

Brancheninfo Bau

„BAULAND: KNAPP UND TEUER“

Steffen / 10.08.2026

Neubauaktivitäten sind zu großen Teilen an das ausreichende Vorhandensein von Bauland geknüpft. Dessen Verfügbarkeit und Preis bestimmen die Möglichkeit, Bauwerke zu erstellen sowie anteilig den Preis für deren spätere Nutzung (Kauf oder Miete). Dies gilt insbesondere für bereits dicht bebaute Gebiete.

In den Städten nimmt das Baulandproblem mit der Einwohnerzahl weiter zu, weil zumeist nicht mehr ausreichend Bauland zur Verfügung steht, bzw. von den Kommunen ausgewiesen wird. Nachverdichtungen im bebauten Raum sind – auch wegen mangelnder Akzeptanz der Bevölkerung – Grenzen gesetzt und Aufstockungen von Wohnungen auf bereits bestehende Gebäude sind weiterhin die Ausnahme.

Die amtliche Statistik der Kaufwerte für Bauland unterscheidet zwischen Rohbauland und baureifem Land.

- **Rohbauland** ist eine Fläche, die prinzipiell für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.
- **Baureifes Land** sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet.

Investoren bzw. potenzielle Bauherren sind in aller Regel am Erwerb von baureifem Land interessiert. Hier kann im Normalfall – nach Erteilung einer Baugenehmigung – kurzfristig mit dem Bau begonnen werden, während es beim Erwerb von Rohbauland noch einige Jahre dauern kann, bis es in baureifes Land umgewandelt wird und die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden (können).

Die Nachfrage nach baureifem Land und der damit einhergehende Preis erreichten 2009 – auch wegen der jahrelangen schwachen Aktivität im Wohnungsbau – einen zwischenzeitlichen Tiefpunkt. Je Quadratmeter wurden damals im bundesweiten Durchschnitt aller Gemeindegrößenklassen 122 Euro bezahlt. Bis 2022 stieg der Preis um 93 % auf 236 Euro. 2023 war der Preis zum ersten Mal seit neun Jahren rückläufig, legte aber 2024 und 2025 wieder zu und erreichte mit 272 Euro einen neuen Höchststand.

Sowohl zwischen der Höhe als auch der Entwicklung des Preises und der Einwohnerzahl gibt es einen deutlichen Zusammenhang. In kleineren Gemeinden mit bis zu 2.000 Einwohnern konnte 2025 der Quadratmeter baureifes Land noch für 104 Euro erworben werden, in den Großstädten mit 500.000 und mehr Einwohnern lag der Preis mit 1.339 Euro fast dreizehnmal so hoch. Während sich in den kleineren Gemeinden der Preis zwischen 2009 und 2025 mehr als verdoppelte, lag die Zunahme in den Großstädten bei 292 %. In der „teuersten“ deutschen Metropole München liegt der Durchschnittspreis seit 2016 bei mehr als 2.000 Euro je Quadratmeter. Nach einem Peak auf 5.430 Euro sind die Preise in 2025 zumindest auf 3.455 Euro pro Quadratmeter gesunken.

