

Knappes Gut Wohnbauland – wie steuern?

Lutke Blecken, Robert Böhnke, Gabriel Götze, Ralph Henger, Thomas Preuß

Zusammenfassung

Die starke Wohnungsnachfrage in Kombination mit steigenden Bodenpreisen in vielen Metropolen führt zu Suburbanisierungsprozessen und zu einer Nachfrageverlagerung in Verflechtungsräume bzw. in das Stadt-Umland sowie in ländliche Gemeinden. Insbesondere Städte mit angespannten Wohnungsmärkten sind durch ein hohes Niveau der Boden- und Immobilienpreise bzw. Wohnungsmieten gekennzeichnet. Mangelnde Flächenverfügbarkeit und eine seit kurzer Zeit sichtbare Investitionszurückhaltung führen zu einem geringen Zuwachs beim Wohnungsneubau. Der Mangel an Wohnungen betrifft vor allem kleine Wohnungen für Single-Haushalte und große Wohnungen für Familien. Die Folge sind Preissteigerungen für Wohnungssuchende bzw. Bauwillige bei der Suche in den Stadt-Umland-Gemeinden bzw. ländlichen Gemeinden. Die Wohnungsnachfrage trifft hier in der Regel auf Märkte, in denen geringer verdichtete Bauweisen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) dominieren. Zugleich bestehen bei der Mobilisierung von Flächenpotenzialen bzw. der Umnutzung im Bestand zahlreiche Hemmnisse, so dass Chancen für die Schaffung von Wohnraum ungenutzt bleiben. Ausgehend von den bereits aktuell sichtbaren Verknappungen im Bereich Wohnen beschäftigt sich der Beitrag mit der Frage, wie sich eine weitere Verknappung, die mit einer deutlichen Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme entlang flächenpolitischer Ziele („30 Hektar minus X“ im Jahr 2030 bzw. „Netto Null“ im Jahr 2050) einhergehen muss, städtebaulich und sozial auswirkt und wie den Folgen einer Knappheit von Wohnungen und Wohnbauland mit planerischen und Wohnungsmarkt-Instrumenten begegnet werden kann.

Schlagworte: Flächeninanspruchnahme, Flächennutzungskonflikte, Wohnbauland-verknappung, Steuerung

1 Einführung

Die Nachfrage nach und das Angebot an Wohnbauland stehen in engem Zusammenhang mit demografischen Entwicklungen und Wanderungsprozessen zwischen den Regionen. Sie werden durch das Zusammenspiel von Nachfragemustern und den auf dem lokalen Markt vorherrschenden Wohnungsmarktbedingungen (Preise,

Verhältnis von Angebot und Nachfrage, Mangel an Wohnraum oder Wohngrundstücken) beeinflusst. Die Nachfragemuster werden sowohl von den Wohnwünschen als auch vom Einkommen der Wohnungssuchenden geprägt. Faktoren wie Haushaltsgröße, Lebensphase, Lebensstil und Einkommen sowie der Wunsch nach Vermögenserwerb oder Kapitalanlage stehen einer regional differenzierten Auswahl von Wohnungen oder Wohngrundstücken gegenüber.

Obwohl die Immobilien- und Mietpreise in den vergangenen Jahren in nahezu allen Regionen der Bundesrepublik gestiegen sind, sind Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt und begrenzten Möglichkeiten der Ausweisung neuen Baulands besonders durch die Abwanderung eines Teils der Bevölkerung in die Umlandgemeinden oder periphere Lagen gekennzeichnet.

2 Wohnungs- bzw. Wohnbaulandsituation: Knappheit, Preise, räumliche Nachfrageveränderungen

Insbesondere bei einem ausgeprägten Bodenpreisgefälle verlagert sich die Wohnflächennachfrage auch in das Stadt-Umland und in periphere Lagen. Dieser Trend weitet sich auch auf entlegene Gebiete im erweiterten Umland aus, in denen bislang eine geringe Nachfrage bestand (Osterhage, 2018; Deschermeier et al. 2023; Ehrhardt et al., 2022, S. 524 ff.). Stadt-Umland und ländliche Gemeinden werden zum Suchgebiet sowohl für Eigenheim-Bauwillige als auch für Haushalte mit geringerem Einkommen, die in vielen Städten kein erschwingliches Bauland bzw. keine bezahlbare Wohnung finden. Darüber hinaus eröffnen die durch die Corona-Pandemie ausgeweiteten Möglichkeiten des Arbeitens im Homeoffice vielen Arbeitnehmer*innen die Chance, ihren Wohnstandort aus der Stadt heraus zu verlagern. Auch das Arbeitsplatzangebot regionaler Unternehmen sowie die wirtschaftliche Prosperität sind Faktoren, die die Wohnungsnachfrage beeinflussen. Die verstärkte Suche „neuer“ Nachfrager*innengruppen in bislang eher nachfrageschwachen Räumen geht in der Regel mit einem großen Baulandangebot bei vergleichsweise niedrigem Immobilienpreinsniveau einher.

