

Einfamilienhäuser

## Sechsstellige Preisunterschiede

Die Preise für ein typisches Einfamilienhaus unterscheiden sich in Deutschland je nach Region und Lage um bis zu 150.000 Euro. So muss ein Hauskäufer für eine auf einem 350-Quadratmeter-Grundstück gelegene 170 Quadratmeter große Immobilie, die im Jahr 2000 oder später errichtet wurde, in München im Schnitt fast 420.000 Euro bezahlen; im lediglich 15 Kilometer entfernten Hackermoos sind es dagegen nur 265.000 Euro. Zu diesem Ergebnis kommt das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einem Vergleich von Immobilienpreisindizes. Läge das Haus in Ingolstadt, würde es immerhin noch 339.000 Euro kosten. Weniger eklatant ist das Stadt-Land-Gefälle in den neuen Ländern: Im sächsischen Kleinopitz liegt der Preis für die eigenen Wände rund 100.000 Euro unter demjenigen im 20 Kilometer entfernten Dresden, wo das IW-Musterhaus für 281.000 Euro zu haben ist.

**Markus Demary: Hedonische Immobilienpreisindizes – Verfahren und Beispiele, in: IW-Trends 3/2009**

Gesprächspartner im IW: **Markus Demary, Telefon: 0221 4981-744**

## Wohnimmobilien

## Ein Haus, viele Preise

**Weil kein Haus wie das andere ist, haben potenzielle Käufer meist die Qual der Wahl. Eine Entscheidungshilfe sind Indizes, die Preisvergleiche von Immobilien gleicher Qualität ermöglichen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) hat derartige Indizes miteinander verglichen – für ein exemplarisches Einfamilienhaus gibt es demnach Preisunterschiede von bis zu 150.000 Euro.\*)**

Die meisten Hauskäufer kennen das Problem wohl aus dem Effeff: Die eine Immobilie hat den erträumten großen Garten, liegt aber weitab jeglicher Großstadt; die andere ist zentrumsnah, doch nicht weit weg von der lauten Autobahn. Ein Kauf will also wohlüberlegt sein.

Wie Daten des Sozio-oekonomischen Panels zeigen, lebt der typische Eigentümer auf dem Land. Doch egal, ob Großfamilie oder Single, für alle gelten die drei wichtigsten Worte eines jeden Im-

mobiliemaklers: Lage, Lage, Lage. Denn zusätzlich zum idyllischen Landleben sollte nach Meinung der Häusle-käufer die Immobilie gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein und sollten Grundschulen sowie Kindergärten nicht weit entfernt liegen.

Die Preise von Immobilien lassen sich aufgrund dieser ganzen Wünsche nur schwer miteinander vergleichen. Für eine echte Gegenüberstellung müsste man schon zwei ansonsten identische Häuser betrachten, die sich nur durch ein einziges Merkmal unterscheiden.

Bei der Erstellung von Indizes, die diesem Kriterium zumindest nahekommen, liegt eine Herausforderung in der Auswahl jener Charakteristika einer Immobilie, deren Qualitätsänderungen herausgerechnet werden sollen. Üblicherweise ist eine Beispielimmobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert – wie etwa Größe, Lage, einige

Ausstattungsmerkmale wie Keller und Garten, Alter und allgemeiner Zustand. All das fließt dann in den Index ein – und dessen Wert kann dann als durchschnittlicher Preis dieser Beispielimmobilie interpretiert werden.

Das IW hat anhand eines fiktiven Hauses einmal die verschiedenen Möglichkeiten für dessen Standort durchgespielt und die jeweiligen Preise berechnet. Das IW-Musterhaus misst 170 Quadratmeter Wohnfläche und steht auf einem 350 Quadratmeter großen Grundstück. Je nach Baujahr, Region und Lage unterscheiden sich die Preise in der Berechnung kräftig (Grafik):

**In Köln würde die Kaufsumme für ein Beispielhaus, das im Jahr 2000 oder später gebaut worden ist, durchschnittlich knapp 357.000 Euro betragen. Läge genau diese Immobilie in München, so müssten Käufer fast 420.000 Euro berappen.**

Erschwinglicher werden die eigenen vier Wände in der Peripherie. So kostet das gleiche Haus im kleineren Ingolstadt im Schnitt rund 339.000 Euro, im westdeutschen Umland, etwa in Grevenbroich, gut 272.000 Euro.

Noch günstiger wird es im ländlichen Raum. Der Preis der IW-Musterimmobilie im sächsischen Kleinopitz liegt 100.000 Euro unter dem eines ansonsten identischen Anwesens im 20 Kilometer entfernten Dresden. Extremer sind die Unterschiede im Süden der Republik:

**Hausbesitzer zwischen der bayerischen Landeshauptstadt und Hackermoos trennen zwar nur gut 15 Kilometer, aber vor allem 150.000 Euro, die die Münchner mehr bezahlen müssten.**

Aus diesen Ergebnissen folgen altbekannte Weisheiten: Die Metropolen sind ein teures Pflaster, das Häuschen auf dem Lande ist hingegen meist billiger.

Und natürlich gilt weiterhin: Je besser die Lage, desto teurer das Haus, im Süden ist es am teuersten, im Osten am günstigsten.

## Wohnimmobilien: Lage bestimmt Wert

Durchschnittlicher Kaufpreis für ein Haus mit 170 Quadratmetern Wohnfläche und 350 Quadratmetern Grundstück nach Baujahr, Region und Lage

	Region	Metropole, z.B. Köln	Großstadt, z.B. Düsseldorf	Umland, z.B. Grevenbroich	Ländlich, z.B. Brauweiler
Baujahr ab 2000	Ost	281.269	227.309	214.715	177.916
	Nord	324.184	261.991	247.475	205.062
	West	356.849	288.389	272.411	238.964
	Süd	419.604	339.106	320.317	265.419
Baujahr zwischen 1980 und 1999	Ost	246.981	199.599	188.540	156.227
	Nord	284.665	230.053	217.307	180.064
	West	313.347	253.233	239.203	198.207
	Süd	368.452	297.767	281.269	233.064
Baujahr zwischen 1950 und 1979	Ost	215.360	174.045	164.401	136.225
	Nord	248.219	200.600	189.485	157.010
	West	273.229	220.812	208.578	172.831
	Süd	321.279	259.644	245.258	203.225
Baujahr zwischen 1919 und 1949	Ost	197.613	159.702	150.854	125.000
	Nord	227.764	184.069	173.871	144.072
	West	250.714	202.616	191.390	158.588
	Süd	294.804	238.248	225.047	186.478
Baujahr vor 1919	Ost	179.524	145.054	137.045	113.558
	Nord	206.916	167.220	157.955	130.884
	West	227.764	184.069	173.871	144.072
	Süd	267.819	216.440	204.448	169.408

Quelle: IW-Berechnung

 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

\*) Vgl. Markus Demary: Hedonische Immobilienpreisindizes – Verfahren und Beispiele, in: IW-Trends 3/2009