

Erstmals seit 2001 leichter Rückgang der Baulandpreise

Städtebauinstitut: Einbruch der Neubautätigkeit macht sich bemerkbar

Im vergangenen Jahr sind die Baulandpreise in Deutschland erstmals seit 2001 wieder leicht um 1,5 Prozent gesunken, was auf den drastischen Einbruch des Wohnungsneubaus zurückzuführen ist. Im Bundesdurchschnitt mussten 2008 130 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden; 10 Jahre zuvor waren es nur 71 Euro gewesen. Verantwortlich für den Rückgang war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten 2008 durchschnittlich 157 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2007 ein Minus von 3,6 Prozent. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren zwischen 45 und 50 Euro. Auf diese bemerkenswerte Entwicklung hat heute das ifs Städtebauinstitut in Berlin hingewiesen.

Dr. Stefan Jokl, Leiter des Instituts: „In den Angaben für Ostdeutschland ist Berlin mit einem Quadratmeter-Preis von 276 Euro nicht berücksichtigt, da der Stadtstaat im Jahr 2008 relativ hohe Fallzahlen aufweist, die zu einer erheblichen „Schiefelage“ für Ostdeutschland führen. Rechnet man Berlin in die ostdeutschen Daten mit ein, ergäbe sich für 2008 ein sprunghafter Anstieg der Durchschnittspreise pro Quadratmeter von 47 Euro auf 76 Euro (+ 61,7 Prozent).

Ausschlaggebend für den Preisrückgang 2008 waren nach Angaben des Instituts vor allem die Länder Baden-Württemberg und Bayern, in denen Rückgänge um 6 Prozent bzw. 11 Prozent auf absolut 175 Euro bzw. 227 Euro zu verzeichnen waren. Dabei müsse man aber berücksichtigen, dass diese beiden Bundesländer – neben den Stadtstaaten – ein Preisniveau weit oberhalb der anderen Bundesländer aufwiesen.

Lasse man die Stadtstaaten außen vor, seien die teuersten Grundstücke, nach Bayern und Baden-Württemberg, in Nordrhein-Westfalen mit 143 Euro (-0,7 Prozent), Hessen mit 127 Euro (-3,8 Prozent) und Schleswig-Holstein mit 111 Euro (+1,8 Prozent) zu finden. Am Ende dieser Skala lägen die ostdeutschen Bundesländer Brandenburg mit 50 Euro (-7,4 Prozent), Thüringen mit 32 Euro (-5,9 Prozent) und Sachsen-Anhalt mit 29 Euro (-9,3 Prozent).

Jokl: „Wegen der erheblich größeren Flächenreserven und der Bevölkerungsabwanderungen in den neuen Bundesländern dürfte der Abstand bei den Grundstückspreisen von über 100 Euro pro Quadratmeter zwischen Ost und West noch auf einige Jahre hinaus bestehen bleiben.“

Zwischen den einzelnen Bundesländern sei die Entwicklung 2008 uneinheitlich verlaufen: Während sechs Bundesländer steigende Grundstückspreise gemeldet hätten, verzeichneten sieben Bundesländer sinkende und drei Bundesländer stagnierende Preise.

Parallel zum rückläufigen Wohnungsneubau habe sich auch die Zahl der Verkaufsfälle von baureifem Land halbiert: Seien vor 10 Jahren noch über 124.000 Kauffälle zu registrieren gewesen, sei die Zahl 2008 auf weniger als 53.000 (-57,4 Prozent) zurückgegangen. Auch der Kaufwert der Grundstücksflächen insgesamt sei mit 5,3 Mrd. Euro im Jahr 2008 wesentlich geringer als der damalige Wert mit 6,7 Mrd. Euro.

Kaufwerte für baureifes Land in den Bundesländern 1999 bis 2008										
Bundesland	1999	2000	2001	2002	2003	2004 ¹⁾	2005	2006	2007	2008
Baden-Württemberg	143	151	156	155	164	175	189	175	186	175
Bayern	115	139	129	130	194	218	222	233	255	227
Berlin	258	540	237	144	148	118	402	437	238	276
Brandenburg	49	52	47	56	54	49	53	51	54	50
Bremen	48	97	126	82	76	118	138	132	134	151
Hamburg	-	-	-	-	-	-	393	390	663	582
Hessen	118	130	114	117	115	136	126	135	132	127
Mecklenburg-Vorpom.	43	51	52	51	50	42	53	53	48	66
Niedersachsen	54	56	58	62	65	67	67	69	73	72
Nordrhein-Westfalen	103	114	110	114	121	128	125	139	144	143
Rheinland-Pfalz	76	80	79	86	87	92	97	100	95	103
Saarland	52	57	53	59	62	62	72	71	74	77
Sachsen	65	56	57	69	49	47	52	47	46	52
Sachsen-Anhalt	35	36	32	35	45	39	35	37	32	29
Schleswig-Holstein	72	80	82	84	95	100	101	107	109	111
Thüringen	37	37	39	41	40	39	42	36	34	32
Ostdeutschland	45	48	45	50	49	45	49	47	47	47 ²⁾
Westdeutschland	82	89	89	92	117	129	140	153	163	157
Deutschland	71	76	75	80	100	103	116	123	132	130 ²⁾

¹⁾ Für Hamburg liegen bis 2004 keine Zahlen vor. ²⁾ Ohne Berlin

Quellen: *ifs* Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Berlin; Statistisches Bundesamt

