rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen scheitern.

Gründe für Konflikte im vergangenen Jahr



N=7.901 | Nur Einfachnennung möglich

Wenn es Konflikte gab, dann wegen:



N = 3.298 | Mehrfachnennung möglich

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder (57,9%) berichtet, im vergangenen Jahr keine Konflikte mit den Mietern gehabt zu haben. Wenn es jedoch zu Auseinandersetzungen kam, betrafen diese am häufigsten die Nichteinhaltung der Hausordnung (39,5%), gefolgt von Themen wie Betriebskostenabrechnungen (28,1%), Wohnungsmängel (27,1%) und Mietausfälle (21,1%). Auch Streitigkeiten zwischen Mietparteien (18,1%) und Mieterhöhungen (18,0%) waren Auslöser von Konflikten.

TEIL 2

GEBÄUDESPEZIFISCHE ANGABEN

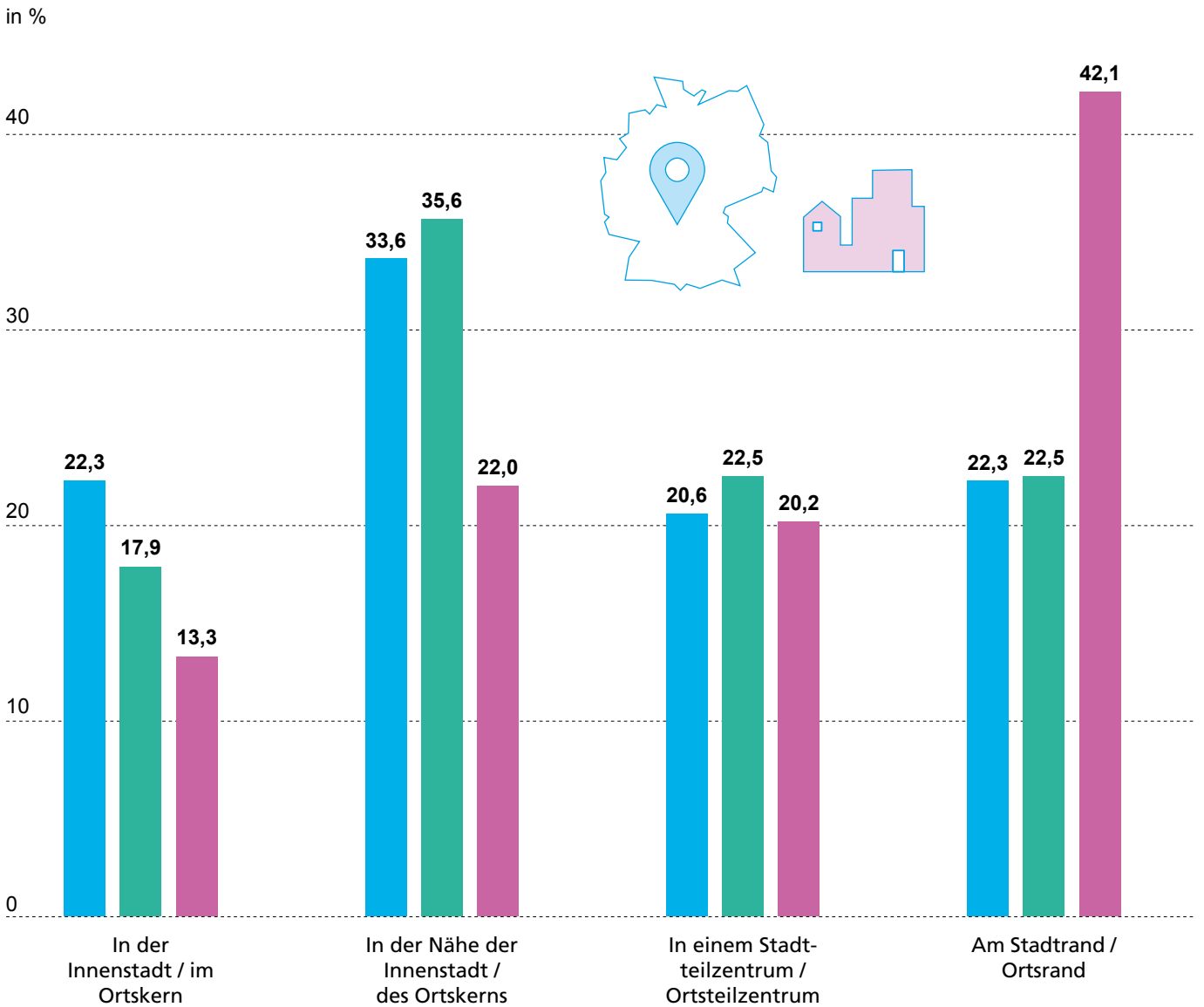
Was zeichnet den Gebäudebestand privater Vermieter aus?

Der von Haus & Grund-Mitgliedern vermietete Wohnraum ist stark durch Bestandsgebäude geprägt – häufig aus den 1950er- bis 1970er-Jahren und je nach Gebäudetyp in städtischen Randlagen (Ein- und Zweifamilienhaus) oder in der Nähe der Innenstadt / des Ortskerns (Mehrfamilienhaus beziehungsweise Eigentumswohnung). Die Immobilien werden meist langjährig gehalten, überwiegend selbst verwaltet und im Alleineigentum oder gemeinsam mit dem Ehepartner bewirtschaftet. Zentralheizungen mit Erdgas sind der dominierende Heizstandard, Sanierungen finden vielfach in Teilschritten statt. Trotz steigender Anforderungen und wachsendem Handlungsdruck zeigt sich: Private Vermieter investieren kontinuierlich – jedoch mit Bedacht, begrenzten Ressourcen und klarem Fokus auf Substanzerhalt.

Lage der Immobilie

- Mehrfamilienhaus
N = 3.554
- Eigentumswohnung
N = 2.444
- Ein- und Zweifamilienhaus
N = 891

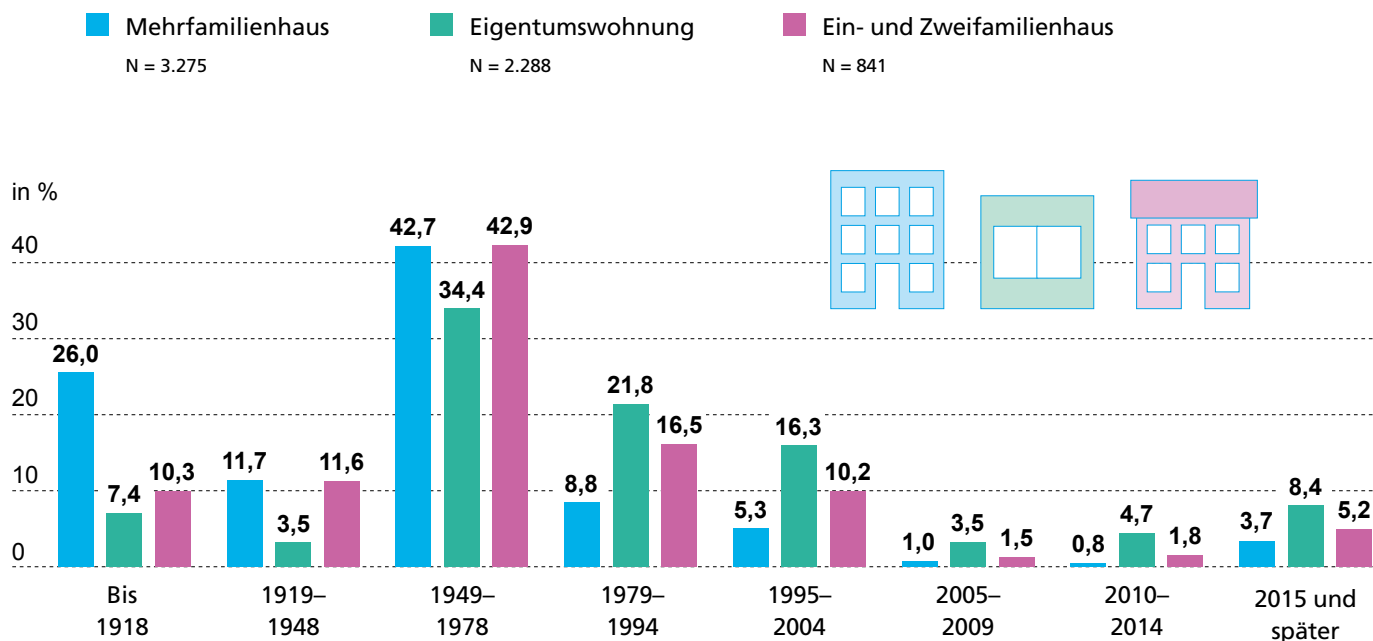
Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

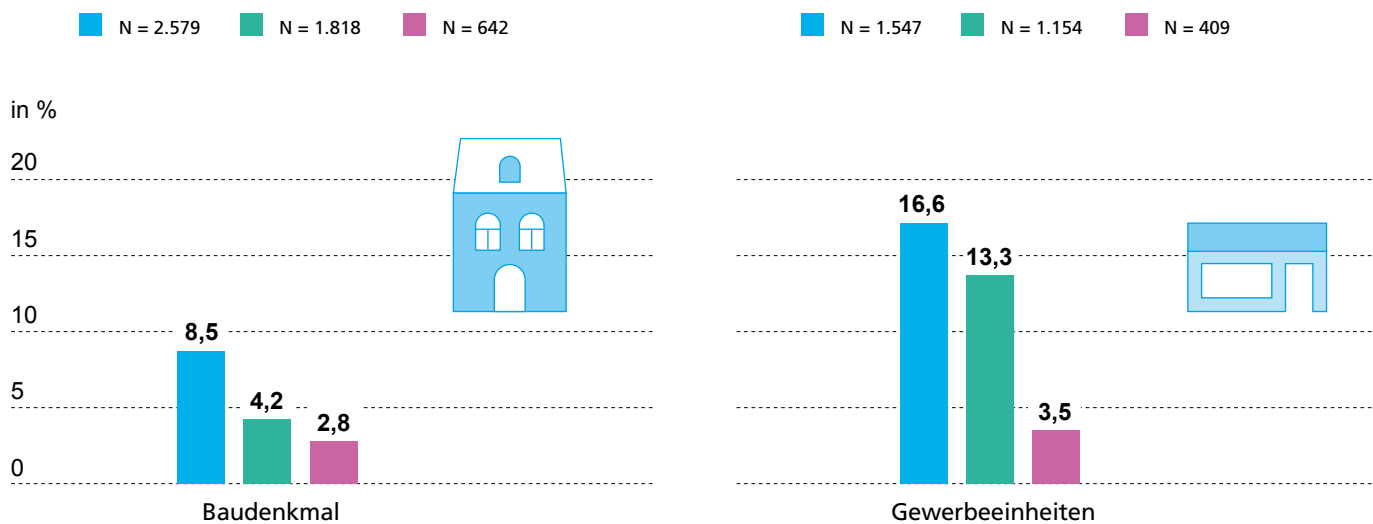
Die Auswertung zeigt deutliche Unterschiede in der Lage vermieteter Immobilien je nach Gebäudetyp. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen befinden sich überwiegend zentral oder zentrumsnah – insgesamt rund drei Viertel liegen in der Innenstadt, in deren Nähe oder in Stadtteilzentren. Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen befinden sich deutlich häufiger am Stadt- oder Ortsrand (42,1%) und nur selten im Zentrum (13,3%).

Baualtersklassen



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Die vermieteten Immobilien der Haus & Grund-Mitglieder stammen überwiegend aus der Zeit vor 1979. Mehrfamilienhäuser sind besonders häufig vor 1979 gebaut (80,4%), mit einem hohen Anteil an Altbauten bis 1918 (26,0%). Auch Ein- und Zweifamilienhäuser wurden zu über 64% vor 1979 errichtet. Eigentumswohnungen hingegen sind in etwas neueren Immobilien verortet. Zwar stammen auch hier über ein Drittel aus der Nachkriegszeit bis 1978, aber rund 54% wurden nach 1978 gebaut, insbesondere zwischen 1979 und 2004. Neuere Baujahre ab 2010 machen in allen Gebäudetypen nur einen kleinen Anteil aus.



Nur Einfachnennung je Gebäudetyp möglich

Baudenkmale machen im Bestand vermieteter Immobilien bei Haus & Grund-Mitgliedern einen erkennbaren Anteil aus, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern (8,5%). Bei Eigentumswohnungen liegt der Anteil bei 4,2%, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei 2,8%. Laut dem Spartenbericht „Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege“ des Statistischen Bundesamtes (2018) beträgt der Anteil denkmalgeschützter Gebäude bundesweit 2,9% am Gesamtbestand. Damit wird deutlich, dass private Vermieter überdurchschnittlich oft Verantwortung für den Erhalt denkmalgeschützter Wohngebäude übernehmen.

Wohnungseinheiten

■ Mehrfamilienhaus

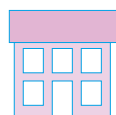
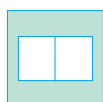
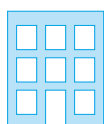
N = 1.498

■ Eigentumswohnung

N = 1.143

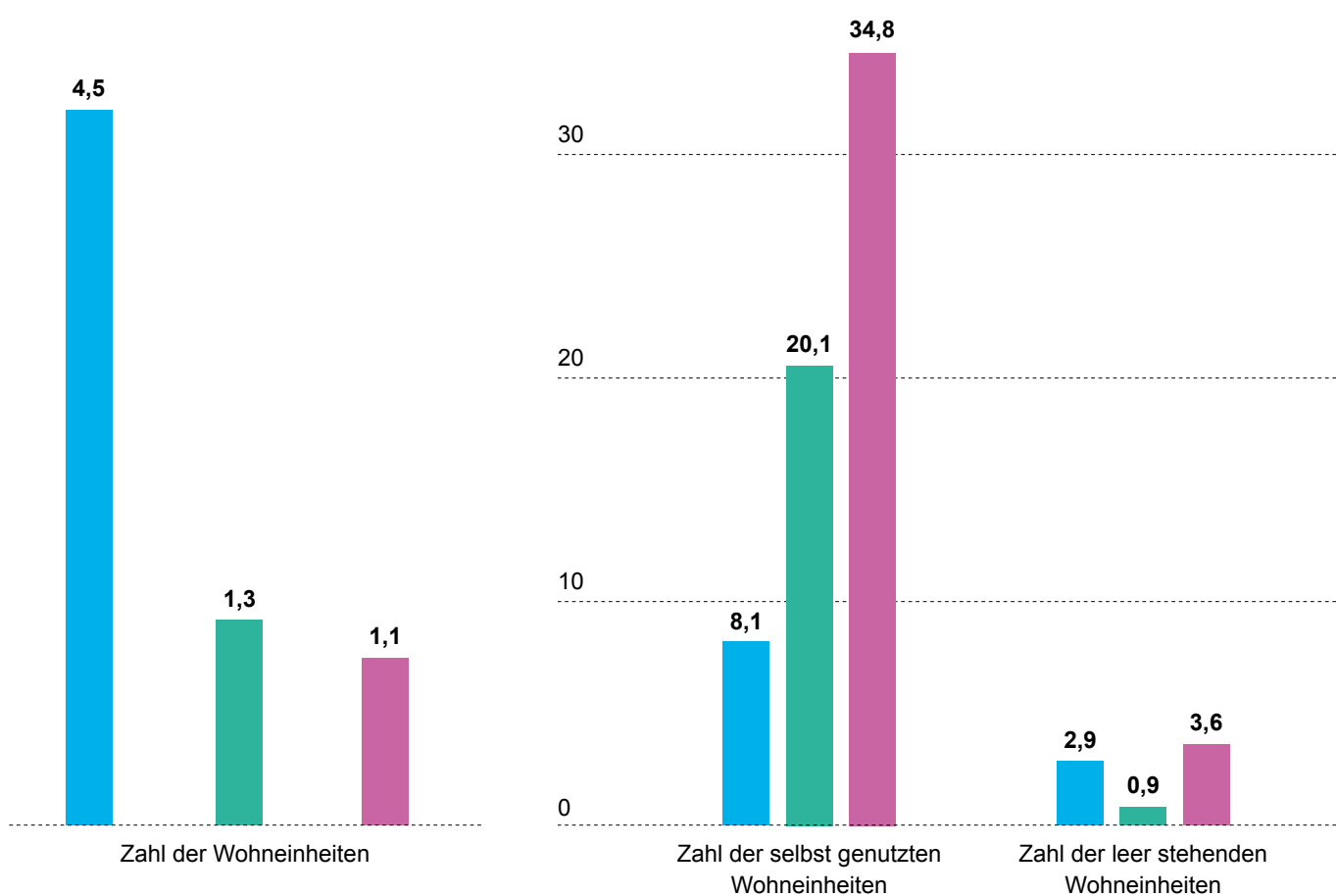
■ Ein- und Zweifamilienhaus

N = 397



in %

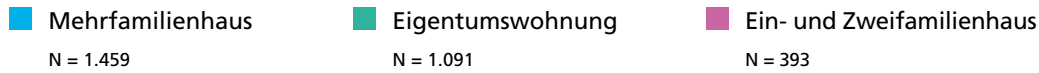
40



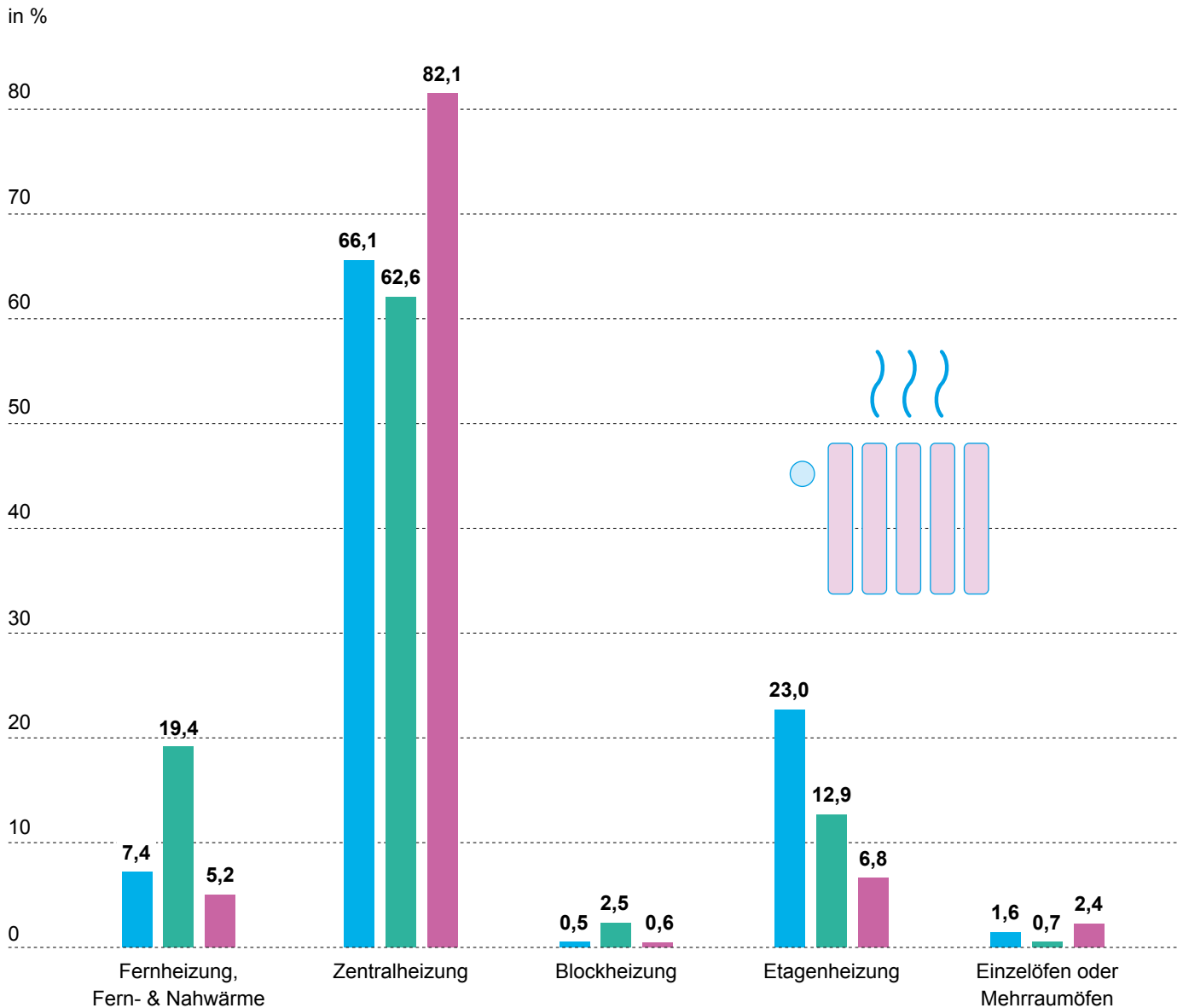
Nur Einfachnennung möglich

Bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern der Haus & Grund-Mitglieder handelt es sich um kleine Objekte mit durchschnittlich 4,5 Wohneinheiten. Die Leerstandsquote beträgt hier 2,9%, und 8,1% der Wohnungen werden vom Eigentümer selbst genutzt. Bei Eigentumswohnungen liegt der Besitz durchschnittlich bei 1,3 Einheiten pro Wohnobjekt, die Leerstandsquote beträgt nur 0,9%, während 20,1% der Wohnungen selbst genutzt werden. In Ein- und Zweifamilienhäusern halten Mitglieder im Schnitt 1,1 Wohneinheiten, mit einer Leerstandsquote von 3,6% und einem besonders hohen Selbstnutzungsanteil von 34,8%, der darauf hinweist, dass häufig nicht das gesamte Haus, sondern nur eine Einliegerwohnung im Objekt vermietet wird.

Heizungsart



Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.



Nur Einfachnennung möglich

Zentralheizungen sind bei allen Gebäudetypen die dominierende Heizform, besonders ausgeprägt in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 82,1%, gefolgt von Eigentumswohnungen mit 62,6% und Mehrfamilienhäusern mit 66,1%. In Mehrfamilienhäusern ist zudem der Anteil an Etagenheizungen (23,0%) besonders hoch, während WEG-Einheiten häufiger an Fern- oder Nahwärmenetze angeschlossen sind (19,4%).

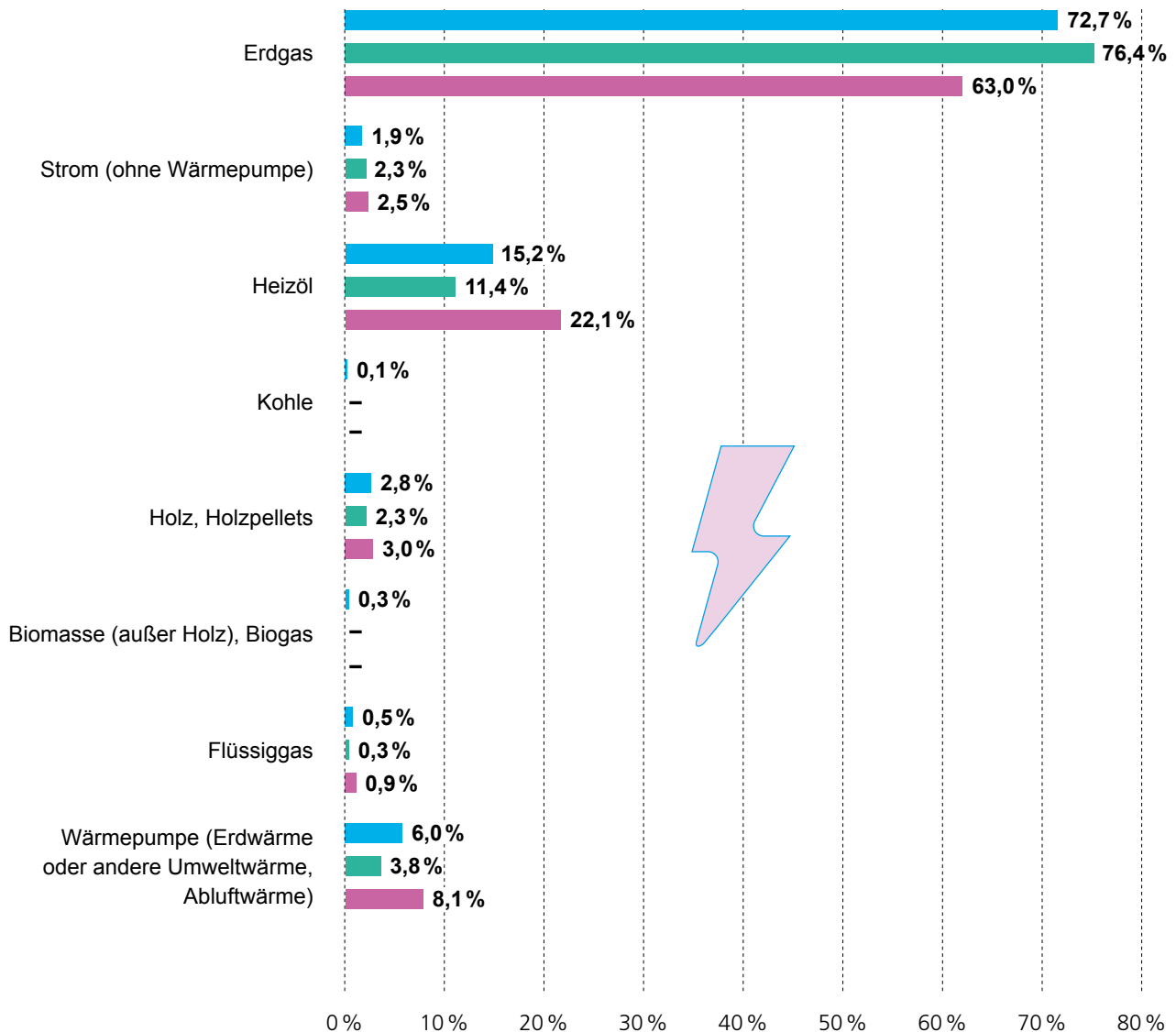
Energieträger

■ Mehrfamilienhaus
N = 1.088

■ Eigentumswohnung
N = 692

■ Ein- und Zweifamilienhaus
N = 287

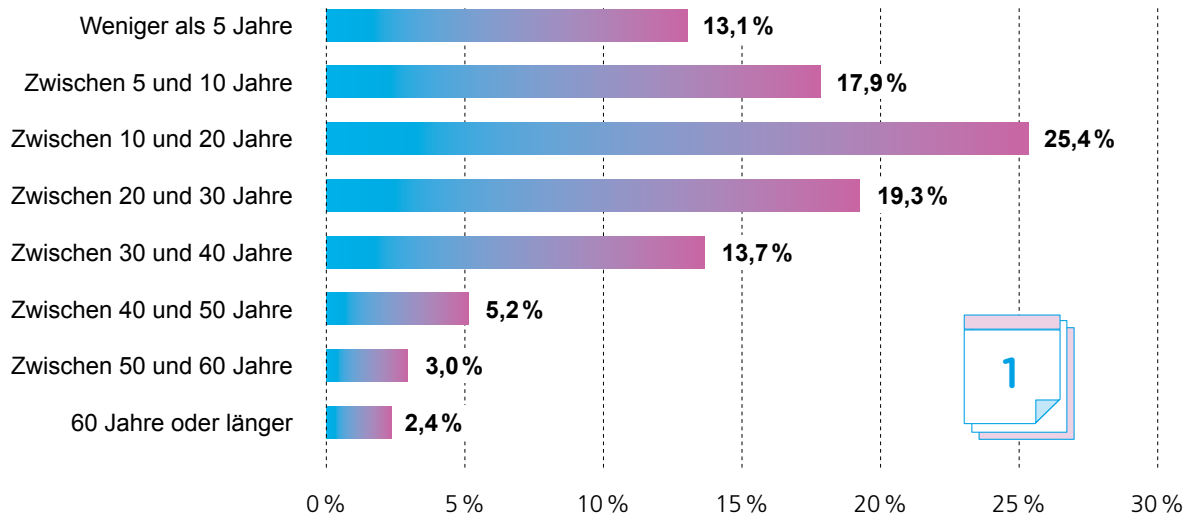
Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.



