

**WO STEIGEN DIE BAULANDPREISE
AM STÄRKSTEN?**

PREISDYNAMIK, WERTTREIBER, CLUSTER

RESEARCHBERICHT
JANUAR 2019

Wo steigen die Baulandpreise am stärksten?

Preisdynamik, Werttreiber, Cluster

Die Preise für Bauland haben sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht und dabei insbesondere in den zurückliegenden fünf Jahren deutlich an Dynamik hinzugewonnen. Sie gehören zu den entscheidenden Treibern für die Preissteigerungen an den Immobilienmärkten. Die Entwicklung erfolgte im Standortvergleich jedoch sehr unterschiedlich. Während sich die Preise vielerorts vervielfältigt haben, gab es andernorts sogar Rückgänge. Von welchen Faktoren hängt die Preisentwicklung am stärksten ab?

Zukünftige Investitionen können besser geplant und entschieden werden, wenn sowohl die Bandbreiten als auch die Einflussfaktoren der Preisentwicklung bekannt sind. Die vorliegende Studie untersucht dazu den Einfluss der Parameter Marktgröße, Region und wirtschaftliche Dynamik. Die Datengrundlage umfasst Baulandpreise der kreisfreien deutschen Städte ab 100.000 Einwohnern.





Inhaltsangabe

01 Knappeitsgetriebene Preisentwicklung von Bauland in Deutschland.....	4
02 Cluster-Analyse hinsichtlich Grundstücksgröße.....	7
03 Cluster-Analyse hinsichtlich Marktgröße.....	8
04 Cluster-Analyse hinsichtlich Region.....	9
05 Cluster-Analyse hinsichtlich Kaufkraft.....	11
06 Identifikation preisdynamischer Cluster anhand von Einzelparametern.....	13
07 Identifikation preisdynamischer Cluster anhand von Parameterkombinationen.....	17
08 Identifikation preisdynamischer Städte mittels Performancematrix.....	18
09 Identifikation preisdynamischer Städte mittels Rangfolgen	22
10 Priorisierung von Märkten und weiteres Research.....	26

1. Knappheitsgetriebene Preisentwicklung von Bauland in Deutschland

Grund und Boden gehört mit einem Wert von ca. 5,5 Billionen Euro in Deutschland zu den wichtigsten volkswirtschaftlichen Ressourcen. Der Vermögenswert entspricht aktuell etwa der fünffachen Marktkapitalisierung aller DAX-Unternehmen (zu Kursen Dez. 2018), der zweifachen deutschen Geldmenge M1 (Bargeld und Sichteinlagen) und mehr als dem 1,5-fachen Bruttoinlandsprodukt Deutschlands. Auch wenn solche Vermögenswerte nur überschlägig zu ermitteln sind – hier durch On-Geo (Wirtschaftswoche, 2018) – so steht doch fest, dass Land eine grundlegende und wertvolle Ressource für die ökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung einer Volkswirtschaft darstellt. In wertbezogener Hinsicht dient Grund und Boden nicht nur der Kapitalanlage und Renditeerzielung, sondern schafft darüber hinaus Stabilität durch die Bildung von Reserven für Individuen, Unternehmen und den Staat sowie durch die Sicherung des Geldwertes über reale Gegenbeziehungsweise Sachwerte. Bodenwerte gehen zumeist mit der Wirtschaftsstärke von Städten und Regionen einher. On-Geo beziffert für das wirtschaftlich starke Bundesland Bayern den Bodenwert auf 1,6 Billionen Euro,

für Thüringen dagegen nur auf 34 Milliarden Euro. Der Unterschied erklärt sich nicht nur durch die höhere Einwohnerzahl (ca. Faktor 6) oder die reine Fläche, sondern auch über die Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt je Einwohner ca. Faktor 1,6), die Wirtschaftsstruktur, die Landnutzung und weitere Faktoren. Köln und Frankfurt am Main haben dementsprechend hohe Bodenwerte von geschätzt 118 beziehungsweise 117 Milliarden Euro, wohingegen man für Leipzig aktuell nur 27 Milliarden Euro annimmt.

Woraus resultieren solche überproportional großen Wertunterschiede? Wie werden sich Bodenwerte weiterentwickeln? Führt eine Angleichung der zugrundeliegenden sozio-ökonomischen Faktoren auch zu einer Nivellierung bisher bestehender Wertunterschiede? Fragen, die Landeigentümer, Investoren, Nutzer, Analysten und Städte gleichermaßen beschäftigen. Theorien zur Preisbildung gibt es zahlreiche. Im Kern geht es dabei um das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Knappheiten spiegeln sich (zumeist) in Preisen wider. In dicht besiedelten Industrieländern wie Deutschland ist das verfügbare Angebot an Grund und Boden naturgemäß sehr

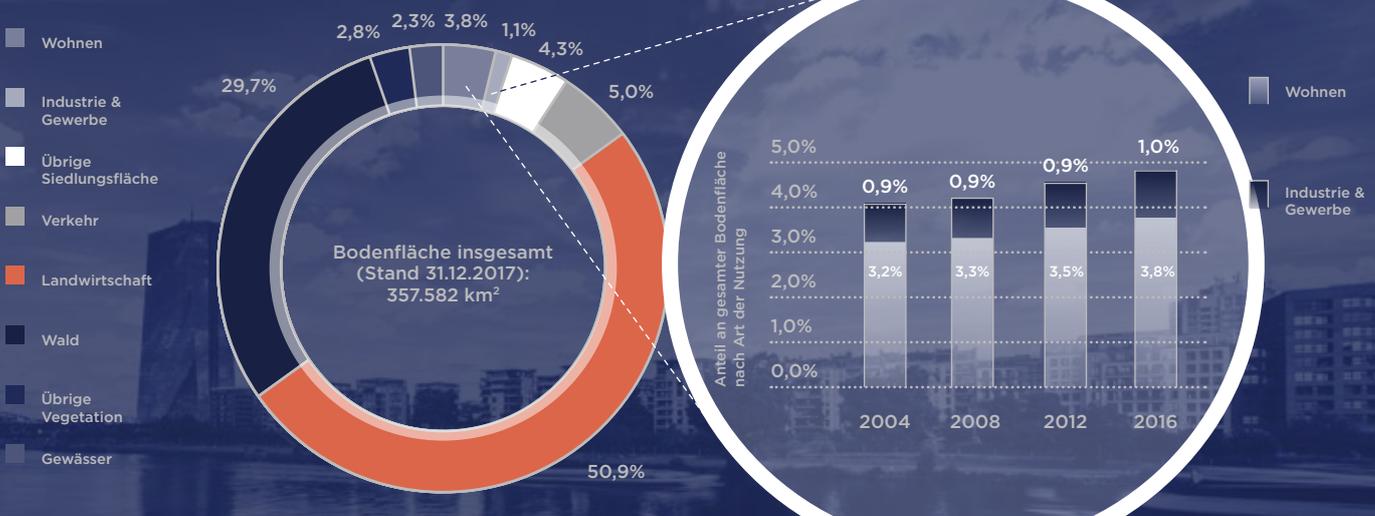


Abb. 1: Verteilung der Bodenfläche nach Art der Nutzung (2017, links) und Entwicklung von Flächenanteilen nach Art der Nutzung (Wohn-, Gewerbe- und Industrienutzung, rechts) - Deutschland
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnung und Darstellung

beschränkt. Nur etwas mehr als neun Prozent der Landesfläche stehen für die bauliche Nutzung im engeren Sinne wie Wohnen, Gewerbe und sonstige Siedlungsfläche zur Verfügung. Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) sind zahlreiche andere Belange, beispielsweise der Land- und Forstwirtschaft oder des Umweltschutzes, ebenfalls zu berücksichtigen, sodass trotz hohen Bedarfs der Baulandanteil allenfalls leicht und nur zu Lasten anderer Nutzungsansprüche steigen kann. In den vergangenen Jahren gab es dennoch einen leichten Anstieg insbesondere der Wohnbauflächen. Zu verzeichnen war im Zeitraum 2004 bis 2016 ein Plus von 0,6 Prozentpunkten. Dagegen stieg der Flächenanteil von Gewerbe und Industrie nur sehr leicht um knapp 0,1 Prozentpunkte.

Während das Flächenangebot nahezu starr ist, also weder deutliche Zuwächse nach

oben noch Reduzierungen nach unten erfahren kann, entwickelt sich die Nachfrage sehr dynamisch. In positiven Konjunkturphasen gibt es beispielsweise erhöhten Bedarf an Logistik- und Büroimmobilien, der mangels Baulanderweiterung nicht immer unmittelbar gedeckt werden kann. Andererseits bedeuten leer stehende Immobilien nicht automatisch, dass der Abriss und damit die Freigabe von Bauland folgt. Ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage kann im Wesentlichen nur über den Preis erfolgen. Das Wachstum der Wirtschaft und die Erhöhung der Kaufkraft führen demnach regelmäßig zu einer Verteuerung von Baugrundstücken. Anders als gemeinhin angenommen, kann sich Bauland in konjunkturschwachen Jahren aber auch verbilligen, wie beispielsweise in der folgenden Darstellung nach dem Hochpunkt 2007 zu sehen ist.

