Robert Kretschmann

# Entwicklung der Baulandverkäufe aus regionaler Perspektive

Die Zahl der Baulandverkäufe in Deutschland ist 2024 nach einigen negativen Jahren wieder leicht angestiegen. Dabei liegt die Zahl mit insgesamt knapp über 39.000 etwa 4,5 % über dem Wert des Vorjahrs. Verglichen mit den Verkaufszahlen der Niedrigzinszeiten vor Corona sind es dennoch über 50 % weniger. Auf regionaler Ebene sind es insbesondere einige Kreise in Schleswig-Holstein, Thüringen, Baden-Württemberg oder in Teilen des Ruhrgebiets, in denen die Zahlen weiterhin auf einem niedrigen Niveau liegen (vgl. Abb. 1).

Dabei liegt es in der kommunalen Verantwortung, Bauland freizugeben. In den Ballungsgebieten mit hohem Nachfragedruck ist die Bereitschaft sehr wahrscheinlich größer, wenn ausreichend geeignete Flächen vorliegen. Das zeigt sich insbesondere in Berlin und den umliegenden Kreisen sowie in Hamburg und dessen niedersächsischem Speckgürtel. Auffällig sind dabei ebenfalls die hohen Werte für Mecklenburg-Vorpommern sowie in zahlreichen Landkreise um die kreisfreien Städte in Bayern.

Ein Vergleich der Anzahl der Kauffälle 2024 mit dem Vorjahr zeigt ein sehr heterogenes Bild (vgl. Abb. 2). Der deutschlandweite Aufschwung wird vorrangig von den Ballungsgebieten, wie in und um Berlin, München, Stuttgart und dem Ruhrgebiet, getragen. Zusätzlich wachsen einige ländlichere Kreise in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und dem südlichen Hessen. In Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und dem südlichen Niedersachsen ist die Zahl der Baulandkäufe jedoch weiterhin rückläufig. Dabei steht die Preisentwicklung nicht zwangsweise in direktem Zusammenhang mit der Zahl der Kauffälle. Im Vergleich zwischen 2023 und 2024 sind in 56,2 % der Kreise die Anzahl der Kauffälle angestiegen. In 61,3 % dieser Kreise sind die Preise aber ebenso gestiegen. Umgekehrt erzielen 46,5 % der Kreise mit rückläufigen Kauffällen auch rückläufige Preise pro Quadratmeter.

Faktoren, wie Bevölkerungszuwachs oder -rückgang, die Zinsentwicklung oder kommunale Festsetzungen in der Baulandausweisung, können ebenso einflussreich auf die Verkaufszahlen von Bauland wirken sowie Angebot und Nachfrage in die eine oder andere Richtung verändern. Hinzu kommen globale politische und ökologische Veränderungen, die langfristig nicht vorhersehbar sind. Geordnete nationale Regulation und stabile Marktbedingungen sind letztendlich eine wichtige Basis in Zeiten weltweiter Instabilität.

**Quellen:**

https://www-genesis.destatis.de; Statistisches Bundesamt (Destatis), Deutschland, 2025.

Kartengrundlage: VG250 (Bundesländer), 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG, eigene Darstellung.

www.regionalstatistik.de; Baulandverkäufe auf Kreisebene 2023 und 2024, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2025.

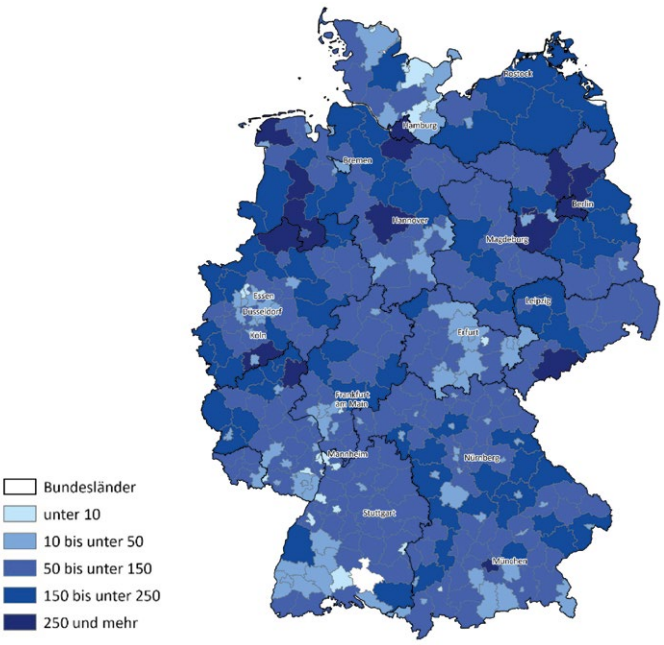


Abb. 1: Anzahl Baulandverkäufe 2024 je Kreis

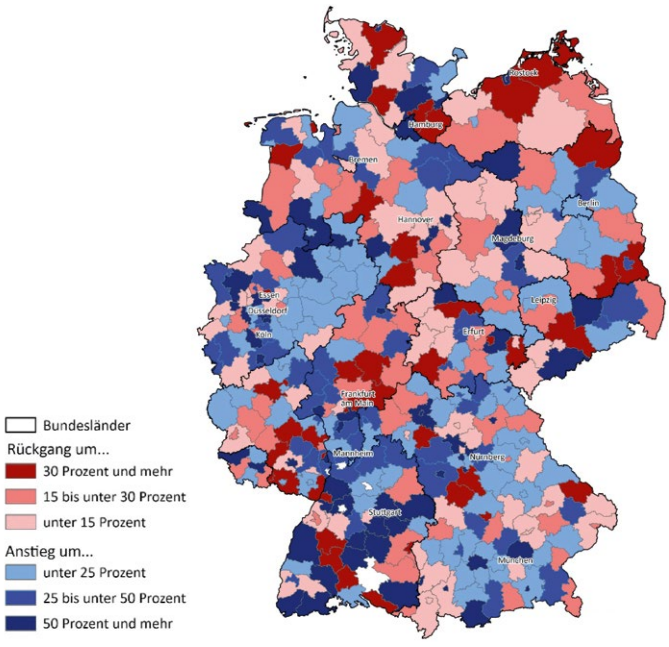


Abb. 2: Veränderung der Baulandverkäufe 2024 zu 2023 je Kreis