

Baukultur und nachhaltige Flächenpolitik

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

Inga Glander

Deutscher Bundestag
Parlamentarischer Beirat für
nachhaltige Entwicklung
und Zukunftsfragen
Ausschussdrucksache
21(26)48



Öffentliches Fachgespräch "Nachhaltige Flächenpolitik"

Berlin, 20.05.2026

Flächenverbrauch – ein baukulturelles Thema

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

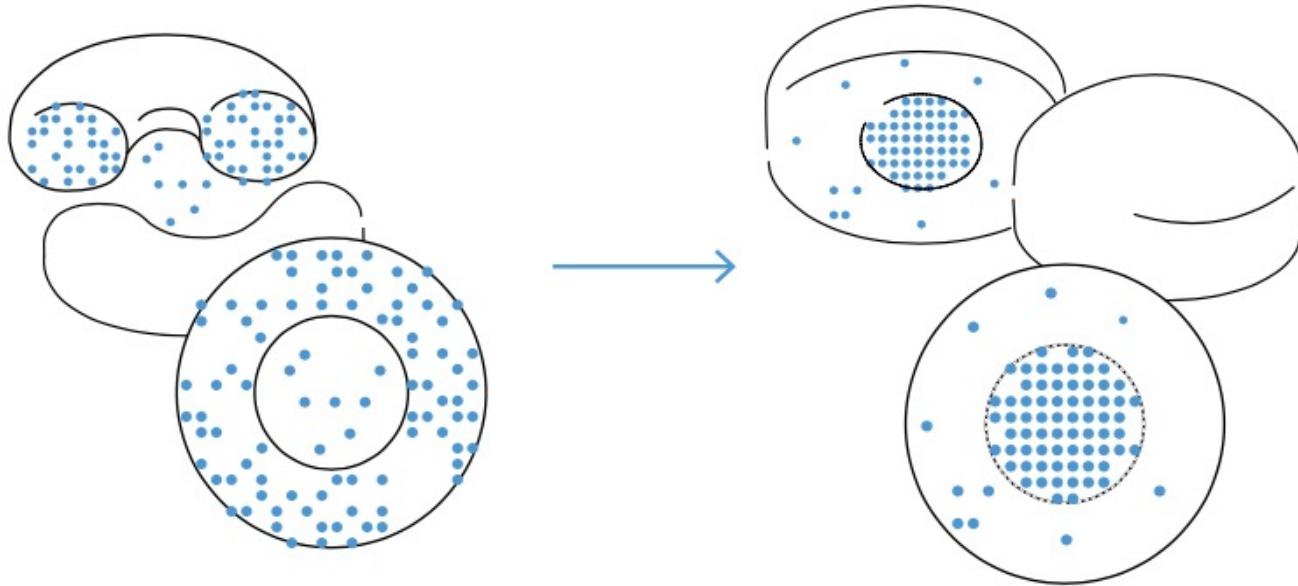


Neubau am Ortsrand, Leerstand im Zentrum

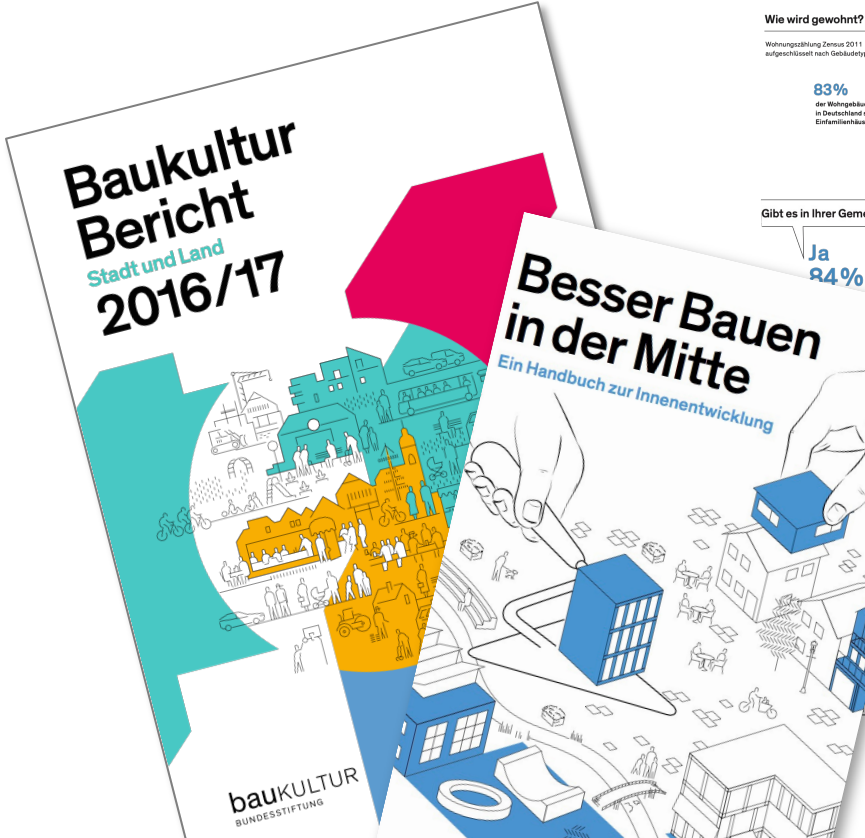


Das Beste muss nach innen

Vom Donut-Effekt zur Krapfen-Gemeinde

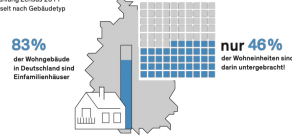


Baukulturbericht 2016/17 "Stadt und Land" und Handbuch "Besser Bauen in der Mitte"



Wie wird gewohnt?

Wohnungszählung Zensus 2011 aufgeschlüsselt nach Gebäudetyp



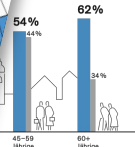
Gibt es in Ihrer Gemeinde neu entstehende Einfamilienhausgebiete?



Soziale Bedeutung des Zentrums

Unser Ortskern ist ein zentraler Treffpunkt für Jung und Alt.

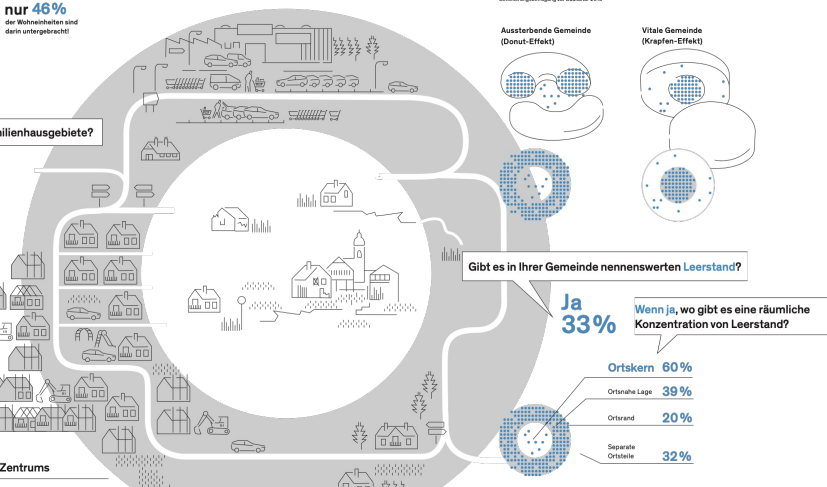
Ja
Nein



Der Donut-Effekt

Wachsende Einfamilienhausgebiete und Handelsstandorte am Ortsrand führen zu Leerstand im Ortskern

Quelle: BBR 2010, BBR 2014, Destatis 2016, Destatis 2015, Kennzeichengruppe für Baukultur 2016, Baubürgerbegehrung für Baukultur 2015



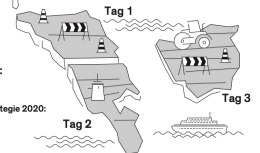
Helgoland alle drei Tage komplett geplant

Planerisch in Anspruch genommene Fläche pro Tag in Deutschland (2000-2014)

Flächenzuwachs/Tag: 69 ha

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie 2020:

