

# Stadtregionen im Spannungsfeld zwischen Wohnraumbedarf und Flächensparen.

Trends, Strategien und Lösungsansätze in  
Kernstädten und ihrem Umland



Impulsvortrag

**Dr. Sebastian Eichhorn**

**RegioSalon**

17.04.2026

# Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten

- **Zinsdruck:** Stabilisierung der Bauzinsen bei ca. 3,3 % bis 3,7 % (Verdreifachung gegenüber 2016).
- **Mietbelastung:** In Großstädten fließen tlw. über 30 % und mehr des Einkommens in die Bruttokaltmiete (Statistisches Bundesamt).
- **Versorgungslücke:** Bundesweites Defizit zwischen 800.000 und 1,4 Millionen Wohnungen, insbesondere im bezahlbaren Segment (Sozialer Wohn-Monitor 2026)
- **Neubau-Krise:**
  - Baugenehmigungen seit 2023 auf niedrigem Niveau (160.000 bis 190.000)
  - Erwartete Fertigstellungen 2026 liegen bei ca. 200.000 Wohneinheiten.



Quelle: <https://www.meine-zeitschrift.de/stern-11-2023.html>

# Zielkonflikt: Wohnraumschaffung vs. Ressource Fläche



**EU Soil Strategy for 2030**  
Reaping the benefits of healthy soils for people, food, nature and climate

28 January 2022  
CCIM Stakeholder Dialogue

Bavo Peeters  
ENV.D1 Land Use & Management

**Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie**  
Weiterentwicklung 2021

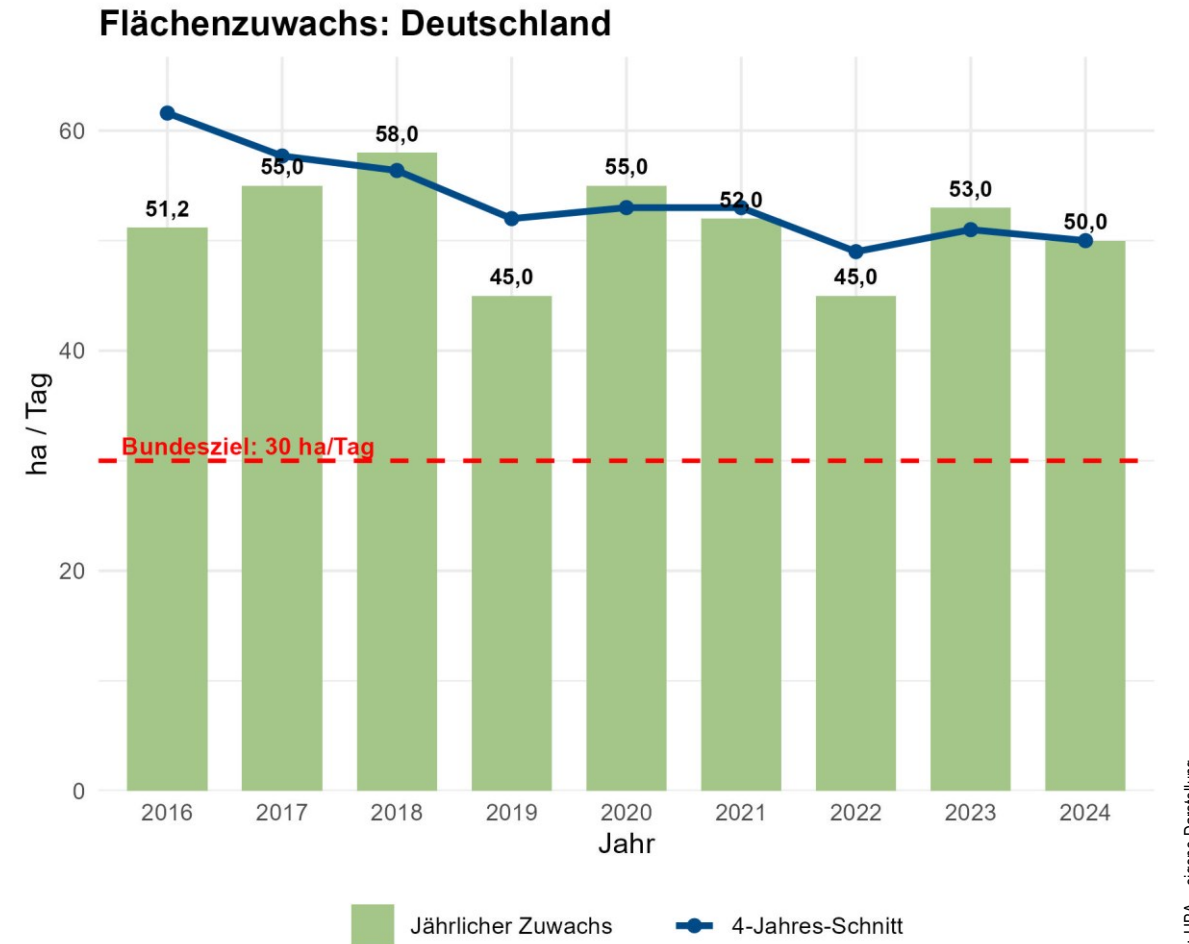


1 KEINE ARMUT  
2 KEIN HUNGER  
3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN  
4 HOCHWERTIGE BILDUNG  
5 GESCHLECHTER-GLEICHHEIT  
6 SAUBERES WASSER UND SANITÄR-ERWICHTUNGEN  
7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE  
8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTS-WACHSTUM  
9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR  
10 WENIGER UNGLEICHHEITEN  
11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN  
12 NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION  
13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ  
14 LEBEN UNTER WASSER  
15 LEBEN AN LAND  
16 FRIEDEN, GERECHTIGKEIT UND STARKE INSTITUTIONEN  
17 PARTNER-SCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE  
ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Die Bundesregierung  
Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland

# Wo stehen wir bundesweit bei dem Flächensparen?

- **Status 2024:** Die tägliche Neuinanspruchnahme liegt bei ca. 50,0 ha/Tag.
- **Bundesziel:** Begrenzung auf unter 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030.
- **Trend:** Seit 2019 Stagnation des 4-Jahres-Schnitts sichtbar.
- **Handlungsbedarf:** Die Schere zwischen politischem Anspruch und realem Zuwachs schließt sich zu langsam.

