

Hannover, 24. Februar 2023
Bernd Pütz
Pressesprecher
Telefon 0511 30031-9850
Mobil: 0151-17421683
bernd.puetz@nbank.de

Presseinformation

Wohnbauland-Umfrage: Noch mehr neue Eigenheimflächen im Umland und weniger Flächenausweisungen in den Großstädten

In den Städten ist der Wohnungsmarkt eng, deshalb weichen immer mehr Menschen auf das Umland aus. Die Kommunen reagieren noch immer mit mehr Eigenheimflächen. Angesichts des damit verbundenen hohen Flächenverbrauchs stellt dies aus Sicht des niedersächsischen Bauministeriums jedoch keine nachhaltige Lösung dar.

Während Kleinstädte und ländliche Kommunen vor allem neue Eigenheimflächen ausweisen, schaffen Großstädte hauptsächlich Flächen für neue Geschosswohnungen. Aber: „In vielen Großstädten zeigen die hohen Miet- und Baulandpreise, dass es immer noch zu wenig Flächen gibt. Inzwischen ist gutes Wohnen so teuer, dass immer mehr Menschen geeigneten Wohnraum im Umland suchen. Das Umland steht zunehmend in der Pflicht, die Wohnungsmarktregion – gemeinsam mit der Kernstadt – mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Wir können es uns nicht mehr leisten, nach der alten Regel – verdichteter Wohnungsbau in der Kernstadt und Eigenheimneubau im grünen Umland – zu verfahren“, so Niedersachsens Bauminister Olaf Lies.

Nach der aktuellen Wohnbaulandumfrage der NBank haben die niedersächsischen Kommunen in den Jahren 2020 und 2021 insgesamt 1.678 Hektar Bauland neu ausgewiesen. Das ist etwas mehr als das jährliche Mittel der vergangenen Jahre von rund

800 Hektar. Pro Tag widmen Kommunen so eine Fläche in der Größe dreier Fußballfelder (2,3 Hektar) in neues Wohnbauland um. Damit tragen die Wohnbaulandausweisungen in erheblichem Ausmaß zum Flächenverbrauch bei und das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Flächen (Siedlungs- und Verkehrsflächen) pro Tag auf unter vier Hektar abzusenken, wird voraussichtlich nicht erreicht.

Rund 95 Prozent aller niedersächsischen Kommunen haben Angaben zu neu ausgewiesenen und bestehenden Wohnbauland-Flächen in den Jahren 2020 und 2021 gemacht. Im Vergleich zur vorherigen Umfrage haben die Städte und Gemeinden besonders im ländlichen Raum verstärkt Bauland ausgewiesen, während der Wert in Mittelzentren konstant bleibt und in Großstädten zurückgeht.

Weil niedersächsische Kommunen traditionell sehr viel neues Bauland für Einfamilienhäuser schaffen, machen Eigenheimflächen 85 Prozent der gesamten Wohnbaulandreserve aus. Ende 2021 betrug die Baulandreserve insgesamt knapp 4.700 Hektar. Allerdings hat die starke Neubautätigkeit der vergangenen Jahre die Reserven vor allem in den nachfragestarken Kommunen abschmelzen lassen.

Dass bei einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Baulandflächen passgenaue Ausweisungen im Eigeninteresse der Kommunen liegen sollten, versteht sich eigentlich von selbst. Noch besteht bei der Optimierung der Planungsverfahren jedoch Luft nach oben. Nach eigenen Angaben nutzte Ende 2021 ein Drittel aller Kommunen Instrumente für das Flächenmanagement wie zum Beispiel ein Bauflächenkataster.

Insbesondere in den hoch verdichteten Städten gewinnt die Erschließung schwieriger Wohnbaulandpotenziale an Bedeutung. So sollten neben Baulücken und Brachen vor allem Dachflächen von Wohn- und Nichtwohngebäuden wie Garagen oder Supermärkten zur Aufstockung mit neuem Wohnraum stärker mitgedacht und genutzt werden. „Möglich ist auch die Überbauung von Parkplätzen oder die Umnutzung freiwerdender Büroflächen“, erklärt NBank-Vorstandsvorsitzender Michael Kiesewetter. Gleichzeitig mahnt er: „Auf der anderen Seite sollten Kommunen jederzeit ihre langfristige Bevölkerungsentwicklung im Blick haben. Über den Bedarf hinausgehende Baulandausweisungen heute führen morgen zu Leerständen im bereits bestehenden Wohnungsbestand.“

Über die NBank:

Die „Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank“ ist der kompetente Ansprechpartner in Niedersachsen für alle relevanten Förderprogramme der Europäischen Union, des Bundes, des Landes und der Kommunen. Die NBank wurde 2004 gegründet und gehört zu 100 Prozent dem Land Niedersachsen. Derzeit beschäftigt sie 675 Mitarbeiter und weist eine Bilanzsumme von 4,98 Milliarden Euro aus.

Weitere Informationen unter www.nbank.de