



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BAULANDUMFRAGE 2022

PROJEKTDURCHFÜHRUNG: LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG, DRESDEN, ANDREAS BLUM
IN KOOPERATION MIT INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT, KÖLN, DR. RALPH HENGER;
IM AUFTRAG DES BBSR/BMI

Silas Eichfuss | Stadt- Umwelt und Raumbewachung | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung



... IM FOKUS



PRESSEMITTEILUNG · 29.03.2022

Bundesweite Baulandumfrage: Fast 100.000 Hektar Bauland für zwei Millionen Wohnungen - Wohnraum schaffen, Flächen schonen

"Das ist das Potenzial, das wir brauchen, um 400.000 Wohnungen jährlich, davon 100.000 Sozialwohnungen, zu bauen"

Bündnis bezahlbarer Wohnraum



ANSATZ

- Online-Umfrage:
Flächenpotenziale, Flächenerfassung, Flächenmanagement
- Versand an 2990 Städte und Gemeinden aller Gemeindegrößenklassen
(geschichtete Zufallsauswahl; Bruttostichprobe)
- 692 verwertbare Datensätze
(Nettostichprobe; alle Schichten > 20 % Brutto)

Übersicht über den Rücklauf verwertbarer Fragebögen in fünf Gemeindegrößenklassen				
Gemeindegrößenklassen nach Zahl der Einwohner*innen (EW)	Anzahl Gemeinden (Grundgesamtheit)	Anzahl Bruttostichprobe (Versand)	Anzahl Nettostichprobe (Rücklauf)	% Rücklauf bezogen auf Versand
Gesamt	10.799	2.990	692	23,1
≥ 500.000 EW	14	14	11	78,6
100.000 - 499.000 EW	67	67	27	40,3
20.000 - 99.999 EW	621	621	159	25,6
5.000 - 19.999 EW	2.251	1.549	345	22,3
< 5.000 EW	7.846	749	150	20,0

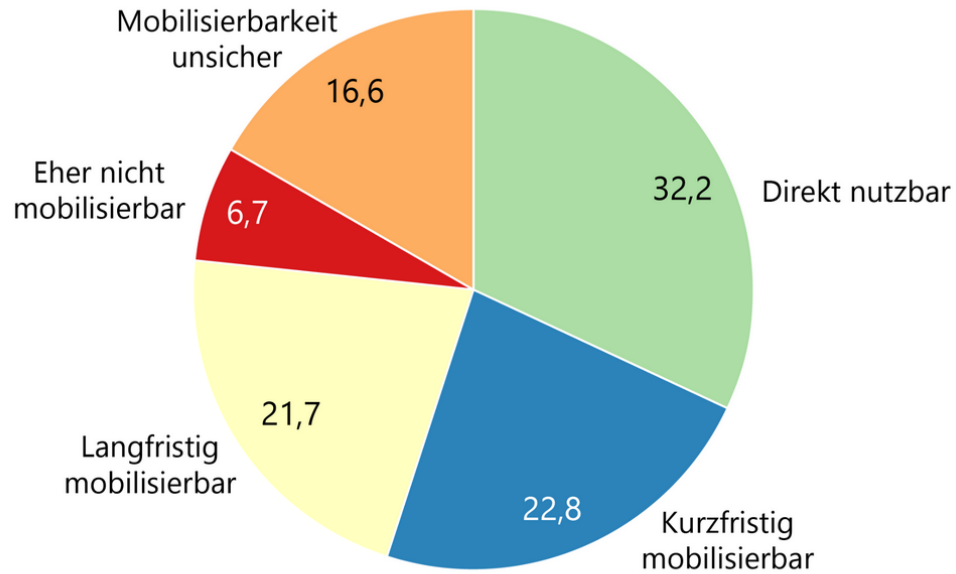
Grundgesamtheit Stand: 31.12.2019, Quelle: IÖR, im Auftrag des BBSR

