
STADTREGION

Büro für Raumanalysen und Beratung

**Ergebnisse der
Wohnbauland-Umfrage 2016**

**Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker
Arbeitstreffen
„Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“
Damme, 24. Oktober 2016**

Wohnbauland-Umfrage 2016

➔ seit 1992 kontinuierlich alle zwei Jahre

➔ Erhebungszeitraum 2014 und 2015

➔ hoher Rücklauf

- 399 von 409 Kommunen



Wohnbauland - Umfrage 2016

Februar 2016

Name der Stadt / Gemeinde / Samtgemeinde: _____ Landkreis/Region: _____
 AnsprechpartnerIn: _____ Telefon: _____
 E-mail: _____

Neuausweisung von Bruttowohnbauland in 2014 und 2015

Summe aller Wohngrundstücksfächen (Nettowohnbauland) und die Summe aller Gemeinbedarfsmächen (beinhaltet auch die Infrastruktur-, Ausgleichs- und internen Verkehrsflächen) in einem bestimmten ausgewiesenen Wohnbaugelbiet, wobei stets nur dasjenige Land für Gemeinschaftsanlagen einzubeziehen ist, das für die Lebensfunktionen der betrachteten städtebaulichen Einheit selbst nötig ist.

Liegen keine Daten zum Bruttowohnbauland vor, kann es geschätzt werden. Richtwerte für den Faktor Nettowohnbauland zu Bruttowohnbauland sind 1:1,25 bei Eigenheimen und 1:1,5 bei Geschosswohnungsbauten.

1. Wurde Wohnbauland¹⁾ in der Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2015 neu ausgewiesen²⁾?

2014		2015		Wenn weder 2014 noch 2015 Wohnbauland neu ausgewiesen wurde, dann gehen Sie bitte zu Frage 6.
Ja	Nein	Ja	Nein	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

1) WS-, WR-, WA- und WB-Gebiete sowie geschätzter Wohnanteil in M-, MD- und ggf. auch MK-Gebieten und Wohnungszug in sonstigen Satzungen.

2) Maßgebend ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans oder der sonstigen Satzungen nach BauGB.

2. Wieviel Wohnbauland wurde in Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach BauGB neu ausgewiesen? (Nach Satzungsbeschluss)

	2014	2015
Bruttowohnbauland in ha		
davon ausgewiesen nach § 13 a ³⁾ in ha		
davon auf ehemaligen Brachflächen in ha		

3) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

3. Verteilen Sie bitte die unter Frage 2 genannten Flächen anteilig auf die Kategorien Familienheime und Geschosswohnungsbau⁴⁾.

	2014		2015	
	Geschosswohnungsbau	Familienheime	Geschosswohnungsbau	Familienheime
Bruttowohnbauland in ha				
mögliche Wohneinheiten				

4) Inklusive der Gemeinbedarfsmächen, die für die Lebensfunktionen der betrachteten städtebaulichen Einheit selbst nötig sind.

4. Wie viele ha der in der Frage 2 neu ausgewiesenen Flächen wurden bis zum 31.12.2015 bereits bebaut? Zählen Sie hierzu bitte auch unbebaute Flächen, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde (oder vergleichbarer Stand bei genehmigungsfreien Vorhaben).

Bruttowohnbauland in ha	
davon auf ausgewiesenen Flächen nach § 13 a ⁵⁾ in ha	
davon auf ehemaligen Brachflächen in ha	

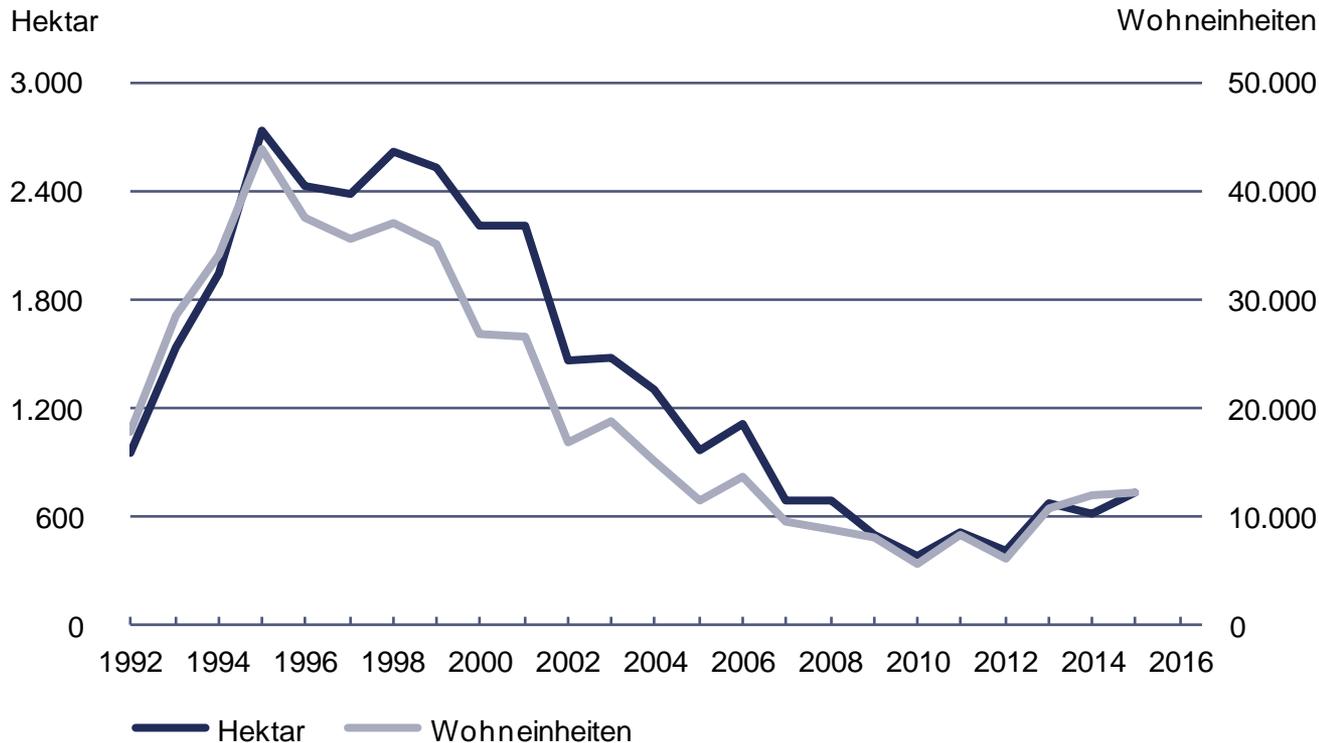
5) Unbebaute Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

1

Übersicht

- ➔ **Neuausweisungen 2014 und 2015**
- ➔ **Planungsabsichten 2016/2017**
- ➔ **Baulandreserven Ende 2015**
- ➔ **Flächenpolitik / Flächenmanagement**

Neuausweisung von Wohnbauland in Niedersachsen 1992 bis 2015



2014/2015:

- 1.345 Hektar
- 24.000 Wohnungen

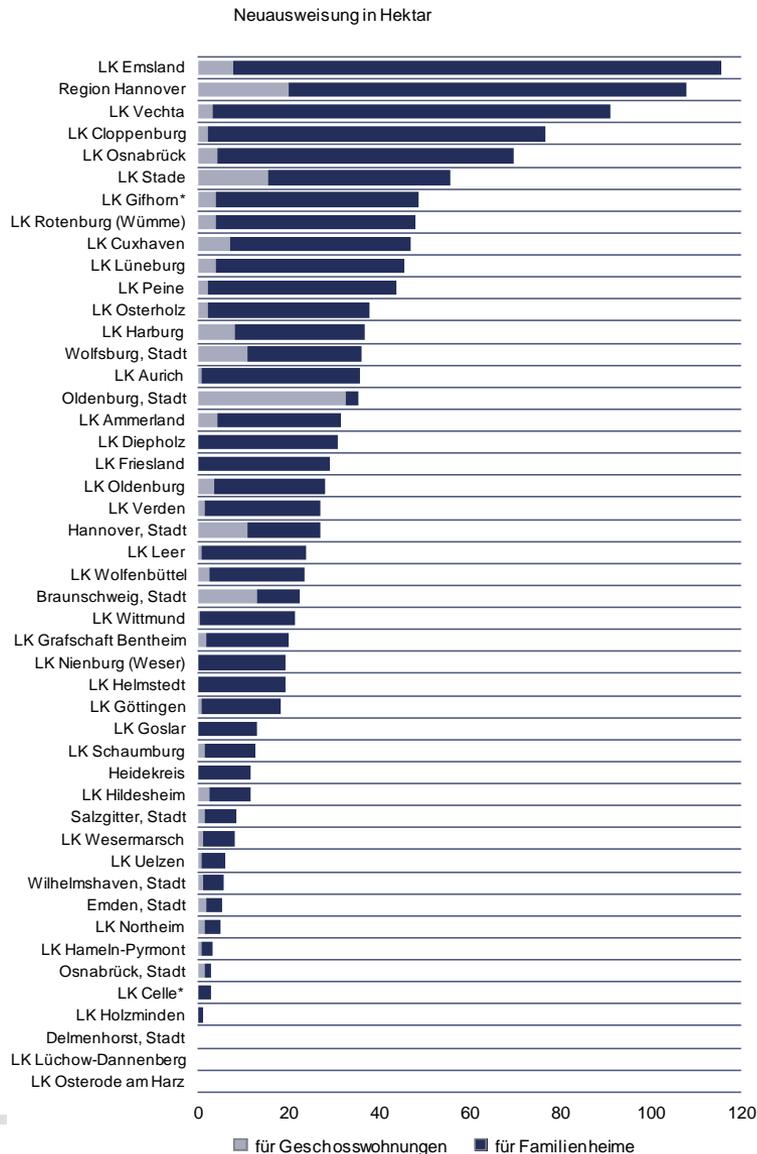
2012/2013:

- 1.100 Hektar
- 17.000 Wohnungen

2010/2011:

- 911 Hektar
- 14.000 Wohnungen

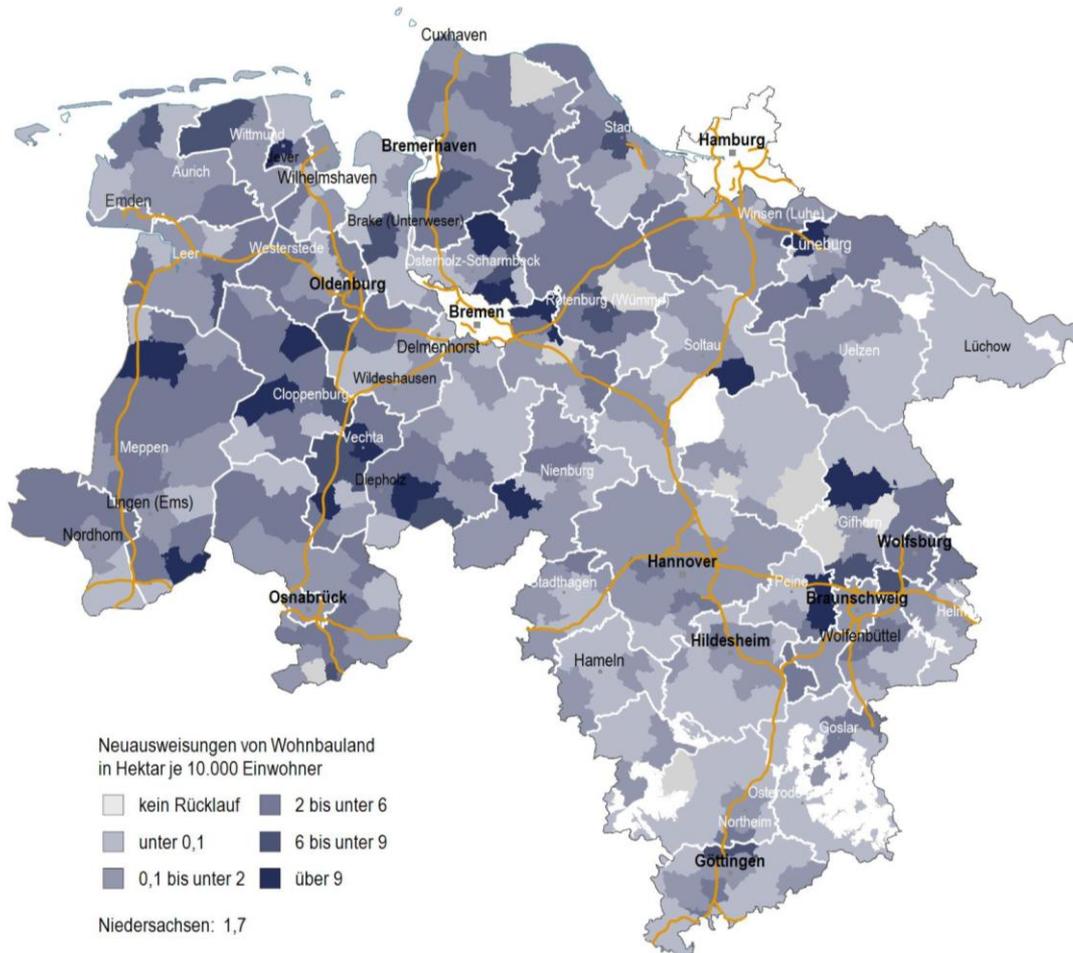
Neuausweisungen von Wohnbauland 2014/2015



Spektrum

- **über 100 Hektar:**
LK Emsland
Region Hannover
- **keine Neuausweisungen:**
Stadt Delmenhorst
Landkreise Osterode am Harz und
Lüchow-Dannenberg
- **unter 5 Hektar:**
Landkreise Holzminden
Northeim und
Hameln-Pyrmont
Stadt Osnabrück

