

Ergebnisse der Wohnbaulandumfrage 2024

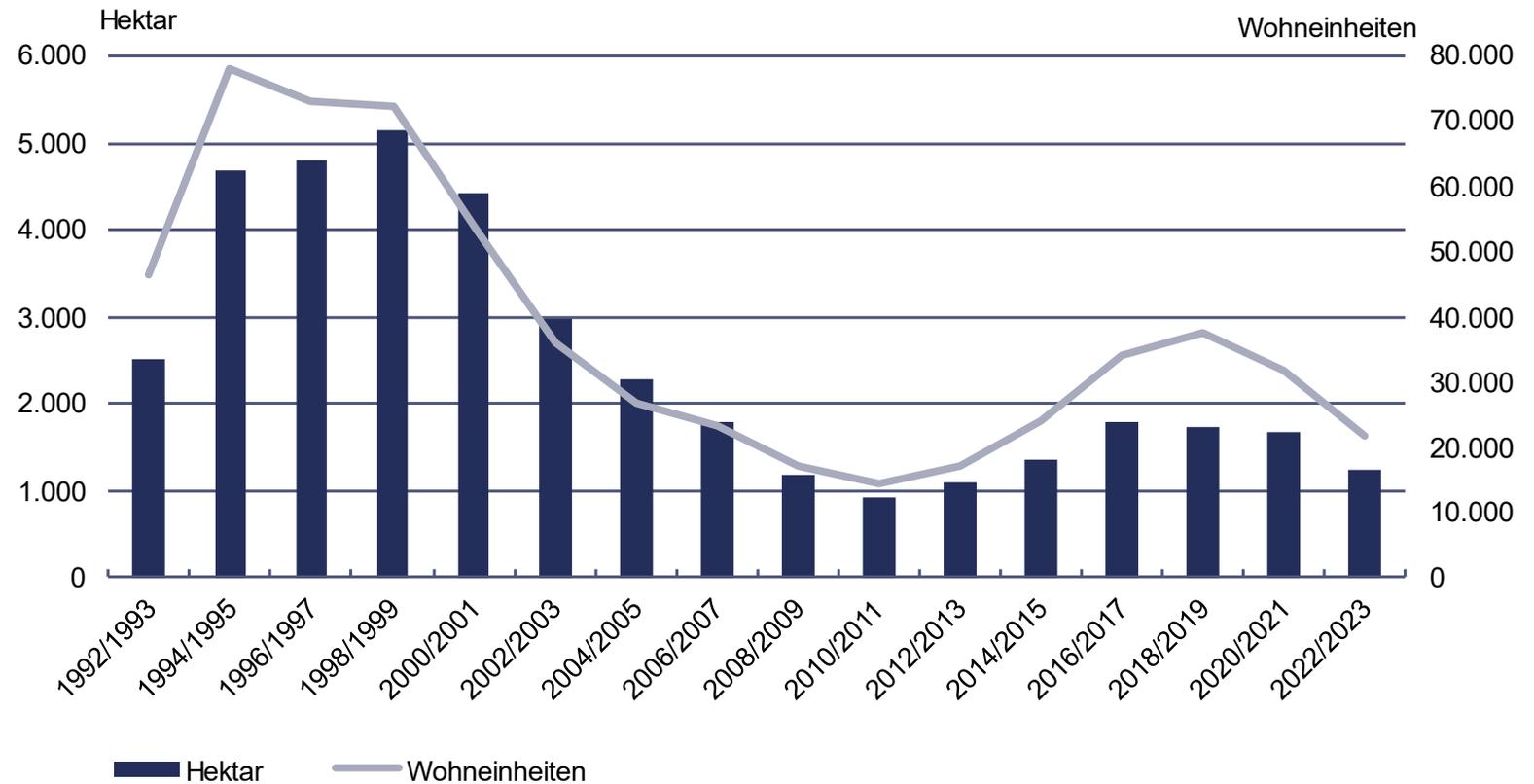
30. Arbeitskreistreffen Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

Hendrik Schlichting

18.11.2024, Hannover

Neuausweisungen von Wohnbauland 1992/1993 bis 2022/2023

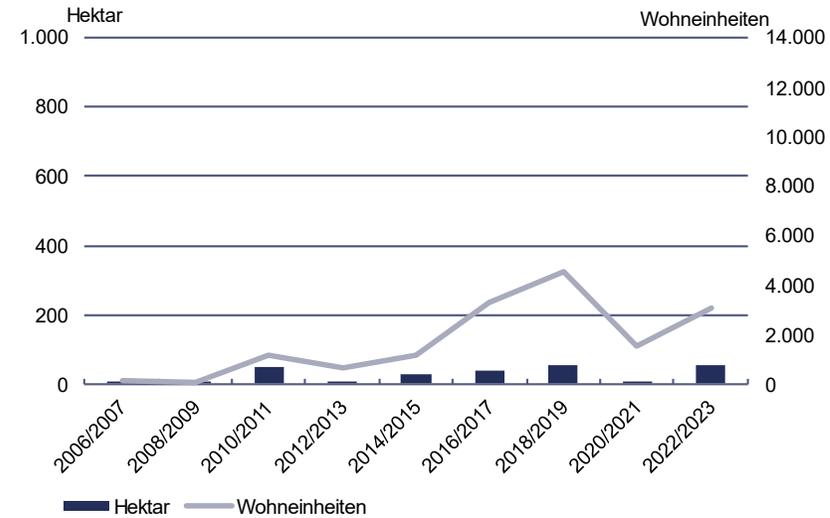
- 252 niedersächsische Städte & Gemeinden haben im Zeitraum 2022/2023 neues Wohnbauland ausgewiesen
- Entspricht einem Anteil von 66% (2020/2021 noch 73%)
- 1.222 ha neues Wohnbauland für ca. 21.500 WE
- Rückgang um rund 25% zum Erhebungsjahr 2022 (da noch 1.678 ha)
- Annäherung an Tiefstwert aus dem Jahr 2010/2011



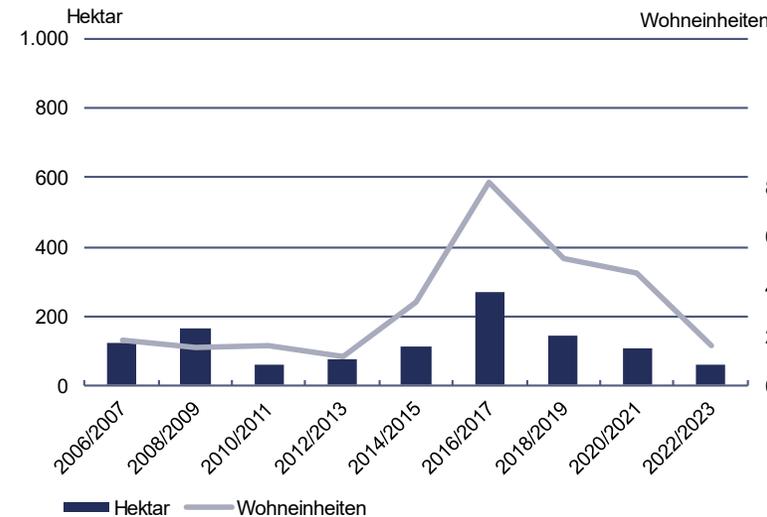
Neuausweisungen nach Siedlungstypen

- In allen Siedlungstypen ein Rückgang der Neuausweisungen
- Einzig Hannover mit Anstieg bei Neuausweisungen
- In Großstädten schon seit 2016/2017 ein Rückgang

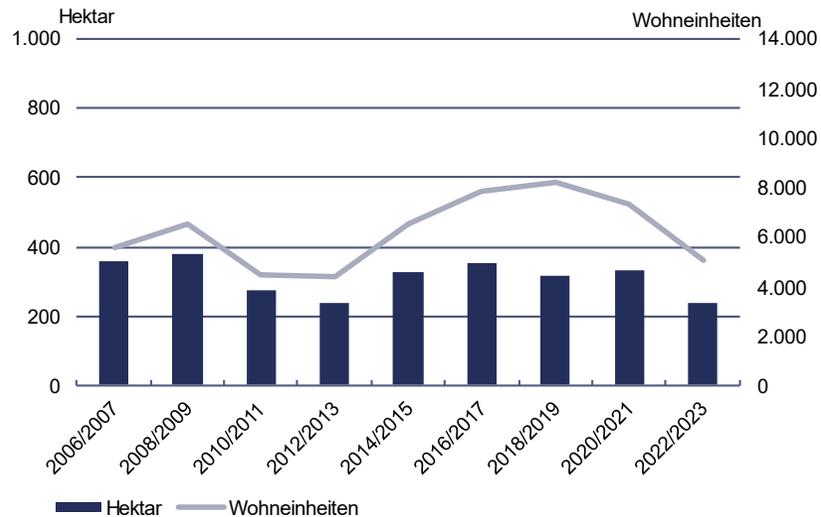
Metropole (Hannover)



Regiopole, Großstadt (7 Gemeinden)



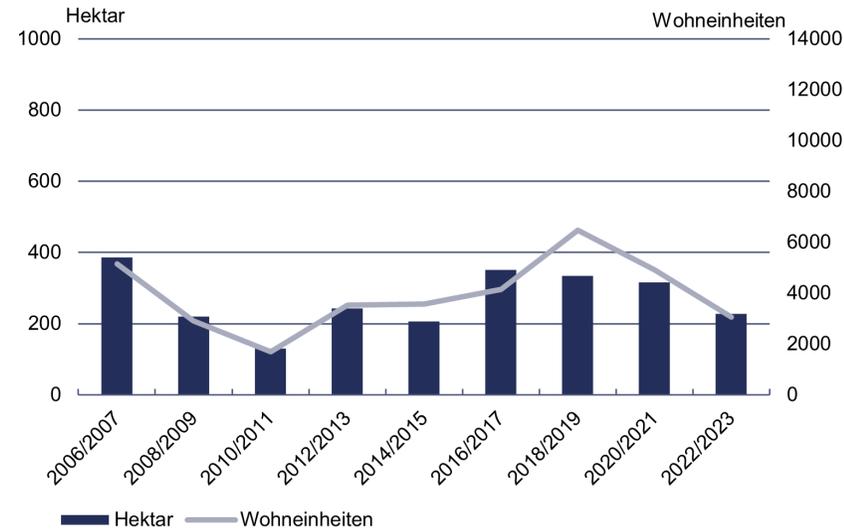
Zentrale Stadt/Mittelstadt (54 Gemeinden)