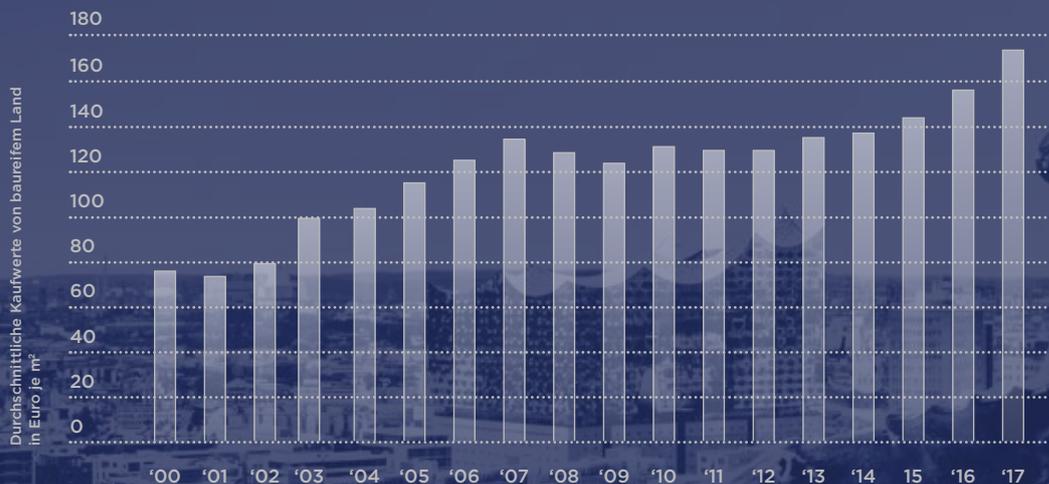


Abb. 2: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte von baureifem Land (in Euro je m²) – Deutschland
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung

Seit fast zehn Jahren gehen die Bodenpreise stets nach oben. Sind die erlebten Preisanstiege aber erheblich? Oder liegen diese im Bereich der normalen Teuerungsrate? Die Antwort gibt ein Vergleich unterschiedlicher allgemeiner und branchennahe Preisentwick-

lungen, etwa von Bauland, Baukosten, und Neubaupreisen unterschiedlicher Immobilientypen bzw. -nutzungen. Auch die Entwicklung des allgemeinen Verbraucherpreisindex (VPI) ist als Vergleichsgröße interessant. Die Teuerung verlief über einen langen Zeitraum

relativ kontinuierlich. Während die meisten Preisindizes seit 2010 quasi parallel und etwas über dem Verbraucherpreisindex (VPI) verließen, so sticht der Preisindex für Bauland (der im Gegensatz zu Abbildung 2 nicht nur das baureife Land enthält) doch stark heraus. Im

Zeitraum 2000 bis 2017 wuchs dieser um fast 67 Prozent, während der allgemeine Verbraucherpreisindex um lediglich 27 Prozent stieg. Eine besondere Dynamik war in den vergangenen fünf Jahren zu verzeichnen.

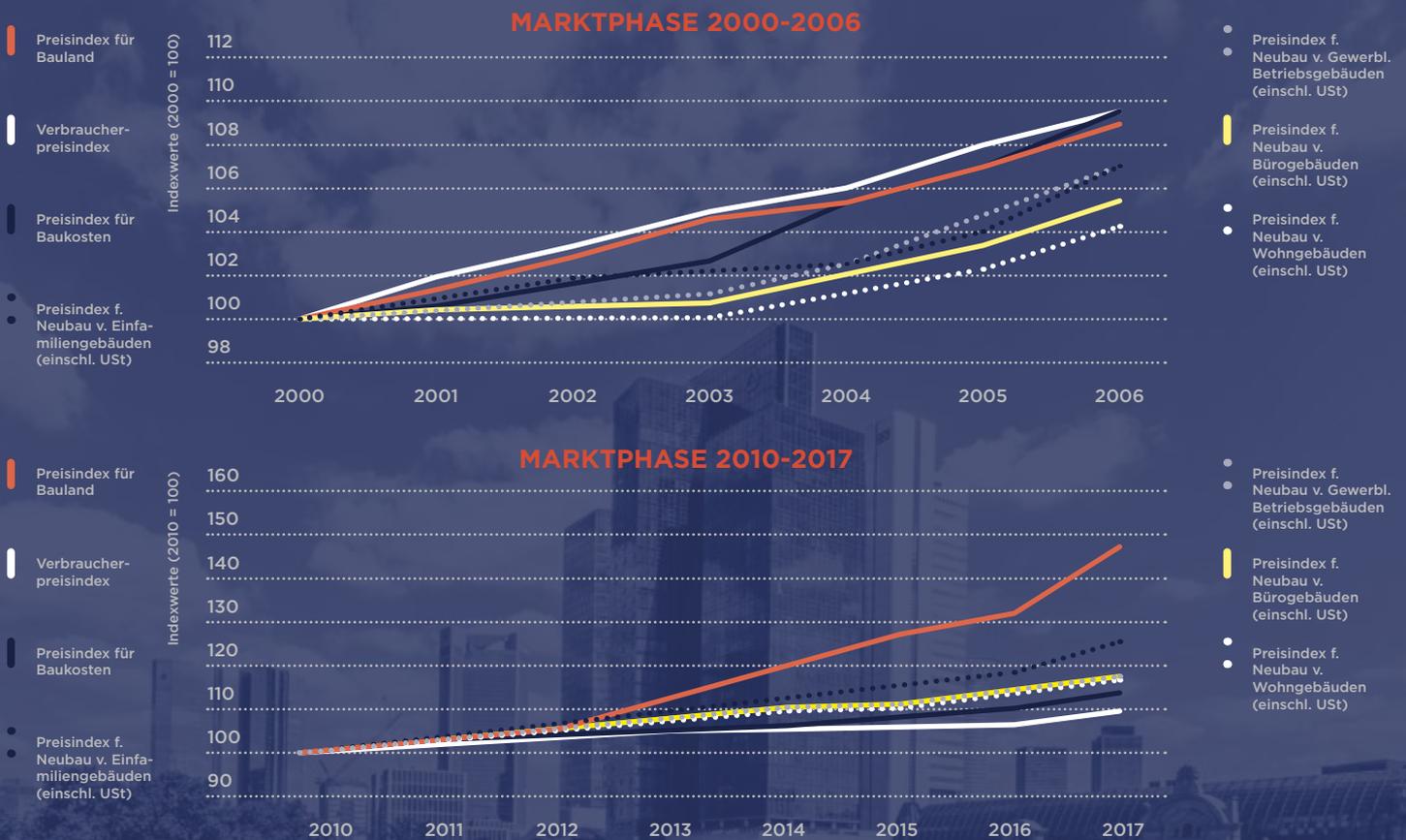


Abb. 3: Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Preisindizes in verschiedenen Marktphasen
Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Darstellung

Aus der Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Indizes lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten:

1. Baulandpreise entwickelten sich in bestimmten Perioden (z. B. 2000-2006) ähnlich zum VPI, können aber auch eine außerordentliche Dynamik entfalten und dann weit über

den VPI hinausgehen (Periode seit 2010).

2. Die Baukosten stiegen zuletzt zwar auch stärker an, die Verteuerung von Wohnungen und Gewerbebauten ist aber primär der Preisentwicklung von Bauland geschuldet.

3. Die Preissteigerung bei Grund und Boden verteuert insbesondere Einfamilienhäuser (Abb. 3), da dort die Relation von Nutzfläche

zu Grundstücksfläche preisbezogen besonders ungünstig ist.

Die Diskussion der Preissteigerung bei Bauland erfolgt nichtsdestotrotz regional und branchenbezogen recht unterschiedlich. Es ist also anzunehmen, dass die Relevanz von bestimmten Situationen und Einflussfaktoren abhängt. Generell ist auch für Investoren in-

teressant, welche Faktoren für Preisanstiege ursächlich sind und welche Cluster sich am Markt unterscheiden lassen. Denkbar sind beispielsweise Einflüsse wie Grundstücksfläche (Mengeneffekt), Marktgröße (Konzentration auf Zentren), Region (Historie, Dynamik) und Kaufkraft (Preiseffekt, Teuerung).

2. Cluster-Analyse hinsichtlich Grundstücksgröße

Betriebswirtschaftlich erklärt man den sogenannten Mengeneffekt als Teil der Erlöse, der sich in Abhängigkeit von der Absatzmenge ergibt. Auch immobilienwirtschaftlich gesehen sind Preise nicht rein über den Wert einer Flächeneinheit (in m²) zu erklären. Vielmehr erzeugt jeder Grundstückskauf bestimmte Grundkosten (Transaktionskosten) für Vermarktung, Verhandlung und Transaktionsabwicklung, die entsprechend auf eine größere oder auch kleinere verkaufte Fläche umzulegen sind. Gleichzeitig erscheint plausibel, dass gewisse Rabatte gewährt werden, wenn große, zusammenhängende Flächen schneller

und einfacher vermarktet werden können und keine ungünstigen Restflächen zurückbleiben. Insgesamt werden kleinere Grundstücke – relativ pro Quadratmeter gesehen – deshalb teurer gehandelt als sehr große Areale (Abb. 4). Dies erklärt zum Teil auch das Geschäftsmodell von Investoren, die Bauland, Rohbauland oder Bauerwartungsland großflächig kaufen und später durch Aufteilung eine Gewinnmarge generieren. Hinzu kommen selbstverständlich weitere Preiseffekte beispielsweise aus Baurechtsschaffung und Erschließung.

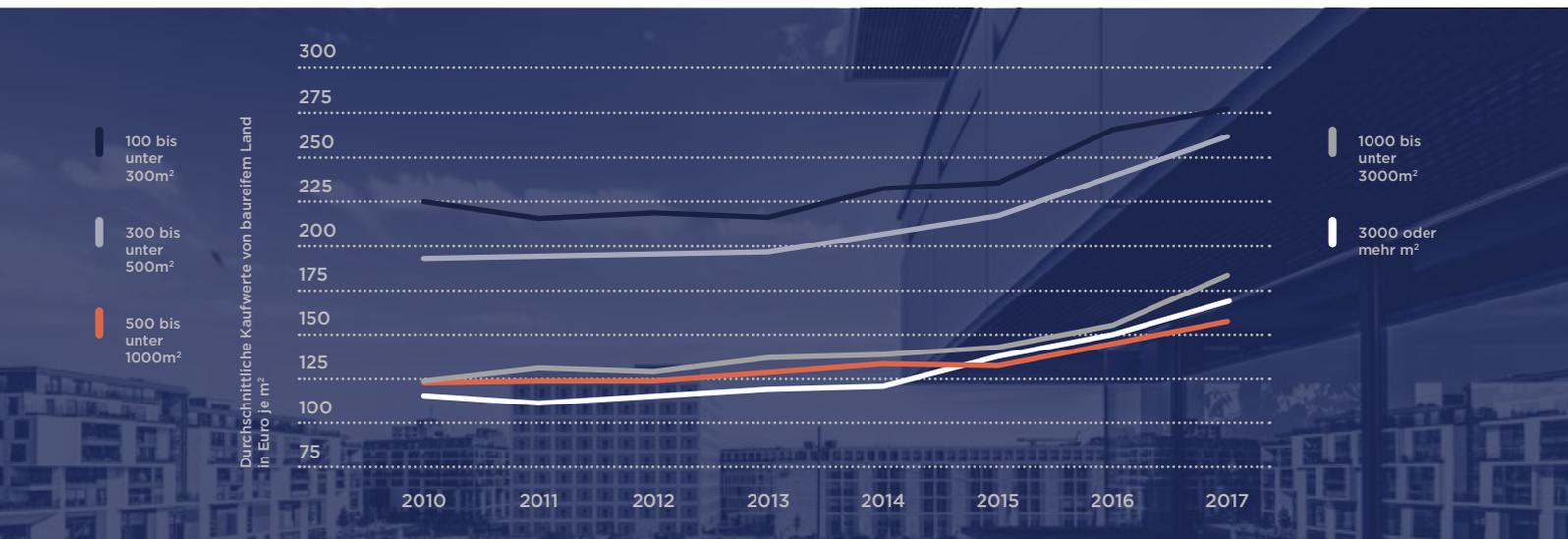


Abb. 4: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte von baureifem Land (in Euro je m²) nach Grundstücksgrößenklassen – Deutschland
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Darstellung