Neuausweisungen von Wohnbauland 2014/15 je 10.000 Einwohner



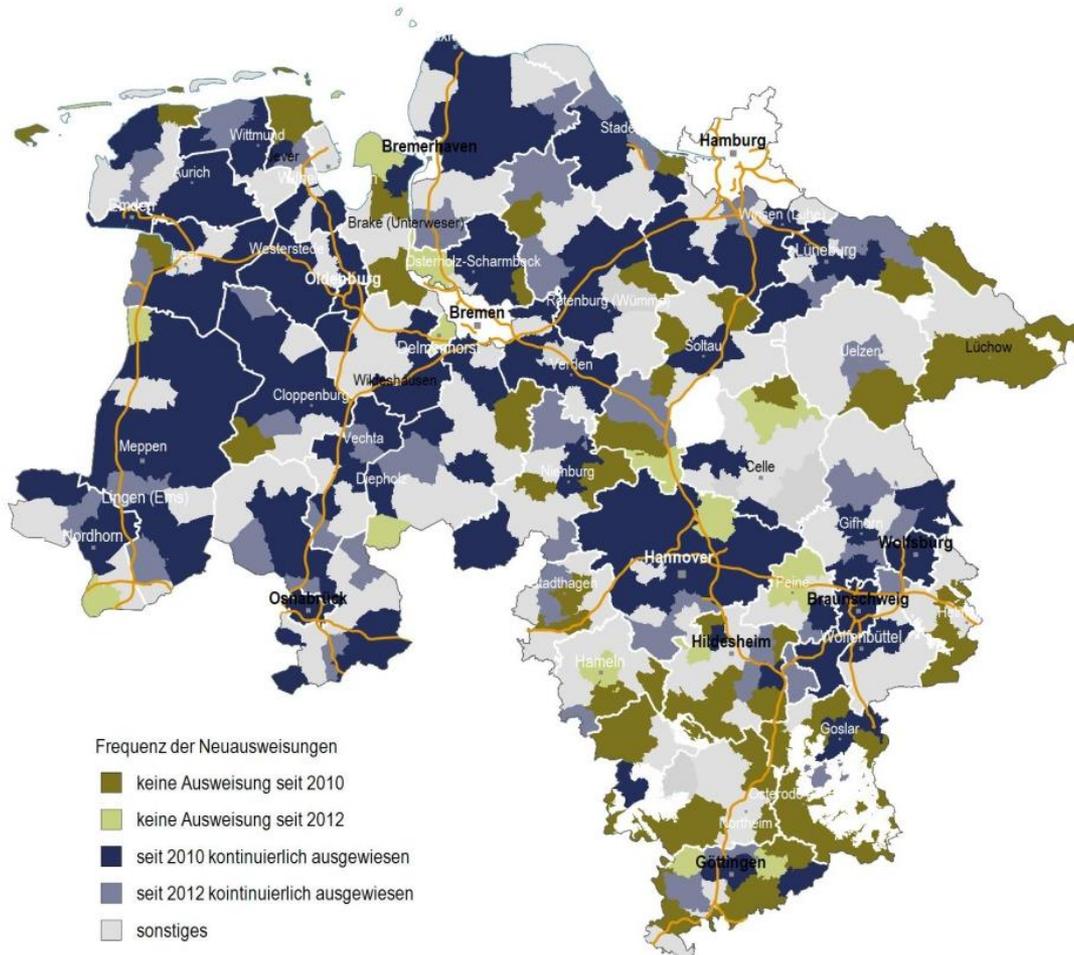
Ausweisungsintensität
landesweit

- 2014/2015 → 1,7 ha
- 2012/2013 → 1,4 ha
- 2010/2011 → 1,2 ha

Keine Ausweisungen

- 142 Städte und Gemeinden
- 35 %

Ausweisungs-Historie 2010 bis 2015



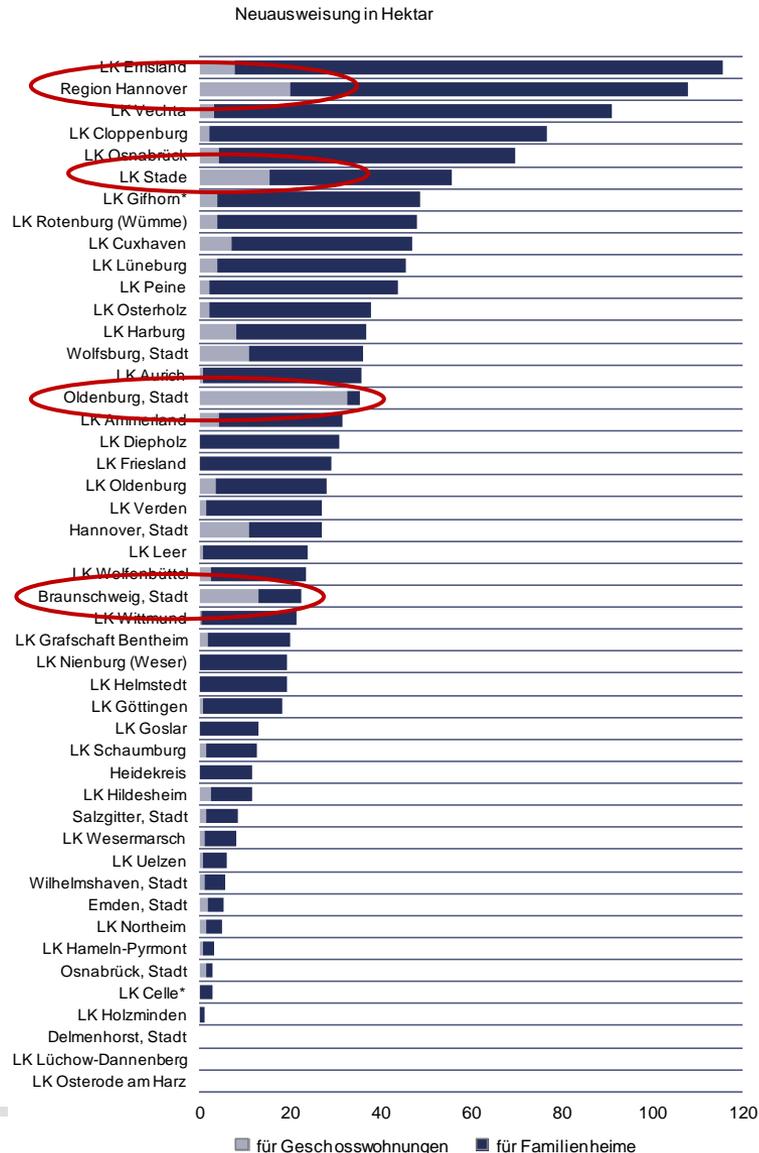
Keine Ausweisungen

- seit 2012 → 23%
- seit 2010 → 19%

Kontinuierlich ausgewiesen

- seit 2012 → 48%
- seit 2010 → 35%

Neuausweisungen 2014/2015 nach Gebäudetyp



Für Familienheime

- 87% der Flächen (1.175 ha)
- 68% der Wohnungen (16.400 WE)