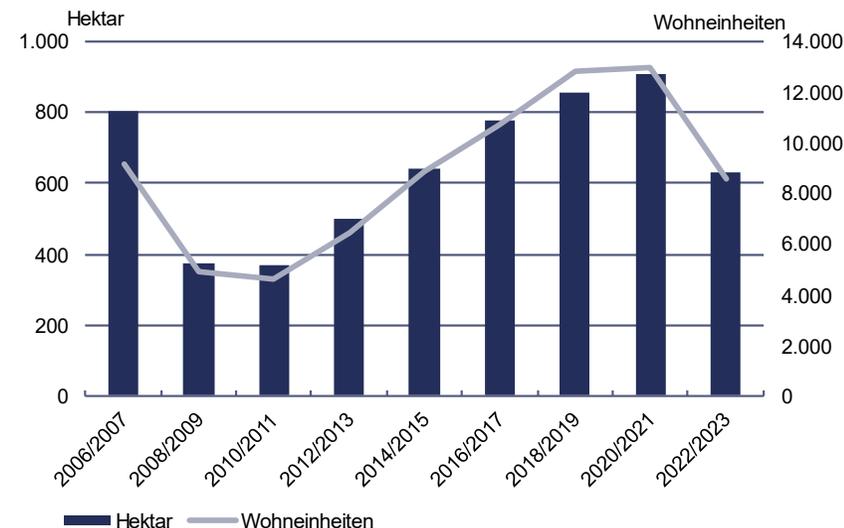
Neuausweisungen nach Siedlungstypen

- Im Städtischen Raum schon seit 2018/2019 ein Rückgang
- Städte und Gemeinden im ländlichen Raum verzeichnen seit 2020/2011 eine ungebremste Zunahme an Neuausweisungen
- 2022/2023 gehen diese erstmals stark zurück
- Die größten Ausweisungen werden im dörflichen Raum verzeichnet

Städtischer Raum (86 Gemeinden)

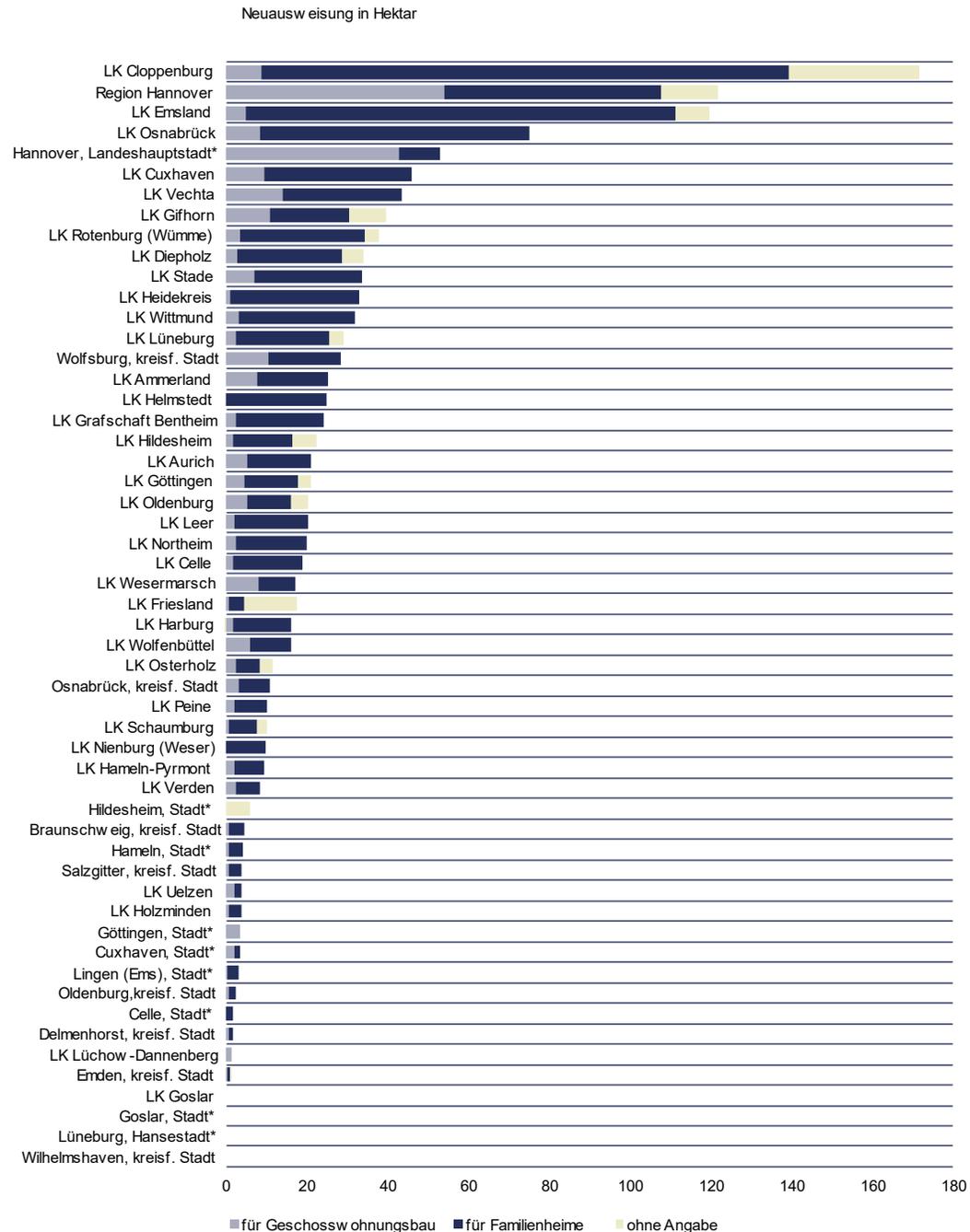


Kleinstädtischer, dörflicher Raum (226 Gemeinden)



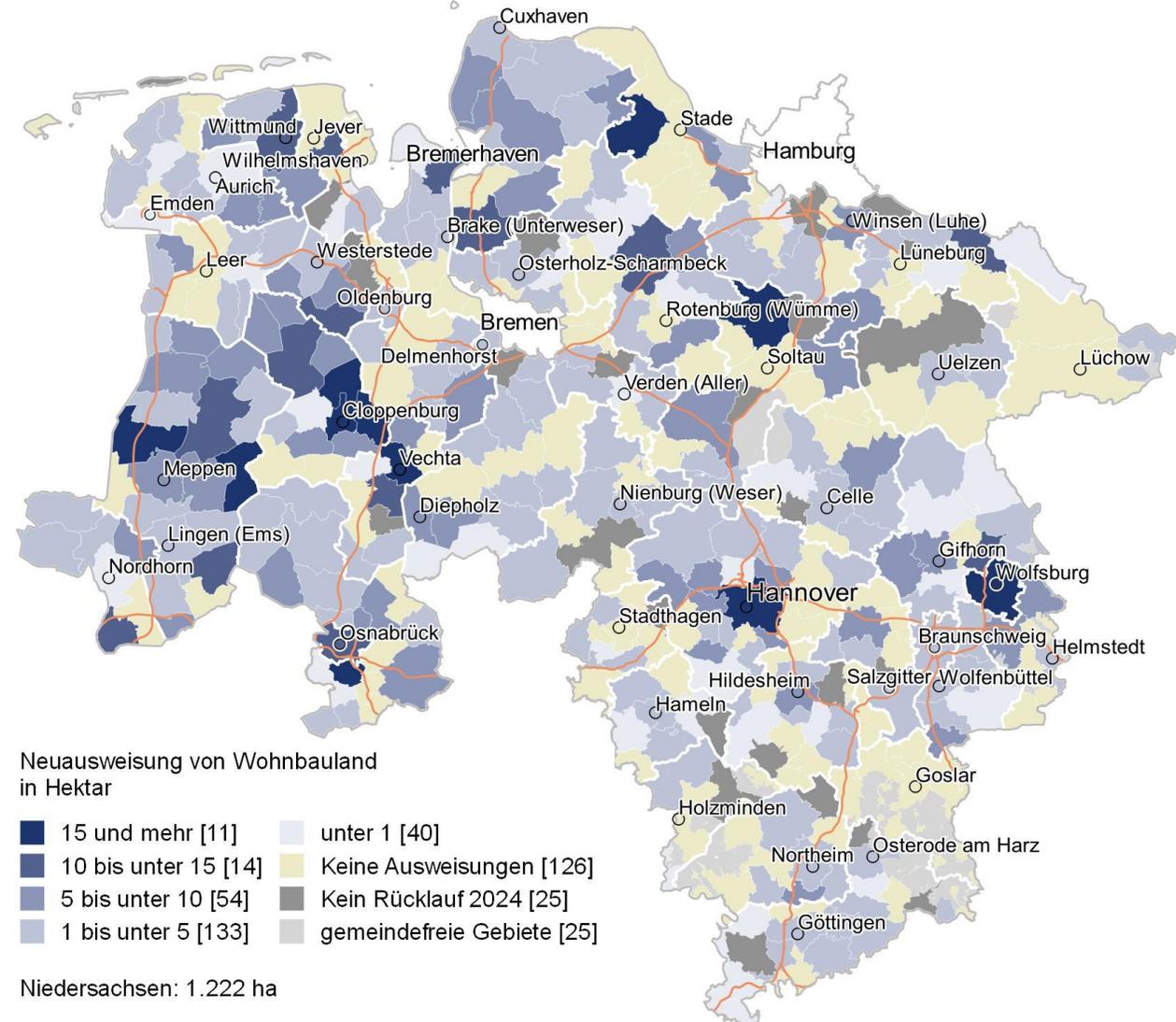
Neuausweisungen von Wohnbauland 2022/2023

- ein Drittel der Neuausweisungen in den drei Landkreisen Cloppenburg (172 ha), Region Hannover (122 ha), Landkreis Emsland (120 ha)
- Landesweit in fast allen Landkreisen ein Rückgang der Neuausweisungen
- Ausnahmen hierbei Landkreis Cloppenburg (+88 ha), Landeshauptstadt Hannover (+43), Landkreis Wittmund (+18 ha)