Nur Einfachnennung möglich

Beim Energieträger dominiert Erdgas über alle Gebäudetypen hinweg deutlich. Heizöl ist dagegen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 22,1% noch vergleichsweise stark vertreten. Wärmepumpen finden sich am häufigsten in Ein- und Zweifamilienhäusern (8,1%), gefolgt von Mehrfamilienhäusern (6,0%) und Eigentumswohnungen (3,8%) – ihr Anteil ist insgesamt aber noch gering. Strom, Holz und Flüssiggas kommen selten zum Einsatz.

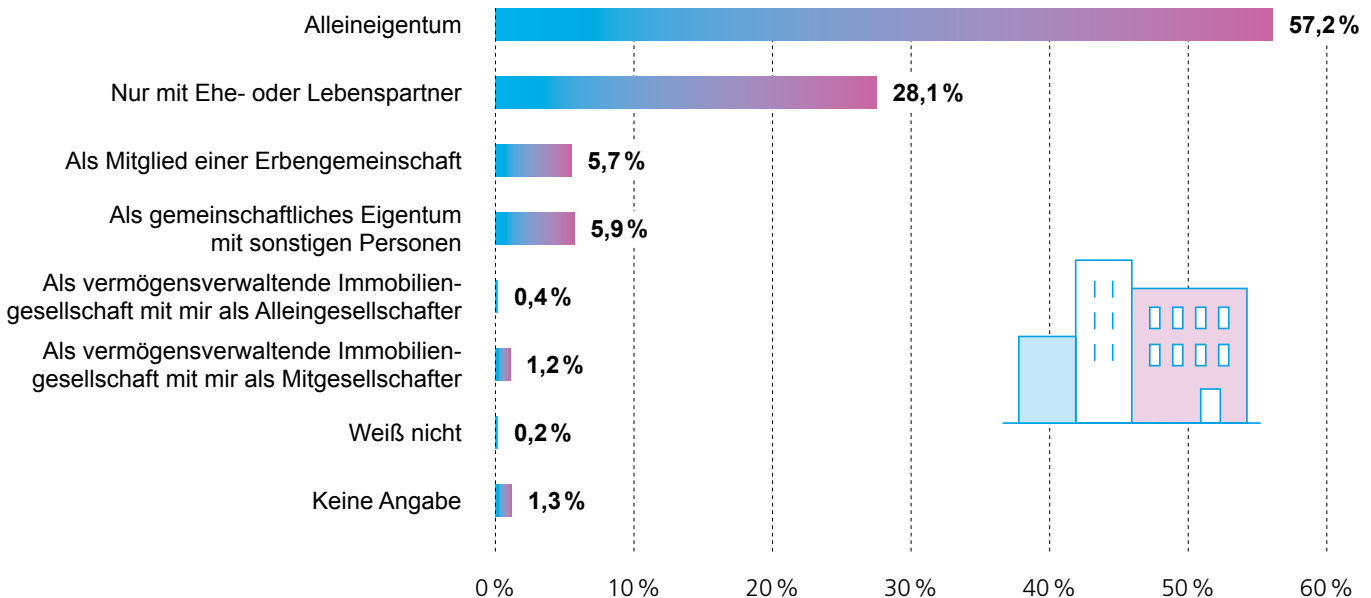
Dauer des Besitzes



N = 4.007 | Nur Einfachnennung möglich

Die Ergebnisse zur Besitzdauer zeigen, dass der Median bei 16 Jahren liegt. Das heißt, dass sich die Hälfte der vermieteten Immobilien seit weniger als 16 Jahren im Besitz der Befragten befinden, die andere Hälfte länger. Ein Viertel der Immobilien (25,4%) ist seit 10 bis unter 20 Jahren im Eigentum der Befragten, weitere 17,9% zwischen 5 und 10 Jahren sowie 13,1% seit weniger als 5 Jahren. Insgesamt zeigt sich, dass der Besitz vermieteter Immobilien meist langfristig ist, aber nicht unbedingt generationenübergreifend.

Eigentumsform



N = 5.150 | Nur Einfachnennung möglich

Die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder hält ihre vermietete Immobilie im Alleineigentum (57,2%) oder gemeinsam mit dem Ehe- beziehungsweise Lebenspartner (28,1%). Nur eine kleinere Gruppe ist Teil einer Erbengemeinschaft (5,7%) oder besitzt das Objekt im Rahmen einer sonstigen Eigentümergemeinschaft (5,9%). Eigentum über vermögensverwaltende Immobiliengesellschaften bildet mit 1,6% die Ausnahme.

Erwerbsform

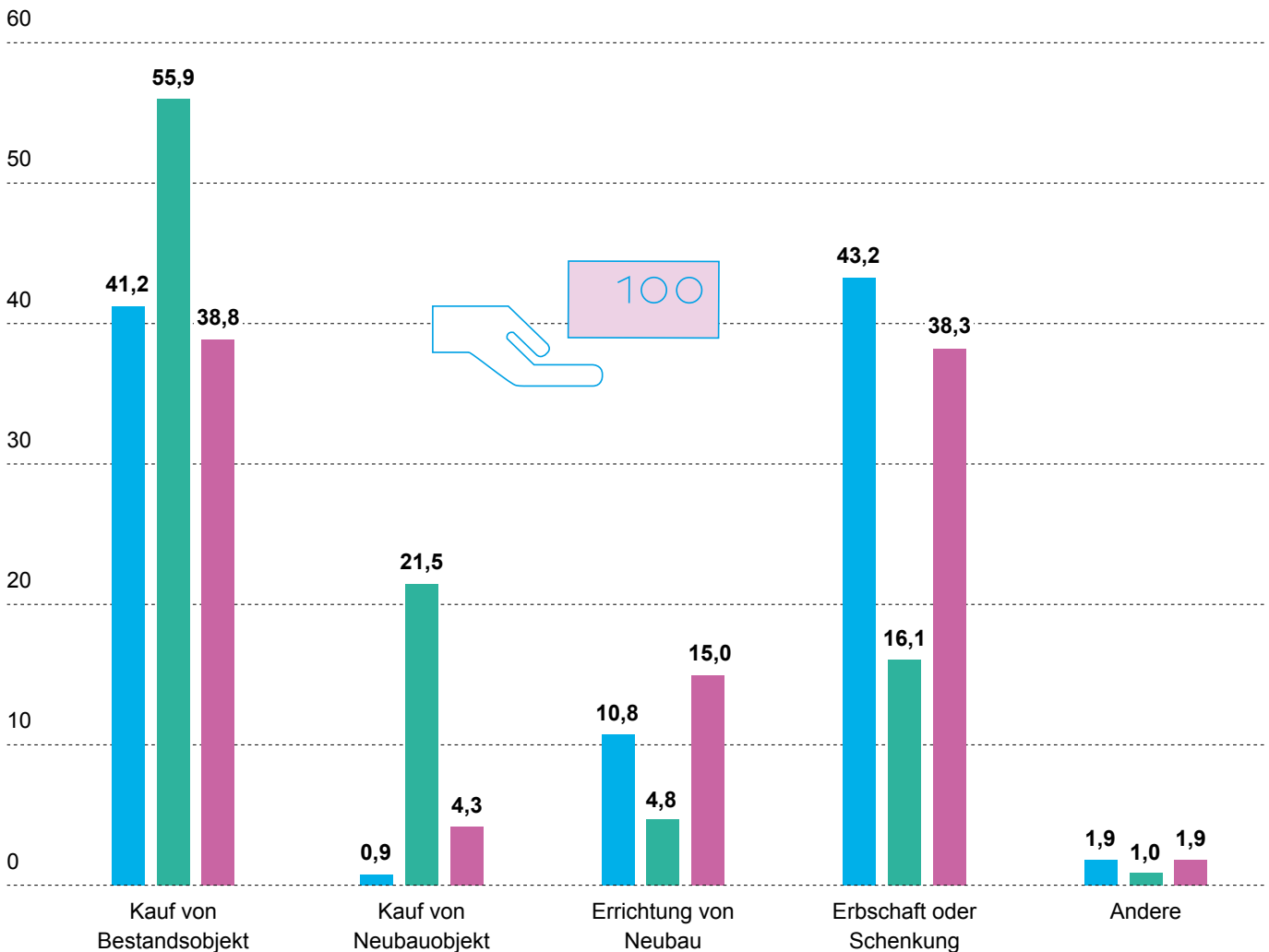
■ Mehrfamilienhaus
N = 1.905

■ Eigentumswohnung
N = 1.428

■ Ein- und Zweifamilienhaus
N=504

Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

in %



Nur Einfachnennung möglich

Insgesamt zeigt sich, dass die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder ihre vermietete Immobilie investiv am Markt erworben hat – Erbschaften spielen dabei zwar eine Rolle, stehen aber nicht an erster Stelle. Der häufigste Erwerbsweg insgesamt ist der Kauf von Bestandsobjekten, besonders bei Eigentumswohnungen (55,9%) sowie Ein- und Zweifamilienhäusern (38,8%). Anders stellt sich die Situation bei Mehrfamilienhäusern dar. Hier ist die Erbschaft mit 43,2% der häufigste Erwerbsweg, während der Kauf mit 41,2% knapp dahinter liegt. Das deutet darauf hin, dass Mehrfamilienhäuser heute nur noch selten von privaten Vermietern gekauft werden. Grund dafür dürften die hohen Anschaffungskosten, die zunehmenden regulatorischen Anforderungen und das wirtschaftliche Risiko sein. Viele private Vermieter scheinen daher auf den Erwerb einzelner Eigentumswohnungen auszuweichen.

Art der Verwaltung

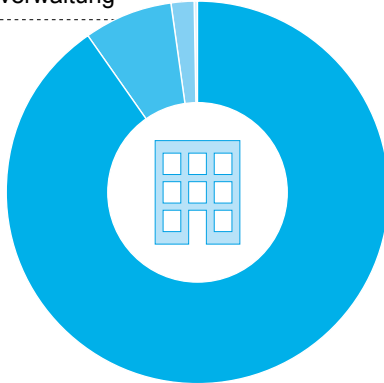
■ Mehrfamilienhaus
N = 1.772

■ Eigentumswohnung
N = 1.330

■ Ein- und Zweifamilienhaus
N = 473

2,0% Teils/teils 0,2% Keine Angabe

7,5% Hausverwaltung

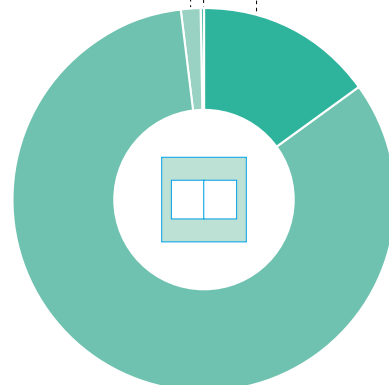


90,3% Verwalte selbst oder ein Miteigentümer

0,1% Keine Angabe

1,7% Teils/teils

15,0% Verwalte selbst oder ein Miteigentümer

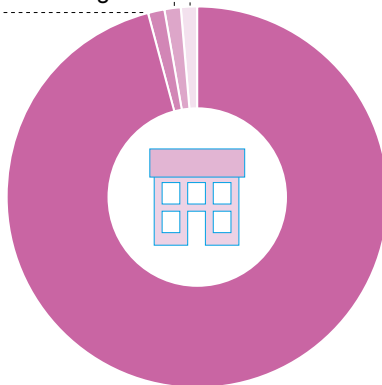


83,2% Hausverwaltung

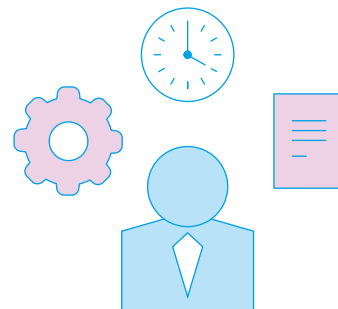
1,3% Keine Angabe

1,3% Teils/teils

1,3% Hausverwaltung



96,1% Verwalte selbst oder ein Miteigentümer



Nur Einfachnennung möglich

Private Vermieter übernehmen in der Regel selbst die Verwaltung ihrer Objekte. Die deutlich höhere Verwaltungsquote bei Eigentumswohnungen erklärt sich aus den rechtlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes und der typischen Struktur gemeinschaftlichen Eigentums.

Die Ergebnisse zur Art der Verwaltung zeigen klare Unterschiede zwischen den Gebäudetypen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern verwalten 96,1% der Eigentümer ihre Immobilie selbst oder gemeinsam mit einem Miteigentümer, ebenso wie 90,3% bei Mehrfamilienhäusern. Bei Eigentumswohnungen hingegen ist die professionelle Hausverwaltung der Regelfall – 83,2% geben an, eine externe Verwaltung zu nutzen. Nur 15,0% verwalten ihre WEG-Einheit selbst oder über einen Miteigentümer.

Sanierung

■ Mehrfamilienhaus

N = 1.437

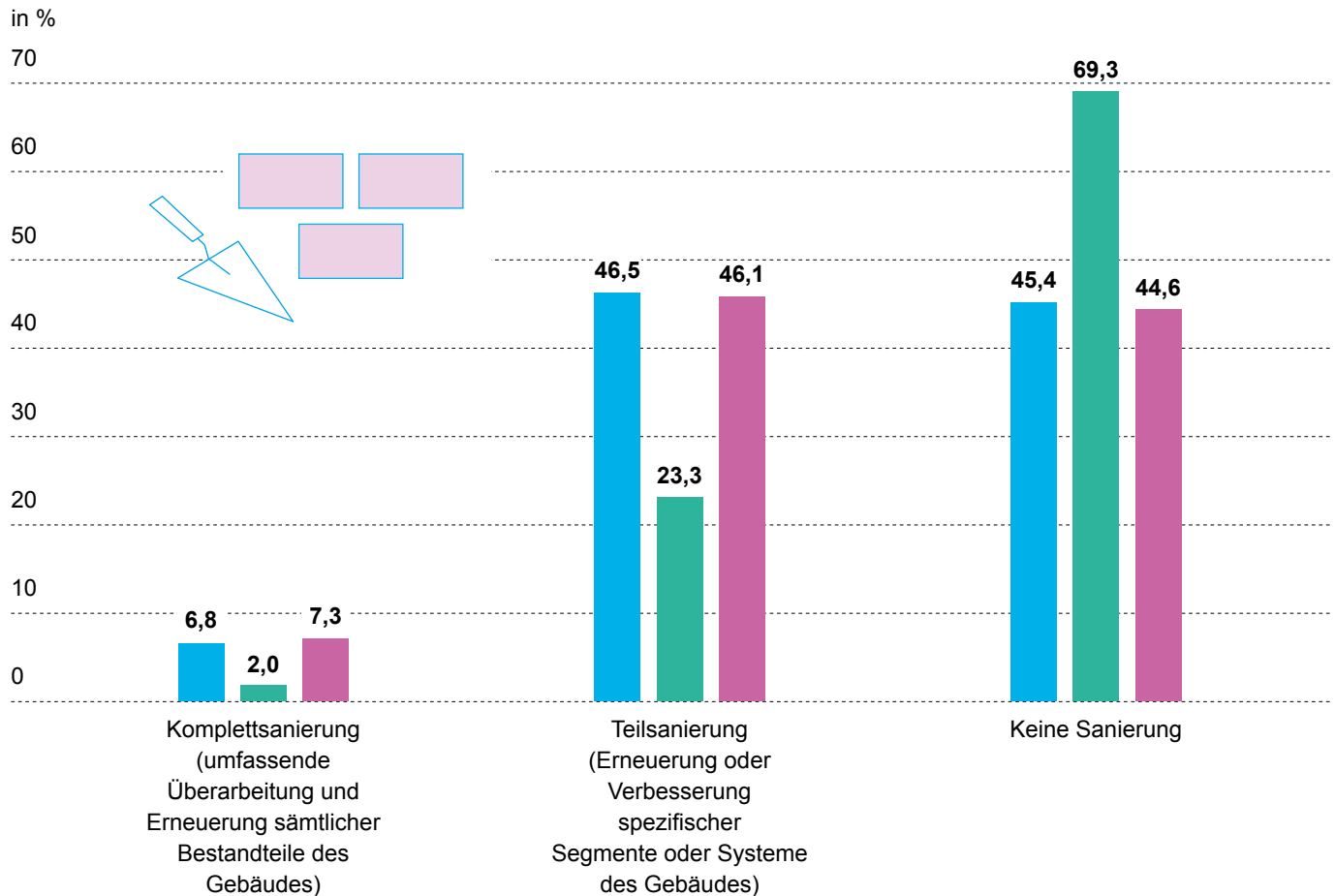
■ Eigentumswohnung

N = 1.076

■ Ein- und Zweifamilienhaus

N = 383

Der prozentuale Rest der vollen Hundert setzt sich aus den Antwortoptionen „Weiß nicht“ & „Keine Angabe“ zusammen und wurde in der grafischen Umsetzung nicht berücksichtigt.

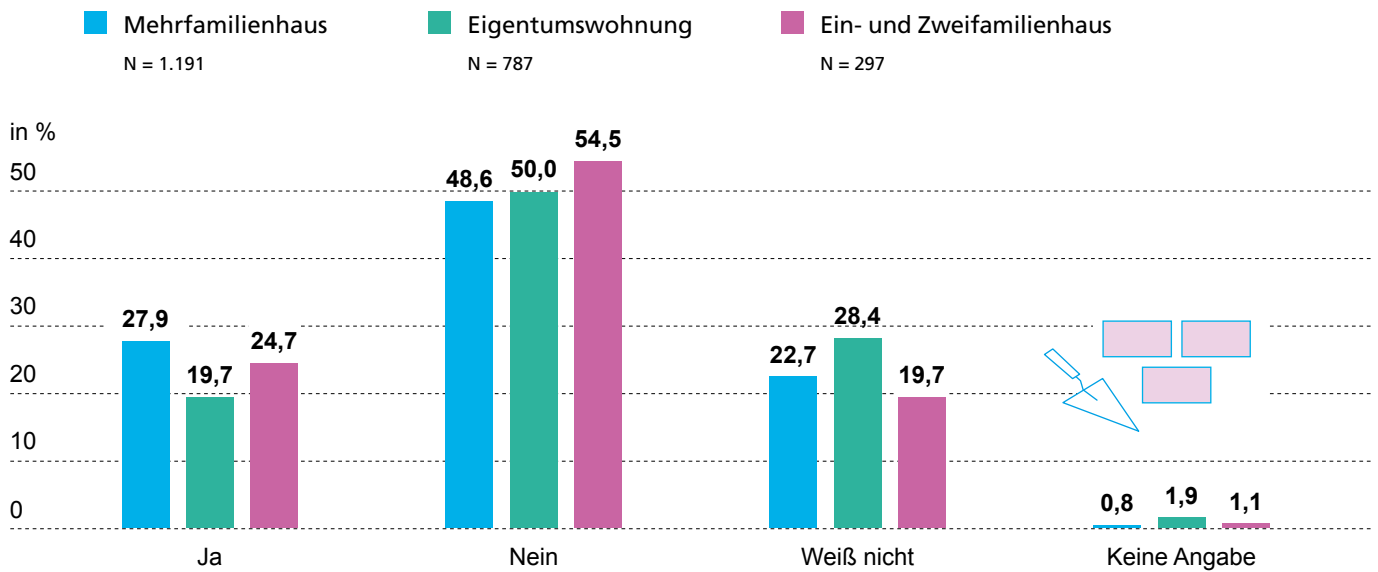


Nur Einfachnennung möglich

Teilsanierungen sind die mit Abstand häufigste Form der Modernisierung im Bestand privater Vermieter. In 46,5% der Mehrfamilienhäuser und 46,1% der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gezielte Maßnahmen zur Erneuerung oder Verbesserung einzelner Gebäudebereiche vorgenommen. Auch bei Eigentumswohnungen fanden immerhin in 23,3% der Fälle solche Teilsanierungen statt. Diese Zahlen verdeutlichen, dass private Eigentümer regelmäßig in den Erhalt und die Verbesserung ihrer Immobilien investieren, auch wenn umfassende Maßnahmen nicht immer möglich sind.

Komplettsanierungen bleiben hingegen die Ausnahme. Nur 6,8% der Mehrfamilienhäuser, 7,3% der Ein- und Zweifamilienhäuser und lediglich 2,0% der Eigentumswohnungen wurden vollständig modernisiert. Das liegt unter anderem an den praktischen und wirtschaftlichen Hürden, die insbesondere bei Mehrfamilienhäusern bestehen. Eine umfassende Sanierung erfordert häufig, dass das gesamte Gebäude vorübergehend leer steht – etwas, das private Vermieter kaum umsetzen können, da sie ihren Mietern keine Ausweichwohnungen anbieten und nicht auf die laufenden Mieteinnahmen verzichten können. Große Wohnungsunternehmen verfügen hier über deutlich mehr Ressourcen und Spielräume. Besonders auffällig ist zudem der hohe Anteil nicht sanierter Eigentumswohnungen (69,3%), was darauf hinweist, dass einzelne Eigentümer in Wohnungseigentümergeinschaften oft nur begrenzten Einfluss auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen haben. Offen bleibt: Wird die Sanierung nur abgefragt, wenn diese notwendig ist? Bei den Eigentumswohnungen ist der Anteil der neueren Wohnungen höher, vielleicht auch daher weniger Sanierungen?

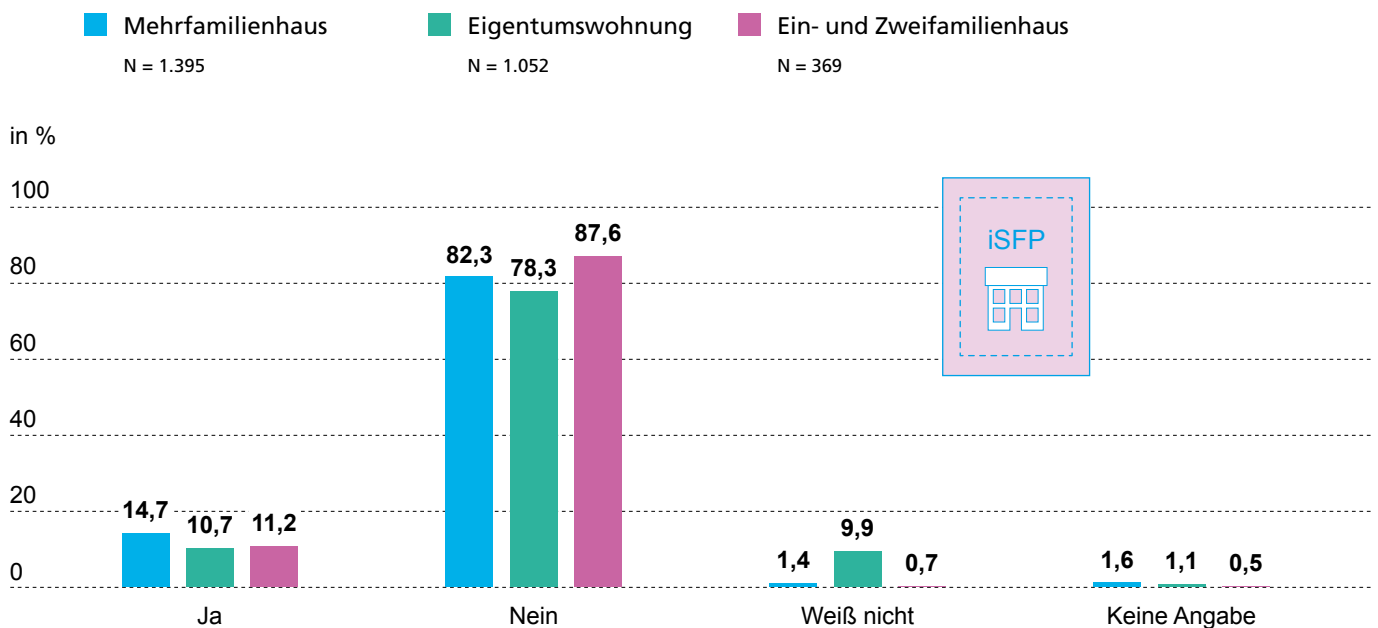
Sanierung geplant, wenn nicht komplett saniert und vor 2000 erbaut



Nur Einfachnennung möglich

Bei Gebäuden, die vor dem Jahr 2000 errichtet und noch nicht komplett saniert wurden, zeigt sich eine zurückhaltende Sanierungsbereitschaft. Nur rund ein Viertel der Eigentümer plant eine Sanierung – 27,9% bei Mehrfamilienhäusern, 24,7% bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 19,7% bei Eigentumswohnungen.

Individueller Sanierungsfahrplan vorhanden



Nur Einfachnennung möglich

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) ist bei privaten Vermietern bislang kaum verbreitet. Nur bei 14,7% der Mehrfamilienhäuser, 11,2% der Ein- und Zweifamilienhäuser und 10,7% der Eigentumswohnungen liegt ein iSFP vor.

