

PRESSEMITTEILUNG

Wohnpreise und Kaufkraft

Deutsche Großstädte werden günstiger

Wohnen in deutschen Großstädten ist in den vergangenen fünf Jahren relativ gesehen nicht teurer, sondern günstiger geworden. Denn die Einkommen sind im Schnitt schneller gestiegen als die Mieten und die Selbstnutzerkosten, wie eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt. Allerdings profitieren von der Entwicklung hauptsächlich Gutverdiener und Wohlhabende.

Sowohl Mieten als auch Wohnen im Eigentum ist seit 2010 in den meisten deutschen Städten real gerechnet erschwinglicher geworden: Die Nettokaltmieten sanken im Verhältnis zur Kaufkraft außer in Berlin und Stuttgart in allen deutschen Großstädten. Wohneigentum wurde – nicht zuletzt unter Berücksichtigung der Kaufpreise, Zinsen und der Grunderwerbsteuer – sogar in allen sieben betrachteten Städten günstiger. Dabei sind Miet- und Kaufpreise in den Großstädten aber immer noch höher als im Bundesdurchschnitt. Auch bereinigt um die Kaufkraft zahlen Münchner für ihre Mieten über 50 Prozent mehr als der durchschnittliche Mieter oder Wohnungsinhaber.

Zudem fällt auf, dass Kaufen inzwischen deutlich günstiger ist als Mieten, der Preisvorteil ist in den vergangenen fünf Jahren auf rund ein Drittel gestiegen. Grund dafür sind vor allem die gesunkenen Zinsen. In Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main ist der Vorteil noch größer: Selbst wenn die erwarteten Wertsteigerungen der Grundstücke herausgerechnet werden, bleibt Kaufen hier günstiger als Mieten.

Das Problem: Nur für den Durchschnittsverdiener sind Mieten erschwinglicher geworden – Menschen, deren Einkommen nicht gestiegen sind, zahlen für ihre Miete relativ gesehen mehr. „Studenten, Auszubildende und Arbeitssuchende werden durch die Wohnkosten stärker belastet als früher“, so IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer.

Auch wenn es ums Kaufen geht, profitieren hauptsächlich Menschen mit hohen Ersparnissen. Denn um eine Wohnung zu kaufen, ist oft Eigenkapital von 50.000 Euro oder mehr nötig, bevor Banken einen Kredit zusagen. „Wenn die Politik auch Geringverdienern den Wohnungskauf ermöglichen will, muss sie über staatlich garantierte Kredite nachdenken“, so Voigtländer.

Michael Voigtländer: Kaufen versus Mieten in deutschen Großstädten, IW-Kurzbericht

Ansprechpartner im IW: **Prof. Dr. Michael Voigtländer, Telefon 0221 4981-741**