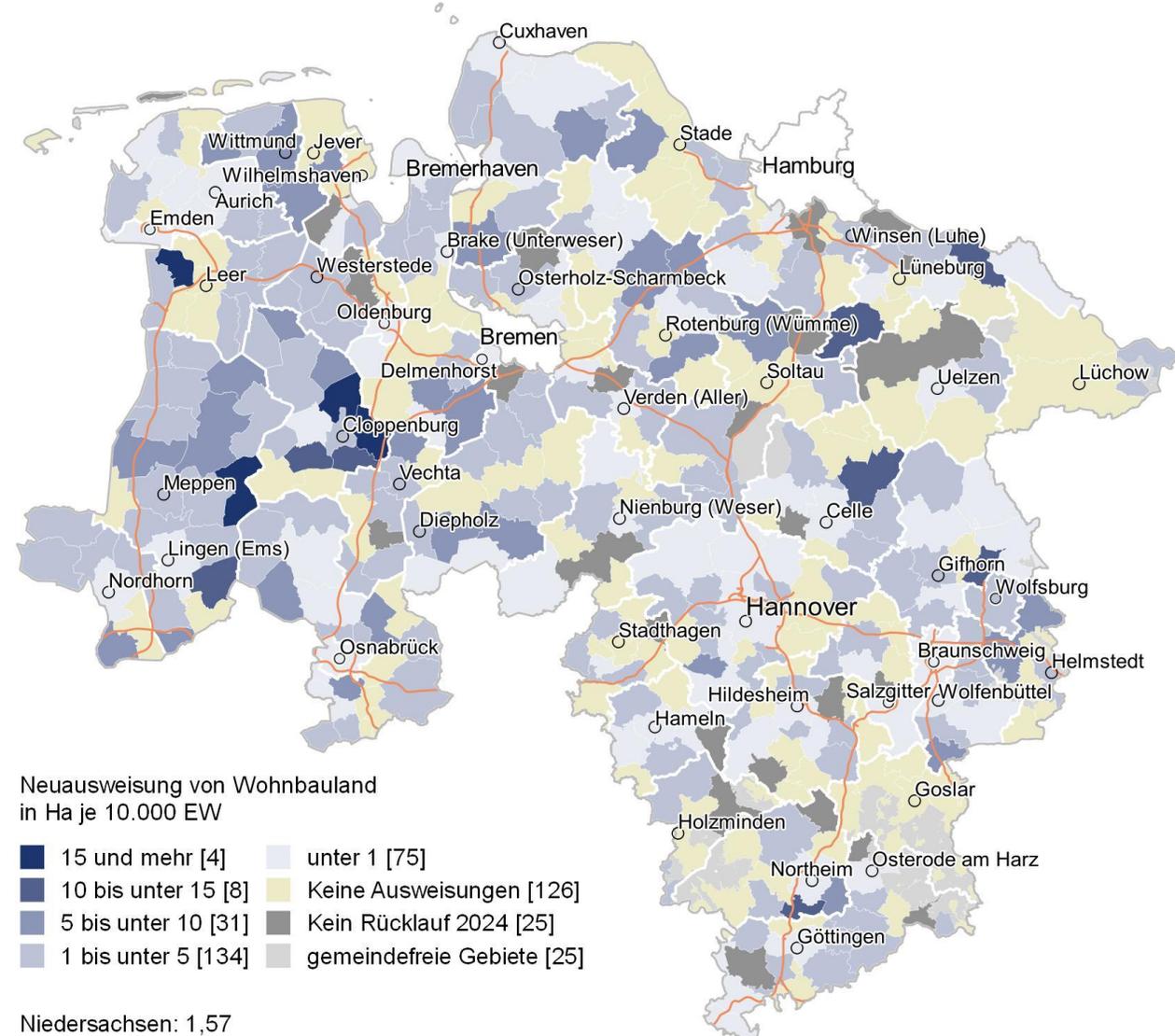
Neuausweisungen von Wohnbauland in Hektar 2022/2023

- Hohe Neuausweisungen im Westen (Landkreise Emsland, Cloppenburg, Osnabrück)
- In Landkreisen Goslar, Stade, Uelzen und Lüchow-Dannenberg sind große Flächen ohne neue Ausweisungen
- Umland von Hamburg und Bremen deutlich weniger Neuausweisungen als noch 2020/2021



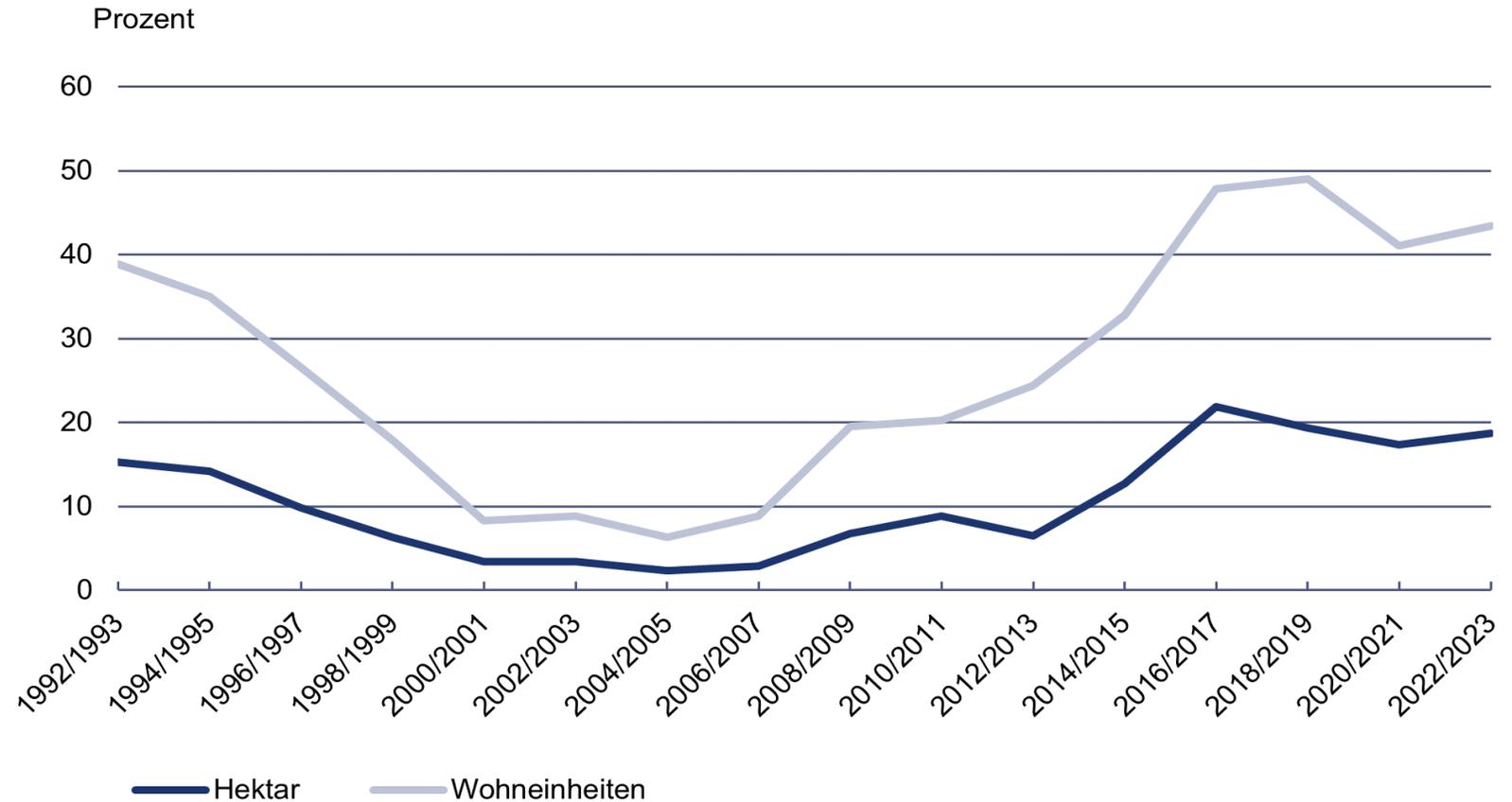
Neuausweisungen von Wohnbauland in Hektar je 10.000 EW 2022/2023

- Niedersachsenweit: 1,57 ha je 10.000 EW (Rückgang gegenüber 2020/2021, wo es noch 2,2 ha je 10.000 EW)
- Hohe Ausweisungsintensität in West-Niedersachsen (Landkreis Emsland und Cloppenburg) aber auch in Landkreis Celle und Lüneburg
- Im Süden und Nordosten eher geringere Ausweisungsintensität
- Hohe Werte in kleinstädtischen Regionen mit hohem Familienheimbedarf