FLÄCHENPOTENZIALE: ERHOBENE FLÄCHENKATEGORIEN

- Innenentwicklungspotenziale (IEP)
(Baulücken und Brachflächen in gewachsenen Siedlungsgebieten)
- Weitere baureife Baulandreserven
mit gesicherter Erschließung
- Zusätzliche langfristige Baulandpotenziale
(Rohbauland und Bauerwartungsland)

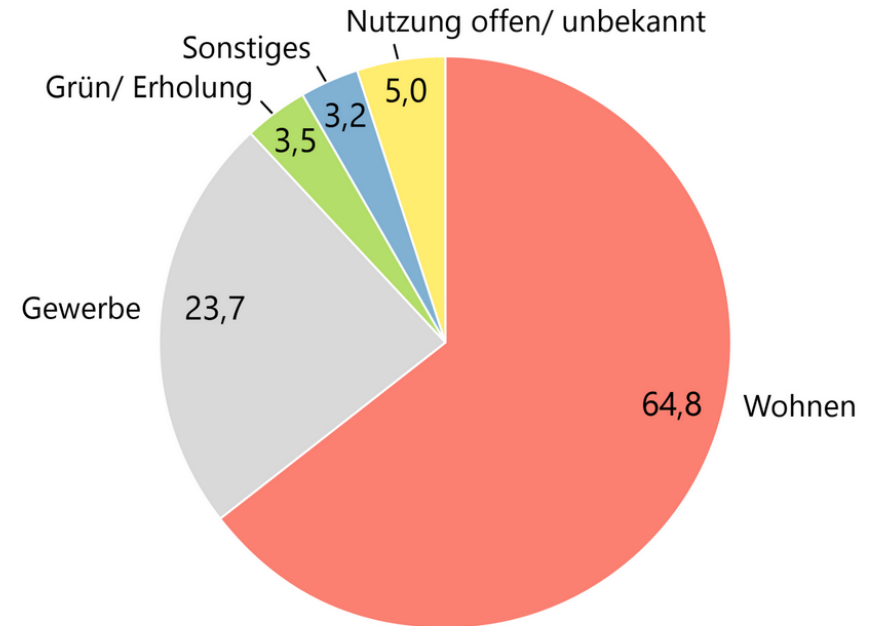
POTENZIALE

Mobilisierbarkeit
Gesamt-Baulandpotenzial



Quelle: IÖR im Auftrag des BBSR

Vorgesehene Nutzungen
Gesamt-Baulandpotenzial



Quelle: IÖR im Auftrag des BBSR

INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

- In der Summe lassen sich aus den Angaben der Städte und Gemeinden IEP von bundesweit mindestens rd. 84.000 ha hochrechnen (Untergrenze).
- Dieser Wert entspricht rd. 4 % der Siedlungsfläche für Wohnen, Industrie und Gewerbe (WIG), sowie rd. 10 m²/EW
- Gegenüber der Erhebung von 2012 (120.000 ha) ist das ein Rückgang um rd. 36.000 ha – im Verhältnis zur Flächenneuanspruchnahme aber vergleichbar.
- Die Innenentwicklungspotenziale entfallen zu gut 60 % auf Baulücken und zu knapp 40 % auf Brachflächen

INNENENTWICKLUNG ALS BEITRAG ZUM 30HA-ZIEL

- Eine angenommene Flächenneuanspruchnahme von 28 ha/Tag im Jahr 2030 erfordert eine Reduktion der Flächenneuanspruchnahme gegenüber dem Stand von 2019 (52ha/Tag) um insgesamt rd. 53.000 ha.
- Der insgesamt als mobilisierbar eingeschätzte Anteil der IEP beträgt wenigstens rund 54.000 ha.
- Zudem sind IEP eine Flussgröße; weitere Flächen können hinzukommen und auch durch vollständigere Erfassung kommen weitere Flächen in den Blick, Nachverdichtung kann erhebliche zusätzliche „versteckte“ Potenziale erschließen.

