

Pressemitteilung

Handel mit Wohnbauland fällt auf Allzeittief – Perspektiven für den Wohnungsbau trüben sich ein

- Mit rund 4.400 ha geringster jemals gemessener Flächenumsatz
- Starker Rückgang in den Metropolen und ihrem Umland
- Deutlich sinkende Verkaufszahlen auch bei werdendem Bauland

Die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland ist weiterhin hoch. Bereits vor der gegenwärtigen Baukrise waren die Knappheit von Bauland und das hohe Bodenpreisniveau wichtige Hemmfaktoren für eine bedarfsgerechte Ausweitung der Bautätigkeit. Die stark gestiegenen Baupreise und Finanzierungskosten haben nun die kalkulatorischen Schwierigkeiten vieler Marktakteure deutlich verschärft. Das volle Ausmaß der Baukrise wird allerdings erst zeitverzögert sichtbar werden. Zurzeit wird dieses noch durch einen hohen Bauüberhang aus der Vorkrisenzeit und entsprechend stabilen Baufertigstellungen überdeckt. Während sich der Rückgang der Baugenehmigungen in diesem und den kommenden Jahren in sinkenden Fertigstellungszahlen niederschlagen dürfte, deuten die geringen Verkaufszahlen von baureifem Wohnbauland und werdendem Bauland auf eine längerfristig niedrige Neubautätigkeit in Deutschland hin.

Flächenumsatz seit 2021 um knapp 60 % gesunken

Der Handel mit baureifem Wohnbauland ist in 2023 das zweite Jahr in Folge deutlich zurückgegangen, sowohl die Zahl der Transaktionen als auch der hiermit verbundene Flächenumsatz erreichten im vergangenen Jahr historische Tiefststände. Das geht aus einer ersten vorläufigen Auswertung der GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA[®] hervor, die als einzige flächendeckende Studie zum deutschen Immobilienmarkt auf der Erfassung der tatsächlichen Verkäufe beruht. Demnach wurden in 2023 bundesweit rund 46.700 Kauffälle von baureifem Wohnbauland registriert (-34,2 % gegenüber 2022), der hiermit verbundene Flächenumsatz sank um 39,5 % auf rund 4.400 ha. Der Geldumsatz belief sich in 2023 auf rund 8,9 Mrd. Euro (-45,2 % im Vergleich zum Vorjahr). Gegenüber dem Peak des vergangenen Marktzyklus im Jahr 2021 ist die Zahl der Wohnbaulandverkäufe um 54,0 % gesunken, Flächen- und Geldumsatz nahmen um 57,8 bzw. 60,2 % ab. „Sowohl die Transaktionszahl als auch der Flächenumsatz des Jahres 2023 markieren neue Tiefststände seit Beginn der gesamtdeutschen Zeitreihe der IMA[®] im Jahr 1995“, sagt Sebastian Wunsch, Bereichsleiter Immobilienwirtschaftliche Analysen beim Hamburger GEWOS Institut. „Selbst das Niveau der Jahre 1982 bis 1994, das auf das frühere Bundesgebiet beschränkt ist, wurde durch die gesamtdeutschen Werte des Jahres 2023 deutlich unterschritten.“

Im Vergleich mit der zweiten Hälfte der 2000er-Jahre und der zweiten Hälfte der 1980er-Jahre, den Phasen mit der bislang schwächsten Bautätigkeit in Deutschland, fiel der Flächenumsatz mit Wohnbauland in 2023 im Schnitt rund 40 bis 50 % niedriger aus. „Das ist angesichts der hohen Wohnungsnachfrage in Deutschland ein fatales Signal für die kommenden Jahre“, sagt Sebastian Wunsch vom GEWOS Institut. „Die Baulandverkäufe sind ein guter Frühindikator für die zukünftige Neubautätigkeit. Die heute nicht verkauften Flächen sind die nicht erteilten Genehmigungen von morgen und die nicht gebauten Wohnungen von übermorgen. Mit Nachverdichtung und Aufstockung allein werden wir die Bedarfslücke nicht schließen können“, so Wunsch weiter.

