



Der Zugang zu Eigentumswohnungen ist teurer als der Erwerb von Einfamilienhäusern.

FOTO: PETERSCHREIBER/MEDIA/ADOBESTOCK

Preisindizes für Wohneigentum

## Preise für Eigentumswohnungen steigen am stärksten

Der Traum von den eigenen vier Wänden, egal ob Eigenheim oder Eigentumswohnung, wird teurer und teurer. Die Nachfrage ist dennoch ungebrochen. Unser Statistikexperte hat die Entwicklung genau analysiert.

Der Erwerb von Wohneigentum ist für viele Haushalte der Weg zur Lösung ihrer Wohnungsprobleme. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass erhebliche finanzielle Aufwendungen erforderlich werden. Das gilt auch für die Nutzung von Wohneigentum. Die Preisindizes für Wohneigentum sind in den letzten Jahren erheblich angestiegen – ein Hinweis auf die große Nachfrage. Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Entwicklung. Das Jahr 2015 mit dem Indexwert 100 bildet die Basis unseres Überblicks.

### Der Häuserpreisindex

Er spiegelt zusammengefasst die Gesamtentwicklung wider, da er die Preisentwicklung für alle Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die als Kombination von Gebäuden und Grundstücken ge- bzw. verkauft werden, darstellt. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Immobilie selbst bewohnt oder vermietet wird.

Der Häuserpreisindex schließt also auch die Preisentwicklung von Mietobjekten ein. Die Preise setzen sich aus denen für Gebäude und Grundstück zusammen.

Insgesamt wuchs der Häuserpreisindex von 2015 (= 100) bis 2019 auf 128,7. Damit lag das durchschnittliche Wachstumstempo bei 6,5 pro Jahr. Etwas geringer war das Wachstum bei neu erstellten Wohnimmobilien. Bei einem Wachstumstempo von 5,3 pro Jahr wurde ein Anstieg auf 122,9 erreicht.

Stärker war der Anstieg bei bestehenden Wohnimmobilien, auf 129,8. Das Wachstumstempo lag bei 6,8. Damit wurde die Entwicklung des Gesamtindex maßgeblich beeinflusst.

Eng verbunden mit dem Häuserpreisindex ist die Entwicklung des Indizes für Bauland. Der Index wuchs im betrachteten Fünfjahreszeitraum auf 143,4 mit einem Wachstumstempo von 9,4. Damit überragt er alle anderen Indizes und zeigt, welche Rolle dem „Engpass“ Bauland und seinem Preis

beim Erwerb und der Nutzung von Wohneigentum zukommt.

### Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum

Er stieg von 2015 bis 2019 auf 116,1 und damit lag das Wachstumstempo bei 3,8. Besonders stark war das Wachstum in den Jahren 2018 und 2019 mit 4,9 bzw. 4,8. Dieser Index kann weiter in Teilindizes untergliedert werden. Ihr Anstieg verlief in unterschiedlichem Tempo, war aber in allen Fällen durch einen hohen Anstieg geprägt.

### Erwerb von Wohneigentum

Hierfür ist der größte Teil der finanziellen Mittel zu verwenden. Der entsprechende Index wuchs auf 116,3, also etwas stärker als der Index insgesamt. Das Wachstumstempo lag bei 4,0.

Den stärksten Anstieg verzeichnete in diesem Rahmen das schlüsselfertige Bauen, auf 122,9 bei einem Wachstumstempo von 5,2. Etwas geringer war der Anstieg des Index für Eigenbau, Fertigteilbau und Umbau. Bei einem Wachstumstempo von 3,5 wurde ein Index von 114,8 erreicht. Umfangreiche eigene Leistungen, Fertigteilbau und Umbau sind und bleiben preiswerte Wege zum Wohneigentum. Am stärksten wuchsen die Erwerbsnebenkosten, auf 122,5. Das Wachstumstempo lag somit bei 5,2. Zu den Erwerbsnebenkosten zählen:

- Gerichts- und Notarkosten
- Maklerprovisionen

- Grunderwerbssteuer
- Gutachterkosten
- Vermessungskosten

### Preisindizes für den Besitz von Wohneigentum

Auch hier war ein beachtenswerter Anstieg zu verzeichnen. Bei einem Wachstumstempo von 3,5 vollzog sich ein Anstieg des Index insgesamt auf 114,6. Damit blieb er unter dem für den Erwerb von Wohneigentum. Die weitere Aufgliederung nach den Bestandteilen der Aufwendungen für den Besitz zeigen, dass der Index für die Versicherungsleistungen am stärksten wuchs, auf 117,6 bei einem jährlichen Wachstum von 4,1. Der Index für Instandhaltungsleistungen stieg auf 114,4. Das geringste Wachstum vollzog sich bei den Leistungen für die Hausverwaltung. Mit einem Wachstumstempo von 2,3 wurde ein Anstieg auf 109,5 erreicht.

### Preisindizes in Abhängigkeit von der Immobilienlage

Da die Lage ein entscheidender, den Wert einer Immobilie bestimmender Faktor ist, wird die Differenzierung nach der Lage gesondert betrachtet. Es werden folgende Kategorien unterschieden:

- Metropolen
- Kreisfreie Großstädte
- Städtische Kreise
- Ländliche Kreise mit Verdichtungstendenzen
- Dünn besiedelte ländliche Kreise

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Preisindex am stärksten in den Metropolen gewachsen, auf 148,5. Damit lag das Wachstumstempo bei 10,4. Dies war das größte Wachstum bei allen betrachteten Indizes überhaupt.