30 ha

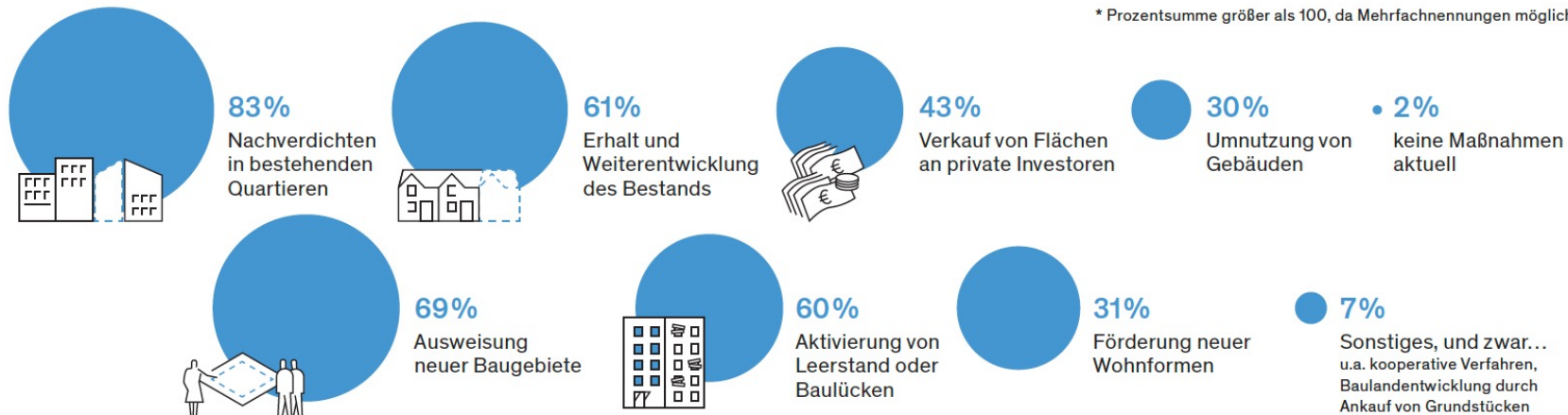


Wie schaffen Kommunen Wohnraum

Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2026/27

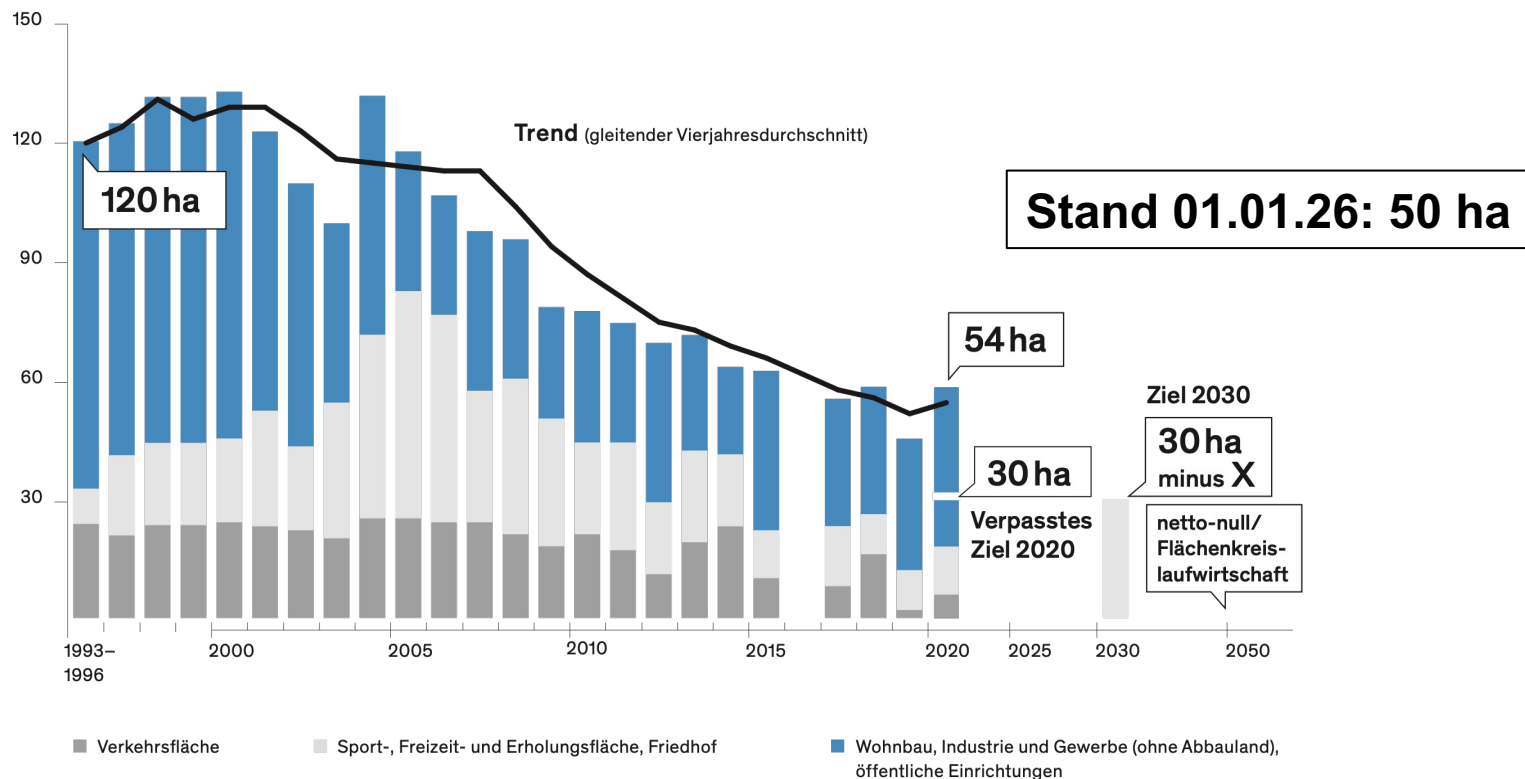
Welche Ansätze werden in Ihrer
Kommune verfolgt, um Wohnraum
zu schaffen?*

* Prozentsumme größer als 100, da Mehrfachnennungen möglich



Ziele noch in weiter Ferne

Täglicher Zuwachs und Zusammensetzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

