Hausbau Informationen

Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen

Folge 8/2010 Berlin, 15. Juni 2010

ifs Städtebauinstitut: Baulandpreise sinken erneut

Im vergangenen Jahr sind die Baulandpreise in Deutschland erneut gesunken. 2009 mussten im Bundesdurchschnitt 127 Euro pro Quadratmeter baureifen Landes gezahlt werden – nach 130 Euro im Jahr 2008. Darin spiegelt sich auch der Tiefstand im wiedervereinten Deutschland bei den Wohnungsbaufertigstellungen wider. In den zehn Jahren zuvor kannten die Baulandpreise fast ausnahmslos nur eine Richtung: nach oben. 1999 lagen sie gerade einmal bei 71 Euro.

Ausschlaggebend für den Rückgang 2009 war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten durchschnittlich 149 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden; das bedeutete gegenüber 2008 ein Minus von 5,1 Prozent. In Ostdeutschland (ohne Berlin) stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit 2006 bei 47 Euro. Auf diese Entwicklung hat jetzt das ifs Städtebauinstitut in Berlin hingewiesen.

Für den Preisrückgang in Westdeutschland (ohne Berlin) waren nach Angaben des Instituts vor allem die Stadtstaaten Hamburg und Berlin bestimmend, in denen Rückgänge um 30,4 Prozent bzw. 28,3 Prozent auf absolut 405 Euro bzw. 198 Euro zu verzeichnen waren. Zu berücksichtigen sind hierbei jedoch die relativ geringen Fallzahlen.

Lasse man die Stadtstaaten Hamburg und Berlin außen vor, seien die teuersten Grundstücke in Bayern mit 205 Euro (-9,7 Prozent), Baden-Württemberg mit 169 Euro (-3,4 Prozent), Bremen mit 151 Euro (+/- 0 Prozent), Nordrhein-Westfalen mit 137 Euro (-4,2 Prozent), Hessen mit 131 Euro (+3,1 Prozent) und Schleswig-Holstein mit 116 Euro (+4,5 Prozent) zu finden. Am Ende dieser Skala lägen die ostdeutschen Bundesländer Brandenburg mit 47 Euro (-6,0 Prozent), Sachsen-Anhalt mit 44 Euro (+51,7 Prozent) und Thüringen mit 29 Euro (-9,4 Prozent).

Zwischen den einzelnen Bundesländern sei die Entwicklung 2009 sehr uneinheitlich verlaufen: Während sieben Bundesländer steigende Grundstückspreise gemeldet hätten, verzeichneten acht Bundesländer sinkende und ein Bundesland stagnierende Preise.