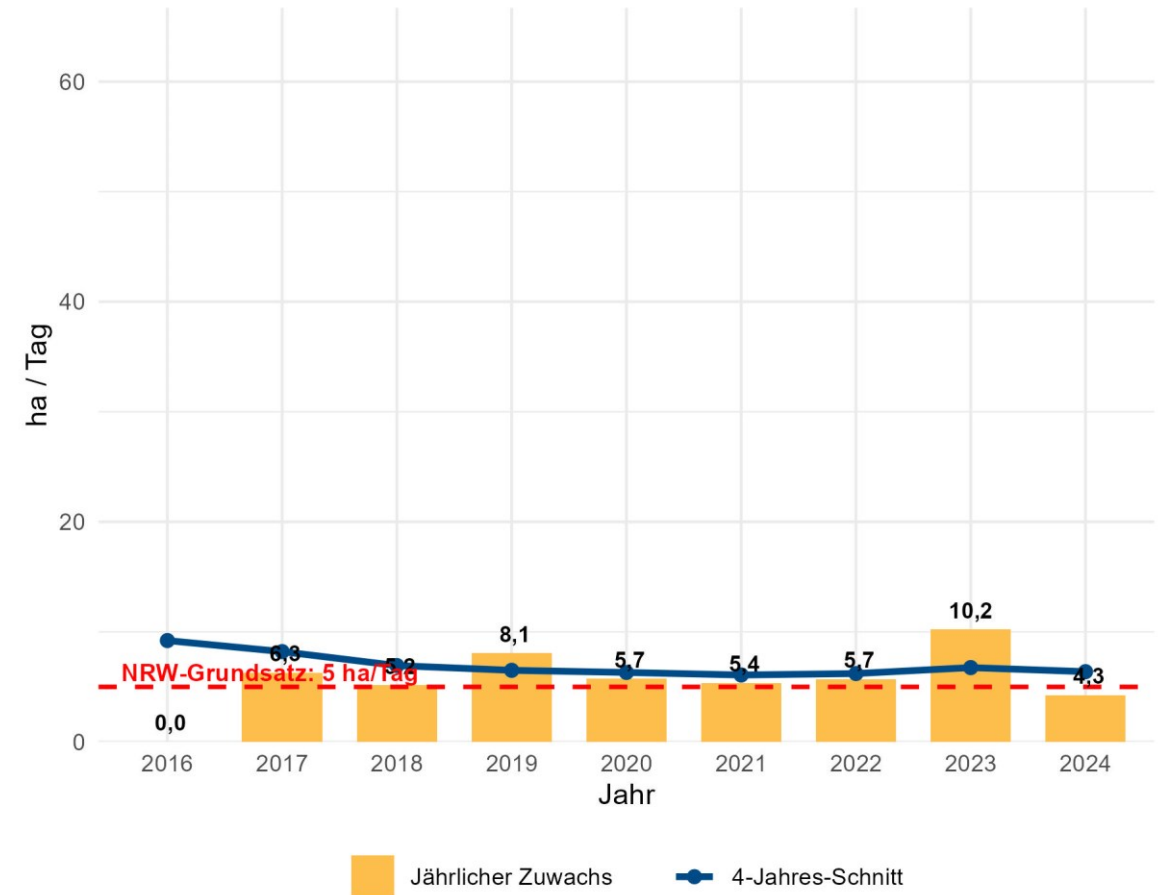


Quelle: UBA, eigene Darstellung

# Fokus Nordrhein-Westfalen

- **NRW-Ziel:** erneute Festschreibung des 5-ha-Grundsatzes im Landesentwicklungsplan (LEP NRW).
- **Aktuelle Entwicklung:** Flächeninanspruchnahme stagniert, Zielwert jedoch annähernd erfüllt.
- **Perspektive:** Erreichung der Flächenkreislaufwirtschaft bleibt die langfristige Leitplanke.

Flächenzuwachs: Nordrhein-Westfalen

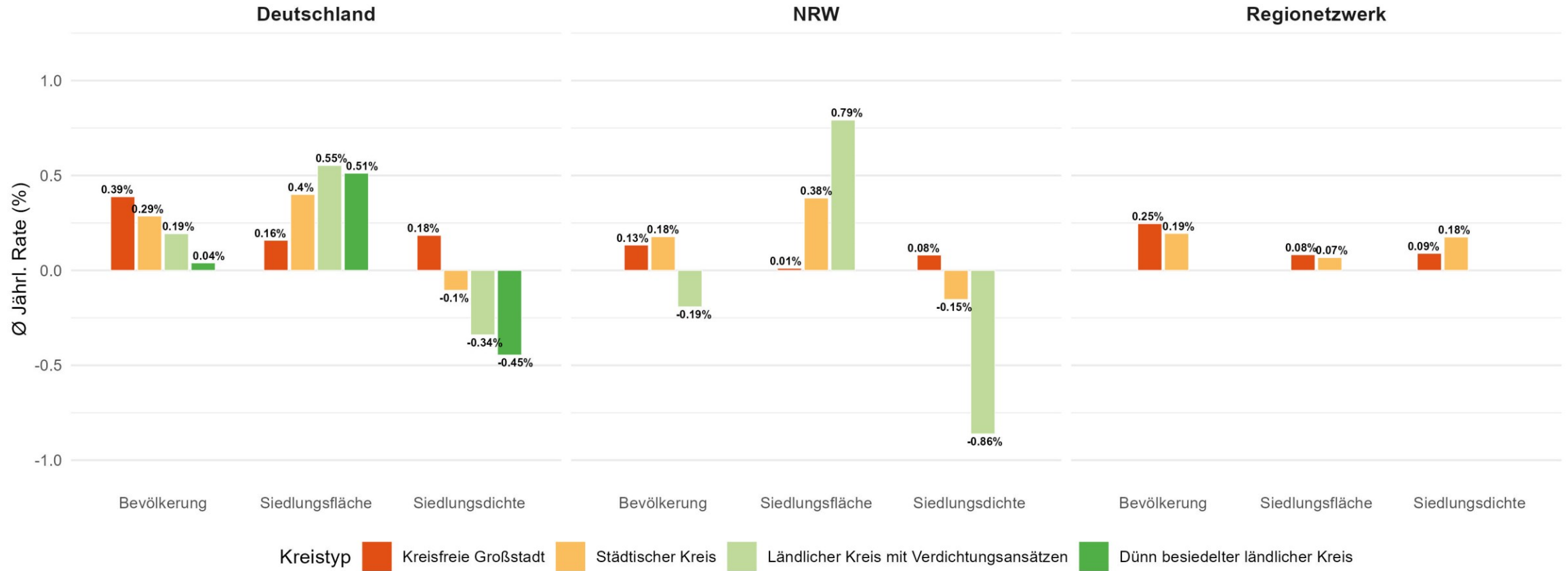


Quelle: Landesdatenbank NRW, eigene Darstellung

# Räumliche Muster der Siedlungsentwicklung

## Wachstumsraten (2016-2023)

Direkter Vergleich der Dynamiken nach Raumtyp und Ebene

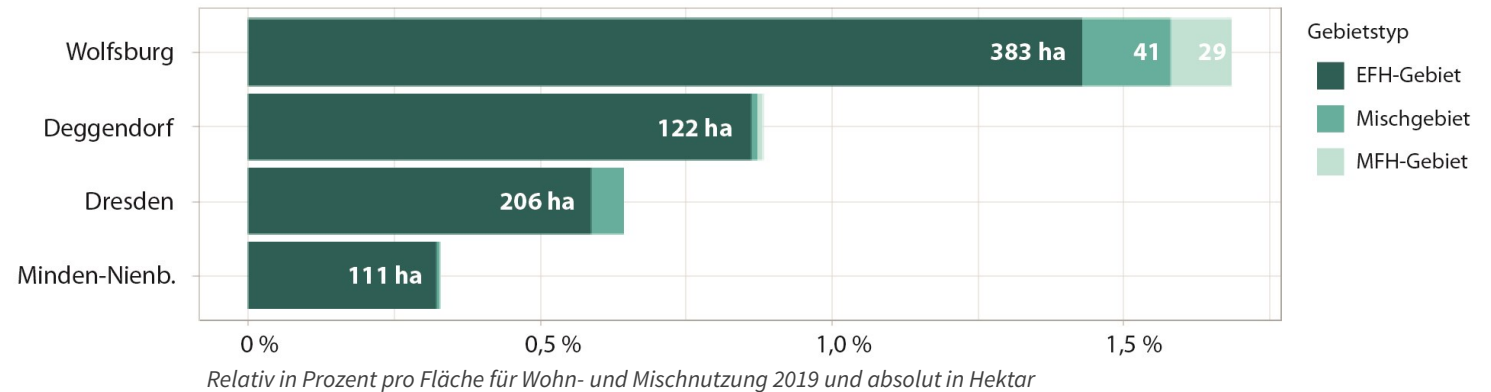


Quelle: BBSR (INIKAR), eigene Darstellung

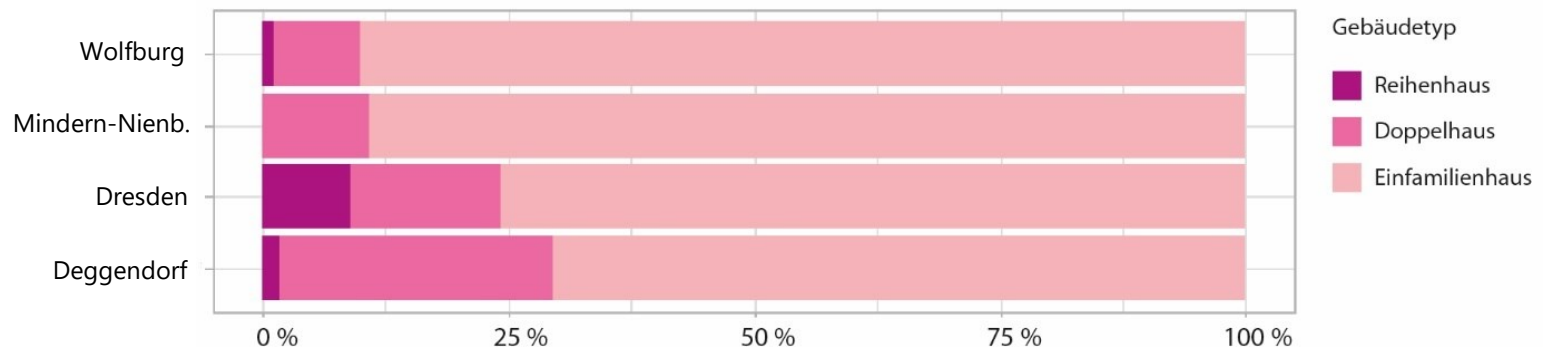
# Status Quo der Außenentwicklung

- **Flächeninanspruchnahme EFH:** Die Neuinanspruchnahme wird zu über 80 % durch Einfamilienhaus-Gebiete verursacht.
- **Gebäudetyp:** Das freistehende Einfamilienhaus ist weiterhin der dominante Typ in Neubaugebieten.
- **Flächeneffizienz:** Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau spielen in der Außenentwicklung nur eine marginale Rolle.

