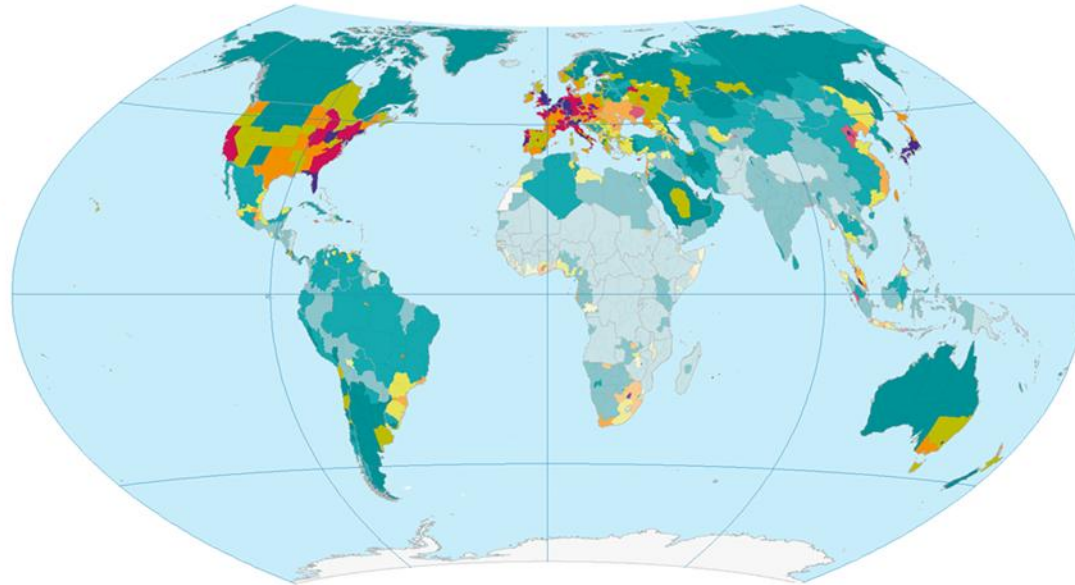




Seit 1992 stieg die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland um fast 30 % – bei nur 3,2 % Bevölkerungswachstum. Gleichzeitig gingen 1,5 Mio. Hektar Landwirtschaftsfläche verloren.

Globale Zersiedelung

Wie kann man eine hohe Lebensqualität vom hohen Flächenverbrauch entkoppeln?



Zusammenhang zwischen **Human Development Index (HDI)** und **Zersiedelung (WUP_p)** [UPU/m²], 2014

□ No Data

	WUP_p very low	low	moderate	high	very high
	0.0	0.1	0.5	1.5	3.0
HDI					
low	0.00	0.1	0.5	1.5	3.0
medium	0.55	295	37	12	8
high	0.70	319	49	22	5
very high	0.80	267	92	63	13
	1.00	141	114	99	79

[UPU/m²]

Behnisch, Martin; Krüger, Tobias; Jaeger, Jochen A. G.: Rapid rise in urban sprawl: Global hotspots and trends since 1990. In: **PLOS Sustainability and Transformation** 1 (2022) 11: e0000034

Monitoring der Siedlungs- und Freiraumfläche



Akkreditierte
Forschungsdateninfrastruktur
zur **Flächennutzung** in
Deutschland

mit nutzergenerierbaren Karten,
Tabellen, Statistiken, Graphen und
Analysen

Monitor der Siedlungs- und Freiraumentwicklung



Informationsgrundlagen für
eine **nachhaltige Entwicklung**
von Städten und Gemeinden

