



75 Jahre
Demokratie
lebendig



Deutscher Bundestag
Wissenschaftliche Dienste

Dokumentation

Entwicklung der Grundstückspreise in Deutschland seit 1992

Entwicklung der Grundstückspreise in Deutschland seit 1992

Aktenzeichen: WD 5 - 3000 - 177/24
Abschluss der Arbeit: 18.12.2024
Fachbereich: WD 5: Wirtschaft, Energie und Umwelt

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	4
2.	Preisentwicklung in Deutschland für baureifes Land von 1992 bis 2023 (Destatis)	4
3.	Kaufwerte für Bauland in Deutschland nach Baulandarten (1992 bis 2020)	6
4.	Kaufwerte für baureifes Land in den einzelnen Bundesländern im Jahr 2020	7
5.	Entwicklung der Preise für baureifes Land in den Bundesländern von 2021 bis 2023 (Statista)	9
6.	Deutschlandatlas	10
7.	Immobilienmarktbericht Deutschland 2023	12
8.	Einflussfaktoren auf den Wert eines Grundstücks	13
9.	Ausgewählte Presseartikel	14

1. Auftrag

Auftragsgemäß werden neben der bundesweiten Entwicklung der Grundstückspreise von 1992 bis 2023 auch Einflussfaktoren auf den Grundstückspreis benannt.

2. Preisentwicklung in Deutschland für baureifes Land von 1992 bis 2023 (Destatis)

Die „Statistik der Kaufwerte für Bauland“ für die Jahre 1992 bis 2023 von Destatis (Statistisches Bundesamt) gibt Auskunft über den durchschnittlichen Kaufwert für „baureifes Land“ in Euro/m², über die veräußerte Fläche in 1000 m² sowie die Anzahl der Verkäufe.¹ Zur Statistik erläutert Destatis Folgendes:

„Daten für Deutschland insgesamt gibt es ab dem Berichtsjahr 1992.

Für die Berichtsjahre 1992 bis 2020 wurden die Kaufsummen geheim gehalten und stehen nicht zur Verfügung.

Die ausgewiesenen Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich jedoch nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können. Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik, mit der durchschnittliche Kaufwerte ermittelt werden, als den einer echten Preisstatistik.“

1 „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. Sie liegen im Allgemeinen an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen und sind in der Regel bereits in passende Bauparzellen eingeteilt. Hierunter fallen in erster Linie Baulücken und städtebautechnisch aufgeschlossener Grundbesitz, der mitunter nur eine geringe oder keine Bebauung zeigt. Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.“, Statistisches Bundesamt, S. 3, Fachserie 17, Reihe 5, 2020, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-bauland-j-2170500207004.pdf?blob=publicationFile>.

Statistik der Kaufwerte für Bauland

Deutschland

Baulandarten Jahr	Kauffälle	Veräußerte Fläche	Kaufsumme	Durchschnittlicher Kaufwert
	Anzahl	1000 qm	Tsd. EUR	EUR/qm

Baureifes Land

1992	90706	131449	.	43,16
1993	100003	133630	.	49,06
1994	101510	119591	.	55,66
1995	85970	97963	.	58,02
1996	98921	104092	.	61,37
1997	89376	84958	.	64,7
1998	100128	93843	.	69,69
1999	105388	94227	.	70,65
2000	78421	71816	.	76,21
2001	74770	65324	.	75,2
2002	75250	61116	.	80,44
2003	85703	68243	.	99,89
2004	67278	57557	.	103,47
2005	78050	63038	.	115,8
2006	58447	52332	.	122,85
2007	53707	50819	.	134,29
2008	58937	54085	.	126,58
2009	58140	52537	.	122,05
2010	71532	65429	.	129,67
2011	75062	74079	.	128,19
2012	79248	77638	.	128,76
2013	74873	73908	.	134,34
2014	76381	76072	.	138,64
2015	79980	81032	.	144,08
2016	83057	86153	.	156,63
2017	77130	80475	.	174,94
2018	74692	77147	.	188,92
2019	74345	78291	.	189,78
2020	75965	79463	.	198,96

2021	72115	68508	15408660	224,92
2022	48440	45876	10827789	236,02
2023	29744	27440	5974627	217,73

. = Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise,
mit Quellenangabe gestattet. | Stand: 27.11.2024 / 16:40:19

2

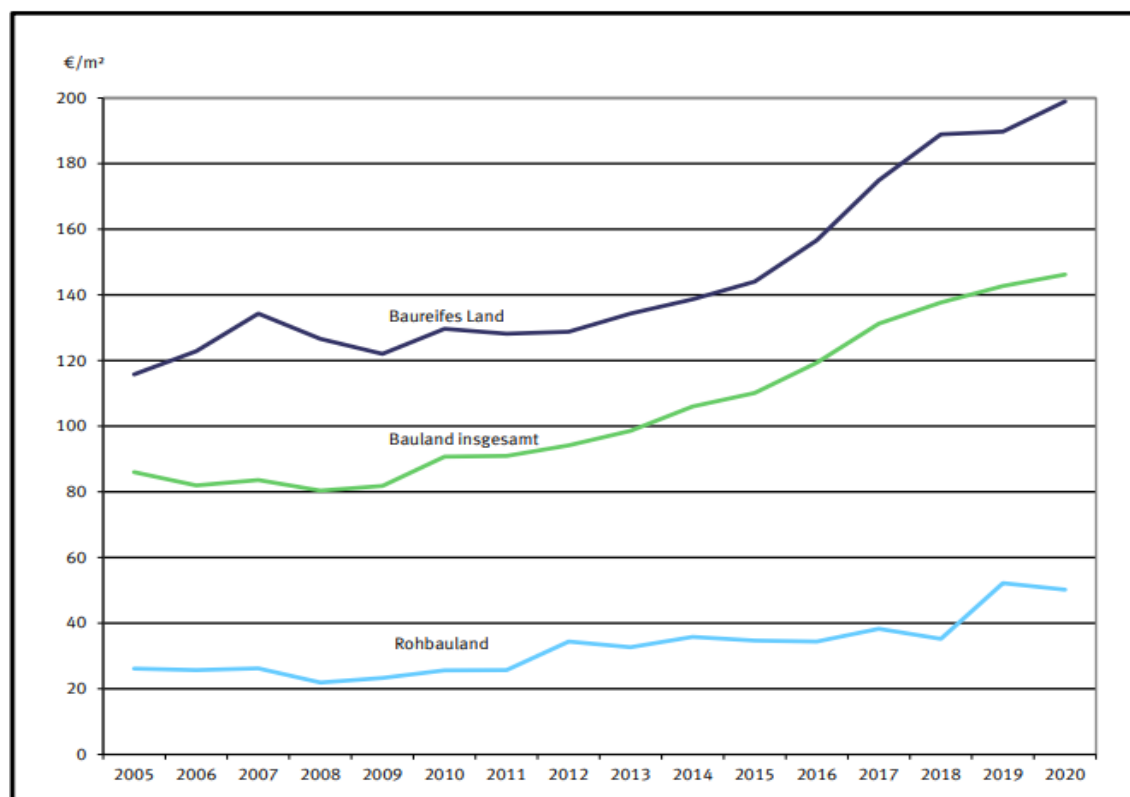
3. Kaufwerte für Bauland in Deutschland nach Baulandarten (1992 bis 2020)

Zur Einordnung der Wertigkeit von „baureifem Land“ im Vergleich zu „Bauland insgesamt“ und zu „Rohbauland“³ dient die nächste Übersicht von Destatis:⁴

2 E-Mail vom 27.11.2023.

3 „Rohbauland ist eine Fläche, die nach dem Baugesetzbuch 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. Das Rohbauland ist im Allgemeinen eine Vorstufe für die übrigen Baulandarten, insbesondere für das baureife Land. Es nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an. Als Rohbauland sind in der Regel größere, unaufgeschlossene Grundstücksflächen anzusehen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn sie noch land- und forstwirtschaftlich genutzt werden. [...]“, S. 3, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-bauland-j-2170500207004.pdf?__blob=publicationFile.

4 S. 6, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publikationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-bauland-j-2170500207004.pdf?__blob=publicationFile.