Flächenneuanspruchnahme durch Neubaugebiete 2009-2019



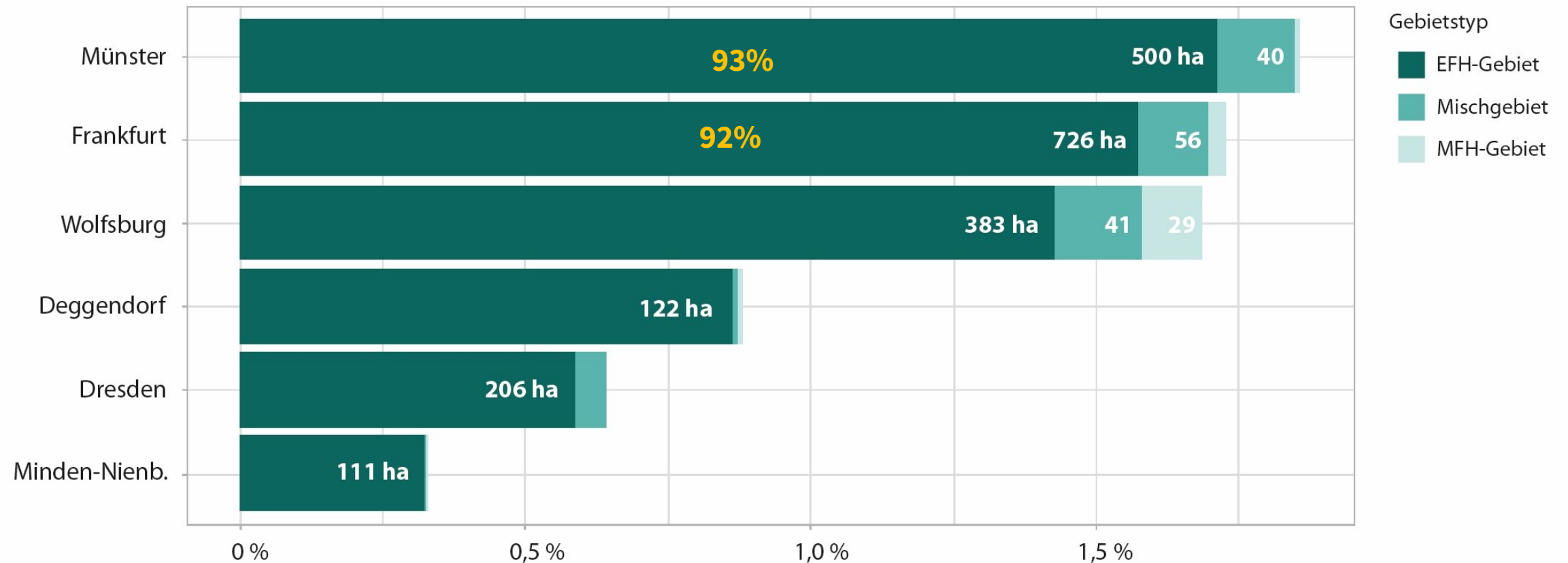
Anteil Gebäudetyp EFH/DH/RH in EFH-Gebieten



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

# Kontext: Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt

## Flächenneuinanspruchnahme durch Neubaugebiete 2009-2019



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

# Status quo der Außenentwicklung: Einflussfaktoren

## Nachfrageseitig



### Prägung durch eigene Wohnbiografie

Wunsch nach Einfamilienhaus (Wunsch nach Natur, Ruhe und Selbstverwirklichung)



### (Kosten-)Unsicherheiten bei Bestandsanierung

Kauf einer Bestandsimmobilie kann unklare Kosten für Sanierung und Anpassungen mit sich bringen



### Lokale Bindungen & Suchräume

Räumliche Orientierung an familiären und sozialen Beziehungen („family ties“, fehlende Angebote)



### Qualitäten von Neubaugebieten

Moderne Infrastruktur, Grünflächen, Spielplätze, andere Kinder, energieeffizienter Neubau

## Angebotsseitig



### Schnelle Schaffung von Wohnraum

Größere Projekte auf freiem Gelände lassen sich schneller realisieren als in der Innenentwicklung

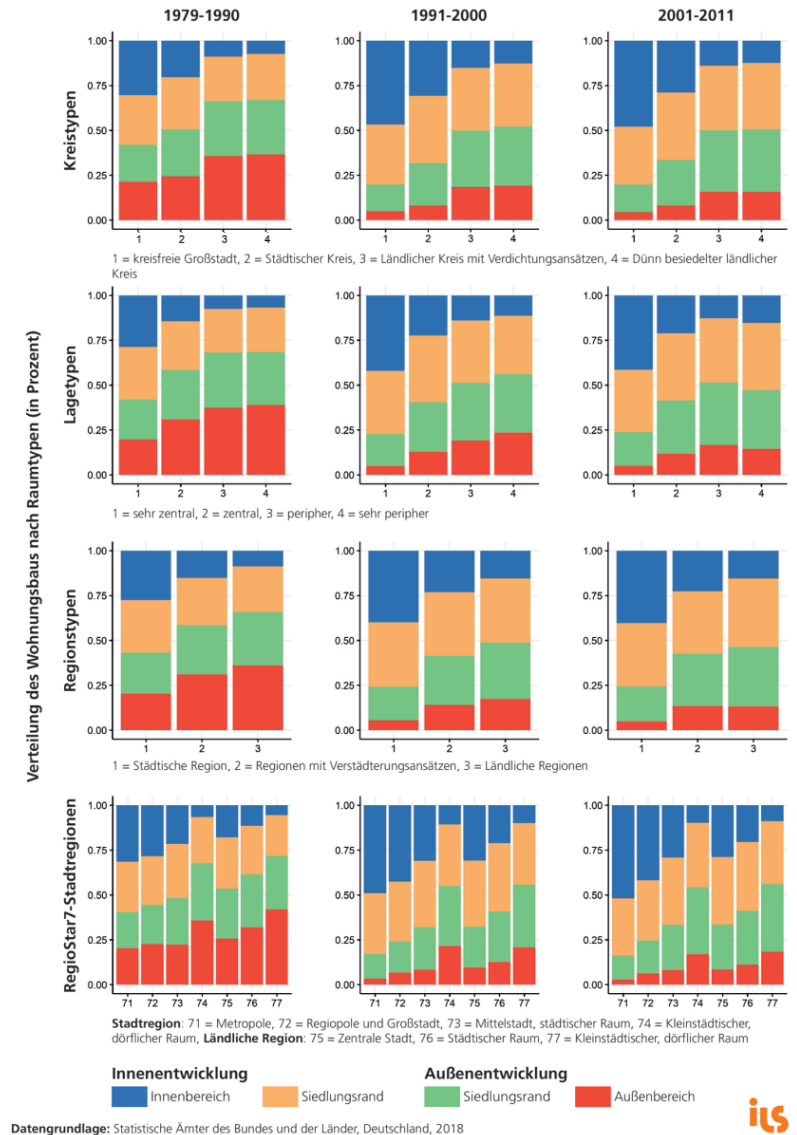


### Reaktive Bodenpolitik / Angebotsplanung

Kommunen reagieren häufig auf Nachfrage statt aktiv Flächenpolitik zu steuern  
Fehlende strategische Bodenbevorratung  
Projektausrichtung nach Planungs- und Realisierungsaufwand (Lage und städtebauliche Situation)

# Status quo der Innenentwicklung

- **Positive Tendenz:** Anteil neuer Wohnungen in bereits bebauten Gebieten stieg auf ca. 65,3 % (2001-2011).
- **Verfehlte Ziele:** Das angestrebte Verhältnis von 3:1 (Innen- zu Außenentwicklung) wurde bisher nicht erreicht.
- **Stadt-Land-Gefälle:** Deutliche Unterschiede in der Umsetzbarkeit zwischen Metropolen und ländlichen Räumen.