90

Indikatoren zu 15 Themen-
bereichen



Jährliche Fortschreibung
basierend auf ATKIS, ALKIS und
3D-Gebäudemodellen



Downloadbare **Daten** und
Dienste kostenfrei im Internet

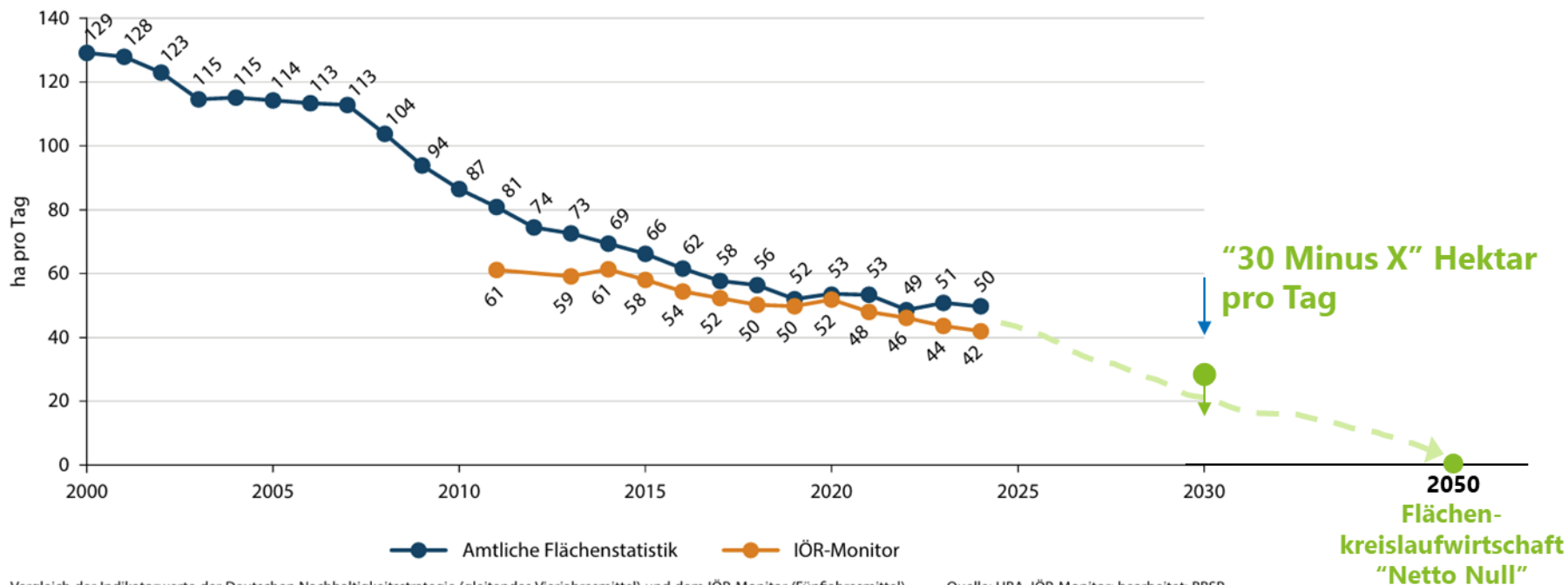


GIS-Einbindungsmöglichkeit
durch WFS-, WMS-, WCS- und
WPS-Dienste

www.ioer-monitor.de

Monitoring des Flächensparziels 2030+

Flächenneuinanspruchnahme in Deutschland



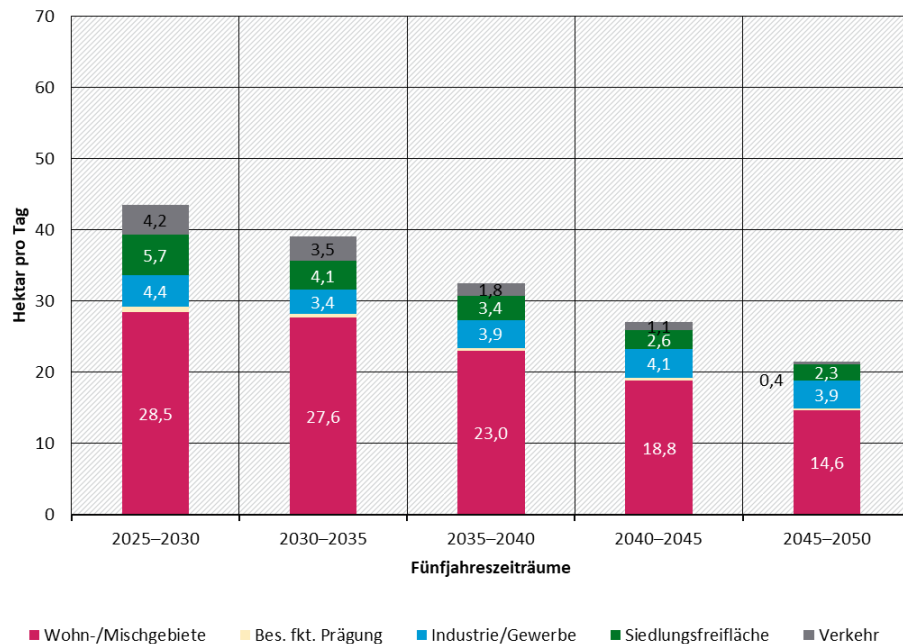
Vergleich der Indikatorwerte der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (gleitendes Vierjahresmittel) und dem IÖR-Monitor (Fünfjahresmittel)