Damit stellt sich die Frage, ob und wie der veränderten Nachfragesituation in den Umlandgemeinden bzw. in ländlichen Gemeinden in Bezug auf bedarfsgerechte und passfähige Wohnungsangebote entsprochen werden kann. Dabei geht es auch um den Umgang mit sozialen Folgen einer Verknappung von Wohnungen bzw. Wohnbauland, insbesondere im sozialen bzw. preisgedämpften Segment.

Aufgrund des derzeit auf vielen Wohnungsmärkten erkennbaren Mangels an Wohnbauland steigt der Druck, das Bauland effektiv zu nutzen und den Wohnungsbestand bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Gleichzeitig werden Defizite auf vielen Wohnungsmärkten deutlicher sichtbar. Zu nennen ist die mangelnde Diversifizierung im Wohnungsangebot insbesondere in ländlichen Gemeinden, denkt man u. a. an Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, altersgerechte und barrierefreie Wohnungen oder Wohnungen für junge Erwachsene. Hier trifft die Nachfrage häufig auf Wohnungs- und Baulandmärkte, in denen bisher gering verdichtetes Wohnen im Eigenheim dominierte (Ammann et al., 2020, S. 22 ff.).

3 Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme: bisherige Siedlungsentwicklung und mögliche Folgen für das Wohnen

Mit Blick auf die flächenpolitischen Ziele des Bundes (Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf „30 Hektar minus X“ im Jahr 2030 bzw. „Netto Null“ im Jahr 2050) ist damit zu rechnen, dass sich bei einer Begrenzung der Ausweisung neuer Wohnbauflächen eine weitere Verknappung ergeben wird, die künftig weit mehr Wohnungsmärkte betreffen kann.

Die bestehenden und perspektivisch zu erwartenden Verknappungen von Wohnbauland erfordern eine Auseinandersetzung mit planerischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen, mit denen städtebaulichen und sozialen Folgewirkungen begegnet werden sollte. Zugleich sind die Anforderungen an Freiraumschutz, Klimaanpassung und Biodiversität, die Erzeugung regenerativer Energien, die Produktion von Nahrungsmitteln sowie Flächenbedarfe für Wirtschaft, Gemeinbedarf, Straßen und sonstige Infrastrukturen zu erfüllen.

3.1 Untersuchung in mehreren Planungsregionen

Im Vorhaben „Unterstützung des Dialogprozesses Flächensparen/Innenentwicklung“ im Auftrag des Umweltbundesamtes wurden in zehn regionalen Fallstudien (siehe Tab. 1) mit Datenanalysen sowie Interviews und regionalen Workshops die sozialen und städtebaulichen Folgen und Wirkungen einer vielerorts zu verzeichnenden knappen Flächen- bzw. Baulandverfügbarkeit für den Wohnungsbau untersucht. Weiterhin wurden in den Fallstudien bisherige Flächenverbräuche, Ansätze einer quantitativen Mengensteuerung der wohnbaulichen Entwicklung durch die Regionalplanung wie z. B.

städtebauliche Dichtevorgaben, Wohnbaulandkontingente oder Vorgaben zur Eigenentwicklung analysiert. Ein Ergebnis sind unter Einbezug der konkreten Praxiserfahrungen abgeleitete Handlungsansätze zur Abmilderung möglicher negativer Folgen einer Verknappung von Wohnbauland.

Tab. 1: Kenndaten der Fallstudienregionen (Quelle: Statistisches Bundesamt und eigene Auswertungen)

Planungsregion	Bevölkerung 31.12.2019	quantitative Steuerung	Bevölkerung	Sozialver- sicherungs- pflichtig Beschäftigte	Siedlungs- dichte*
			Veränderung 2011-2019 in Prozent		
Planungsraum II Schleswig- Holstein	729 774	gering	2,7	17,1	-2,0
LK Harburg	254 431	gering	6,3	21,7	-0,3
RPG Uckermark- Barnim	304 191	keine	2,7	8,4	-3,5
Region Hannover	1 157 115	gering	4,6	17,8	-0,3
Bezirksregierung Düsseldorf	5 207 457	hoch	2,6	15,1	-1,5
RPV Oberes Elbtal	1 044 083	keine	3,3	13,2	-4,9
Region Mittelhessen	1 048 646	hoch	2,3	13,2	-1,7
Region Westpfalz	486 615	hoch	-0,4	8,2	-3,6
Region Stuttgart	2 794 558	hoch	6,4	20,1	3,5
Region Ingolstadt	495 803	keine	8,3	22,9	0,9
Deutschland	83 166 711		3,5	16,0	-3,25