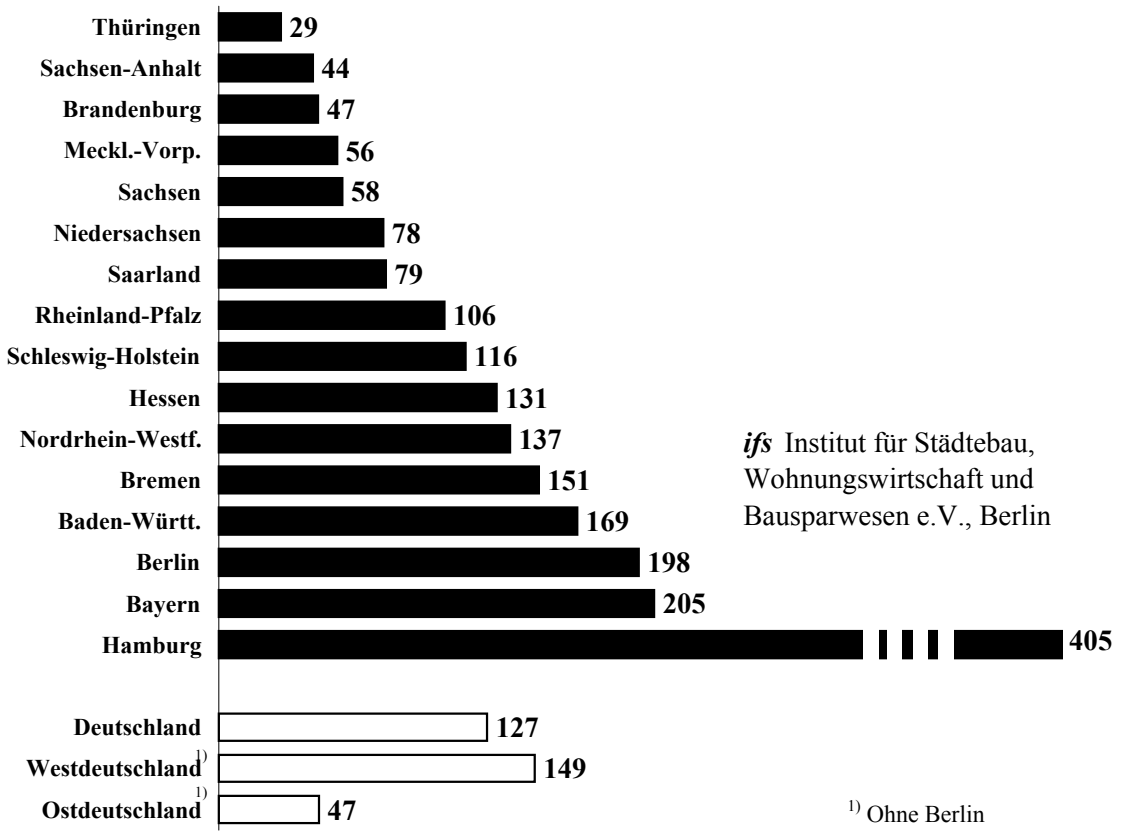
Parallel zum rückläufigen Wohnungsneubau habe sich auch die Zahl der Verkaufsfälle von baureifem Land drastisch verringert: Seien vor 10 Jahren noch über 105.000 Kauffälle zu registrieren gewesen, sei die Zahl 2009 auf weniger als 55.000 (-47,6 Prozent) zurückgegangen. Auch der Kaufwert der Grundstücksflächen insgesamt sei mit 5,3 Mrd. Euro im Jahr 2009 deutlich geringer als der Wert von 1999 mit 6,7 Mrd. Euro.

Herausgeber: Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen · Klingelhöferstr. 4 · 10785 Berlin
Telefon 030-59 00 91 60-0 · Fax 030-59 00 91 60-5 · E-Mail zentrale@ifs-staedtebauinstitut.de
Internet www.ifs-staedtebauinstitut.de

Kaufwerte für baureifes Land in den Bundesländern 1999 bis 2009

Bundesland	2000	2001	2002	2003	2004[1)]	2005	2006	2007	2008	2009
Baden-Württemberg	151	156	155	164	175	189	175	186	175	169
Bayern	139	129	130	194	218	222	233	255	227	205
Berlin	540	237	144	148	118	402	437	238	276	198
Brandenburg	52	47	56	54	49	53	51	54	50	47
Bremen	97	126	82	76	118	138	132	134	151	151
Hamburg	-	-	-	-	-	393	390	663	582	405
Hessen	130	114	117	115	136	126	135	132	127	131
Mecklenburg-Vorpom.	51	52	51	50	42	53	53	48	66	56
Niedersachsen	56	58	62	65	67	67	69	73	72	78
Nordrhein-Westfalen	114	110	114	121	128	125	139	144	143	137
Rheinland-Pfalz	80	79	86	87	92	97	100	95	103	107
Saarland	57	53	59	62	62	72	71	74	77	79
Sachsen	56	57	69	49	47	52	47	46	52	58
Sachsen-Anhalt	36	32	35	45	39	35	37	32	29	44
Schleswig-Holstein	80	82	84	95	100	101	107	109	111	116
Thüringen	37	39	41	40	39	42	36	34	32	29
Ostdeutschland [3)]	48	45	50	49	45	49	47	47	47[2)]	47[2)]
Westdeutschland [3)]	89	89	92	117	129	140	153	163	157[2)]	149[2)]
Deutschland	76	75	80	100	103	116	123	132	130	127

[1)] Für Hamburg liegen bis 2004 keine Zahlen vor. [2)] Ohne Berlin [3)] nach Kauffällen gewichtete Zahlen

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

Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland 2009 in € pro m2