Helaba

Vertraulich
29. Mai 2026



Bodenlos teuer

Was die Blockade der Straße von Hormus für die globalen Energiemärkte ist, ist Bauland für den deutschen Wohnungsmarkt. Beide bestimmen unmittelbar das verfügbare Angebot, das wegen der Knappheit zu steigenden Preisen führt. So begrenzte insbesondere die geringe Verfügbarkeit von Bauland in den vergangenen Jahren den dringend benötigten Neubau.

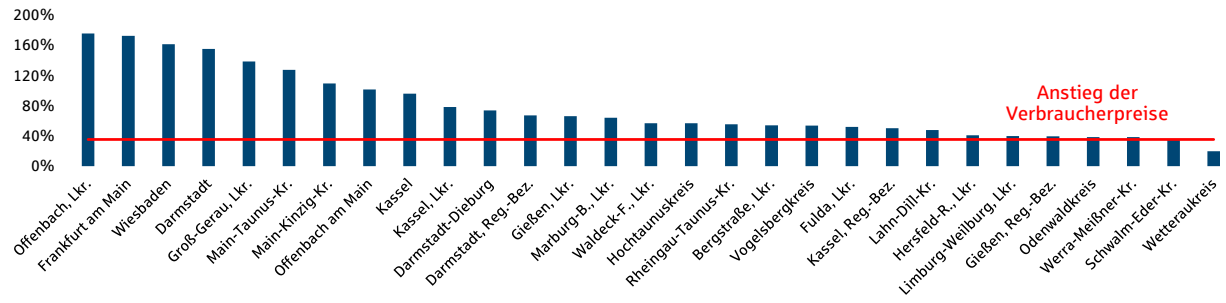
Seit Beginn der Niedrigzinsphase infolge der Finanzkrise legten die Baulandpreise bis heute nahezu ununterbrochen zu. In vielen Orten stiegen sie wesentlich stärker als die Verbraucherpreise. Die Zinswende 2022 brachte nur eine kurze Atempause. Mittlerweile liegt das Preisniveau vielerorts wieder auf den alten Höchstständen.

Bemerkenswert sind die großen regionalen Unterschiede: Von 2010 bis 2024 verdoppelten sich die Baulandpreise in den hessischen Großstädten und auch in ihrem Umland legten sie kräftig zu. Weniger stark stiegen die Preise in den ländlich geprägten Kreisen.

Die Preisschere lässt sich anhand von lokalen Nachfrage- und Angebotsunterschieden erklären. Da viele Menschen in den Städten bessere Arbeitsbedingungen und Infrastrukturen vorfinden, konzentriert sich dort die Nachfrage. Gleichzeitig wird in den Städten häufig wenig neues Bauland ausgewiesen. Langwierige Verfahren, regulatorische Hürden und lokaler Widerstand gegen Neubau verknappen das Angebot zusätzlich. Die Konsequenz sind deutlich höhere Preise.

Baulandpreise sind deutlich gestiegen

Veränderung des durchschnittlichen Kaufwertes für baureifes Land, 2010 bis 2024, %



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Helaba Research

Diese tragen dazu bei, dass sich ein Teil der Wohnungsnachfrage ins Umland verlagert. In diesem Fall tauschen die privaten Haushalte längere Pendelzeiten gegen günstigeren und in der Regel größeren Wohnraum. Gemessen daran, dass fast zwei Drittel der Hessen und Hessinnen in eine andere Gemeinde zum Arbeiten reist, ist die Entscheidung durchaus populär. Seit der Pandemie arbeiten viele Beschäftigte vermehrt aus dem Home-Office. Das spart Zeit und Geld, ebenso macht es größere Distanzen zum Arbeitsplatz erträglicher und verteilt die Wohnraumnachfrage gleichmäßiger.

Im ländlichen Raum wird sogar manchmal zusätzliches Bauland ausgewiesen, obwohl bereits Wohnungsleerstände bestehen. Das senkt zwar den Preisdruck, fördert aber Zersiedelung und sorgt für mehr Flächenversiegelung. Dagegen wäre es aus städtebaulicher und ökologischer Sicht sinnvoller, dem Verfall der alten Ortskerne stärker entgegenzuwirken.

Die hessische Landesregierung hat die Probleme erkannt. Initiativen wie die Bauland-Offensive und Anpassungen in der Bauordnung setzen an den richtigen Hebeln an: Schnellere Verfahren, Aktivierung von Brachflächen sowie Nachverdichtung schaffen den gesetzlichen Rahmen, um mehr Platz für neuen Wohnraum zu schaffen.

Entscheidend ist, ob die neuen Möglichkeiten auch vor Ort umgesetzt werden. Denn ohne den politischen Willen, Widerstände zu überwinden und tragfähige Kompromisse einzugehen, bleiben gut gemeinte Reformen in der Wohnungspolitik folgenlos.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
https://news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research

Redaktion:
Dr. Stefan Mitropoulos

Verantwortlich:
Dr. Gertrud Rosa Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Tel. 0 69/91 32-20 24
Internet: http://www.helaba.de

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.