3. Cluster-Analyse hinsichtlich Marktgröße

Die Marktgröße war nach früheren Studien schon ein maßgeblicher Faktor für die Mietpreisentwicklung und die Knappheit von Wohnraum in Großstädten (weitere Research-Berichte unter www.empira.ch/de/aktuelles). Ein ähnlicher Effekt ist für die Höhe und die Entwicklung der Baulandpreise anzunehmen. Die Marktgröße soll an dieser Stelle über die Einwohnerzahl definiert werden. Die amtliche Statistik liefert dazu einheitliche Zahlen zuletzt für 2016. In der vorliegenden Untersuchung wurden auf dieser Basis alle 71 kreisfreien deutschen Städte ab 100.000 Einwohnern in drei

Größenklassen eingeteilt: kleinere Großstädte unter 250.000 Einwohner, mittlere Großstädte von 250.000 bis unter 500.000 Einwohner sowie die größten Städte ab 500.000 Einwohner (jeweils ohne Wechsel der Einteilung anhand der Werte im Jahr 2016).

Die durchschnittlichen Kaufwerte sowie Verkaufsflächen von baureifem Land wurden ebenfalls der amtlichen Statistik entnommen. Dies liefert der Analyse grundsätzlich eine bundesweit einheitliche Quelle, auch wenn der Aussagegehalt in einigen Segmenten leidet reduziert ist.¹



Abb. 5: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte von baureifem Land (in Euro je m²) nach Einwohnergrößenklassen und Darstellung der Spannweite (Spread) zwischen teuerster und günstigster Einwohnergrößenklasse
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

In der Auswertung (Abb. 5) zeigt sich ein deutlicher Werteffekt der Großstädte. Die Preisentwicklung des baureifen Landes scheint demnach von der Marktgröße (hier die Bevölkerungszahl) abhängig zu sein. Dies gilt für das Preisniveau und auch die Preisdynamik. Die kleineren Städte holen seit 2014 auf. Auffällig ist, dass die Mittelstädte die ge-

nerelle Marktdynamik zuletzt nicht ganz mitvollzogen haben. Orientiert man sich an den letzten Wachstumsraten der anderen Cluster, besteht möglicherweise Aufholpotenzial. Durch den Preisanstieg in den Großstädten, die seit 2009 eine enorme Teuerung erlebt haben, hat sich der Spread zwischen minimalen und maximalen Baulandpreisen stark er-

¹ Die Erhebung der amtlichen Baulandstatistiken durch die jeweiligen Statistischen Landesämter wird nicht einheitlich vorgenommen. So sind je nach Bundesland unterschiedliche Bezugsquellen für die Datenlieferung verantwortlich (z. B. Gutachterausschüsse, Finanzämter), was sich insbesondere in der Anzahl der auswertbaren Transaktionszahlen niederschlägt. Wertmäßige Ausschläge in positiver wie negativer Hinsicht sind bei sehr geringen Verkaufszahlen nicht gänzlich auszuschließen. Zudem weisen die bezogenen Datenreihen teilweise Lücken auf, sodass sich die eigentliche Datenbasis der 71 kreisfreien Städte ab 100.000 Einwohner in einigen Analyseschritten reduziert.

höht. Einzelstädte können jedoch, anders als das hier betrachtete Cluster, eine individuelle Performance aufweisen. So zeigen Städte wie Dresden und Leipzig, die den preisintensiven Städten ab 500.000 Einwohnern angehören, noch vergleichsweise günstige Baulandpreise. Dagegen fallen aus den kleineren und tendenziell eher günstigeren Standorten unter anderem

Offenbach am Main und Erlangen heraus – sie zeigen ein vergleichsweise hohes Preisniveau. Die Großstädte liegen auch bei der durchschnittlich gehandelten Flächengröße regelmäßig vorn, bei den Klein- und Mittelstädten ist das Bild uneinheitlich. Einige Schwankungen sind jedoch statistisch beziehungsweise durch bestimmte Einmaleffekte bedingt.

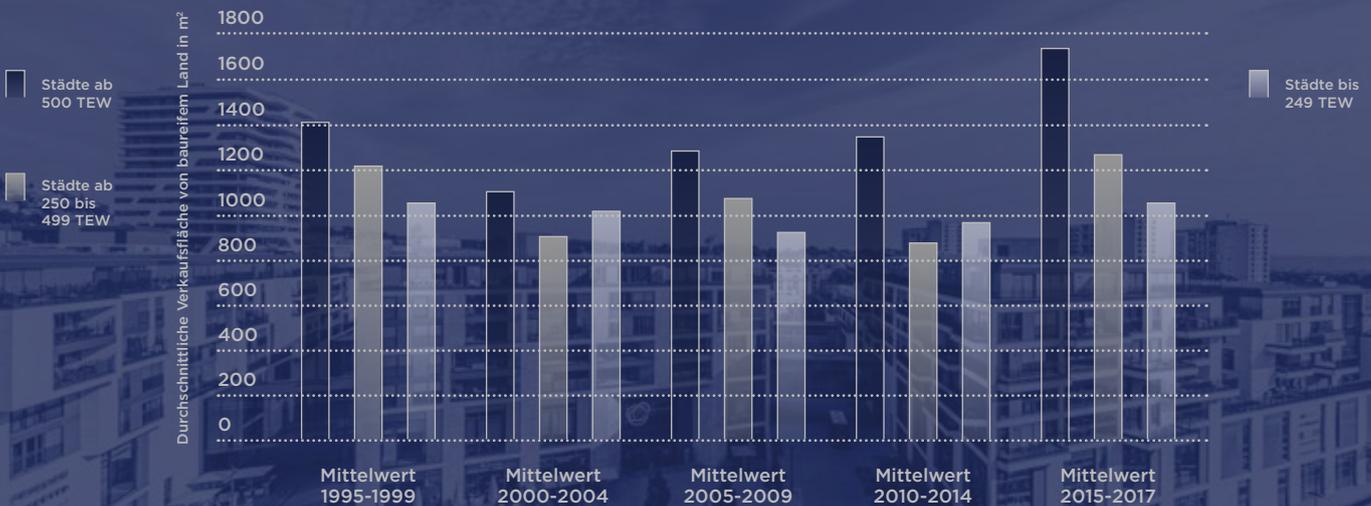


Abb. 6: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsflächen von baureifem Land (in m²) nach Einwohnergrößenklassen
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Eine generelle Erkenntnis dieser Cluster-Analyse ist: Die Märkte werden zunehmend dynamischer. Dies gilt sowohl für die Preisentwicklung als auch für die gehandelte Flächengröße. Auffällig ist diese Entwicklung insbesondere in den Großstädten. Dort werden trotz im Mittel höherer Preise auch vermehrt größere Flächen von baureifem Land verkauft. Gegenwärtig liegen diese ca. 300 Quadratmeter über dem Durchschnitt zum

Ende des vergangenen Jahrtausends. Auch in den beiden Clustern der Städte unter 500.000 Einwohner ergaben sich zuletzt im Schnitt wieder deutlich größere Flächenumsätze. Über den hier betrachteten Zeitraum seit 1995 wird zudem deutlich, dass in den größten Städten auch durchweg die größten Verkaufsflächen für baureifes Land gehandelt wurden.

4. Cluster-Analyse hinsichtlich Region

Neben der Marktgröße ist auch ein Blick auf die regionale Dynamik der Baulandpreise interessant. Hierzu wurde folgende Zuordnung

der 71 kreisfreien Städte bzw. ihres jeweiligen Bundeslandes vorgenommen:

- Region Nord: Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein
- Region Süd: Baden-Württemberg, Bayern
- Region West: Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland
- Region Ost: Berlin, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen

Wie erwartet, bestätigt der Süden seinen Ruf als teuerste Region für baureifes Land (Abb. 7). Neben den Top-Standorten Stuttgart und München gibt es im Süden mit Regensburg, Augsburg, Nürnberg und Karlsruhe weitere

hochpreisige und dynamische Städte hinsichtlich der Kaufwerte für baureifes Land. War der Norden noch zum Jahrtausendwechsel am günstigsten, so nimmt diese Position nun die Region Ost ein. Jedoch holen ostdeutsche Standorte vor allem in jüngster Vergangenheit wieder auf. Aktuell liegen die Preisniveaus in Nord und Ost nahezu gleichauf. In beiden Clustern sind anziehende Preise zu beobachten. Dabei sind Sondereffekte zu beachten. Getrieben wird das Preisniveau in der Region Ost durch wenige Städte wie Berlin, Potsdam und Jena.