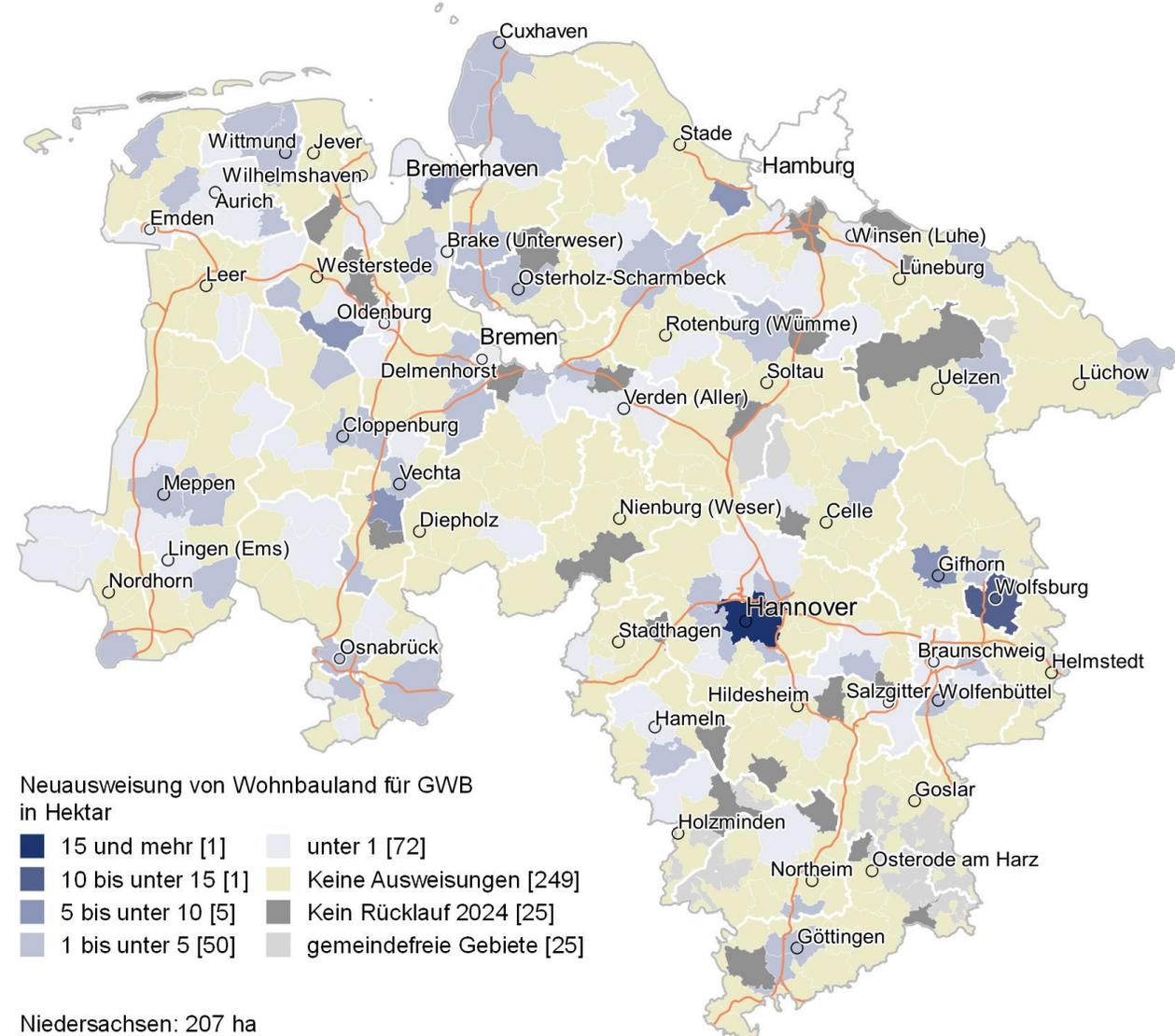
Anteile für Geschosswohnungen auf neu ausgewiesenem Wohnbauland 1992/1993 bis 2022/2023

- 207 ha für 9.360 WE im Geschosswohnungsbau (284 ha in 2020/2021)
- 906 ha für 12.168 WE im Familienheimsektor (1.350 ha in 2020/2021)
- Knapp 20% der neu ausgewiesenen Flächen für Geschosswohnungsbau (leichte Zunahme)
- Anteil für Geschosswohnungen in Wohneinheiten auf 43 % gestiegen



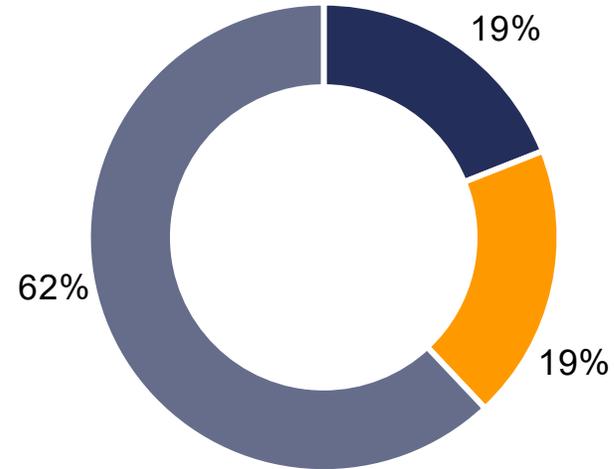
Neuausweisungen in ha Geschosswohnungsbau 2022/2023

- Nur sieben Städte und Gemeinde weisen mehr als 5 ha für den Geschosswohnungsbau aus
- Landeshauptstadt Hannover (über 15 ha) und Stadt Wolfsburg (über 10 ha) stechen hervor
- Relativ hohe Ausweisungen auch im Norden Niedersachsens im Umland von Oldenburg, Bremerhaven und Hamburg
- 249 Städte und Gemeinden ohne neue GWB-Ausweisungen



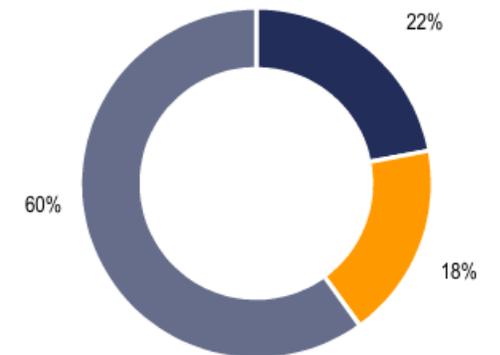
Anteil Neuausweisungen nach §13a und §13b BauGB in den Jahren 2022/2023

- Zum 01.01.2023 wurde § 13b BauGB aufgehoben
- 38 % der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden im Beschleunigten Verfahren nach § 13a oder § 13b BauGB mobilisiert
- Leichter Rückgang gegenüber 2020/2021
- 197 ha wurden insgesamt nach § 13a BauGB im Innenbereich
- 184 ha nach § 13b BauGB im Außenbereich



- Anteil der Neuausweisung nach §13a
- Anteil der Neuausweisung nach §13b
- auf sonstigen Flächen

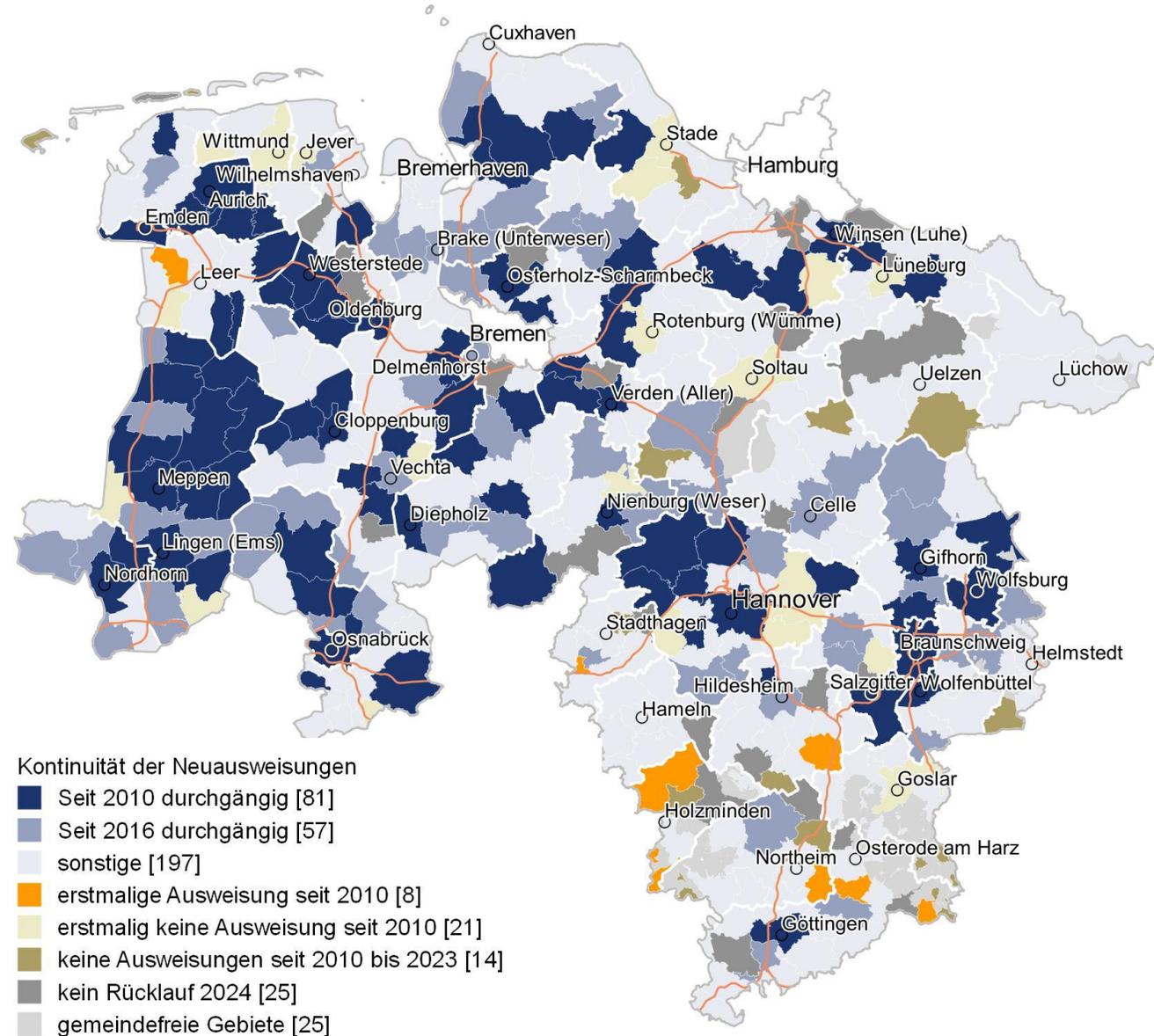
Abb. 8 Anteil Neuausweisungen nach §13a und §13b BauGB in den Jahren 2020/2021



- Anteil der Neuausweisung nach §13a
- Anteil der Neuausweisung nach §13b
- auf sonstigen Flächen