Quelle: Eichhorn 2023

# Status quo der Innenentwicklung: Einflussfaktoren

## Projekt- und Nachfrageseite



### Akzeptanzprobleme

Sorge um Dichte, Verkehr, Verschattung und Verlust von Grün



### (Technische) Restriktionen im Bestand

Denkmalschutz, Altlasten, komplizierte Statik und begrenzte Aufstockungs-/Umnutzungsmöglichkeiten



### Hohe Bau- und Entwicklungskosten

Rückbau, Anpassung und Baustellenlogistik im Bestand teurer als Neubau auf freier Fläche



### Komplexe Projektentwicklung

Viele Eigentümer, schwierige Grundstückszuschnitte, hoher Abstimmungsaufwand

## Strukturelle & kommunale Rahmenbedingungen



### Begrenzte Innenentwicklungspotenziale

Baulücken und Brachflächen oft klein, verstreut oder schwer aktivierbar



### Langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren

Bebauungsplanänderungen, Beteiligung und rechtliche Risiken verlängern Realisierung



### Überlastete Infrastruktur im Bestand

Kitas, Schulen, Verkehr und Grünflächen häufig bereits ausgelastet – Nachrüstung aufwendig

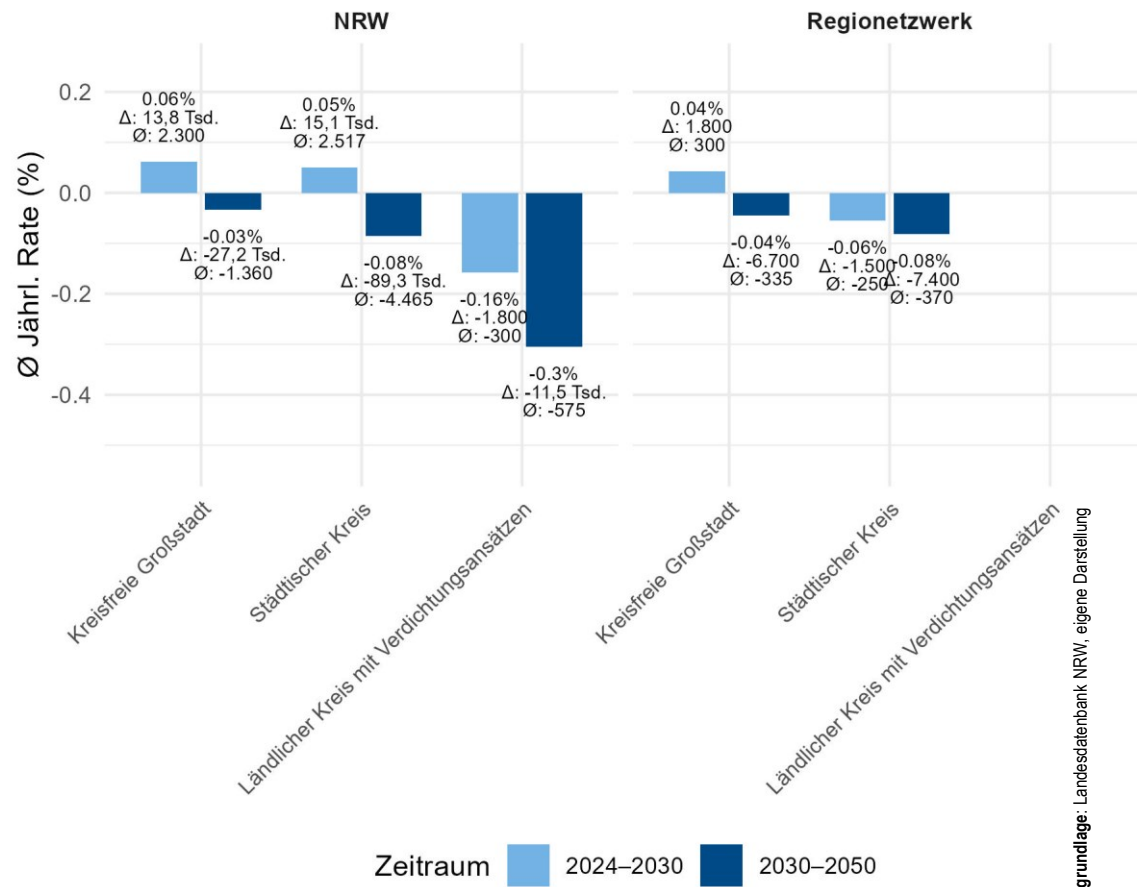


### Nutzungskonkurrenzen im Innenbereich

Konflikte zwischen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Freiraum begrenzen Wohnraumpotenziale

# Haushaltsprognose und Wohnungsneubaubedarf 2030/2050

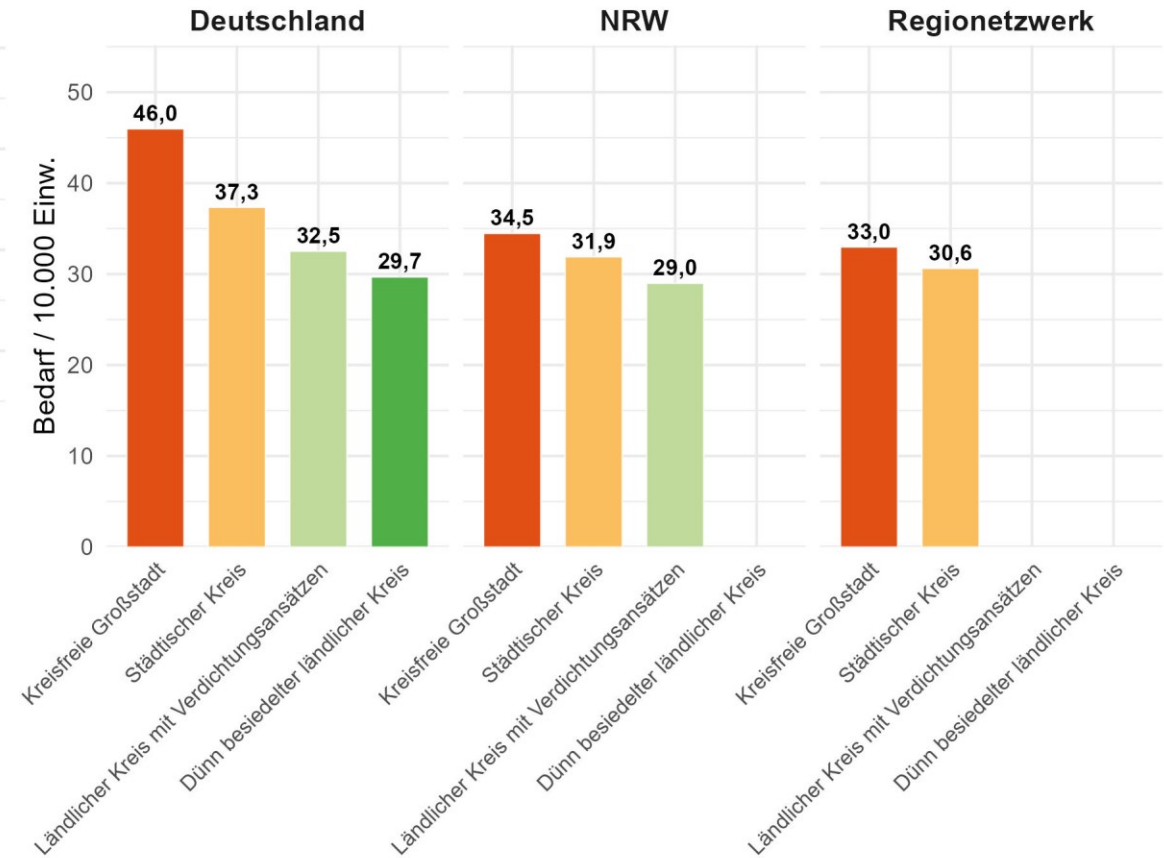
## Prognose Haushalte



Datengrundlage: Landesdatenbank NRW, eigene Darstellung

## Wohnungsneubaubedarf bis 2030

Bedarf je 10.000 Einwohner (Basis: Bevölkerung 2023)