Deutlich geringeres Transaktionsaufkommen in Metropolen und ihrem Umland

In den sieben bevölkerungsreichsten deutschen Städten¹ war das Transaktionsgeschehen im Bereich Wohnbauland bereits vor 2022 stark rückläufig. Ausgehend von einem bereits sehr niedrigen Niveau ging auch in den Metropolen der Handel mit Wohnbauland in den vergangenen beiden Jahren deutlich zurück. In 2023 wurden in den Top7-Städten in Summe rund 1.200 Kauffälle von baureifem Wohnbauland registriert – 26,7 % weniger als im Vorjahr und 50,9 % weniger als im Jahr 2021. Der entsprechende Flächenumsatz verringerte sich in 2023 um 27,6 % auf rund 100 ha (-52,8 % gegenüber 2021). Der Geldumsatz lag mit rund 1,4 Mrd. Euro 54,0 % unter dem Vorjahreswert und 67,1 % unter dem Wert aus 2021. In den Umlandkreisen der Top7-Städte war die Marktentwicklung in der jüngeren Vergangenheit jeweils etwas positiver ausgefallen als in den Kernstädten. In 2023 verstärkte sich der Abwärtstrend nun auch hier erheblich: Während Kauffälle und Flächenumsatz um 35,6 bzw. 46,6 % zurückgingen auf rund 5.700 Transaktionen und 500 ha, sank der Geldumsatz um 45,6 % auf rund 1,8 Mrd. Euro. Verglichen mit dem Jahr 2021 fielen die Kauffälle um 55,9 % niedriger aus, Flächen- und Geldumsatz jeweils um 63,0 %.

Verkäufe von werdendem Bauland stark rückläufig

Nicht nur der Handel mit baureifen Flächen ist in den vergangenen beiden Jahren eingebrochen, auch bei werdendem Bauland, perspektivisch für den Wohnungsbau nutzbare Flächen, ist ein erheblicher Rückgang festzustellen. So wurden in 2023 bundesweit rund 6.000 Kauffälle von werdendem Bauland registriert, das sind 23,7 % weniger als in 2022 und 37,5 % weniger als in 2021. Der Flächenumsatz fiel in 2023 mit 2.600 ha um 30,4 % niedriger aus als im Vorjahr und um 46,1 % niedriger als im vorvergangenen Jahr. Der Geldumsatz mit werdendem Bauland belief sich in 2023 auf rund 900 Mio. Euro (-41,7 % gegenüber 2022 und -62,3 % gegenüber 2021). Anders als beim baureifen Wohnbauland ist bei werdendem Bauland eine sofortige Bebauung aufgrund des Erschließungsgrades bzw. baurechtlicher Voraussetzungen noch nicht möglich. Unter dem Begriff des werdenden Baulands werden Rohbauland und Bauerwartungsland zusammengefasst. Rohbauland ist zwar bereits als Bauland ausgewiesen, es ist jedoch noch nicht erschlossen und eine Bebauung somit noch nicht möglich. Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, für die nach dem Stand der Bauleitplanung und der städtebaulichen Entwicklung eine bauliche Nutzung zu erwarten ist, die zukünftige Bebaubarkeit ist jedoch nicht garantiert. Wie auch das Rohbauland ist Bauerwartungsland noch nicht erschlossen. Entsprechend ergeben sich in der Regel Preisabschläge für Rohbauland gegenüber baureifem Bauland sowie für Bauerwartungsland gegenüber Rohbauland.

¹ Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt (Main), Stuttgart, Düsseldorf

Über die Immobilienmarktanalyse IMA®:

GEWOS erfasst mit der Immobilienmarktanalyse IMA® jährlich für alle kreisfreien Städte und Landkreise Deutschlands die abgeschlossenen Grundstückskaufverträge und die mit diesen Verträgen verbundenen Geldumsätze. Damit ist die IMA® die einzige umfassende Analyse des Kaufgeschehens von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, deren Ergebnisse flächendeckend in tiefer regionaler Differenzierung auf tatsächlichen Verkäufen beruhen. In die aktuelle Analyse sind rund 660.000 Eigentümerwechsel aus dem Jahr 2023 eingeflossen. Ergänzend zur Analyse des Transaktionsgeschehens des jeweils abgelaufenen Jahres, beinhaltet die IMA® fundierte Prognosen für das laufende und das kommende Jahr auf Basis umfangreicher Zeitreihen – jeweils in kleinräumiger Gliederung und differenziert nach sektoralen Teilmärkten.

Über GEWOS:

Als unabhängiges Beratungs- und Forschungsinstitut berät GEWOS seit mehr als 50 Jahren private und öffentliche Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Banken, Bausparkassen und Versicherungen, Kammern und Verbände sowie die öffentliche Hand. In unseren Büros in Hamburg und Berlin entwickeln wir für unsere Kunden maßgeschneiderte und praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien. Unser Tätigkeitsspektrum reicht von der Erhebung und Analyse immobilienwirtschaftlicher Daten über die Erstellung von Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungskonzepten bis hin zur wohnungswirtschaftlichen Strategieentwicklung und zum Qualitätsmanagement.

Ansprechpartner bei Rückfragen:

Sebastian Wunsch

Bereichsleiter Immobilienwirtschaftliche Analysen

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7, 20354 Hamburg

T 040 69712 219

M 0162 1019 142

sebastian.wunsch@gewos.de

Anlagen:

Abb. 1: Kauffälle und Flächenumsatz von baureifem Wohnbauland sowie Baugenehmigungen 1982-2023

Abb. 1: Kauffälle und Flächenumsatz von baureifem Wohnbauland sowie Baugenehmigungen 1982-2023