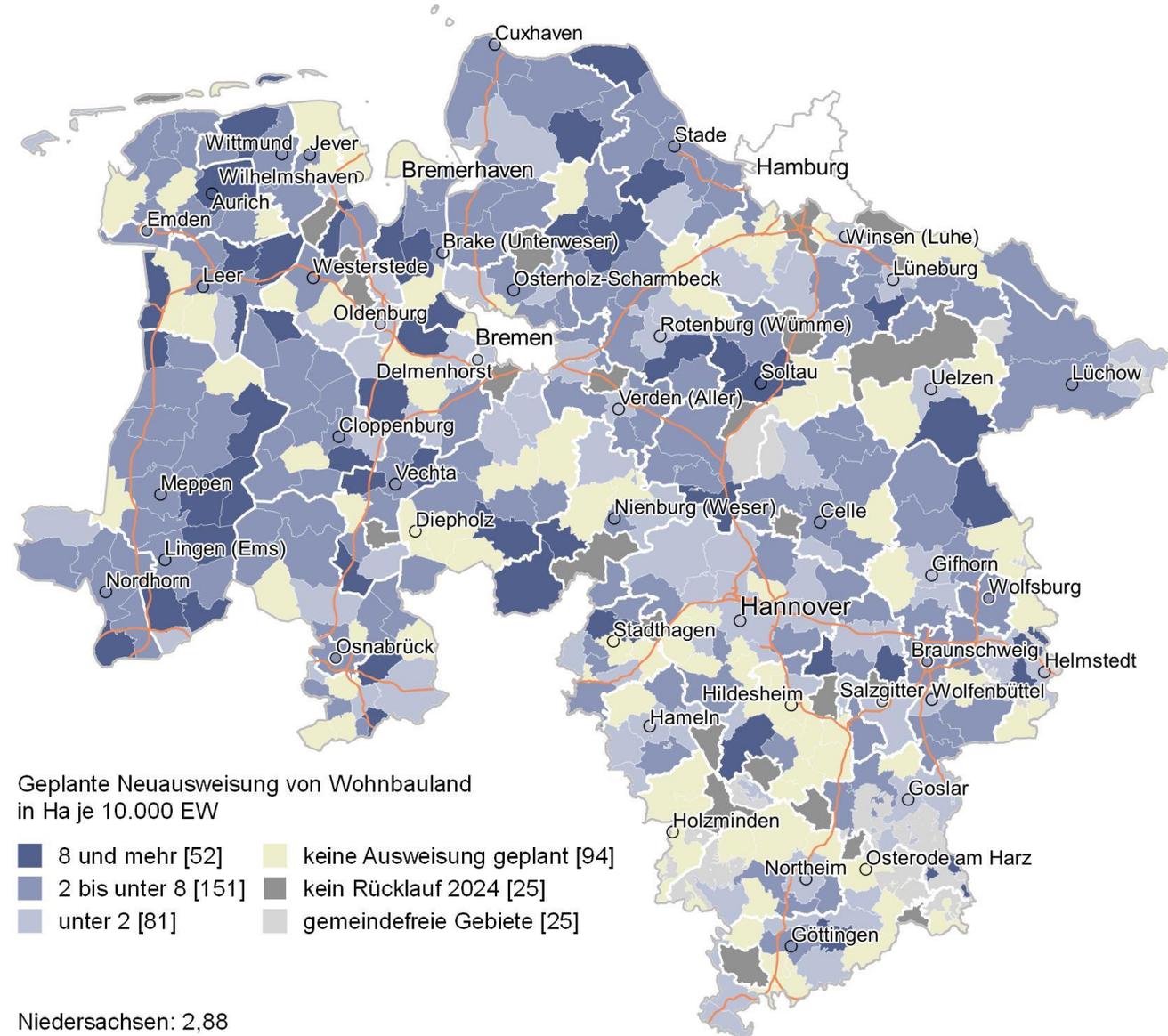
Ausweisungshistorie der Städte und Gemeinden 2010 bis 2023

- acht Städte und Gemeinden (überwiegend im Süden Niedersachsens) die erstmalig seit 2010 wieder Wohnbauland ausweisen
- 21 Städte und Gemeinden erstmals seit 2010 kein Bauland
- 81 Gemeinden weisen seit 2010 kontinuierlich neues Wohnbauland aus
- 14 Gemeinden, die von 2010 bis 2023 keine neuen Flächen ausgewiesen haben



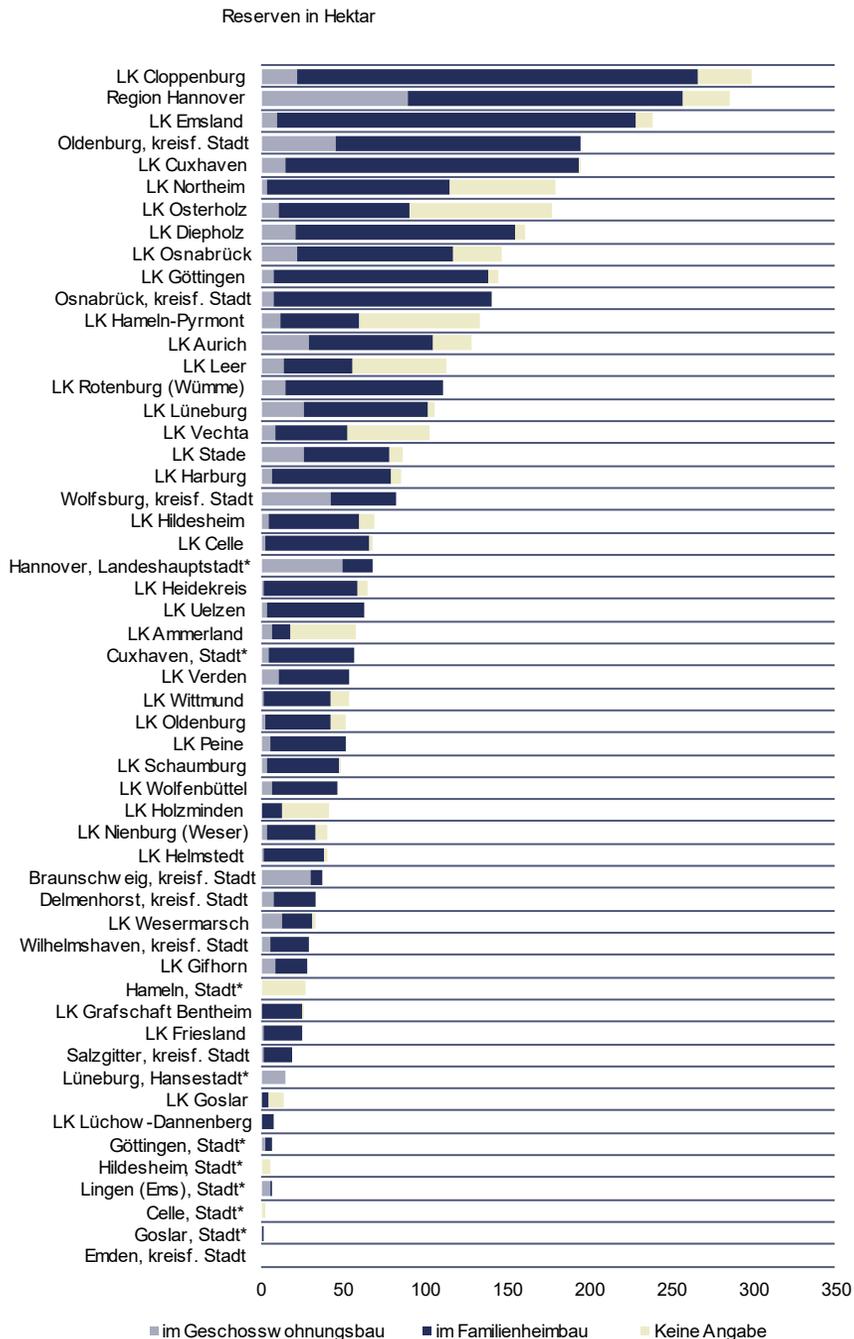
Planungsabsichten der Städte und Gemeinden für 2024/2025

- Für 2024/2025 sind 2.241 ha Flächenausweisungen geplant (-800 ha zur letzten Erhebung)
- Im Süden weniger geplant, im Westen und Norden mehr
- Größte Planungsabsichten im Landkreis Osnabrück (123 ha), Landkreis Emsland (189 ha), Region Hannover (135 ha)
- Anzahl Gemeinden ohne Planungsabsichten hat zugenommen