MOBILISIERUNGSCHEMNNISSE ABBAUEN

- Die Mobilisierbarkeit der Flächen wird heute optimistischer eingeschätzt als 2012.
- Trotzdem: gut 20 % des Gesamt-Baulandpotenzials werden als eher nicht mobilisierbar oder als unsicher eingeschätzt.
- Haupt-Hemmnisse der Mobilisierung sind Bevorratung und Eigenbedarf sowie komplizierte Eigentumsverhältnisse.
- Sensibilisierung und gezielte Ansprache der Flächen-eigentümerinnen und -eigentümer sowie entsprechende Anreize sind wichtige Ansatzpunkte.

ABSCHÄTZUNG WOHNUNGSBAUPOTENZIALE

		Methode (1) 25 WE/ha	Methode (2) BBSR-Kreistyp	Methode (3) GGK
	Hektar (gesamt)	Realisierbare WE in Mio.*	WE in Mio.* Min. – Max.	WE in Mio.* Min. – Max.
IEP	84.400	1,407	1,750 – 3,500	1,439 – 2,878
Gesamtpotenzial (IEP + weiteres baureifes Bauland)	98.900	1,648	2,065 – 4,130	1,647 – 3,294
... hiervon direkt oder kurzfristig nutzbar	52.700	0,879	1,117 – 2,234	0,898 – 1,796
B-Plan (Rohbauland)	34.200	0,570	0,648 – 1,296	0,487 – 0,973
F-Plan (Bauerwartungsland)	99.900	1,666	1,992 – 3,984	1,480 – 2,960

Quelle: IW im Auftrag des BBSR

* Auf dem für Wohnungsbau vorgesehenen Flächenanteil (rd. 2/3)

... DABEI NICHT BERÜCKSICHTIGT: VERSTECKTE WOHNBAUPOTENZIALE IM IMMOBILIENBESTAND

**Dachgeschossausbau / Aufstockungen:
über 1. Mio Wohnungen**

**Wohnraumpotenzial von nicht
genutzten Wohnungen**

**Wohnraumpotenzial von Nicht-Wohngebäuden:
Mehr als 1,4 Millionen Wohnungen**

Abbau Bauüberhang



Zentrale Ergebnisse im Überblick



Mit mindestens 84.000 ha Innenentwicklungspotenzialen (IEP) bzw. 99.000 ha Gesamt-Baulandpotenzial (IEP plus B-Plan-Reserven mit gesicherter Erschließung) bestehen große Entwicklungspotenziale ohne Flächenneuinanspruchnahme.



Auf dem kurzfristig nutzbaren Anteil des Gesamt-Baulandpotenzials können wenigstens 900.000 bis zu gut 2.000.000 Wohneinheiten realisiert werden. Je nach Annahmen kann dieses Potenzial auf bis zu 4.000.000 Wohneinheiten steigen.



Zur Mobilisierung weiterer Potenziale ist die Zurückhaltung bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer ein zentraler Faktor.



Die Innenentwicklungspotenziale können einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des 30-ha-Ziels leisten; Dabei wird § 13a BauGB von den Kommunen sehr positiv bewertet, während § 13b BauGB eher zwiespältig erscheint.



Eine systematische Flächenerfassung hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Dies trägt zu einer vollständigeren Kenntnis existierender Flächenreserven und -potenziale bei und bildet die Grundlage eines informierten Flächenmanagements.



Für eine weitere Verbreitung einer systematischen Flächenerfassung verweisen die Städte und Kommunen neben dem Ausbau von (Personal-)Kapazitäten auf die Entwicklung einheitlicher Begriffe und Kategorien sowie Methoden, Schnittstellen und Standards der Datenerfassung.

© R. Vigh, IÖR-Media

Wichtigste Veröffentlichungen:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programm/exwost/Studien/2019/baulandumfrage/01-start.html;jsessionid=245812EA427ADD33EC1D4736FEF15449.live11293?pos=3>