Quelle: BBSR, eigene Darstellung

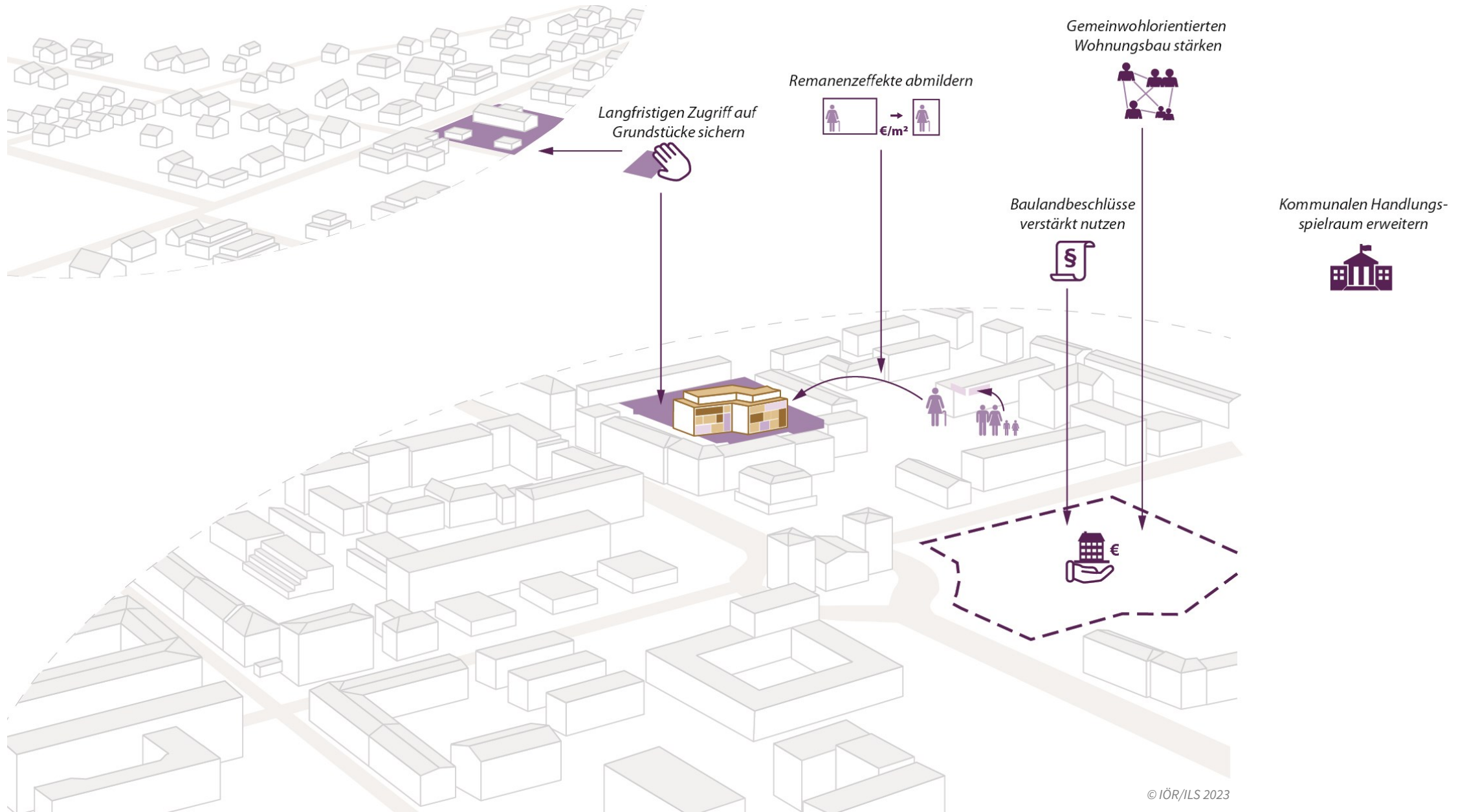
# Zwischenfazit

- **Diskrepanz zwischen Bedarf und Flächenzielen:** Das bundesweite Defizit von ca. 1,4 Millionen Wohnungen steht einem täglichen Flächenverbrauch von 50,0 ha gegenüber, was deutlich über dem Zielwert von unter 30 ha/Tag für 2030 liegt.
- **Flächenintensität des Neubaus:** Die Neuinanspruchnahme von Flächen für den Wohnungsbau wird zu über 80 % durch Einfamilienhaus-Gebiete verursacht.
- **Zielgruppenverfehlung am Wohnungsmarkt:** Die Dominanz flächenintensiver Wohnformen deckt den dringendsten Bedarf an bezahlbarem und flächeneffizientem Wohnraum nur unzureichend ab.
- **Reichweite der Innenentwicklung:** Trotz einer Steigerung des Anteils neuer Wohnungen in bebauten Gebieten wird das angestrebte Nachhaltigkeitsverhältnis von 3:1 (Innen- zu Außenentwicklung) weiterhin verfehlt.
- **Regionale Dynamiken:** Während in Ballungsräumen ein hoher Nachfragedruck besteht, weisen ländlich geprägte Kreise im Umland oft eine sinkende Siedlungsdichte bei gleichzeitigem Flächenzuwachs auf.