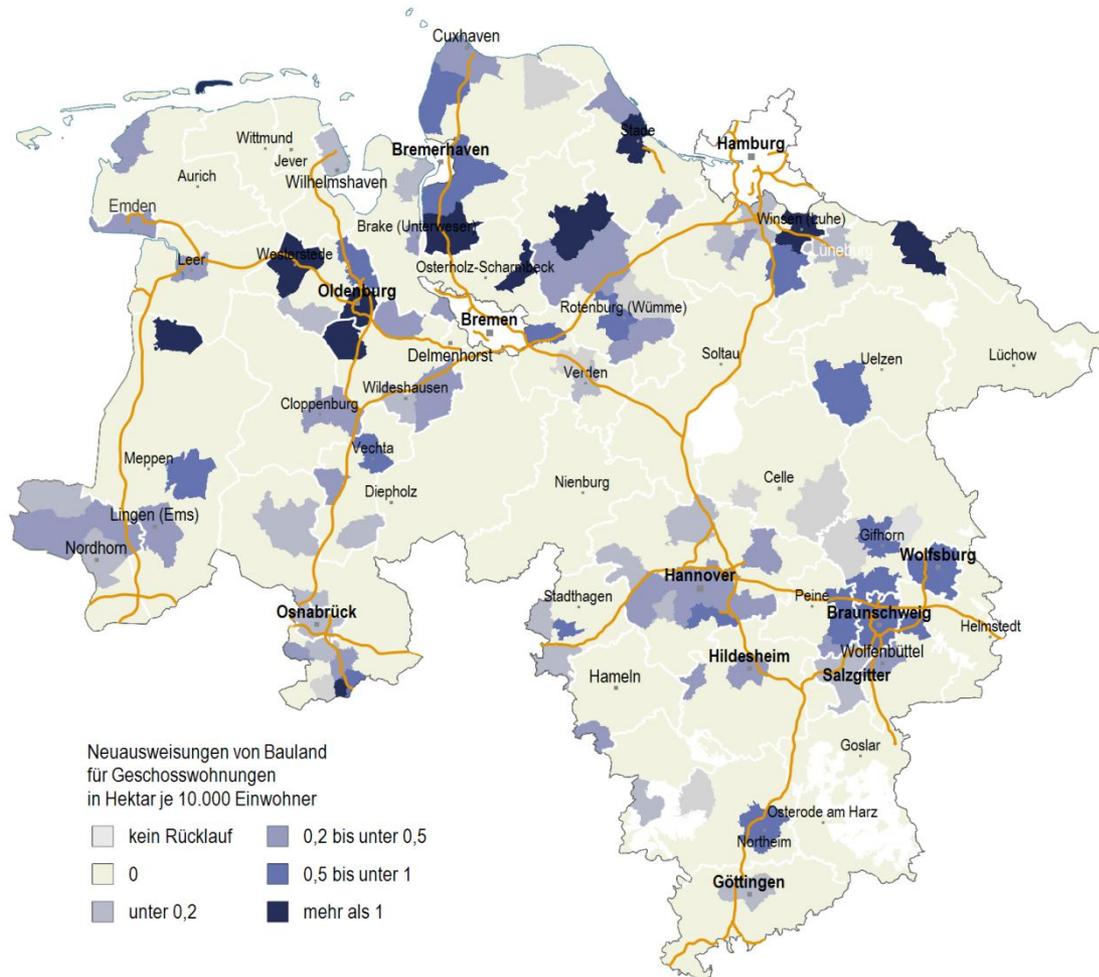
Für Geschosswohnungen

- 170 ha (13%)
- 7.800 Wohnungen (32%)

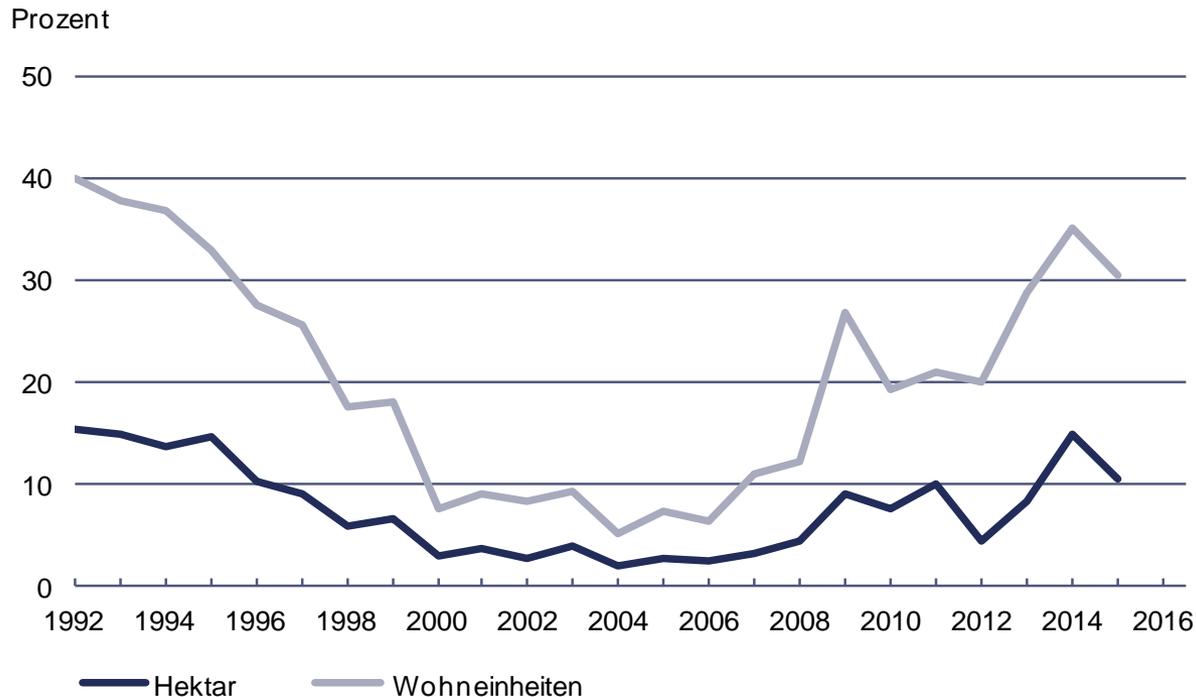
Ausweisungen für Geschosswohnungen

- in 92 Städten und Gemeinden
- konzentriert in Großstädten und verstäderten Regionen

Neuausweisungen von Wohnbauland 2014/2015 für Geschosswohnungen je 10.000 Einwohner



Neuausweisungen für Geschosswohnungen 1992 bis 2015 (Anteile an Gesamt)