Quelle: UBA, IÖR-Monitor; bearbeitet: BBSR

Freiraumflächen 2030 / 2050

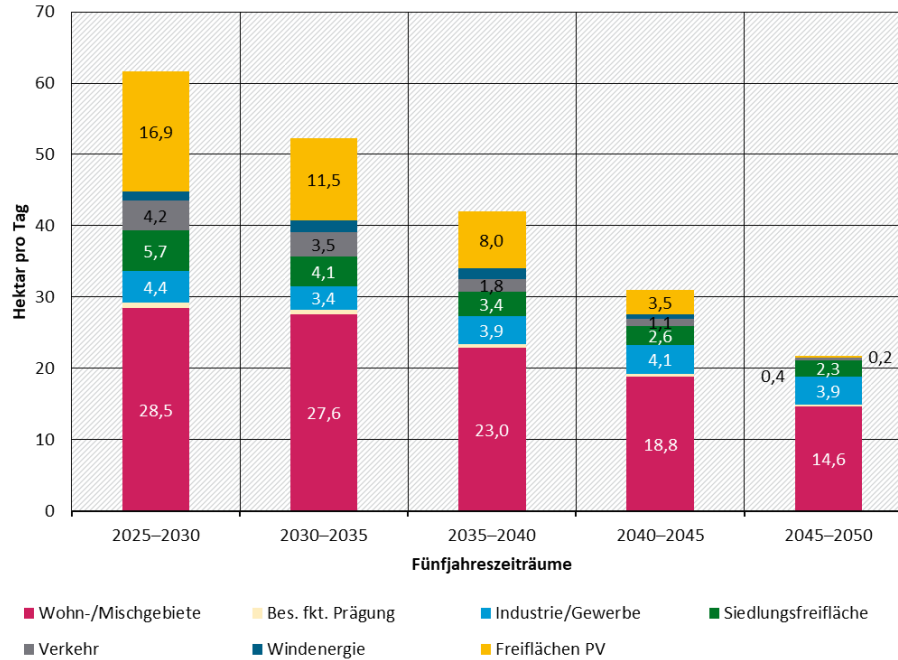
Wie sich unsere Freiraumflächen in den kommenden Jahrzehnten verändern könnten

Prognose der Flächenneuinanspruchnahme bis 2050



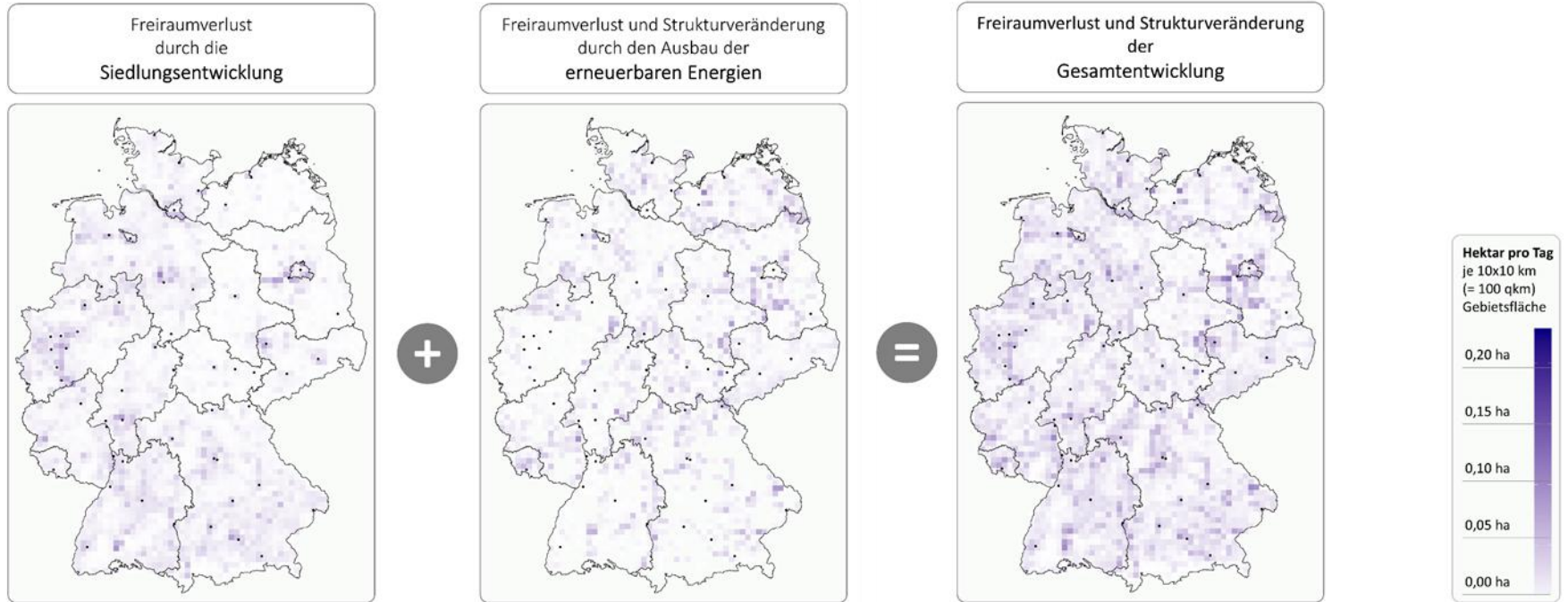
Quelle: eigene Darstellung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2025)

