



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Neuer Wohnraum braucht neue Flächen – InWIS-Studie stellt 30-Hektar-Ziel auf den Prüfstand

18.06.2025

Fachinformation



Wohnungsbau braucht (mehr) Fläche

Flächenneuanspruchnahme und Innenentwicklung
auf dem Prüfstand

Torsten Bölting, Christoph Dylewski, Regina Höbel

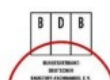
unter Mitarbeit von:

Mira Boler, Adrian Bungarten, Leonie Gröning, Tobias Wendorff

Bochum, April 2025

ISBN: 978-3-930980-42-0

Im Auftrag der Verbände:



InWIS Berichte Nr. 37

InWIS Bochum

„Zu bezahlbarem Wohnraum gehört vor allem: Bauen, bauen, bauen“, sagte Bundeskanzler Friedrich Merz in seiner Regierungserklärung Mitte Mai. Neben der Bezahlbarkeit steht auch die Frage im Raum, auf welchen Flächen zukünftig eigentlich Wohnungen geschaffen werden sollen. Knapp vier Prozent von Deutschlands Fläche werden aktuell für den Bausektor in Anspruch genommen. Im Spannungsfeld zwischen wachsendem Wohnraumbedarf, Flächenkonkurrenz und ökologischen Zielsetzungen drohen zukünftig zentrale politische Ziele aneinander zu geraten. Denn die deutsche Nachhaltigkeitsstrategie sieht vor, Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen von aktuell 55 auf 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 zu begrenzen. Ab 2050 soll der Flächenverbrauch sogar auf 0 Hektar reduziert werden.

Im Rahmen der Studie „Wohnungsbau braucht (mehr) Fläche – Flächenneuanspruchnahme und Innenentwicklungspotenziale auf dem Prüfstand“ analysiert die InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag von acht Bau- und Wohnungsverbänden die Vereinbarkeit von Wohnraumbedarf und Flächensparzielen. Die Ergebnisse sind eindeutig: Allein durch Innenentwicklung kann der Wohnungsbedarf in Deutschland nicht gedeckt werden.

„Das politische Ziel der Flächenneuanspruchnahme ist unter den aktuellen Bedingungen kaum erreichbar – ohne neue Wohnbauflächen vor allem in wachsenden Städten drohen massive Engpässe am Wohnungsmarkt“, erklärt Studienleiter Prof. Dr. Torsten Bölting. Die Studie zeigt: Während die Bevölkerungszahlen in vielen Regionen steigen und der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zunimmt, sind die Potenziale der Innenentwicklung – etwa durch Baulückenschließung oder Umnutzung – begrenzt, schwer mobilisierbar und häufig zu teuer. Die Reichweite verfügbarer Innenflächen reicht daher vielfach nicht zur langfristigen Abdeckung des Wohnungsbedarfs aus – ohne neue Flächen drohen daher gravierende Engpässe bei der Wohnraumversorgung.

Da der Beitrag der Innenentwicklung sowohl quantitativ also auch in der Geschwindigkeit der möglichen Realisierung hinter den Erfordernissen zurückbleibt, fordern die Autoren eine ehrliche Diskussion über Zielkonflikte zwischen Wohnraumbedarf, ökologischen Zielen und der Sicherstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land. „Flächensparen darf nicht zur Wohnraumverknappung führen“, so Bölting weiter. Die Studie gibt konkrete Handlungsempfehlungen für Politik, Verwaltung und Planung, wie ein pragmatischer Umgang mit der Flächenfrage gelingen kann – unter anderem durch verbesserte Datengrundlagen, beschleunigte Verfahren und gezielte Förderanreize für qualitätsvolle Nachverdichtung und maßvolle Außenentwicklung. Laut den Auftraggebern der Studie muss die neue Bundesbauministerin ihre Ankündigungen zur Ausweisung neuer Baulandflächen nun schnell in die Tat umsetzen. Denn nur auf ausreichend Flächen lässt sich mehr „bauen, bauen, bauen“.

Die InWIS-Studie „Wohnungsbau braucht (mehr) Fläche“ steht ab sofort unter www.inwis.de zum Download zur Verfügung und wurde von den folgenden Verbänden beauftragt:

BAK Bundesarchitektenkammer e. V.

bbs Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e. V.

BDB Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e. V.

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

DGfM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

VPB Verband Privater Bauherren e. V.

ZDB Zentralverband Deutsches Baugewerbe e. V.

Quelle: GdW

Download Studie: <https://www.inwis.de/ueber-uns/publikationen/publikation/flaechenneuinanspruchnahme-und-innenentwicklung-auf-dem-pruefstand>

<https://bbu.de/beitraege/neuer-wohnraum-braucht-neue-flaechen-inwis-studie-stellt-30-hektar-ziel-auf-den-pruefstand>