Geschosswohnungen

2014/2015

- 13% der Fläche
- 32% der Wohnungen

2012/2013

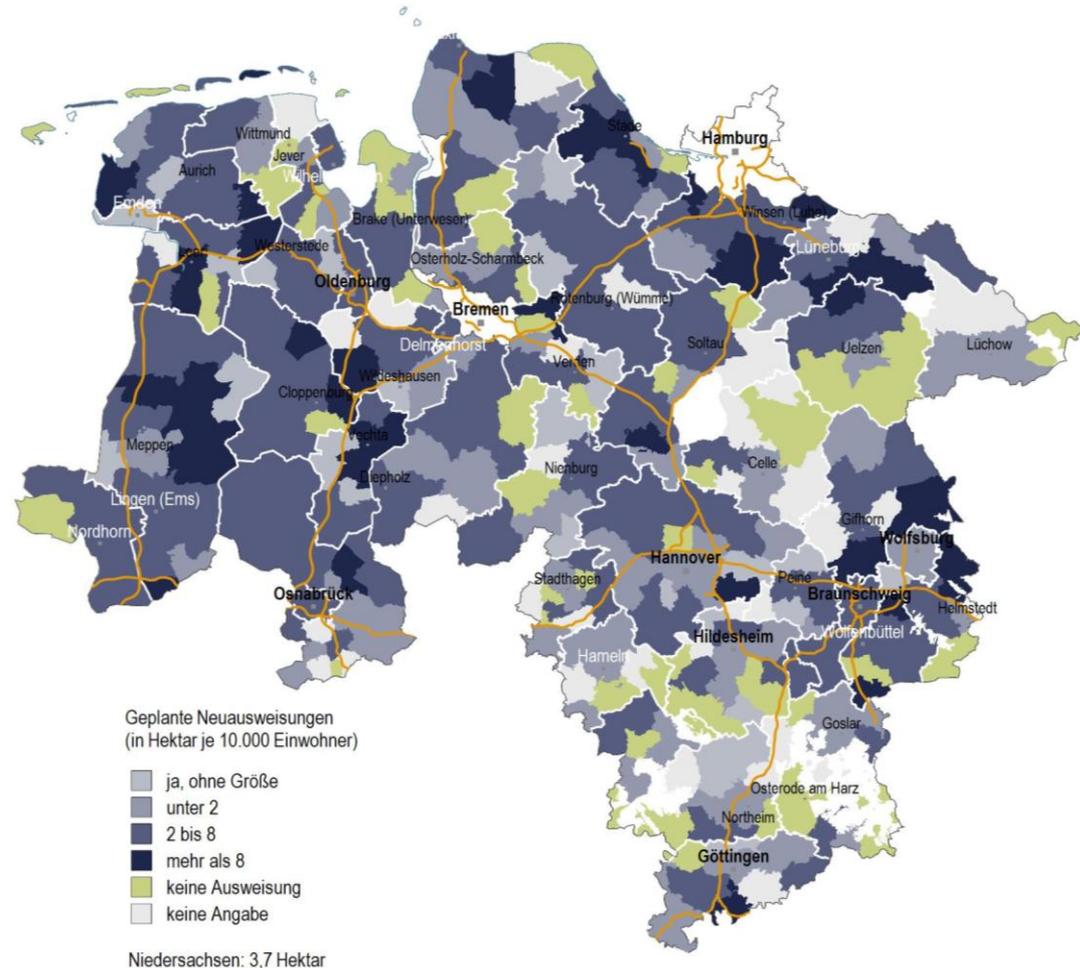
- 7% der Fläche
- 25% der Wohnungen

2014 → 92 ha (inkl. 30 ha
in Oldenburg)

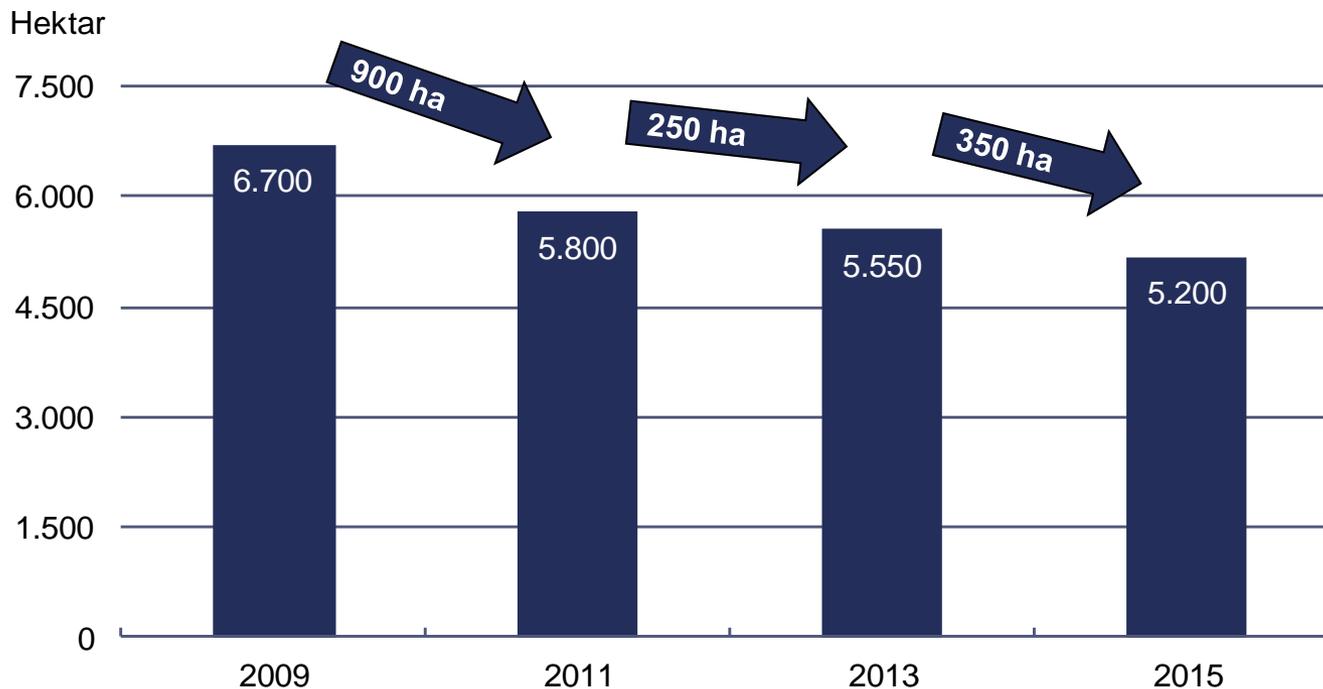
2015 → 77 ha

Planungsabsichten

- ➔ **Neuausweisungen
2016/2017**
 - ➔ **80% der Städte und
Gemeinden**
 - ➔ **durchgehend mehr
Fläche als 2014/2015**
 - ➔ **Median**
2014/15: 3,5 ha
2016/17: 5,3 ha
 - ➔ **Umfang „bisher“
2.600 ha**