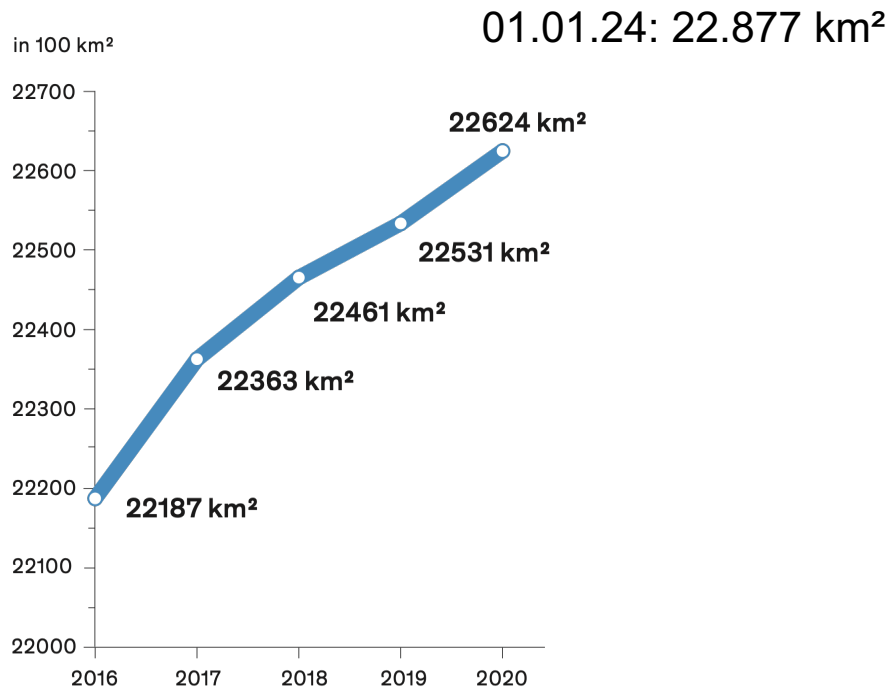


Bodenversiegelung nimmt weiter zu

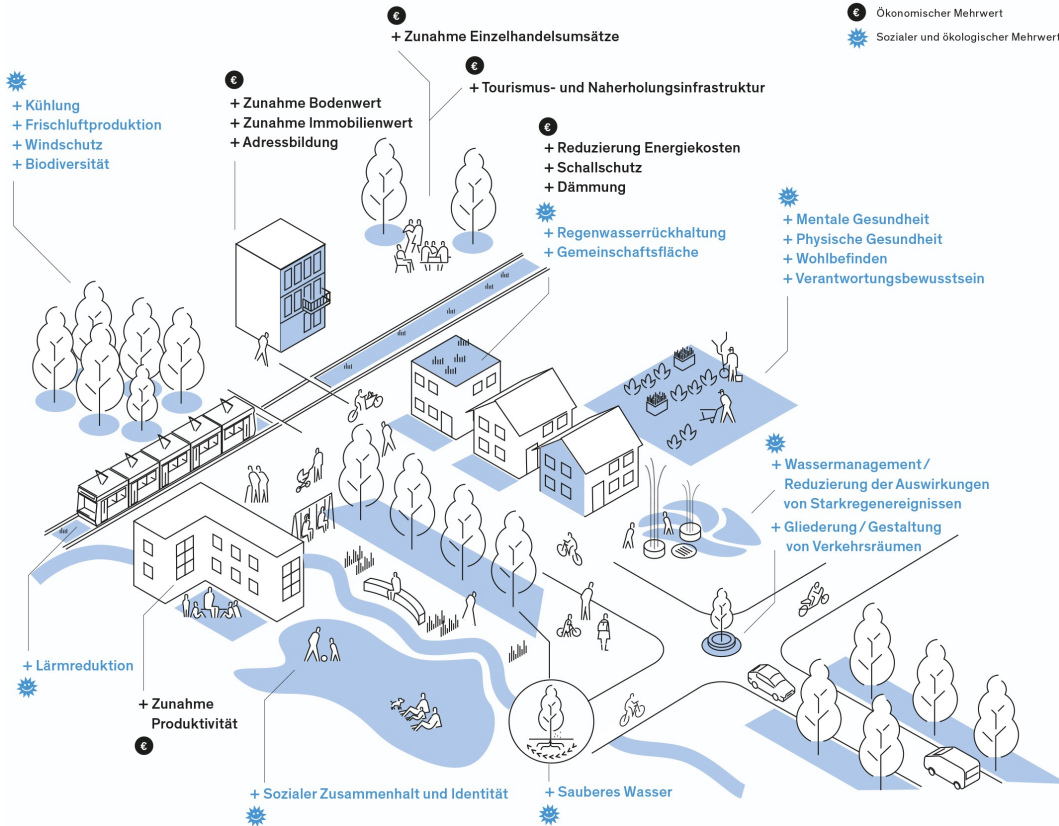
Anstieg der versiegelten Bodenfläche in Deutschland



Jährlich wird in etwa
eine Fläche in Größe
der Insel Sylt versiegelt.



Klimaanpassung – mehr grün, mehr blau



€ Ökonomischer Mehrwert
☀ Sozialer und ökologischer Mehrwert

18. JULI 2021 NR. 28 R. D3499C 4,40 EURO



Frankfurter Allgemeine SONNTAGSZEITUNG

HERAUSGEGEBEN VON GERALD BRAUNBERGER, JÜRGEN KAUBE, CARSTEN KNOP, BERTHOLD KOHLER

EINFACH MIT DEM HANDY SCANNEN
Hier geht es zu den neuesten Nachrichten auf FAZ.NET



WER SIND BTS?
Wissenswertes über die erfolgreichste Popband.
Leben



PUTZHILFE GESUCHT
Warum es so schwer ist, ganz legal eine Putzkraft zu finden.
Gold & Mehr

CAPTAIN AMERICA
Mehr als Fußball: Auch bei Olympia will Megan Rapinoe die Welt verändern.
Sport

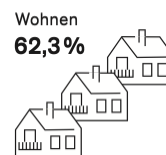
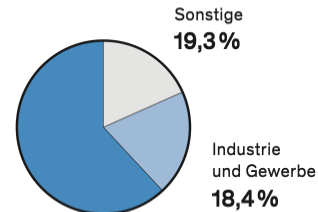
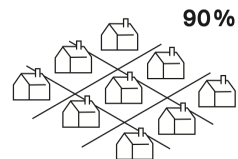
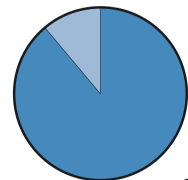
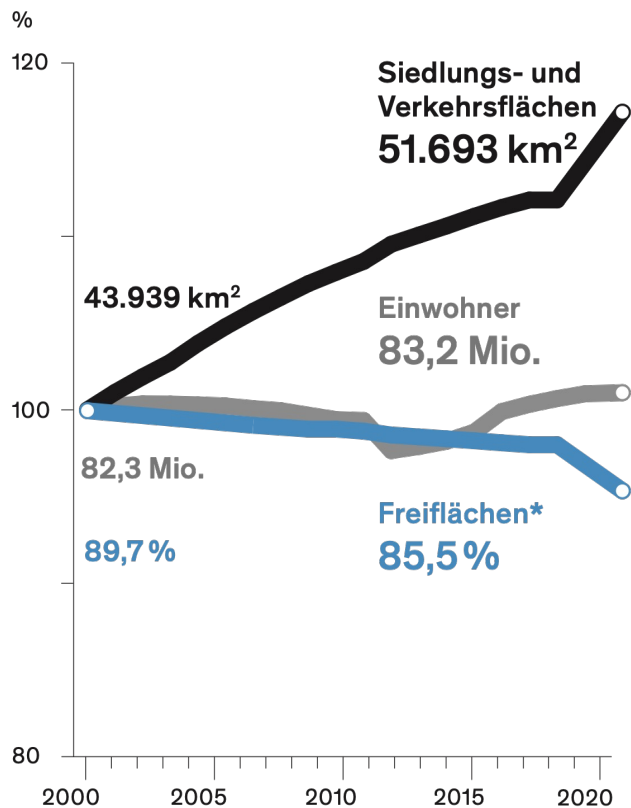


Bild: Neumann-Hirselter, 16. Juli

Starkregen in Zukunft noch extremer

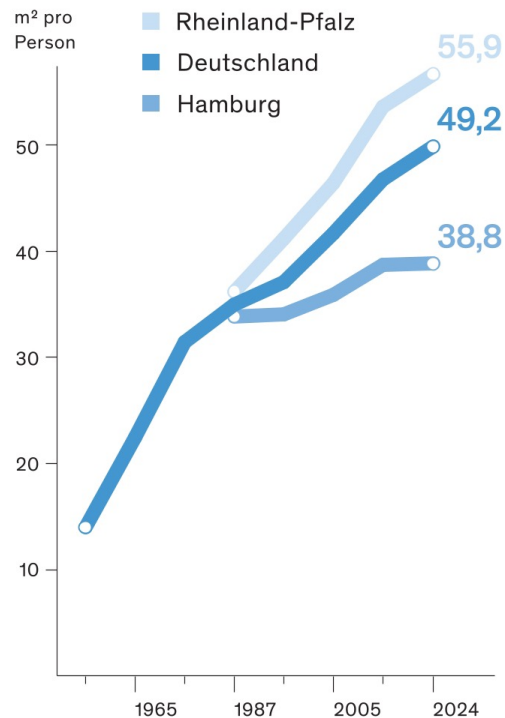
Klimaforscher raten, mit solchen Katastrophen leben zu lernen. Politiker fordern Anpassungen in der Stadtplanung