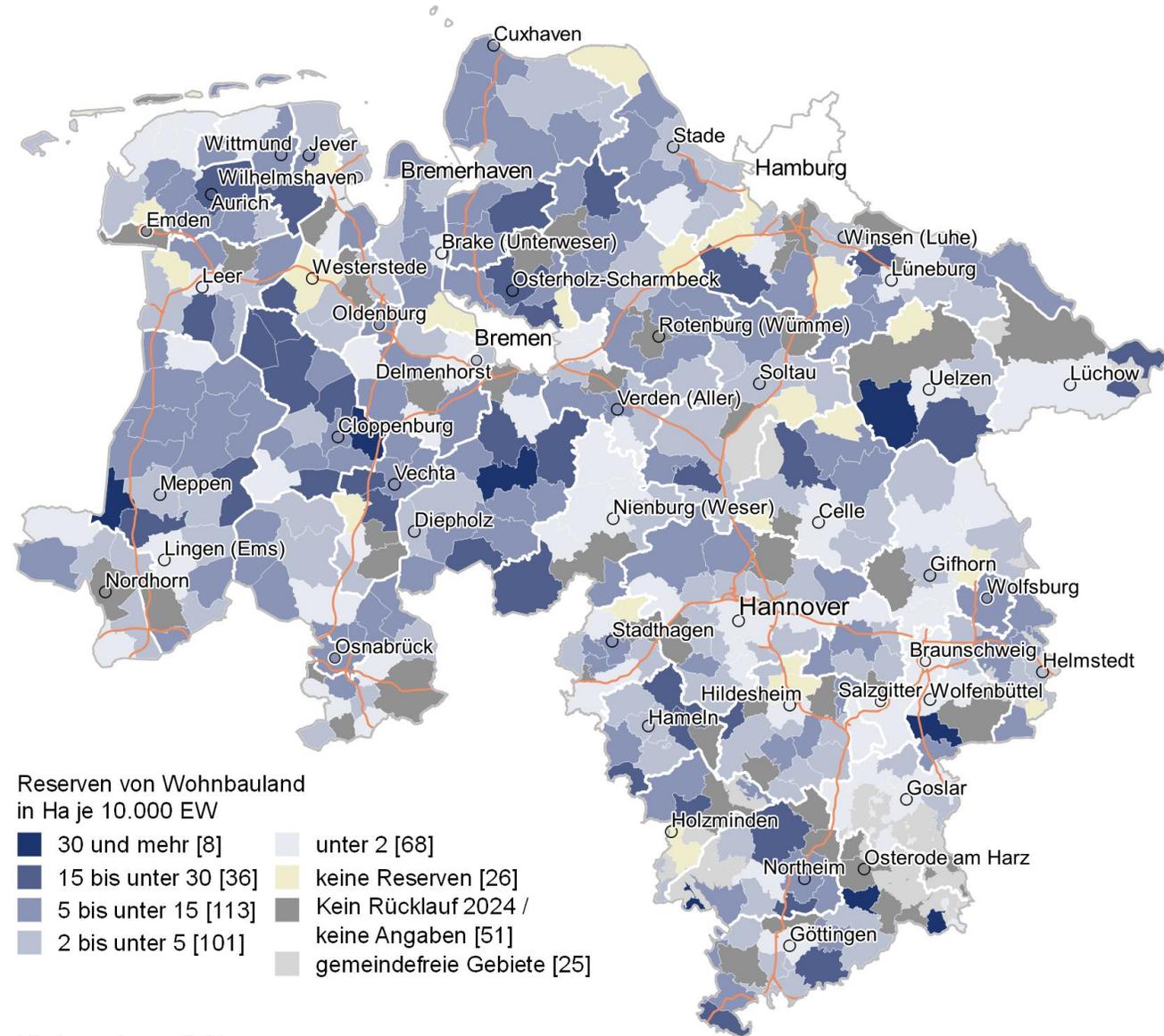
Wohnbaulandreserven Ende 2023

- Insgesamt 4.110 ha Wohnbaulandreserven
- Umfangreiche Reserven im Landkreis Cloppenburg (300 ha), Region Hannover (285 ha), Landkreis Emsland (240 ha), kreisfreie Stadt Oldenburg (195 ha), Osnabrück (140 ha)
- Die meisten Landkreise besitzen zunehmend weniger Reserven



Wohnbaulandreserven je 10.000 Einwohner Ende 2023

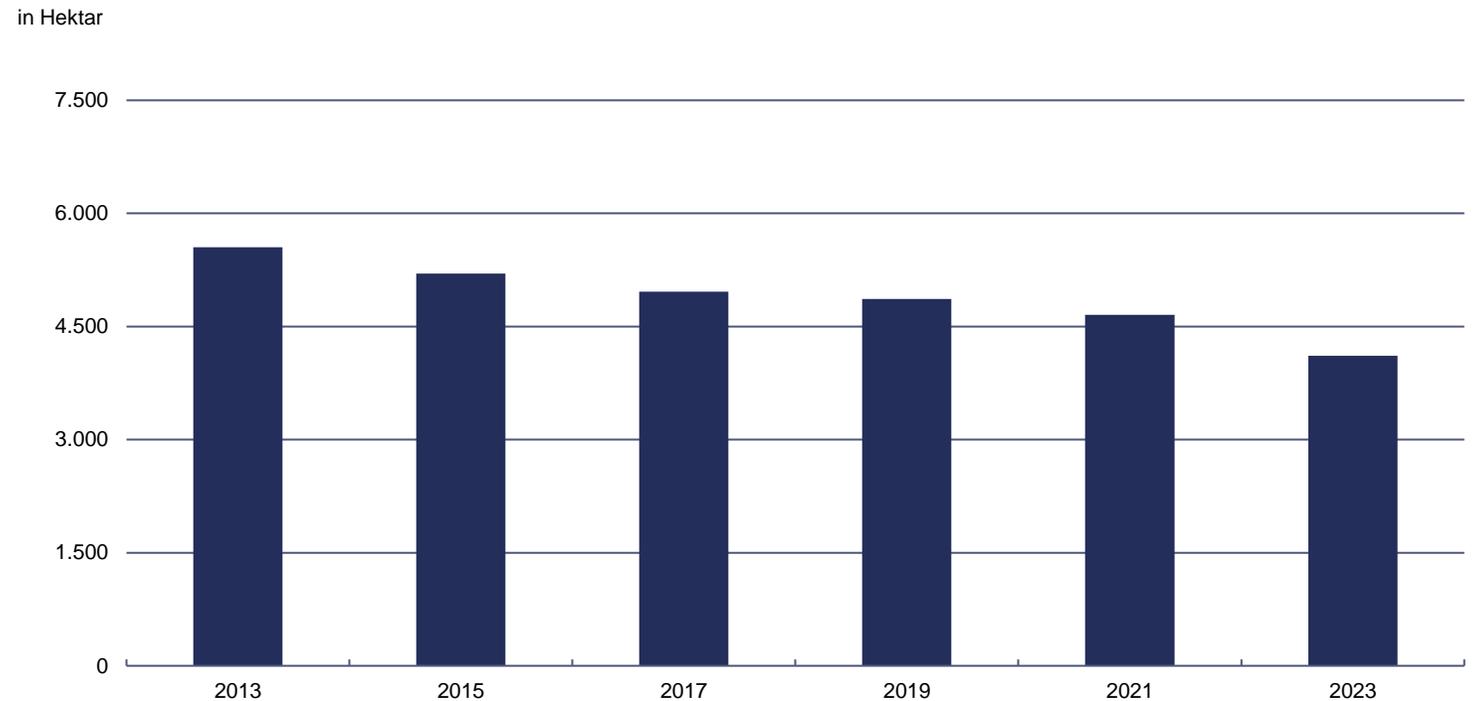
- Durchschnitt von 5,6 ha je 10.000 EW
- Rückgang gegenüber dem Wert von 6,3 ha je 10.000 EW am Jahresende 2021
- Städte und Ballungsräume meist geringe Pro-Kopf-Reserve (z.B. Hannover mit 1,2 ha je 10.000 EW)
- Umfangreiche Flächenreserven in Landkreisen Cloppenburg, Emsland, Osterholz



Niedersachsen: 5,61

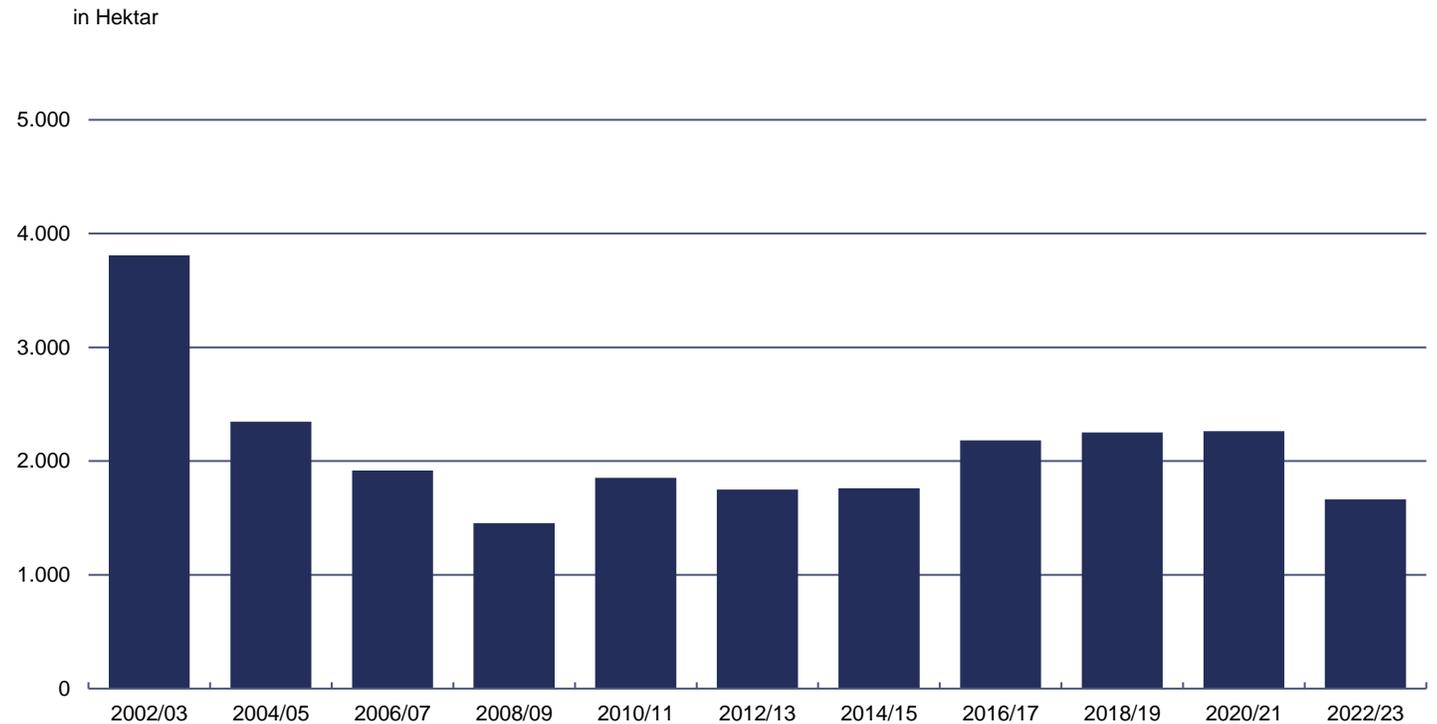
Umfang der Wohnbaulandreserven 2013 bis 2023

- landesweite und langjährige Trend von abnehmenden Baulandreserven setzt sich fort
- 543 ha weniger als noch 2020/2021