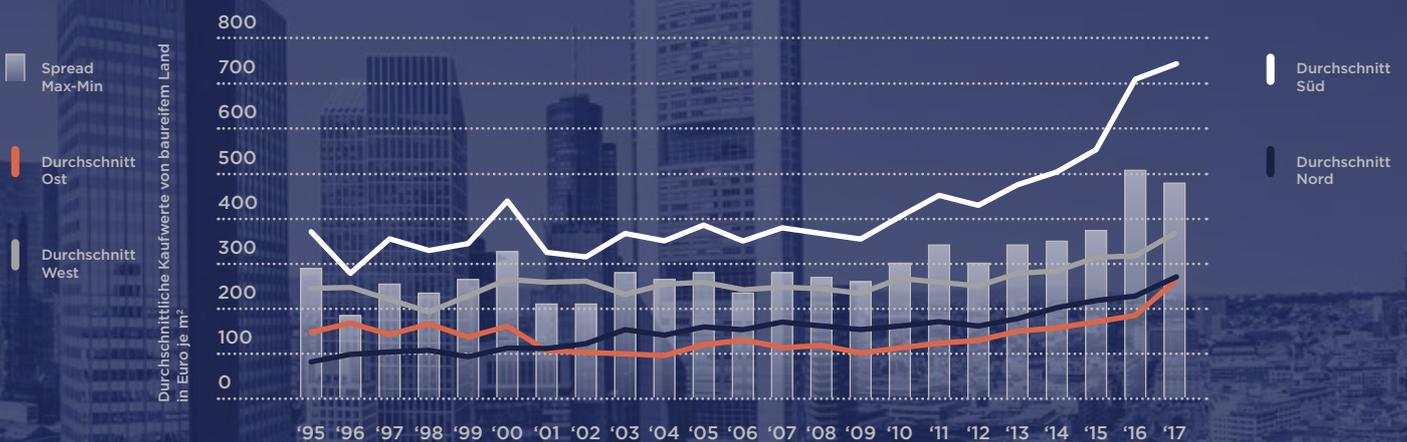


Abb. 7: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte von baureifem Land (in Euro je m²) nach Regionen und Darstellung der Spannweite (Spread) zwischen teuerster und günstigster Region
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Das Cluster West bewegt sich über den gesamten Betrachtungszeitraum auf mittlerem Niveau. Wachstum resultierte überwiegend aus der Verteuerung einiger hessischer Standorte wie Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Wiesbaden und Darmstadt. Auch die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz zeigte einen Preisanstieg. Standorte in Nordrhein-Westfalen dämpfen dagegen die Durchschnittswerte im Westen. Ausreißer nach unten bilden preisgünstige Städte wie Hamm und Bochum, starke Standorte sind dagegen Köln, Düsseldorf, Bonn und Aachen. Der Spread zwischen der teuersten und günstigsten

ten Region betrug lange Zeit 250 bis 300 Euro je Quadratmeter. Seit circa fünf Jahren steigt diese Spreizung nahezu stetig an. Sie liegt gegenwärtig bei circa 500 Euro je Quadratmeter. Eine ähnliche Differenzierung war bereits beim Kriterium Marktgröße festzustellen. Die Zunahme der Spannweite erfolgt trotz der zeitgleichen Verbesserung des unteren Clusters Ost.

Die Analyse der durchschnittlich verkauften Flächengrößen zeigt kein eindeutiges Bild (Abb. 8). Über mehrere Perioden zeigt das Cluster West recht geringe Schwankungen. Im Süden werden eher unterdurchschnittlich

große Grundstücke verkauft. Demgegenüber sind die verkauften Flächen in den Regionen Nord und Ost im Schnitt teils deutlich größer. Es lässt sich vermuten, dass bei höheren Preisen tendenziell kleinere Flächen gesucht werden, bei geringen Preisen können diese dagegen gern etwas größer sein. Dennoch führt in zeitlicher Hinsicht der Preisauftrieb nicht zu flächenbezogen kleineren Transaktionen, im Gegenteil: Es ist ein Anstieg der durchschnittlichen Verkaufsfläche festzustellen. Der Hintergrund dieser Entwicklung lässt sich aus der Datenlage nicht unmittelbar erschließen. Vielleicht fanden im Rahmen der professionelleren Grundstücksentwicklung

vermehrt größere Projektentwicklungen statt. Oder Preisentwicklung und Anlagedruck zogen vermehrt institutionelles Kapital an, was zu größeren Einzelinvestments führte. Nichtsdestotrotz ist das durchschnittlich verkaufte Grundstück gerade einmal etwas mehr als 1.000 Quadratmeter groß, was für eine Dominanz privater Erwerber spricht.

Insgesamt lässt sich als Ergebnis dieser regionalen Betrachtung feststellen, dass das Cluster Süd hinsichtlich des Preisniveaus mit Abstand führt und zuletzt auch bei der Dynamik vorn lag. Das sehr lange zurückliegende Cluster Ost lässt Aufholtendenzen erkennen.

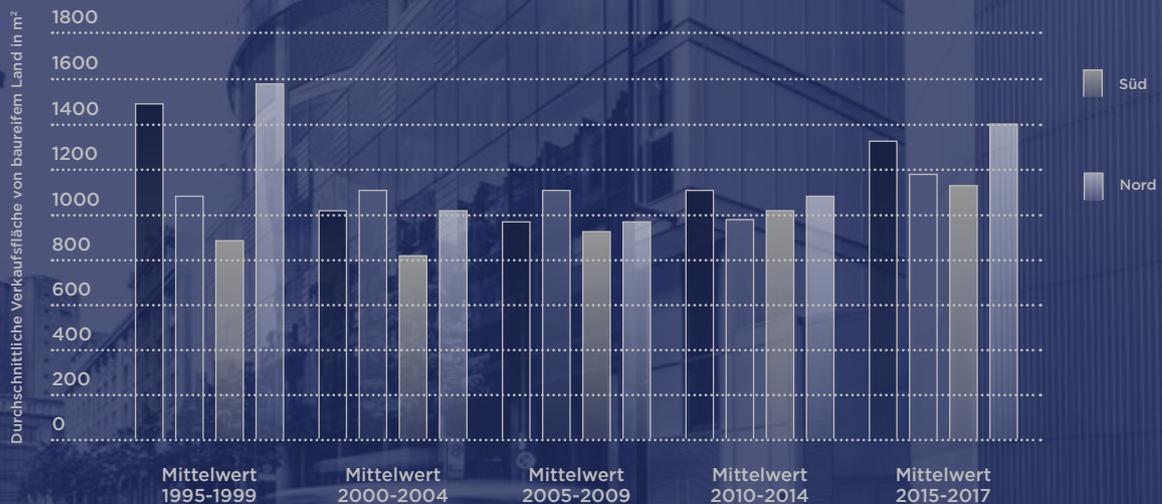


Abb. 8: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsflächen von baureifem Land (in m²) nach Regionen
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

5. Cluster-Analyse hinsichtlich Kaufkraft

Die Kaufkraft einer Region beziehungsweise Stadt ist ein weiteres naheliegendes sozio-ökonomisches Differenzierungsmerkmal für Standorte und deren Preisentwicklung. Die 71 kreisfreien Städte ab 100.000 Einwohner werden dazu anhand ihrer Kaufkraftkennziffern (MB-Research, Jahr 2018, Bundesschnitt = 100) in drei Gruppen unterschieden:

- Geringe Kaufkraft: unteres Quartil, 25 % der Städte, bis Indexwert 91,2,
- Hohe Kaufkraft: oberes Quartil, 25 % der Städte, ab Indexwert 106,3,
- Mittlere Kaufkraft: andere Städte (50 %), zwischen den genannten Indexwerten.

Aus Vereinfachungsgründen bleiben die Zuordnungen auf Basis des Referenzjahres 2018 konstant, auch wenn sich im Zeitverlauf durch Kaufkraftänderung die Rangfolge der Städte verschieben kann. Abbildung 9 zeigt die entsprechende Auswertung der Kaufkraftcluster. Auffällig ist ein deutlicher und dauerhafter Abstand zwischen den drei Clustern. Anders als bei den anderen bisher untersuchten Unterscheidungsmerkmalen gibt es keine Annäherung oder gar Überschneidung der Preisverläufe. Städte mit hoher Kaufkraft bilden das teu-

erste Cluster. Wie zuvor bei den Städten ab 500.000 Einwohnern und den Städten im Cluster Süd fällt erneut ein steiler Anstieg in den vergangenen Jahren auf. Dagegen zeigen die kaufkraftschwächeren Cluster eine nur verhaltene Preisentwicklung, sie folgen kaum der Preisentwicklung im starken Cluster. Somit wächst die Spannweite zwischen dem teuren und dem günstigsten Cluster. Dieser Abstand auf Basis der Kaufkraftunterscheidung fällt jedoch deutlicher aus als bei den bisherigen Differenzierungen. Der Spread beträgt aktuell fast 600 Euro je Quadratmeter.



Abb. 9: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufwerte von baureifem Land (in Euro je m²) nach Kaufkraftklassen und Darstellung der Spannweite (Spread) zwischen teuerster und günstigster Kaufkraftklasse
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, MB Research; eigene Berechnung und Darstellung

Das Merkmal Kaufkraft führt zu einer signifikanten Unterscheidung der Baulandpreise. Besonders deutlich wird dies bei der Abgrenzung der Städte mit hohen Baulandpreisen. Dazu gehören die meisten Top-7-Standorte (außer Köln und Berlin, beide mit mittlerer Kaufkraft). Im Cluster sind beispielsweise auch die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden, der frühere Regierungssitz Bonn sowie die Automobilstandorte Ingolstadt und Wolfsburg enthalten. Städte im unteren Cluster mit geringer Kaufkraft und entsprechend geringeren Baulandpreisen sind unter anderem Gelsenkirchen, Halle (Saale), Hamm und Herne.

Die flächenbezogene Analyse (Abb. 10) ist hierbei ebenfalls wenig aufschlussreich, die Werte liegen recht dicht beieinander und zeigen keinen eindeutigen Zusammenhang. Im kaufkraftstarken Cluster sind seit einigen Jahren die höchsten Flächenumsätze je Verkaufsfall zu sehen, was aber in der weiteren Vergangenheit auch anders war. Eine Zeit lang – bis ungefähr 2004 – lagen die günstigen Standorte beim durchschnittlichen Flächenumsatz vorn. Seither zeigen die beiden unteren Cluster jeweils ähnliche Transaktionsgrößen. Im Einzelnen sind als kaufkraftstarke Standorte mit überdurchschnittlich großen Flächenver-

käufen einige nord- und westdeutsche Städte wie Hamburg, Wiesbaden, Wolfsburg, Darm-

stadt und Düsseldorf zu identifizieren. Auch das kleinere Fürth gehört zu dieser Gruppe.