Überproportionaler SuV-Flächenzuwachs



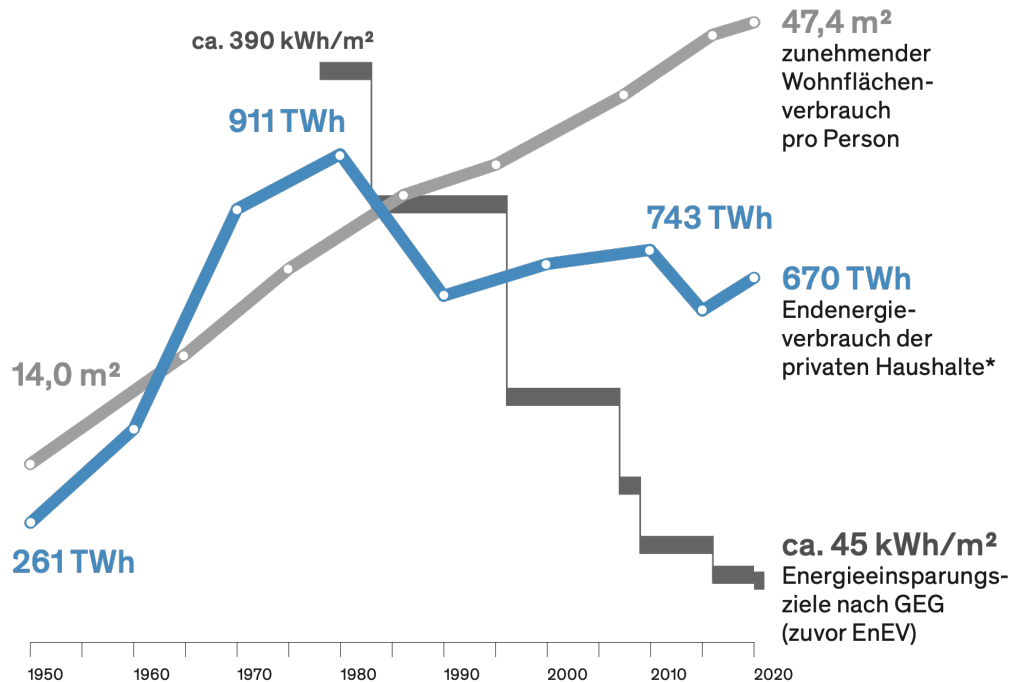
Wohnen auf mehr Raum

Entwicklung der Wohnfläche pro Person



Rebound-Effekt

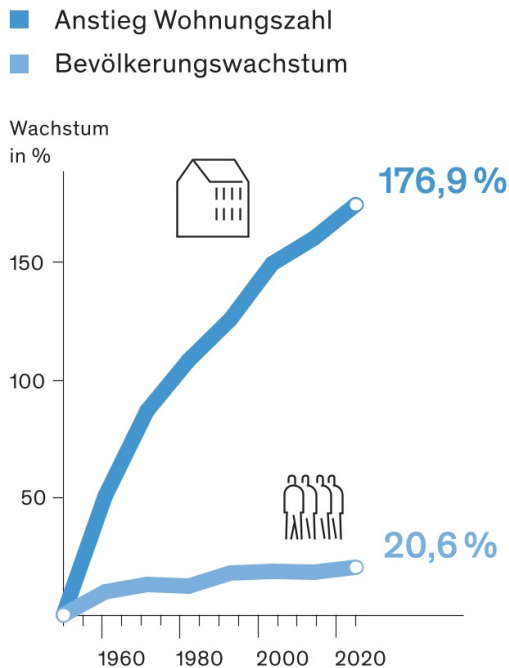
Zusammenhang von Energie- und Wohnflächenverbrauch



* bis 1989: alte Bundesländer inkl. Kleinverbraucher, umgerechnet aus SKE in TWh

Wohnungsbau von 1950 bis 2024

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Bau von Wohnungen



Der Wohnungsbestand ist seit 1995 viermal so stark gewachsen wie die Bevölkerung.

von 1995 bis 2024

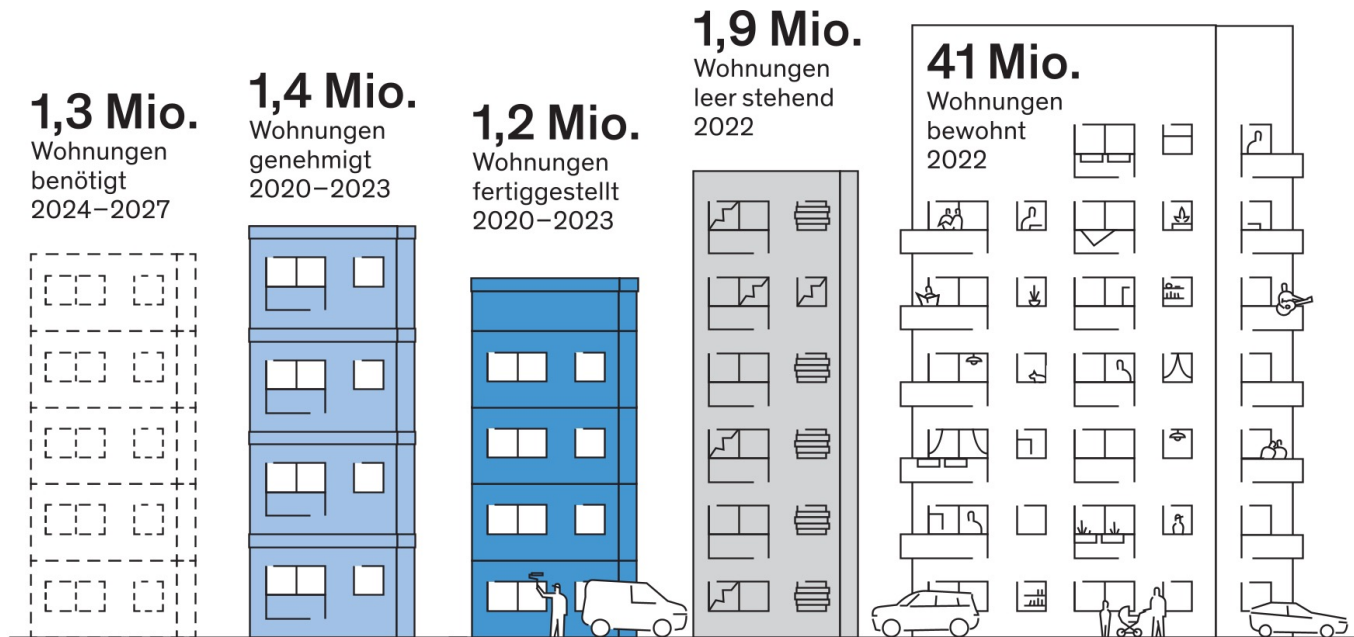


2,2 % (1,8 Mio.)
mehr Menschen



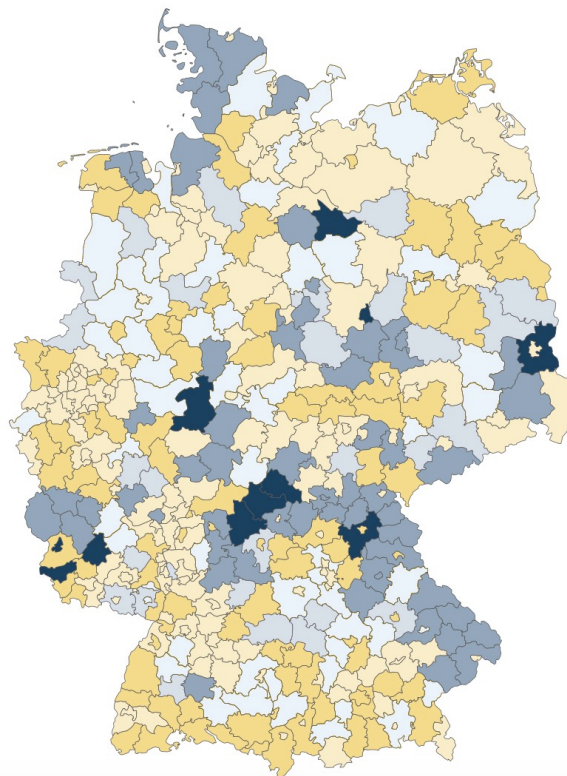
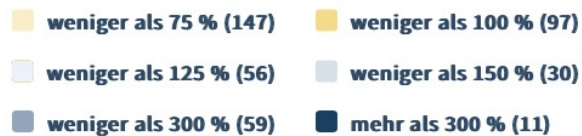
21,7 % (7,8 Mio.)
mehr Wohnungen