Energieeffizienzklasse

■ Mehrfamilienhaus

N = 867

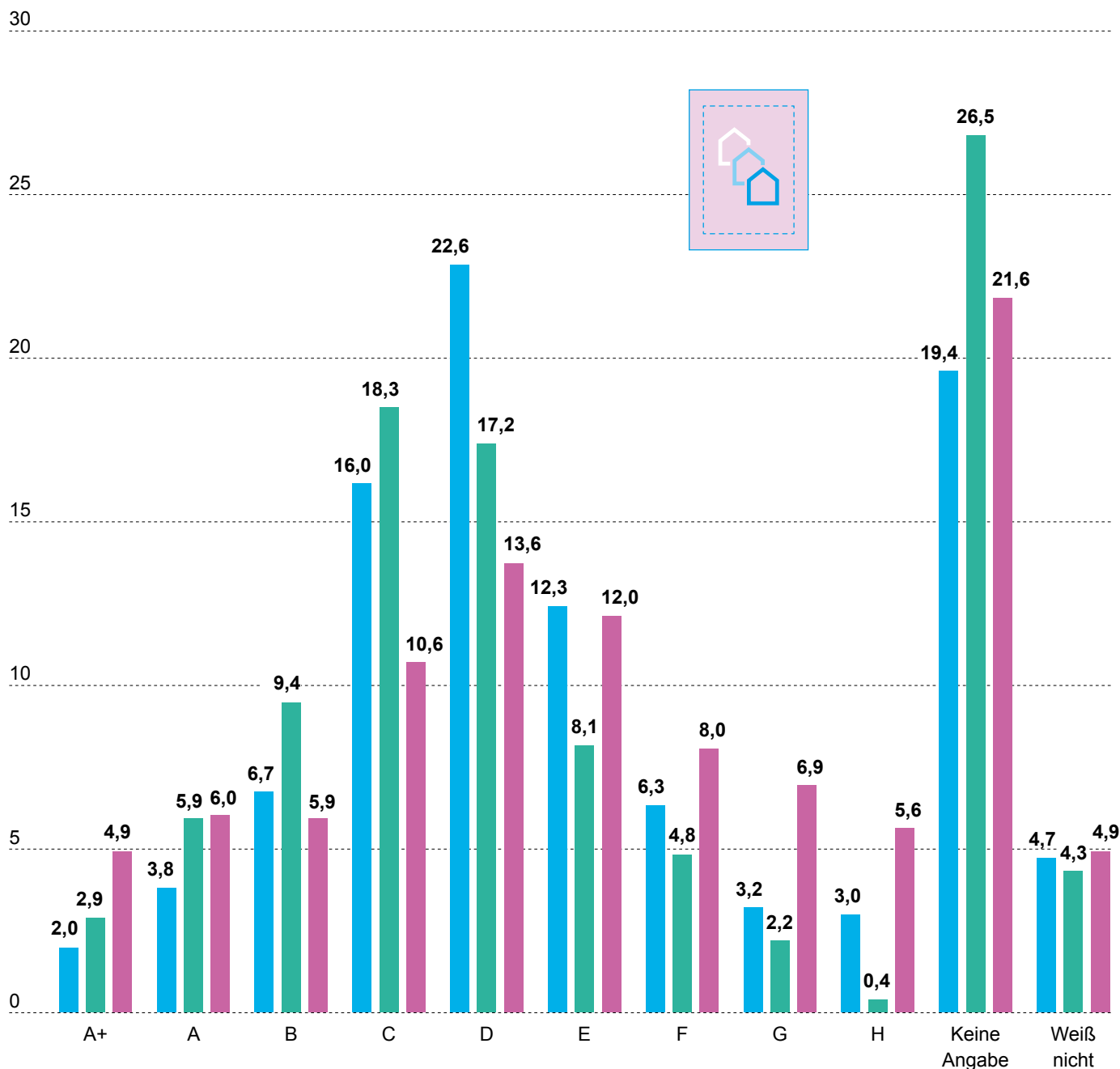
■ Eigentumswohnung

N = 676

■ Ein- und Zweifamilienhaus

N = 189

in %

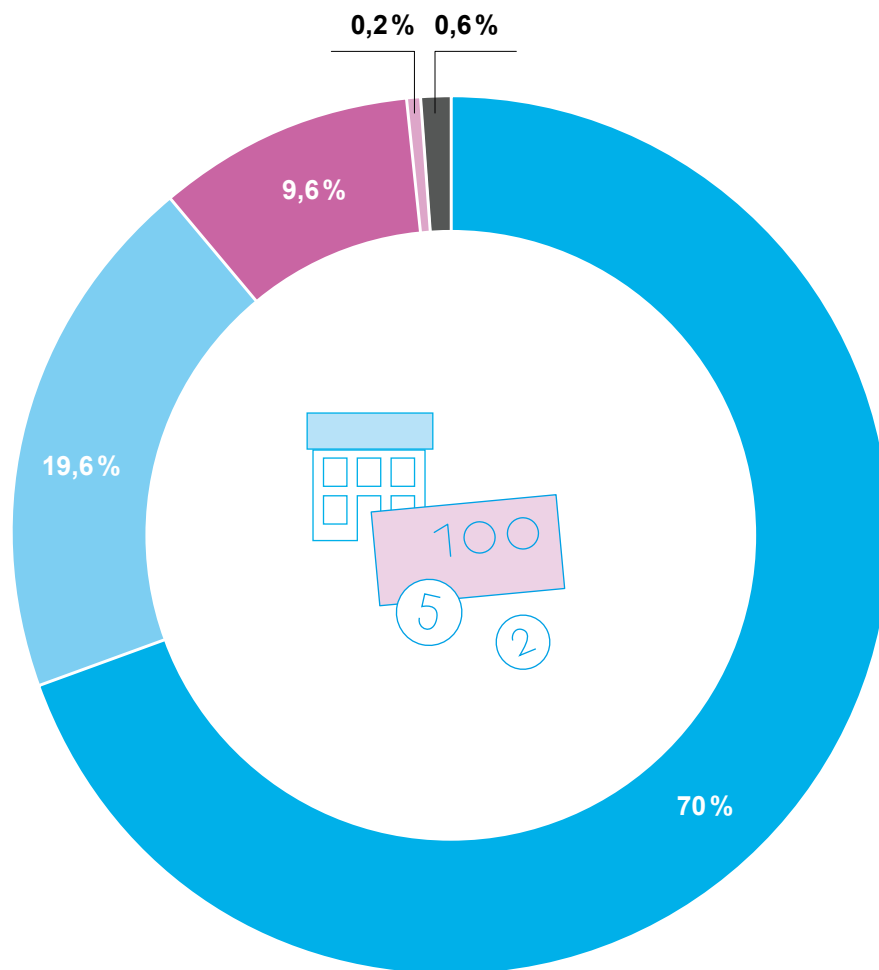


Nur Einfachnennung möglich

Die Verteilung der Energieeffizienzklassen zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Gebäudetypen. Eigentümergemeinschaften (WEG) geben am häufigsten hohe Effizienzklassen A+ bis C an (rund 36,5 %), gefolgt von Mehrfamilienhäusern (MFH) mit 28,5 und Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) mit etwa 27 %. Gleichzeitig ist der Anteil schlechter Klassen G und H bei EFH/ZFH (12,5 %) deutlich höher als bei MFH (6,2 %) und WEG (2,6 %).

Mieterhöhungsmöglichkeit

- Keine Vereinbarung; Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (z. B. nach Mietspiegel)
- Staffelmiete
- Indexmiete
- Kein Vertrag, da Leerstand
- Kein Vertrag, da Selbstnutzung



N = 9.117 | Nur Einfachnennung möglich

Die Auswertung der Mieterhöhungsmöglichkeiten zeigt, dass in der großen Mehrheit der Mietverträge (70,0%) keine besondere Vereinbarung zur Mieterhöhung getroffen wurde.

Staffelmietverträge wurden bei 19,6% der Mietwohnungen abgeschlossen. Indexmietverträge, bei denen sich die Miete an der Entwicklung des Verbraucherpreisindex orientiert, kommen seltener vor (9,6%). Nur wenige Objekte stehen leer (0,2%) oder werden selbst genutzt (0,6%), sodass kein Mietvertrag vorliegt.

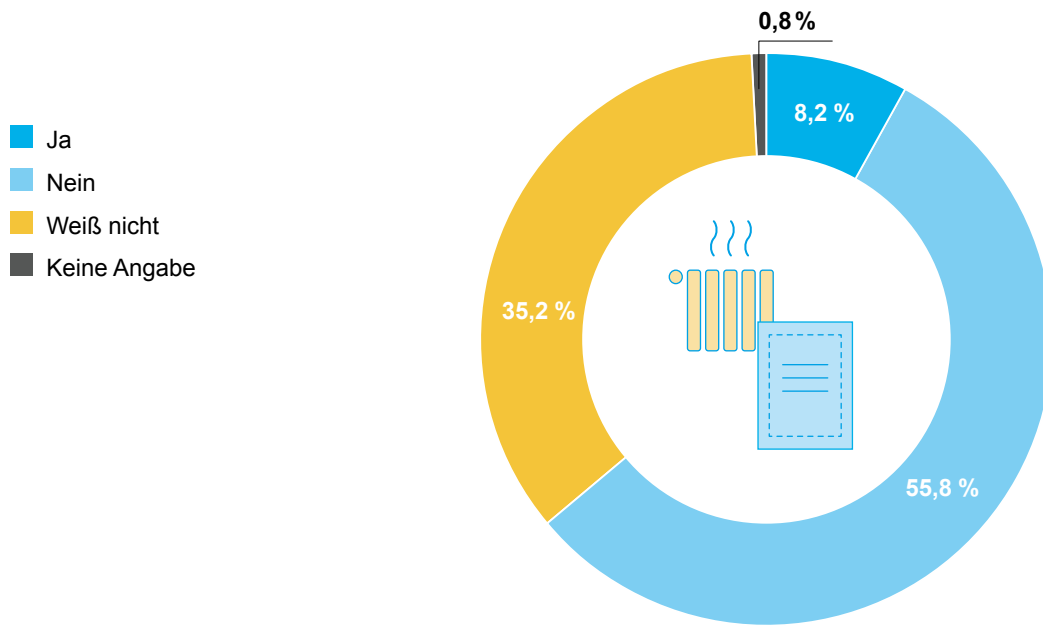
TEIL 3

KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Kommunale Wärmeplanung – schon ein Thema für private Vermieter?

Die kommunale Wärmeplanung ist ein politisch gesetzter Impuls – doch in der Praxis wirkt sie bislang kaum in den Gebäudebestand privater Vermieter hinein. Nur gut 8 % geben an, dass es in ihrer Kommune bereits eine Wärmeplanung gibt. Bei fast zwei Dritteln der Befragten hatte diese bislang keinerlei Einfluss auf Investitionsentscheidungen. Wo Maßnahmen ergriffen wurden, dominieren weiterhin klassische Lösungen wie der Einbau neuer Gasheizungen. Der Wandel hin zu erneuerbaren Heizsystemen verläuft – trotz politischer Zielsetzung – bisher verhalten.

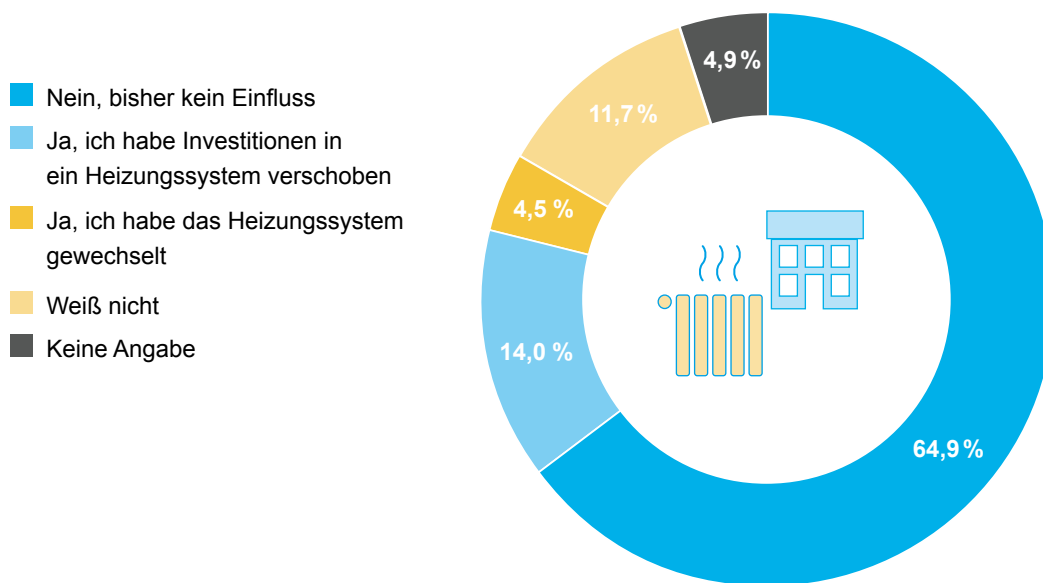
Liegt Wärmeplanung vor?



N = 7.128 | Nur Einfachnennung möglich

Die Sonderauswertung zur kommunalen Wärmeplanung zeigt, dass dieses Instrument bei privaten Immobilieneigentümern bislang nur vereinzelt angekommen ist. Lediglich 8,2% der Befragten gaben an, dass in ihrer Kommune bereits eine Wärmeplanung vorliegt, während 55,8% dies verneinen und 35,2% gar nicht wissen, ob eine solche Planung existiert. Dies deutet auf einen erheblichen Informations- und Kommunikationsrückstand hin, der einer wirksamen Umsetzung im Wege stehen dürfte.

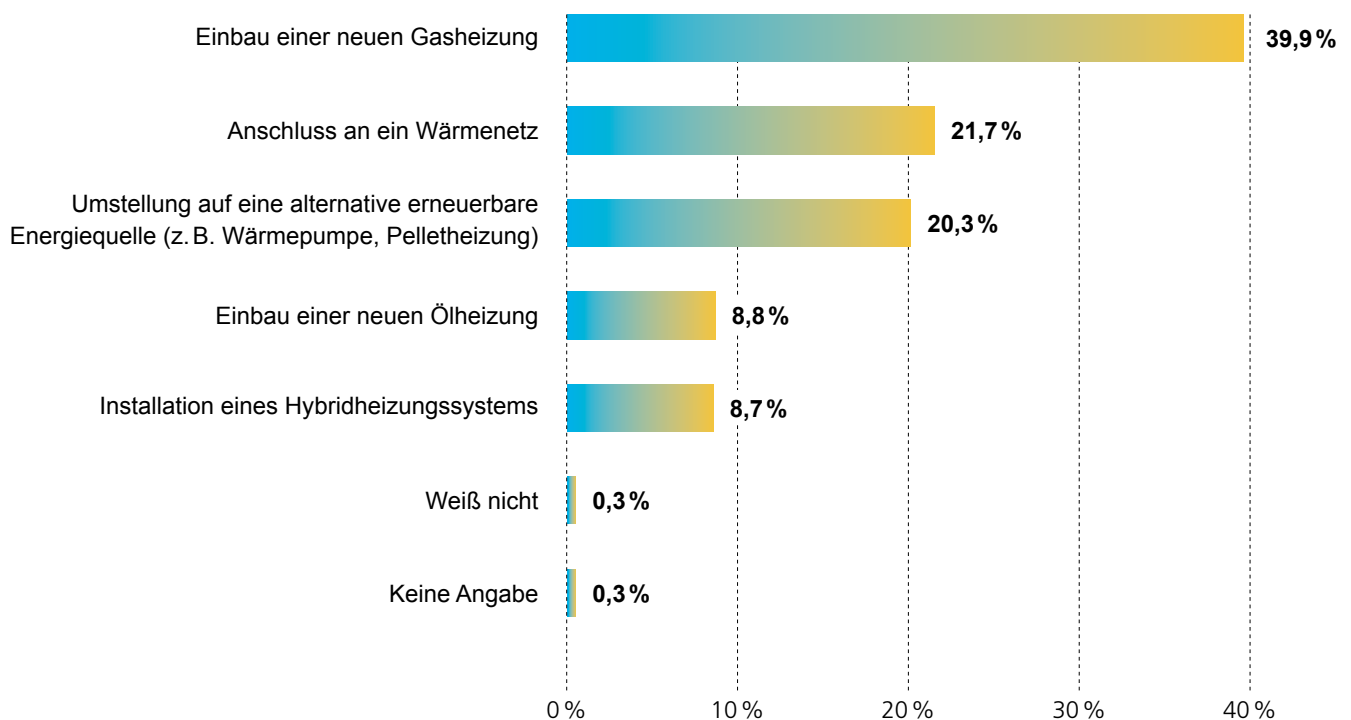
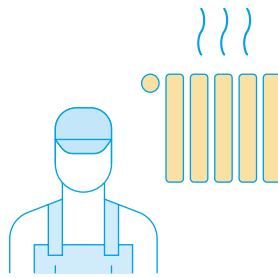
Hat die kommunale Wärmeplanung einen Effekt auf eigene Investitionen?



N = 7.114 | Nur Einfachnennung möglich

Gleichzeitig zeigt sich, dass die Wärmeplanung durchaus erste Auswirkungen hat. 14,0% der Eigentümer haben Investitionen in ein neues Heizungssystem aufgrund der Wärmeplanung gezielt verschoben, weitere 4,5% haben bereits konkret ihr Heizungssystem gewechselt. Die große Mehrheit von 64,9% berichtet jedoch bislang von keinerlei Einfluss auf eigene Investitionen.

Welche Maßnahmen wurden ergriffen?



N = 312 | Nur Einfachnennung möglich

Bei denjenigen, die aufgrund der Wärmeplanung bereits Maßnahmen umgesetzt haben, zeigt sich ein sehr differenziertes Bild der technischen Lösungen: 39,9% entschieden sich für den Einbau einer neuen Gasheizung, 21,7% schlossen ihre Immobilie an ein Wärmenetz an, 20,3% stellten auf erneuerbare Energien wie Wärmepumpe oder Pelletheizung um, 8,8% installierten eine neue Ölheizung, und 8,7% setzten auf hybride Heizsysteme.

Insgesamt wird deutlich, dass die kommunale Wärmeplanung bislang nur begrenzt Orientierung bietet. Während ein Teil der Eigentümer bereits reagiert oder Investitionen aufschiebt, fehlt es der Mehrheit an belastbaren Informationen und klaren Perspektiven. Um Planungssicherheit zu schaffen und Investitionen in klimafreundliche Heizsysteme zu fördern, ist eine gezielte und frühzeitige Einbindung privater Eigentümer in die kommunale Wärmeplanung unerlässlich.

Erhebungsmethodik und Durchführung

— Die Vermieterbefragung 2025 wurde von Haus & Grund Deutschland als Online-Erhebung eigenständig durchgeführt. Insgesamt nahmen über 9.000 Mitglieder teil. Die statistische Datenbereinigung und Gewichtung erfolgte im Anschluss durch das CIMA Institut für Regionalwirtschaft. Ziel war es, Verzerrungen zu korrigieren und eine möglichst realitätsnahe Abbildung der Mitgliederstruktur sicherzustellen. Die Ergebnisse sind damit repräsentativ für die Haus & Grund-Mitgliedschaft – eine zentrale Gruppe innerhalb des privaten Vermietungsmarktes in Deutschland.

Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!

Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:



QR-Code scannen,



anmelden,



abstimmen und mitreden!



hausund.co/panel

Ein Projekt von:



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



POTSDAM-INSTITUT FÜR
KLIMAFOLGENFORSCHUNG



Bundesministerium
für Forschung, Technologie
und Raumfahrt

Gefördert durch:



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit über 945.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine.

Gemeinsam stehen wir für einen fairen Interessenausgleich zwischen Mietern und privaten Vermietern ein. Damit die eigenen vier Wände für die Menschen in Deutschland ein Zuhause sein können – im Eigentum oder in einer Mietwohnung.

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-20216-0
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de



Bezahlbarkeit von Mieten

Ein Vergleich von Einkommen und Mieten zwischen 2015 und 2024

Berlin, Oktober 2025

Jakob Grimm & Matthias zu Eicken

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin

info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Telefon: 030 20216-0

Überblick

- Die Mieten in Deutschland bleiben bezahlbar! Die durchschnittliche Mietbelastung in Deutschland ist zwischen 2015 und 2025 relativ stabil geblieben.
- Familien wenden aktuell 14,2 Prozent ihres Einkommens für Mieten auf, Alleinlebende etwa 19,6 Prozent.
- Bei einem Umzug liegt der Anteil des Einkommens, den Familien für die Miete aufwenden bei 19,4 Prozent. Bei Alleinlebenden sind es 26,3 Prozent.
- Während Bestandsmieten moderat ausfallen, sind die Angebotsmieten bei Neuvermietungen signifikant höher, was die Umzugsmobilität vieler Haushalte reduziert und den sogenannten „Lock-in-Effekt“ verstärkt.
- Einfluss des Wohnungsmarkts: Hohe Nachfrage und begrenztes Angebot in wirtschaftlich starken Regionen treiben die Mietkosten in urbanen Zentren, besonders bei Neuvermietungen, in die Höhe.
- Für Familien sind ländliche Regionen mit Mietbelastungen von teilweise unter 10 Prozent, weiterhin bezahlbar. In Städten steigen die Mietkosten nach einem Umzug jedoch deutlich, was eine Belastung von durchschnittlich 25 Prozent des Einkommens bedeutet.
- Alleinlebende: Besonders stark belastet sind Alleinlebende in städtischen Regionen. Hier beträgt die Mietbelastung bei einem Umzug zum Teil sogar über 40 Prozent, beispielsweise in München oder Berlin.
- Regulierungsmaßnahmen: Instrumente wie die Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen wirken nur begrenzt und haben schädliche Nebenwirkungen, wie den Lock-in-Effekt und Überkonsum (Haushalte bleiben z.B. in einer zu groß gewordenen Wohnung).
- An die Stelle von Mietpreisregulierung sollten politische Maßnahmen treten, die das Wohnungsangebot stärken.
- Energie- und Nebenkosten: Drastisch gestiegene Nebenkosten, insbesondere Energiekosten, stellen eine zusätzliche Belastung für die Haushalte dar. Dies erfordert gezielte Entlastungsmaßnahmen, um die Gesamtbelastung zu senken.



Inhalt

Einleitung	3
Familien in Deutschland	4
Familien: Bezahlbarkeit bei einem Umzug	4
Familien: Regionale Unterschiede	5
Familien in den 7 A-Städten	6
Regionale Unterschiede für Familien bei einem Umzug	8
Familien in den 7 A-Städten nach einem Umzug	8
Alleinlebende in Deutschland	11
Alleinlebende: Bezahlbarkeit bei einem Umzug	12
Alleinlebende: Regionale Unterschiede	12
Alleinlebende in den 7 A-Städten	13
Regionale Unterschiede für Alleinlebende bei einem Umzug	16
Alleinlebende in den 7 A-Städten nach einem Umzug	16
Mieten und Löhne in Deutschland	19
Mietentwicklung in Deutschland	19
Einkommensentwicklung in Deutschland	20
Lock-in-Effekt	20
Nebenkosten	21
Methodik	22
Haus & Grund Deutschland	24

Einleitung

Ist das Wohnen zur Miete in Deutschland unbezahlbar geworden? Die Neuauflage der Haus & Grund-Studie „Bezahlbarkeit von Mieten 2025“ vergleicht erneut die Entwicklung von Einkommen und Mieten in Deutschland. Im Fokus steht die Frage, wie stark Familien und Alleinlebende durch Mietkosten belastet werden. Die Bezahlbarkeitsstudie zeigt für 400 Regionen die Mietkostenbelastung von Familien und Alleinlebenden – sowohl nach einem Umzug als auch für das Wohnen im Bestand.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Mieten in Deutschland insgesamt bezahlbar bleiben. Die durchschnittliche Mietbelastung – also der Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen – ist zwischen 2015 und 2025 weitgehend stabil geblieben.

Aktuell wenden Familien rund 14,2 Prozent und Alleinlebende etwa 19,6 Prozent ihres Einkommens für die Miete im Bestand auf. Nach einem Umzug steigt die Belastung jedoch an. Familien zahlen im Schnitt 19,4 Prozent, Alleinlebende 26,3 Prozent ihres Einkommens für eine neu angemietete Wohnung. Diese Lücke zwischen Bestands- und Angebotsmieten reduziert die Umzugsmobilität und verstärkt sogenannte Lock-in-Effekte, also das Verbleiben in bestehenden Mietverhältnissen trotz veränderter Lebensumstände.

Regional zeigen sich weiterhin deutliche Unterschiede. Während die Mietbelastung für Familien in einigen ländlichen Regionen weniger als 10 Prozent des Haushaltseinkommens beträgt, erreicht die Mietkostenbelastung in Großstädten nach einem Umzug dagegen durchschnittlich rund 25 Prozent – bei Alleinlebenden in München, Berlin oder Offenbach am Main sogar über 40 Prozent. Damit setzt sich das Stadt-Land-Gefälle fort. Während wirtschaftlich starke Regionen von hoher Nachfrage und begrenztem Angebot geprägt sind, bleibt das Wohnen in ländlichen Räumen auch bei einem Umzug vergleichsweise erschwinglich.

Angesichts dieser Entwicklungen sollten die bestehenden Mietpreisregulierungen grundlegend überdacht werden. Instrumente wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenzen haben nur begrenzte Wirkung gezeigt und führen zu Fehlanreizen, die das Problem letztlich verschärfen. Sie dämpfen die Mobilität, mindern die Investitionsbereitschaft und verschärfen das Angebotsdefizit.

Die von der aktuellen Bundesregierung beschlossene Verlängerung der Mietpreisbremse stellt daher ein fatales politisches Signal dar – sie suggeriert kurzfristigen Mieterschutz, löst aber keine der strukturellen Ursachen für steigende Angebotsmieten. Statt Regulierung zu verlängern, wäre es dringend notwendig, das Wohnungsangebot zu stärken, private Investitionen zu erleichtern und Planungs- sowie Baukosten zu senken.

Die aktuellen Daten machen deutlich, dass der Wohnungsmarkt in Deutschland sehr heterogen ist und die Belastung durch Wohnkosten regional sehr unterschiedlich ausfällt. Eine deutschlandweite Krise existiert faktisch nicht. Daher ist eine differenzierte regionale Betrachtung der Mietbelastung unverzichtbar, um politische und wirtschaftliche Maßnahmen an die realen Wohnungsmarktbedingungen anzupassen und die Bezahlbarkeit von Mieten in ganz Deutschland langfristig zu sichern.

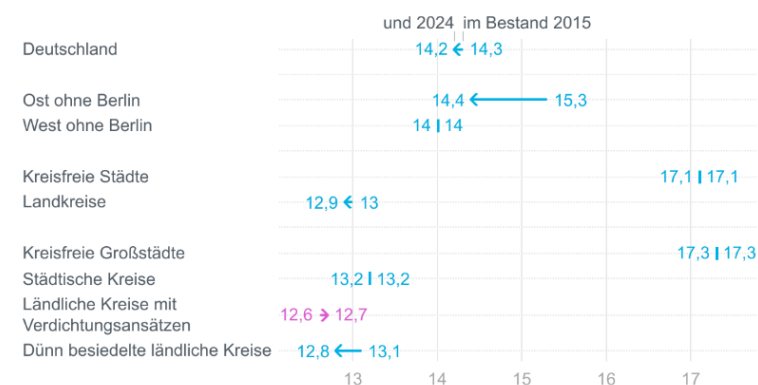


Familien in Deutschland

Für Familien mit Kindern ist das Verhältnis von Miete zu Haushaltseinkommen in Deutschland in den vergangenen Jahren weitgehend stabil geblieben. Zwischen 2015 und 2024 sank die durchschnittliche Mietbelastung leicht von rund 14,3 Prozent auf 14,2 Prozent. Damit zeigt keine strukturelle Verschlechterung der Bezahlbarkeit für Familienhaushalte.

In Großstädten liegt die Mietbelastung erwartungsgemäß über dem bundesweiten Schnitt. Im Vergleich der letzten 10 Jahre ist die Belastung für Großstadt-Familien zwischen den Jahren 2015 und 2024 mit einer Mietkostenbelastung von 17,3 Prozent aber konstant geblieben. Im ländlichen Raum ist die Mietbelastung für Familien ebenfalls nahezu unverändert. In ländlichen Gebieten mit Verdichtungspotenzial stieg die Belastung für Familien in den letzten 10 Jahren leicht um 0,1 Prozentpunkt von 12,6 Prozent im Jahr 2015 auf 12,7 Prozent im Jahr 2024. In dünn besiedelten ländlichen Regionen kam es wiederum zu einem leichten Rückgang von 0,3 Prozentpunkten mit einer Entwicklung der Mietkostenbelastung von 13,1 Prozent im Jahr 2015 auf 12,8 Prozent im Jahr 2024. Auch Ost-West Unterschiede sind klar erkennbar. Während die Mietkostenbelastung für Familien in Westdeutschland (ohne Berlin) von 2015 bis 2024 konstant bei 14 Prozent verharrte, sank sie in Ostdeutschland (ohne Berlin) von 15,3 Prozent im Jahr 2015 auf 14,4 Prozent im Jahr 2024 ab, was auf moderat steigende Mieten und den Nachholeffekt der Lohnsteigerungen in den neuen Bundesländern zurückzuführen ist.

Mietbelastungsquoten für Familien im Bestand



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Familien im Bestand auf 90m² Wohnfläche

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: zvpz

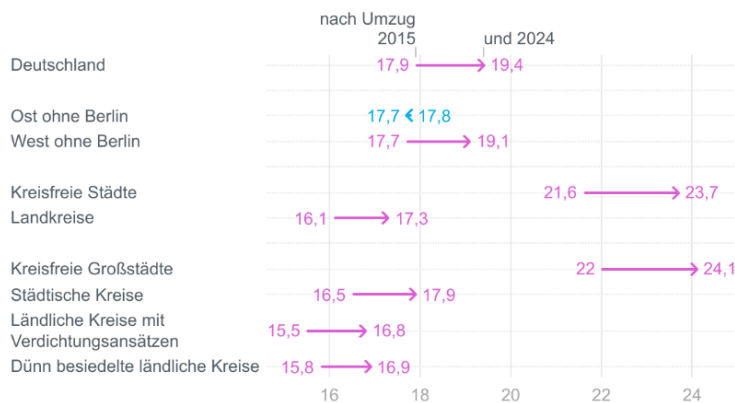
Familien: Bezahlbarkeit bei einem Umzug

Im Falle eines Umzugs einer Familie mit Kindern in eine auf den gängigen Immobilienportalen online inserierte Wohnung stieg die Mietbelastungsquote in den letzten 10 Jahren leicht an. Während im Jahr 2015 Familien mit Kindern nach einem Umzug im Durchschnitt 17,9 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwandten, waren es 10 Jahre später 19,4 Prozent. Dies entspricht einem Anstieg der Mietbelastung um 1,5 Prozentpunkte.