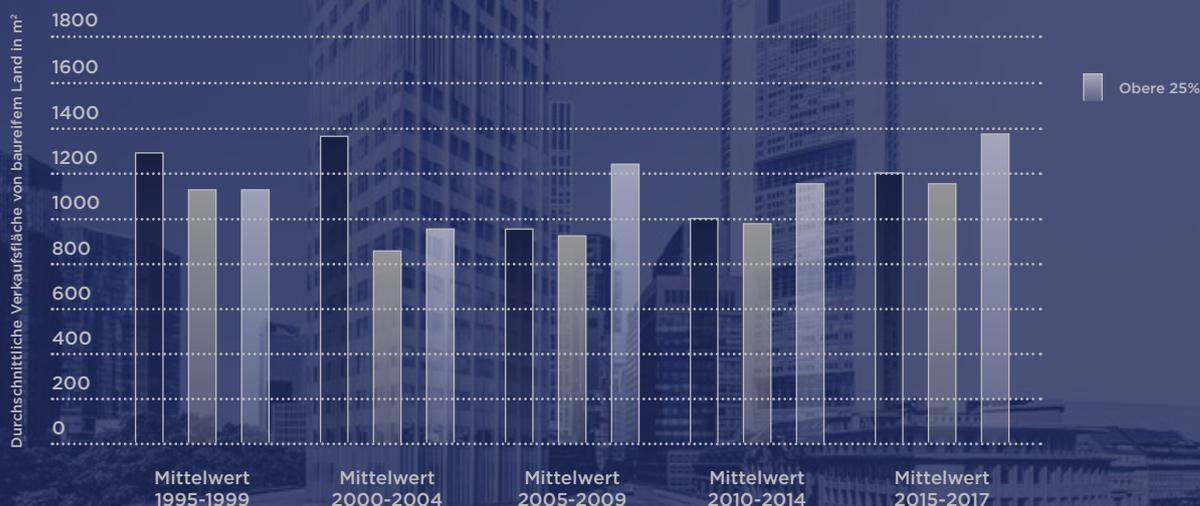


Abb. 10: Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsflächen von baureifem Land (in m²) nach Kaufkraftklassen
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MB Research; eigene Berechnung und Darstellung

Als Zwischenfazit dieser kaufkraftbezogenen Cluster-Analyse lässt sich feststellen, dass die Standorte mit hoher Kaufkraft einen dauerhaft höheren Flächenpreis erzielen. Preisrückgänge in konjunkturell schwierigen Phasen waren hier mittelfristig weitaus seltener zu beobachten als etwa beim wirtschaftlich

schwachen Cluster. Zuletzt zeigte das kaufkraftstarke Cluster eine dynamische Preisentwicklung, während die übrigen Standorte nur geringe Anstiege verzeichneten. Der Spread zwischen den Extremwerten ist aktuell außerordentlich hoch.

6. Identifikation preisdynamischer Cluster anhand von Einzelparametern

Interessant für Investoren sind nicht nur absolute Preisveränderungen, sondern auch die relative Performance im Vergleich zu Referenzgrößen wie dem VPI. Als Messzahl und Kriterium soll im Folgenden die Relation Preisanstieg (Boden) zu allgemeiner Teuerungsrate (VPI) gezeigt werden. Werte unter 1,0 x VPI bedeuten in diesem Sinne, dass die Baulandpreise hinter der Inflation zurückklagen. Dagegen sprechen Werte über 2,0 x VPI für einen deutlichen Preisanstieg, der nicht nur über die allgemeine Inflation erklärbar

ist. In jedem Cluster gibt es unterschiedliche Städte, die sich durchaus in verschiedene Richtungen entwickeln können. Fraglich ist, ob sich innerhalb des jeweiligen Clusters ein eindeutiges Bild ergibt. Gesucht werden also Cluster mit einer zumindest überwiegend guten Performance der Kaufwerte für baureifes Land. Um eine Glättung von Ausreißerwerten zu erhalten (besonders günstige/teure Jahre, Schwankungen gerade bei geringen Transaktionszahlen), wurden jeweils Durchschnitte von zwei Jahren gebildet. Die Ausgangsba-

sis ist somit das für 2016 und 2017 genannte Preisniveau. Der Fünfjahresvergleich wird somit geglättet auf die Jahre 2011 und 2012

bezogen. Der relative Preisanstieg wird in diesem Sinne für drei Zeiträume – 5, 10 und 20 Jahre – unterschieden (Abb. 11).

CLUSTER		ANSTIEG KAUFWERTE								
		LETZTE 5 JAHRE			LETZTE 10 JAHRE			LETZTE 20 JAHRE		
		Anzahl > 2,0 VPI	Anzahl 1,0-2,0 VPI	Anzahl < 1,0 VPI	Anzahl > 2,0 VPI	Anzahl 1,0-2,0 VPI	Anzahl < 1,0 VPI	Anzahl > 2,0 VPI	Anzahl 1,0-2,0 VPI	Anzahl < 1,0 VPI
REGION	Ost	10	0	0	9	0	1	3	1	5
	West	22	1	10	12	1	16	6	9	13
	Süd	12	0	1	12	2	0	7	2	3
	Nord	11	0	1	8	2	1	8	0	1
EINWOHNER	ab 500T	14	0	0	9	2	2	5	2	3
	ab 250T bis 499T	4	0	7	5	0	7	4	1	7
	bis 249T	37	1	5	27	3	9	15	9	12
KAUFKRAFT	Untere 25 %	13	0	5	11	1	6	4	2	10
	Mittlere 50 %	26	1	4	13	3	11	10	6	9
	Obere 25 %	16	0	3	17	1	1	10	4	3

Abb. 11: Übersicht der Clusterergebnisse - Vergleich der Baulandpreisentwicklung zum Anstieg des Verbraucherpreisindex, verschiedene Zeiträume

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, MB Research; eigene Berechnung und Darstellung

Im kurzfristigen Zeithorizont stellen sich in regionaler Hinsicht die Cluster Ost, Nord und Süd als sehr preisdynamisch dar. Bei den westdeutschen Städten zeigen zumindest zwei Drittel Anstiege oberhalb der zweifachen Inflation. Hinsichtlich der Marktgröße überragen Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern die anderen Klassen, sie zeigen durchweg Anstiege von mindestens der doppelten allgemeinen Teuerungsrate. Auch die kleineren Großstädte mit weniger als 250.000 Einwohnern können überzeugen. Ungefähr 86 Prozent zeigen Wertzuwächse oberhalb der doppelten Inflation. Nach dem Kriterium Kaufkraft zeigen alle Gruppen über einen Zeitraum von fünf Jahren gute bis sehr gute Ergebnisse. Bei Städten mit mittlerer und hoher Kaufkraft erzielen jeweils 84 Prozent der Standorte Ergebnisse von mindestens der doppelten VPI-Entwicklung. Dies gilt auch für 13 der 18 Städte mit geringerer Kaufkraft.

Je weiter man in der zeitlichen Betrachtung zurückgeht, desto deutlicher wird in regionaler Hinsicht der Rückstand der Region West. Im Zehnjahreszeitraum erzielen weniger als die Hälfte der analysierten Weststädte einen Wertzuwachs von wenigstens dem VPI. Auch in der langfristigen Betrachtung (20 Jahre) sind es nur 15 von 28 Städten, deren Baulandpreise mindestens im Bereich der allgemeinen Teuerung steigen. Deutlich positiver erscheinen alle anderen Regionen, wobei insbesondere der Norden in der langfristigen Betrachtung gute Werte aufweist. Die Region Ost sieht tendenziell in jüngeren Perioden besser

aus, was Aufholeffekte vermuten lässt.

Nach dem Kriterium Marktgröße reduziert sich die herausragende Stellung der Städte ab 500.000 Einwohner mit zunehmendem Zeithorizont. Während über einen Zeitraum von zehn Jahren noch 69 Prozent der Städte eine außergewöhnliche Preissteigerung von mindestens der doppelten Inflation zeigen, sind es über 20 Jahre nur noch 50 Prozent der Städte. Die mittleren Großstädte zeigen über alle betrachteten Zeiträume hingegen die schlechteste Performance, mehrheitlich liegt die Baulandpreisentwicklung unter dem VPI-Anstieg.

Nach dem Kriterium Kaufkraft dominieren erwartungsgemäß die kaufkraftstärksten Standorte auch mittel- und langfristig. In der langfristigen Betrachtung von 20 Jahren liegen mehr als 80 Prozent auf oder über dem Anstieg des VPI, knapp 59 Prozent sogar über der Schwelle von 2,0 x VPI. Überraschender ist, dass mittelfristig die ärmeren Standorte die Städte mit mittlerer Kaufkraft übertreffen. Dies kehrt sich in der langfristigen Perspektive wieder um: Nur 37 Prozent der kaufkraftschwachen Städte zeigen noch Preiszuwächse auf oder über dem Inflationsniveau.

Die Marktgröße ist über alle Perioden hinweg ein eindeutiges Kriterium

Über alle Perioden hinweg ergibt nur das Kriterium Marktgröße eine eindeutige Empfehlung. Die Städte ab 500.000 Einwohnern



nehmen in jedem Zeitraum die Spitzenposition ein. Dagegen liefern Städte im Bereich 250.000 bis 500.000 Einwohnern die jeweils schlechtesten Resultate. In jedem Zeitraum lag mehr als die Hälfte der Wertzuwächse unter dem VPI. Aus regionaler Sicht erscheinen mehrheitlich die nord- und süddeutschen Städte und nach Kaufkraft das dahingehend stärkste Cluster attraktiv. Zu beachten ist jedoch stets, dass sich in den entsprechenden Clustern auch Ausreißerstädte finden lassen, die deutlich besser oder schlechter abschneiden als die ihr übergeordnete Gruppe. Das jeweilige Cluster unterstützt jedoch die Vorauswahl.

Um für Investments in Boden beziehungsweise Bauland renditestarke Standorte herauszufiltern, könnten die Clusterparameter miteinander kombiniert werden. Anhand der zuvor besprochenen Einzelergebnisse erscheinen Städte attraktiv, die folgende Eigenschaften aufweisen:

- Zugehörigkeit zur Region Nord,
- Einstufung als große Märkte, d. h. Standorte ab 500.000 Einwohnern,
- Zugehörigkeit zu den oberen 25 % des Differenzierungsmerkmals Kaufkraft.