Verhältnis von Wohnungsbau und -bestand



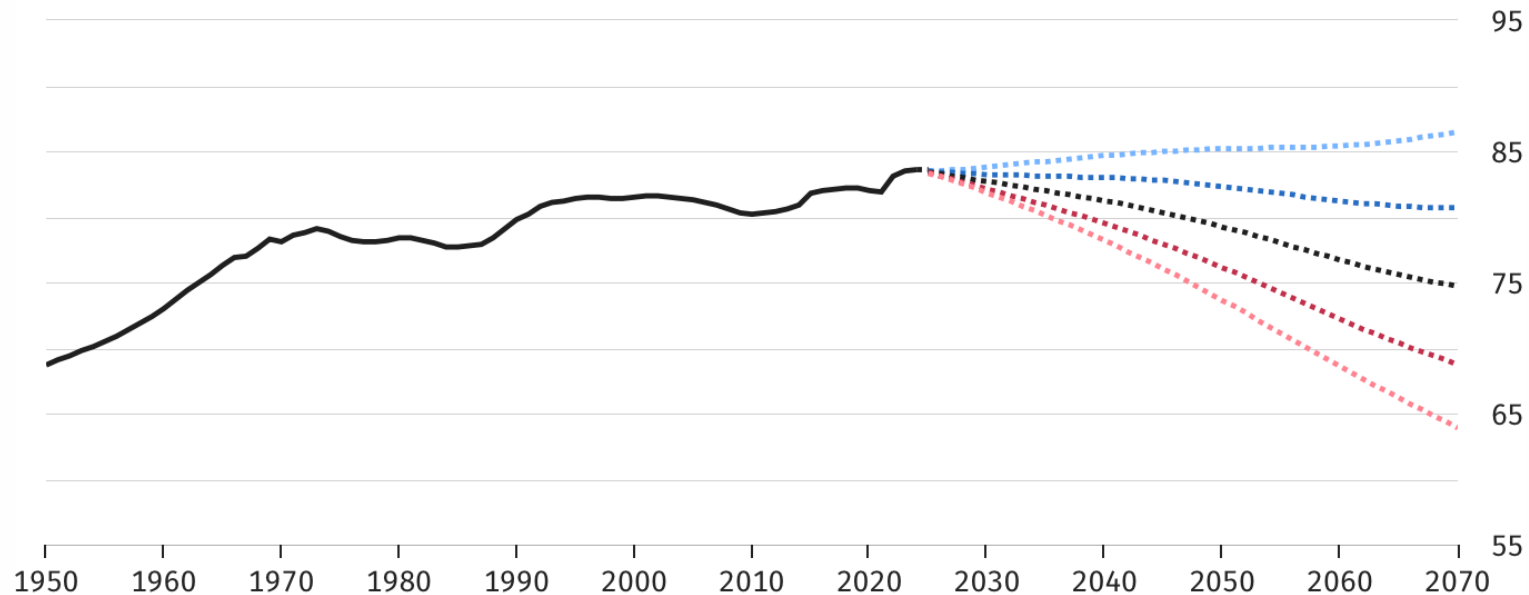
Es wird zu wenig gebaut – und zu viel!

Relation Fertigstellungen (2021-2023) zum Wohnungsbedarf (2021-2025)



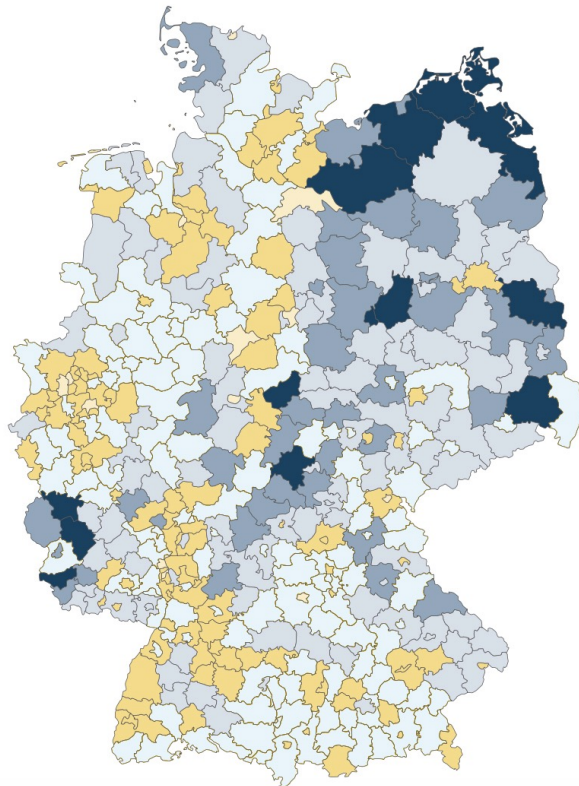
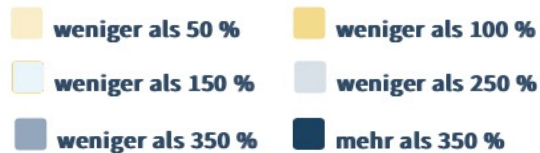
Wir werden weniger!

Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2070



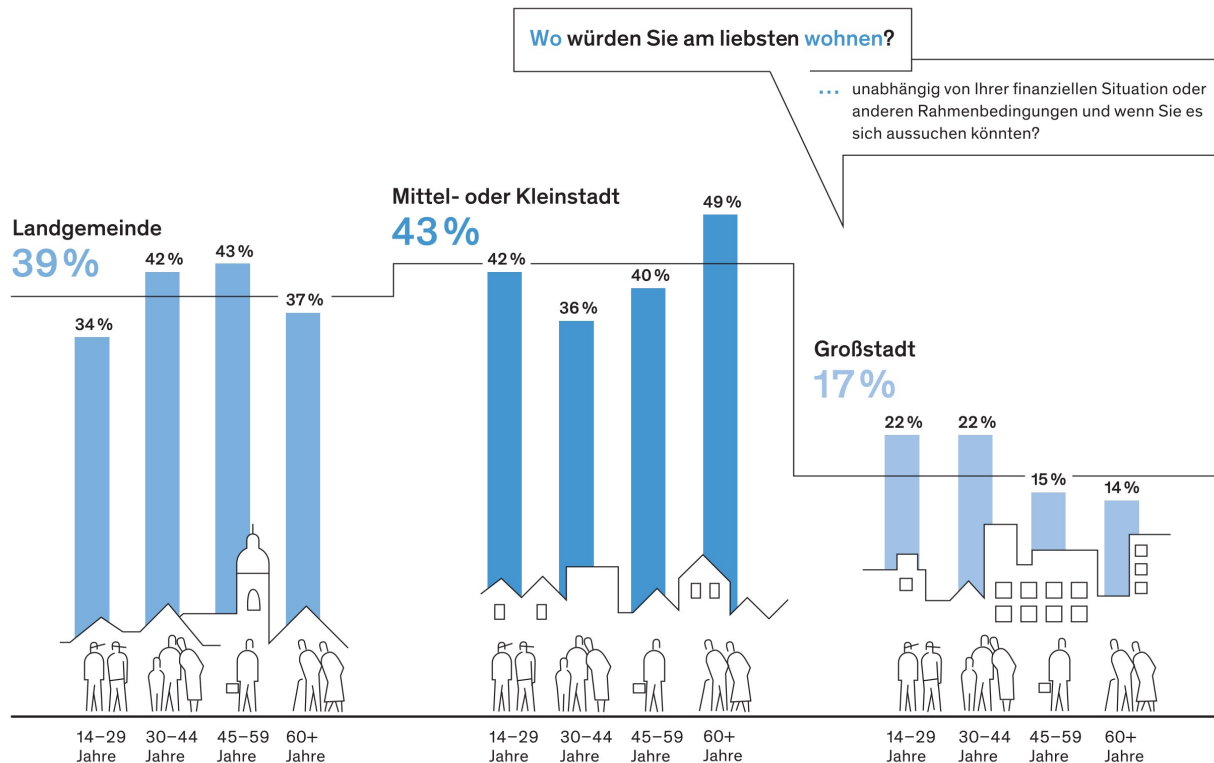
Es wird zu wenig gebaut – und zu viel!

