

Ausgenutzt: Wo Wohnraum wenig Boden braucht

Ein echter Zielkonflikt für viele Gemeinden in Deutschland: Sie müssen für zusätzlichen Wohnraum sorgen, sollen aber möglichst wenig Bodenfläche neu in Anspruch nehmen und versiegeln. Wir haben – regional differenziert – untersucht, wie intensiv neues oder vorhandenes Bauland für Wohnbauvorhaben genutzt wird. Eine intensive Nutzung bedeutet, dass besonders viel Wohnfläche in Neubauten je zusätzlichem Quadratmeter Wohnbaufläche vorgesehen ist. Das ist in der Regel bei mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern der Fall.

Dafür wird ein Indikator herangezogen, der genehmigte Wohnfläche (in neuen Gebäuden, in m²) ins Verhältnis zum Anstieg der Wohnbaufläche (in m²) setzt.¹ Diese umfasst auch Freiflächen wie Gärten und beeinflusst damit Bevölkerungsdichte und Lebensqualität.

Mit steigendem Wert dieses Indikators steigt die Intensität der Bauflächen-nutzung. Beim Vergleich zwischen Regionen können sich Unterschiede in der Nutzungsintensität aus zwei Gründen ergeben: Zum einen kann der Wert höher ausfallen, weil in einer Region relativ zum Anstieg der Baufläche mehr

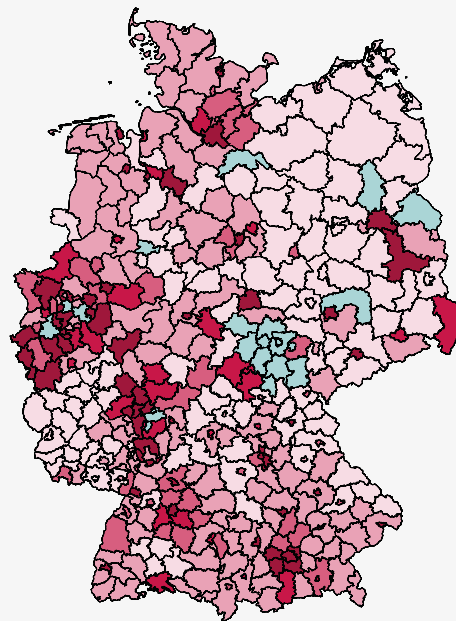
Wohnfläche genehmigt wird als in einer anderen; so steigert der Neubau im Mehrfamilienhaussegment (MFH) den Wert üblicherweise stärker als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Zum anderen kann ein höherer Wert auch dadurch zustande kommen, dass relativ zum Wohnflächenzuwachs in einer Region weniger neues Bauland ausgewiesen wird. Dies kann etwa an einer verstärkten Innenentwicklung – also der Nutzung bereits erschlossener Flächen für neuen Wohnraum – liegen, statt einer Erschließung von neuem Bauland im Außenbereich.

Da sowohl die Genehmigungszahlen als auch die Veränderung der Wohnbaufläche mitunter sehr volatil sind, wurden jeweils Durchschnittswerte der fünf letzten Jahre gewählt (2020–2024).

¹ Der Indikator wurde abgeleitet aus: Meyer, Constantin: Flächenmonitoring für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung – Analysen und Impulse zur Weiterentwicklung in Bayern In: Jacoby, Christian; Klee, Andreas (Hrsg.) (2025): Nachhaltige Flächennutzung durch Raum- und Umweltplanung. Hannover, 7-32. = Arbeitsberichte der ARL 39.

Die Fertigstellungs- durch die Genehmigungszahlen zu ersetzen liegt in der Überlegung begründet, dass die umgesetzten Bauvorhaben in den wenigsten Fällen der veränderten Wohnbaufläche des gleichen Jahres zugeordnet werden können. Insbesondere Mehrfamilienhäuser benötigen nach Erteilung der Baugenehmigung oft mehrere Jahre bis zur Fertigstellung, sodass die zugrunde liegenden Änderungen der Wohnbaufläche entsprechend in der Vergangenheit liegen.

Nutzungsintensität Wohnfläche in genehmigten Neubauvorhaben, Landkreise und kreisfreie Städte, 2020–2024



Wohnfläche in m² /
Wohnbaufläche in m²

- kein Wert
- 0 bis unter 0,2
- 0,2 bis unter 0,4
- 0,4 bis unter 0,6
- 0,6 bis unter 0,8
- 0,8 und mehr

Hinweis: In der Stadt Osnabrück lagen für 2021 keine Genehmigungszahlen vor; entsprechend bezieht sich der Betrachtungszeitraum auf die Jahre 2020 sowie 2022 bis 2024.