Im Rahmen dieser Studie treffen alle drei Kri-

terien lediglich auf Hamburg zu. Hannover und Bremen erfüllen zumindest die regionale und einwohnerspezifische Einteilung, zählen aber zu den Städten mit nur mittlerer Kaufkraft.

Die schwächste Clusterkombination gemäß dem Anteil der Städte mit geringerem Wertanstieg beinhaltet Städte mit:

- Zugehörigkeit zur Region West,
- Einstufung als mittelgroß, d. h. Standorte mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern,
- Zugehörigkeit zu den unteren 25 % des Differenzierungsmerkmals Kaufkraft.

Diesem Muster gehören mit Duisburg und Gelsenkirchen genau zwei Städte an.

Die festgestellten Idealtypen erzwingen nicht unbedingt, zukünftig nur Hamburg als Investitionsziel zu sehen und Duisburg und Gelsenkirchen komplett zu meiden. Auch in anderen Clustern finden sich wachstumsstarke Einzelstädte beziehungsweise Ausreißer in negativer Hinsicht. Ferner können sich Einzelparameter auch überlagern oder ausgleichen, sodass die Idealtypen nicht direkt aus den Einzelergebnissen abgeleitet werden können. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die Analyse lediglich auf einer Vergangenheitsbetrachtung beruht.



7. Identifikation preisdynamischer Cluster anhand von Parameterkombinationen

Testet man die denkbaren Kombinationen über alle Zeiträume, so zeigen sich folgende Ergebnisse:

CLUSTER		ANSTIEG KAUFWERTE								
		LETZTE 5 JAHRE			LETZTE 10 JAHRE			LETZTE 20 JAHRE		
		Anzahl > 2,0 VPI	Anzahl 1,0-2,0 VPI	Anzahl < 1,0 VPI	Anzahl > 2,0 VPI	Anzahl 1,0-2,0 VPI	Anzahl < 1,0 VPI	Anzahl > 2,0 VPI	Anzahl 1,0-2,0 VPI	Anzahl < 1,0 VPI
REGION & KAUFKRAFT	Ost & Untere	7	0	0	7	0	0	2	0	5
	Ost & Mittlere	3	0	0	2	0	1	1	1	0
	West & Untere	3	0	4	1	0	6	0	2	4
	West & Mittlere	13	1	4	4	1	9	2	4	8
	West & Obere	6	0	2	7	0	1	4	3	1
	Süd & Mittlere	5	0	0	5	1	0	3	1	1
	Süd & Obere	7	0	1	7	1	0	4	1	2
	Nord & Untere	3	0	1	3	1	0	2	0	1
	Nord & Mittlere	5	0	0	2	1	1	4	0	0
	Nord & Obere	3	0	0	3	0	0	2	0	0
EINWOHNER & KAUFKRAFT	ab 500T & Untere	1	0	0	1	0	0	0	0	1
	ab 500T & Mittlere	8	0	0	3	2	2	3	1	2
	ab 500T & Obere	5	0	0	5	0	0	2	1	0
	ab 250T bis 499T & Untere	0	0	2	0	0	2	0	0	2
	ab 250T bis 499T & Mittlere	2	0	3	2	0	4	2	0	4
	ab 250T bis 499T & Obere	2	0	2	3	0	1	2	1	1
	bis 249T & Untere	12	0	3	10	1	4	4	2	7
	bis 249T & Mittlere	16	1	1	8	1	5	5	5	3
	bis 249T & Obere	9	0	1	9	1	0	6	2	2

REGION & EINWOHNER	Ost & bis 249T	7	0	0	7	0	0	2	1	4
	Ost & ab 250T bis 499T	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ost & ab 500T	3	0	0	2	0	1	1	0	1
	West & bis 249T	15	1	3	7	0	8	4	6	4
	West & ab 250T bis 499T	2	0	7	2	0	7	1	1	7
	West & ab 500T	5	0	0	3	1	1	1	2	2
	Nord & bis 249T	7	0	1	6	1	1	6	0	1
	Nord & ab 250T bis 499T	1	0	0	1	0	0	1	0	0
	Nord & ab 500T	3	0	0	1	1	0	1	0	0
	Süd & bis 249T	8	0	1	7	2	0	3	2	3
	Süd & ab 250T bis 499T	1	0	0	2	0	0	2	0	0
	Süd & ab 500T	3	0	0	3	0	0	2	0	0

Abb. 12: Übersicht der Clusterergebnisse (kombiniert) - Vergleich der Baulandpreisentwicklung zum Anstieg des Verbraucherpreisindex, verschiedene Zeiträume

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, MB Research; eigene Berechnung und Darstellung

So zeigen insbesondere Städte kurzfristig eine überdurchschnittliche Performance ($> 2,0 \times \text{VPI}$), die folgende Eigenschaften aufweisen:

- Ost-Städte mit unterer Kaufkraft (ggf. Aufholeffekte),
- West-, Süd- und Nord-Städte mit zumindest mittlerer Kaufkraft,
- Große Großstädte relativ unabhängig von der Kaufkraft.

Erweitert man die Betrachtung auf einen Zeit-

raum von zehn Jahren, so zeigen wiederum die süddeutschen Städte überdurchschnittliche Ergebnisse. Dies gilt auch für West-Städte mit höherer Kaufkraft. Über einen Zeitraum von 20 Jahren sind die Ergebnisse nicht mehr so eindeutig. Tendenziell fallen noch Städte im Norden durch höhere Wachstumsraten auf. Wichtig sind hierbei Einzelanalysen der im jeweiligen Cluster enthaltenen Städte.

8. Identifikation preisdynamischer Städte mittels Performancematrix

Ausgehend von der Identifikation erfolgreicher Cluster folgt die Analyse der Einzelstandorte. Die Matrixdarstellungen der Abbildungen 13 bis 15 illustrieren die individuelle Performance der untersuchten Städte unter Zuordnung der Unterscheidungskriterien Marktgröße, Kaufkraft und Region. Die Dar-

stellung erfolgt jeweils gesondert für die kurz-, mittel- und langfristige Perspektive. Regionale Zugehörigkeiten sind farblich (Ost = hellblau, West = weiss, Nord = dunkelblau, Süd = rot) hervorgehoben. Als Performancegröße wird der relative Preisanstieg im Verhältnis zum VPI durch die unterschiedlichen

Größen der Quadrate dargestellt. Die Kriterien Kaufkraft und Marktgröße (Einwohnerzahl) sind über die Achsen dargestellt.

Kaufpreisänderung in Fünfjahresbetrachtung

In der kurzfristigen Darstellung (Abb. 13) fallen vor allem die ost- und süddeutschen Städte mit ihrer deutlichen Steigerung der Baulandpreise auf. Während auch norddeutsche Standorte zumeist eine solide Performance zeigen, fallen die westdeutschen Städte

mehrheitlich ab (kleine bis sehr kleine Markierungen). Die auffälligen Standorte (große Markierungen) sind insbesondere das süddeutsche Regensburg sowie Jena und Erfurt aus dem Cluster Ost, die in ihrer Kaufkraft- und Einwohnerklassifizierung viele andere überlagern. Positiv fallen im Westen Mainz und im Norden Hamburg, Hannover und Wolfsburg auf. Dagegen kaum noch sichtbar sind Gelsenkirchen und Mönchengladbach als schlechteste Standorte. Die Kaufwertentwicklung war dort sogar negativ.



Abb. 13: Kaufpreisänderung von baureifem Land im Verhältnis zum VPI-Anstieg in Fünfjahresbetrachtung bis 2017 - Performance in Matrixdarstellung (Einteilung nach Einwohner, Kaufkraft, Performance, Region), Städte ab 100.000 Einwohnern (n=68)
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, MB Research; eigene Berechnung und Darstellung

Kaufpreisänderung in Zehnjahresbetrachtung

Die zehnjährige Preisentwicklung (Abb. 14) zeigt abermals die unterdurchschnittliche Performance vieler westdeutscher Standorte. Gleichzeitig wurde aber der stärkste Anstieg ebenfalls an einem Weststandort verzeichnet:

Düsseldorf übertraf mit einem Preisanstieg von mehr als 350 Prozent alle anderen Städte. Die Städte im Süden und Norden stechen kaum noch hervor, sie werden von einigen sehr starken Standorten im Cluster Ost übertrumpft. Jena und Leipzig zeigen hierbei ein Plus von 199 beziehungsweise 179 Prozent.

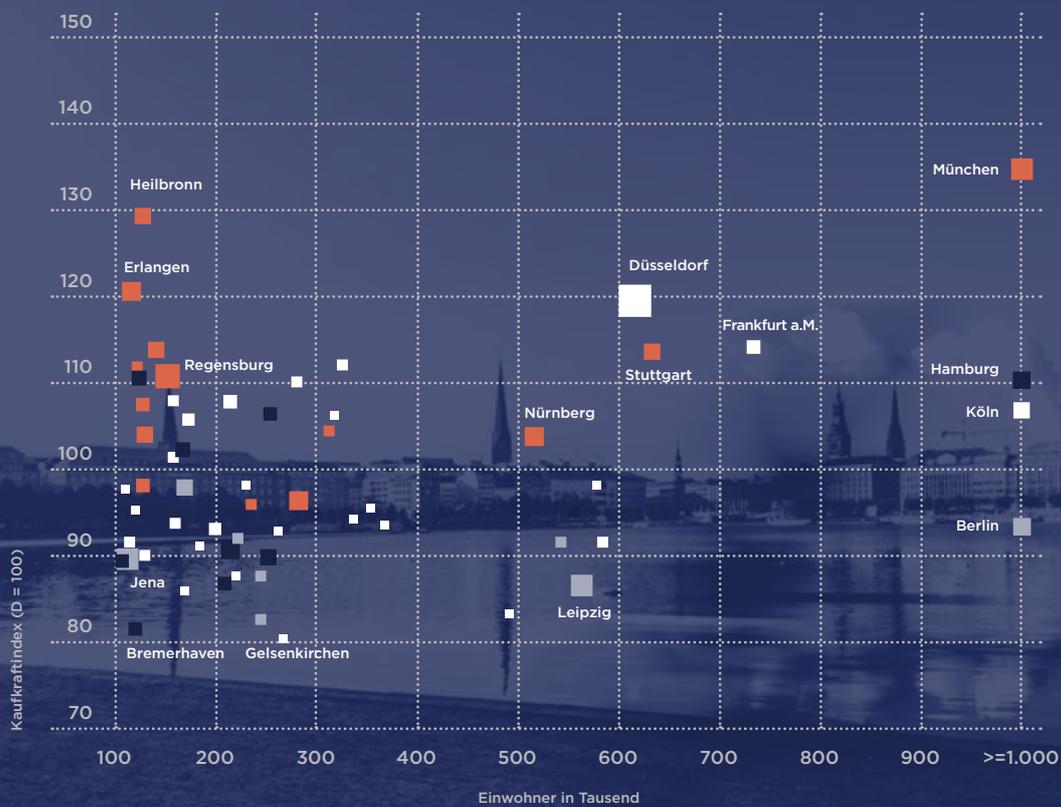


Abb. 14: Kaufpreisänderung von baureifem Land im Verhältnis zum VPI-Anstieg in Zehnjahresbetrachtung bis 2017 – Performance in Matrixdarstellung (Einteilung nach Einwohner, Kaufkraft, Performance, Region), Städte ab 100.000 Einwohnern (n=64)
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; MB Research; eigene Berechnung und Darstellung