Die Destatis-Statistik „Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten im Zeitvergleich“ für die Jahre 1992 bis 2020 differenziert nach **Baulandarten**: Bauland insgesamt, baureifes Land, Rohbauland und sonstiges Bauland. Die Daten finden sich auf den Seiten 45 ff. unter folgendem Link:

Destatis (2021), Preise, Kaufwerte für Bauland 2020, Fachserie 17 Reihe 5, 26.08.2021, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publicationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-bauland-j-2170500207004.pdf?__blob=publicationFile.

4. Kaufwerte für baureifes Land in den einzelnen Bundesländern im Jahr 2020

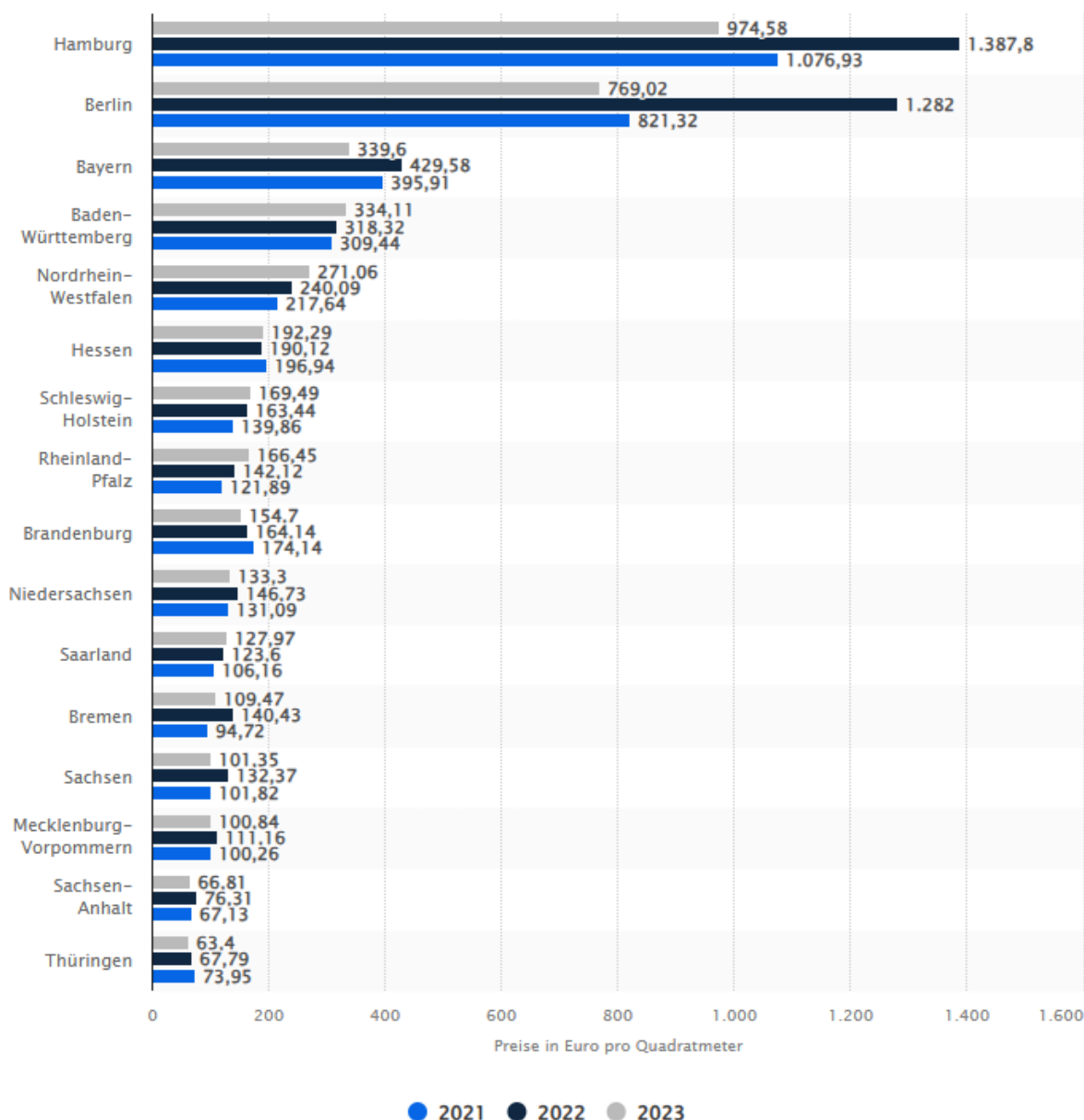
Die folgende Abbildung „Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land in den Bundesländern“ im Jahr 2020 gibt einen Überblick über die Preisunterschiede für baureifes Land in den einzelnen Bundesländern in Euro/m²:⁵

5 Destatis (2021), Preise, Kaufwerte für Bauland 2020, Fachserie 17 Reihe 5, 26.08.2021, S. 8, https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Publicationen/Downloads-Bau-und-Immobilienpreisindex/kaufwerte-bauland-j-2170500207004.pdf?__blob=publicationFile.