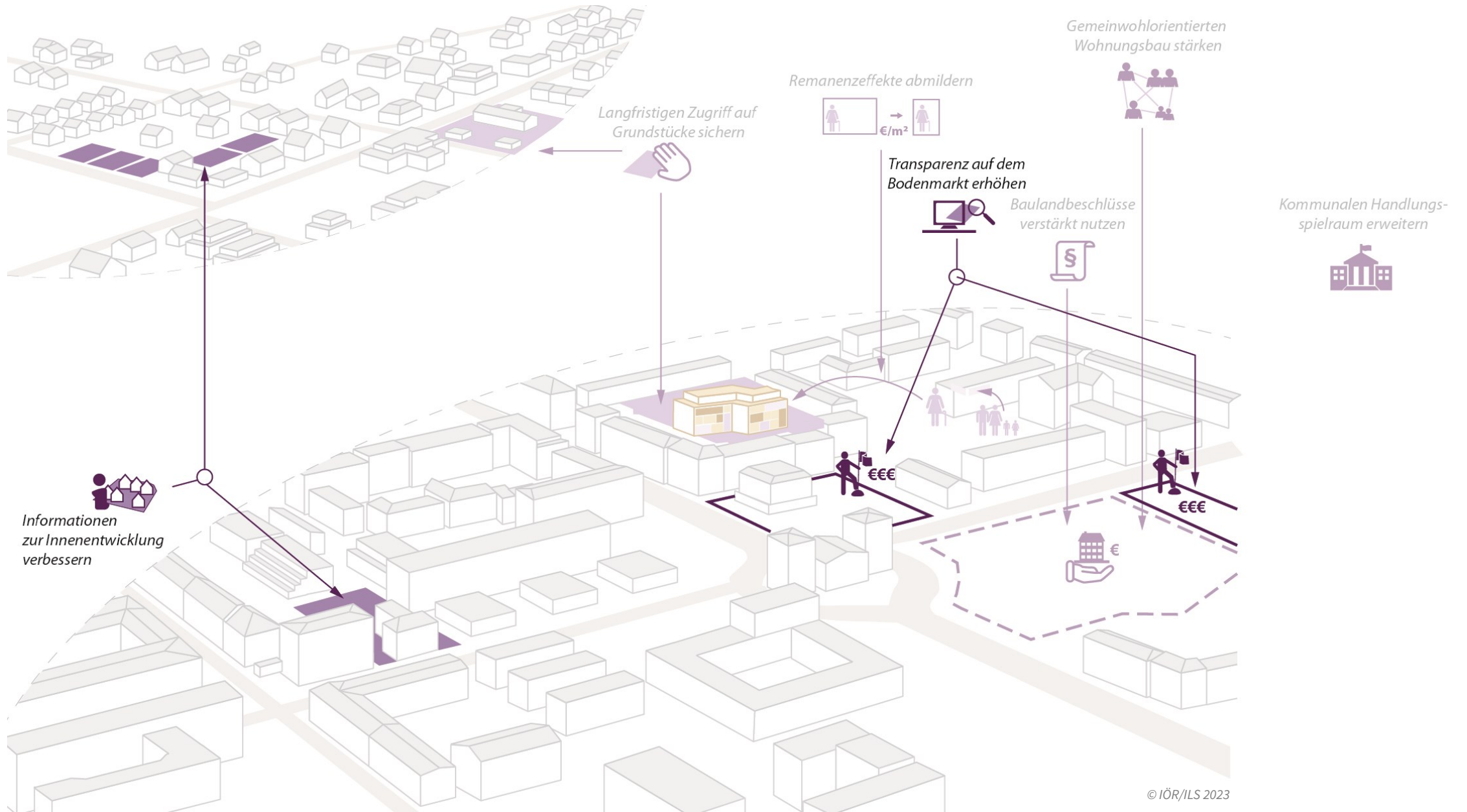
# Handlungs- empfehlungen



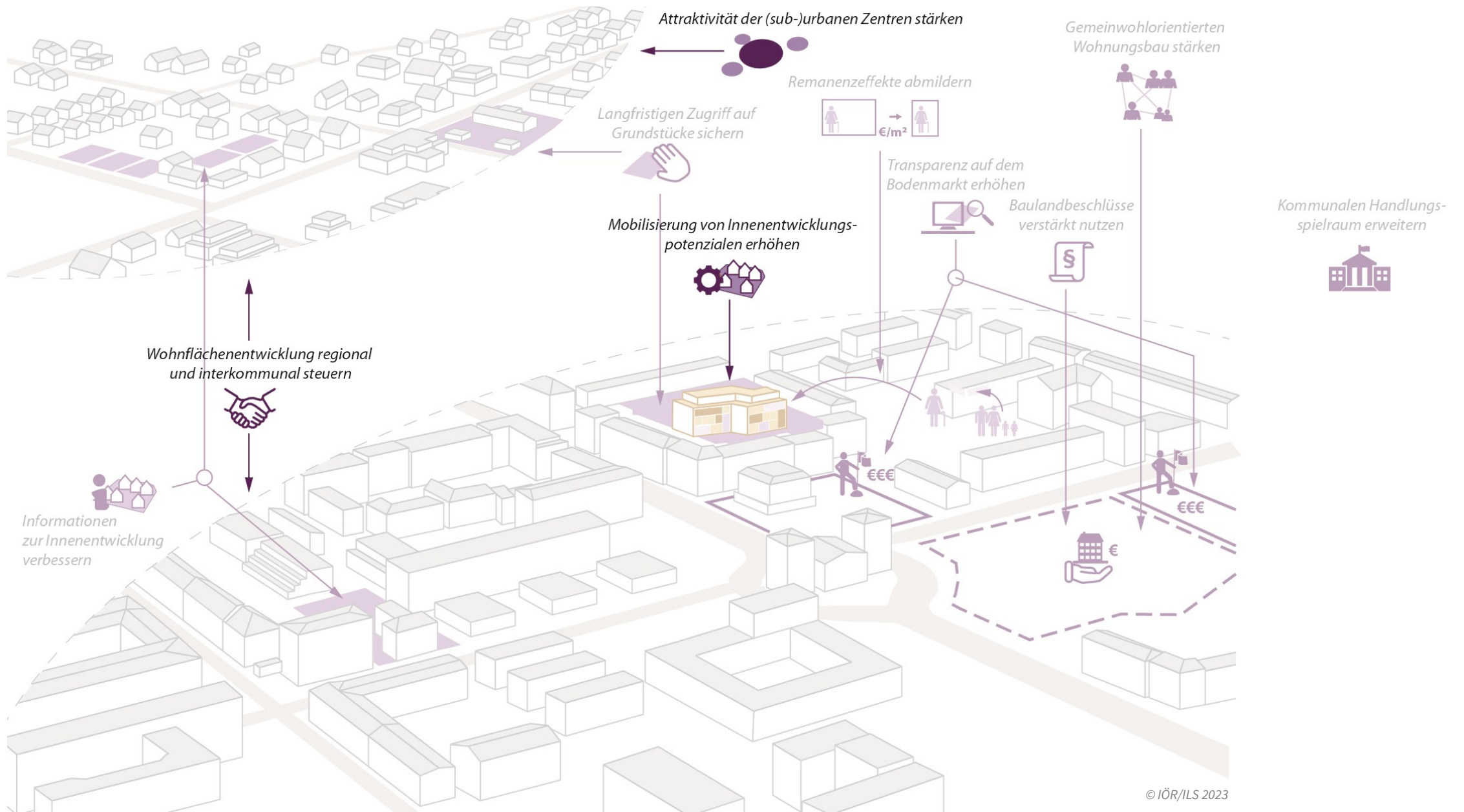
# Kommunale Bodenpolitik stärken



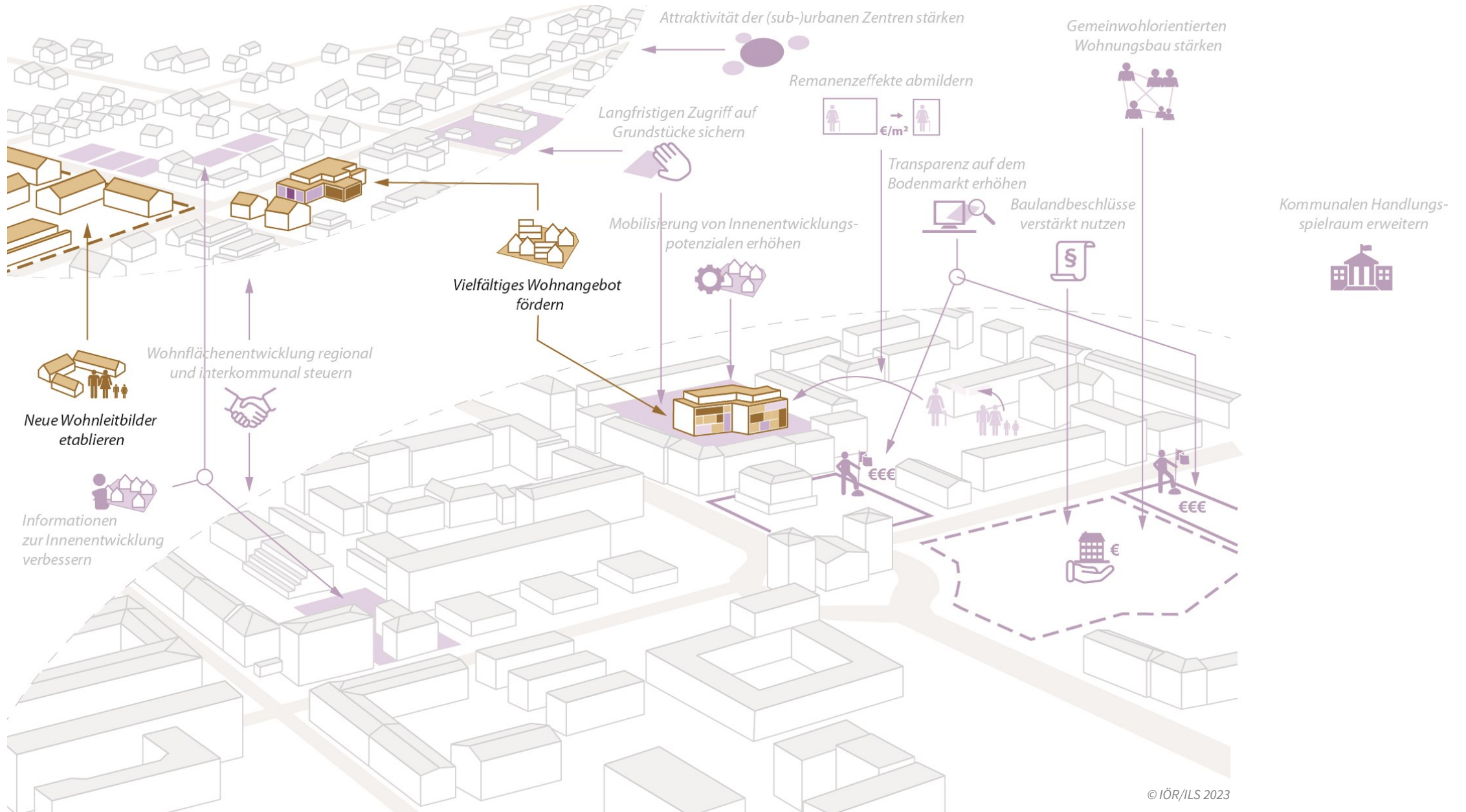
# Digitalisierung und neue Daten nutzen



# Höhere Dichten erreichen und regionales Wachstumsmanagement