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 Raumbeobachtung | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

IW

… 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"

BBSR

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

IW

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

BBSR

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

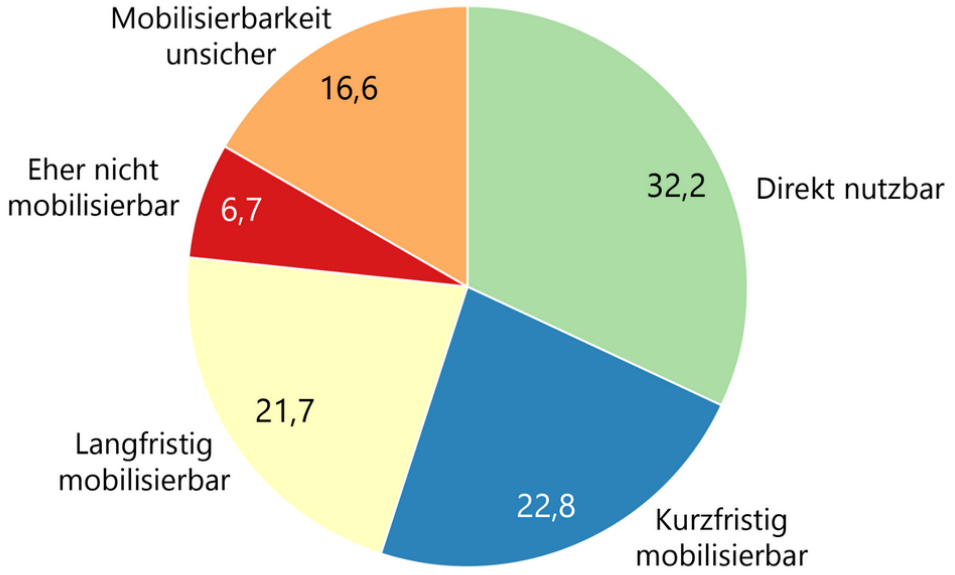
IW

FLÄCHENPOTENZIALE: ERHOBENE FLÄCHENKATEGORIEN

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

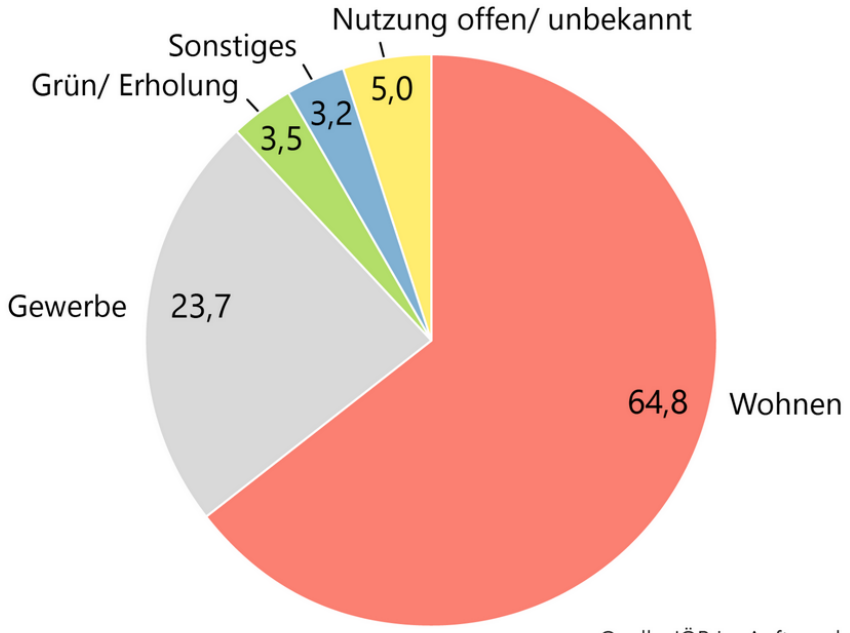
POTENZIALE

Mobilisierbarkeit
Gesamt-Baulandpotenzial



Quelle: IÖR im Auftrag des BBSR

Vorgesehene Nutzungen
Gesamt-Baulandpotenzial



Quelle: IÖR im Auftrag des BBSR

BBSR
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

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 Flächenneuinanspruchnahme aber vergleichbar.
- Die Innenentwicklungspotenziale entfallen zu gut 60 % auf Baulücken und zu knapp 40 % auf Brachflächen

BBSR

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

IW

INNENENTWICKLUNG ALS BEITRAG ZUM 30HA-ZIEL

- Eine angenommene Flächenneuinanspruchnahme von 28 ha/Tag im Jahr 2030 erfordert eine Reduktion der Flächenneuinanspruchnahme 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.

MOBILISIERUNGSHEMMNISSE 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)

BBSR

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

IW

… 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

BBSR

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

IW

Wichtigste Veröffentlichungen:

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

BBSR

Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung

IW