Baulandreserven in Niedersachsen Ende 2015 - planungsrechtlich gesichert



Reserven

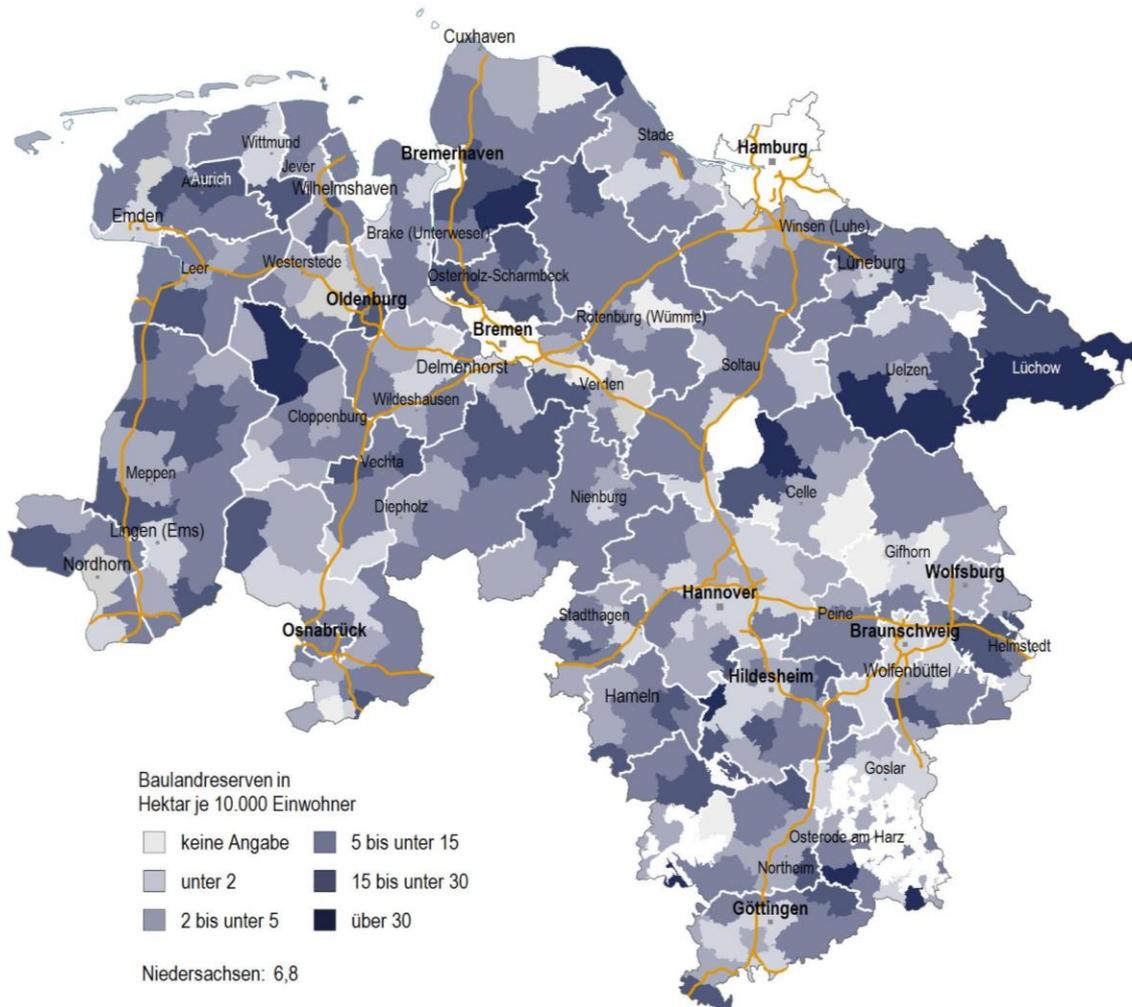
- 5.200 Hektar
- 83.000 Wohnungen

80% „alte“ Reserven
20% „neue“ Reserven

Abbau Raum

- Hamburg → 100 ha
- Bremen → 40 ha

Baulandreserven in Niedersachsen Ende 2015



pro 10.000 Einwohner

- landesweit knapp 7 ha
- 54 Kommunen < 2ha
u.a. Hannover, Braunschweig,
Emden, Hildesheim, Lüneburg
und weitere im Raum Hamburg
- 61 Kommunen 15 ha bis 30 ha
- 15 Kommunen > 30 ha
überwiegend strukturschwache
Regionen

Bauland-Reserven 2015

➔ für Geschosswohnungen

- 440 Hektar der 5.200 Hektar
- 9% der Fläche

➔ in Baulücken bzw. §34-Gebieten

- 25% der Fläche

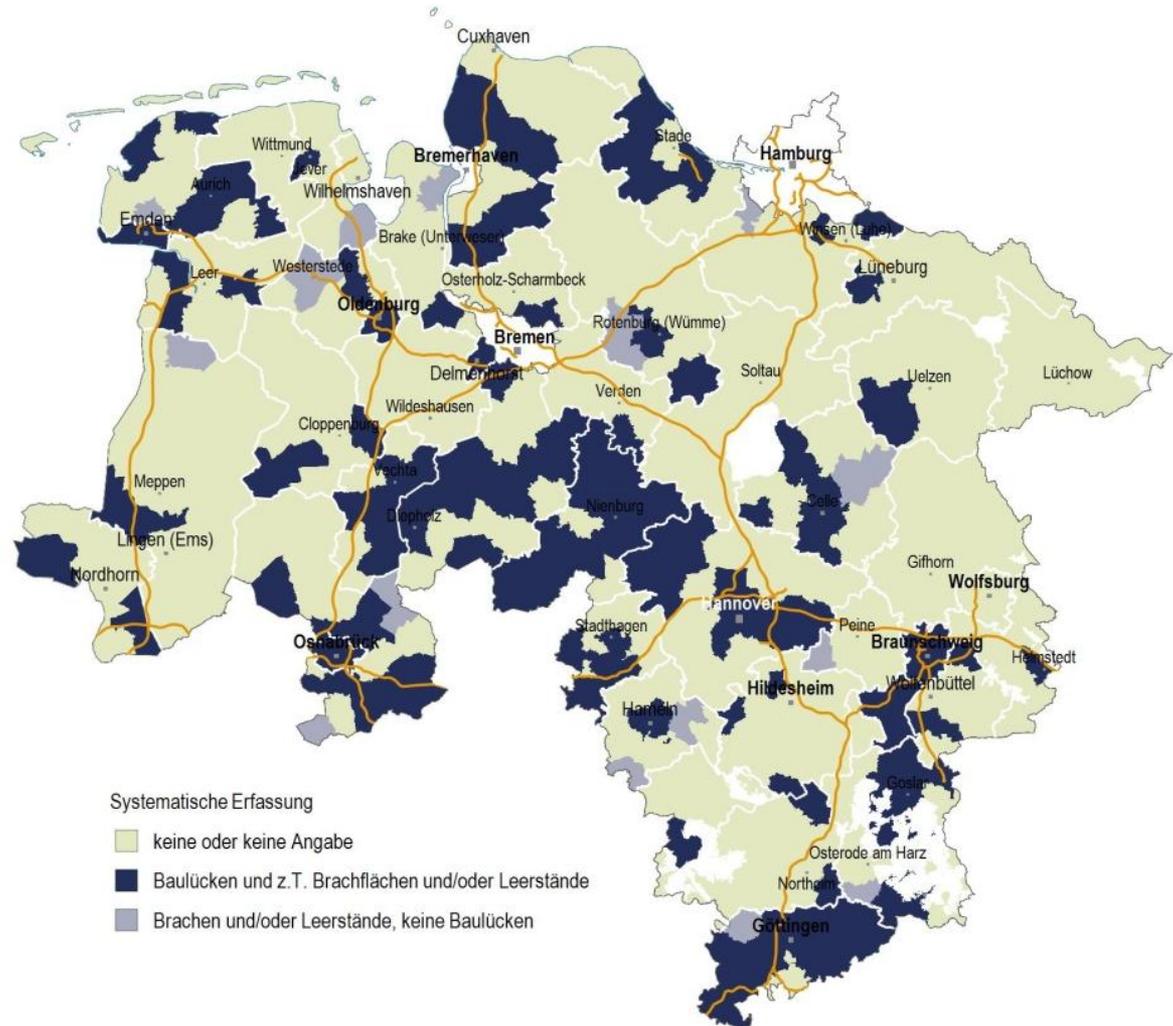
Förderung der Innenentwicklung

- ➔ in 138 Städten und Gemeinden (gut ein Drittel)
- ➔ überwiegend
 - Bauleitplanung
 - Förderprogramme Land und Bund
- ➔ wenige
 - kommunale Förderprogramme
 - verwaltungsintern abgestimmten Verfahren
- ➔ vereinzelt
 - integrierte Verfahren zur Baulückenmobilisierung

