

Blickpunkt Immobilien

Dr. Sebastian Schnejdar

Beachten Sie bitte den/die Hinweis/e auf der/den letzten Seite/n
 ► www.research.bayernlb.de, Bloomberg: BAYR

Das gelobte Bauland

Kurz & klar

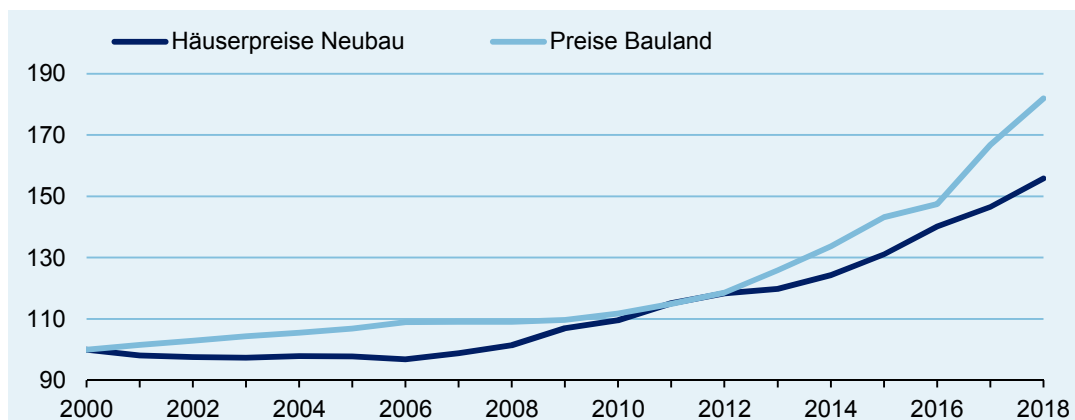
- Die Preise für Wohnimmobilien in den deutschen Metropolregionen erreichen immer neue Höhen.
- Neben hoher Nachfrage und knappem Angebot, wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch höhere Baukosten und besonders durch die enormen Steigerungen der Baulandpreise erschwert.
- Aufgrund der langwierigen Planungs- und Genehmigungsprozesse und der zunehmenden Spekulation bleibt Bauland auch in Zukunft knapp und teuer.

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in den deutschen Metropolregionen ist zu einer viel diskutierten sozialen Frage geworden. Die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen erreichen in den deutschen TOP7-Städten immer neue Höhen. Ein Grund hierfür sind auch die steigenden Baulandpreise.

► Hohe Preissteigerungen bei Wohnimmobilien in den deutschen TOP7-Städten

Hohe Preissteigerungen bei Häusern und Bauland

Entwicklung Häuserpreise Neubau und Bestand in Deutschland sowie Preise für Bauland, Index (2000=100)