Prognose der Flächenneuanspruchnahme bis 2050



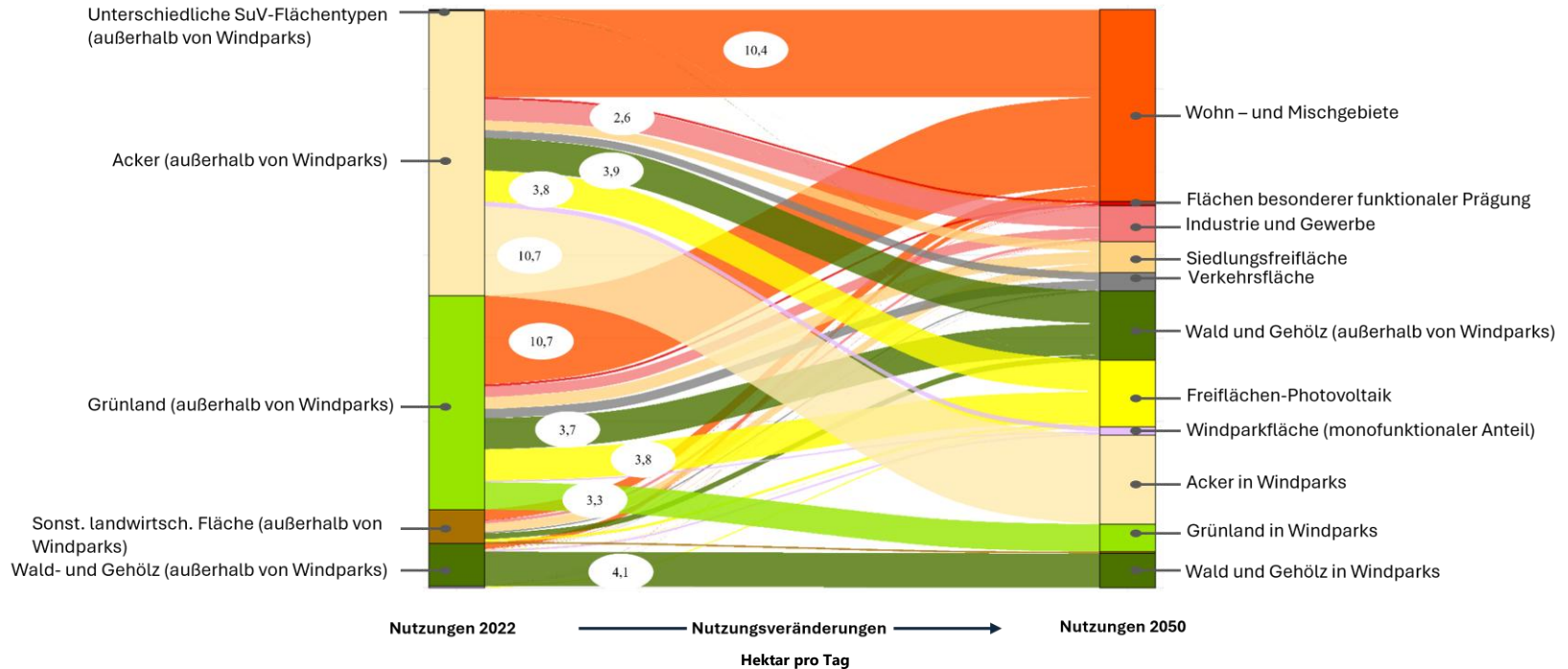
Quelle: eigene Darstellung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2025)

