

... auf den Punkt gebracht

„Bauland: Knapp und teuer“

Stand: 22.01.2021

Neubauaktivitäten, egal für welchen Auftraggeber und unabhängig vom Bauwerk, sind 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 (Städte), wo das Baulandproblem zudem mit der Einwohnerzahl weiter zunimmt.

Die amtliche Statistik der Kaufwerte für Bauland unterscheidet zwischen Rohbauland und baureifem Land. **Rohbauland** ist eine Fläche, die prinzipiell für eine bauliche Nutzung vorgesehen, 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. Bauherren sind in aller Regel am Erwerb von baureifem Land interessiert. Hier kann im Normalfall kurzfristig mit dem Bau begonnen werden, während es bei Rohbauland einige Jahre dauern kann, bis es in baureifes Land umgewandelt wird und zudem die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden. Daher lag 2019 der Preis je Quadratmeter baureifes Land mit 190 Euro nahezu viermal so hoch wie für Rohbauland mit 52 Euro.

Die Nachfrage nach baureifem Land und der damit einhergehende Preis erreichten 2009 – auch wegen der schwachen Aktivität im Wohnungsbau – einen zwischenzeitlichen Tiefpunkt. Je Quadratmeter wurden damals im bundesweiten Durchschnitt aller Gemeinden 122 Euro bezahlt. Bis 2019 stieg der Preis um 55 % auf 190 Euro.

Dabei gab es einen deutlichen Zusammenhang sowohl zwischen der Höhe sowie der Entwicklung des Preises und der Einwohnerzahl. In kleineren Gemeinden bis 2.000 Einwohner konnte man 2019 den Quadratmeter baureifes Land noch für 66 Euro erwerben, in den Großstädten mit 500.000 und mehr Einwohnern lag der Preis mit 1.128 Euro siebzehnmal so hoch. Während in den kleinen Gemeinden der Preis zwischen 2009 und 2018 nur um 29 % zulegte, waren es in den Großstädten 230 %, mithin eine Preissteigerungsrate von 12,7 % pro Jahr. In der „teuersten“ deutschen Metropole München liegt der Durchschnittspreis bereits seit 2016 bei mehr als 2.000 Euro je Quadratmeter.

Durchschnittlicher Kaufpreis für baureifes Land, Euro je Quadratmeter											
Einwohner	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
bis 2.000	51	54	46	51	52	52	50	56	59	62	66
500.000 u. mehr	341	449	484	500	483	646	698	701	975	1.095	1.128
alle Gemeinden	122	130	128	129	134	139	144	157	175	189	190

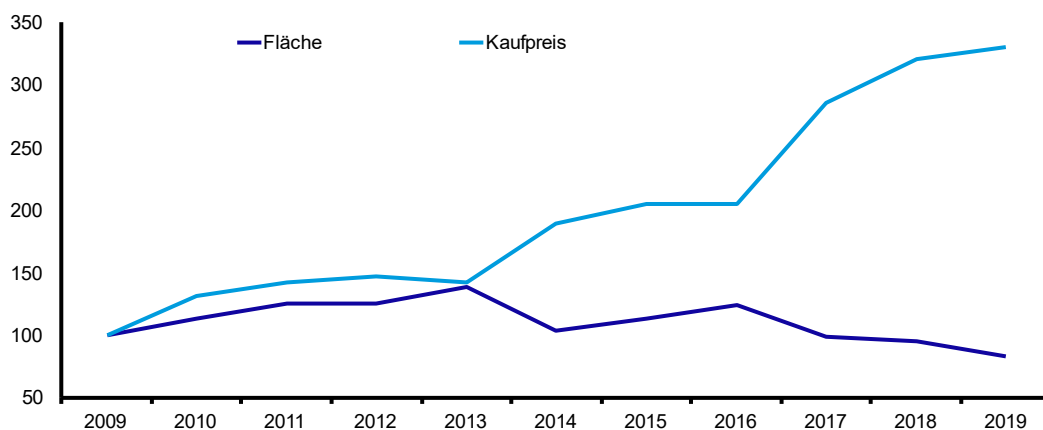
Die starken Preissteigerungen – vor allem in den größeren Städten – sind darauf zurückzuführen, dass hier eine stark steigende Baulandnachfrage auf ein noch knapperes Angebot trifft. Dies drückt sich auch in den verkauften Flächen aus. Zwar lagen diese für baureifes Land in allen Gemeinden 2019 mit 78 Mio. Quadratmetern deutlich über dem Wert von 2009 (44 Mio.) aber auch deutlich unter dem Niveau des Jahres 2018 (86 Mio.).

Noch problematischer ist die Lage in den Städten mit 500.000 und mehr Einwohnern. Hier wurde 2019 mit 3,8 Mio. Quadratmetern der geringste Flächenumsatz der vergangenen 10 Jahre erzielt, der zwischenzeitliche Höchstwert des Jahres 2013 wurde trotz des unabwiesbaren Bedarfs um 40 % unterschritten.

BAULAND: KNAPP UND TEUER

Wohnbauland in den Großstädten

Verkäufe von baureifem Land, indiziert, 2009 = 100, Städte mit 500.00 und mehr Einwohnern



Quelle: DIW

BAUINDUSTRIE

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. // Weitz // 01/2021

Die Spitze des „Preisgebirges“ bilden die sieben „A-Städte“. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sind nicht nur die sieben einwohnerstärksten Städte in Deutschland, sondern auch die sogenannten „Immobilienhochburgen“ mit den größten Flächen in 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.

2009 lag in diesen sieben Städten der Preis je Quadratmeter baureifes Land bei 409 Euro, 2018 (die Werte für 2019 liegen noch nicht vor) waren es bereits 1.483 Euro. Die Steigerungsrate betrug somit 363 % oder nahezu 16 % pro Jahr. Dies sorgte dafür, dass in einigen Kommunen der Anteil des Baulandes an den gesamten Investitionskosten im Wohnungsbau bereits mehr als die Hälfte ausmacht. Auch in den Immobilienhochburgen geht das Angebot an baureifem Land seit 2011 stetig zurück. Wurden vor neun Jahren noch 4,5 Mio. Quadratmeter veräußert, waren es 2018 nur noch 3 Mio.

Vorläufige Quartalswerte für die „A-Städte“ für 2019 lassen darauf schließen, dass sich der Preisanstieg zwar abgeflacht hat, aber weiter anhält. Auch der Flächenumsatz ging weiter zurück. Solange die Kommunen nicht in ausreichender Menge neues Bauland schaffen, wird dieser Trend weitergehen. Zudem werden vermutlich einkommensschwächere Haushalte in das Umland verdrängt.