Auch nach einem Umzug liegt die Mietbelastung in Großstädten erwartungsgemäß über dem bundesweiten Schnitt. Der Effekt einer steigenden Mietbelastung bei einem Umzug fällt mit einem Anstieg um 2,1 Prozentpunkte innerhalb von 10 Jahren in den Großstädten allerdings nur leicht höher aus als im Bundesdurchschnitt. Mussten Familien bei einem Umzug in eine Großstadt im Jahr 2015 noch 22 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden, stieg dieser Anteil bis zum Jahr 2024 auf 24,1 Prozent. In ländlichen Gebieten mit Verdichtungspotenzial stieg die Belastung für Familien in den letzten 10 Jahren nach einem Umzug um 1,3 Prozentpunkte von 15,5 Prozent im Jahr 2015 auf 16,8 Prozent im Jahr 2024 an. In dünn besiedelten ländlichen Regionen lag der Anstieg nach einem Umzug mit einer Entwicklung von 15,8 Prozent im Jahr 2015 auf 16,9 Prozent im Jahr 2023 bei 1,1 Prozentpunkten. Auch bei einem Umzug sind klare Ost-West Unterschiede erkennbar. In den neuen Bundesländern (ohne Berlin) mussten Familien nach einem Umzug im Jahr 2015 noch 17,8 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufwenden. Dieser Anteil blieb mit einem Rückgang um 0,1 Prozentpunkte und einer Belastung von 17,7 Prozent im Jahr 2024 nahezu konstant. In den alten Bundesländern (ohne Berlin) stieg die Belastung nach einem Umzug von 17,7 Prozent im Jahr 2014 um 1,4 Prozentpunkte auf 19,1 Prozent im Jahr 2024 an.

Mietbelastungsquoten für Familien nach Umzug



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Familien nach Umzug, auf 90m² Wohnfläche

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: FXcue

Familien: Regionale Unterschiede

Zwischen den Regionen bestehen weiterhin deutliche Unterschiede in der Mietbelastung von Familien. Im Jahr 2024 reicht die Spannweite der durchschnittlichen Nettokaltmieten von rund 9 Prozent des Haushaltseinkommens in den günstigsten Kreisen bis zu über 22 Prozent in den teuersten Städten.

Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Familien im Bestand

Top 2024		Flop 2024	
Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung	Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung
1 Höxter	9,4%	Augsburg	19,0%
2 Olpe	9,5%	Dahme-Spreewald	19,2%
3 Schwalm-Eder-Kreis	9,9%	Rostock	19,4%
4 Siegen-Wittgenstein	9,9%	Leipzig	19,4%
5 Werra-Meißner-Kreis	9,9%	Potsdam	19,6%
6 Südwestpfalz	10,0%	Schwerin	19,8%
7 Tirschenreuth	10,0%	Hamburg	20,0%
8 St. Wendel	10,1%	München	20,7%
9 Northeim	10,2%	Offenbach am Main	21,7%
10 Hochsauerlandkreis	10,3%	Frankfurt am Main	22,2%

Tabelle: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: pP8TM

Zu den Regionen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung zählen Höxter mit 9,4 Prozent, Olpe mit 9,5 Prozent sowie der Schwalm-Eder-Kreis, Siegen-Wittgenstein und der Werra-Meißner-Kreis mit jeweils 9,9 Prozent. Diese Kreise liegen sämtlich in ländlich geprägten Räumen und verzeichnen seit Jahren ein stabiles Verhältnis von Mieten zu Einkommen. Die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für Familien bleibt dort auf einem konstant günstigen Niveau.

Am oberen Ende der Skala stehen vor allem wirtschaftlich starke und stark nachgefragte Städte. Die höchste durchschnittliche Mietkostenbelastung im Bestand weisen Frankfurt am Main mit 22,2 Prozent, Offenbach am Main mit 21,7 Prozent, München mit 20,7 Prozent, Hamburg mit 20 Prozent und Potsdam mit 19,6 Prozent auf. Ebenfalls über dem



Bundesdurchschnitt liegen Rostock, Leipzig und der Landkreis Dahme-Spreewald. Diese Regionen sind durch hohe Zuwanderung, ein knappes Wohnungsangebot und entsprechend hohe Angebotsmieten geprägt.

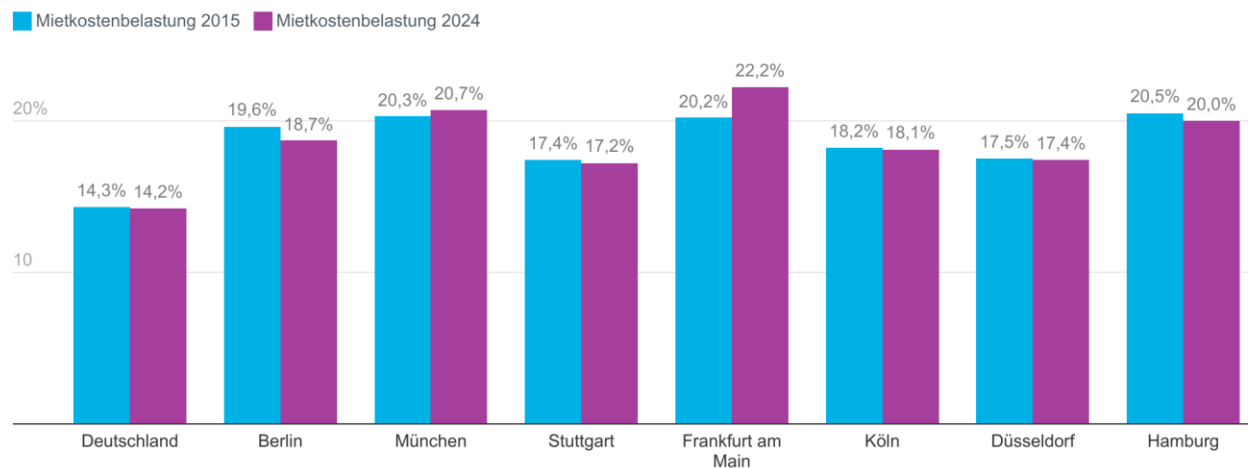
Während Familien in mehreren ländlichen Kreisen weniger als 10 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen, liegt die Belastung in den großen Städten im Mittel zwischen 18 und 22 Prozent. In den Metropolen sind Mietwohnungen für Familien damit kostenintensiver als in peripheren Räumen. Doch auch hier liegt die Belastung im Jahr 2024 in allen Kreisen und kreisfreien Städten deutlich unter 25 Prozent.

Familien in den 7 A-Städten

In den sieben größten deutschen Städten zeigt sich bei Familienhaushalten ein weitgehend stabiles Niveau der Mietbelastung über den Zeitraum 2015 bis 2024. Trotz teils deutlicher Mietsteigerungen in den Angebotsmärkten ist die durchschnittliche Belastung im Bestand in den meisten A-Städten nahezu unverändert geblieben. Im Mittel liegt sie bei rund 19 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens und damit etwa 5 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

Unter den sieben Städten sticht Frankfurt am Main mit einer Mietbelastung von 22,2 Prozent hervor. Damit weist die Stadt den höchsten Wert im Kreisvergleich auf und verzeichnet zugleich den stärksten Anstieg innerhalb der Gruppe (+2,0 Prozentpunkte seit 2015). Ebenfalls bei rund 20 Prozent liegen München und Hamburg, deren Werte über den gesamten Zeitraum hinweg aber auf einem weitgehend konstanten Niveau verharren.

Mietkostenbelastung für Familien in deutschen Großstädten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: w31eu

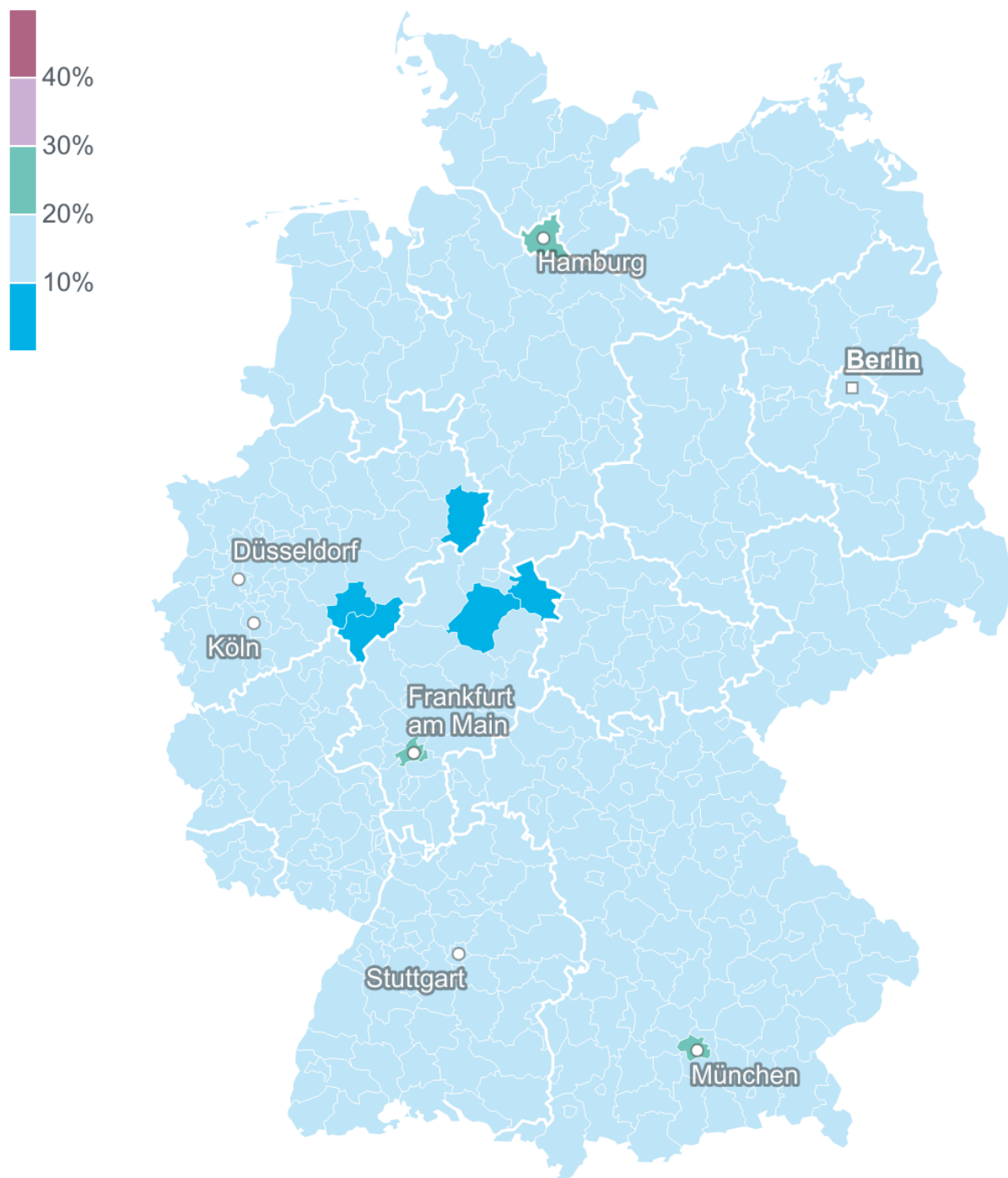
In Berlin ist die durchschnittliche Mietbelastung im Bestand sogar leicht zurückgegangen – von 19,6 Prozent im Jahr 2015 auf 18,7 Prozent im Jahr 2024. Trotz anhaltend hoher Angebotsmieten und starker Zuwanderung zeigt sich hier somit keine weitere strukturelle Verschärfung der Belastungssituation. Auch in Stuttgart, Düsseldorf und Köln blieb die Mietbelastung im Bestand gegenüber 2015 nahezu konstant oder ist leicht gesunken.

Die Zahl der Kreise mit einer durchschnittlichen Belastung unter 15 Prozent stieg zwischen 2023 und 2024 von 279 auf 313, während die Gruppe mit mittleren Belastungen zwischen 15 und 20 Prozent von 113 auf 83 Kreise zurückging. Regionen mit hohen Belastungen über 20 Prozent sind weiterhin selten und reduzierten sich von acht auf vier. Insgesamt deutet die Verteilung darauf hin, dass die Mietbelastung 2024 in weiten Teilen Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen ist.



Wie bezahlbar ist das Wohnen für eine Familie?

Karte zur Mietkostenbelastung für Paare mit Kindern in einer 90-m²-Bestandswohnung in 2024



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | Kartenmaterial: © OSM | ID: ucdkq



Regionale Unterschiede für Familien bei einem Umzug

Auch nach einem Umzug zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Mietbelastung von Familien. Im Jahr 2024 liegt die Spannweite der durchschnittlichen Nettokaltmieten zwischen rund 13 Prozent des Haushaltseinkommens in den günstigsten Regionen und über 30 Prozent in den teuersten Städten.

Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Familien nach einem Umzug

Top 2024		Flop 2024	
Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung	Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung
1	Altmarkkreis Salzwedel	Augsburg	25,7%
2	Greiz	Hamburg	26,5%
3	Südwestpfalz	Dahme-Spreewald	26,9%
4	Höxter	Freiburg im Breisgau	27,2%
5	Erzgebirgskreis	Potsdam	27,7%
6	Holzminden	Rostock	27,7%
7	Hochsauerlandkreis	Frankfurt am Main	28,1%
8	Vogtlandkreis	München	29,8%
9	Zwickau	Offenbach am Main	30,7%
10	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	Berlin	32,3%

Tabelle: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: 2201f

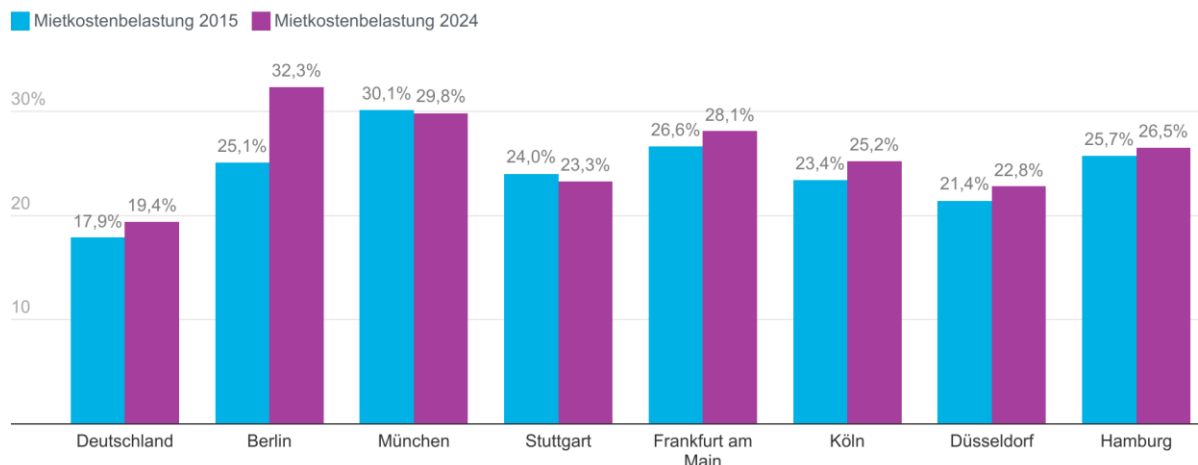
Zu den Kreisen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung nach einem Umzug zählen der Altmarkkreis Salzwedel und Greiz mit 12,7 Prozent, die Südwestpfalz und Höxter mit 12,9 Prozent, sowie der Erzgebirgskreis mit 13,2 Prozent und Holzminden mit 13,3 Prozent. Auch der Hochsauerlandkreis, der Vogtlandkreis, Zwickau und Wunsiedel im Fichtelgebirge gehören mit Werten zwischen 13,5 und 13,7 Prozent zu den Regionen mit der geringsten Belastung. Diese Kreise liegen überwiegend in ländlichen Räumen und zeichnen sich durch moderate Angebots-

mieten und stabile Einkommensrelationen aus. Am anderen Ende der Skala stehen stark nachgefragte Großstädte und wirtschaftlich prosperierende Ballungsräume. Die höchsten Mietkostenbelastungen für Familien nach einem Umzug verzeichnen Berlin mit 32,3 Prozent, Offenbach am Main mit 30,7 Prozent, München mit 29,8 Prozent, Frankfurt am Main mit 28,1 Prozent, sowie Rostock und Potsdam mit 27,7 Prozent aber auch die Berliner Speckgürtelregion Dahme-Spreewald in Brandenburg mit 26,9 Prozent. Damit liegt die Mietbelastung in diesen Städten und Landkreisen mindestens 6 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt.

Familien in den 7 A-Städten nach einem Umzug

In den sieben größten deutschen Städten liegt die Mietkostenbelastung für Familien nach einem Umzug deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Während Familienhaushalte bundesweit im Jahr 2024 durchschnittlich 19,4 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete einer neu angemieteten Wohnung aufwenden, beträgt die Belastung in den A-Städten im Mittel rund 27 Prozent.

Mietkostenbelastung für Familien nach Umzug in deutschen Großstädten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: ko8FT



Unter den Metropolen verzeichnet Berlin mit 32,3 Prozent den höchsten Wert und zugleich den stärksten Anstieg innerhalb der vergangenen Dekade. Gegenüber 2015 hat sich die Belastung dort um 7,2 Prozentpunkte erhöht. Damit ist Berlin mittlerweile die teuerste Stadt für Familien, die eine neue Wohnung anmieten. Auch Frankfurt am Main mit 28,1 Prozent und München mit 29,8 Prozent liegen weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Hamburg mit 26,5 Prozent, Köln mit 25,2 Prozent und Düsseldorf mit 22,8 Prozent bewegen sich ebenfalls oberhalb der bundesweiten Durchschnittsbelastung, wobei die Zuwächse seit 2015 moderat ausfallen. Stuttgart liegt mit einer Mietkostenbelastung von 23,3 Prozent und damit einem leichten Rückgang um -0,7 Prozentpunkte gegenüber 2015 aktuell am unteren Ende des Großstadtspektrums.

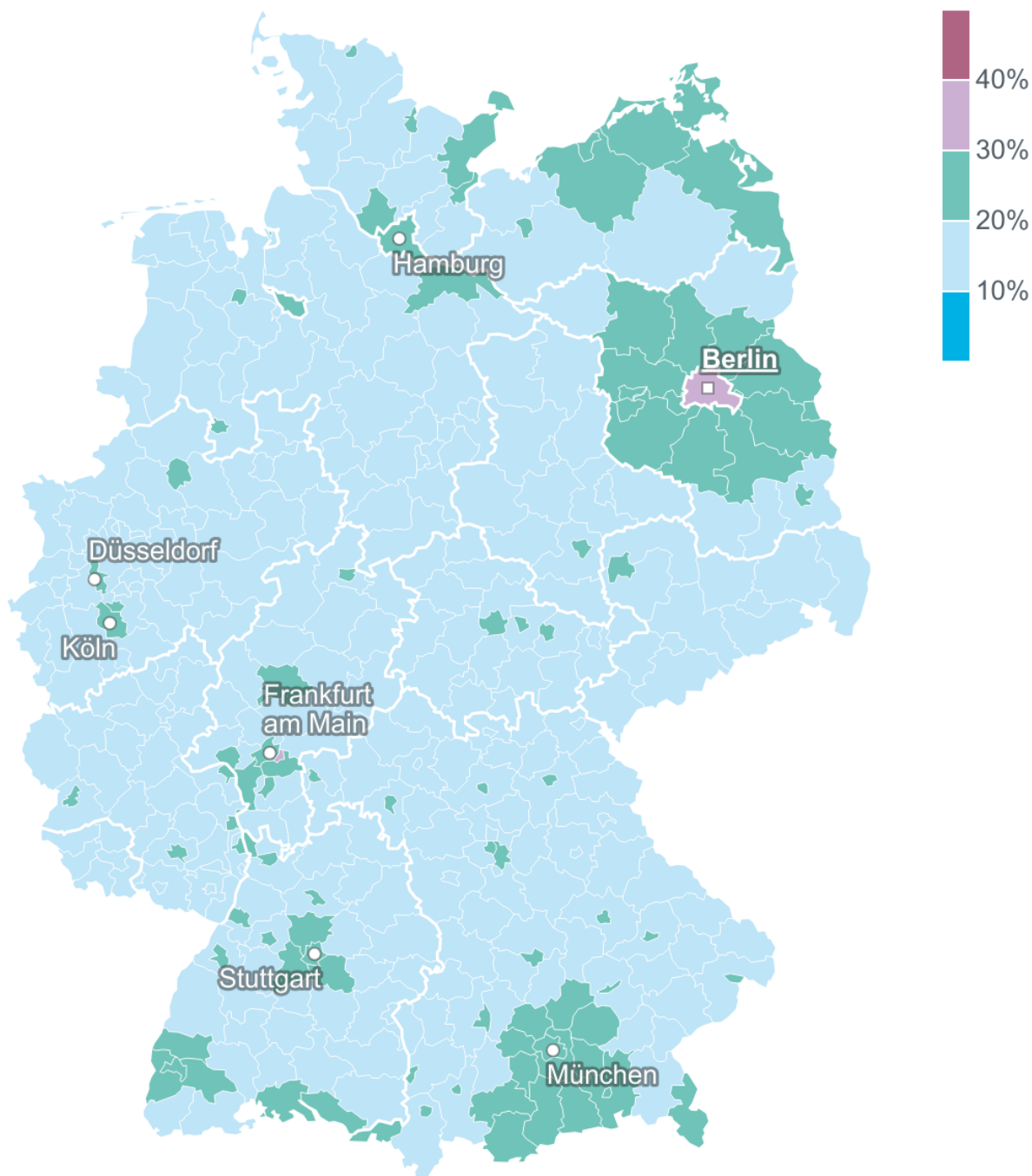
Insgesamt bleibt das Niveau der Mietkostenbelastung für Familien in den A-Städten seit 2015 hoch, zeigt jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Während Berlin eine deutliche Verschärfung der Belastung aufweist, hat sich die Situation in München und Stuttgart leicht entspannt. Diese Divergenz verdeutlicht, dass sich die Preis- und Einkommensdynamiken selbst unter den Metropolen zunehmend unterscheiden. Gleichzeitig belegt der Abstand von rund 8 Prozentpunkten zwischen den A-Städten und dem Bundesdurchschnitt, dass die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für Familien in den größten Städten Deutschlands deutlich stärker unter Druck steht als in mittelgroßen oder ländlichen Regionen.

Für Familien nach einem Umzug zeigt sich zwischen 2023 und 2024 eine leichte Entlastung auf breiter regionaler Ebene. Die Zahl der Kreise mit einer durchschnittlichen Mietkostenbelastung unter 20 Prozent stieg von 268 auf 303, während die Zahl der Regionen mit höheren Belastungen über 20 Prozent von 132 auf 97 zurückging. Besonders deutlich war der Rückgang in der Belastungsklasse zwischen 25 und 30 Prozent, die sich von 23 auf 12 Kreise halbierte. Nur noch zwei Kreise verzeichnen eine Belastung zwischen 30 und 35 Prozent. Damit hat sich die Mietbelastung für Familien nach einem Umzug im bundesweiten Durchschnitt leicht verringert – vor allem in den zuvor stärker angespannten Regionen.



Wie bezahlbar ist der Umzug für eine Familie?

Karte zur Mietkostenbelastung für Paare mit Kind(ern) nach einem Umzug in eine 90-m²-Wohnung im Jahr 2024



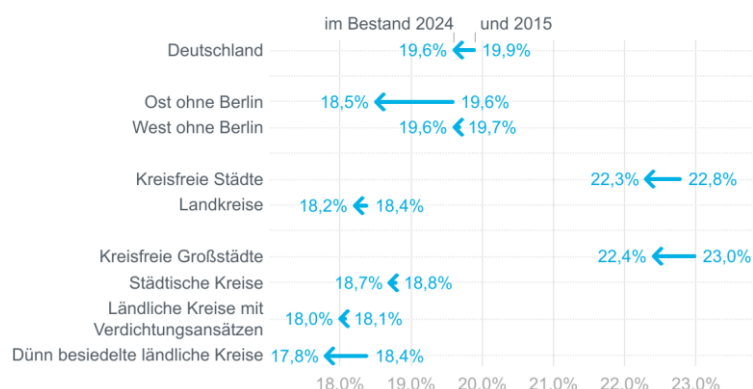
Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | Kartenmaterial: © OSM | ID: PVIbK



Alleinlebende in Deutschland

Für Alleinlebende ist das Verhältnis der Miete zum Nettoeinkommen in Deutschland in den vergangenen Jahren weitgehend stabil geblieben. Zwischen 2015 und 2024 sank die durchschnittliche Mietbelastung leicht von 19,9 auf 19,6 Prozent. Damit zeigt sich, dass sich die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für alleinlebende Haushalte trotz steigender Angebotsmieten und höherer Lebenshaltungskosten im Bestand kaum verändert hat.

Mietbelastungsquoten für Alleinlebende im Bestand



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Alleinlebende im Bestand auf 50m² Wohnfläche

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: kl4Fa

In den kreisfreien Großstädten liegt die Mietbelastung erwartungsgemäß über dem Bundesdurchschnitt. Dort wenden Alleinlebende im Jahr 2024 durchschnittlich 22,4 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete auf, nach 23,0 Prozent im Jahr 2015. Dieser Rückgang um 0,6 Prozentpunkte deutet darauf hin, dass sich die Situation für Bestandsmieter in den Großstädten zuletzt leicht entspannt hat. In den Landkreisen liegt die Belastung im Mittel deutlich niedriger. Sie beträgt aktuell 18,2 Prozent gegenüber 18,4 Prozent im Jahr 2015 und ist damit nahezu konstant geblieben.

hezu konstant geblieben.

Auch die Betrachtung der unterschiedlichen Raumtypen zeigt ein weitgehend stabiles Bild. In städtischen Kreisen liegt die durchschnittliche Mietbelastung bei 18,7 Prozent, in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen bei 18,0 Prozent und in dünn besiedelten ländlichen Regionen bei 17,8 Prozent. Damit bleibt der Abstand zwischen Stadt und Land deutlich bestehen, hat sich aber im Zeitverlauf nicht vergrößert. Auffällig ist, dass die Belastung in den ostdeutschen Ländern (ohne Berlin) etwas stärker zurückgegangen ist – von 19,6 Prozent im Jahr 2015 auf 18,5 Prozent im Jahr 2024. In den westdeutschen Ländern (ohne Berlin) blieb sie mit 19,6 Prozent nahezu unverändert.

Insgesamt bestätigt sich damit, dass die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen für Alleinlebende im Bestand in Deutschland stabil geblieben ist. Während die Belastung in den Großstädten weiterhin überdurchschnittlich hoch ausfällt, bleibt sie in den Landkreisen deutlich niedriger. Das grundlegende Muster eines Stadt-Land-Gefälles besteht fort, ohne dass sich die Unterschiede in den vergangenen Jahren wesentlich vergrößert hätten.



Alleinlebende: Bezahlbarkeit bei einem Umzug

Im Falle eines Umzugs ist die Mietbelastung für Alleinlebende in den vergangenen Jahren gestiegen. Zwischen 2015 und 2024 nahm der Anteil des Einkommens, den Alleinlebende im Durchschnitt für die Nettokaltmiete einer neu angemieteten Wohnung aufwenden, von 24,3 auf 26,3 Prozent zu. Damit hat sich die Belastung um zwei Prozentpunkte erhöht. Der Anstieg fällt damit moderat, aber flächendeckend aus und verdeutlicht, dass die Angebotsmieten bei Neuvermietungen etwas dynamischer gestiegen sind als die Einkommen.

Besonders ausgeprägt ist die Belastung in den kreisfreien Großstädten, wo Alleinlebende nach einem Umzug im Jahr 2024 durchschnittlich 31,4 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Miete aufbringen müssen. Zehn Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 28,5 Prozent. Der Zuwachs um 2,9 Prozentpunkte zeigt, dass der ohnehin hohe Kostendruck in den urbanen Wohnungsmärkten weiter zugenommen hat. In den übrigen kreisfreien Städten beträgt die Belastung 30,9 Prozent, während sie in den übrigen Landkreisen deutlich niedriger liegt. Dort geben Alleinlebende im Durchschnitt 23,8 Prozent ihres Einkommens für die Miete einer neu bezogenen Wohnung aus – ein Anstieg um 1,5 Prozentpunkte seit 2015.