**Kaufpreisänderung
in 20-Jahresbetrachtung**

Die Darstellung der langfristigen Entwicklung über 20 Jahre (Abb. 15) erscheint relativ homogen. Zahlreiche Städte weisen scheinbar eine ähnliche Langfrist-Performance auf. Die Spannweite der Performance ist dennoch deutlich. Sie reicht vom Spitzenstandort mit einer Preisentwicklung des 14,3-fachen der allgemeinen Inflation (VPI) bis zum schlechtesten Standort mit dem Faktor -0,9 – ein

Spread von immerhin 15,2. In der mittleren Frist liegt dieser jedoch noch höher bei 28,5 und in der kurzen Frist sogar bei 45,1. Grafisch heben sich jedoch auch über 20 Jahre einige Städte mit stark überdurchschnittlichen Kaufwertzuwächsen hervor. Hierzu zählen Düsseldorf, Jena, Regensburg, Karlsruhe und Wolfsburg. Westdeutsche Städte erscheinen erneut unterdurchschnittlich, wenngleich die Unterschiede geringer als in der kurzen sowie mittleren Frist ausfallen.



Abb. 15: Kaufpreisänderung von baureifem Land im Verhältnis zum VPI-Anstieg in 20-Jahresbetrachtung bis 2017 – Performance in Matrixdarstellung (Einteilung nach Einwohner, Kaufkraft, Performance, Region), Städte ab 100.000 Einwohnern (n=58)
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, MB Research; eigene Berechnung und Darstellung

9. Identifikation preisdynamischer Städte mittels Rangfolgen

Eine Rangfolge der Städte anhand des Preisniveaus sowie der relativen Preisanstiege zum VPI über fünf, zehn und 20 Jahre zeigt nachfol-

gende Tabelle (Abb. 16). In der längerfristigen Betrachtung entfielen einige Städte aufgrund von Datenlücken.

RANG	Stadt	Baulandpreis in €/m ² Ø 16-17	Stadt	Veränderung 5 J.	Vgl. zu VPI (x-fach)	Stadt	Veränderung 10 J.	Vgl. zu VPI (x-fach)	Stadt	Veränderung 20 J.	Vgl. zu VPI (x-fach)
1	München	2.418,79	Regensb.	189,5%	37,2	Düsseldorf	354,9%	25,3	Düsseldorf	450,3%	14,3
2	Düsseldorf	1.391,78	Erfurt	183,0%	35,9	Jena	199,5%	14,2	Regensb.	356,2%	11,3
3	Stuttgart	1.241,97	Jena	160,2%	31,5	Leipzig	179,2%	12,8	Jena	281,1%	8,9
4	Regensb.	835,30	Mainz	148,0%	29,1	Regensb.	165,7%	11,8	Karlsruhe	242,5%	7,7
5	Frankf. a. M.	811,40	Augsburg	118,7%	23,3	Erfurt	145,0%	10,3	Wolfsburg	208,2%	6,6
6	Mainz	805,36	Leipzig	113,2%	22,2	München	140,0%	10,0	Oldenburg	194,9%	6,2
7	Darmstadt	784,11	Ingolstadt	113,0%	22,2	Mainz	131,7%	9,4	Erfurt	156,7%	5,0
8	Nürnberg	756,85	Nürnberg	104,6%	20,6	Nürnberg	122,5%	8,7	Trier	132,8%	4,2
9	Hamburg	725,09	Darmstadt	102,7%	20,2	Augsburg	120,9%	8,6	Nürnberg	116,9%	3,7
10	Wiesbaden	710,75	Berlin	99,1%	19,5	Potsdam	109,0%	7,8	Braunsch.	116,0%	3,7
11	Berlin	679,16	Kiel	92,4%	18,1	Frankf. a. M.	107,2%	7,6	Augsburg	116,0%	3,7
12	Augsburg	661,66	Wolfsburg	88,3%	17,3	Oldenburg	100,6%	7,2	Lübeck	94,8%	3,0
13	Ingolstadt	549,80	München	86,1%	16,9	Kiel	93,2%	6,6	Ingolstadt	94,2%	3,0
14	Erlangen	525,60	Hannover	85,4%	16,8	Wolfsburg	92,3%	6,6	Berlin	93,6%	3,0
15	Offenb. a. M.	504,56	Düsseldorf	74,7%	14,7	Erlangen	92,1%	6,6	Bremen	91,0%	2,9
16	Köln	469,64	Oldenburg	70,3%	13,8	Berlin	90,5%	6,4	Kiel	89,4%	2,8
17	Karlsruhe	457,22	Erlangen	69,7%	13,7	Kassel	90,4%	6,4	Salzgitter	87,9%	2,8
18	Würzburg	452,34	Braunsch.	68,8%	13,5	Mülh. a.d.R.	90,2%	6,4	Aachen	84,2%	2,7
19	Freib. i. B.	431,39	Halle S.	63,4%	12,4	Ingolstadt	85,1%	6,1	Osnabrück	80,5%	2,6
20	Ludwigsh.	387,93	Potsdam	61,4%	12,1	Köln	78,1%	5,6	Darmstadt	79,2%	2,5
21	Heilbronn	387,79	Aachen	60,4%	11,9	Wiesbaden	67,7%	4,8	Bonn	76,4%	2,4
22	Hannover	377,34	Kassel	54,6%	10,7	Ludwigsh.	65,4%	4,7	Stuttgart	75,0%	2,4
23	Bonn	360,77	Bottrop	53,5%	10,5	Stuttgart	64,7%	4,6	Erlangen	71,7%	2,3
24	Fürth	331,83	Cottbus	53,4%	10,5	Würzburg	63,3%	4,5	Mainz	64,7%	2,1
25	Essen	316,97	Dresden	52,6%	10,3	Heilbronn	62,0%	4,4	Würzburg	59,8%	1,9
26	Pforzheim	311,16	Offenb. a.M.	52,4%	10,3	Cottbus	60,6%	4,3	Ludwigsh.	57,7%	1,8
27	Jena	309,00	Pforzheim	51,8%	10,2	Trier	56,8%	4,0	Köln	57,5%	1,8
28	Trier	304,20	Würzburg	50,2%	9,9	Chemnitz	54,1%	3,9	Bottrop	57,3%	1,8
29	Mülh. a.d.R.	302,90	Saarbrücken	48,1%	9,4	Darmstadt	53,9%	3,8	Frankf. a. M.	43,6%	1,4
30	Potsdam	301,68	Bielefeld	47,4%	9,3	Offenb. a.M.	51,9%	3,7	Hamm	43,2%	1,4
31	Aachen	290,32	Frankf. a. M.	45,7%	9,0	Hamburg	50,9%	3,6	Wiesbaden	41,2%	1,3
32	Oldenburg	274,75	Hamburg	43,6%	8,6	Lübeck	47,6%	3,4	Heilbronn	39,9%	1,3