Freiraumverluste und Strukturveränderungen: 2022-2050



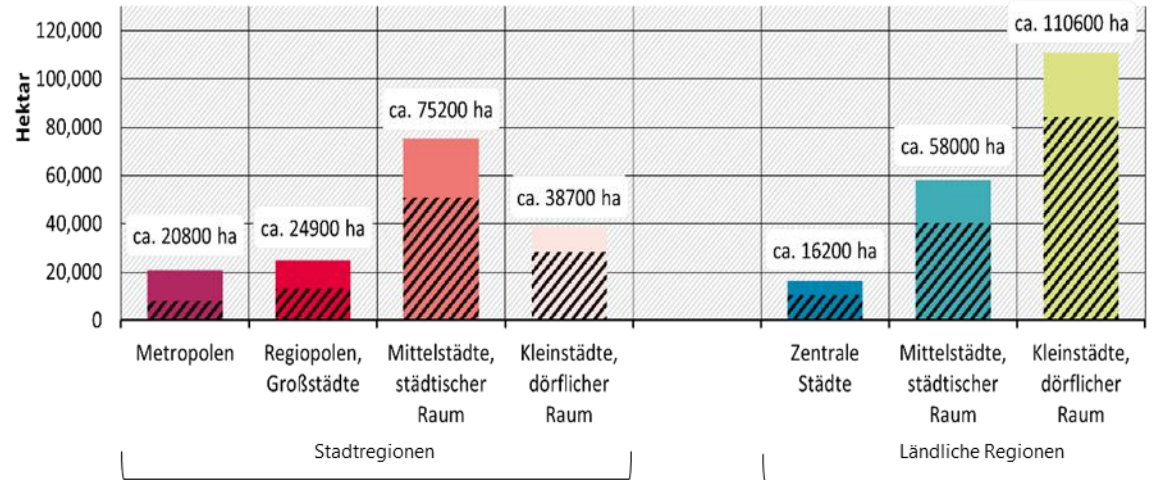
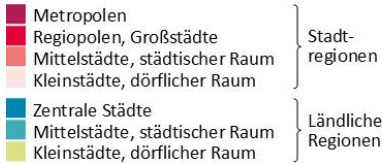
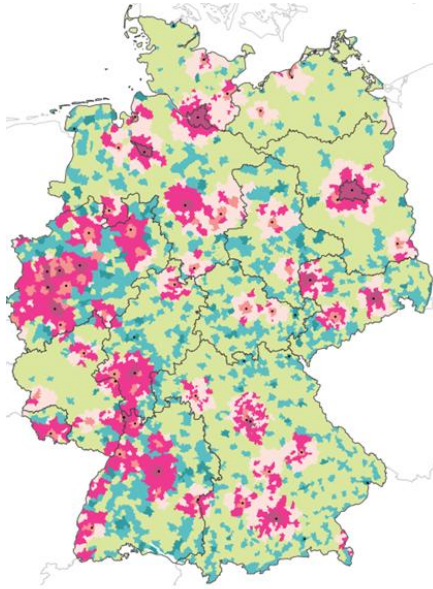
Quelle: eigene Darstellung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2025)


Landnutzungsveränderungen im Zeitraum 2022-2050



Quelle: eigene Darstellung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2025)