Mietbelastungsquoten für Alleinlebende nach einem Umzug



Verhältnis von Miete zu Medianeinkommen für Alleinlebende nach Umzug, auf 50m² Wohnfläche

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: JOMJR

Auch innerhalb der Landkreise bestehen klare Unterschiede zwischen den Raumtypen. In städtischen Kreisen beträgt die Mietbelastung nach einem Umzug 24,6 Prozent, in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen 23,1 Prozent und in dünn besiedelten ländlichen Regionen 23,0 Prozent. Damit bleibt das bekannte Stadt-Land-Gefälle bestehen, ohne dass sich die Unterschiede wesentlich vergrößert hätten. Im Osten Deutschlands (ohne Berlin) ist die durchschnittliche Mietbelastung nach einem Umzug mit 22,6 Prozent sogar leicht niedriger als 2015, während sie im Westen (ohne Berlin) von 24,1 auf 26,1 Prozent gestiegen ist.

Insgesamt zeigt sich, dass die Bezahlbarkeit für Alleinlebende bei einem Wohnungswechsel stärker unter Druck geraten ist als im Bestand. Die höheren Angebotsmieten in den Großstädten führen dazu, dass Alleinlebende dort im Durchschnitt fast ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen. Damit hat sich der Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten weiter vergrößert – ein wesentlicher Faktor für die sinkende Umzugsmobilität und die Zunahme sogenannter Lock-in-Effekte.

Alleinlebende: Regionale Unterschiede

Im Jahr 2024 zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Mietkostenbelastung von Alleinlebenden im Bestand. Die Spannweite reicht von rund 13 Prozent in den günstigsten Landkreisen bis zu knapp 30 Prozent in den teuersten Städten. Am unteren Ende der Skala liegen vor allem ländlich geprägte Regionen mit moderaten Mieten und stabilen Einkommensverhältnissen. Die niedrigste Mietkostenbelastung verzeichnen der Landkreis Tirschenreuth mit 13,1 Prozent, Höxter mit 13,4 Prozent und Coburg mit 13,5 Prozent, gefolgt von der Südwestpfalz mit 13,9 Prozent, Neustadt an der Waldnaab mit 14 Prozent, dem Landkreis Börde mit 14,3 Prozent und Wunsiedel im Fichtelgebirge mit 14,5 Prozent. Auch Amberg-Sulzbach, der Hochsauerlandkreis und Holzminden gehören zu den Regionen mit der geringsten Belastung. Diese Kreise weisen durchweg eine



stabile Mietentwicklung auf und gehören bereits seit mehreren Jahren zu den günstigsten Standorten für alleinlebende Mieter.

Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Alleinlebende im Bestand

Top 2024			Flop 2024		
Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung		Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung	
1	Tirschenreuth	13,1%	Würzburg	24,5%	
2	Höxter	13,4%	Heidelberg	24,6%	
3	Coburg	13,5%	Rostock	24,7%	
4	Südwestpfalz	13,9%	Potsdam	25,4%	
5	Neustadt a.d. Waldnaab	14,0%	Mainz	25,9%	
6	Börde	14,3%	Dahme-Spreewald	25,9%	
7	Wunsiedel i. Fichtelgebirge	14,5%	Frankfurt am Main	25,9%	
8	Amberg-Weizbach	14,6%	Freiburg im Breisgau	27,8%	
9	Hochsauerlandkreis	14,6%	München	28,2%	
10	Holzminden	14,9%	Offenbach am Main	29,7%	

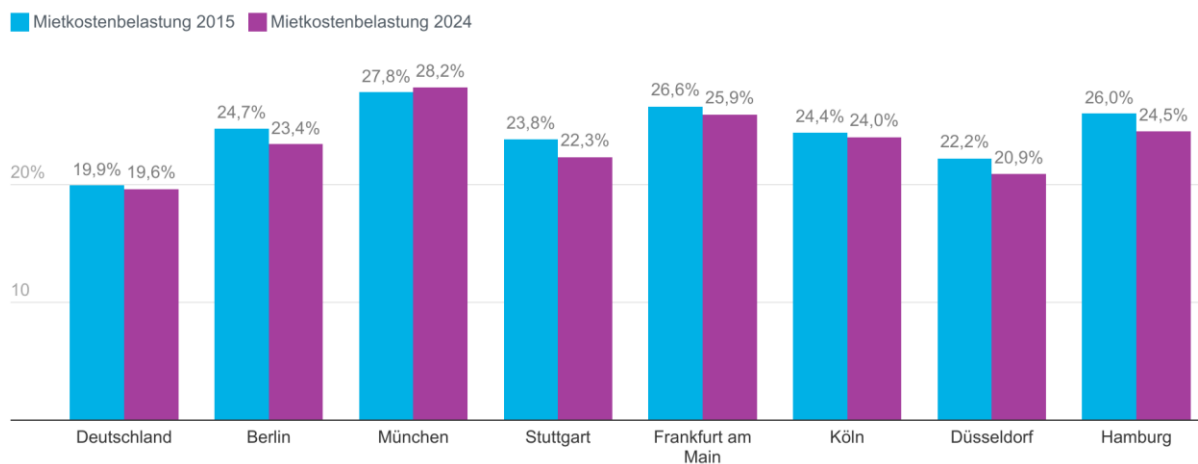
Tabelle: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: HJ93A

Am oberen Ende der Verteilung stehen die wirtschaftlich starken Großstädte und Wachstumsregionen. Die höchste Mietkostenbelastung für Alleinlebende im Bestand verzeichnen Offenbach am Main mit 29,7 Prozent, München mit 28,2 Prozent und Freiburg im Breisgau mit 27,8 Prozent. Ebenfalls überdurchschnittlich hoch ist die Belastung in Frankfurt am Main, Dahme-Spreewald und Mainz mit jeweils 25,9 Prozent, Potsdam mit 25,4 Prozent, Rostock mit 24,7 Prozent, Heidelberg mit 24,6 Prozent und Würzburg mit 24,5 Prozent. In diesen Städten führen hohe Nachfrage, begrenztes Wohnungsangebot und steigende Lebenshaltungskosten zu deutlich höheren Mietausgaben im Verhältnis zum Einkommen.

Ein Vergleich über die Zeit zeigt, dass die ländlichen Regionen mit geringer Belastung ihre Positionen meist behaupten konnten. Landkreise wie Höxter, Wunsiedel im Fichtelgebirge und die Südwestpfalz zählen bereits seit 2014 regelmäßig zu den Regionen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung für Alleinlebende. Dagegen haben sich die teuersten Regionen im Laufe der Zeit leicht verschoben. Hamburg und München bleiben zwar im oberen Bereich, neu hinzugekommen sind jedoch Städte wie Offenbach am Main, Freiburg im Breisgau und Mainz, die 2024 zu den am stärksten belasteten Städten gehören. Diese Verschiebung verdeutlicht, dass die Bezahlbarkeit für Alleinlebende in einigen mittleren Großstädten stärker unter Druck geraten ist, während sich die Lage in anderen Metropolen leicht stabilisiert hat. Insgesamt bleibt der Gegensatz zwischen städtischen und ländlichen Räumen bestehen.

Alleinlebende in den 7 A-Städten

Mietkostenbelastung für Alleinlebende in deutschen Großstädten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: 7TKQ3

Für Alleinlebende liegen die Mietkostenbelastungen in den sieben A-Städten durchweg über dem Bundesdurchschnitt von 19,6 Prozent. Im Jahr 2024 reicht die Spannweite von 20,9 Prozent in Düsseldorf bis 28,2



Prozent in München. München weist damit den höchsten Wert auf, gefolgt von Frankfurt am Main mit 25,9 Prozent, Hamburg mit 24,5 Prozent, Köln mit 24,0 Prozent, Berlin mit 23,4 Prozent und Stuttgart mit 22,3 Prozent. Im Mittel bewegen sich die A-Städte bei rund 24 Prozent und damit spürbar oberhalb des gesamtdeutschen Niveaus.

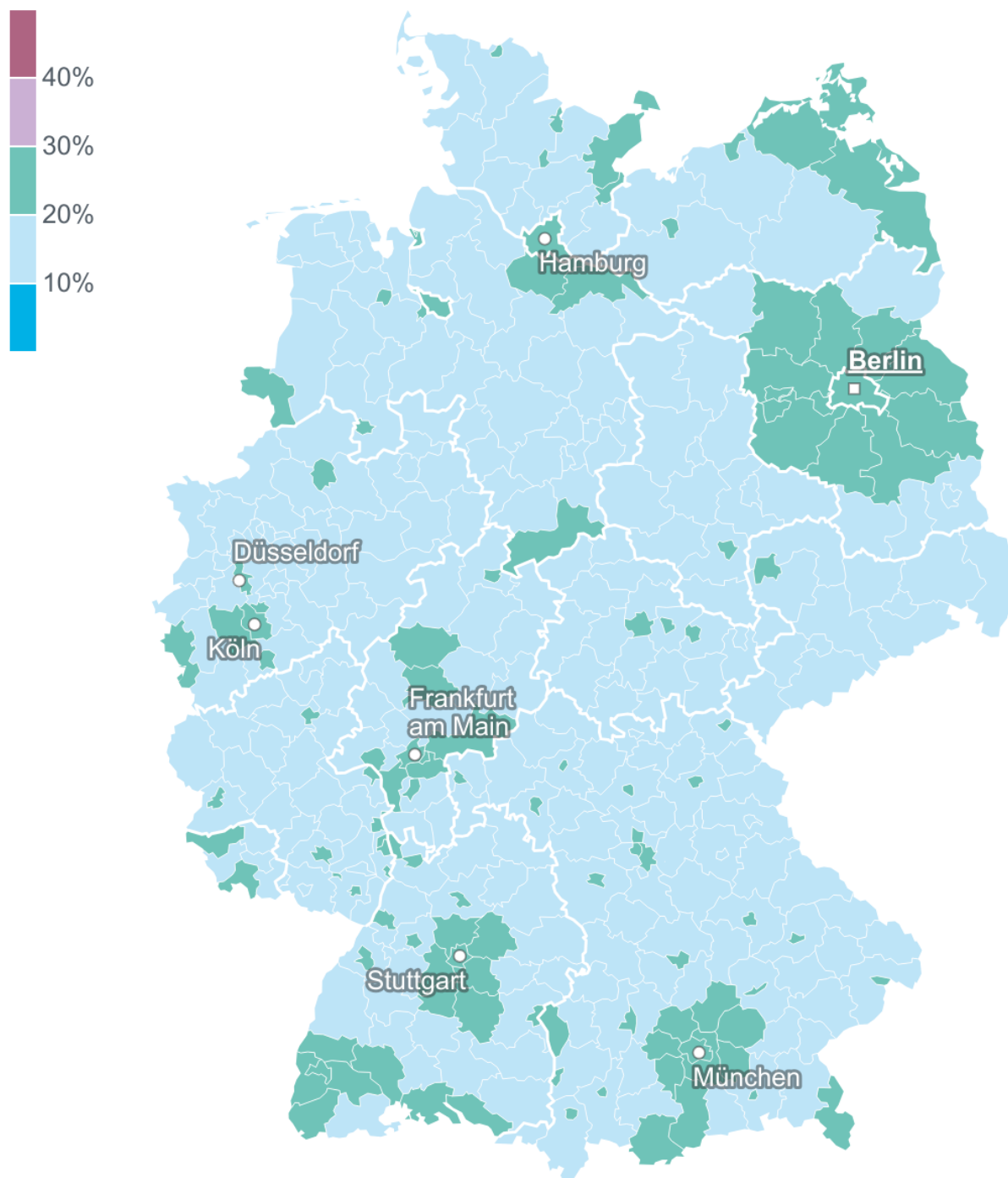
Gegenüber 2015 zeigt sich insgesamt ein weitgehend stabiles Bild. In sechs der sieben Städte ist die Belastung leicht gesunken Berlin von 24,7 auf 23,4 Prozent, Hamburg von 26,0 auf 24,5 Prozent, Stuttgart von 23,8 auf 22,3 Prozent, Düsseldorf von 22,2 auf 20,9 Prozent, Frankfurt am Main von 26,6 auf 25,9 Prozent und Köln von 24,4 auf 24,0 Prozent. Einzig München verzeichnet einen moderaten Anstieg von 27,8 auf 28,2 Prozent. Trotz dieser kleinen Rückgänge bleibt das Niveau in allen A-Städten deutlich höher als im Bundesdurchschnitt, was die anhaltend angespannten Angebotsbedingungen in den großen Wohnungsmärkten widerspiegelt.

Für Alleinlebende im Bestand hat sich die Verteilung der Mietkostenbelastung im Jahr 2024 leicht verbessert. Die Zahl der Kreise mit einer durchschnittlichen Belastung unter 20 Prozent stieg von 244 auf 282, während die Zahl der Regionen mit höheren Belastungen über 20 Prozent von 156 auf 118 zurückging. Besonders deutlich ist der Rückgang in der Belastungsklasse zwischen 25 und 30 Prozent, die von 25 auf 7 Kreise sank. Regionen mit einer sehr hohen Mietbelastung über 30 Prozent treten 2024 nicht mehr auf. Insgesamt deutet die Verteilung darauf hin, dass die Mietbelastung für alleinlebende Bestandsmieter bundesweit leicht zurückgegangen ist.



Wie bezahlbar ist das Wohnen für Alleinlebende?

Karte zur Mietkostenbelastung für Alleinlebende in einer 50m²-Bestandswohnung im Jahr 2024



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica region | Kartenmaterial: © OSM | ID: aYjKw



Regionale Unterschiede für Alleinlebende bei einem Umzug

Im Jahr 2024 zeigen sich bei Alleinlebenden deutliche regionale Unterschiede in der Mietkostenbelastung nach einem Umzug. Die Spannweite reicht von knapp 17 Prozent in den günstigsten Landkreisen bis zu über 40 Prozent in den teuersten Städten. Die geringsten Werte verzeichnen der Landkreis Greiz mit 16,6 Prozent, der Erzgebirgskreis mit 16,7 Prozent und Zwickau mit 16,8 Prozent, gefolgt vom Vogtlandkreis mit 17,0 Prozent, dem Altmarkkreis Salzwedel mit 17,1 Prozent, Mittelsachsen mit 17,5 Prozent sowie den westdeutschen Landkreisen Höxter mit 17,6 Prozent und Börde mit 17,8 Prozent. Auch das Altenburger Land und Wunsiedel im Fichtelgebirge gehören zu den Regionen mit der geringsten Belastung. In diesen Kreisen bleibt die Bezahlbarkeit auch bei Neuvermietungen erhalten, da das Mietniveau moderat und die Einkommensentwicklung stabil ist.

Deutlich höher fällt die Belastung in den stark nachgefragten Großstadtregionen aus. Die höchsten Mietkostenbelastungen nach einem Umzug verzeichnen Berlin mit 41,9 Prozent, München mit 41,2 Prozent und Offenbach am Main 40,2 Prozent. Ebenfalls sehr hohe Werte finden sich in Frankfurt am Main mit 38,2 Prozent, Freiburg im Breisgau mit 36,3 Prozent, Dahme-Spreewald mit 34,4 Prozent, Augsburg mit 34,3 Prozent, Potsdam mit 34,0 Prozent, Groß-Gerau mit 33,8

Top & Flop 10 der Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug

Top 2024		Flop 2024	
Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung	Stadt/Kreis	Mietkostenbelastung
1 Greiz	16,6%	Rosenheim	33,7%
2 Erzgebirgskreis	16,7%	Groß-Gerau	33,8%
3 Zwickau	16,8%	Potsdam	34,0%
4 Vogtlandkreis	17,0%	Augsburg	34,3%
5 Altmarkkreis Salzwedel	17,1%	Dahme-Spreewald	34,4%
6 Mittelsachsen	17,5%	Freiburg im Breisgau	36,3%
7 Höxter	17,6%	Frankfurt am Main	38,2%
8 Börde	17,8%	Offenbach am Main	40,2%
9 Altenburger Land	18,0%	München	41,2%
10 Wunsiedel i. Fichtelgebirge	18,2%	Berlin	41,9%

Tabelle: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: mG81V

Prozent und Rosenheim mit 33,7 Prozent. Diese Werte liegen über dem Bundesdurchschnitt von 26,3 Prozent und verdeutlichen die strukturelle Anspannung in den großen und wirtschaftlich starken Wohnungsmärkten.

Ein Vergleich mit früheren Jahren zeigt, dass viele ländliche Regionen ihre günstige Position behaupten konnten. Landkreise wie Höxter und Wunsiedel im Fichtelgebirge zählen bereits seit 2014 zu den Regionen mit der niedrigsten Mietkostenbelastung für Alleinlebende. Neu unter den Top-Regionen vertreten sind mehrere ostdeutsche Kreise wie Greiz, Erzgebirgskreis und Zwickau, was auf eine weiterhin moderate Mietentwicklung in diesen Gebieten hinweist. Auf der anderen Seite sind die teuersten Regionen weitgehend konstant geblieben. München, Berlin, Offenbach am Main und Freiburg im Breisgau gehören seit Jahren zu den Städten mit der höchsten Belastung.

Insgesamt bleibt das Stadt-Land-Gefälle deutlich ausgeprägt. Während Alleinlebende in den günstigsten Landkreisen im Osten und Süden Deutschlands weniger als 18 Prozent ihres Einkommens für die Miete einer neuen Wohnung aufwenden, erreichen die Werte in den teuersten Städten über 40 Prozent. Damit hat sich die finanzielle Belastung bei Neuvermietungen weiter auseinanderentwickelt und unterstreicht die starke Spreizung der regionalen Wohnungsmärkte in Deutschland.

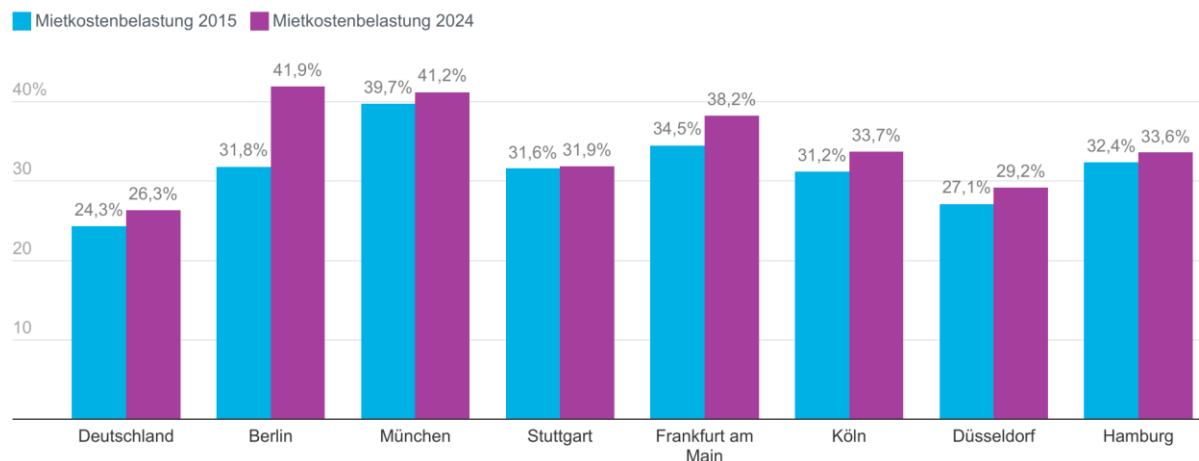
Alleinlebende in den 7 A-Städten nach einem Umzug

Für Alleinlebende liegt die Mietkostenbelastung nach einem Umzug in den sieben A-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 26,3 Prozent. Im Jahr 2024 bewegt sich die Spannweite zwischen 29,2 Prozent in Düsseldorf und 41,9 Prozent in Berlin. Die höchsten Werte verzeichnen Berlin mit 41,9 Prozent und München



mit 41,2 Prozent, gefolgt von Frankfurt am Main mit 38,2 Prozent. Dahinter liegen Köln mit 33,7 Prozent, Hamburg mit 33,6 Prozent sowie Stuttgart mit 31,9 Prozent und Düsseldorf mit 29,2 Prozent.

Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug in deutschen Großstädten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: AbtXI

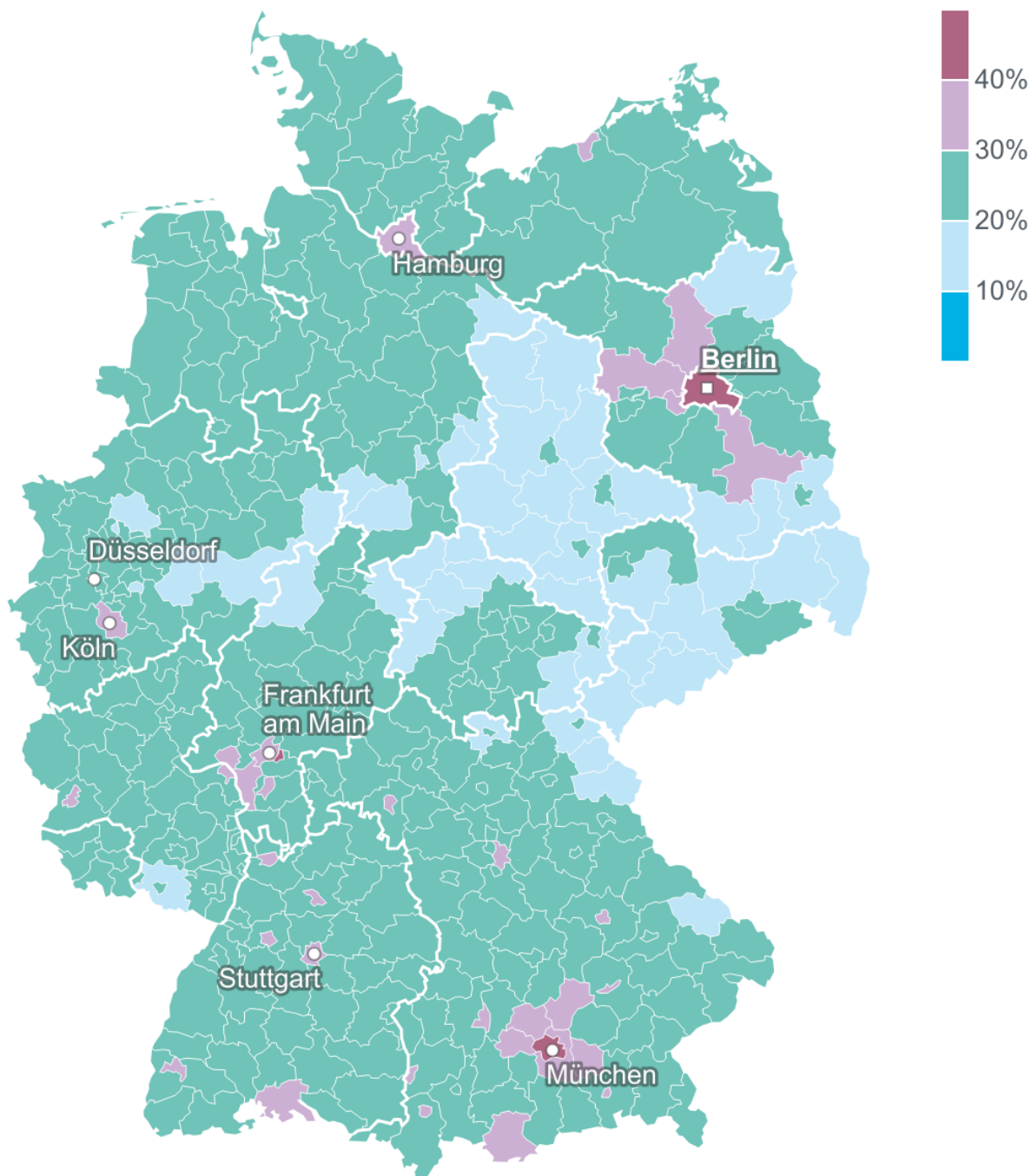
Gegenüber 2015 hat sich das Belastungsniveau in den A-Städten insgesamt erhöht. Besonders ausgeprägt ist der Anstieg in Berlin mit 10,1 Prozentpunkten, während die Zuwächse in München mit 1,5 Prozentpunkten, Frankfurt am Main mit 3,7 Prozentpunkten, Köln mit 2,5 Prozentpunkten, Düsseldorf mit 2,1 Prozentpunkten und Hamburg mit 1,2 Prozentpunkten moderater ausfallen. Stuttgart zeigt nur eine leichte Veränderung auf 31,9 Prozent und somit einer Steigerung von 0,3 Prozentpunkten. Damit bleibt das Niveau in allen A-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt, und der Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten ist für Alleinlebende bei einem Wohnungswechsel besonders groß. Dies erschwert Umzüge in den Metropolen spürbar und trägt zur geringen Mobilität auf den angespannten städtischen Wohnungsmärkten bei.

Dennoch zeigt sich für Alleinlebende nach einem Umzug zwischen 2023 und 2024 eine leichte Entlastung, insbesondere in den höheren Belastungsstufen. Die Zahl der Kreise mit einer Mietkostenbelastung unter 25 Prozent stieg von 175 auf 244, während die Zahl der Regionen mit sehr hohen Belastungen über 30 Prozent deutlich zurückging – von 80 auf 36. Besonders ausgeprägt ist der Rückgang in der Klasse zwischen 35 und 40 Prozent, die von 19 auf nur noch 2 Kreise sank. Regionen mit extrem hohen Belastungen über 40 Prozent bleiben mit drei Kreisen konstant. Insgesamt hat sich die Verteilung der Mietbelastung damit zugunsten niedrigerer Werte verschoben, auch wenn in einigen Großstädten weiterhin sehr hohe Belastungen für Alleinlebende nach einem Umzug bestehen.



Wie bezahlbar ist der Umzug für Alleinlebende?

Mietkostenbelastung für Alleinlebende nach einem Umzug in eine 50-m²-Wohnung im Jahr 2024



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | Kartenmaterial: © OSM | ID: kdVcn



Mieten und Löhne in Deutschland

Mietentwicklung in Deutschland

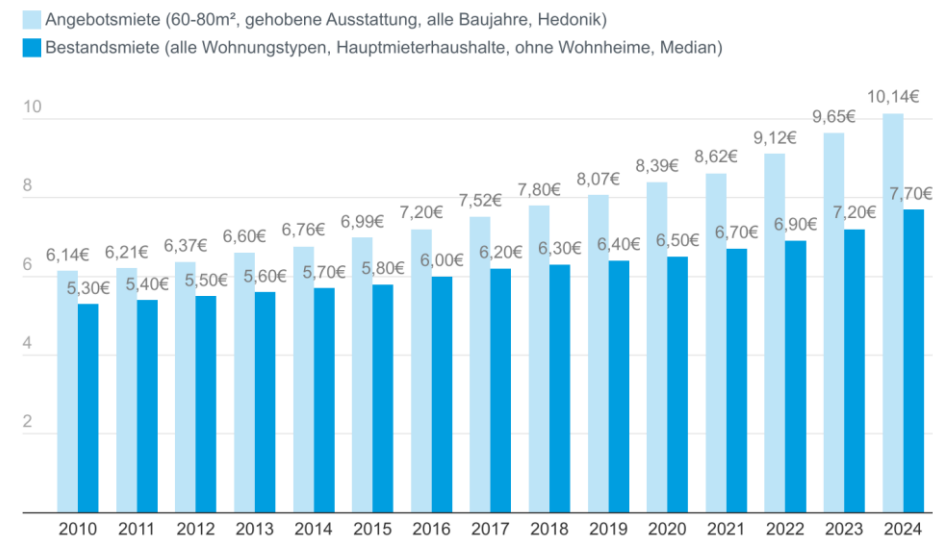
Im Jahr 2024 liegen die Mieten in Deutschland deutlich über dem Niveau von 2015, sowohl im Bestand als auch bei Neuvermietungen. Besonders stark gestiegen sind die Angebotsmieten, während sich die Bestandsmieten weiterhin moderater entwickelt haben.

