



Lage auf den Wohnungs- und Bodenmärkten

Die Wohnungs- und Bodenmärkte haben sich seit Beginn dieses Jahrzehnts erheblich verändert. Wachsende Städte und Regionen erleben durch hohe Wanderungsgewinne aus dem In- und Ausland eine weiter zunehmende Nachfrage. Im Vergleich zu Beginn des Jahrzehnts leben ca. 2,5 Mio. Menschen mehr in Deutschland (+3 %). Die angespannte Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen manifestiert sich in steigenden Mieten und Preisen. Im Jahr 2018 stiegen beispielsweise die Angebotsmieten um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr auf durchschnittlich 8,41 Euro/m² (Nettokaltmiete). Trotz beachtlicher Steigerungen ist die Bautätigkeit im Vergleich zum hohen Nachfrageüberhang weiterhin zu gering.

Ein wichtiger Engpassfaktor für die Erhöhung der Bautätigkeit ist das knappe Wohnbauland. Die Verknappung von Wohnbauland zeigt sich vor allem in der Preisentwicklung. Bundesweit stiegen die Preise für Bauland seit 2010 um 50 % Prozent (siehe Abbildung 1). Auch im Vergleich zu den Verbraucherpreisen, den Kaufpreisen von Wohnimmobilien und den Angebotsmieten ist die Baulandpreisentwicklung weit überdurchschnittlich.

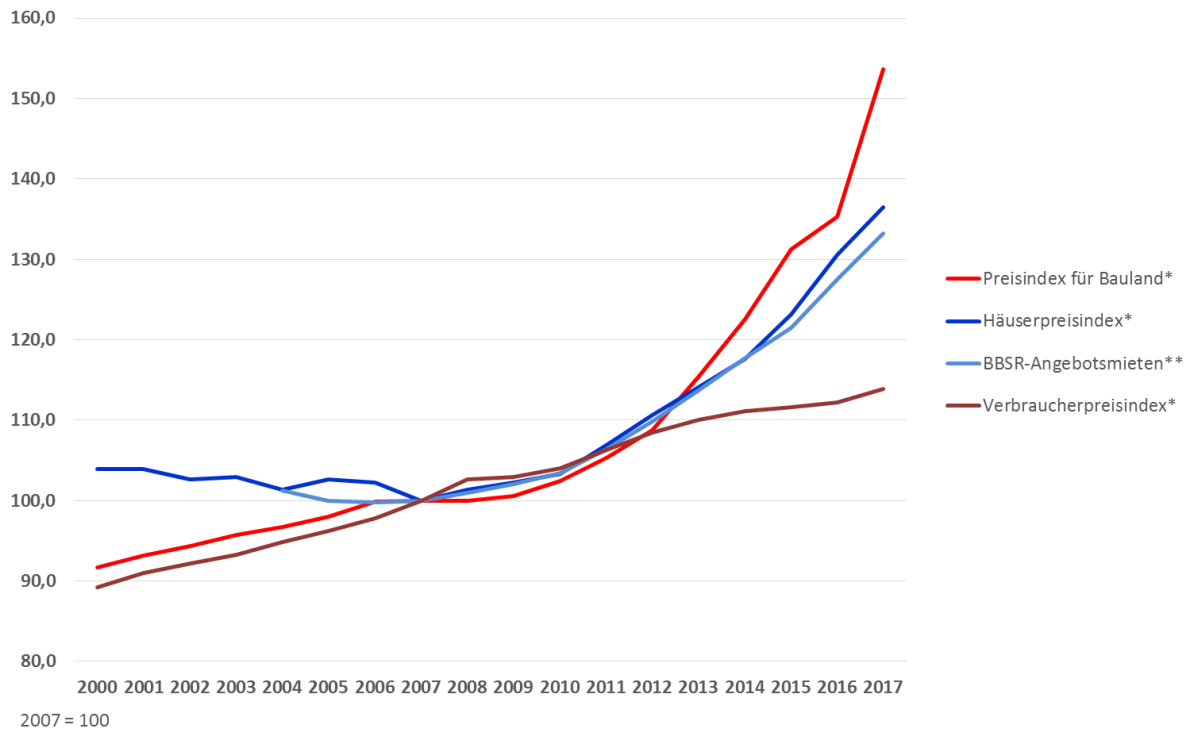
Die Baulandpreise sind insbesondere in den großen Städten überdurchschnittlich gestiegen (siehe Abbildung 2). Der Anstieg der Baulandpreise in den wirtschaftlich prosperierenden Städten und Kreisen war nochmals deutlich höher. So haben sich in den größten Städten die Baulandpreise innerhalb von fünf Jahren verdoppelt und erreichten im Mehrfamilienhausbereich bereits 2016 Durchschnittswerte von teilweise über 1000 €/m² sowie im Fall von München sogar von über 2.500 €/m² (Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse). Auch im unmittelbaren Umland der großen Städte sind die Baulandpreise sehr stark gestiegen. Die Preissteigerung betrifft in diesem Fall auch kleinere und mittlere Städte.