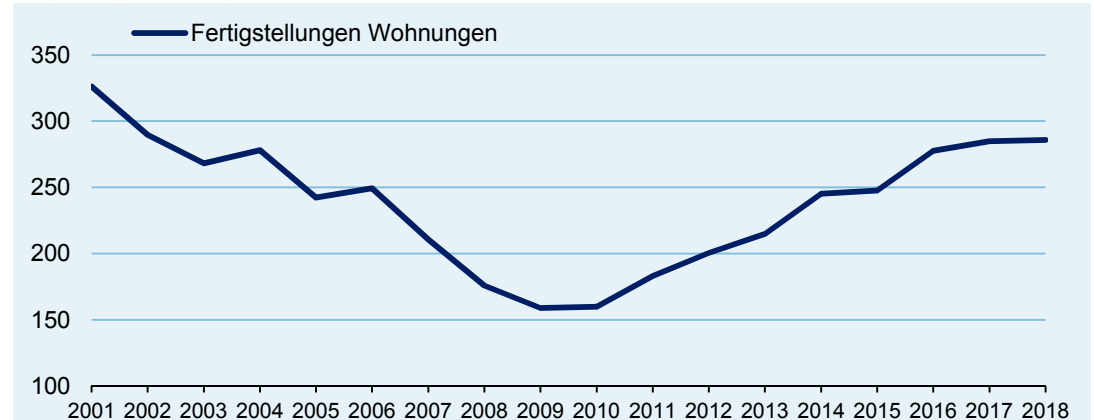


Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

Allein im Jahr 2018 stiegen die Häuserpreise deutschlandweit um mehr als 6%. Damit rückt das Ziel ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen in weite Ferne. Auch im Jahr 2018 war es mit 285.914 (Vj: 284.816) errichteten Wohnungen nicht möglich die benötigten 350.000 – 400.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen, um die Steigerung der Häuserpreise angebotsseitig zu dämpfen. Aufgrund der relativ geringen Produktivität, der historisch hohen Kapazitätsauslastung und der kaum möglichen weiteren Ausweitung des Personalbestandes im Baugewerbe (s. Blickpunkt Immobilien vom März 2019: [Wohnbau: zu Wenig, zu teuer, zu traditionell](#)) wird sich an der Höhe der Fertigstellungen in den nächsten Jahren und damit am Mangel an Wohnraum in den deutschen Metropolen wenig ändern.

Der Bau kann den Bedarf an Wohnraum nicht decken

Fertigstellungen Wohnungen pro Jahr in Tausend



Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

- Die hohen Baulandpreise fördern die Errichtung von Luxusimmobilien

Zudem ist ein Großteil des fertiggestellten Wohnraums in den deutschen Metropolregionen dem hochpreisigen Segment zuzuordnen. Neben den steigenden Baukosten und den immer höheren Standards im Neubau, leisten dabei vor allem die hohen Baulandpreise dieser Entwicklung Vorschub. Allein im Jahr 2018 stiegen die Baulandpreise deutschlandweit um über 9% (s. Grafik S.1). Im Vergleich der letzten fünf Jahre verteuerte sich Bauland sogar um knapp 45%. Baugrundstücke sind dabei besonders in den deutschen Metropolen äußerst knapp und damit teuer. Daher liegen die Preissteigerungen hier weit über dem nationalen Durchschnitt. So weist beispielsweise München laut empirica einen durchschnittlichen Baulandpreis im Jahr 2017 von über 2.400 €/m² auf. Dies entspricht einer Preissteigerung innerhalb der letzten fünf Jahre (2012 – 2017) von 86%. Bei den hohen Einstandspreisen für den Grundstückskauf rechnet sich für den Bauträger daher meist nur die Errichtung von Eigentumswohnungen mit gehobener Ausstattung. Auch wenn viele Großstädte den privaten Bauträgern bei Neubauvorhaben eine Quote für die Ausweisung von preisgebundenen Einheiten für Einkommensschwache auferlegen, so wird dennoch Wohnraum für Personen mit mittleren Einkommen zunehmend unerschwinglich.

Fehlendes Personal in Bau- und Planungsämtern

Insgesamt sanken lt. Prognos die Veräußerungsfälle für baureifes Land in den deutschen TOP7-Städten zwischen 2011 und 2017 um rund ein Drittel, während landesweit im gleichen Zeitraum ein leichtes Plus von 3% zu verzeichnen war. Auch die dabei verkaufte Baulandfläche in den deutschen Metropolregionen sank lt. Prognos zwischen 2011 und 2017 von 448h um knapp 27% auf 329h. Damit stellt sich die Frage, warum Bauland in den deutschen Metropolregionen in den vergangenen Jahren so knapp und damit teuer geworden ist.

- Komplexe Planungen und Bürgerinitiativen erschweren die Ausweisung neuer Bauflächen

Für die Ausweisung von Bauland sind grundsätzlich die Kommunen zuständig. Großangelegte Projekte, wie beispielsweise die Planung eines neuen Stadtviertels können dabei leicht ein Jahrzehnt in Anspruch nehmen. Die immer komplexeren technischen Vorschriften gerade im urbanen Raum verlängern den Planungsprozess wesentlich und behindern damit die Schaffung neuen Baulands. Auch die deutliche Ausweitung von organisierten Protesten im Rahmen von Bürgerinitiativen gegen die geplanten Maßnahmen stellt bisweilen sogar die Realisierung der Pläne in Frage.