Bei den übrigen Kategorien stieg der Preisindex auf

- Kreisfreie Großstädte 127,8
- Städtische Kreise 125,7
- Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen 130,7
- Dünn besiedelte ländliche Kreise 130,7

Es fällt auf, dass das Wachstum in den städtischen Kreisen am geringsten war.

Der Preisindex für Eigentumswohnungen wuchs ebenfalls in den Metropolen am stärksten auf 150,3, also noch stärker als bei den Einfamilienhäusern. Der Preisindex für Eigentumswohnungen stieg somit insgesamt am stärksten. Das Wachstumstempo lag bei 10,8. Es folgen die kreisfreien Großstädte mit einem Anstieg auf 135,3 und

## Postbank Wohnatlas 2020 So alt ist das angebotene Eigentum

**Energieeffizienter Neubau oder doch lieber Altbau mit Charme und Charakter? Beim Kauf einer Eigentumswohnung entscheidet in vielen Regionen Deutschlands in erster Linie das Angebot und weniger die Vorliebe der Kaufinteressenten.**

In Ballungsräumen dominieren ältere Bauten, im Osten eher neuwertige Wohnungen. Im bundesweiten Schnitt verteilen sich die angebotenen Eigentumswohnungen recht gleichmäßig auf vier Bauwerksklassen:

- Altbauten mit Baujahr vor 1970
- Wohnungen mit Baufertigstellung zwischen 1970 und 1989
- eher neuwertige Wohnungen aus den Jahren 1990 bis 2016
- neue Objekte mit Erstbezug zwischen 2017 und 2019.

Insgesamt waren 26 Prozent der im vergangenen Jahr angebotenen Wohnungen mindestens 50 Jahre alt. 23 Prozent sind in den letzten drei Jahren fertiggestellt worden. Jeweils rund ein Fünftel der Angebote lag in einer der beiden Altersklassen dazwischen. In vielen großen Städten werden sehr viele Wohnungen mit Baujahr vor 1970 angeboten.

Regional sind die Unterschiede allerdings gewaltig. Das zeigt die Analyse des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) für den Postbank Wohnatlas, für die Angebote in 401 kreisfreien Städten und Landkreisen untersucht wurden.

Wer sich nach einer brandneuen Immobilie sehnt, möglichst sogar im Erstbezug, der hat im Südosten, im Westen von Rheinland-Pfalz und im Nordwesten Deutschlands eine gute Auswahl. So sind im bayerischen Landkreis Schwandorf knapp 60 Prozent der angebotenen Wohnungen erst in den vergangenen drei Jahren entstanden – der Spitzenwert unter allen kreisfreien Städten und Landkreisen. Aber auch in den rheinland-pfälzischen Kreisen Eifelkreis Bitburg-Prüm, Bernkastel-Wittlich, Rhein-Hunsrück-Kreis und Trier-Saarburg sind mehr als die Hälfte aller Wohnungsangebote Neubauten. In Bayern dominieren Neubauwohnungen in Neustadt an der Waldnaab, Kelheim und Forchheim das Angebot. Auch im Norden finden sich einzelne Regionen mit einem Neubau-Anteil von mehr als 50 Prozent. Dazu gehören die Kreise Vechta, Emsland und Ammerland in Niedersachsen.

Quelle: Postbank

dann die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen mit 130,4; dicht gefolgt von dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit 129,1. Das geringste Wachstum war in den städtischen Kreisen mit 127,1 zu verzeichnen.

### Eigentum ist sowohl in den Metropolen als auch auf dem Land gefragt.

Gefragt ist also Wohneigentum vor allem in Metropolen sowie ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Die Metropolen wirken anziehend aufgrund der Konzentration vielfältiger Arbeitsstätten, aber auch Einkaufsmöglichkeiten, kultureller und Bildungseinrichtungen, kurzer Wege und ähnlicher Faktoren.

Bei ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen sowie dünn besiedelten ländlichen Kreisen sind es vor allem die günstigeren Umweltbedingungen, die besonders für das Heranwachsen von Kindern geeignet sind. Auch niedrigere Baulandpreise wirken anziehend. Für diese Vorteile nehmen Käufer den Nachteil weiter Pendlerwege in Kauf.

### Fazit

Die große Nachfrage nach Wohneigentum, gestützt durch Fördermaßnahmen verschiedenster Art, ließen die Preisindizes kräftig ansteigen - besonders in den letzten beiden Jahren. Besonders stark war das Wachstum des Preisindizes für Bauland, das ein limitierender Faktor für die Bautätigkeit ist. Aber auch die Erwerbsnebenkosten weisen ein besonders hohes Wachstum auf. Bei den gefragten Standorten zeigen sich extreme Richtungen: die Metropolen und dünner besiedelte Kreise. Eine offene Frage ist, wie lange der Anstieg noch anhalten wird und Sättigungstendenzen auftreten.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); abgerufen am 12. Juli 2020



### Autor

**Dr. Wolfgang Lange,**  
Dipl.-Ökonom, freier Autor