



21<sup>st</sup>

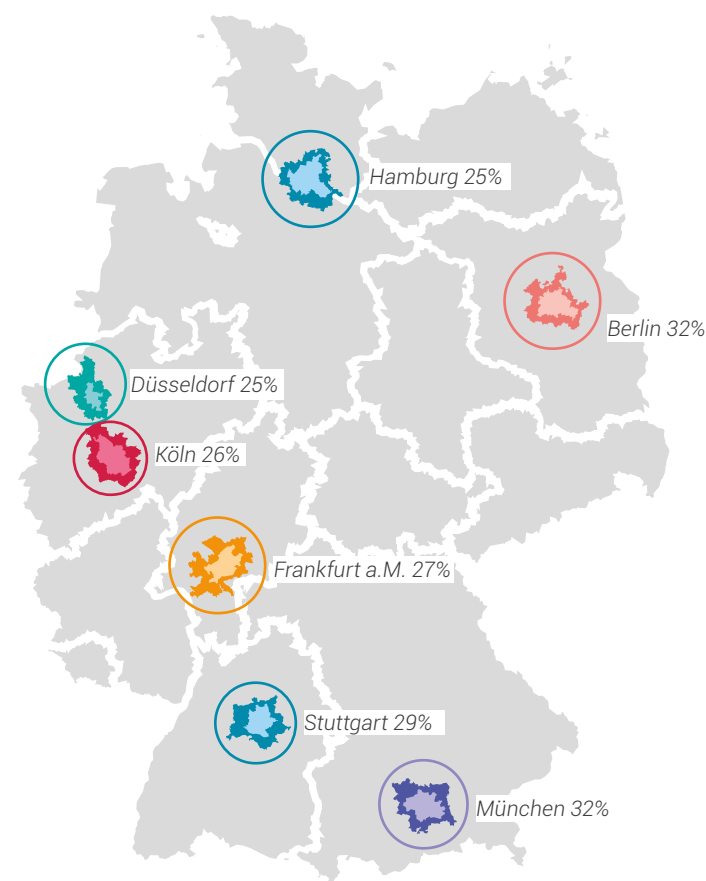
# 21ST:INSIGHT

OKTOBER | 2023

MARKTANALYSE:  
TEURE STADT, GÜNSTIGES UMLAND -  
MIETKOSTENQUOTEN IN DEN A-STÄDTEN  
UND UMGEBUNG

- Die Mietbelastung in deutschen Großstädten steigt aufgrund des mangelnden Neubaus und der weiterhin starken Zuzüge kontinuierlich. Es ist zwar bekannt, dass einige Städte seit Jahren an der Spitze der Mietpreisskala stehen (Dauerbrenner München und Frankfurt), aber bislang gab es keine Erhebung mit Blick auf die Mikrolage.
- Derweilen beherrscht das Thema kontrollierbare Mieten weiterhin die politische und gesellschaftliche Diskussion. Aktuell gilt eine Wohnkostenquote von 25 Prozent – also eine Kaltmiete, die ein Viertel des monatlich verfügbaren Nettoeinkommens pro Person ausmacht – als Toleranzgrenze. Frühere Erhebungen zeigten bereits, dass diese Zahl an verschiedenen Standorten in Deutschland zum Teil deutlich überschritten wird.
- In unserer Studie haben wir mittels einer Unterteilung in Kacheln von 200 x 200 Metern die Mikrolagen in den sieben A-Städten mit einer Mietbelastung von 35 Prozent und mehr für Neuvermietungen herausfiltern können. Für diese Kacheln wurde das jährliche Durchschnittseinkommen pro Haushalt ermittelt. Zugleich haben wir Umlandgemeinden identifiziert, die gemessen an der stadtweiten durchschnittlichen Mietkostenquote das beste Verhältnis im Gegensatz zu den Mietkostenquoten in den Großstädten aufweisen. Kurzum: In welche Umlandgemeinden könnten Haushalte in aktuell belasteten Kacheln mit ihrem Einkommen am besten ziehen.