5. Entwicklung der Preise für baureifes Land in den Bundesländern von 2021 bis 2023 (Statista)

Die Darstellung der Online-Plattform für statistische Daten (Statista) veranschaulicht die Preisentwicklung für baureifes Land in den einzelnen Bundesländern in den Jahren **2021 bis 2023**:⁶



6 Preis für baureifes Land in Deutschland nach Bundesland in den Jahren von 2021 bis 2023 (Euro/m²), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/29491/umfrage/preis-fuer-bauland-in-2008-nach-bundeslaendern/>.

6. Deutschlandatlas

Der Deutschlandatlas, der u. a. vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erstellt wird, zeigt interaktive Deutschlandkarten, die einen Vergleich zwischen den Regionen ermöglichen. Zur interaktiven Karte „Baulandpreise: So viel kostet der Quadratmeter in Ihrer Region“ für Ein-/Zweifamilienhäuser im Jahr 2022 in Euro/m² (siehe nächste Seite) wird erklärt:⁷

„Durchschnittlich 200 Euro hat ein Quadratmeter Bauland für Ein- oder Zweifamilienhäuser im Jahr 2022 gekostet. Das sind die Bodenpreise in mittlerer Wohnlage. In den vergangenen Jahren sind die Preise deutlich gestiegen. Zwischen 2015 und 2022 bundesweit um etwa 9 Prozent pro Jahr. Deutlich wird zudem: Auch innerhalb einer Region unterschieden sich die Baulandpreise teils stark.

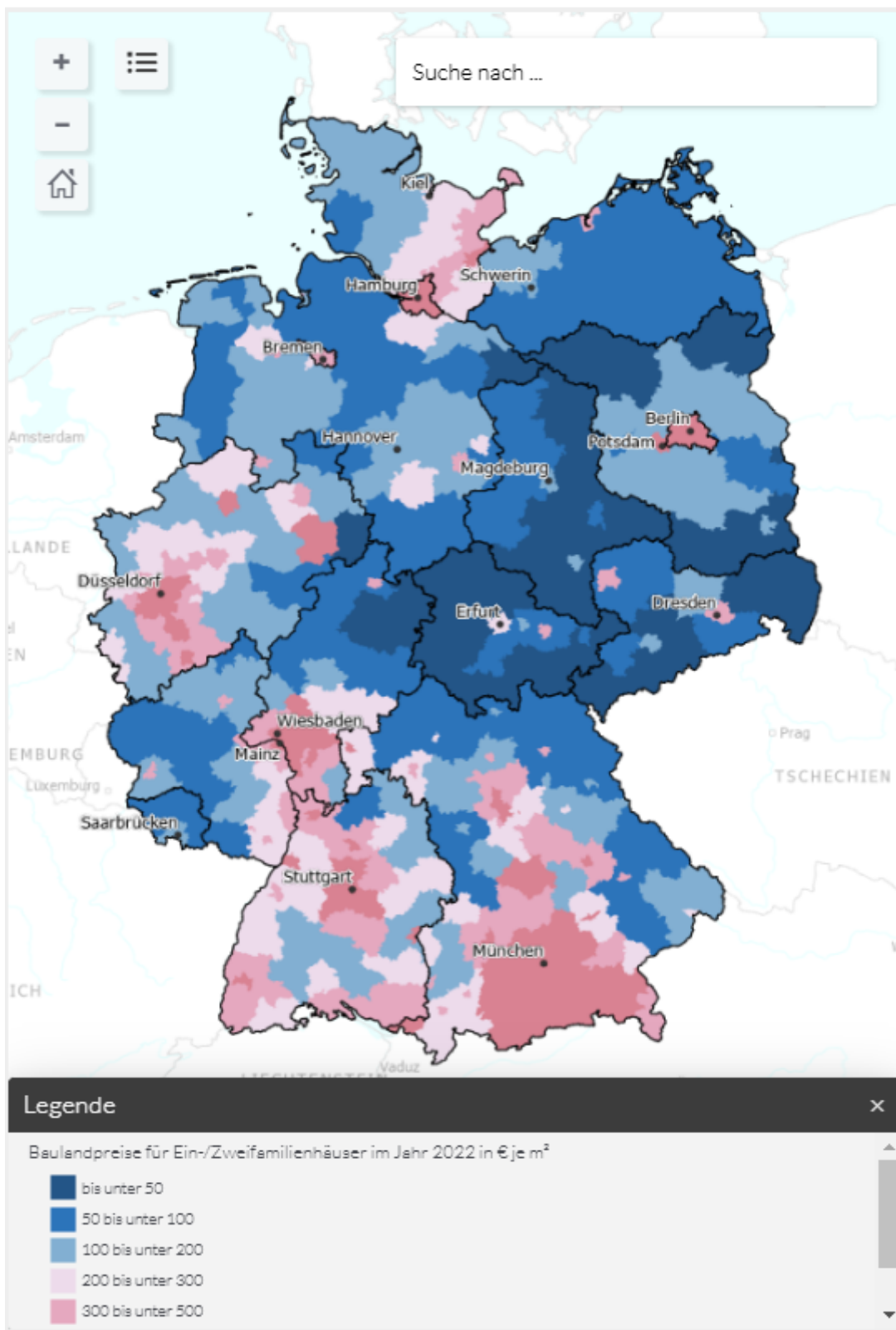
[...]