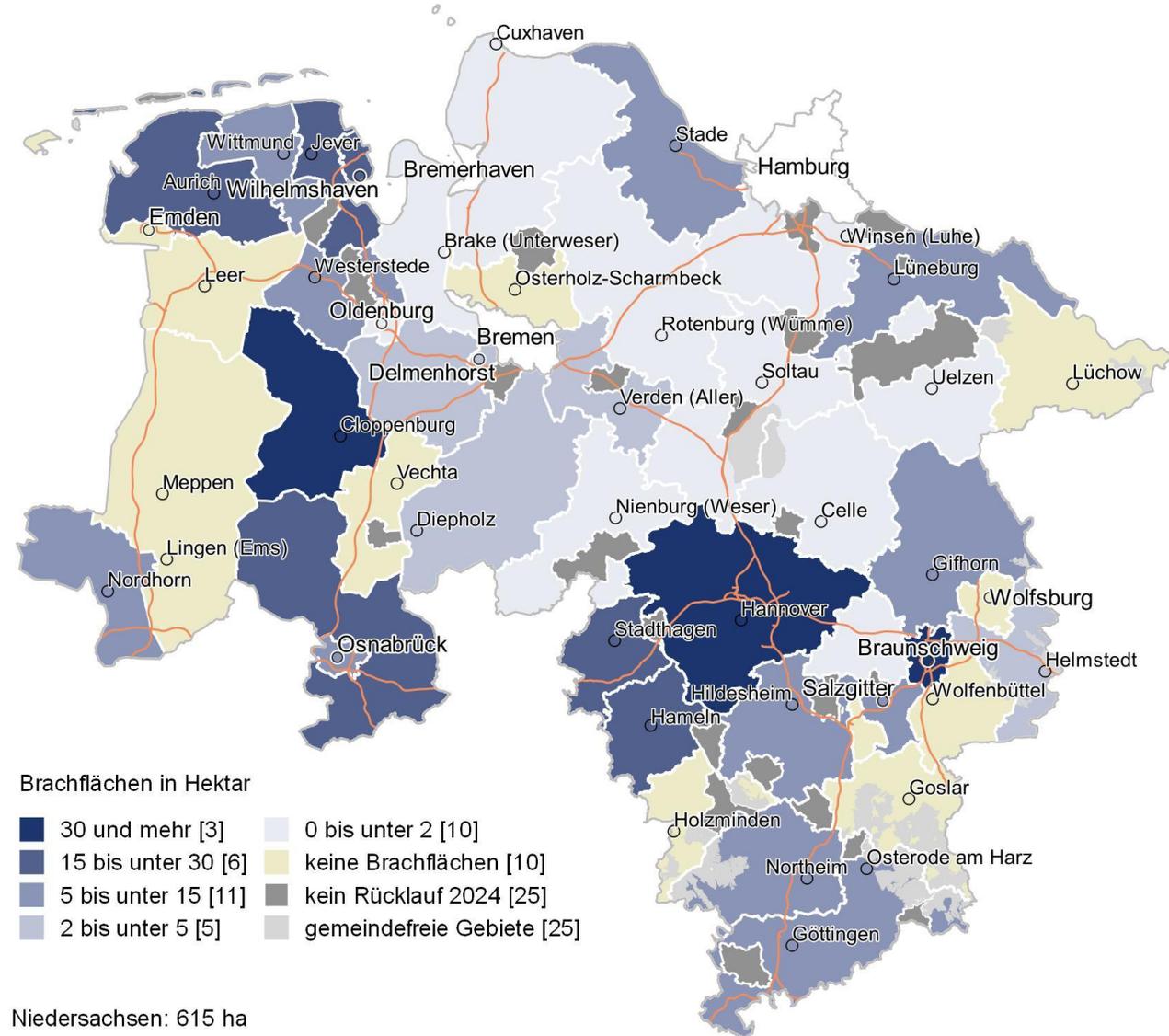
Inanspruchnahme von Wohnbauland in Niedersachsen 2002 bis 2023

- in den Jahren 2022 und 2023 wurden ungefähr 1.663 ha Bruttowohnbauland bebaut
- Erstmalig seit 2008/2009 setzt sich der Trend von erhöhter Inanspruchnahme von Wohnbauland nicht fort
- in den letzten zwei Jahren wurden fast 600 ha weniger für Wohnungsneubau aktiviert



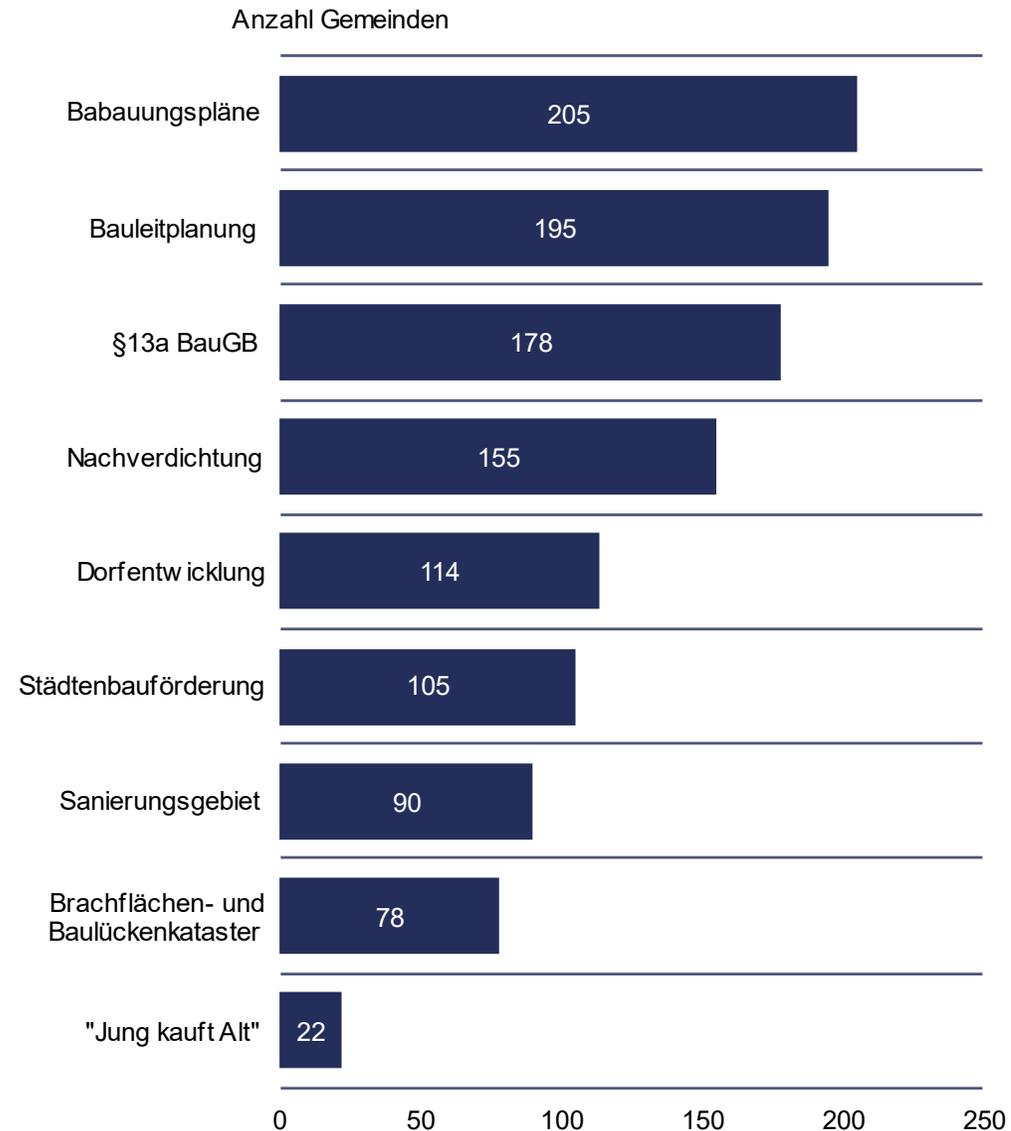
Brachflächenpotenziale mit Eignung für Wohnnutzung und innerhalb der Siedlungsbereiche Ende 2023

- 2022/2023 wurden in Niedersachsen insgesamt 222 ha Brachflächen zu Bruttowohnbauland umgewandelt
- Besonders im Landkreis Cloppenburg (77 ha), Region Hannover (44 ha) und Landeshauptstadt Hannover (36 ha)



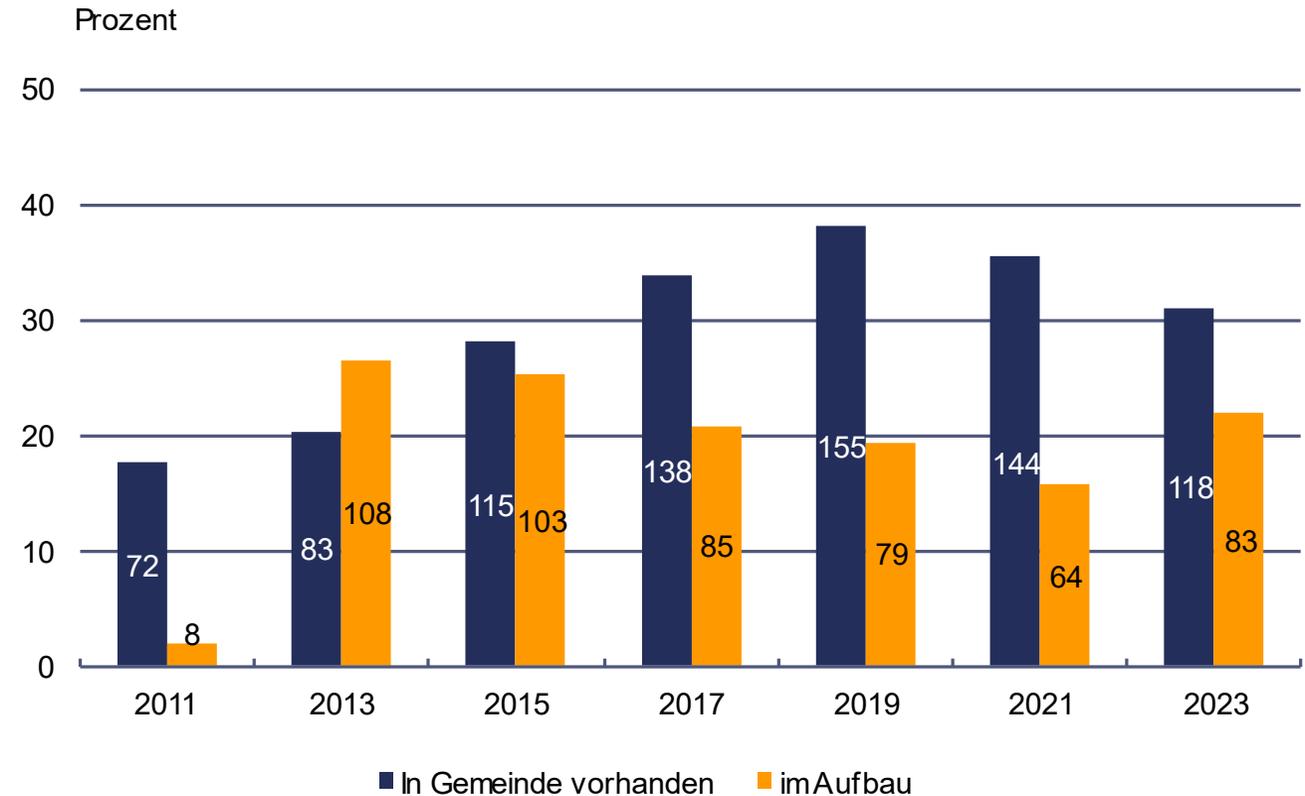
Maßnahmen zur Förderung von Innenentwicklung