33	Leverk.	274,39	Trier	40,8 %	8,0	Magdeb.	44,3 %	3,2	Mülh. a.d.R.	39,5 %	1,3
35	Kiel	273,65	Heilbronn	39,0 %	7,7	Pforzheim	42,5 %	3,0	Solingen	38,7 %	1,2
35	Koblenz	246,83	Ludwigsh.	37,1 %	7,3	Braunsch.	41,4 %	2,9	Oberhausen	36,2 %	1,1
36	Ulm	243,16	Chemnitz	35,6 %	7,0	Karlsruhe	38,8 %	2,8	Potsdam	32,7 %	1,0
37	Dortmund	242,34	Wiesbaden	34,1 %	6,7	Rostock	38,8 %	2,8	Koblenz	31,3 %	1,0
38	Solingen	241,77	Stuttgart	33,5 %	6,6	Fürth	38,3 %	2,7	Fürth	28,0 %	0,9
39	Leipzig	239,70	Osnabrück	31,5 %	6,2	Bremerh.	36,4 %	2,6	Bielefeld	25,1 %	0,8
40	Münster	232,73	Lübeck	31,4 %	6,2	Bonn	34,5 %	2,5	Pforzheim	22,5 %	0,7
41	Duisburg	228,83	Fürth	28,7 %	5,6	Halle S.	33,0 %	2,3	Essen	19,9 %	0,6
42	Bottrop	226,97	Bremerh.	27,9 %	5,5	Ulm	27,4 %	1,9	Duisburg	19,6 %	0,6
43	Braunsch.	221,74	Hagen	27,8 %	5,5	Bremen	25,4 %	1,8	Gelsenk.	18,4 %	0,6
44	Dresden	218,48	Köln	27,6 %	5,4	Freib. i. B.	20,2 %	1,4	Halle S.	14,5 %	0,5
45	Kassel	208,88	Salzgitter	25,3 %	5,0	Salzgitter	19,7 %	1,4	Hagen	14,2 %	0,5
46	Bremen	208,00	Bremen	22,3 %	4,4	Dortmund	17,0 %	1,2	Ulm	12,2 %	0,4
47	Osnabrück	203,48	Dortmund	21,7 %	4,3	Oberhausen	11,5 %	0,8	Rostock	9,0 %	0,3
48	Wolfsburg	196,04	Hamm	19,9 %	3,9	Dresden	10,9 %	0,8	Münster	6,9 %	0,2
49	Oberhausen	193,10	Magdeb.	19,4 %	3,8	Osnabrück	10,9 %	0,8	Herne	5,2 %	0,2
50	Krefeld	192,81	Essen	18,8 %	3,7	Hamm	10,2 %	0,7	Dortmund	-4,9 %	-0,2
51	Hagen	191,47	Freib. i. B.	16,8 %	3,3	Duisburg	9,6 %	0,7	Cottbus	-10,1 %	-0,3
52	Bielefeld	185,27	Solingen	16,7 %	3,3	Essen	5,2 %	0,4	Remsch.	-10,2 %	-0,3
53	Erfurt	182,85	Mülh. a.d.R.	14,5 %	2,8	Hagen	4,9 %	0,3	Wuppertal	-10,3 %	-0,3
54	Lübeck	177,24	Leverk.	14,4 %	2,8	Bielefeld	-8,3 %	-0,6	Leipzig	-13,8 %	-0,4
55	Wuppertal	172,17	Koblenz	11,8 %	2,3	Solingen	-9,0 %	-0,6	Magdeb.	-15,8 %	-0,5
56	Remsch.	163,75	Remsch.	8,7 %	1,7	Remsch.	-10,5 %	-0,7	Bochum	-24,2 %	-0,8
57	Bochum	147,01	Bonn	3,9 %	0,8	Gelsenk.	-14,8 %	-1,1	Chemnitz	-27,9 %	-0,9
58	Saarbrücken	141,72	Münster	2,1 %	0,4	Bottrop	-15,8 %	-1,1	Möncheng.	-29,6 %	-0,9
59	Gelsenk.	131,69	Wuppertal	-0,7 %	-0,1	Münster	-22,5 %	-1,6	Hamburg	-	-
60	Hamm	122,57	Ulm	-3,9 %	-0,8	Wuppertal	-23,7 %	-1,7	München	-	-
61	Möncheng.	118,37	Oberhausen	-6,7 %	-1,3	Krefeld	-26,1 %	-1,9	Hannover	-	-
62	Halle S.	115,81	Rostock	-9,1 %	-1,8	Bochum	-30,4 %	-2,2	Mannheim	-	-
63	Herne	113,54	Krefeld	-10,2 %	-2,0	Herne	-31,5 %	-2,2	Freib. i. B.	-	-
64	Salzgitter	99,14	Duisburg	-12,2 %	-2,4	Möncheng.	-45,2 %	-3,2	Krefeld	-	-
65	Bremerh.	93,00	Herne	-12,9 %	-2,5	Hannover	-	-	Kassel	-	-
66	Magdeb.	92,40	Bochum	-14,7 %	-2,9	Mannheim	-	-	Saarbrücken	-	-
67	Rostock	91,22	Gelsenk.	-27,4 %	-5,4	Aachen	-	-	Leverk.	-	-
68	Cottbus	78,34	Möncheng.	-40,1 %	-7,9	Saarbrücken	-	-	Heidelb.	-	-
69	Chemnitz	69,28	Karlsruhe	-	-	Leverk.	-	-	Offenb. a.M.	-	-
70	Mannheim	-	Mannheim	-	-	Heidelb.	-	-	Bremerh.	-	-
71	Heidelb.	-	Heidelb.	-	-	Koblenz	-	-	Dresden	-	-

Abb. 16: Durchschnittliche Kaufwerte von baureifem Land (in Euro je m²) - Darstellung von Niveau, Entwicklungen und Performancevergleich zum Verbraucherpreisindex (VPI)

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Das aktuelle Preisniveau für baureifes Land zeigt eine große Bandbreite. Der Vorsprung des teuersten Standorts München gegenüber dem zweitplatzierten Düsseldorf beträgt mehr als 1.000 Euro je Quadratmeter oder fast 75 Prozent. Verglichen mit dem günstigsten Standort Chemnitz ist die bayrische Landeshauptstadt um den Faktor 35 teurer. Zu den zehn teuersten Städten zählen neben München und Düsseldorf mit Stuttgart, Frankfurt am Main und Hamburg weitere Top-7-Städte. Die Bundeshauptstadt Berlin folgt auf Rang 11, Köln auf Rang 16. Neben den erwartungsgemäß teuren Top-7-Standorten sind Regensburg, Mainz, Darmstadt, Nürnberg und Wiesbaden unter den preisintensivsten Städten vertreten. Auf den untersten Rängen liegen Standorte aus den neuen Bundesländern. Daneben werden auch für Salzgitter und Bremerhaven noch Durchschnittspreise von weniger als 100 Euro je Quadratmeter genannt. Extreme Unterschiede in der Preisentwicklung sind vor allem in der kurz- und mittelfristigen Betrachtung gegeben. Die Spannweiten der Performance reichen vom +37,2-fachen bis zum -7,9-fachen der VPI-Entwicklung (5 Jahre) bzw. vom +25,3-fachen bis zum -3,2-fachen der VPI-Entwicklung (10 Jahre).

Unter den Einzelstädten kommt Regensburg durchgängig auf gute Ränge unter den ersten vier, was nicht zuletzt dem enormen

Preisanstieg in den vergangenen fünf Jahren von fast 190 Prozent geschuldet ist. Düsseldorf, das in der kurzfristigen Betrachtung nur den 15. Platz einnimmt, führt die Rankings der 10- und 20-Jahresbetrachtung an. Hier konnte die Inflation um das 25- beziehungsweise 14-fache übertroffen werden. Ebenfalls durchgehend unter den preisdynamischen Standorten sind die thüringischen Städte Erfurt und Jena zu finden. Im Cluster Ost ist zudem Leipzig interessant. Die sächsische Metropole zeigt in der 20-Jahresperspektive eine relativ schlechte Entwicklung auf, was einem Abwärtstrend Mitte/Ende der 1990er-Jahre geschuldet ist. Kurzfristig (5 Jahre) liegt Leipzig dagegen wieder weit vorn. Bei den aktuell sehr teuren Standorten fällt Stuttgart mit einem vergleichsweise moderaten Wachstum auf, was für ein bereits hohes Ausgangsniveau spricht. Ähnliches gilt für die Bankenmetropole Frankfurt. Negativ fällt insbesondere Mönchengladbach auf. Dort werden im Rahmen dieser Untersuchung über alle Zeiträume die schlechtesten Resultate erreicht. Investments in Bauland konnten in Mönchengladbach weder in der langen noch der mittleren und kurzen Frist nur annähernd die allgemeine Teuerungsrate kompensieren. Bochum und Wuppertal liefern ebenfalls in jeder zeitlichen Betrachtung negative Kaufwertentwicklungen.





REAL EXPERTS.
REAL VALUES.



10. Priorisierung von Märkten und weiteres Research

Landesweit ändern sich die Mengen und Strukturen von Bauland nur langsam. Dennoch entwickeln sich bestimmte Märkte durchaus dynamisch. Seit einigen Jahren steigen Baulandpreise regelmäßig stärker als die allgemeine Teuerung (VPI). Unterschiede bestehen sowohl im Zeitverlauf als auch zwischen Regionen, Clustern und Städten.

Die Differenzierung nach Marktgröße, Region und Kaufkraft liefert Erkenntnisse zu den Werttreibern. So besitzen sehr große, süddeutsche und kaufkraftstarke Städte oft ein deutlich höheres Bodenpreisniveau. Im Umkehrschluss sind die Preise in kaufkraftschwachen, ostdeutschen Standorten niedrig. Bei der Preisentwicklung liegen nord- und süddeutsche Standorte vorn. Aufgrund von Basiseffekten beziehungsweise Aufholendenzen legten auch mehrere ostdeutsche Städte zuletzt deutlich zu. Großstädte ab einer halben Million Einwohner erwiesen sich als zuverlässige Investmentstandorte. Der Wertzuwachs konnte die Inflation überkompensieren, relativ unabhängig von der jeweiligen Kaufkraft. Als risikobehaftet zeigt sich vor allem die Klasse der mittleren Großstädte, die häufig eine Performance unterhalb der Inflation zeigte.

In der Einzelstadtbetrachtung fielen unter anderem Düsseldorf, Regensburg, Erfurt, Jena, Leipzig, Mainz, Augsburg und Nürnberg positiv auf. Am anderen Ende der Bandbreite lagen Mönchengladbach, Bochum und Wuppertal, die trotz gutem Marktumfeld sogar Wertverluste zeigten.

Für die Auswahl potenziell erfolgreicher Märkte sind zwei Erkenntnisse entscheidend. Zum einen folgen Baulandpreise sozioökonomischen Kennziffern wie Bevölkerung und Kaufkraft. Hierbei kommt es vor allem auf die Veränderungsraten an. Beispiele hierfür bieten Unternehmensansiedlungen und das Wachstum der Großstädte. Zum anderen sind insbesondere in der kurzfristigen Betrachtung Aufhol- und Arbitrageeffekte zu beachten. Zu sehen ist dies unter anderem bei kleineren und ostdeutschen Städten, also gerade außerhalb der Top 7.

Die Einzelfallbetrachtung bleibt stets wichtig, da sich auch innerhalb eines Clusters unterschiedliche Charakteristika und Entwicklungen von Städten zeigen. Das Markt-Research muss dementsprechend mehrstufig und parameterorientiert erfolgen, um Chancen und Risiken frühzeitig identifizieren zu können.





REAL EXPERTS.
REAL VALUES.

Autor



PROF. DR. STEFFEN METZNER MRICS
Head of Research, Empira Gruppe

Kontakt

Empira Gruppe
Baarerstrasse 135
6300 Zug
Schweiz

Tel. +41 41 728 75 75
Fax +41 41 728 75 79

www.empira.ch

Empira Asset Management GmbH
Martin-Luther-Ring 12
04109 Leipzig
Deutschland

Tel. +49 341 98 97 83 0
Mail sm@empira-am.de

Stand Januar 2019
Haftungsausschluss: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Research-Berichte stehen online auf der Website der Empira Gruppe unter www.empira.ch zum Download zur Verfügung.