Abb. 1 | Quelle: destatis (Regionalstatistik)

Wie erwartet, finden sich die höchsten Werte vor allem in den kreisfreien Städten – bei den Top7-Städten erstreckt sich die höhere Nutzungsintensität auch auf das Umland. Dabei handelt es sich teilweise um Metropolregionen wie im Rhein-Main-Gebiet oder der Städteregion zwischen und um Düsseldorf und Köln. Knappes Bauland, hohe Grundstückspreise und darüber hinaus hohe Zinsen verteuern den Wohnungsbau für Hersteller und damit auch für Nachfrager – eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks ist ökonomisch geboten. Etwas großzügiger mit neuen Flächen gehen dagegen die ostdeutschen Bundesländer, Rheinland-Pfalz und Nordbayern um. Das Stadt-Land-Gefälle ist offensichtlich: Hierfür sind die Unterschiede in der Art der Bebauung wesentlich (MFH vs. EZFH).

Zusätzlich zur durchschnittlichen Entwicklung der letzten fünf Jahre wird im Folgenden noch die zeitliche Entwicklung auf aggregierter Ebene betrachtet, um mögliche Trends zu identifizieren. Neben der Unterscheidung nach Landkreisen und kreisfreien Städten werden aus letzteren noch diejenigen Städte separat ausgewiesen, in denen aktuell (Stand Januar 2026²) die Mietpreisbremse, eine abgesenkte Kappungsgrenze oder beides gilt. Beide mietpolitischen Instrumente finden in Märkten Anwendung, die von der jeweiligen Landesregierung als angespannt eingestuft wurden. In diesen Städten ist eine intensive Nutzung des Baulandes besonders wichtig, weil dort in der Regel ein Nachfrageüberhang besteht.

² <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/mieten-preise/mietpreisbremse/01-start.html> [23.03.2026]

Nutzungsintensität Wohnfläche in genehmigten Neubauvorhaben, Landkreise, kreisfreie Städte und kreisfreie Städte mit Mietpreisbremse und/oder abgesenkter Kappungsgrenze, 2020–2024

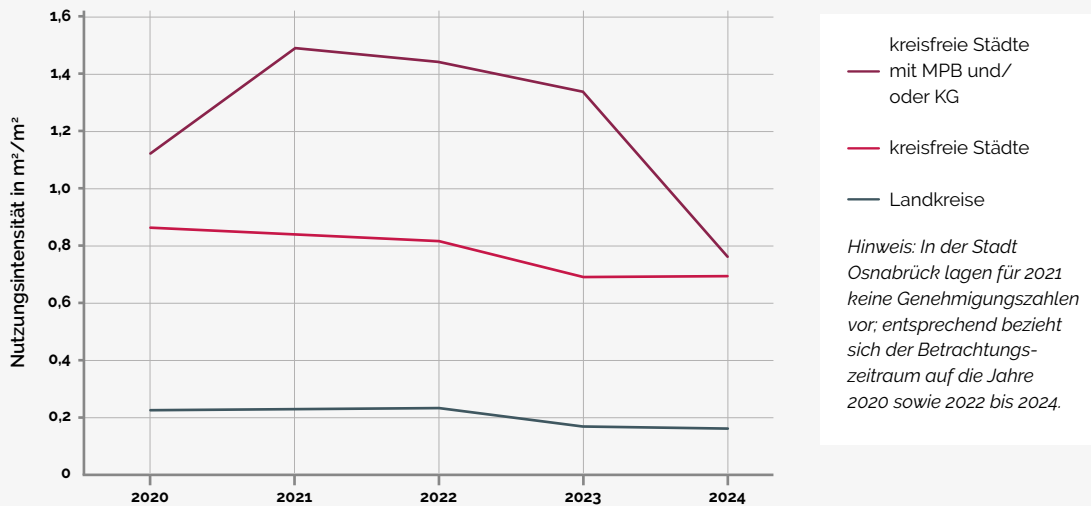


Abb. 2 | Quelle: destatis (Regionalstatistik), BBSR

Abbildung 2 zeigt für die Jahre 2020–2024 die relative Entwicklung der Nutzungsintensität der drei oben genannten Aggregationen. In den Landkreisen ist zwischen 2020 und 2022 ein leichter Anstieg zu beobachten, der sich danach in eine deutliche Senkung umkehrt. In der Gesamtheit der kreisfreien ist die Nutzungsintensität seit 2020 rückläufig; am Datenrand ergibt sich noch eine Seitwärtsbewegung. Die kreisfreien Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt erlebten nach 2020 noch einen einjährigen Anstieg, ehe auch in dieser Gruppe ein Rückgang einsetzte, der zuletzt sogar sehr deutlich ausfiel.

Dieser allgemeine Trend einer rückläufigen Nutzungsintensität kann verschiedene Gründe haben. Er dürfte insbesondere durch die rückläufigen Genehmigungszahlen der letzten Jahre getrieben sein. Weiterhin wurden in der Vergangenheit möglicherweise Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft, sodass für neue Bauvorhaben zuletzt wieder mehr Bauland ausgewiesen werden musste.

Autor



Arnaud Salla
Analyst