### Mietkostenbelastung in A-Städten: stadtweite Durchschnittsquoten bei Neuvermietung



Quelle: 21st Real Estate



## Innenstadtlagen weisen die höchste Wohnkostenquote aus

Neben den zentralen Lagen in den fünf Innenstadtbezirken sind es vor allem die Stadtbezirke Bad Cannstatt und Möhringen, die Mietkostenquoten über 38% aufweisen. Innerhalb des Umlands erweist sich Markgröningen als beste Alternative: Dort fällt bei Bemessung des jährlichen Durchschnittseinkommen der belasteten Kacheln mit 21,9% die niedrigste Mietkostenbelastung an.

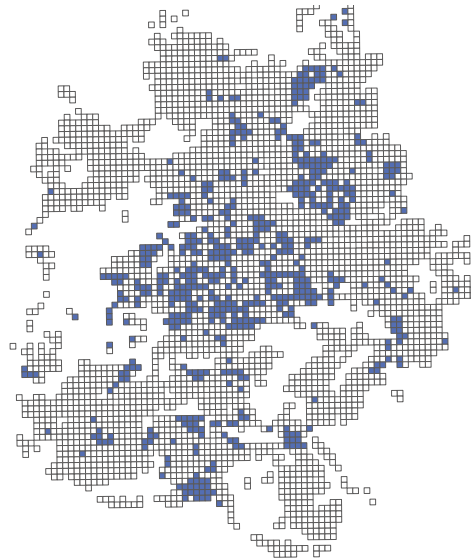


**635.000**  
Einwohner



**50.317**

Die belasteten Kacheln haben somit ein eher unterdurchschnittliches Einkommen innerhalb von Stuttgart.



Mietbelastungsquote von > 35% und die entsprechenden Kacheln mit einem mittlerem Jahreseinkommen von 50.317 € pro Haushalt

## Günstige Alternativen im Stuttgarter Umland mit geringer Mietbelastung

### Markgröningen

14.865 Einwohner

21,9%

### Unterensingen

4.980 Einwohner

23%

### Remshalden

14.071 Einwohner

23,6%

### Baltmannsweiler

5.676 Einwohner

23,8%

### Pleidelsheim

6.332 Einwohner

23,9%

### Murr

6.703 Einwohner

24%

Die Stadtteile mit besonders hoher Mietkostenquote erstrecken sich wie ein vertikaler Bogen im Osten Münchens. Hier ist besonders der nördliche Teil des Bezirks Schwabing-Freimann zu nennen, zudem der Westen des betuchten Bezirks Bogenhausen sowie nördliche Gebiete im Bezirk Ramersdorf-Perlach. Als empfehlenswerteste Option für den Umzug ins Umland ist Markt Schwaben zu nennen: Hier wird für das Jahreseinkommen der belasteten Kacheln eine Mietkostenquote von gerade einmal 22,4% aufgeboden.



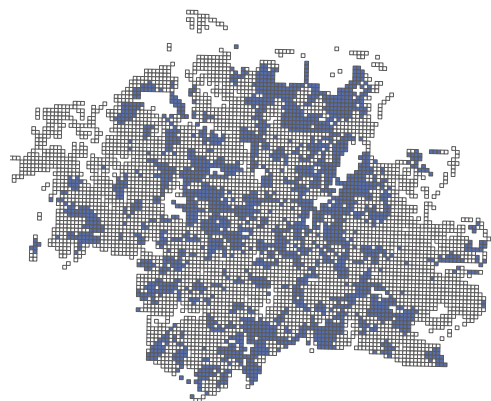
**1.480.000**

Einwohner in München



**57.259**

Die belasteten Kacheln haben somit ein eher unterdurchschnittliches Einkommen innerhalb von München.



Mietbelastungsquote von > 35% und die entsprechenden Kacheln mit einem mittlerem Jahreseinkommen von 57.259 € pro Haushalt

