

Analyse des Deutschen Gewerkschaftsbundes:

## Entwicklung der Baulandpreise 2012 bis 2022

### Baulandpreise bleiben Kostentreiber für den Wohnungsneubau

27.11.2023

Die Preise für Bauland sind nach Zahlen des Bundesamtes für Statistik<sup>1</sup> im vergangenen Jahr bundesweit um 4,9 Prozent gestiegen. Damit hat sich der Anstieg auf hohem Niveau verlangsamt. In den letzten 10 Jahren stiegen die Baulandpreise um 83 Prozent und damit stärker als die Baupreise, die im gleichen Zeitraum um 60 Prozent zulegten. Die hohen Bodenpreise bleiben damit ein wichtiger Kostentreiber für den Neubau, vor allem in Regionen, in denen ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht.

Während ein Quadratmeter Bauland im Landkreis Spree-Neiße nur 20,23 Euro kostet, ist der Preis in München mit 5.434 Euro fast 300-mal so hoch. In den Metropolen legten die Preise in den letzten 10 Jahren enorm zu: Berlin 270 Prozent, Hamburg 189 Prozent, Köln 165 Prozent, Frankfurt 178 Prozent, Stuttgart 136 Prozent und München 276 Prozent. Für Düsseldorf liegen keine aktuellen Zahlen vor. In den letzten drei Jahren stiegen die Preise vor allem in den Landkreisen um die Metropolen und Großstädte (siehe unten für Details). Dies ist auf den Trend ins Umland zu ziehen und überhitzte Märkte in den Zentren zurückzuführen.

Die Baulandpreisentwicklungen zeigen, dass weder in den Großstädten noch in deren Umland bezahlbarer Wohnraum ohne Förderung entstehen kann. Denn hohe Baulandpreise führen zu hohen Immobilienpreisen und zu hohen Mieten. In der aktuellen wohnungspolitischen Debatte kommen die Bodenpreise als Kostentreiber kaum vor. Aus Sicht des DGB muss vor allem an zwei Stellschrauben gedreht werden.

#### Kommunale Handlungsmöglichkeiten verbessern:

Durch die Privatisierung von öffentlichem Grund und Boden in den letzten 25 Jahren haben Kommunen Möglichkeiten verloren, den Wohnungsmarkt gestalten zu können. Kommunen müssen wieder in den Besitz des Bodens gelangen. Der DGB und seine Mitgliedsgewerkschaften fordern ein preislimitiertes Vorkaufsrecht, sodass die Kommunen spekulative Preisüberhöhungen der letzten Jahre nicht mitfinanzieren müssen. Notwendig wäre eine generelle Preislimitierung des Vorkaufsrechts in Höhe des Verkehrswertes und in Regionen mit

Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bundesvorstand  
Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und  
Steuerpolitik

**Dr. Maximilian Fuhrmann**  
Referatsleiter Wohnungs- und  
Verbraucherpolitik

maximilian.fuhrmann@dgb.de

Telefon: +49 30 24060-237

Keithstr. 1  
10787 Berlin

www.dgb.de

<sup>1</sup> [Regionaldatenbank Deutschland: Statistik: 61511 \(regionalstatistik.de\)](https://www.regionalstatistik.de)



extremen Preissteigerungen in Höhe eines nutzungsbezogenen Ertragswertes. Können die Kommunen die Flächen nicht aus eigenen Mitteln erwerben, soll die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) einspringen, um die Flächen zu erwerben. Dafür muss der Bund die BImA mit Kreditermächtigungen ausstatten, wie im Koalitionsvertrag vereinbart.

#### Bodenspekulation eindämmen:

Privatisierte, baureife Grundstücke werden in vielen Fällen nicht bebaut, da der spekulative Weiterverkauf oftmals profitabler ist als eine Verwertung durch Bebauung. Diese Entwicklung kann durch eine Stärkung von Baugeboten, wie bspw. der im Koalitionsvertrag erwähnten Innenentwicklungsmaßnahme gestoppt werden. Die steigenden Immobilienpreise der letzten Jahre sind in erster Linie auf die Bodenpreise zurückzuführen. Der Bodengewinn gewinnt seinen Wert jedoch durch Planungsmaßnahmen der Kommunen oder Leistungen der Allgemeinheit (Anschluss an den Nahverkehr, Ansiedelung von Unternehmen, Kultur und Bildungseinrichtungen), die bestimmte Standorte attraktiv machen. Deshalb ist nicht zu rechtfertigen, diese Wertsteigerungen zu privatisieren. Der DGB setzt sich für eine Bodenzuwachsteuer und einen Planungswertausgleich ein, um diese Gewinne abzuschöpfen und der Allgemeinheit zukommen zu lassen.

Zu den Entwicklungen der Baulandpreise im Einzelnen:

Bundesweit kostete ein Quadratmeter Bauland im Jahr 2022 durchschnittlich 236 Euro und damit 4,9 Prozent mehr als im Vorjahr. In den letzten zehn Jahren stiegen die Baulandpreise bundesweit um 83 Prozent. Nachdem in den letzten zehn Jahren jedes Jahr mehr als 70.000 Transaktionen stattfanden, gab es 2022 nur noch knapp 50.000 Veräußerungsfälle. Die eingebrochenen Transaktionen zeigen die Verunsicherung im Markt. Preisveränderungen in Gebieten mit besonders wenig Transaktionen erlauben keine belastbaren Schlüsse. So stiegen die Preise in Mainz von 690 Euro im Jahr 2021 auf 2.857 Euro im Jahr 2022. Da im vergangenen Jahr nur sechs Baulandtransaktionen registriert wurden, ist die Aussagekraft der Preisentwicklung nur sehr eingeschränkt. Geringe Kauffälle sind vor allem in kleineren Großstädten mit bereits hohem Preisniveau festzustellen.

In den meisten Metropolen liegen die Preise nur leicht über dem Niveau von 2019, dem Jahr vor der Coronapandemie. Einzig München sticht dadurch hervor, dass sich dort die Preise in den letzten drei Jahren mehr als verdoppelt haben. In Hamburg, Berlin oder Stuttgart verteuerten sich hingegen die umliegenden Landkreise vor allem in den letzten drei Jahren (300 Prozent in Böblingen, 98 Prozent in Ludwigsburg und 55 Prozent in Esslingen; 98 Prozent in Harburg und 46 Prozent in Stade; 127 Prozent im Märkisch-Oderland, 89 Prozent in Barnim und 86 Prozent im Havelland).

Ein ähnlicher Trend zeigt sich auch in Flächenländern wie Niedersachsen. Dort sind die Steigerungsraten in den Städten Braunschweig, Wolfsburg und Hannover in den letzten 10 Jahren am höchsten. In den letzten drei Jahren haben hingegen umliegende Landkreise höhere Preissteigerungen als die Großstädte selbst zu verzeichnen. Auch in den ostdeutschen Bundesländern ist dieser Trend erkennbar. Preisanstiege in Rostock (260 Prozent),



Leipzig (459 Prozent) und Dresden (376 Prozent) waren in den letzten 10 Jahren enorm groß. In den letzten drei Jahren haben die Regionen um diese ökonomischen Zentren zugelegt, wie bspw. der Landkreis Rostock mit 203 Prozent, Sächsische Schweiz mit 182 Prozent oder der Landkreis Leipzig mit 221 Prozent.