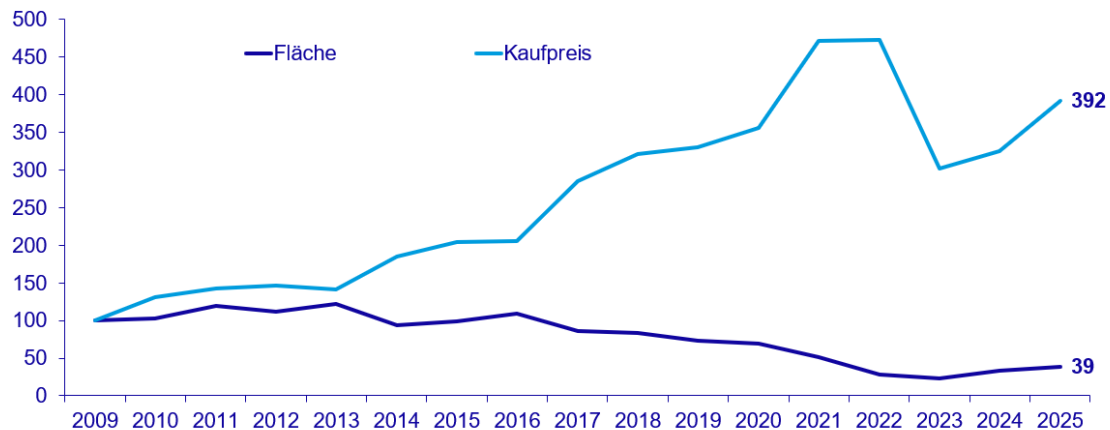
Durchschnittliche Kaufpreise für baureifes Land, Euro je Quadratmeter													
Einwohner	2009	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
unter 2.000	51	50	50	56	59	62	66	71	76	88	92	100	104
500.000 und mehr	341	698	698	701	975	1.095	1.128	1.213	1.611	1.614	1.029	1.108	1.339
alle Gemeinden	122	144	144	157	175	189	190	199	225	236	220	250	272

Die starken Preissteigerungen der vergangenen Jahre – vor allem in den größeren Städten – waren darauf zurückzuführen, dass hier eine stark steigende Baulandnachfrage auf ein noch knapperes Angebot trifft. Dies drückt sich auch in den verkauften Flächen aus. 2025 lagen diese für baureifes Land in allen Gemeinden insgesamt mit 32 Mio. Quadratmetern um 63 % unter dem Höchstwert von 2016.

Noch problematischer ist die Lage in den Städten mit 500.000 und mehr Einwohnern. Hier wurde 2025 mit 1,8 Mio. Quadratmetern ein viel zu niedriger Flächenumsatz erzielt, der Höchstwert des Jahres 2013 mit 6,3 Mio. Quadratmetern wurde trotz des unabwiesbaren Bedarfs um 72 % unterschritten.

Wohnbauland in den Großstädten

Verkäufe von baureifem Land, indexiert, 2009 = 100, Städte mit 500.000 und mehr Einwohnern



Quelle: Statistisches Bundesamt | BAUINDUSTRIE | Steffen

BAUINDUSTRIE

Die Spitze des „Preisgebirges“ bilden die sieben „A-Städte“. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sind nicht nur die einwohnerstärksten Städte Deutschlands, sondern auch die „Immobilienhochburgen“ mit den größten Flächen an Bürogebäuden. Investoren und Projektentwickler in diesen Kommunen, die den dort dringend nötigen Wohnungsbau voranbringen wollen, treffen also auf die (auch preisliche) Konkurrenz der Investoren für den Bau von Bürogebäuden.

Diese Konstellation sorgt zusammen mit dem immer knapper werdenden Bauland für noch höhere Preise. In einigen Kommunen macht der Anteil des Baulandes an den gesamten Investitionskosten im Wohnungsbau mehr als die Hälfte aus. Wurden 2011 in den A-Städten noch 5,85 Mio. Quadratmeter gesamtes Bauland verkauft, waren es 2025 mit 1,40 Mio. nur noch gut ein Viertel. Solange die Kommunen nicht in ausreichender Menge neues Bauland schaffen, wird dieser Trend weiter anhalten. Zudem werden Haushalte in das Umland verdrängt. Dies zeigt sich daran, dass auch in den kleineren Gemeinden die Baulandpreise in den vergangenen Jahren deutlich zugelegt haben.

Siehe auch:

Brancheninfo Bau: [„Wohnungsbau: Konjunktur, Struktur und Bestimmungsgründe“](#)

Ihr Ansprechpartner
Sophie Steffen

Hauptverband der
Deutschen Bauindustrie e.V.
Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin
Postanschrift: 10898 Berlin

Kontakt
Telefon +49 30 21286-144
sophie.steffen@bauindustrie.de
www.bauindustrie.de