Systematische Erfassung von Baulücken

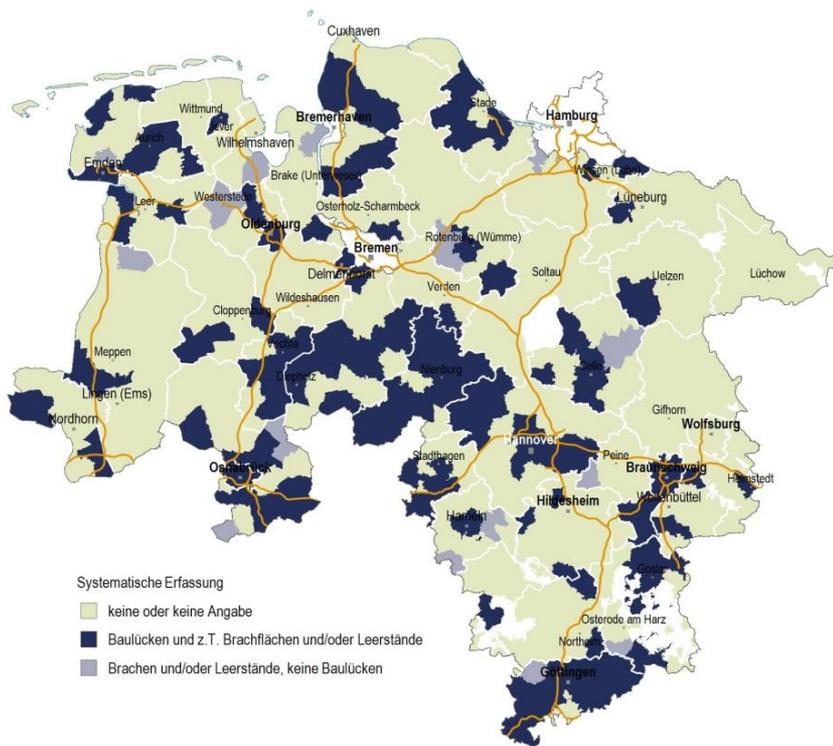
➔ 115 Städte und
Gemeinden

➔ entspricht
knapp 30%

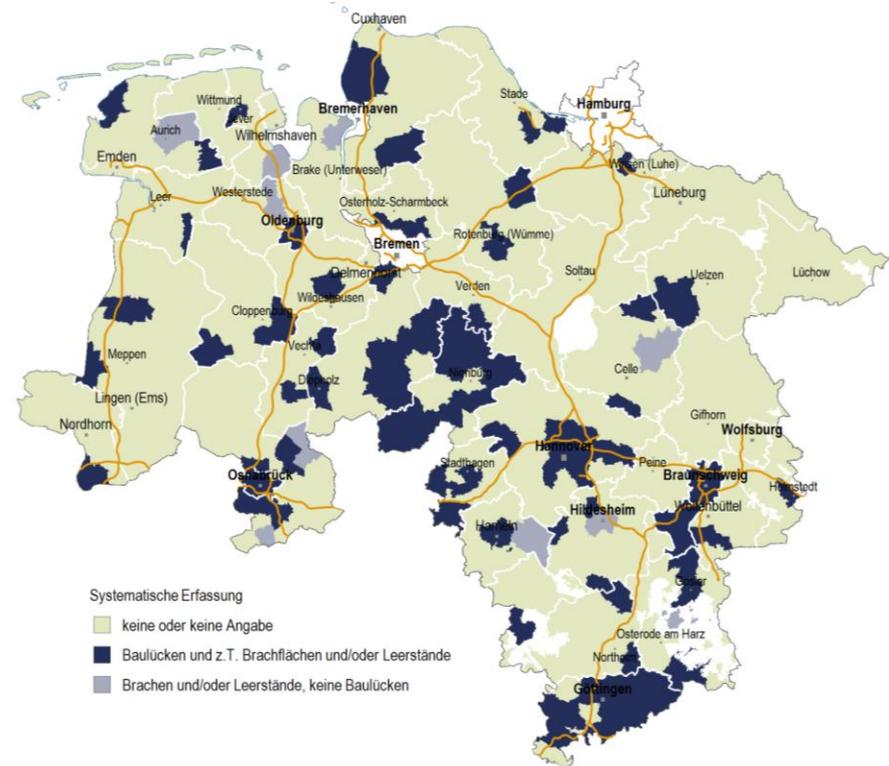


Systematische Erfassung von Baulücken

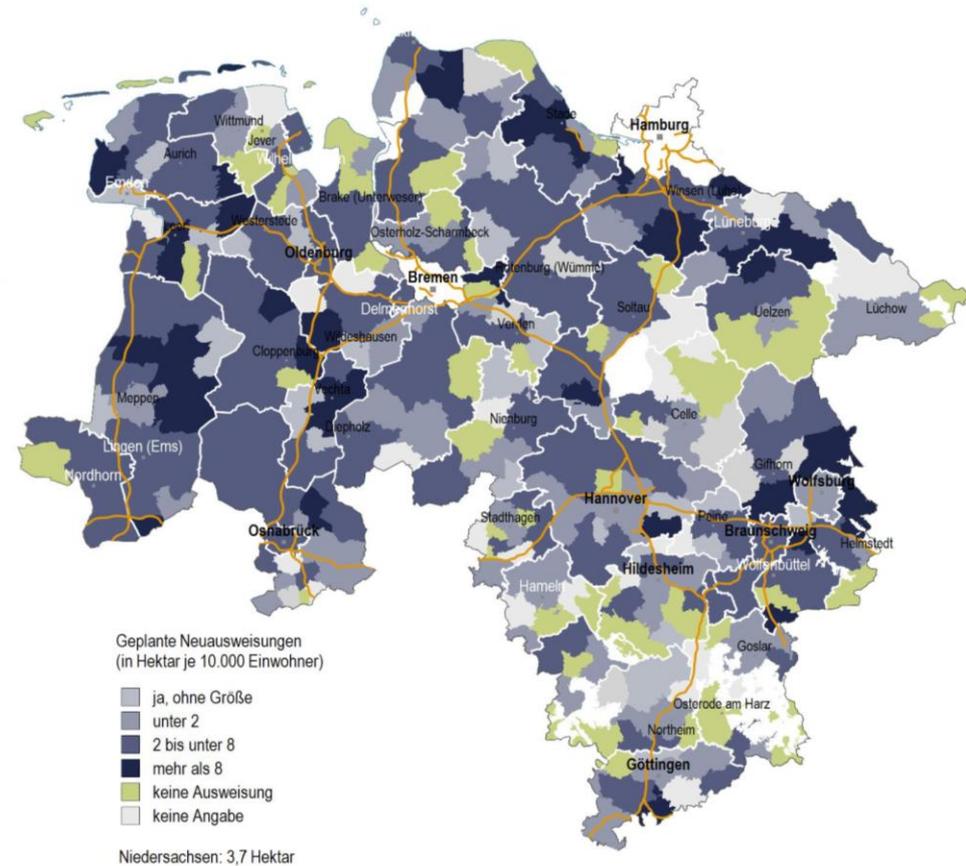
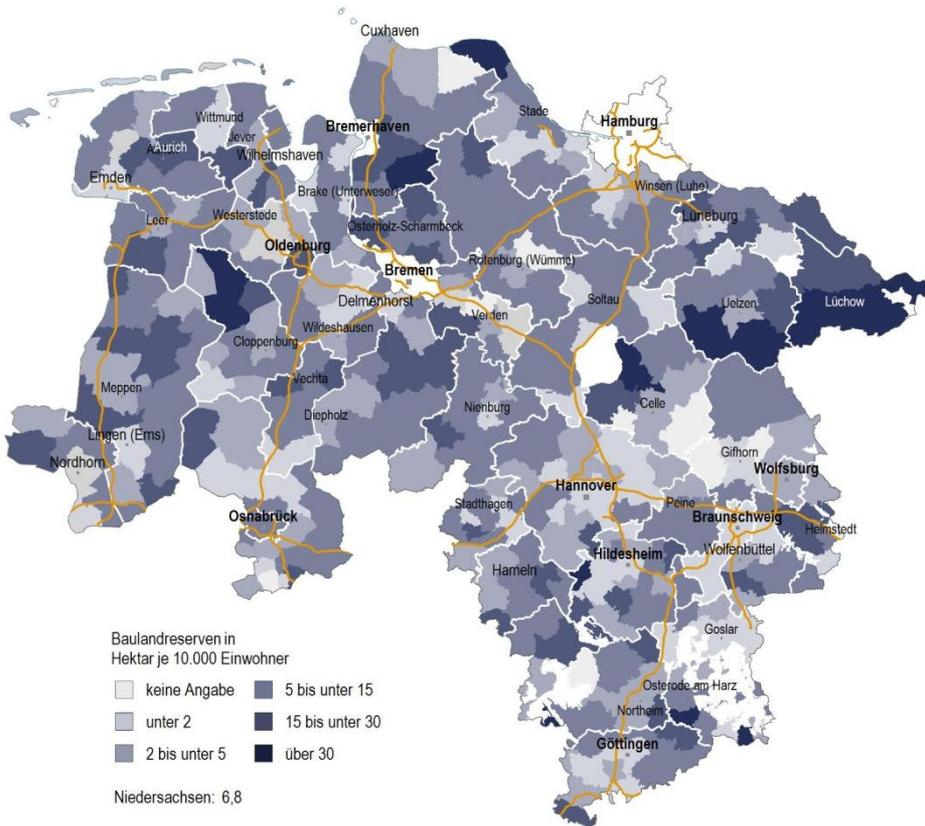
Ende 2015
115 Kommunen