### Günstige Alternativen im Münchener Umland mit geringer Mietbelastung

#### Markt Schwaben

13.761 Einwohner

22,4%

#### Neufahrn b. Freising

20.202 Einwohner

23,7%

#### Hallbergmoos

11.337 Einwohner

24,6%

#### Pliening

5.885 Einwohner

24,6%

#### Eching

14.130 Einwohner

25,8%

#### Garching

17.300 Einwohner

25,8%

## Bezirke mit Nähe zum Rhein weisen höchste Wohnkostenquote aus

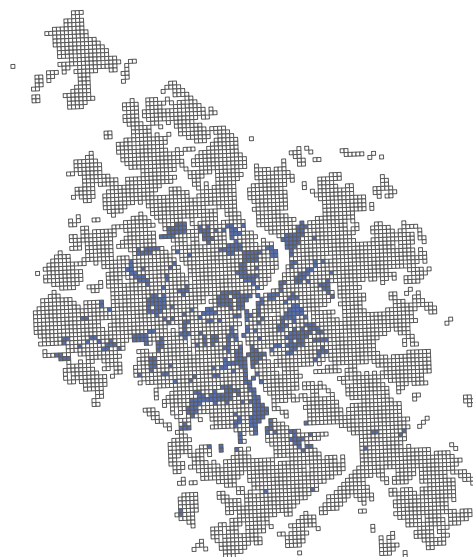
Der Rhein ist dominierender Faktor für die Mietbelastungsquote in Köln. Die Viertel mit der höchsten Wohnkostenquote im Mietsegment erstrecken sich allen voran auf linksrheinischer Seite, doch auch im rechtsrheinischen weisen die Stadtteile Mülheim und Kalk bereits überproportional hohe Mietbelastungen auf. Zudem sind einige Lagen in den begehrten Stadtteilen Ehrenfeld und Lindenthal betroffen. Als günstigste Alternative im Kölner Umland stellt sich Solingen mit einer niedrigen Mietkostenquote von 21,1% dar.



**1.000.000**  
Einwohner in Köln



**44.459**  
Die belasteten Kacheln haben somit ein unterdurchschnittliches Einkommen innerhalb von Köln.



Mietbelastungsquote von > 35% und die entsprechenden Kacheln mit einem mittlerem Jahreseinkommen von 44.459 € pro Haushalt

### Günstige Alternativen im Kölner Umland mit geringer Mietbelastung

<b>Solingen</b> <i>158.957 Einwohner</i>	<b>21,1%</b>
<b>Bergheim</b> <i>61.807 Einwohner</i>	<b>22,2%</b>
<b>Burscheid</b> <i>18.681 Einwohner</i>	<b>22,3%</b>
<b>Lindlar</b> <i>21.366 Einwohner</i>	<b>22,3%</b>
<b>Rommerskirchen</b> <i>13.377 Einwohner</i>	<b>22,4%</b>
<b>Grevenbroich</b> <i>63.922 Einwohner</i>	<b>22,7%</b>

## Bezirke in Wassernähe weisen höchste Wohnkostenquote aus

Ähnlich wie in Köln ist auch in Hamburg die Elbe ausschlaggebend für hohe Mietkostenquoten, die allen voran die Flusslagen im südlichen Teil von Altona betreffen. Zudem liegen fast alle Straßenzüge der Bezirke Mitte und Nord nördlich der Elbe über der definierten Maximalbelastungsquote von 37,5%. Schließlich ist der Stadtteil Wilhelmsburg mit einer erhöhten Zahl von hohen Mietkostenquoten zu nennen. Günstigste Alternative im Hamburger Umland ist Schwarzenbek mit einer Mietkostenquote von 21,2%, gemessen am Durchschnittseinkommen der Kacheln.



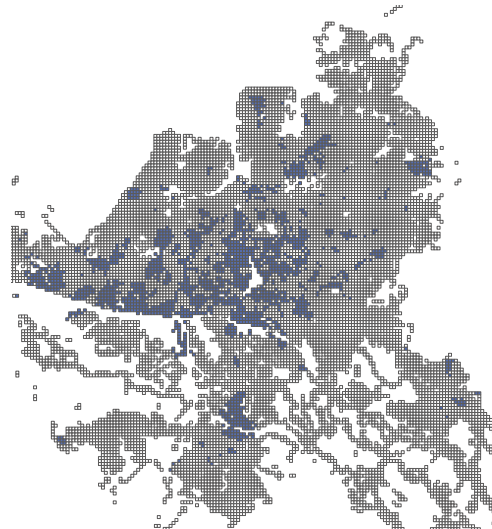
**1.840.000**

Einwohner in Hamburg



**48.479**

Die belasteten Kacheln haben somit ein unterdurchschnittliches Einkommen innerhalb von Hamburg.