Für eine 50 Quadratmeter große Wohnung, die typischerweise von Alleinlebenden bewohnt wird, erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand von 301 Euro im Jahr 2015 auf 393 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einem Zuwachs von 30,6 Prozent innerhalb von neun Jahren. Bei einer 90 Quadratmeter großen Wohnung, wie sie häufig von Paaren mit Kindern genutzt wird, stieg die Miete im gleichen Zeitraum von 498 Euro auf 669 Euro, was einer Steigerung von 34,3 Prozent entspricht. Damit sind die Bestandsmieten weiter gestiegen, allerdings deutlich langsamer als die Angebotsmieten.

Die Angebotsmieten – also die Preise, die bei Neuvermietungen auf den Immobilienportalen aufgerufen werden – haben sich im selben Zeitraum deutlich dynamischer entwickelt. Für eine 50 Quadratmeter große Wohnung mit gehobener Ausstattung stieg die Miete von 367 Euro im Jahr 2015 auf 527 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einer Zunahme um 43,6 Prozent. Eine 90 Quadratmeter große Wohnung verteuerte sich von 623 Euro auf 911 Euro, also um 46,2 Prozent. Damit liegen die Angebotsmieten bei Neuvermietungen inzwischen rund ein Drittel über den durchschnittlichen Bestandsmieten – ein wesentlicher Faktor für die zunehmende Belastung beim Wohnungswechsel.

Auch in der längerfristigen Betrachtung zeigt sich eine deutliche Spreizung zwischen Neu- und Bestandsmieten. Die hedonisch angepassten Angebotsmieten für Wohnungen mittlerer Größe (60 bis 80 Quadratmeter, gehobene Ausstattung) stiegen bundesweit von 6,99 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 10,14 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einem Anstieg um 45,1 Prozent innerhalb von neun Jahren. Die Bestandsmieten legten im gleichen Zeitraum von 5,80 Euro auf 7,70 Euro pro Quadratmeter zu, was einer Zunahme von 32,8 Prozent entspricht.

Angebots- und Bestandsmieten im Vergleich



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: 2JnJz

Insgesamt zeigt sich damit, dass die Mietdynamik in Deutschland zunehmend von den Angebotsmieten geprägt wird. Während die Bestandsmieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat steigen, spiegeln die Angebotsmieten die angespannte Lage auf vielen Wohnungsmärkten wider. Die Kluft zwischen beiden Mietniveaus hat sich seit 2015 deutlich vergrößert – mit spürbaren Folgen für Haushalte, die umziehen oder erstmals eine Wohnung anmieten möchten.

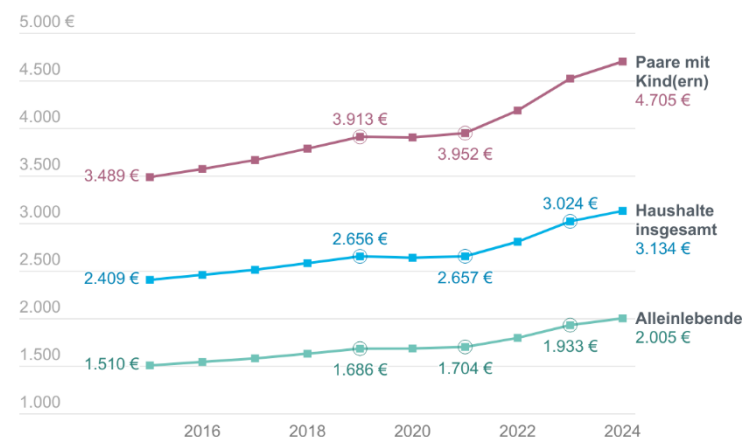


Einkommensentwicklung in Deutschland

Die Entwicklung des monatlichen Nettohaushaltseinkommens in Deutschland zeigt zwischen 2015 und 2024 einen deutlichen Anstieg für beide betrachteten Haushaltstypen. Sowohl Alleinlebende als auch Paare mit Kindern konnten ihr Einkommen im vergangenen Jahrzehnt spürbar steigern, wobei die Zuwächse bei Familien etwas stärker ausfallen.

Bei Alleinlebenden erhöhte sich das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen von 1.510 Euro im Jahr 2015 auf 2.005 Euro im Jahr 2024. Das entspricht einem Zuwachs von 495 Euro oder rund 35,8 Prozent. Der Einkommensanstieg verläuft über den gesamten Zeitraum hinweg stetig und zeigt, dass sich auch bei Einpersonenhaushalten die finanzielle Leistungsfähigkeit in den letzten Jahren deutlich verbessert hat. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland kontinuierlich zu. Laut Destatis machten sie im Jahr 2024 bereits 41,6 Prozent aller Haushalte aus – Tendenz steigend. Zu dieser Gruppe zählen auch viele Rentnerinnen und Rentner, deren Zahl mit dem demografischen Wandel weiter wächst, sowie Auszubildende und Studierende, die im Durchschnitt über deutlich geringere Einkommen verfügen. Diese strukturelle Verschiebung trägt dazu bei, dass die Gruppe der Alleinlebenden insgesamt ein unterdurchschnittliches Einkommensniveau aufweist.

Medianeinkommen nach Haushalten



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: IQNZg

Für Paare mit Kindern fällt der Einkommenszuwachs noch stärker aus. Ihr monatliches Nettohaushaltseinkommen stieg von 3.489 Euro im Jahr 2015 auf 4.705 Euro im Jahr 2024, was einer Steigerung von 1.216 Euro oder 38,2 Prozent entspricht. Damit liegen Familienhaushalte sowohl absolut als auch prozentual über dem Einkommenszuwachs der Alleinlebenden.

Insgesamt zeigt sich, dass die verfügbaren Einkommen in Deutschland im Zeitraum von 2015 bis 2024 kräftig gestiegen sind. Die Einkommenszuwächse haben die nominalen Mietanstiege im Bestand weitgehend kompensiert, wodurch die durchschnittliche Mietbelastung trotz steigender Preise stabil geblieben ist. Zugleich verdeutlichen die Zahlen, dass Familienhaushalte stärker von der positiven Einkommensentwicklung profitieren konnten, was sich auch in einer etwas geringeren relativen Mietbelastung gegenüber Alleinlebenden widerspiegelt.

Lock-in-Effekt

Steigen die Angebotsmieten deutlich stärker als die Bestandsmieten, führt dies zu einer zunehmenden Verfestigung bestehender Mietverhältnisse. Dieser sogenannte Lock-in-Effekt beschreibt die Situation, in der Mieter trotz eines objektiven Wohnbedarfs auf einen Umzug verzichten, weil die zu erwartenden Wohnkosten am Markt erheblich höher liegen als die Miete im Bestand. In der Folge sinkt die Umzugsmobilität, und das ohnehin knappe Wohnungsangebot wird zusätzlich verengt.

Ein Blick auf die Bestandsmieten nach Wohndauer verdeutlicht diesen Effekt. Mietverhältnisse mit einer Dauer von bis zu vier Jahren weisen im Jahr 2024 die höchsten Quadratmeterpreise auf – im Bundesdurchschnitt 8,90 Euro, nach 5,70 Euro im Jahr 2010. Das entspricht einem Anstieg um 56 Prozent innerhalb von 14 Jahren. Bei mittellangen Mietverhältnissen mit einer Wohndauer zwischen vier und zwölf Jahren stieg die



Miete im gleichen Zeitraum von 5,40 auf 7,60 Euro pro Quadratmeter, was einem Plus von 41 Prozent entspricht. Noch deutlich moderater fällt die Entwicklung bei langjährigen Mietverhältnissen aus: Dort erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,00 Euro im Jahr 2010 auf 6,70 Euro im Jahr 2024, also um 34 Prozent.

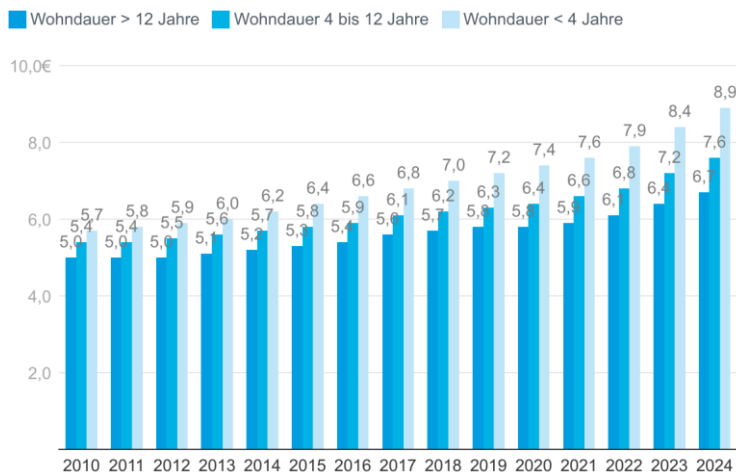
Dieser Zusammenhang zeigt, dass die Mieten in bestehenden Verträgen wesentlich langsamer steigen als bei Neuvermietungen. Während neue Verträge zunehmend marktorientierte Preise widerspiegeln, profitieren langjährige Mietverhältnisse

von einem deutlich gedämpften Mietanstieg. Für viele Haushalte entsteht daraus ein klarer wirtschaftlicher Anreiz, in der aktuellen Wohnung zu verbleiben, auch wenn ein Umzug aus beruflichen, familiären oder gesundheitlichen Gründen eigentlich sinnvoll wäre.

Der Lock-in-Effekt ist somit Ausdruck der wachsenden Diskrepanz zwischen moderaten Bestandsmieten und stark gestiegenen Angebotsmieten. Er trägt dazu bei, dass das verfügbare Wohnungsangebot auf den Mietmärkten zunehmend verknappt wird, weil weniger Wohnungen durch Umzüge wieder frei werden. Langfristig verstärkt dieser Effekt die strukturellen Engpässe in den Ballungsräumen und erschwert die Anpassung des Wohnungsmarkts an veränderte Haushalts- und Lebenssituationen.

Bestandsmieten in Deutschland nach Wohndauer

in Euro den Quadratmeter



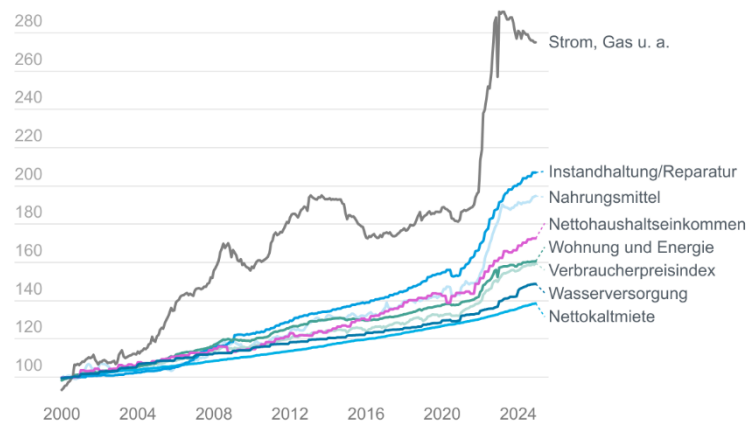
Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: empirica regio | ID: mJWwy

Nebenkosten

Zwischen 2015 und 2024 haben sich die Kostenkomponenten rund ums Wohnen sehr unterschiedlich entwickelt.

Mieten, Löhne und Verbraucherpreise

Verbraucherpreise



Basisjahr 2000

Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) | ID: KuvPD

Die Nettokaltmieten stiegen in diesem Zeitraum vergleichsweise moderat: Der entsprechende Preisindex erhöhte sich von rund 101 auf etwa 138 und damit um rund 36 Prozent. Deutlich dynamischer verliefen die Energiekosten. Der Index für Strom, Gas und andere Brennstoffe legte – trotz Rückgangs vom Höchststand – von etwa 109 im Jahr 2015 auf rund 276 im Jahr 2024 zu, was einem Plus von rund 150 Prozent entspricht. Auch die Wasserversorgung und sonstigen wohnungsbezogenen Dienstleistungen verteuerten sich spürbar und stiegen im selben Zeitraum von ungefähr 112 auf etwa 149 (rund 33 Prozent). Für die Instandhaltung und Reparatur von



Wohnraum zeigt der Index den stärksten, anhaltenden Kostenschub: von gut 101 im Jahr 2015 auf rund 207 im Jahr 2024 (rund 105 Prozent).

Diese Spreizung erklärt, warum die Gesamtbelastung der Mieterinnen und Mieter in den letzten Jahren vor allem über die Nebenkosten zugenommen hat: Während die Kaltmiete relativ stetig, aber moderat steigt, treiben vor allem Energie- und Betriebskosten die Warmmiete. Für private Vermieterinnen und Vermieter verschärft der kräftige Anstieg der Instandhaltungs- und Reparaturpreise die Kalkulation zusätzlich, weil diese Kostensteigerungen durch moderat wachsende Nettokaltmieten nur begrenzt aufgefangen werden können. Aus Sicht der Bezahlbarkeit sind daher Entlastungen bei den laufenden Neben- und Energiekosten wirksamer als eine weitere Verschärfung von Kaltmietregulierungen; zugleich braucht es mehr Spielraum und Planbarkeit bei Modernisierung und Instandhaltung, damit notwendige Investitionen nicht weiter hinausgeschoben werden.

Wer 2015 monatlich 100 Euro für Strom und Heizung (Strom, Gas, andere Brennstoffe) zahlte, läge 2024 – entsprechend dem Anstieg des Energie-Index von 109 auf 276 – rechnerisch bei rund 253. Für Wasser/Abwasser und sonstige wohnungsbezogene Dienstleistungen (Index von 112 auf 149) bedeutet ein Monatsbeitrag von 50 Euro im Jahr 2015 im Jahr 2024 rund 66,5 Euro (+16,5 Euro; +33 %).

Bei Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen, die von der Vermieterseite gezahlt werden, hat sich der Preisindex von 101 auf 207 nahezu verdoppelt. Übersetzt in eine einfache Kalkulation hieße das: Wenn 2015 für ein Objekt 1,00 Euro je m² und Monat angesetzt wurden, entspräche das 2024 preisbereinigt etwa 2,05 Euro je m². Für eine 90-m²-Wohnung wären das statt 90 Euro nun rund 184 Euro pro Monat. Die Nettokaltmiete selbst stieg im selben Zeitraum rechnerisch nur um rund 36 Prozent. Das erklärt, warum die Warmmiete und die laufenden Bewirtschaftungskosten vor allem über Energie, Wasser/Dienstleistungen und Instandhaltung so deutlich unter Druck geraten sind.

Methodik

Die Methodik der Studie Bezahlbarkeit von Mieten basiert auf der Berechnung der Mietbelastungsquote, also dem Verhältnis von Nettokaltmieten zu mittleren Nettohaushaltseinkommen. Zwei Haushaltstypen stehen im Mittelpunkt: Alleinlebende und Paare mit Kindern, für die typische Wohnflächen von 50 m² bzw. 90 m² zugrunde gelegt werden. Die Berechnungen berücksichtigen sowohl Angebotsmieten als auch empirisch ermittelte Bestandsmieten, um regionale und zeitliche Entwicklungen zwischen 2015 und 2024 differenziert abzubilden.

Die Einkommensdaten stammen aus dem empirica-Einkommensmodell, das auf mikrostatistischen Quellen wie der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, der Steuerstatistik und der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit basiert. Die Mietdaten werden aus der empirica Preisdatabank (Angebotsmieten, Basis VALUE-Marktdaten) sowie dem Mikrozensus (Neuvertrags- und Bestandsmieten) gewonnen und hedonisch angepasst. Dadurch können auch für Regionen ohne ausreichende Stichprobengröße realistische Werte für Bestandsmieten geschätzt und Miet- und Einkommensdynamiken auf Landkreisebene abgebildet werden.

Eine einheitliche wissenschaftliche Definition für eine „verträgliche“ Wohnkostenbelastung gibt es nicht. In der Literatur gilt Wohnraum jedoch üblicherweise als bezahlbar, wenn die Mietbelastungsquote höchstens 30 Prozent beträgt.

Aktuelle Auswertungen zeigen, dass die Angebotsmieten in Online-Portalen das reale Mietniveau systematisch überschätzen. So liegen sie in angespannten Märkten zwischen 17 und 29 Prozent über den tatsächlichen Neuvertragsmieten. In München betrug der Abstand 2022 rund 29 Prozent, im Durchschnitt der zehn teuersten Städte etwa 17 Prozent. Neuvertragsmieten, die auch nicht inserierte Mietverhältnisse – etwa



Genossenschaftswohnungen oder Vermietungen über Wartelisten – umfassen, bilden den Markt damit deutlich repräsentativer ab.

Eine Untersuchung des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt Stuttgart bestätigt diesen Befund: Laut der Wohnungsmarktbefragung 2018 fanden 43 Prozent der Mieter ihre Wohnung über ein Online-Portal, während 42 Prozent sie über persönliche Kontakte, Nachbarn oder direkte Vermieterkontakte erhielten. Auf Vermieterseite gaben 36 Prozent an, ihre Wohnungen über Internet- oder Zeitungsannoncen angeboten zu haben – die Mehrheit nutzte also andere Wege der Vergabe. Besonders aufschlussreich: Wohnungen, die über Online-Portale gefunden wurden, waren im Schnitt 1,30 Euro pro m² teurer als solche, die „unter der Hand“ vergeben wurden.

Damit wird deutlich, dass die über Online-Portale abgebildeten Angebotsmieten vor allem den hochpreisigen und schwerer vermietbaren Teil des Marktes widerspiegeln. Wohnungen mit fairen Preisen oder guter Ausstattung sind dort meist nur sehr kurz sichtbar, da sie schnell vermietet werden. Webscraping-basierte Angebotsdatenbanken, die auf Momentaufnahmen beruhen, erfassen solche kurzzeitigen Inserate kaum – wodurch die Angebotsmieten in den Datensätzen tendenziell nach oben verzerrt sind.

Die aktuelle Haus & Grund-Vermieterbefragung zeigt, dass 51 Prozent der privaten Vermieter Online-Portale zumindest gelegentlich für die Mietersuche nutzen. Auf Objektebene fällt der Anteil jedoch deutlich geringer aus: Laut einer Erhebung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) werden nur 37 Prozent der tatsächlich vermieteten Wohnungen über Online-Plattformen vermittelt. Beide Befunde ergänzen sich: Während viele private Vermieter Portale situativ einsetzen, erfolgt der Großteil der Vermietungen weiterhin außerhalb des Online-Marktes.

Diese Differenz verdeutlicht, dass Online-Inserate nur einen Ausschnitt des tatsächlichen Mietgeschehens erfassen – insbesondere jenen Teil, der teurer oder schwer vermietbar ist. Die in dieser Studie verwendeten Angebotsmieten bilden daher bewusst das obere Marktsegment ab, um die realen Kosten eines Wohnungswechsels abzuschätzen.

Die verwendeten Daten wurden von der empirica regio GmbH im Auftrag von Haus & Grund Deutschland ermittelt. Weitere Informationen zur Methodik und Datenquellen finden Sie im Begleitbericht zur Studie Bezahlbarkeit von Mieten hier: hausund.co/bvm-methodik



Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.



Renditeverluste durch Kaufpreissteigerungen bei Eigentumswohnungen

Ein Vergleich der Rendite in ausgewählten Städten zwischen 2014 und 2024

Jakob Grimm, Oktober 2025

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

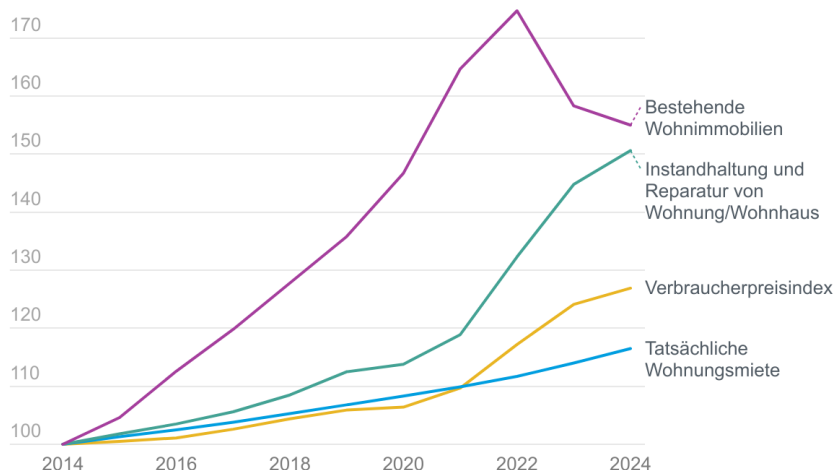
Executive Summary

- **Verkauf wirtschaftlich attraktiver als Halten:**
Aufgrund stark gestiegener Kaufpreise bei zugleich niedrigen laufenden Renditen ist der Verkauf einer vermieteten Eigentumswohnung häufig finanziell vorteilhafter als deren langfristige Bewirtschaftung. Die Vermietung privater Bestände bietet kaum noch eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals.
- **Marktaktuelle Renditen überwiegend negativ:**
Bei heutigen Marktpreisen, Zinsen und Bewirtschaftungskosten liegen die objektbezogenen Nachsteuer-Renditen meist zwischen -2 % und 0 %, selbst unter Berücksichtigung steuerlicher Effekte bleiben die Werte nahe oder unter der Nulllinie.
- **Bestandsinvestitionen bleiben knapp positiv:**
Bei Erwerbskonditionen von 2014 (niedrige Zinsen, geringere Preise) ergeben sich 2024 trotz gestiegener Instandhaltungs- und Verwaltungskosten noch persönliche Nachsteuer-Renditen zwischen 0,5 % und 2 %.
- **Hohe Kosten- und Regulierungsbelastung mindert Rentabilität weiter:**
Die Kombination aus steigenden Instandhaltungs- und Energiekosten, neuen gesetzlichen Anforderungen und Bürokratiekosten belastet die laufenden Erträge zusätzlich.
- **Wohnungspolitische Implikation:**
Wenn sich das Halten und Vermieten für private Eigentümer nicht mehr lohnt, droht ein schleichender Rückzug privater Anbieter aus dem Mietwohnungsmarkt. Das würde das Angebot weiter verknappen und die Wohnungsknappheit verstärken.



Einleitung

In den vergangenen Jahren sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland stark gestiegen, während die Entwicklung der Nettokaltmieten mit dieser Dynamik nicht Schritt halten konnte. Nach Daten des Statistischen Bundesamtes erhöhten sich die allgemeinen Verbraucherpreise zwischen 2014 und 2024 um knapp 27 Prozent. Im selben Zeitraum stiegen die Preise für bestehende Wohnimmobilien jedoch um 55 Prozent und die Kosten für Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen um rund 51 Prozent. Die Nettokaltmieten legten dagegen lediglich um etwa 17 Prozent zu¹.



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Verbraucherpreisstatistik Destatis

Diese auseinanderlaufende Preisentwicklung wirft für vermietende Eigentümer zentrale Fragen zur Rentabilität ihres Engagements auf. Wenn Kaufpreise und Instandhaltungskosten deutlich stärker steigen als die erzielbaren Mieten, sinkt zwangsläufig die laufende Rendite. Eigentümer müssen daher abwägen, ob die fortgesetzte Vermietung – verbunden mit wachsenden Aufwendungen und gesetzlichen Auflagen – gegenüber einem Verkauf zu den derzeit hohen Marktpreisen wirtschaftlich noch vorteilhaft ist.

Zur Analyse dieser Entwicklung wurden für 18 große deutsche Städte die Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit den durchschnittlichen Bestandsmieten zwischen 2014 und 2024 ins Verhältnis gesetzt. Die Berechnungen zeigen, dass die Renditen typischer vermieteter Wohnungen im Zeitverlauf unter Druck geraten sind – ein Befund, der sich auch in der Realität privater Vermieter widerspiegelt.

Laut der Haus & Grund-Vermieterbefragung 2025 erzielten lediglich 51,6 Prozent der privaten Vermieter einen Überschuss aus ihrer Vermietungstätigkeit. Rund ein Drittel (31,8 Prozent) deckt mit den Mieteinnahmen gerade die laufenden Kosten, während 13 Prozent sogar ein Defizit erwirtschaften². Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass die Vermietung für viele private Eigentümer kaum noch wirtschaftlich attraktiv ist.

Die Datengrundlage der Analyse beruht auf dem German Real Estate Index (GREIX) und den Bestandsmietdaten von empirica regio. Der GREIX ist ein vom Exzellenzcluster *ECONtribute* (Universitäten Bonn und Köln) und dem *Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel)* entwickelter Immobilienpreisindex. Er basiert auf den Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse, die sämtliche notariell beurkundeten Immobilientransaktionen erfassen. Damit bietet der GREIX eine besonders hohe Datenqualität und Nachvollziehbarkeit. Die Daten ermöglichen eine präzise Abbildung der Preisentwicklung von Bestands-Eigentumswohnungen bis auf Stadtebene.

¹ Destatis (2025a) & Destatis (2025b).

² Haus & Grund Deutschland (2025).



Die Bestandsmieten in dieser Analyse stammen aus dem Datensatz von *empirica regio*, der auf einer laufenden Auswertung verschiedener amtlicher und privatwirtschaftlicher Quellen beruht – darunter insbesondere der Mikrozensus (Sondererhebung „Wohnen“ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder), regionale Mietspiegel, Angebotsdatenbanken sowie eigene Modellierungen. Die Daten bilden die mittleren Nettokaltmieten für Bestandswohnungen unterschiedlicher Wohnflächengrößen (hier 50 m² und 90 m²) ab.

Durch die Kombination beider Quellen lassen sich Kaufpreis- und Mietentwicklungen konsistent gegenüberstellen. Auf dieser Basis wird die Nettomietrendite zunächst als Verhältnis von erzielbarer Jahresmiete zu aktuellem Marktwert berechnet (marktaktuelle Rendite).

Ergänzend wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt, bei der der Kaufpreis und das Zinsniveau des Jahres 2014 zugrunde gelegt werden. Dabei wird unterstellt, dass sich die Mieten über den Zeitraum 2014 bis 2024 jährlich entsprechend der Entwicklung der Bestandsmieten erhöhen. Auf diese Weise wird die laufende Wirtschaftlichkeit aus Sicht eines Vermieters abgebildet, der das Objekt bereits 2014 erworben hat.

Beide Berechnungsansätze – die marktaktuelle und die bestandsbezogene Nettomietrendite – ermöglichen damit eine differenzierte Betrachtung der Ertragsentwicklung am Wohnungsmarkt. Die Analyse bezieht sich auf den Zeitraum von 2014 bis 2024 und umfasst 18 ausgewählte A-, B- und C-Städte.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft und privater Vermieter

Die Immobilienwirtschaft ist ein zentraler Bestandteil der deutschen Volkswirtschaft und leistet einen erheblichen Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. Im Jahr 2024 entfielen rund 10,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung auf das Grundstücks- und Wohnungswesen³.

Dabei ist der Immobilienbestand in Deutschland überwiegend privat geprägt. 93,8 Prozent aller Gebäude und 79,3 Prozent der Wohnungen befinden sich im Eigentum privater Haushalte. Auch der Mietwohnungsmarkt wird maßgeblich von Privatpersonen getragen – sie stellen 63,5 Prozent aller Mietwohnungen bereit, wobei 20,5 Prozent dieser Wohnungen in Gemeinschaften von Wohnungseigentümern organisiert sind⁴.

Insgesamt verfügen schätzungsweise 5,2 Millionen Privatpersonen in Deutschland über Eigentum an Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Von ihnen vermieten rund 71 Prozent ausschließlich Eigentumswohnungen, 22 Prozent ausschließlich ganze Mehrfamilienhäuser und 8 Prozent besitzen beide Objektarten in ihrem Portfolio⁵.

Im Durchschnitt halten private Vermieter von Eigentumswohnungen diese seit knapp 19 Jahren. Der Medianwert der Besitzdauer liegt bei 14 Jahren⁶.

