

Steigende Reallöhne kommen bei Mietern kaum an

Michael Fiedler

Die Kaufkraft der Beschäftigten hat sich zuletzt wieder verbessert. Auf dem Wohnungsmarkt kommt davon jedoch wenig an. Nach einer Analyse von immowelt sind die Angebotsmieten in den größten deutschen Städten in den vergangenen drei Jahren deutlich stärker gestiegen als die Reallöhne.

Wohnkosten bremsen den Kaufkraftgewinn

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes legten die Reallöhne zwischen 2023 und 2025 um 5,1 Prozent zu. Gleichzeitig erhöhten sich die Angebotsmieten in den untersuchten Großstädten um bis zu 20 Prozent. Für viele Haushalte bedeutet das, dass ein immer größerer Anteil des Einkommens für die Kaltmiete aufgewendet werden muss. „Nach den deutlichen Reallohnverlusten der Jahre 2022 und 2023 hat sich die Kaufkraft zwar leicht verbessert. In der Praxis merken viele Beschäftigte davon aber wenig, weil die Wohnkosten im gleichen Zeitraum massiv gestiegen sind“, erklärt immowelt-CEO Theo Mseka.

Hamburg, Dresden und Frankfurt mit den größten Mietanstiegen

Die stärksten Zuwächse verzeichnete Hamburg. Dort stiegen die Angebotsmieten innerhalb von drei Jahren um 20,2 Prozent auf durchschnittlich 13,88 Euro pro Quadratmeter. Es folgen Dresden mit einem Plus von 18,0 Prozent und Frankfurt am Main mit 17,7 Prozent. Auch Städte, die lange als vergleichsweise günstig galten, verzeichnen deutliche

Mietsteigerungen. So erhöhten sich die Angebotsmieten in Duisburg um 16,0 Prozent und in Essen um 15,4 Prozent.

München bleibt teuerster Wohnungsmarkt

Unangefochten an der Spitze bleibt München. Dort kostet der Quadratmeter einer angebotenen Mietwohnung inzwischen durchschnittlich 21,44 Euro und damit so viel wie in keiner anderen deutschen Großstadt. Für eine 75-Quadratmeter-Wohnung zahlen neue Mieter im Durchschnitt rund 218 Euro mehr Kaltmiete pro Monat als noch vor drei Jahren. Auch Frankfurt und Hamburg verzeichnen bei vergleichbaren Wohnungen deutliche monatliche Mehrbelastungen.

Berlin: Weniger Dynamik, aber weiter hoher Druck

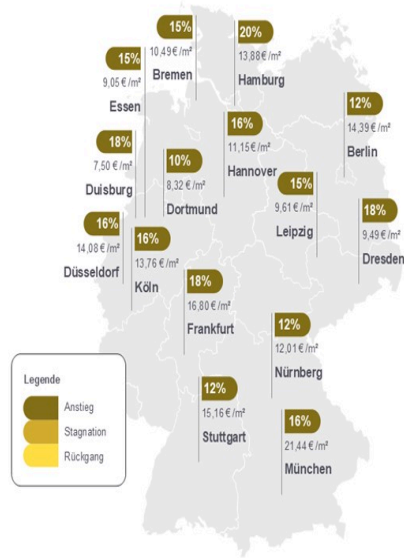
Auf den ersten Blick fällt der Mietanstieg in Berlin mit 11,9 Prozent vergleichsweise moderat aus. Dennoch zählt die Hauptstadt inzwischen zu den teuersten Wohnungsmärkten Deutschlands. Mit durchschnittlich 14,39 Euro pro Quadratmeter liegt Berlin auf Rang vier der untersuchten Städte. Hinzu kommt, dass die Durchschnittseinkommen in Berlin unter dem Bundesdurchschnitt liegen. Dadurch

trifft das hohe Mietniveau viele Haushalte besonders stark. Gleichzeitig bestehen innerhalb der Stadt erhebliche Unterschiede zwischen innenstadtnahen Quartieren und den Randlagen.

Wohnungsmangel bleibt das Kernproblem

Als Hauptursache für den anhaltenden Mietanstieg sieht immowelt das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Hohe Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten und bürokratische Hürden bremsen den Wohnungsbau seit Jahren. Im Jahr 2025 wurden bundesweit lediglich 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Damit blieb der Neubau erneut deutlich hinter dem politischen Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr zurück. Solange sich das Angebot nicht spürbar erhöht, dürfte der Druck auf den Mietmarkt nach Einschätzung von immowelt hoch bleiben.

Mietpreisentwicklung von Wohnungen vom 01.07.23 bis 01.07.26 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern



Quelle:

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950608/Steigende-Realloehne-kommen-bei-Mietern-kaum-an/>