Relation Fertigstellungen (2021-2023) zum Wohnungsbedarf (2026-2040)



Wohnpräferenzen der Bevölkerung

Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2026/27



Ortskerne und Bestand baukulturell stärken

Vitale Gemeinde

Das Gegenteil des Donut-Effekts



Baukultur belebt ländliche Gemeinden

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

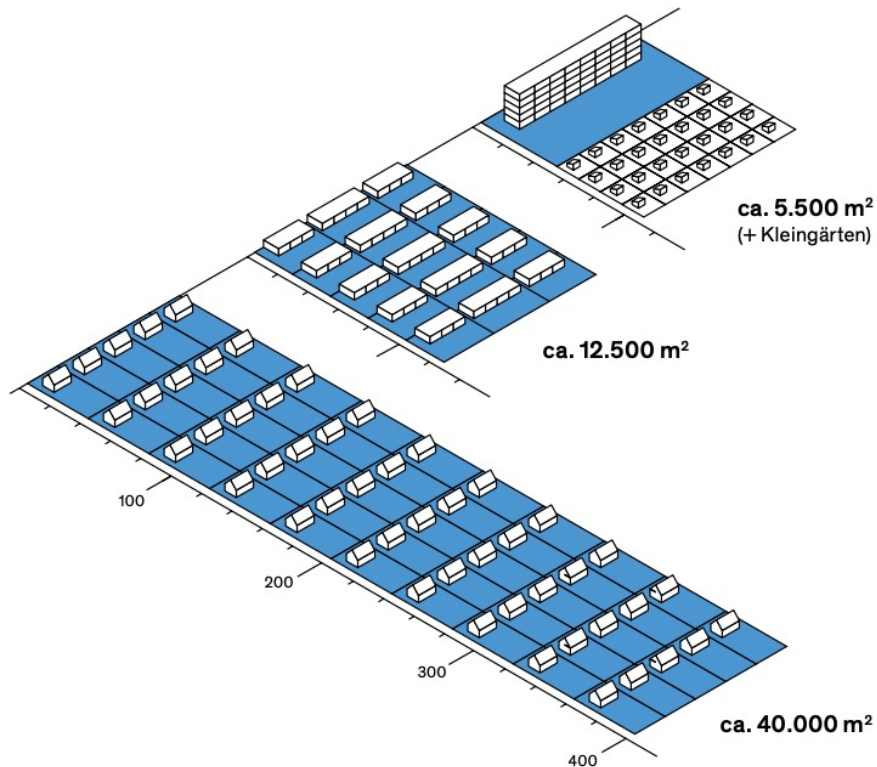
Gundelsheim – Ein Dorf nimmt wieder Gestalt an

2017-2020; Schlicht Lamprecht Architekten BDA

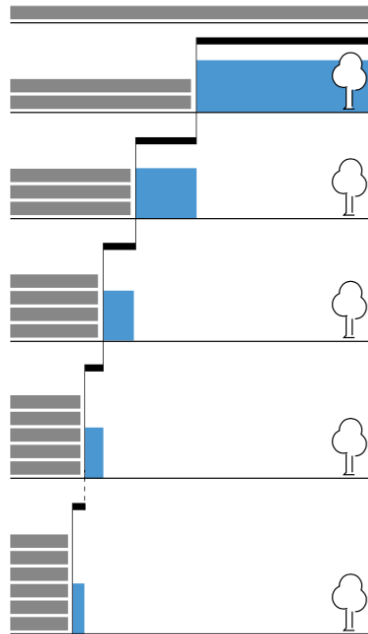


Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf für 200 Menschen nach Bebauungsart



Bebaute Fläche
und Geschossigkeit



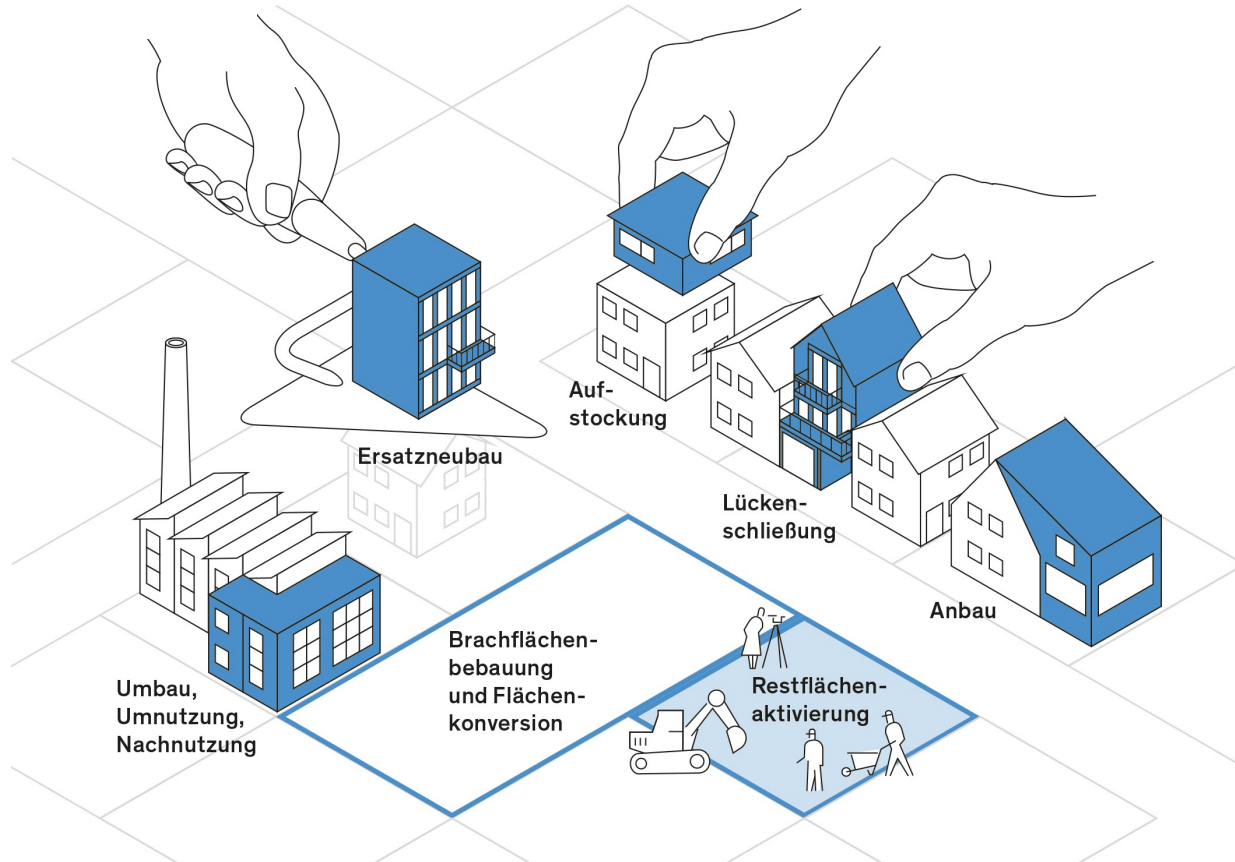
Jeweiliger Zugewinn
an Freifläche

Dorf im Ort

Integrierte Einfamilienhaussiedlung in Garmisch-Partenkirchen



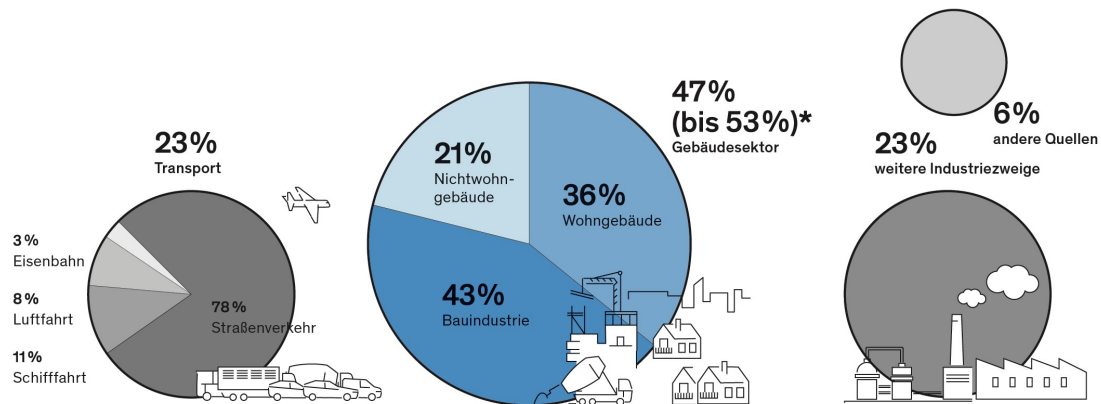
Sinnvoller Umgang mit dem Bestand



Baukulturbericht "Neue Umbaukultur"