Immobilienvermögen ist zugleich der wichtigste Bestandteil des Vermögensportfolios privater Haushalte. Im Jahr 2023 machten Immobilien knapp zwei Drittel des gesamten Vermögens der Haushalte aus⁷. Für Eigentümer vermieteter Wohnungen steht dabei insbesondere die Altersvorsorge sowie die sichere und wertbeständige Anlageform im Vordergrund⁸.

³ Destatis (2025c).

⁴ Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024).

⁵ Cischinsky et al. (2025).

⁶ Haus & Grund Deutschland (2025).

⁷ Deutsche Bundesbank (2025a).

⁸ Cischinsky et al. (2025).



Berechnung

Das zugrunde liegende Modell basiert auf der Annahme eines privaten Eigentümers, der jeweils eine 50 m² beziehungsweise 90 m² große Eigentumswohnung zu Bestandsmieten vermietet. Für beide Wohnungsgrößen wird die wirtschaftliche Rentabilität über den Zeitraum von 2014 bis 2024 untersucht. Dabei wird angenommen, dass die Wohnungen durchgehend vermietet sind und keine Leerstände auftreten.

Die Berechnungen verknüpfen die durchschnittlichen Bestandsmieten mit den jeweils aktuellen Kaufpreisen für Eigentumswohnungen. Während die Mieten die laufenden Einnahmen der Eigentümer abbilden, repräsentieren die Kaufpreise den jeweils am Markt erzielbaren Verkehrswert der Objekte. Auf dieser Basis wird die Nettomietrendite nach Steuern ermittelt, die das Verhältnis zwischen erzielbarer Jahresmiete und aktuellem Immobilienwert beschreibt – unter Berücksichtigung eines realistischen Einkommensteuersatzes und typischer Nebenkosten.

Zur differenzierten Bewertung der Rentabilität wurden zwei Berechnungsansätze gewählt:

1. **Marktaktuelle Rendite:**

Hier wird der jeweils aktuelle Marktwert zugrunde gelegt. Die Berechnung zeigt, welche Rendite ein Eigentümer erzielen würde, wenn die Wohnung heute zum aktuellen Quadratmeterpreis bewertet und zu gegenwärtigen Bestandsmieten vermietet würde. Damit lässt sich die Entwicklung der Marktertragslage und die Attraktivität von Neuinvestitionen über die Zeit nachvollziehen – unabhängig vom individuellen Anschaffungszeitpunkt.

2. **Bestandsrendite:**

Ergänzend wurde eine zweite Modellvariante berechnet, die den Kaufpreis und das Zinsniveau des Jahres 2014 zugrunde legt. Dieses Modell simuliert die Ertragslage eines Vermieters, der die Immobilie bereits 2014 erworben hat. Dabei wird unterstellt, dass sich die Mieten jährlich entsprechend der empirisch beobachteten Entwicklung der Bestandsmieten (Quelle: *empirica regio*) erhöhen. Auf diese Weise wird realistisch abgebildet, dass Vermieter im Zeitverlauf moderate Mietanpassungen vornehmen konnten, ohne dass diese die Dynamik der Kaufpreissteigerungen erreichten.

Beide Ansätze folgen einem einheitlichen Berechnungsprinzip und erlauben es, die Ertragskraft vermieteter Eigentumswohnungen über einen Zeitraum von elf Jahren systematisch zu vergleichen – sowohl zwischen Stadt- und Marktsegmenten als auch zwischen unterschiedlichen Objektgrößen. Sie spiegeln damit die Perspektive typischer privater Kleinvermieter wider, die ihre Immobilien langfristig halten und auf laufende Mieterträge als Bestandteil der Altersvorsorge angewiesen sind.

Die Berechnung der Renditen erfolgt in mehreren Schritten, um die wirtschaftliche Situation privater Vermieter realitätsnah abzubilden. Ausgangspunkt bildet die einfache Bruttorendite, die das Verhältnis der jährlichen Nettokaltmiete zum Immobilienwert beschreibt. Diese Kennzahl wird anschließend erweitert, um zentrale Einflussfaktoren wie Steuern, Instandhaltungskosten, Bewirtschaftungskosten und Finanzierungsbedingungen einzubeziehen.

Die Grundstruktur der Berechnungen orientiert sich an dem Ansatz von Maiterth et al. (2023), der für diese Analyse weiterentwickelt wurde. In einem ersten Schritt wurde der Einkommensteuereffekt berücksichtigt. Dabei wurde ein privater Eigentümer unterstellt, der dem Spitzensteuersatz von 45 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag unterliegt.

Im nächsten Schritt wurden laufende Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten einbezogen. Für die Bewirtschaftungskosten wurde eine pauschale Quote von 23 Prozent der Jahresmiete angenommen (Eine Sensitivitätsanalyse auf Basis der Anlage 3 ImmoWertV kommt zu keinen grundsätzlichen Abweichungen).



Die Instandhaltungskosten wurden mithilfe der Petersschen Formel berechnet, die auf den ursprünglichen Herstellungskosten des Gebäudes basiert und eine langfristige Abschätzung des jährlichen Erhaltungsaufwands ermöglicht. Die Herstellungskosten wurden dabei auf rund 70 Prozent des Verkehrswerts geschätzt.

Darüber hinaus wurde die steuerliche Abschreibung (AfA) berücksichtigt, die die steuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung mindert. In einem weiteren Schritt wurde die Fremdfinanzierung in die Berechnungen einbezogen, um die reale Kapitalstruktur privater Vermieter realitätsnah abzubilden. Es wurde eine Fremdfinanzierungsquote von 70 Prozent zugrunde gelegt. Der effektive Kreditzinssatz wurde nicht konstant angenommen, sondern orientiert sich an den typischen Marktzinsen für Wohnungsbaukredite privater Haushalte im jeweiligen Jahr. Er lag 2014 bei rund 2,6 Prozent, sank 2015 auf etwa 2 Prozent und stieg anschließend stark auf rund 3,6 bzw. 3,4 Prozent in den Jahren 2023/2024⁹. Damit wird der Zinsverlauf realitätsnäher abgebildet und der zunehmende Einfluss gestiegener Finanzierungskosten auf die Nettomietrenditen sichtbar.

Auf dieser Grundlage wurden schließlich zwei Renditebegriffe unterschieden:

- die **objektbezogene Nachsteuer-Rendite**, die misst, inwieweit sich eine vermietete Eigentumswohnung aus sich heraus trägt, indem sie die jährlichen Mieteinnahmen um nicht umlagefähige Kosten, Zinsaufwendungen und gegebenenfalls anfallende Einkommensteuer bereinigt und so zeigt, ob die laufenden Erträge den Finanzierungs- und Bewirtschaftungsaufwand ohne individuelle Steuervorteile decken.
- die **persönliche Nachsteuer-Rendite**, die zusätzlich die individuelle Steuerbelastung sowie die konkrete Finanzierungsstruktur des Eigentümers berücksichtigt und damit die tatsächlich erzielbare Nachsteuer-Ertragslage aus Eigentümersicht abbildet.

Die objektspezifische Rendite beschreibt damit die Wirtschaftlichkeit der Immobilie aus sich heraus (ohne steuerliche Verlustverrechnung). Die persönliche Rendite spiegelt dagegen die individuelle Nachsteuer-Rentabilität einschließlich steuerlicher Abschreibungseffekte wider.

Mit dieser Vorgehensweise wird ein umfassendes Bild der Rentabilität privater Vermietung gewonnen, das sowohl strukturelle Marktveränderungen als auch persönliche Rahmenbedingungen einbezieht.

Ergebnisse

Die Auswahl der 18 Städte ermöglicht es, Kaufpreis-, Miet- und Renditeentwicklungen sowohl im zeitlichen Verlauf als auch im regionalen Vergleich zu analysieren. Damit lassen sich strukturelle Unterschiede und Trends in der Rentabilität privater Vermietung zwischen verschiedenen Stadttypen präzise herausarbeiten.

Die erste Auswertung der Daten für die 18 untersuchten Städte verdeutlicht, wie stark sich die Immobilienmärkte in den vergangenen zehn Jahren auseinanderentwickelt haben – sowohl zwischen den Stadttypen als auch innerhalb einzelner Regionen.

Zwischen 2014 und 2024 haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in nahezu allen Städten erheblich erhöht. Besonders stark war der Preisanstieg in den A-Städten. In München, Frankfurt am Main, Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart haben sich die Preise seit 2014 teilweise nahezu verdoppelt. München erreichte 2024 mit rund 8.600 Euro pro Quadratmeter den höchsten Wert im gesamten Vergleich, gefolgt von Hamburg und Frankfurt mit rund 6.000 Euro pro Quadratmeter. Auch in den B-Städten wie Bonn, Münster und Karlsruhe lagen die Kaufpreise 2024 deutlich über dem Niveau von 2014. Selbst in C-Städten wie

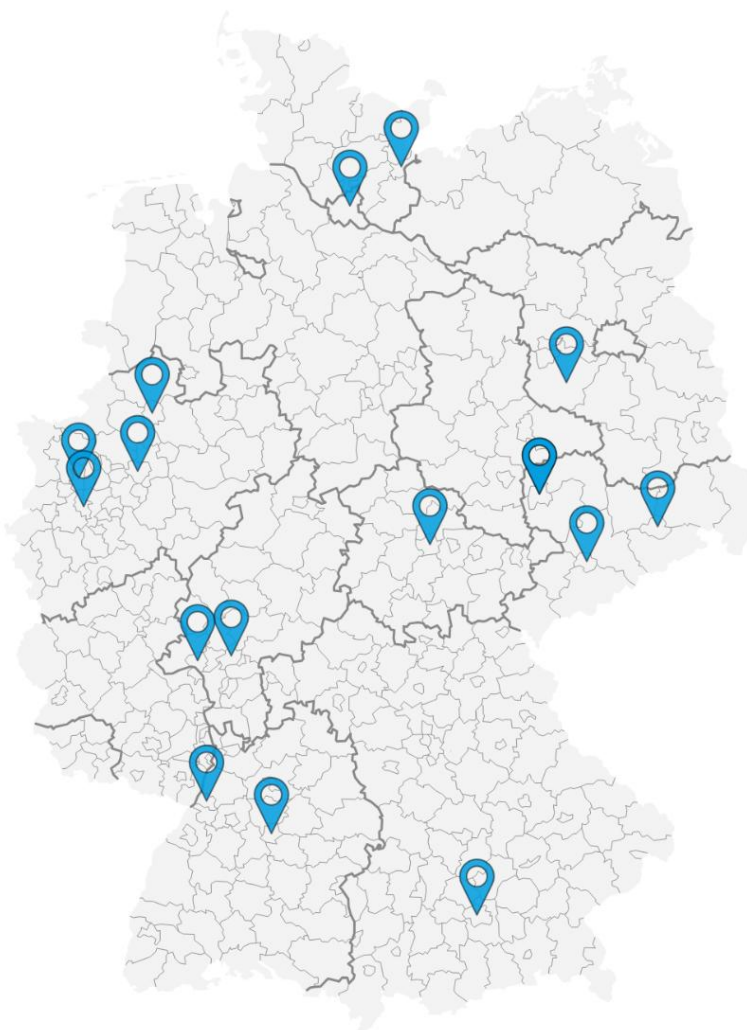
⁹ Deutsche Bundesbank (2025b)



Chemnitz, Duisburg oder Erfurt legten die Preise spürbar zu, wenn auch auf deutlich niedrigerem Ausgangsniveau.

Die Bestandsmieten entwickelten sich dagegen deutlich moderater. In den meisten Städten stiegen die Mieten für 50- und 90-Quadratmeter-Wohnungen zwischen 2014 und 2024 um rund 15 bis 40 Prozent. Die Mietentwicklung konnte die Dynamik der Kaufpreise somit bei weitem nicht einholen.

Räumlicher Untersuchungsrahmen der Renditeanalyse



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: GREIX; empirica regio | Kartenmaterial: © OSM



Tabelle 1: Kauf- und Mietpreise nach Städten

Stadttyp	Stadt	Kaufpreis pro m ² ETW		Nettokaltmiete 50m ² Wohnfläche		Nettokaltmiete 90m ² Wohnfläche	
		2014	2024	2014	2024	2014	2024
A-Stadt	Düsseldorf	2.700 €	4.400 €	368,63 €	468,30 €	662,65 €	909,94 €
	Frankfurt a. M.	3.500 €	5.700 €	439,02 €	545,68 €	768,10 €	1.084,76 €
	Hamburg	3.500 €	6.200 €	393,77 €	497,69 €	708,78 €	942,71 €
	Köln	2.600 €	4.600 €	378,28 €	496,41 €	645,33 €	869,65 €
	München	5.200 €	8.600 €	486,68 €	710,67 €	818,82 €	1.220,39 €
	Stuttgart	2.700 €	4.300 €	393,58 €	536,74 €	661,49 €	973,58 €
B-Stadt	Bonn	2.300 €	3.700 €	345,18 €	449,25 €	579,06 €	789,69 €
	Dortmund	1.400 €	2.400 €	261,82 €	345,38 €	467,90 €	662,31 €
	Dresden	1.900 €	3.200 €	265,21 €	347,87 €	485,75 €	635,01 €
	Karlsruhe	2.200 €	3.700 €	365,54 €	477,31 €	601,95 €	755,37 €
	Leipzig	2.200 €	3.300 €	243,04 €	341,79 €	450,57 €	685,77 €
	Münster	2.600 €	4.300 €	365,43 €	460,62 €	565,78 €	724,10 €
	Potsdam	2.600 €	5.000 €	322,93 €	485,46 €	588,92 €	865,40 €
	Wiesbaden	2.500 €	4.100 €	382,46 €	479,19 €	656,86 €	797,90 €
C-Stadt	Chemnitz	900 €	1.500 €	235,03 €	271,39 €	405,83 €	503,31 €
	Duisburg	1.000 €	1.800 €	263,49 €	327,90 €	448,27 €	548,10 €
	Erfurt	1.600 €	3.100 €	290,08 €	366,00 €	497,25 €	693,56 €
	Lübeck	1.900 €	3.900 €	295,15 €	414,83 €	515,11 €	737,07 €

Die Spreizung zwischen Kaufpreisen und Mieten spiegelt sich unmittelbar in der Entwicklung der Nettomietrenditen nach Steuern wider. Während 2014 in vielen Städten noch Renditen zwischen 2,0 und 3,5 Prozent erreichbar waren, liegen die Werte 2024 deutlich niedriger. In den A-Städten sank die Nachsteuerrendite meist auf rund 1,0 bis 1,4 Prozent. In den B-Städten bewegt sie sich zwischen 1,3 und 1,7 Prozent. Nur in den C-Städten – etwa in Duisburg oder Chemnitz – bleiben die Renditen mit etwa 2,3 bis 2,5 Prozent noch auf einem vergleichsweise stabilen Niveau.

Insgesamt zeigt die Analyse ein klares Muster. Je höher das Preisniveau und je dynamischer der Markt, desto stärker ist der Renditerückgang. In den A-Städten ist die Vermietung von Eigentumswohnungen zunehmend renditeschwach geworden, während kleinere und mittlere Städte stabilere Ertragsverhältnisse aufweisen. Dies deutet darauf hin, dass sich Investitionen in Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren deutlich stärker von einer laufenden Ertragslogik hin zu einer wertorientierten Kapitalanlage verschoben haben.

Diese erste Auswertung bildet damit die Grundlage für die weiterführende Analyse, in der die Renditen um Kosten-, Steuer- und Finanzierungseffekte erweitert werden, um die tatsächliche Wirtschaftlichkeit privater Vermietung differenzierter bewerten zu können.

Vertiefte Rentabilitätsanalyse: Wirtschaftliche Entwicklung bei 50 m² großen Eigentumswohnungen 2014–2024



Die vertiefte Analyse für 50 m² große Eigentumswohnungen zeigt, dass die laufenden Kosten und der Kapitalaufwand in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen sind, während die Erträge nach Steuern weitgehend stagnierten oder sogar rückläufig waren.

Die jährlichen Instandhaltungsrücklagen, die sich am Kaufpreis orientieren, haben sich im Zeitraum 2014 bis 2024 in fast allen Städten deutlich erhöht. Auch die Finanzierungskosten haben mit den in den letzten Jahren deutlich höheren Zinsen zugenommen.

In der Folge sinkt die persönliche Rendite nach Steuern, Instandhaltung, Bewirtschaftung und Finanzierung in fast allen Städten auf ein sehr niedriges Niveau. In hochpreisigen Märkten wie München, Frankfurt, Hamburg oder Düsseldorf liegt sie 2024 nur noch zwischen -0,5 und -0,1 Prozent, was bedeutet, dass Vermietungen unter den getroffenen Annahmen keine positive Nachsteuerrendite mehr erzielen. In B-Städten wie Bonn, Münster, Karlsruhe oder Wiesbaden bewegen sich die persönlichen Renditen zwischen 0 und -0,3 Prozent. Lediglich in einigen C-Städten wie Chemnitz und Duisburg bleiben die Werte mit rund 0,5 bis 0,6 Prozent leicht positiv.

Die objektbezogene Rendite, die zusätzlich die Fremdfinanzierung berücksichtigt, fällt erwartungsgemäß nochmals geringer aus. In allen A-Städten sowie den meisten B-Städten liegt sie 2024 im negativen Bereich zwischen -0,9 und -2 Prozent, während sie in stabileren, preisgünstigeren Märkten wie Duisburg oder Chemnitz bei etwa -0,1 bis -0,2 Prozent liegt.

Tabelle 2: Entwicklung der Mietrenditen für 50 m² ETW's

Stadt Typ	Stadt	Rendite nach Einkommenssteuer(r_s)		Persönliche Rendite (r_s^{pers})		Objektbezogene Rendite (r_s^{obj})	
		2014	2024	2014	2024	2014	2024
A-Stadt	Düsseldorf	1,8%	1,4%	0,3%	-0,3%	-0,6%	-1,6%
	Frankfurt a. M.	1,7%	1,3%	0,2%	-0,4%	-0,8%	-1,8%
	Hamburg	1,5%	1,1%	0,1%	-0,5%	-1,1%	-2,0%
	Köln	1,9%	1,4%	0,4%	-0,2%	-0,4%	-1,5%
	München	1,2%	1,1%	-0,1%	-0,5%	-1,4%	-2,0%
	Stuttgart	1,9%	1,6%	0,4%	-0,1%	-0,4%	-1,3%
B-Stadt	Bonn	2,0%	1,6%	0,4%	-0,1%	-0,4%	-1,4%
	Dortmund	2,5%	1,9%	0,8%	0,1%	0,3%	-0,9%
	Dresden	1,8%	1,4%	0,3%	-0,2%	-0,6%	-1,5%
	Karlsruhe	2,2%	1,7%	0,6%	0,0%	-0,1%	-1,2%
	Leipzig	1,5%	1,4%	0,0%	-0,4%	-1,1%	-1,8%
	Münster	1,9%	1,4%	0,3%	-0,2%	-0,5%	-1,6%
	Potsdam	1,6%	1,3%	0,2%	-0,3%	-0,8%	-1,6%
	Wiesbaden	2,0%	1,5%	0,5%	-0,2%	-0,3%	-1,4%
C-Stadt	Chemnitz	3,4%	2,4%	1,6%	0,5%	1,6%	-0,2%
	Duisburg	3,5%	2,4%	1,6%	0,6%	1,6%	-0,1%
	Erfurt	2,4%	1,6%	0,7%	0,0%	0,2%	-1,2%
	Lübeck	2,1%	1,4%	0,5%	-0,1%	-0,3%	-1,4%



Insgesamt zeigt die vertiefte Analyse, dass die Ertragslage privater Kleinvermieter insbesondere in den großen Städten erheblich unter Druck geraten ist. Steigende Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten, höhere Finanzierungskosten und stagnierende Mieten führen dazu, dass die reale Rendite vielfach gegen null tendiert oder negativ wird.

Vertiefte Rentabilitätsanalyse: Wirtschaftliche Entwicklung bei 90 m² großen Eigentumswohnungen 2014–2024

Auch die vertiefte Analyse für 90 m² große Eigentumswohnungen zeigt, dass sich die laufenden Kosten im vergangenen Jahrzehnt spürbar erhöht haben und die Rentabilität nach Steuern in fast allen Städten weiter gesunken ist. Besonders in den großen Märkten fällt die Nachsteuerrendite inzwischen häufig negativ aus, während kleinere Städte mit moderateren Preisentwicklungen **noch** vergleichsweise stabile Ergebnisse aufweisen.

Die jährlichen Instandhaltungsrücklagen stiegen zwischen 2014 und 2024 in allen Städten deutlich an. In der Folge sinkt die persönliche Rendite nach Steuern, Instandhaltung und Bewirtschaftung weiter ab. In hochpreisigen Märkten wie München, Frankfurt, Hamburg oder Düsseldorf bewegt sie sich 2024 nur noch zwischen -0,5 Prozent und -1,5 Prozent, was bedeutet, dass die laufende Vermietung unter den aktuellen Marktbedingungen keine positive Nachsteuerrendite erzielt. In B-Städten wie Bonn, Münster oder Karlsruhe liegt die persönliche Rendite mit -0,1 Prozent bis -0,8 Prozent etwas höher, bleibt aber ebenfalls im negativen Bereich. Lediglich in C-Städten wie Chemnitz und Duisburg werden noch leicht positive persönliche Renditen erzielt, die 2024 bei rund 0,0 Prozent bis 0,2 Prozent liegen.

Die objektbezogene Rendite, die zusätzlich die Fremdfinanzierung berücksichtigt, fällt entsprechend geringer aus. In allen A-Städten sowie den meisten B-Städten liegt sie 2024 im negativen Bereich zwischen -0,7 Prozent und -2,1 Prozent, während sie in den günstigeren C-Städten wie Duisburg oder Chemnitz mit -0,4 Prozent bis -0,1 Prozent nur leicht negativ ausfällt.

Insgesamt verdeutlicht die Analyse, dass größere Eigentumswohnungen für private Vermieter zunehmend unrentabel werden. Die Kombination aus steigenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten, höheren Finanzierungslasten und nur moderat steigenden Mieten führt dazu, dass sich die reale Nachsteuerrendite vielerorts auf oder unter null bewegt. Während kleine Wohnungen in einzelnen Märkten noch leicht positive Erträge abwerfen, sind größere Bestandswohnungen für private Eigentümer in den meisten Städten nicht mehr kostendeckend zu bewirtschaften. Dies zeigt, dass sich die Wirtschaftlichkeit privater Vermietung seit 2014 strukturell verschlechtert hat – insbesondere im oberen Marktsegment der A- und B-Städte.

Tabelle 3: Entwicklung der Mietrenditen für 90 m² ETW's

Stadt Typ	Stadt	Rendite nach Einkommenssteuer (r_s)		Persönliche Rendite (r_s^{pers})		Objektbezogene Rendite (r_s^{obj})	
		2014	2024	2014	2024	2014	2024
A-Stadt	Düsseldorf	1,8%	1,5%	-0,1%	-0,6%	-0,6%	-1,5%
	Frankfurt a. M.	1,6%	1,4%	-0,2%	-0,7%	-0,9%	-1,6%
	Hamburg	1,5%	1,1%	-0,3%	-0,8%	-1,1%	-1,9%
	Köln	1,8%	1,4%	-0,1%	-0,6%	-0,6%	-1,6%
	München	1,2%	1,0%	-0,6%	-0,9%	-1,5%	-2,1%
	Stuttgart	1,8%	1,7%	-0,1%	-0,5%	-0,6%	-1,3%
B-Stadt	Bonn	1,8%	1,6%	0,0%	-0,5%	-0,5%	-1,4%
	Dortmund	2,5%	2,0%	0,4%	-0,1%	0,3%	-0,7%
	Dresden	1,9%	1,5%	0,0%	-0,6%	-0,5%	-1,5%
	Karlsruhe	2,0%	1,5%	0,1%	-0,6%	-0,3%	-1,5%
	Leipzig	1,5%	1,5%	-0,3%	-0,6%	-1,0%	-1,6%
	Münster	1,6%	1,2%	-0,2%	-0,8%	-0,9%	-1,8%
	Potsdam	1,7%	1,3%	-0,2%	-0,7%	-0,8%	-1,6%
	Wiesbaden	1,9%	1,4%	0,0%	-0,6%	-0,4%	-1,6%
C-Stadt	Chemnitz	3,3%	2,5%	1,1%	0,2%	1,1%	-0,1%
	Duisburg	3,3%	2,2%	1,1%	0,0%	1,1%	-0,4%
	Erfurt	2,3%	1,6%	0,3%	-0,4%	0,1%	-1,1%
	Lübeck	2,0%	1,4%	0,1%	-0,6%	-0,3%	-1,4%

Bestandsrenditen bei 50 m²-Wohnungen

Wird die Nettomietrendite auf Basis der Kaufpreise und Zinsen von 2014 berechnet, zeigt sich ein deutlich anderes Bild als bei den marktaktuellen Renditen. Für eine 50 m² große Eigentumswohnung ist über den Zeitraum 2014 bis 2024 eine spürbare Verbesserung der laufenden Ertragslage zu beobachten. Bezogen auf den ursprünglichen Kaufpreis aus 2014 sind die Preis-Miete-Faktoren rechnerisch gesunken. In den A-Städten etwa von rund 30 auf 24, in B-Städten von etwa 27 auf 21 und in C-Städten von 16 auf rund 13. Das bedeutet, dass die laufenden Mieteinnahmen heute in einem günstigeren Verhältnis zu den ursprünglich gezahlten Kaufpreisen stehen.

Ursächlich für diese Entwicklung sind drei Faktoren. Erstens sind die Bestandsmieten in den vergangenen zehn Jahren im gestiegen. Zweitens erfolgte die Finanzierung der 2014 erworbenen Objekte zu einem historisch niedrigen Zinssatz von etwa 2 Prozent. Drittens wirken sich die seither stark gestiegenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten zwar belastend aus, werden aber durch die Mietsteigerungen und die günstigen Kreditkonditionen weitgehend kompensiert.

Die objektive Nettomietrendite (ohne Verlustverrechnung) liegt 2024 in den meisten Regionen zwischen 0,4 Prozent und 1,4 Prozent, während die persönliche Nachsteuer-Rendite – unter Berücksichtigung von AfA und steuerlicher Verlustverrechnung – Werte von rund 0,7 Prozent bis 2,2 Prozent erreicht. In C-Städten wie Chemnitz oder Duisburg ergeben sich damit stabile, aber weiterhin moderate Nachsteuer-Renditen um 2

Prozent. In hochpreisigen A-Städten wie München, Hamburg oder Frankfurt am Main bleiben die Werte zwar im positiven Bereich, liegen aber meist unter 1 Prozent¹⁰.

Damit zeigt die Bestandsbetrachtung, dass private Vermieter, die ihre Immobilien bereits in den 2010er-Jahren erworben haben, zwar von den damals niedrigen Zinsen profitieren, ihre Erträge jedoch ebenfalls deutlich unter Druck geraten sind. Trotz günstiger Finanzierungsbedingungen liegen die Renditen in vielen Städten nur noch knapp im positiven Bereich. Steigende Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten haben die anfänglichen Renditevorteile weitgehend aufgezehrt. Die Vermietung von Altbeständen bleibt damit zwar wirtschaftlich tragfähig, bietet aber kaum noch nennenswerte Überschüsse. Die aktuellen Marktrisiken treffen somit nicht nur Neueinsteiger, sondern zunehmend auch langjährige Bestandshalter.

Bestandsrenditen bei 90 m²-Wohnungen

Wird die Nettomietrendite auf Basis der Kaufpreise und Zinsen von 2014 berechnet, zeigt sich ein deutlich anderes Bild als bei den marktaktuellen Renditen. Für eine 50 m² große Eigentumswohnung ist über den Zeitraum 2014 bis 2024 eine spürbare Verbesserung der laufenden Ertragslage zu beobachten. Bezogen auf den ursprünglichen Kaufpreis aus 2014 sind die Preis-Miete-Faktoren rechnerisch gesunken – in den A-Städten etwa von rund 30 auf 24, in B-Städten von etwa 27 auf 21 und in C-Städten von 16 auf 13. Das bedeutet, dass die laufenden Mieteinnahmen heute in einem günstigeren Verhältnis zu den ursprünglich gezahlten Kaufpreisen stehen.