Mietbelastungsquote von > 35% und die entsprechenden Kacheln mit einem mittlerem Jahreseinkommen von 48.479 € pro Haushalt

### Günstige Alternativen im Hamburger Umland mit geringer Mietbelastung

**Schwarzenbek**

16.940 Einwohner

21,2%

**Horneburg**

6.721 Einwohner

21,3%

**Halstenbek**

17.961 Einwohner

21,9%

**Uetersen**

18.476 Einwohner

22,8%

**Geesthacht**

31.539 Einwohner

22,8%

**Jork**

12.085 Einwohner

23%

## Westend und Sachsenhausen haben die höchste Mietbelastung

Rund um die Innenstadt verteilen sich die Frankfurter Stadtteile mit der höchsten Mietbelastung. Allen voran sind hier das Westend und Sachsenhausen zu nennen. Zudem gibt es mehrere belastete Straßenzüge in den östlichen Stadtteilen Fechenheim und Ostend. Im Umland bietet sich Hainburg als günstigste Alternative für die belasteten Frankfurter Haushalte mit einer Mietkostenquote von 23,4% an.



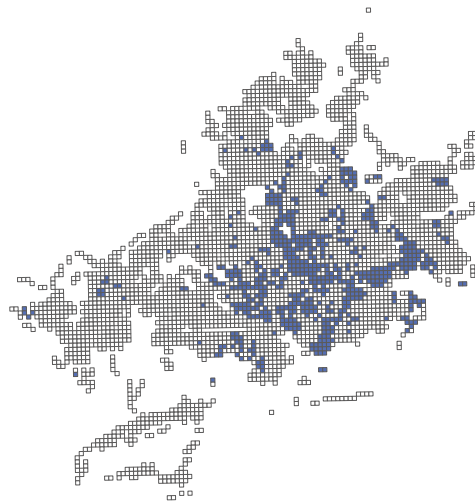
**754.000**

Einwohner in Frankfurt



**49.314**

Die belasteten Kacheln haben somit ein knapp unterdurchschnittliches Einkommen innerhalb von Frankfurt.



Mietbelastungsquote von > 35% und die entsprechenden Kacheln mit einem mittlerem Jahreseinkommen von 49.314 € pro Haushalt

### Günstige Alternativen im Frankfurter Umland mit geringer Mietbelastung

**Hainburg**

14.299 Einwohner

23,4%

**Rüsselsheim**

66.125 Einwohner

23,9%

**Nauheim**

10.819 Einwohner

24,3%

**Nidderau**

20.539 Einwohner

24,4%

**Offenbach am Main**

131.295 Einwohner

24,5%

**Hanau**

98.502 Einwohner

24,7%

## Stadtteile in Nähe zum Wasser haben die höchste Mietbelastung

Nahezu alle Mikrolagen mit hoher Mietkostenquote in Düsseldorf befinden sich im Norden der Stadt. Erneut sind es die Lagen am Fluss, die besonders hohe Mietkostenquoten aufweisen – dies betrifft in erster Linie die Stadtteile Oberkassel, Golzheim und Stockum. Darüber hinaus sind als Lagen mit hoher Mietbelastung Grafenberg, Mörsenbroich sowie im Nordosten Hubbelrath und Knittkuhl zu nennen. Im Umland bietet sich Duisburg mit einer Mietkostenquote von nur 13,4% gemessen am Durchschnittseinkommen der Kacheln an.



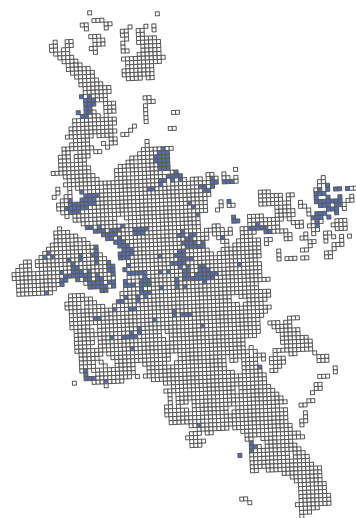
**623.000**

Einwohner in Düsseldorf



**54.662**

Die belasteten Kacheln haben somit ein durchschnittliches Einkommen innerhalb von Düsseldorf.