betreiben



# Vielfältiges Wohnangebot schaffen, neue Wohnleitbilder etablieren

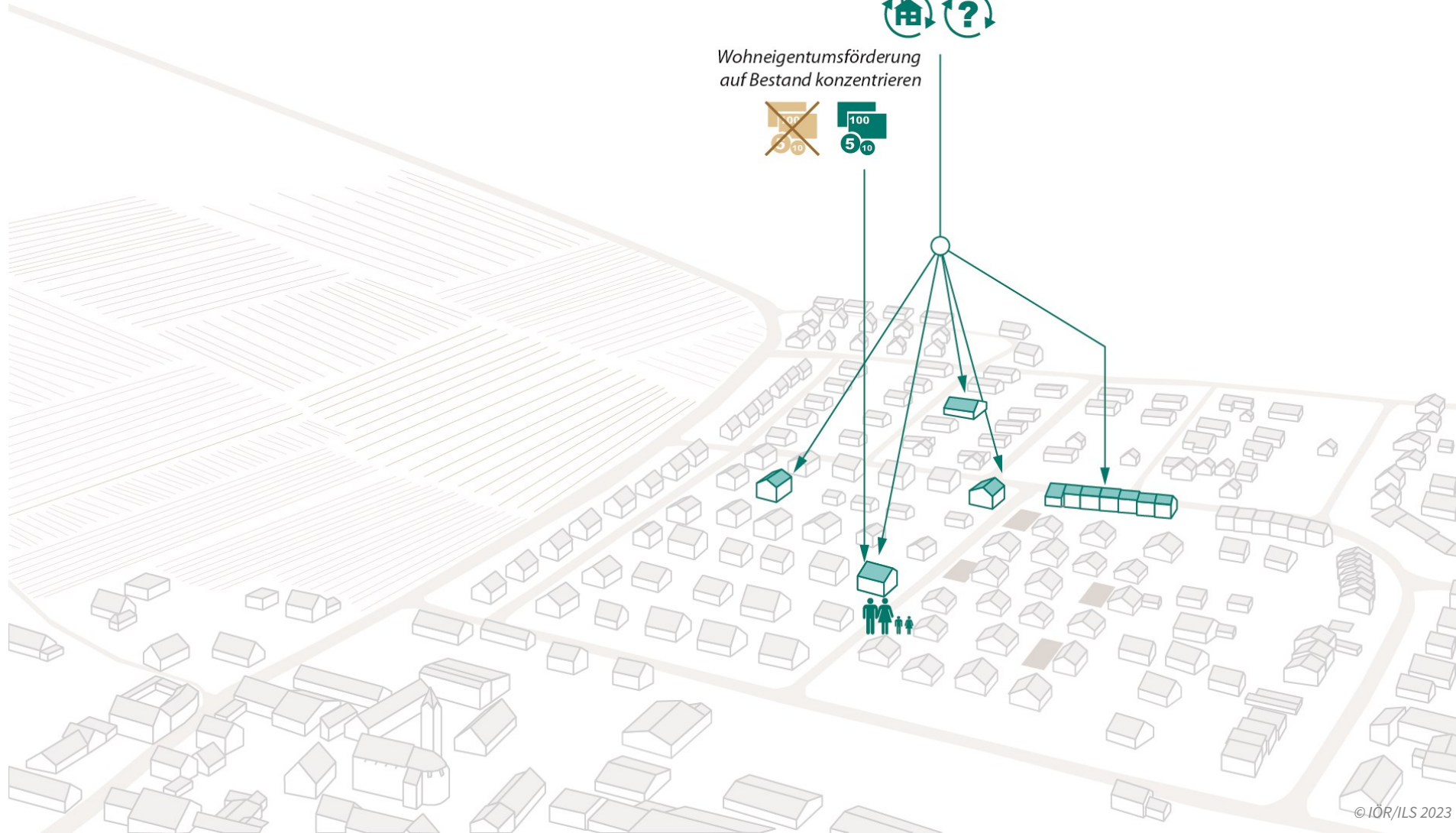


# Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand lenken

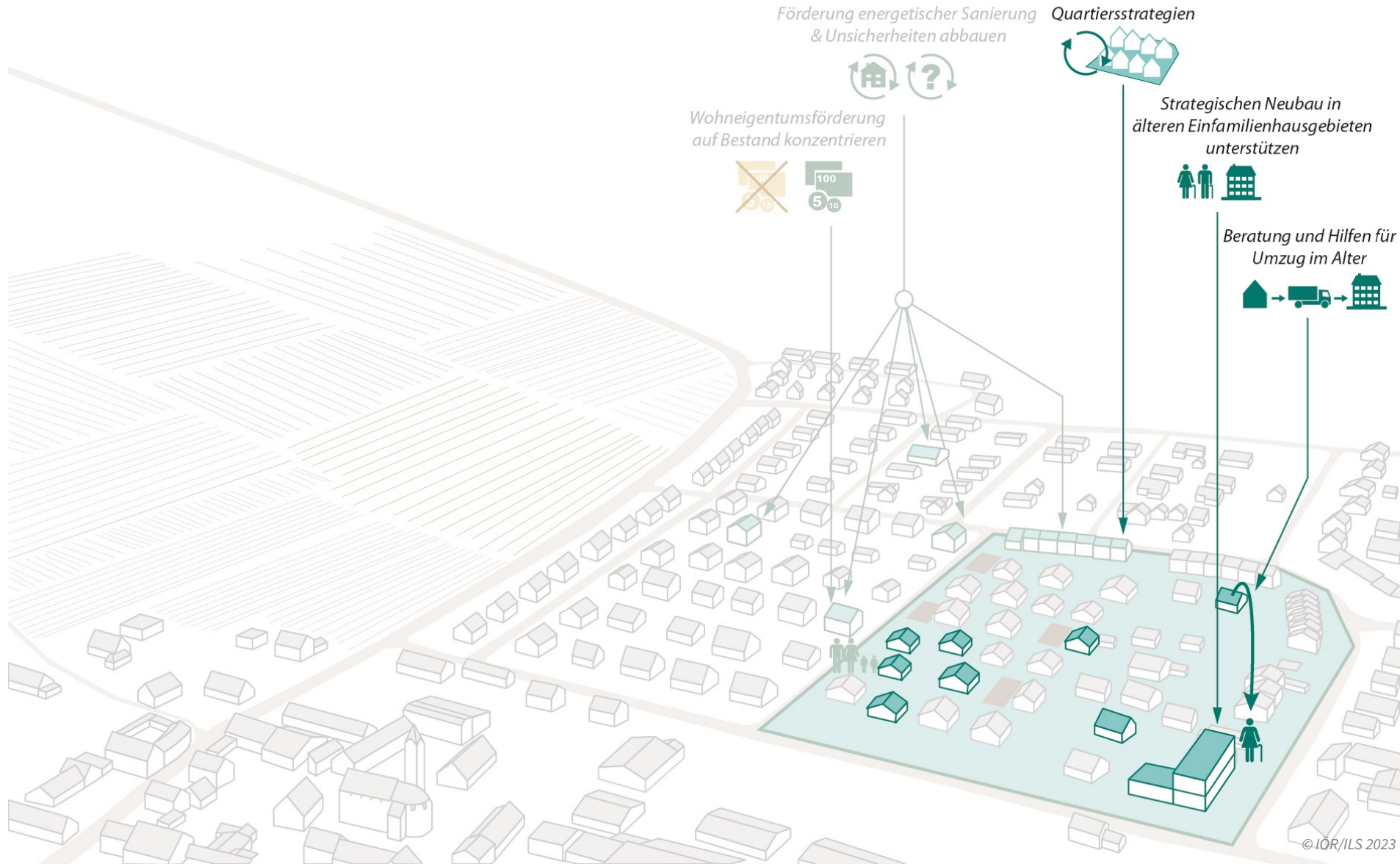
Förderung energetischer Sanierung  
& Unsicherheiten abbauen