Ursächlich für diese Entwicklung sind drei Faktoren. Erstens sind die Bestandsmieten in den vergangenen zehn Jahren moderat gestiegen. Zweitens erfolgte die Finanzierung der 2014 erworbenen Objekte zu einem historisch niedrigen Zinssatz von rund 2 Prozent. Drittens sinkt durch die jährliche Tilgung von 2 Prozent der Fremdkapitalanteil im Zeitverlauf, wodurch sich die Zinslast kontinuierlich verringert. Die seither stark gestiegenen Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten wirken zwar belastend, werden durch Mietsteigerungen und die sinkende Zinsbelastung jedoch teilweise kompensiert.

Die objektive Nettomietrendite (ohne Verlustverrechnung) liegt 2024 in den meisten Regionen zwischen 0,5 und 1,3 Prozent, während die persönliche Nachsteuer-Rendite – unter Berücksichtigung von AfA und steuerlicher Verlustverrechnung – Werte von rund 1,0 bis 2,2 Prozent erreicht. In C-Städten wie Chemnitz oder Duisburg ergeben sich damit stabile, aber weiterhin moderate Nachsteuer-Renditen von etwa 2,0 bis 2,2 Prozent. In hochpreisigen A-Städten wie München, Hamburg oder Frankfurt am Main bleiben die Werte zwar im positiven Bereich, liegen aber meist unter 1 Prozent.¹¹

Damit zeigt die Bestandsbetrachtung, dass private Vermieter, die ihre Immobilien bereits in den 2010er-Jahren erworben haben, zwar von den damals niedrigen Zinsen profitieren, ihre laufenden Erträge jedoch ebenfalls deutlich unter Druck geraten sind. Trotz günstiger Finanzierungsbedingungen und Tilgungswirkung liegen die Renditen in vielen Städten nur knapp im positiven Bereich. Steigende Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten haben die anfänglichen Renditevorteile weitgehend aufgezehrt. Die Vermietung von Altbeständen bleibt damit zwar wirtschaftlich tragfähig, bietet aber kaum noch nennenswerte Überschüsse. Die aktuellen Marktrisiken treffen somit nicht nur Neueinsteiger, sondern zunehmend auch langjährige Bestandshalter.

Vergleich mit alternativen Anlageformen

Der Vergleich der Renditen vermieteter Eigentumswohnungen mit der alternativen Anlageform zehnjähriger deutscher Staatsanleihen verdeutlicht, wie stark sich die Ertragsrelationen in den vergangenen Jahren

¹⁰ Siehe Tabelle 4 im Annex.

¹¹ Siehe ebd.



verschoben haben. Während Immobilieninvestitionen über Jahrzehnte hinweg als renditestarke und inflationsgeschützte Anlageform galten, zeigt sich inzwischen ein gegenteiliger Trend.

Ausgangssituation 2014: Immobilien als klare Renditealternative

Im Jahr 2014 lag die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen bei rund 1,24 Prozent. Selbst in teuren A-Städten wie München, Frankfurt oder Hamburg erzielten private Kleinvermieter damals persönliche Nachsteuer-Renditen zwischen 0,5 und 1,0 Prozent, während in B- und C-Städten häufig 1,0 bis 2,0 Prozent erreicht wurden. Unter Berücksichtigung der steuerlichen Abschreibung und eines moderaten Fremdkapitaleinsatzes lagen die objektiven Gesamtrenditen damit regelmäßig über dem Zinsniveau der Bundesanleihen – bei gleichzeitig höherem Inflationsschutz und realem Vermögenszuwachs durch Wertsteigerung.

Diese positive Ertragslage beruhte auf drei zentralen Rahmenbedingungen:

- (1) historisch niedrigen Finanzierungskosten,
- (2) moderaten, aber stetig steigenden Bestandsmieten und
- (3) vergleichsweise günstigen Einstiegspreisen.

Immobilien galten daher als attraktive, risikoarme Sachwertanlage im Umfeld niedriger Zinsen.

Wendepunkt ab 2022: Zinsanstieg und Renditeeinbruch bei Immobilien

Seit 2022 hat sich dieses Verhältnis grundlegend gewandelt. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen stieg infolge der geldpolitischen Straffung von -0,31 Prozent (2021) auf 1,19 Prozent (2022) und erreichte 2,46 Prozent im Jahr 2023, bevor sie 2024 bei 2,34 Prozent verharrte. Gleichzeitig sind die marktaktuellen Immobilienrenditen – also jene, die sich aus den heutigen Kaufpreisen und Mieten ergeben – massiv unter Druck geraten.

2024 liegen die persönlichen Nachsteuer-Renditen bei neu bewerteten Objekten in den meisten A- und B-Städten zwischen -0,9 und +0,3 Prozent, während selbst in günstigeren C-Städten Werte von rund 1 Prozent kaum überschritten werden. Die objektbezogenen Nachsteuer-Renditen (nach Instandhaltung, Bewirtschaftung und Finanzierung) bewegen sich vielerorts im negativen Bereich zwischen -1 und -2 Prozent. Damit ist der frühere Zinsvorteil der Immobilie vollständig verschwunden. Eine risikofreie Anlage in Bundesanleihen rentiert inzwischen deutlich besser als die laufende Rendite einer vermieteten Eigentumswohnung.

Bestandsrenditen: überwiegend stabile, aber geringe Erträge trotz Kostenanstieg

Anders stellt sich die Lage für Vermieter dar, die ihre Objekte bereits 2014 erworben haben. Bei diesen Bestandsrenditen – berechnet auf Basis der damaligen Kaufpreise und Zinssätze, unter Annahme einer jährlichen Mietsteigerung entlang der Bestandsmieten – bleibt die Wirtschaftlichkeit in den meisten Regionen zwar positiv, aber nur knapp über der Kostendeckung.

Die Bestandsanalyse zeigt somit, dass bestehende Investitionen überwiegend kostendeckend, aber kaum noch ertragsstark sind. Während sich Neuinvestitionen unter den heutigen Marktbedingungen wirtschaftlich kaum mehr rechnen, geraten auch langjährige Bestandsvermieter zunehmend unter Druck. Der Renditeeinbruch betrifft also nicht mehr nur das Neuinvestitionssegment, sondern zunehmend auch die laufende Bewirtschaftung bestehender Bestände.

Risiko-Ertrags-Verhältnis verschlechtert sich



Diese Entwicklung hat gravierende Folgen für die Rentabilitätsabwägung privater Vermieter. Früher galt die Immobilie als renditestärkere, wenn auch weniger liquide Anlage. Heute übertrifft selbst die „risikofreie“ Bundesanleihe die laufende Nachsteuerrendite von Wohnimmobilien – bei gleichzeitig höherer Planbarkeit und ohne Instandhaltungsrisiken.

Für rational investierende Eigentümer reduziert sich damit der ökonomische Anreiz zur (Re-)Investition erheblich. Viele werden sich künftig auf Bestandserhalt beschränken oder Kapital in sicherere Zinsanlagen umschichten. Die Folge dürfte eine geringere Investitionen in Neuvermietung und Modernisierung sowie eine zunehmende Verknappung des privaten Mietwohnungsangebots in den Städten sein.

Politische Einordnung

In diesem Umfeld wirken zusätzliche mietrechtliche Verschärfungen – etwa die Verlängerung der Mietpreisbremse oder strengere Kappungsgrenzen – wie ein weiterer Renditeabschlag. Statt den Bestand zu stabilisieren, wird die private Vermietung zunehmend unattraktiv, obwohl sie das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarkts bildet.

Wenn die Rendite einer Bundesanleihe doppelt so hoch ist wie die einer vermieteten Wohnung, während regulatorischer Aufwand und wirtschaftliches Risiko deutlich größer sind, verliert das private Mietwohnungssegment seine wirtschaftliche Grundlage.

Langfristig droht so eine strukturelle Schwächung des privaten Wohnungsangebots – mit erheblichen volkswirtschaftlichen Konsequenzen: geringere Investitionsbereitschaft, weniger Modernisierung und eine wachsende Abhängigkeit von institutionellen oder staatlichen Akteuren.

Der Vergleich mit der Staatsanleihe verdeutlicht damit eindrücklich, dass die private Wohnungsvermietung heute nicht nur unter regulatorischem, sondern auch unter marktwirtschaftlichem Druck steht. Ohne eine politische Kurskorrektur, die die Renditen stabilisiert und Investitionsanreize stärkt, droht der deutsche Mietwohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht zu geraten.

Sensitivitätsanalyse der Bewirtschaftungskosten

Ausgangspunkt der Sensitivitätsrechnung ist eine Anpassung der unterstellten nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten im Modell. Statt einer pauschalen Quote von 23 % werden die Ansätze der Anlage 3 ImmoWertV verwendet (357 €/Whg Verwaltung, 11,70 €/m²·a Instandhaltung, 2 % Mietausfallwagnis der Jahresnettokaltemiete). Damit steigen die Fixkosten je Wohnung relativ zur Miete vor allem dort, wo die Mieten niedrig sind oder die Wohnungen klein sind (wegen des fixen Verwaltungssatzes je Einheit).

Ergebnisse zu aktuellen Marktwerten

Die Niveaus der Nachsteuer-Renditen fallen mit ImmoWertV-Kosten durchweg etwas niedriger aus als in der 23 %-Pauschalvariante. Qualitativ bleibt die Kernaussage jedoch unverändert. In den meisten A- und vielen B-Städten liegen die Renditen nahe null bis im negativen Bereich. Nur in einigen C-Städten werden kleine positive Werte erreicht. Die Abstände zwischen 50 m² und 90 m² bleiben gering, wobei 50 m² Wohnungen in B/C-Städten tendenziell etwas besser abschneiden. Sie verlieren jedoch einen Teil ihres Vorsprungs, weil der fixe Verwaltungskostensatz die kleinere Einheit überproportional belastet. Insgesamt bestätigt die Sensitivitätsrechnung somit das bereits gewonnene Bild.

Ergebnisse der Bestandsanalyse

Das Niveau der objektbezogenen wie persönlichen Nachsteuer-Renditen liegt mit ImmoWertV-Kosten etwas unter den Werten der 23 %-Variante. Die grundlegende Aussage bleibt jedoch dieselbe: Bestände von 2014



sind in C- und vielen B-Städten weiterhin leicht positiv, in A-Städten überwiegend knapp über null. Gleichzeitig zeigen die ImmoWertV-Kosten deutlicher, dass kleinere Einheiten (50 m²) in teuren Märkten durch den fixen Verwaltungsposten spürbar belastet werden. Der Größenunterschied zu 90 m² nivelliert sich daher etwas, bleibt aber in vielen B/C-Städten zugunsten der 50 m².

Die Sensitivitätsanalyse mit Anlage 3 ImmoWertV ändert nicht die Kernaussagen der ursprünglichen Studie, sie schärft sie. Für Neuanschaffungen bleibt das Bild negativ bis bestenfalls neutral. Für Bestände gilt weiterhin „kostendeckend bis leicht positiv“, mit geringer Risikoprämie. Methodisch sinnvoll ist der ImmoWertV-Ansatz, weil er realitätsnähere, teils fixe Euro-Kosten abbildet. Inhaltlich führt er vor allem zu einer leichten Renditereduktion, nicht zu einer Umkehr der Befunde.

Schlussfolgerung

Die Ergebnisse der Analyse zeigen deutlich, dass sich die Rentabilität vermieteter Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren – insbesondere in den angespannten Wohnungsmärkten der A- und B-Städte – massiv verschlechtert hat. Die Nachsteuerrenditen der Rechenmodelle liegen häufig nahe null oder im negativen Bereich. Für private Vermieter, die den überwiegenden Teil des Mietwohnungsangebots in Deutschland bereitstellen, bedeutet das, dass sich die Vermietung mancherorts wirtschaftlich kaum noch rechnet.

Diese Entwicklung fällt in eine Zeit, in der der Gesetzgeber das Mietrecht fortlaufend verschärft. Die Mietpreisbremse wurde verlängert, neue Begrenzungen bei Mieterhöhungen und Modernisierungsumlagen werden diskutiert, und auf Bundes- wie Landesebene entstehen zusätzliche Regulierungen, die den Handlungsspielraum privater Eigentümer weiter einengen. Politisch wird damit zwar das Ziel verfolgt, Mieter kurzfristig zu entlasten – faktisch verschlechtert sich dadurch jedoch die langfristige Wirtschaftlichkeit privater Vermietung weiter.

Gerade in angespannten Märkten, in denen die Nachfrage ohnehin deutlich größer ist als das Angebot, entsteht so ein gefährlicher Rückkopplungseffekt. Steigende Kosten, sinkende Renditen und wachsende rechtliche Risiken könnten dazu führen, dass private Eigentümer ihre Wohnungen vermehrt verkaufen, nicht mehr neu vermieten oder geplante Investitionen verschieben. Dadurch könnte das verfügbare Mietwohnungsangebot schrumpfen, was den Druck auf die Mieten in der Folge weiter erhöht.

Volkswirtschaftlich hat diese Entwicklung erhebliche Konsequenzen. Der private Mietwohnungssektor, der in Deutschland rund zwei Drittel des Bestands trägt, verliert zunehmend an Investitionskraft. Dringend notwendige Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen werden aufgeschoben, weil sie sich betriebswirtschaftlich nicht mehr rechnen. Kapital, das bisher im Mietwohnungsmarkt gebunden war, fließt verstärkt in risikoärmere oder ausländische Anlageformen ab.

An die Stelle weiterer Belastungen braucht es daher eine Rendite- und Investitionspolitik, die privates Eigentum stärkt und die wirtschaftlichen Grundlagen der Vermietung sichert. Nur wenn Vermietung wieder auskömmlich ist, kann das private Segment seiner Rolle als Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarkts gerecht werden. Eine Wohnungspolitik, die allein auf Regulierung und Mietpreisbegrenzung setzt, riskiert dagegen, das Angebot privater Mietwohnungen strukturell zu schwächen – mit langfristigen Folgen für den gesamten Wohnungsmarkt.

Die Analyse macht deutlich, dass private Vermieter heute unter wirtschaftlich völlig veränderten Rahmenbedingungen agieren. Während die Kosten für Instandhaltung, Bewirtschaftung und Finanzierung stetig steigen, stagniert die Mietentwicklung – insbesondere dort, wo das Mietrecht besonders restriktiv ausgestaltet ist. Politische Eingriffe wie die Verlängerung der Mietpreisbremse, zusätzliche Kappungsgrenzen oder die Ausweitung der Mietspiegelpflicht verschärfen diesen Trend weiter.



Gerade dort, wo die Regulierung am stärksten greift, wird die Angebotslücke größer. Viele Eigentümer verzichten auf Neuvermietung, verkaufen oder verschieben notwendige Instandhaltungen. Das Ergebnis sind weniger verfügbare Mietwohnungen, sinkende Modernisierungsquoten und eine abnehmende energetische Sanierungstätigkeit im Bestand. Damit gefährdet die derzeitige Politik nicht nur die Rentabilität privater Vermietung, sondern auch die Erreichung wohnungs- und klimapolitischer Ziele.

Methodik zur Berechnung der Renditen

Zur Analyse der Wirtschaftlichkeit privater Vermietung wurden verschiedene Renditekennziffern berechnet, die schrittweise um realistische Annahmen zu Steuern, Instandhaltung und Finanzierung erweitert wurden. Die methodische Grundlage der Berechnungen orientiert sich an *Maiterth, Koch & Schmitt (2023)*, deren Formeln zur Ermittlung der einfachen und nach Steuern bereinigten Rendite übernommen und im Rahmen dieser Studie weiterentwickelt wurden. Neben der marktaktuellen Bewertung wurde ergänzend eine Bestandsrendite berechnet, bei der Kaufpreise und Zinssätze des Jahres 2014 zugrunde gelegt und Mieten jährlich entlang der empirisch beobachteten Bestandsmietentwicklung fortgeschrieben wurden.

Einfache Rendite

Ausgangspunkt bildet die einfache Rendite r , die das Verhältnis der jährlichen Nettokaltmiete zum Verkehrswert der Immobilie beschreibt:

$$r = \frac{1}{m} = \frac{\text{jährliche Miete}}{\text{Verkehrswert}}$$

Hierbei steht m für den Kaufpreis-Miete-Faktor, also das Verhältnis von Verkehrswert zur Jahresmiete. Diese Kennzahl ermöglicht eine erste Einschätzung der Ertragskraft, lässt jedoch Kosten, Steuern und Finanzierung unberücksichtigt.

Rendite nach Steuern

In einem zweiten Schritt wurde die steuerliche Belastung einbezogen. Die Rendite nach Steuern ergibt sich nach Maiterth et al. zu:

$$r_s = \frac{1}{m} - \frac{s_{est}}{m}$$

Dabei steht s_{est} für den individuellen Einkommensteuersatz. In der Berechnung wurde ein Steuersatz von 45 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt, entsprechend dem Spitzensteuersatz für private Vermieterhaushalte (Maiterth et al.).

Berücksichtigung von Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten

Zur realitätsnäheren Abbildung der Ertragslage wurden anschließend Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten einbezogen. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten wurden pauschal mit 23 % der Jahresmiete veranschlagt (In der Sensitivitätsanalyse nach Anlage 3 ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten wurden nach der in der Immobilienökonomie etablierten Petersschen Formel berechnet:

$$K_{ih} = \frac{1,5 \times K_{her}}{80}$$

Diese Formel basiert auf einer durchschnittlichen Gebäudenutzungsdauer von 80 Jahren und entspricht einem jährlichen Instandhaltungsaufwand von etwa 1,9 Prozent der Herstellungskosten.



$$K_{bew} = 0,23 \times \text{jährliche Miete}$$

Die zugrunde gelegten Herstellungskosten entsprechen 70 Prozent des Kaufpreises im Jahr 2014. Zusammen ergeben sich beide Kostenpositionen zur Gesamtkostenquote κ :

$$\kappa = \frac{K_{bew}}{\text{jährliche Miete}} + \frac{K_{ih}}{\text{jährliche Miete}}$$

Damit ergibt sich die Rendite nach Nebenkosten zu:

$$r_{neb} = \frac{\text{jährliche Miete} - K_{bew} - K_{ih}}{\text{Verkehrswert}} = \frac{\text{jährliche Miete} \times (1 - \kappa)}{\text{Verkehrswert}} = \frac{(1 - \kappa)}{m}$$

Erweiterte Rendite unter Berücksichtigung steuerlicher Abschreibung und Finanzierung

In einem weiteren Schritt wurde die steuerliche Abschreibung (AfA) integriert, die die steuerpflichtigen Einkünfte mindert:

$$\alpha = \text{steuerliche Abschreibungsquote} = \frac{AfA}{\text{jährliche Miete}}$$

Für Gebäude, die zu Wohnzwecken dienen, beträgt die lineare Abschreibung 2 % der Herstellungskosten pro Jahr (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 a EStG).

Zur realistischen Abbildung individueller Investitionsbedingungen wurde schließlich auch die Fremdfinanzierung berücksichtigt. Es wurde eine Fremdfinanzierungsquote von 70 Prozent unterstellt. Der Kapitaldienstanteil δ ergibt sich aus dem effektiven Kreditzinssatz i , der Fremdkapitalquote L und dem Kaufpreis-Miete-Faktor m :

$$\delta = i \cdot L \cdot m$$

Hierbei wurden Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung über 10 Jahre entsprechend den Daten der Deutschen Bundesbank zugrunde gelegt (2014=2,6%; 2015=2%; 2022=2,5%; 2023=3,6%; 2024=3,4%). Bei der Bestandsanalyse wurde zur realitätsnäheren Abbildung der Kapitalstruktur zusätzlich eine jährliche Tilgung von 2 % auf die Fremdfinanzierung unterstellt, wodurch sich die Fremdkapitalquote im Zeitverlauf kontinuierlich verringert.

Die daraus abgeleitete objektbezogene Rendite lautet:

$$r_s^{obj} = \frac{(1 - \kappa - \delta)}{m} - \frac{s_{est} \times \max\{1 - \kappa - \delta - \alpha, 0\}}{m}$$

Die persönliche Rendite schließlich beschreibt den tatsächlich verfügbaren Ertrag nach Abzug aller relevanten Kosten, Steuern und Finanzierungslasten:

$$r_s^{pers} = \frac{(1 - \kappa - \delta)(1 - s_{est}) + s_{est} \times \alpha}{m}$$

Sie stellt somit die individuell erzielbare Nachsteuer-Rendite dar und bildet den ökonomisch relevanten Ertrag aus der Vermietungstätigkeit privater Eigentümer ab.



Methodenkasten: Nachsteuer-Rendite mit und ohne Verlustverrechnung

Zur Bestimmung der Nachsteuer-Rendite werden zwei Berechnungsvarianten herangezogen, die unterschiedliche Perspektiven einnehmen. Die **objektbezogene Nachsteuer-Rendite** (r_s^{obj}) beschreibt, ob sich eine vermietete Eigentumswohnung *aus sich heraus* trägt. Hierbei wird berücksichtigt, dass nur positive Überschüsse aus Vermietung steuerpflichtig sind, während Verluste nicht verrechnet werden. Die Berechnung erfolgt auf Basis der jährlichen Mieteinnahmen abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten, Zinsaufwendungen sowie gegebenenfalls anfallender Einkommensteuer. Das Ergebnis zeigt, ob die laufenden Mieteinnahmen die Finanzierung und den laufenden Aufwand decken – unabhängig von individuellen steuerlichen Vorteilen.

Demgegenüber berücksichtigt die **personenbezogene Nachsteuer-Rendite** (r_s^{pers}) die steuerliche Wirkung von Verlustverrechnungen und Abschreibungen nach § 7 EStG. Sie bildet also die tatsächliche Einkommenswirkung für private Vermieterinnen und Vermieter ab, indem sie auch den sogenannten *Steuerschild* der Abschreibung einbezieht. Dadurch fällt r_s^{pers} regelmäßig etwas höher aus als r_s^{obj} , insbesondere in Fällen, in denen Verluste aus Vermietung mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden können (§ 2 Abs. 3 und § 10d EStG).

Während r_s^{obj} somit die objektive Tragfähigkeit der Immobilie im Marktumfeld misst, zeigt r_s^{pers} , wie sich die Vermietung auf das verfügbare Einkommen einer privaten Eigentümerin oder eines Eigentümers auswirkt. Für die Bewertung der Rentabilität von Mietwohnungen und die Analyse der Angebotsentwicklung ist die objektspezifische Variante maßgeblich, da sie die Wirtschaftlichkeit der Immobilie unabhängig von steuerlichen Sondereffekten abbildet.

Methodische Einordnung und Grenzen

Die vorgestellte Methodik verbindet marktorientierte Indikatoren mit individuellen Besteuerungs- und Finanzierungskomponenten. Sie erlaubt somit sowohl eine objektive Betrachtung der Ertragslage auf Basis von Marktpreisen als auch eine personenbezogene Bewertung der tatsächlichen Rentabilität.

Gleichzeitig ist die Aussagekraft der Ergebnisse von mehreren Annahmen abhängig. Änderungen der Zinssätze, der steuerlichen Rahmenbedingungen (z. B. AfA-Sätze oder Spitzensteuersatz) oder der Instandhaltungskosten wirken sich unmittelbar auf die Renditen aus. Ebenso ist die Schätzung der Herstellungskosten – und damit die Anwendung der Petersschen Formel – mit Unsicherheiten behaftet, da regionale Baupreisunterschiede und Objektzustände nur approximativ berücksichtigt werden können.

Trotz dieser Einschränkungen liefert der methodische Ansatz eine konsistente und vergleichbare Grundlage, um die Entwicklung der Vermietungsrenditen über Zeiträume und Regionen hinweg zu analysieren. Er verbindet empirisch fundierte Marktpreise (GREIX, empirica regio) mit mikroökonomisch plausiblen Parametern und bietet so eine belastbare Basis für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit privater Vermietung.



Annex

Tabelle 4: Renditeentwicklung Bestandsanalyse

Stadt Typ	Stadt	50 m ² Eigentumswohnung				90 m ² Eigentumswohnung			
		Persönliche Rendite (r_s^{pers})		Objektbezogene Rendite (r_s^{obj})		Persönliche Rendite (r_s^{pers})		Objektbezogene Rendite (r_s^{obj})	
		2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024
A-Stadt	Düsseldorf	0,4%	1,1%	-0,4%	0,8%	0,0%	0,7%	-0,5%	0,7%
	Frankfurt a. M.	1,6%	2,2%	1,6%	2,2%	1,1%	1,9%	1,1%	1,9%
	Hamburg	0,8%	1,6%	0,3%	1,6%	0,4%	1,4%	0,3%	1,4%
	Köln	0,3%	1,0%	-0,6%	0,6%	0,0%	0,6%	-0,5%	0,6%
	München	1,6%	2,4%	1,6%	2,4%	1,1%	1,8%	1,1%	1,8%
	Stuttgart	0,3%	0,9%	-0,6%	0,4%	-0,1%	0,6%	-0,6%	0,6%
B-Stadt	Bonn	0,7%	1,4%	0,2%	1,4%	0,3%	1,2%	0,1%	1,2%
	Dortmund	0,2%	0,7%	-0,8%	0,1%	-0,2%	0,5%	-0,9%	0,4%
	Dresden	0,1%	0,6%	-1,1%	-0,1%	-0,3%	0,3%	-1,1%	0,0%
	Karlsruhe	0,6%	1,3%	-0,1%	1,2%	0,1%	0,7%	-0,3%	0,7%
	Leipzig	0,4%	1,0%	-0,4%	0,8%	-0,1%	0,6%	-0,6%	0,6%
	Münster	0,0%	0,7%	-1,1%	0,1%	-0,3%	0,5%	-1,0%	0,4%
	Potsdam	0,5%	1,3%	-0,3%	1,3%	0,1%	0,9%	-0,3%	0,9%
	Wiesbaden	-0,1%	0,5%	-1,4%	-0,2%	-0,6%	0,1%	-1,5%	-0,4%
C-Stadt	Chemnitz	0,3%	0,9%	-0,5%	0,5%	-0,2%	0,3%	-0,9%	0,1%
	Duisburg	0,2%	1,0%	-0,8%	0,7%	-0,2%	0,6%	-0,8%	0,6%
	Erfurt	0,4%	1,1%	-0,4%	0,9%	-0,1%	0,8%	-0,6%	0,8%
	Lübeck	0,5%	1,1%	-0,3%	0,8%	0,0%	0,5%	-0,4%	0,5%

Literatur

Bloomberg und Bourse de Luxembourg (2025): Yearly Government bond yields.

Cischinsky, H.; Krapp, M.-C.; Daub, N.; Eisfeld, R.; Lohmann, G.; Nuss, G.; Schäfer, H.; Deschermeier, P.; Vaché, M.; Rodenfels, (2025): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 29/2025. Bonn.
<https://doi.org/10.58007/k8v5-v452>

Deutsche Bundesbank (2025a): Monatsbericht — April 2025, 77. Jahrgang, Nr.4,
<https://publikationen.bundesbank.de/publikationen-de/berichte-studien/monatsberichte/monatsbericht-april-2025-954594>.

Deutsche Bundesbank (2025b): Wohnungsbaukredite an private Haushalte. Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre / SUD161. BBIM1.M.DE.B.A2CC.P.R.A.2250.EUR.N. Stand vom 01.10.2025 12:39:11 Uhr.

Haus & Grund Deutschland (2025): Vermieterbefragung 2025. Berlin.

Maiterth, R.; Piper, Y.; Sureth, C. (2023): Liquiditätseffekte einer Vermögensteuer bei Mietwohnimmobilien, arqus Discussion Paper, No. 286, Arbeitskreis Quantitative Steuerlehre (arqus), Berlin.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024): Ergebnisse des Zensus 2022. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt [Destatis] (2025a): Häuserpreisindex, Preisindex für Bauland: Deutschland, Jahre. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt [Destatis] (2025b): Verbraucherpreisindex für Deutschland. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt [Destatis] (2025c): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen des Bundes. Wiesbaden.



Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.