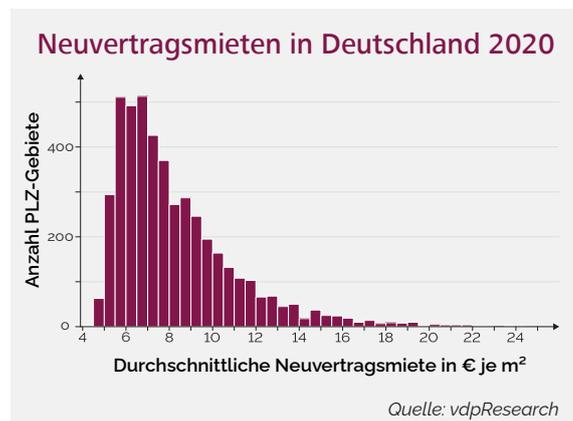


Marktaspekte

Bodenpreise und Mieten – zwei Seiten einer Medaille

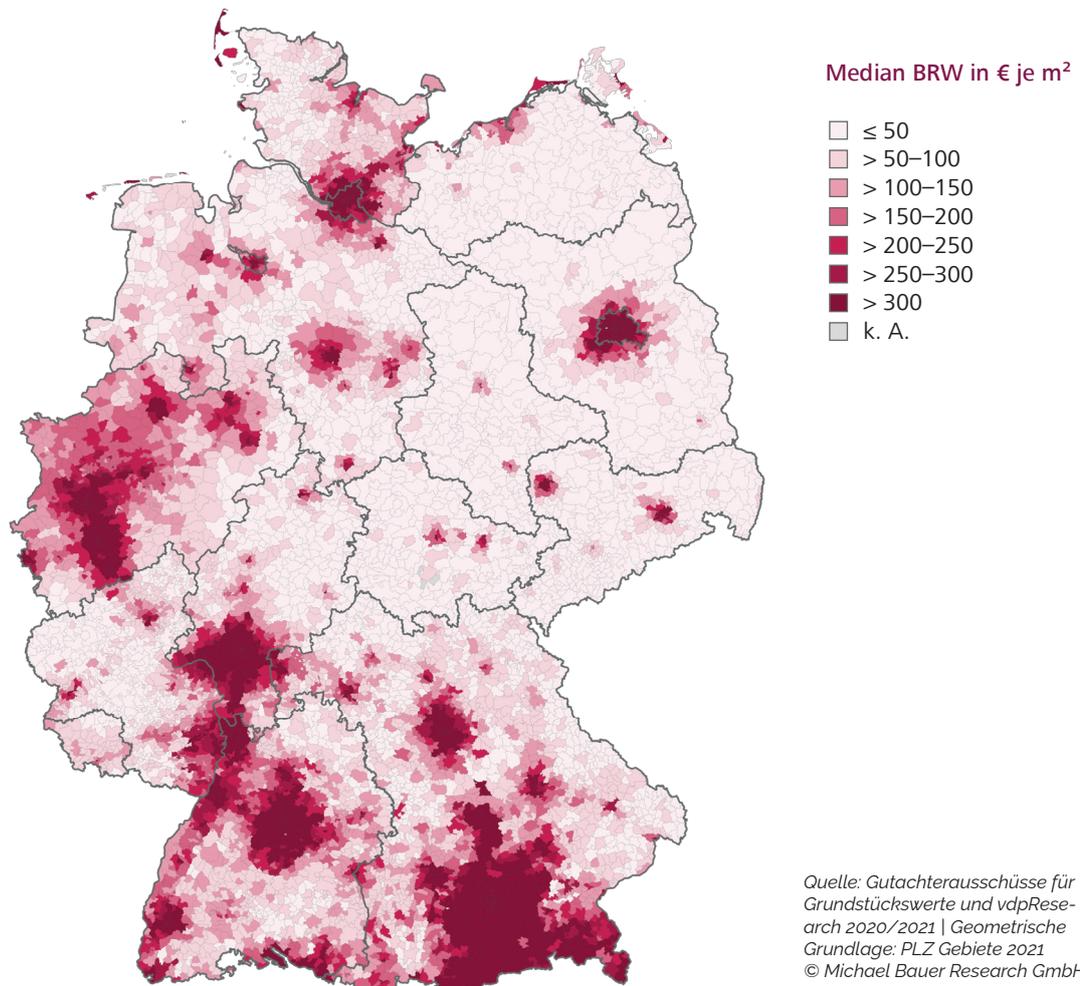
Bezahlbare Wohnungsmieten sind ein Thema von hoher Aktualität. Nach weit verbreiteter Meinung hängt dieses Thema eng mit der Höhe der Bodenpreise zusammen. So hat zum Beispiel der frühere Münchener Oberbürgermeister und ehemalige SPD-Vorsitzende Hans-Jochen Vogel diese Ansicht vertreten. In seinem im Jahr 2019 veröffentlichten Buch „Mehr Gerechtigkeit“ benennt er die zum Teil fantastischen Bodenpreise bzw. die explosiven Bodenpreissteigerungen als die eigentliche Ursache hoher respektive steigender Mieten.

Die Geschichte ist wohl eher umgekehrt. Der Preis einer bebaubaren Liegenschaft ergibt sich vor allem aus dem Wert der potenziellen Nutzung. Danach ist ein Grundstück umso teurer, je höher die zu erwartende Miete ist, die auf der Liegenschaft je m² und Jahr erzielt werden kann, und je niedriger der Zins ausfällt, mit dem die zukünftige Miete zum Bodenwert kapitalisiert wird. Bei gegebener baulicher Nutzung bestimmen Miete und Zins den Wert der Liegenschaft. Steigende Mieten und sinkende Zinsen haben dabei in den letzten Jahren zu steigenden Bodenpreisen geführt.



Aber lassen wir dieses Henne-Ei-Problem. Vernachlässigen wir, was zuerst da war, die hohen Mieten oder die hohen Bodenpreise. Sicher ist, dass die Preise für Wohnbauland regional enorm differieren. Vor allem in den verdichteten, wirtschaftsstarken Städten und ihrem Umland sind diese manchmal astronomisch hoch. Zwar machen diese Gebiete nur einen kleinen Teil der Fläche des Landes aus, aber hier leben mehr als ein Drittel der Bevölkerung. Hohe Grundstückspreise finden sich darüber hinaus vor allem in bevorzugten Naturräumen, wie zum Beispiel den Nord- und Ostseeinseln oder im Alpenvorland. Das zeigt die Karte zu den Grundstückspreisen. Hier ist auf der Ebene von Postleitzahlgebieten

Bodenrichtwerte in Deutschland nach Postleitzahlen



das Bodenpreisniveau für Wohnbauland anhand von mittleren Bodenrichtwerten für wohnwirtschaftliche Liegenschaften abgebildet. Die mit weitem Abstand höchsten Bodenrichtwerte werden für Grundstücke in München, Hamburg, Düsseldorf, Berlin und Frankfurt erzielt. Hier liegen die Werte für so manches Grundstück zwischen 10.000 und 25.000 € je m². Dem stehen am anderen Ende der Skala Bodenrichtwerte von weniger als 100 € je m² in wirtschaftsschwachen und dünn besiedelten Gebieten gegenüber.

Autoren



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit
Analystin