Mietbelastungsquote von > 35% und die entsprechenden Kacheln mit einem mittlerem Jahreseinkommen von 54.662 € pro Haushalt

## Günstige Alternativen im Düsseldorfer Umland mit geringer Mietbelastung

**Duisburg**

495.152 Einwohner

13,4%

**Velbert**

81.593 Einwohner

14,7%

**Wuppertal**

354.572 Einwohner

15,4%

**Moers**

103.725 Einwohner

16,2%

**Heiligenhaus**

26.367 Einwohner

16,2%

**Essen**

579.432 Einwohner

16,6%



## Die Hauptstadt mit der höchsten Wohnkostenquote im Vergleich

Im Vergleich mit allen anderen A-Städten weist Berlin das deutlichste Missverhältnis zwischen Nettoeinkommen und Mietkostenbelastung auf. Dies betrifft nahezu flächendeckend die Lagen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Der Osten der Stadt ist nahezu ausgenommen von hohen Mietkostenquoten, im Westen ragen die Stadtteile Wilmersdorf und Zehlendorf heraus. Nur 26,6% gemessen am Durchschnittseinkommen beträgt die Durchschnittsmiete in Rüdersdorf, die sich damit als kostengünstigste Umlandgemeinde positioniert.

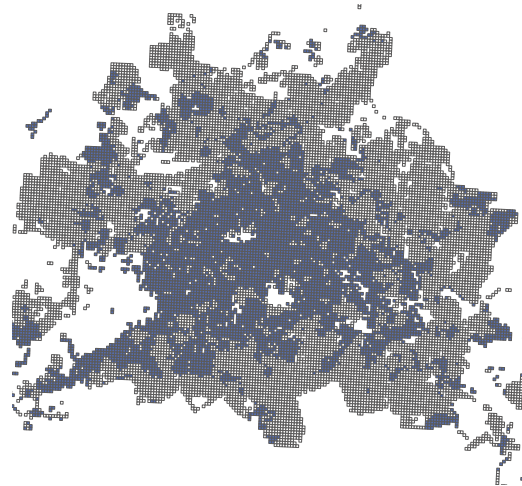


**3.650.000**  
Einwohner in Berlin



**40.255**

Die belasteten Kacheln haben somit ein knapp unterdurchschnittliches Einkommen innerhalb von Berlin.



Mietbelastungsquote von > 35% und die entsprechenden Kacheln mit einem mittlerem Jahreseinkommen von 40.255 € pro Haushalt

### Günstige Alternativen im Berliner Umland mit geringer Mietbelastung

**Rüdersdorf**  
15.888 Einwohner

26,6%

**Nauen**  
18.854 Einwohner

26,7%

**Ahrensfelde**  
14.011 Einwohner

27,1%

**Werneuchen**  
9.261 Einwohner

27,5%

**Wustermark**  
10.401 Einwohner

27,9%

**Nuthetal**  
9.035 Einwohner

28%

### AUTOR

**Dr. Alexander Konon**  
Lead Data Scientist



### FIRMENKONTAKT

**21st Real Estate GmbH**

Sachsendamm 6

10829 Berlin

030 403 676 300

E-Mail: [info@21re.de](mailto:info@21re.de)

[www.21re.de](http://www.21re.de)

#### **Disclaimer**

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf externen Daten sowie eigenen Auswertungen der 21st Real Estate GmbH. Bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung und ersetzen nicht eine standortspezifische Immobilienmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der 21st Real Estate GmbH.



## ÜBER 21ST REAL ESTATE

21st Real Estate gehört seit der Gründung im Jahr 2016 zu den innovativsten Proptechs in Europa. Wir bieten digitale Lösungen für Markt-, Standort- und Investitionsentscheidungen und entwickeln neuartige, webbasierte Software-Lösungen, mit denen Anwender unter anderem:

- automatisiert und auf Knopfdruck Lagen analysieren, bewerten und zielgruppenorientierte Standorteinschätzungen durchführen können,
- die Marktüblichkeit von Mieten deutschlandweit, adressgenau und bis auf Einheitenebene in Abhängigkeit von Baujahr, Größe und Ausstattungsstandard ermitteln können,
- anhand individuell erstellbarer Profile Standorte für spezifische Investitionsstrategien identifizieren und
- die Performance von Immobilienportfolios analysieren können.

Dies ermöglicht Investoren, Bauträgern, Asset Managern, Banken, Bewertern und Bestandshaltern eine schnellere und zugleich fundierte Entscheidungsfindung – auch aus dem Homeoffice oder von unterwegs.