- Der grassierende Personalmangel in der Verwaltung führt zu langen Genehmigungszeiten

Allein die Erteilung von Baugenehmigungen auf baureifem Land kann in der Spitze und je nach Region bis zu drei Jahre dauern. Die Ursachen für die langen Bearbeitungszeiten liegen in der ständig steigenden Anzahl an Bauvorschriften begründet, welche in der Verwaltung zusätzliche Ressourcen binden. So hat sich beispielsweise die Anzahl der

Seiten in den Schneider-Bautabellen, welche als Standardwerk für Ingenieure und Architekten gelten, in den letzten 30 Jahren verfünffacht. Zudem herrscht in vielen Bauämtern akuter Personalmangel. Aufgrund des demografischen Wandels und dem damit verbundenen höheren Pensionierungen nimmt die Anzahl offener Stellen in der kommunalen Verwaltung weiter zu. Des Weiteren ist die Nachbesetzung von qualifizierten Fachkräften, aufgrund der in der freien Immobilienwirtschaft – gerade in den jetzigen Boomzeiten – höheren Gehälter, äußerst schwierig. In vielen Kommunen bleiben Stellen jahrelang unbesetzt und müssen mehrmals ausgeschrieben werden. Hinzu kommt, dass die kommunalen Bauämter sich gegenseitig Konkurrenz machen und finanzstarke Kommunen Mitarbeiter abwerben.

Zudem wurde in den vergangenen zwei Jahrzehnten der Personalabbau in der kommunalen Verwaltung stetig vorangetrieben. Besonders in den 90iger Jahren sank die Zahl der mit Bau- und Planungsaufgaben betrauten Personen laut DIW von 155.000 auf knapp 100.000. Auch in den Nullerjahren setzte sich der Personalabbau, wenn auch mit geringeren Raten, weiter fort. Hier muss allerdings angemerkt werden, dass eine vielfach vorherrschende finanzielle Schieflage viele Kommunen zum Personalabbau gezwungen hat. Auch waren nach dem Ende des Baubooms in Folge der deutschen Einheit und der damit verbundenen fehlenden Nachfrage nach Planungsleistungen, Überkapazitäten in der öffentlichen Verwaltung vorhanden. Nichtsdestotrotz fehlt nun flächendeckend qualifiziertes Personal, welches perspektivisch auch nicht aufgebaut werden kann, um die Bearbeitungszeiten deutlich zu senken.

- Nachverdichtung ist kein Allheilmittel

Auch aufgrund dieser äußerst schwierigen Umstände bei der Ausweisung neuen Baulandes kommt der Nachverdichtung eine hohe Bedeutung zu. Allerdings muss hier angemerkt werden, dass auch die Nachverdichtung bestehender innerstädtischer Flächen allein das Angebot an Wohnraum nicht entscheidend erhöhen kann. Gerade um die Folgen des Klimawandels mit dessen immer extremeren Witterungsbedingungen abzumildern ist zudem eine funktionierende städtische Luftzirkulation und die Schaffung neuer bzw. die Bewahrung bestehender Grünflächen in Großstädten wichtig, um der Aufheizung der Städte im Sommer zu begegnen. Daher sollte die Nachverdichtung aus stadtplanerischer Sicht nicht über Gebühr angewendet werden.

Grundstücksspekulation treibt die Baulandpreise

- Die Spekulation mit Bauland nimmt deutlich zu

Zudem wird Bauland mit bereits bestehendem Baurecht von den Eigentümern zunehmend zurückgehalten, um beim Verkauf an Bauträger und Projektentwickler von den erwarteten Preissteigerungen in der Zukunft profitieren zu können. Laut statistischem Bundesamt lag deutschlandweit der Bauüberhang, also die Summe genehmigter aber noch nicht tatsächlich begonnener Bauvorhaben, im Jahr 2017 bei über 200.000 Wohnungen. Ein Hauptgrund für diese Entwicklung stellt das Spekulationsmotiv der Grundstückseigentümer dar.