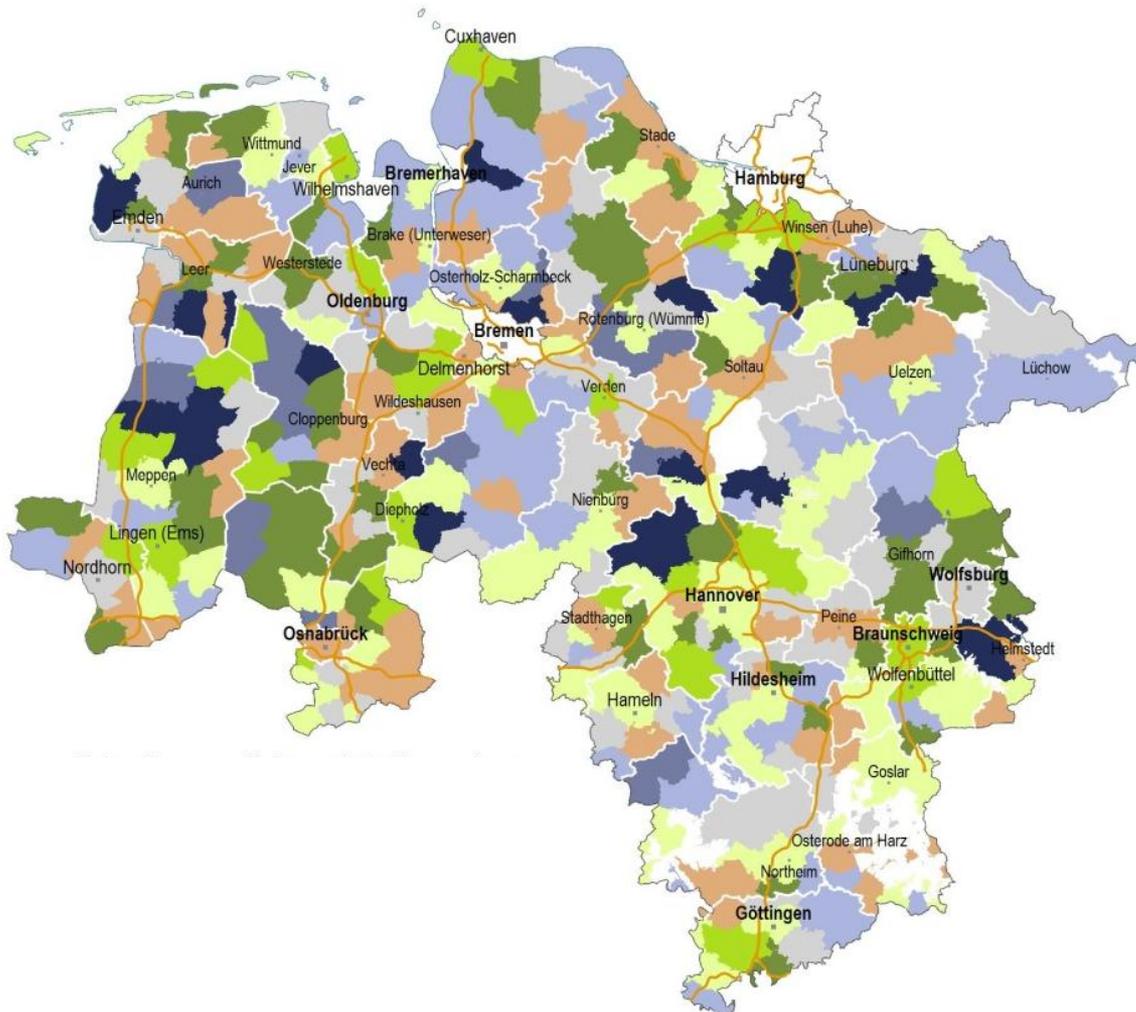
Ende 2013
83 Kommunen



Baulandreserven und geplante Neuausweisungen



Zusammenhang von Reserve und Planungsabsicht



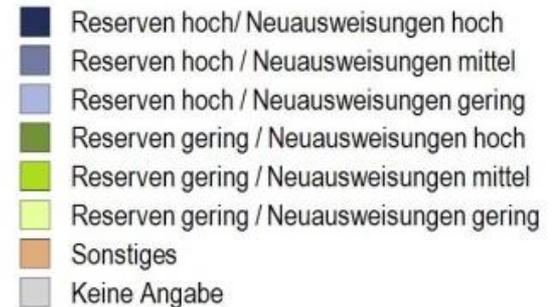
Reserven hoch

- Umfang geplanter Ausweisung je dunkler desto mehr

Reserven gering

- Umfang geplanter Ausweisung je dunkler desto mehr

Umfang Reserven zu Umfang geplanter Neuausweisungen
(Hektar je 10.000 Einwohner)



Fazit

- ➔ in den meisten Regionen ausreichendes Angebot an Bauland
- ➔ Engpässe möglicherweise
 - in Großstadt-Regionen
 - für Bau von Mehrfamilienhäusern
- ➔ Herausforderungen an kommunale Flächenpolitik
 - Strategische Ausrichtung
 - Innenentwicklung forcieren

STADTREGION

Büro für Raumanalysen und Beratung

Hornemannweg 5
30167 Hannover

Tel. 0511 228 21 65

Fax 0511 228 24 61

Mail info@stadtregion.net

www.stadregion.net

Danke für's Zuhören