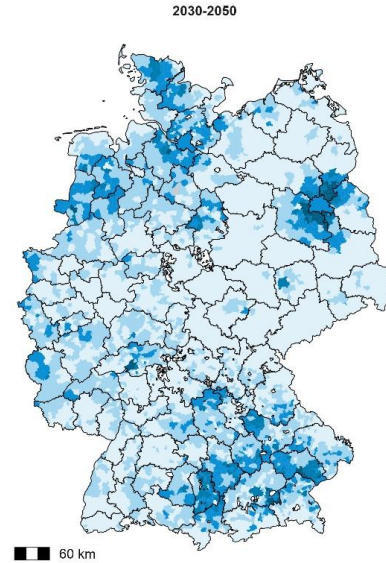
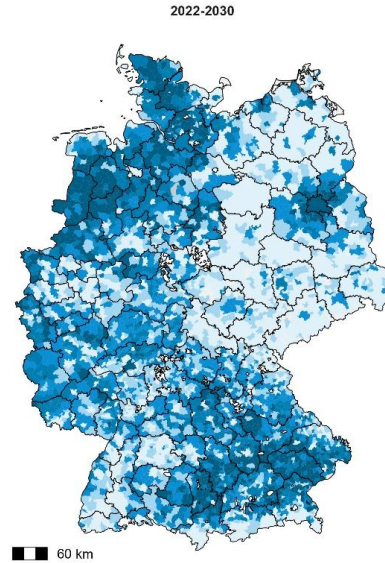
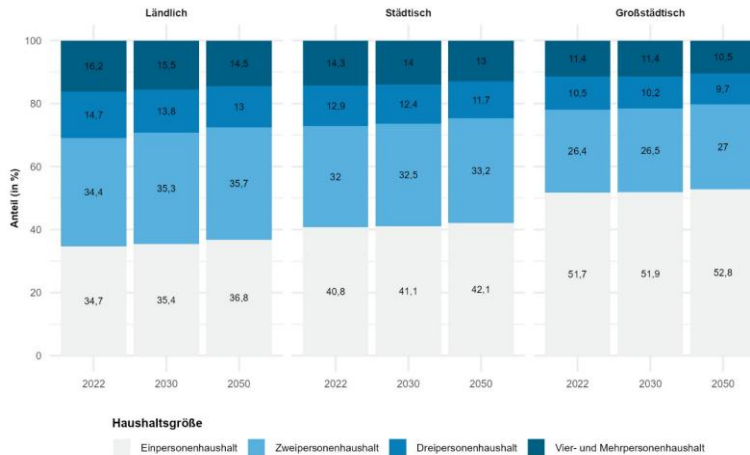
Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche 2022-2050



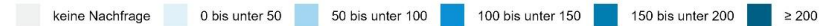
 Anteil durch Wohn- und Mischflächen

Quelle: eigene Darstellung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2025)

Regionalisierte Nachfrage nach Wohnungen 2030/2050



Durchschnittliche jährliche Wohnungsnachfrage je 10.000 Haushalte



Grenzen



Quelle: eigene Analyse und Darstellung IÖR/ILS 2026

Handlungsempfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung

REGIONEN MIT ANGESpanNTEN WOHNUNGSMÄRKTE




(Spekulative) Preisspirale in den Kernstädten durchbrechen

-  Bodenpolitik – Baulandbeschlüsse verstärkt nutzen
-  Gemeinwohlorientierten Wohnungsbau stärken
-  Langfristigen Zugriff auf Grundstücke sichern
-  Kommunalen Handlungsspielraum erweitern
-  Remanenzeffekte abbildern

Digitalisierung und neue Daten nutzen




-  Informationen zur Innenentwicklung verbessern
-  Digitalisierung für mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt nutzen

Höhere Dichten erreichen und regionales Wachstumsmangement betreiben




-  Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen erhöhen
-  Attraktivität der (sub-)urbanen Zentren stärken
-  Wohnflächenentwicklung regionalplanerisch und interkommunal steuern

REGIONEN MIT ENTSPANNTE




Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Bestand lenken

-  Förderprogramme für die energetische Sanierung ausweiten
-  Wohneigentumsförderung für Familien auf den Bestand konzentrieren
-  Unsicherheiten bei Bestandssanierungen abbauen

Bestand mobilisieren und in Quartiersstrategien denken



-  Strategischen Neubau in älteren Einfamilienhausgebieten unterstützen
-  Beratungs-/Vermittlungsangebote Umzug im Alter ausweiten
-  In Quartiersstrategien denken

Flächen für die Innenentwicklung mobilisieren und Wohnungsangebote diversifizieren




-  Projektentwickler bei der Schaffung vielfältiger Wohnraumangebote unterstützen
-  Sichtbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen für Haushalte und Kommunen erhöhen
-  Steuerbelastungen für unbebaute Grundstücke

EMPFEHLUNGEN FÜR ALLE WOHNUNGSMARKTREGIONEN

Planung und Politik für eine flächensparende Siedlungsentwicklung sensibilisieren

-  Kommunalpolitik für höhere Dichten gewinnen
-  (Folge-)Kosten einer flächenextensiven Siedlungsentwicklung transparent machen