In großen Städten und ganz im Süden Deutschlands sind die Baulandpreise am höchsten. Mit Abstand am teuersten sind die Stadt und der Landkreis München mit durchschnittlich 2.400 beziehungsweise 2.300 Euro pro Quadratmeter. Aber es gibt auch ländliche Regionen mit hohen Preisen, beispielsweise Landkreise am Alpenrand. Dort werden mittlere Preise bis zu 1.300 Euro erreicht.

Im Osten sind die Preise hingegen am niedrigsten, besonders im ländlichen Raum. Am Ende der Liste finden sich ländliche Regionen fern der Zentren und Küste, in denen Bauland rund 20 Euro pro Quadratmeter kostet. In Landkreisen im direkten Umland prosperierender Städte sowie an der Ostseeküste sind die durchschnittlichen Preise aber mit rund 80 bis 180 Euro pro Quadratmeter deutlich höher.

Die Baulandpreise sind seit 2015 zumeist kontinuierlich gestiegen. In Städten und Landkreisen mit anhaltendem Bevölkerungswachstum und hoher Nachfrage haben sie sich oft mehr als verdoppelt. Seit der zweiten Hälfte 2022 und im Jahr 2023 hat sich durch die verschlechterten Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten wie gestiegene Zinsen, hohe Baukosten und stark gestiegene Energie- und Verbraucherpreise eine Kaufzurückhaltung eingestellt. Für das Jahr 2023 liegen noch keine bundesweiten, regional differenzierten Kaufpreisdaten vor, so dass der Einfluss der geringeren Nachfrage und damit der Verkaufszahlen auf die Preise noch nicht darstellbar ist.“

7 Baulandpreise: So viel kostet der Quadratmeter in Ihrer Region, https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/043-Baulandpreise.html#_lsym6qjec.



7. Immobilienmarktbericht Deutschland 2023

Der Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland beschäftigt sich ab der Seite 149ff ausführlich mit Bauland und Baugrundstücken für alle Immobilienarten (z. B. mit Baugrundstücken für Eigenheime, Mehrfamilienhäuser, Wirtschaftsimmobilien in Gewerbegebieten etc.) und deren Transaktionen.⁸ Auf Seite 170 wird die bundesweite Preisentwicklung von Eigenheimbaugrundstücken in Euro/m² in den Jahren 2011 bis 2022 dargestellt. Dort heißt es, es sei deutlich erkennbar, dass in Lagen, in denen ohnehin ein hohes Preisniveau herrsche, eine nach wie vor starke Preissteigerung zu verzeichnen sei. So seien die Preise von Eigenheimbaugrundstücken seit 2016 in nahezu unverändertem Tempo jährlich um ca. 10 % angestiegen. Dies gelte insbesondere in den Top-7-Städten, aber auch in den urbanen Regionen und deren Umgebung. Der bundesweit durchschnittliche Quadratmeterpreis habe im Jahr 2022 in Regionen mit hohem Preisniveau bei ca. 860 Euro gelegen. Über alle unterschiedlichen Regionen hinweg habe der mittlere Quadratmeterpreis bei 200 Euro und in den Regionen, in denen die Preise sehr gering seien, habe der mittlere Preis bei 40 Euro/m² gelegen:

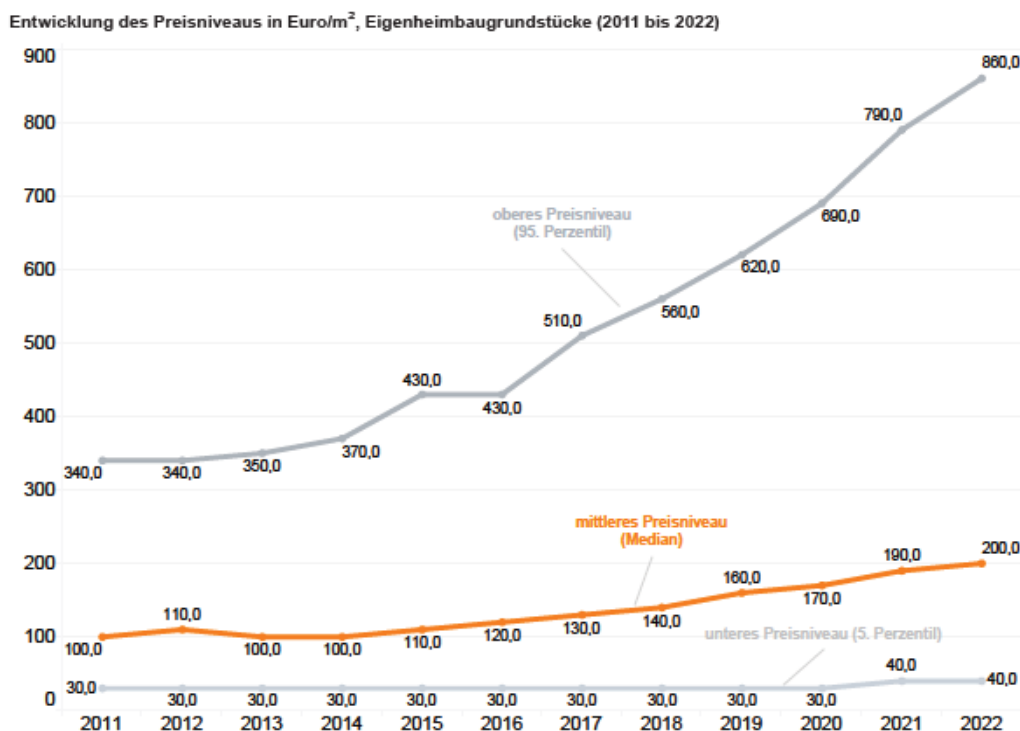


Abb. 4-207: Entwicklung des Preisniveaus in Euro/m², Eigenheimbaugrundstücke (2011 - 2022), bundesweit

8 Immobilienmarktbericht Deutschland 2023, Herausgeber und Urheber: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Oldenburg, Dezember 2023, <https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/download/berichte/-201849.html>, dann Download beginnen.

8. Einflussfaktoren auf den Wert eines Grundstücks

Das Internetportal „Aktuelle Grundstückspreise“ listet folgende Einflussfaktoren, die den Wert eines Grundstücks beeinflussen können:

„Der Wert eines Grundstücks wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst, die von seiner Lage und Größe bis hin zu rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen reichen. Um den wahren Wert eines Grundstücks zu verstehen, ist es entscheidend, diese Schlüsselfaktoren zu kennen:

Lage: Die geographische Position und die Zugehörigkeit zu bestimmten Gebieten sind oft die wichtigsten Determinanten des Grundstückswerts. Die Nähe zu städtischen Zentren, Infrastruktur, Dienstleistungen und Naturschönheiten kann den Wert erheblich beeinflussen.