Der harte Preiswettbewerb auf den Grundstücks- und Immobilienmärkten einhergehend mit steigenden Miet- und Kaufpreisen führt in angespannten Wohnungsmärkten zur Verunsicherung der Bewohner und zu Ängsten vor sozialer Verdrängung. Vor diesem Hintergrund ist ein aktives Handeln aller Verantwortlichen in ihrem jeweiligen Kompetenzbereich erforderlich. Bund, Länder und Kommunen müssen ihrer besonderen Verantwortung für die Bodenpolitik gerecht werden.

Beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat ist deshalb eine Expertenkommission zu strategischen Fragen der Bodenpolitik und Baulandmobilisierung eingerichtet worden. Sie hat im September 2018 unter Vorsitz des Parlamentarischen Staatssekretärs Marco Wanderwitz ihre Arbeit aufgenommen. Nach intensiven Beratungen werden heute die Ergebnisse in Form von Handlungsempfehlungen vorgestellt.

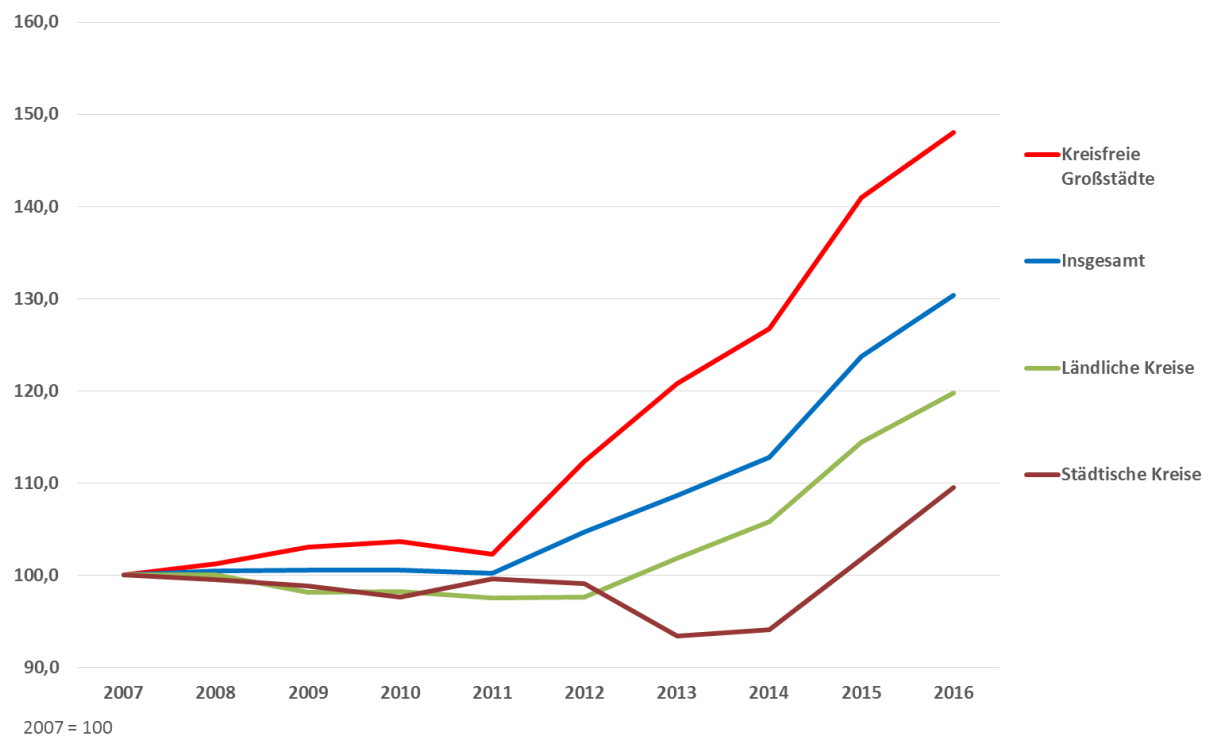


Abbildung 1: Preisindex für Bauland und Wohnimmobilien im Vergleich zu Angebotsmieten und Verbraucherpreisen, 2000 bis 2017



Quellen: Statistisches Bundesamt (*), BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung und IDN-Immodaten (**)

Abbildung 2: Entwicklung der Baulandpreise nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 2007 bis 2016



Quelle: Berechnungen des BBSR, Datengrundlage des Arbeitskreises der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) für den Immobilienmarktbericht Deutschland 2017*

*Die Analysen des Immobilienmarktberichts Deutschland basieren auf Grundstückskaufverträgen, die den Gutachterausschüssen durch Notare o.ä. zur Verfügung zu stellen sind. Aus diesen Verträgen leiten die Gutachterausschüsse Immobilienmarktdaten ab. Insbesondere in den ersten Berichtsjahren (2007 ff.) ist die Datenabdeckung allerdings begrenzt.