Vielfältiges Wohnangebot schaffen, neue Wohnleitbilder etablieren

-  Größere Vielfalt bei Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen zur Miete und im Eigentum
-  Neue Wohnleitbilder abseits des Einfamilienhauses etablieren
-  Höhere Dichten regionalplanerisch unterstützen

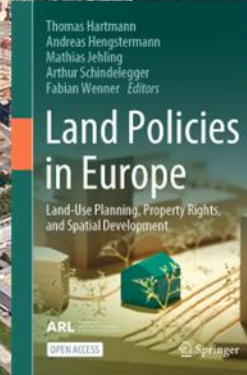
Neuausweisung von Bauland durch Kommunen reduzieren

-  Abgestimmte integrierte Stadtentwicklung verfolgen
-  Siedlungsentwicklung im Außenbereich verteuern
-  Flächenausweisung regionalplanerisch begrenzen
-  Begründungspflicht gegenüber der Regional- und Landesplanung erhöhen
-  Flächenzertifikatehandel nutzen

Quelle: eigene Darstellung aus Eichhorn, [...], Jehling (2025). Empfehlungen für eine flächensparende Siedlungsentwicklung in Regionen mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten. Umweltbundesamt. <https://doi.org/10.60810/OPENUMWELT-7868>

Handlungsfelder zur Reduktion des Freiraumflächenverlusts

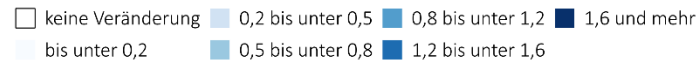
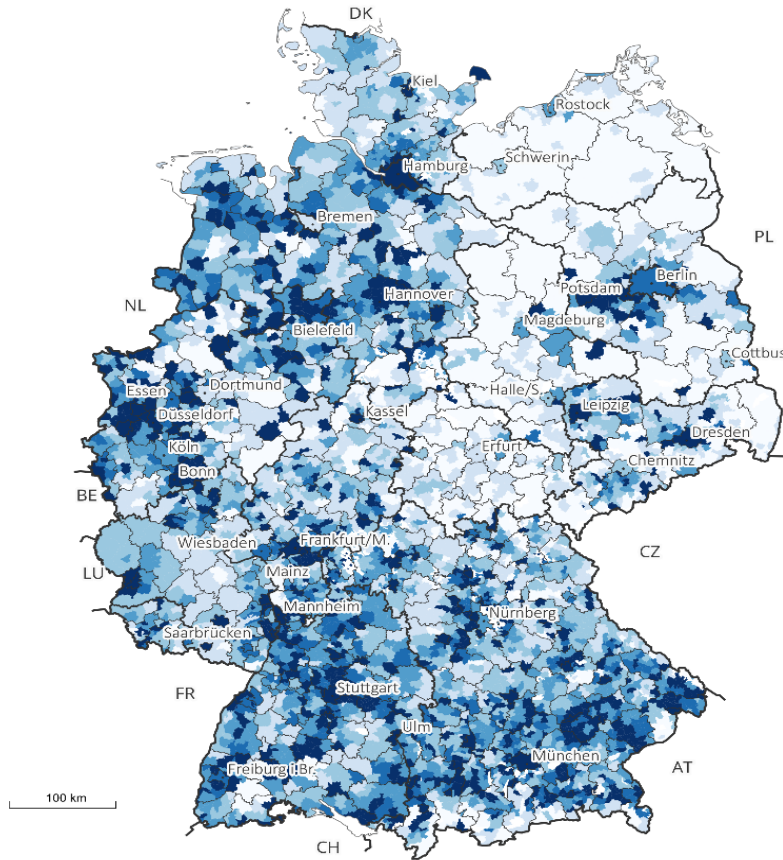
- **Innenentwicklung**, höhere **Baudichten** und **Flächenkreislaufwirtschaft**
- Strategische Steuerung durch verbindliche **Ziele, Monitoring** und **regionale Differenzierung**
- **Mehrfachnutzungskonzepte** (z. B. Agri-PV, Grünverdichtung)
- **Schutz** hochwertiger Böden und Naturschutzflächen
- Klimaresiliente und **biodiversitätsfreundliche Landnutzung**
- **Finanzielle Anreize** für Kommunen und Landwirte
- **Bürgerbeteiligung** und **Akzeptanzförderung**
- Eine **wirkmächtigere Raumplanung** erhöhter Regulationsintensität
- Nutzung **digitaler Planungswerkzeuge**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Martin Behnisch
M.Behnisch@ioer.de