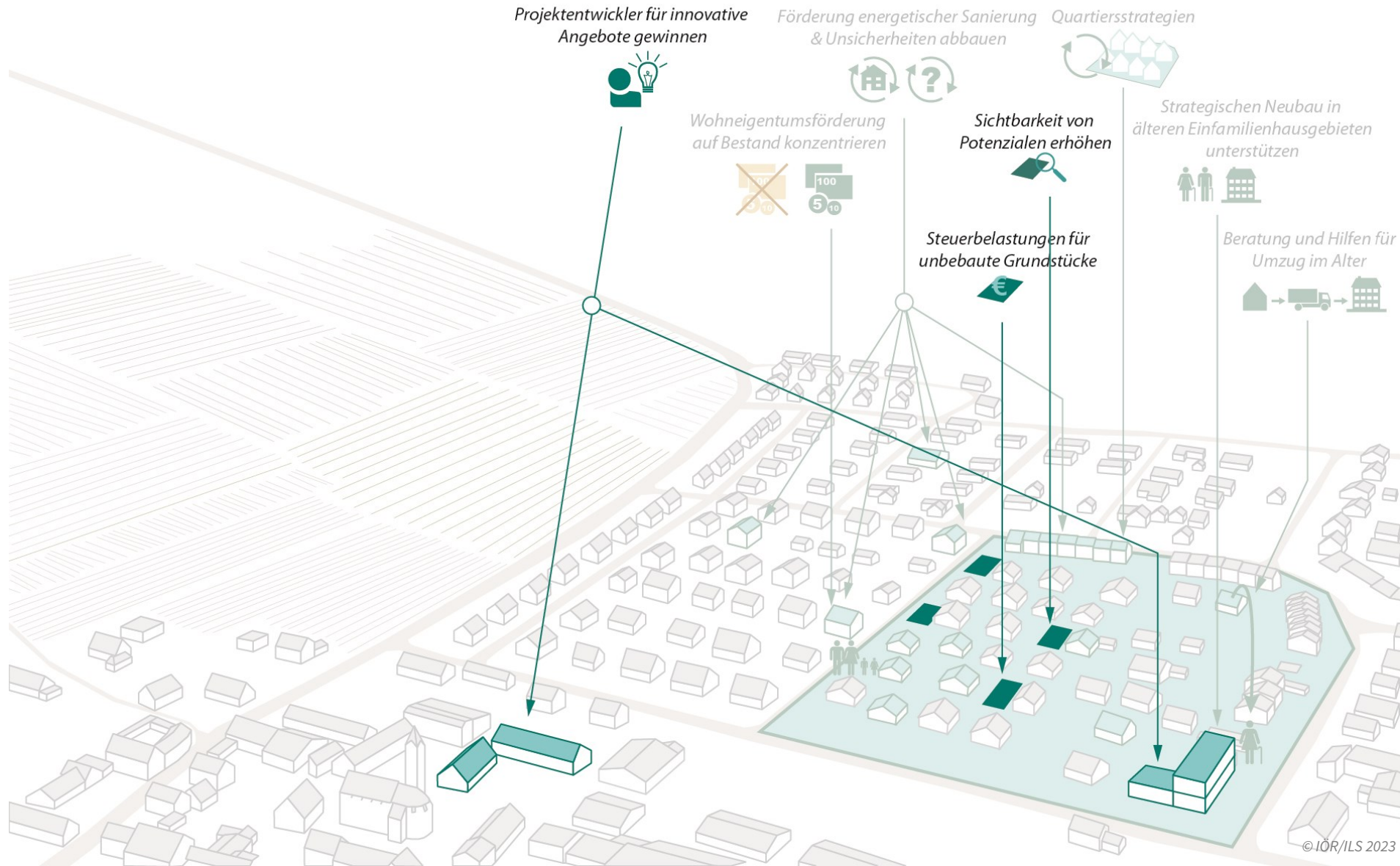
Wohneigentumsförderung  
auf Bestand konzentrieren



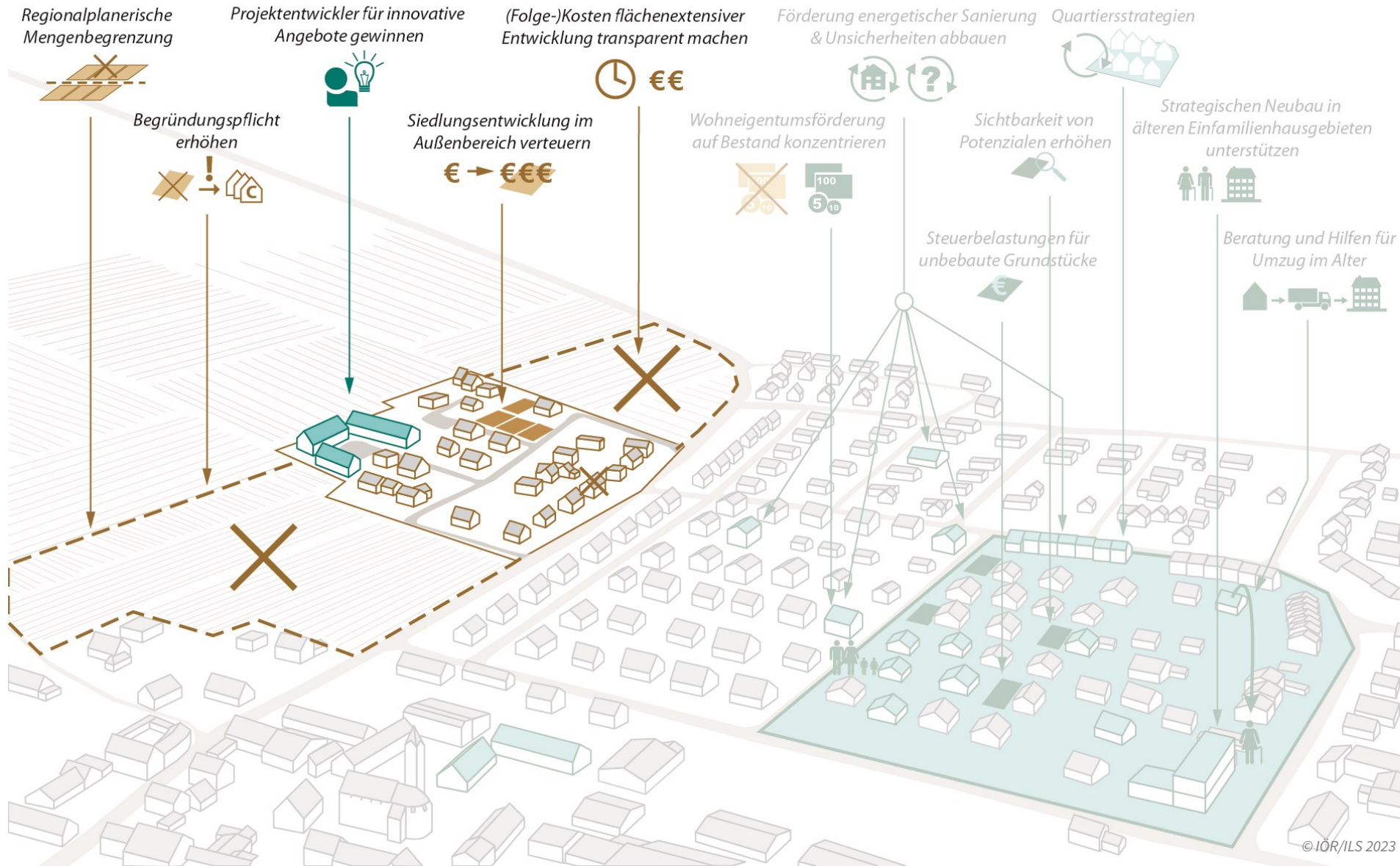
# Bestand mobilisieren und in Quartiersstrategien denken



# Flächen für die Innenentwicklung mobilisieren und Wohnungsangebote diversifizieren



# Neuausweisung von Bauland reduzieren



# Fazit

- **Qualitätsvolle Innenentwicklung und Dichte:** Fokus auf Potenzialmobilisierung und hohe Baukultur zur Erreichung der Flächensparziele.
- **Gemischtes Wohnungsangebot:** Schaffung vielfältiger, bedarfsgerechter Wohnformen zur Berücksichtigung kleinräumiger demographischer Dynamiken.
- **Regionale Kooperation:** Interkommunale Abstimmung statt isolierter „Baturbo“-Einzellösungen (§ 246e BauGB) zur Vermeidung von Fehlplanung und Zersiedelung.
- **Aktive Bodenpolitik:** Strategischer Flächenzugriff und Baulandbeschlüsse zur Aktivierung privater Potenziale.
- **Fairer Lastenausgleich:** Regionale Verteilung von Infrastruktur-Folgekosten zur Vermeidung von destruktivem Kommunalwettbewerb um Einwohner.

# Vielen Dank

ILS Research gGmbH

Brüderweg 22 – 24

44135 Dortmund

Postfach 10 17 64

44017 Dortmund

Telefon: +49 (0)231 90 51-0

E-Mail: [poststelle@ils-forschung.de](mailto:poststelle@ils-forschung.de)

**[www.ils-research.de](http://www.ils-research.de)**

ils