bauKULTUR

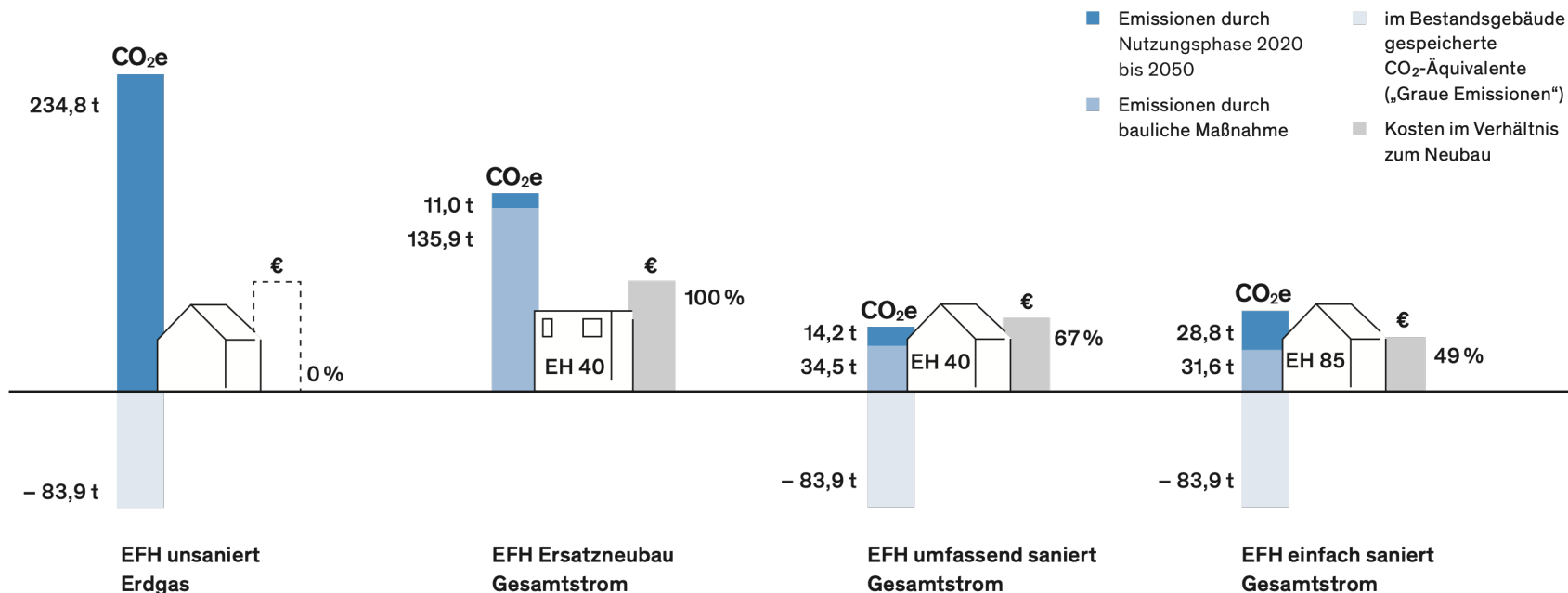
BUNDESSTIFTUNG



* Untersuchungen, die auch die prozessbedingte Freisetzung von Treibhausgasen sowie jene Emissionen durch Herstellung und Abriss berücksichtigen, die üblicherweise anderen Kategorien wie Industrie oder Mobilität zugeschrieben werden, beziffern den Anteil des Bau- und Gebäudesektors sogar auf über 50%.

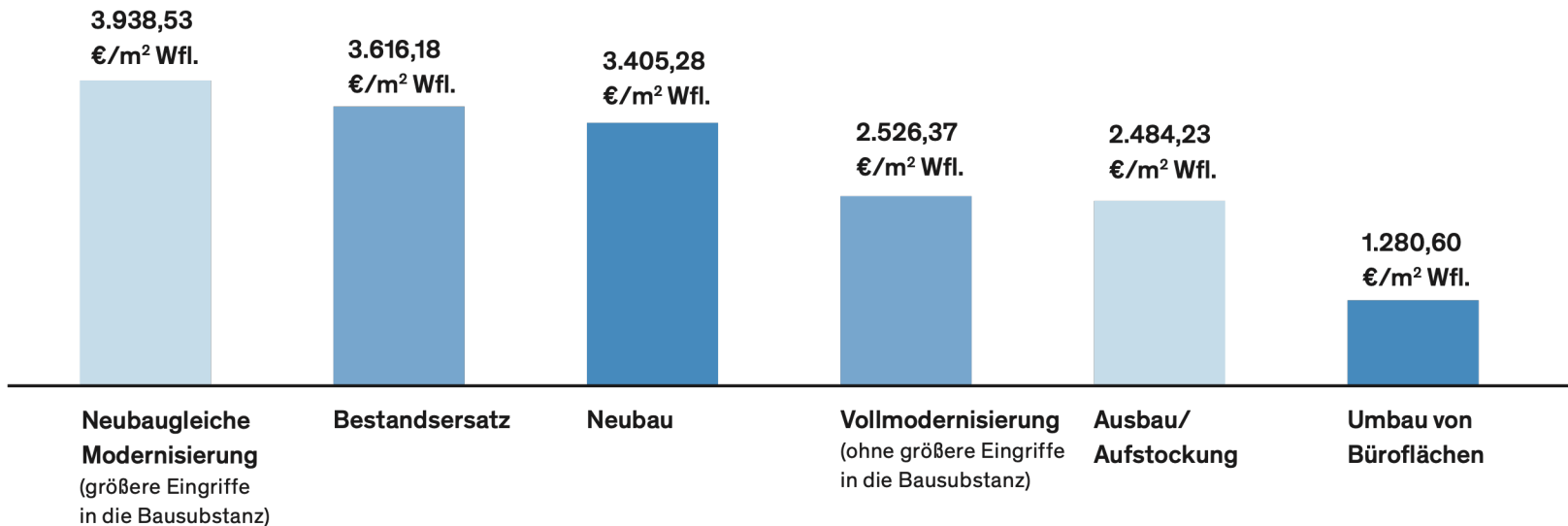
Sanierung schlägt Neubau!

Vergleich des CO₂e- Fußabdrucks eines Einfamilienhauses bis 2050



Baukosten-Vergleich

Vergleich der gemittelten Bruttokosten für verschiedene Möglichkeiten der Wohnraumschaffung (4. Quartal 2021)



Wohnen in der Samtweberei, Krefeld

Landschaftsplanung: DTP Landschaftsarchitekten, Essen; Elke Lorenz Landschaftsarchitektin mit Friedrich Wissmann, Düsseldorf; AKP, Krefeld; Ingenieurbüro INCO, Aachen

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG



Planung und Bau: 2013–2017

Bauherr: Urbane Nachbarschaft Samtweberei

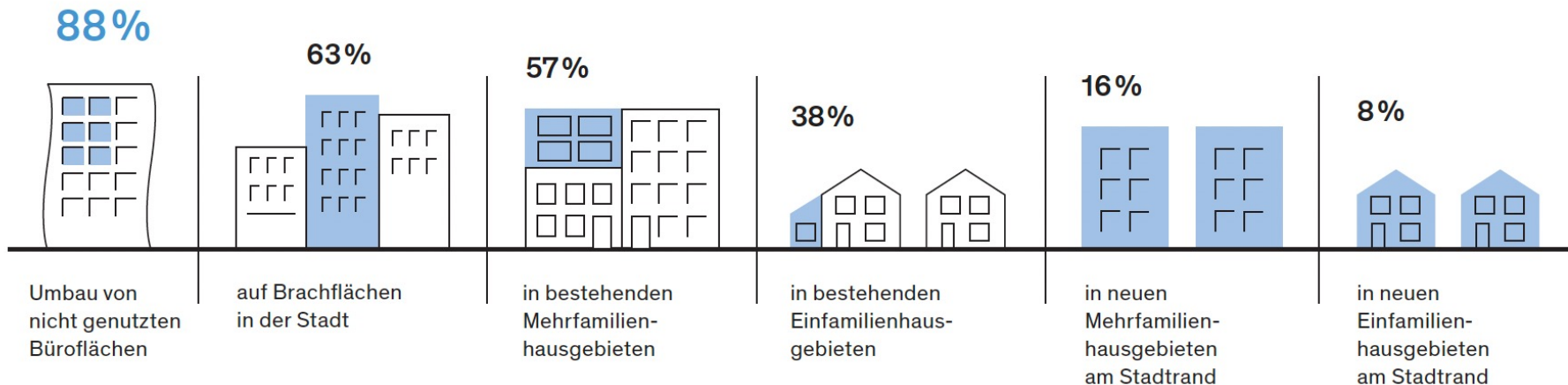
BAUKULTUR AUF EINEN BLICK:

- Grundstücksvergabe in Erbpacht und Aussetzen des Pachtzinses
- Integration von Sozialwohnungen
- geringe bauliche Eingriffe ermöglichen niedrige Mieten
- Überschüsse dienen dem Gemeinwohl
- ehrenamtliche Arbeit der Mieter im Stadtviertel
- neuer öffentlicher Treffpunkt

Wo sollten neue Wohnungen geschaffen werden?

Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2024/25 „Infrastrukturen“

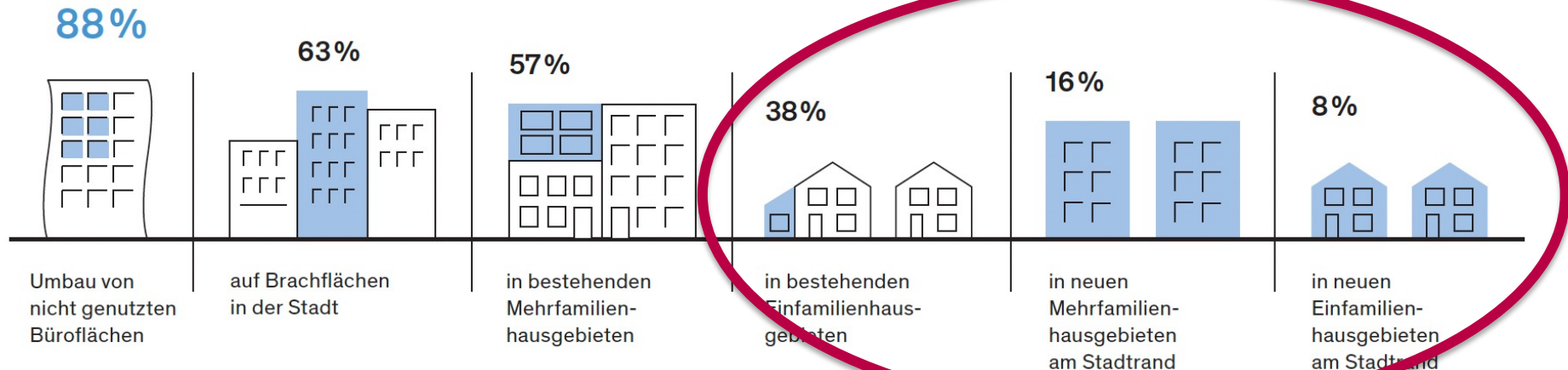
88% der Befragten sind der Ansicht, dass neue Wohnungen durch den Umbau von nicht genutzten Büroflächen geschaffen werden sollten.



Wo sollten neue Wohnungen geschaffen werden?

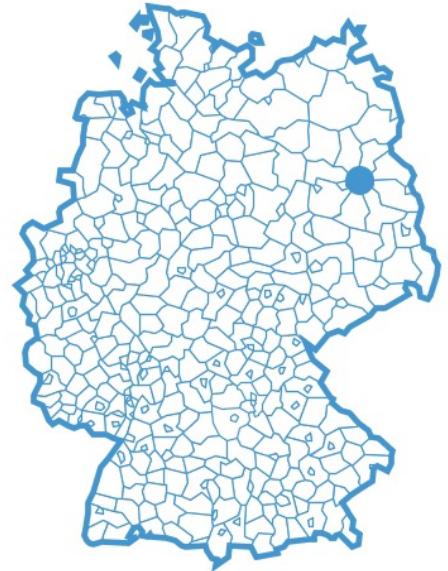
Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2024/25 „Infrastrukturen“

88% der Befragten sind der Ansicht, dass neue Wohnungen durch den Umbau von nicht genutzten Büroflächen geschaffen werden sollten.



1. Polyzentralität nutzen und ausbauen

Die polyzentralen Potenziale in kleineren Städten und Gemeinden stehen in direktem Wirkungszusammenhang mit den Anforderungen an die großen Städte. Investitionen in Infrastruktureinrichtungen außerhalb der Metropolen fördern gleichwertige Lebensverhältnisse. Regionale Entwicklungsstrategien sollten funktionale Verflechtungen zwischen Städten, Gemeinden und ländlichen Räumen gezielt stärken.



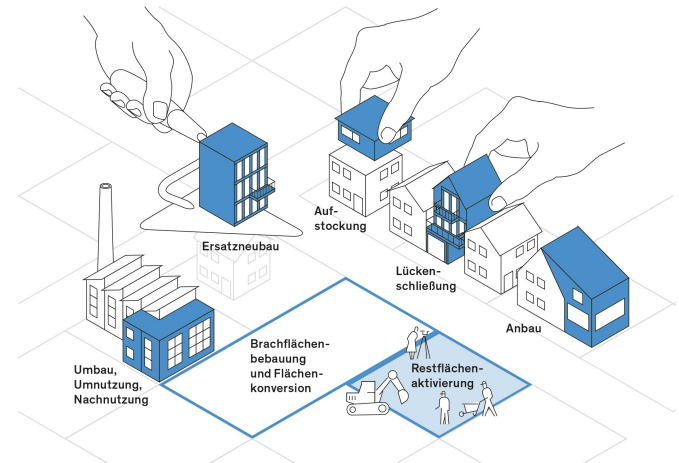
2. Ortskerne stärken und vitalisieren

Die Zukunft ländlicher Räume, vor allem schrumpfender Gemeinden, hängt von Konzentration und Verdichtung ab, die bauliche Voraussetzung für ein finanziell leistbares Infrastrukturangebot sind und Anknüpfungspunkte für ein örtliches Gemeinschaftsleben schaffen. Der Vorrang der Innenentwicklung muss noch konsequenter umgesetzt werden.



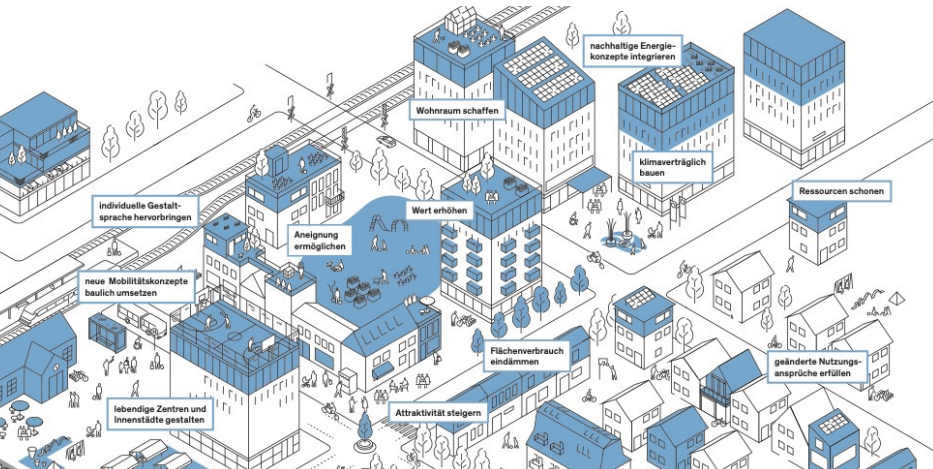
3. Bestand als Schlüssel zum Klima- und Flächenschutz begreifen

Der Fokus von Politik, Verwaltung, Bauwirtschaft und Öffentlichkeit muss sich schon aus volkswirtschaftlichen und ökologischen Gründen vom Neubau hin zum Umbau verschieben. In diesem Paradigmenwechsel liegen Chancen für Klima- und Ressourcenschutz, für ein neues Verständnis von Gestaltung und für Bauwerke, die auch für kommende Generationen noch wertvoll sind. Anreiz- und Regelsysteme müssen auf eine neue Umbaukultur ausgerichtet werden.



Baukultur und nachhaltige Flächenpolitik

- **Polyzentralität nutzen und ausbauen**
- **Ortskerne stärken und vitalisieren**
- **Bestand als Schlüssel zu Klima- und Flächenschutz begreifen**



Vielen Dank!

bauKULTUR
BUNDESSTIFTUNG