- 2022/2023 nutzen 228 Gemeinden Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung oder planen diese zukünftig zu nutzen
- Ist um 54 Gemeinden angestiegen
- letzten Erhebung § 13a BauGB noch das am häufigsten genutzte Instrumente, jetzt ist es die Nutzung von Bebauungspläne (205 Gemeinden),



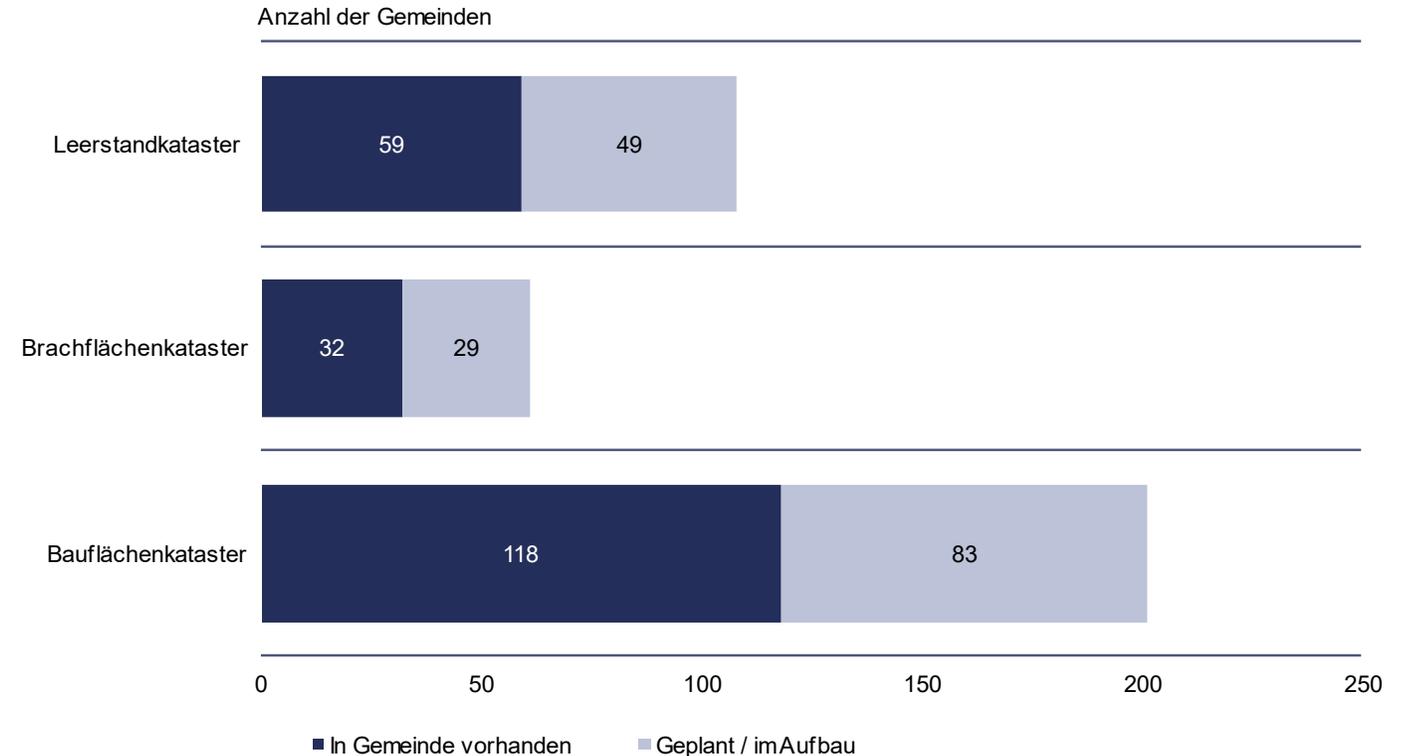
Städte und Gemeinden mit Bauflächenkataster 2011 bis 2023

- 118 Gemeinden nutzen 2022/2023 aktiv ein Bauflächenkataster
- Rückgang der aktiven Nutzung auf 31%
- In 83 Gemeinden im Aufbau (steigende Anzahl)



Überblick – Instrumente des Flächenmanagements in den Städten und Kommunen Ende 2023

- weitere Abnahme der Nutzung von Leerstandskatastern von 67 auf 59 Gemeinden
- Anzahl der Gemeinden mit Leerstandskataster im Aufbau sinken von 60 auf 49
- aktive Nutzung von Brachflächenkatastern in 32 Gemeinden vorhanden
- nur noch 33 Gemeinden planen, Brachflächenkataster wieder aufzubauen (zuvor noch 39)



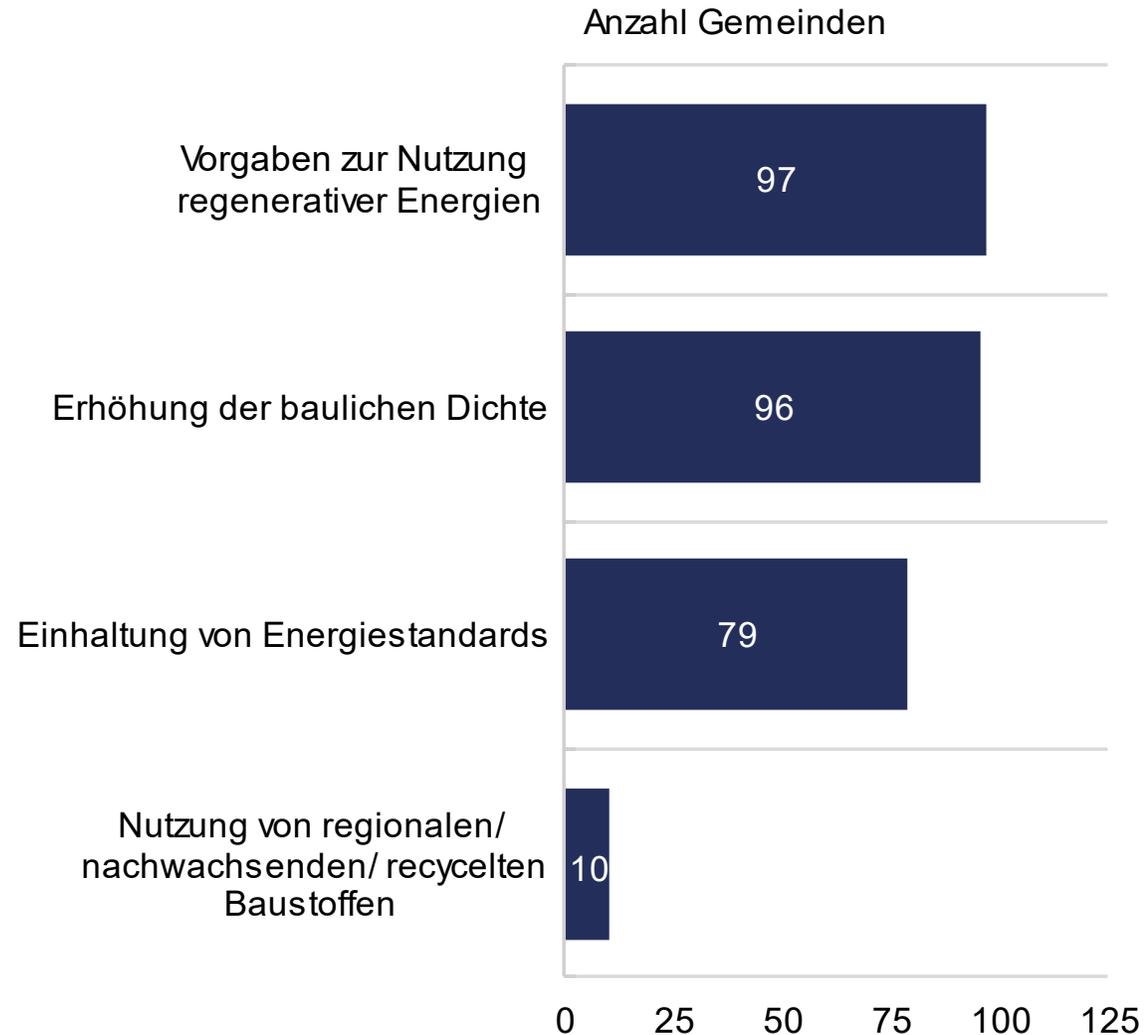
Instrumente und Maßnahmen zur Schaffung von Bauland für preiswerten Wohnraum

- 164 Gemeinden haben angeben diese Instrumente zu nutzen oder zukünftige Nutzung zu planen
- meistgenutzten Instrumente sind städtebauliche Verträge, in 115 Gemeinden
- gefolgt vom Erwerb und Verkauf von Grundstücken (104 Gemeinden)



Instrumente und Maßnahmen zur Schaffung von klimagerechtem Wohnraum

- Vorgaben zur Nutzung von regenerativen Energien in 97 Gemeinden die häufigste Maßnahme
- Erhöhung der baulichen Dichte durch 96 Gemeinden
- Einhaltung von Energiestandards durch 79 Gemeinden
- Vorgabe zur Nutzung von regionalen, nachwachsenden oder recycelten Baustoffen (von 6 auf 10 Gemeinden gestiegen)



Neuerung im Bericht

Schaufenster: Qualitative Ergänzung der Wohnbaulandumfrage 2024

- Zielsetzung der Schaufenster:
 - Qualitative Einordnung und Interpretation der quantitativen Ergebnisse der Wohnbaulandumfrage.
 - Identifikation und Analyse von Ursachen, Entscheidungen und Auswirkungen auf kommunaler Ebene.
- Interviews: Wolfenbüttel, Edewecht (LK Ammerland), Lohne (LK Vechta)
- Erwarteter Mehrwert:
 - Übertragbare Erkenntnisse für andere Kommunen.
 - Vertiefung der Diskussion zu langfristigen Strategien in der Wohnbaulandentwicklung.