Zunahme des Anteils der Wohn- und Mischflächen an der Gemeindeverbandsfläche in Prozentpunkten 2022-2050



Datenbasis: eigene Berechnung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2026)
 Geometrische Grundlage: VG5000 (Gemeindeverbände, Kreise)
 Stand 31.12.2020 © GeoBasis-DE/BKG

© BBSR Bonn
2026



Wohnen – Befunde und Schlussfolgerungen

Befund	Schlussfolgerung
Bis 2050 etwa 10 % zusätzliche Wohnbauflächen. Wohnbauflächenzuwachs ab 2030 jedoch stark rückläufig.	Immer noch deutlicher Zuwachs. Daher Fokus auf Mehrfamilienhausbau in Agglomerationen legen. Fokus Bestandserneuerung vor Wohnungsneubau, besonders in ländlichen Regionen
Fast doppelt so hohe Zunahme der Wohn- und Mischflächen in ländlichen Räumen im Vergleich zu großen Großstädten, hohe Zunahme auch in Ergänzungsgebieten und Pendlerverflechtungsräumen	Beiträge zum Flächensparen sind besonders in ländlichen Gebieten und Pendlereinzugsgebieten wirksam. Sie werden aber auch in städtischen Gebieten benötigt, da hier der Freiraum besonders knapp ist.
Szenarien: Höhere Baudichten reduzieren Flächenverbrauch um etwa 4 ha pro Tag, mehr Innenentwicklung um etwa 7 ha pro Tag	Stellschrauben „Baudichte“ und „Innenentwicklungsquote“ mit hohem Einfluss auf Flächenverbrauch

Quelle: eigene Darstellung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2025)

Wohnen – Befunde und Schlussfolgerungen

Befund	Schlussfolgerung
Kopplung der Stellschrauben: Der Freiraumflächenverlust ist beeinflussbar	Flächenpolitische Instrumente weiterhin in die einzelnen Fachpolitiken einbringen, insbesondere in die Bereiche „Wohnen“ und „Erneuerbare Energien“
Stärkerer Fokus auf Innenentwicklung und Bestandserneuerung	Vielfältige Instrumente der Innenentwicklung nutzen und weiter stärken. Unterstützung bei der Aktivierung von Bestandsflächen, begleitet von strengeren Regeln des „erst nach Außen, wenn Innen nichts mehr frei ist.“
Baudichten im Außenbereich haben erheblichen Einfluss auf Freiraumflächenverlust	Minstdichten vorgeben
Mehr Neubau führt zu mehr Freiraumflächenverlust, aber durch Innenentwicklung und Dichte eingrenzbar	Außenentwicklung auf geeignete Standorte konzentrieren und dort mit höheren Dichten realisieren

Quelle: eigene Darstellung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2025)

Wohnen – Befunde und Schlussfolgerungen

Befund	Schlussfolgerung
Einfluss von Industrie und Gewerbe auf die absehbaren Freiraumflächenverluste überschaubar	Flächenpolitik aus strategischen Gründen nicht als Zusatzaufgabe der bereits herausfordernden industriellen Transformationsaufgaben positionieren.
Vergleich der Regulierungsintensität der Raumplanung in den Flächenländern und Flächenverbrauch	Auch wenn die Flächeninanspruchnahme aus weit mehr Faktoren als der raumplanerischen Regulierungsintensität resultiert, sind auf Länderebene recht hohe Übereinstimmungen zwischen höherer Regulierungsintensität und geringem Flächenverbrauch festzustellen. Es gibt Beispiele für hohe Regulierungsintensität der Landesplanung und niedrigerem Freiraumverlust
Vergleich der Regulierungsintensität der Raumplanung in den Planungsregionen und Flächenverbrauch	Uneindeutiger als auf Länderebene. Hohe Regulierungsintensität führt nicht zwangsläufig zu einer Verringerung des künftigen Flächenverbrauchs in den Regionen. Die Regionalplanung sollte vor dem Hintergrund der 2022-2050 erwarteten regionalen Flächeninanspruchnahme hinsichtlich ihres Auftrages zur Standortsteuerung und zum Flächensparen noch effektiver, wirkmächtiger werden

Quelle: eigene Darstellung (GWS, BBSR, IÖR, GGR, 2025)

Veränderung der Zersiedelung 2022-2050