Art und Maß der zulässigen Nutzung: Bestimmungen über die zulässige Nutzung eines Grundstücks, wie durch Bebauungspläne festgelegt, einschließlich der Grundflächenzahl (GRZ)⁹ und der Geschossflächenzahl (GFZ)¹⁰, bestimmen das Entwicklungspotenzial und damit den Wert des Grundstücks.

Größe und Form des Grundstücks: Größere und besser nutzbare Grundstücke sind oft wertvoller. Die Form kann ebenfalls eine Rolle spielen, insbesondere wenn sie die Bebaubarkeit beeinflusst. **Zugänglichkeit und Verkehrsanbindung:** Eine gute Anbindung an das Straßen- und öffentliche Verkehrsnetz steigert den Wert eines Grundstücks.

Zustand der Erschließung: Die Verfügbarkeit von notwendiger Infrastruktur wie Straßen, Wasser, Strom und Kanalisation spielt eine wichtige Rolle. Voll erschlossene Grundstücke sind in der Regel wertvoller als teilweise oder nicht erschlossene.

Bodenrichtwert¹¹: Der durchschnittliche Lagewert von Grundstücken innerhalb eines bestimmten Gebietes, ermittelt auf Basis von Vergleichspreisen, bietet eine Orientierungshilfe für den Markt und beeinflusst die Preisbildung.

Nachfrage und Angebot auf dem lokalen Immobilienmarkt: Die Marktdynamik, beeinflusst durch die wirtschaftliche Lage, demographische Entwicklungen und Investorentrends, hat direkte Auswirkungen auf den Wert von Grundstücken.

9 Grundflächenzahl (GRZ), Definition, Berechnung & wertvolle Tipps, <https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de/grundflaechenzahl-grz>.

10 Geschossflächenzahl (GFZ), Definition, Berechnung & wertvolle Tipps, <https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de/geschossflaechenzahl-gfz>.

11 Zum Bodenrichtwert ausführlich siehe <https://www.aktuelle-grundstueckspreise.de/bodenrichtwerte>.

Zukünftige Entwicklungspläne für die Umgebung: Informationen über geplante Infrastruktur- oder Entwicklungsprojekte in der Nähe können Erwartungen an zukünftige Wertsteigerungen schaffen.

Vorhandensein einer Baugenehmigung: Eine bereits erteilte Baugenehmigung kann den Wert eines Grundstücks steigern, da sie sofortige Baumaßnahmen ermöglicht.

Natürliche Merkmale und Umweltbedingungen: Eigenschaften wie Aussicht, Topographie und das Risiko natürlicher Gefahren (z.B. Überschwemmungen) können den Wert beeinflussen.

Diese Faktoren interagieren oft miteinander und ihre relative Bedeutung kann je nach spezifischem Kontext und Marktbedingungen variieren.¹²

9. Ausgewählte Presseartikel

Schnell, Christian (2024), Knapp und teuer – Baugrundstücke treiben Preise für den Hausbau, Vielerorts machen die Grundstückspreise mehr als die Hälfte der Gesamtkosten für einen Neubau aus. Warum Bauflächen so teuer geworden und die regionalen Preisunterschiede so groß sind. 28.11.2024, <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-baugrundstuecke-treiben-preise-fuer-den-hausbau/100087876.html>.

Schimansky, Sophie (2024), Worauf müssen Sie beim Kauf eines Grundstücks achten? Um teure Fehler zu vermeiden, gilt es, Faktoren wie Standort, Bodenbeschaffenheit und rechtliche Vorgaben sorgfältig zu prüfen. Auch Unterstützung von Experten kann helfen. 07.10.2024, <https://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-worauf-muessen-sie-beim-kauf-eines-grundstuecks-achten/100072596.html>.

Anger, Heike (2023), DGB sieht „Kostentreiber Nummer eins“ bei Bauland – und fordert neue Schritte, Die enorm steigenden Baulandpreise verteuern den Neubau, zeigt der Deutsche Gewerkschaftsbund in einer Analyse – und pocht auf eine Reihe von Maßnahmen gegen die Bodenspekulation. 05.12.2023, <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsbau-dgb-sieht-kostentreiber-nummer-eins-bei-bauland-und-fordert-neue-schritte/100001628.html>.
