



Quelle: Václav Mach – stock.adobe.com

Bis zu 40 Prozent des Gehalts geht für die Miete drauf

Steigende Mieten und hohe Energiekosten machen das Wohnen für Alleinlebende immer teurer. In der Spitze müssen Singles bei Neuvermietung 40 Prozent des mittleren Nettoeinkommens für die Warmmiete ausgeben.

„Die Wohnkosten bei Neuvermietung enteilen in vielen deutschen Städten den Einkommen und setzen Mieter finanziell immer stärker unter Druck“, sagt [immowelt](#) Geschäftsführer Felix Kusch. „Das gilt insbesondere für Alleinlebende, die Miete, Nebenkosten und Lebensunterhalt von einem einzigen Einkommen bezahlen müssen. Bereits bei einem mittleren Gehalt liegt die Wohnbelastung von Singles inzwischen vielerorts im kritischen Bereich. Für alleinlebende Mieter mit geringem Einkommen ist die Situation noch bedrohlicher.“

Bis zu 40 Prozent: Höchste Belastung in teuren Metropolen

Einen besonders großen Teil vom Verdienst verschlingen die Wohnkosten in München. Mit einem Mediannettoeinkommen von monatlich 2.774 Euro zählt die Isarmetropole zwar zu den Städten mit den höchsten Gehältern. Allerdings liegt die Warmmiete einer 50-Quadratmeter-Wohnung bei 1.102 Euro und somit deutlich höher als in jeder anderen Stadt. Singles müssen in München bei Neuvermietung folglich 40 Prozent des mittleren Nettoeinkommens für die Wohnkosten ausgeben – der höchste Wert aller Städte.

Auch in den anderen Metropolen frisst die Miete einen beträchtlichen Teil des Gehalts. Den 2. Platz teilen

sich Berlin und Hamburg mit einer Wohnkostenquote von jeweils 36 Prozent bei neuen Mietverhältnissen. Vor allem in der deutschen Hauptstadt sticht die Diskrepanz zwischen Einkommen und Wohnkosten ins Auge: Mit einem Mediannettoeinkommen von 2.310 Euro belegt Berlin im Gehaltsvergleich der 106 Städte nur Platz 39. Bei der mittleren Warmmiete für eine Singlewohnung (837 Euro) liegt die Hauptstadt hingegen auf Rang 5.

Einen erheblichen Teil vom Verdienst müssen Alleinlebende auch in Köln und Stuttgart (je 33 Prozent) sowie in Frankfurt am Main (32 Prozent) für eine neu angemietete Wohnung ausgeben.

Bayerische Städte mit hoher Wohnkostenquote

Das Ungleichgewicht zwischen Wohnkosten und Einkommen ist jedoch nicht nur ein Problem der Metropolen. In zahlreichen kleineren Städten liegt die Belastung durch die Warmmiete ebenfalls im kritischen Bereich. Das gilt insbesondere für Bayern – 6 der 10 Städte mit dem größten prozentualen Anteil der Wohnkosten am Medianeinkommen befinden sich im Freistaat. In Rosenheim etwa beträgt die Wohnkostenquote

von Singles bei Neuvermietung 35 Prozent, in Landshut, Fürth und Würzburg jeweils 34 Prozent.

Auch außerhalb Bayerns übersteigt die Belastung von Einpersonenhaushalten nicht selten die kritische 30-Prozent-Marke. So müssen Singles etwa in Offenbach 35 Prozent des Mediannettoeinkommens fürs Wohnen ausgeben, in Mainz und Heidelberg sind es jeweils 33 Prozent. In allen drei Städten beträgt die durchschnittliche Warmmiete einer 50-Quadratmeter-Wohnung inzwischen mehr als 800 Euro.

Mit einer übermäßig hohen Wohnkostenquote sind Alleinlebende auch in mehreren ostdeutschen Städten konfrontiert. Besonders hoch ist die finanzielle Belastung in Potsdam, Erfurt und Jena – die Warmmiete einer kleinen Wohnung verzehrt hier bei Neuvermietung jeweils 31 Prozent des mittleren Einkommens. In Potsdam und Jena fällt die durchschnittliche Warmmiete einer neu angemieteten 50-Quadratmeter-Wohnung mit fast 700 Euro für ostdeutsche Verhältnisse hoch aus. In Erfurt sowie mehreren anderen ostdeutschen Städten sorgt dagegen vor allem das vergleichsweise niedrige Gehaltsniveau für einen kritischen Wohnkostenanteil.

Geringste Wohnbelastung in Wolfsburg

Lediglich in 10 der 106 kreisfreien Städte geben Singles bei neuen Mietverhältnissen maximal 25 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Warmmiete aus. Am geringsten ist die Belastung in Wolfsburg. Hier trifft aufgrund guter Gehälter in der Automobil- und Zuliefererbranche ein hohes Mediannettoeinkommen (2.912 Euro) auf vergleichsweise niedrige Wohnkosten (597 Euro). Die Warmmiete einer 50-Quadratmeter-Wohnung beansprucht in der Autostadt somit lediglich 21 Prozent des Einkommens. Dahinter folgen Chemnitz, Ludwigshafen und Pirmasens, wo Alleinlebende jeweils 24 Prozent des Mediannettoeinkommens für die Mietwohnung ausgeben müssen. Vergleichsweise günstig wohnt es sich zudem in den Ruhrgebietsstädten Gelsenkirchen, Hagen und Herne mit einer Belastung von 25 Prozent. Ebenso so hoch fällt der Wohnkostenanteil in Schweinfurt, Wilhelmshaven und Zweibrücken aus.

Berechnungsgrundlage: Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 106 kreisfreien Städten. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (60 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock und 2. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.04.2024 wieder. Diese wurden auf eine Wohnung mit einer Fläche von 50 Quadratmetern umgerechnet.

Als Nebenkosten wurden pauschal 3,45 Euro für den Quadratmeter veranschlagt (Quelle: IW Köln). Die Daten für die Bruttogehälter stammen von der Bundesagentur für Arbeit. Diese wurden von immowelt in entsprechende Nettogehälter für einen Vollverdiener (Steuerklasse 1) umgerechnet. Lohnnebenkosten wurden berücksichtigt.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4929253/bis-zu-40-prozent-des-gehalts-geht-fuer-die-miete-drauf/>