- Eine wirksame Grundsteuer C auf Bauland ist in der Praxis schwer umsetzbar

Um diese Form der Spekulation einzudämmen und die genehmigten Bauflächen möglichst rasch der Bebauung zuzuführen, wird verstärkt die Einführung einer Grundsteuer C gefordert. Dabei würde die neue Steuer unabhängig von der tatsächlichen Bebauung des Grundstücks erhoben und den Eigentümer zum Bebauen seines Grundstücks oder dem Ausbau bereits bestehender Wohnflächen motivieren. Allerdings ist diese Idee nicht neu. In den Jahren 1961 und 1962 wurde in Deutschland diese Form der Grundsteuer bereits erhoben. Dabei kam es in Folge zu keiner signifikanten Ausweitung des Angebots an Bauland. Die richtige Höhe einer solchen Steuer festzulegen, um das Spekulationsmotiv effektiv zu bekämpfen und gleichzeitig soziale Härten zu vermeiden gestaltete sich in der Praxis äußerst schwierig und führte zu häufigen Rechtsstreitigkeiten. Der hohe

Verwaltungsaufwand und die fehlende Steuerungswirkung führten zur Abschaffung der Steuer im Jahr 1963.

Fazit

- ▶ Auch in Zukunft bleibt Bauland knapp und teuer

Die Häuserpreise in den deutschen Metropolregionen steigen immer weiter. Durch die gestiegenen Baukosten und die enormen Preissteigerungen beim Bauland rechnen sich für private Bauträger meist nur noch die Errichtung von Eigentumswohnungen im hochpreisigen Segment. Für die überschaubare Anzahl an Fertigstellungen in diesem Segment besteht dabei in den deutschen Metropolen nach wie vor eine ausreichend große Nachfrage. Die erhöhten Kosten können somit vom Bauträger im Abverkauf noch durchgeholt werden. Da sich die Planungs- und Genehmigungsprozesse in der Zukunft aufgrund struktureller Faktoren und dem Fortschreiten des demografischen Wandels eher noch verlängern werden, ist mit der benötigten Ausweitung der ausgewiesenen Baulandflächen in den nächsten Jahren kaum zu rechnen. Erschwerend kommt hinzu, dass die deutsche Bauwirtschaft seit Jahren an Ihrer Kapazitätsgrenze angelangt ist, womit das Wohnangebot so oder so künftig kaum in ausreichendem Maße steigen wird. Angebotsseitig bleibt damit der Aufwärtsdruck auf die Preise weiterhin bestehen.

Sebastian Schnejdar

Disclaimer/Allgemeiner Hinweis:

Diese Publikation ist lediglich eine unverbindliche Stellungnahme zu den Marktverhältnissen und den angesprochenen Anlageinstrumenten zum Zeitpunkt der Herausgabe der vorliegenden Information am 31.07.2019. Die vorliegende Publikation beruht unserer Auffassung nach auf als zuverlässig und genau geltenden allgemein zugänglichen Quellen, ohne dass wir jedoch eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der herangezogenen Quellen übernehmen können. Dieser Research-Bericht ist eine rein ökonomische Analyse, und kein Teil davon ist als Wertpapieranalyse oder Empfehlung zu verstehen. Insbesondere sind die dieser Publikation zugrunde liegenden Informationen weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit (und Aktualität) überprüft worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Die vorliegende Veröffentlichung dient ferner lediglich einer allgemeinen Information und ersetzt keinesfalls die persönliche anleger- und objektgerechte Beratung. Für weitere zeitnähere Informationen stehen Ihnen die jeweiligen Anlageberater zur Verfügung.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Wertpapierhandelsgesetz bzw. MiFID II) dürfen Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit einer von ihnen erbrachten Finanzportfolioverwaltung oder unabhängigen Honorar-Anlageberatung grundsätzlich keine Zuwendungen von Dritten annehmen oder behalten. **Eine Weitergabe dieser Unterlage an Unternehmen oder Unternehmensteile, die Finanzportfolioverwaltung oder unabhängige Honorar-Anlageberatung erbringen, ist daher nur gestattet, wenn mit der BayernLB hierfür eine Vergütung vereinbart wurde.**



Dr. Sebastian Schnejdar
Immobilienökonom

Telefon: +49 89 2171-26386
sebastian.schnejdar@bayernlb.de

Redaktion:

Bayerische Landesbank
Unternehmensbereich 5700
80277 München (=Briefadresse)
research@bayernlb.de