* Siedlungsdichte: Verhältnis zwischen Bevölkerungszahl und Siedlungs- und Verkehrsfläche

3.2 Regionale Entwicklungstrends: Bevölkerungsdynamik und Siedlungsdichte

In den zehn Fallstudien spiegelt sich eine große Spannweite hinsichtlich Größe, Struktur sowie wirtschaftlicher und demografischer Lage wider. Gleiches gilt für die Vielfalt an regionalplanerischen Steuerungsansätzen im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung (siehe Tab. 1). Von besonderem Interesse waren quantitative Steuerungsansätze wie die

räumliche Beschränkung der Siedlungsflächenerweiterung, die Festlegung von Dichtewerten für Wohnbauflächen und quantitative Beschränkungen der Siedlungsflächenerweiterung. Mit dem Regierungsbezirk Düsseldorf und den Regionen Mittelhessen, Stuttgart und Westpfalz wenden vier Fallstudienregionen derartige Vorgaben an. Darüber hinaus steuern der Planungsraum II in Schleswig-Holstein, der Landkreis Harburg und die Region Hannover die Siedlungsentwicklung in den Kommunen mittels indirekt mengenbegrenzender Vorgaben (Festlegungen zum Vorrang der Innenentwicklung, Bedarfsnachweise für Wohnen und Gewerbe, Eigenentwicklung). In den Planungsregionen Ingolstadt, Uckermark-Barnim und Oberes Elbtal/Osterzgebirge werden keine quantitativen Steuerungsansätze angewandt.

Die meisten untersuchten Regionen sind durch große Kernstädte, eine in weiten Teilen dynamische Bevölkerungsentwicklung und einen hohen Siedlungsdruck gekennzeichnet. Größere Bevölkerungszuwächse (über dem Bundesdurchschnitt von 3,5 %) verzeichneten im Zeitraum 2011 bis 2019 die Regionen Ingolstadt (8,3 %), Stuttgart (6,4 %), Harburg (6,3 %) und Hannover (4,6 %), während die anderen Planungsregionen insbesondere mit Räumen abseits großer Zentren bzw. mit vielen kleineren Gemeinden ländlicher Prägung unterdurchschnittlich wuchsen. Nur die Region Westpfalz hatte einen Bevölkerungsverlust von 0,4 %. Der Zuwachs bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten korreliert mit dem Bevölkerungswachstum.

In Bezug auf das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen bestehen zwischen den Regionen große Unterschiede, ebenso bei der Veränderung der Siedlungsdichte. Allerdings ist zu beachten, dass die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlung und Verkehr zu einem Drittel nicht in die Zuständigkeit der Kommunen fällt (Meinel, Henger, Krüger, Schmidt & Schorcht, 2020). Die Siedlungsdichte nahm in nur zwei untersuchten Regionen zwischen 2011 und 2019 zu: in der Region Stuttgart (+3,5 %) und in der Region Ingolstadt (+0,9 %). Eine weniger starke Entdichtung als im Bundesdurchschnitt (+3,5 %) verzeichnete die Hälfte der Regionen, wohingegen in den Regionen Uckermark-Barnim, Westpfalz und Oberes Elbtal/Osterzgebirge die Siedlungsdichte überdurchschnittlich abnahm.

Die Siedlungsflächenentwicklung hängt von der Intensität des Wohnungsbaus ab, allerdings ist der Zusammenhang nicht so stark wie zwischen der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung. Darüber hinaus steigen in prosperierenden Regionen die Preise in allen für den Wohnungsbau relevanten Kategorien. Neben den Immobilien-

und Mietpreisen betrifft dies vor allem die vorgelagerten Bodenmärkte, wo sich Knappheiten in der Regel schneller und stärker in höheren Preisen niederschlagen.

3.3 Folgen der Baulandverknappung: regional- und stadtplanerisch, städtebaulich, sozial

Die bundesweit auch im Umland der Städte, in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden steigenden Baulandpreise und Wohnungsmieten (BMWBS, 2022, S. 23 ff.) stehen für eine Knappheit mit bereits bestehenden oder zu erwartenden sozialen und städtebaulichen Folgen bzw. eine Verstärkung bereits zuvor bestehender Probleme der Bauland- und Wohnungsverfügbarkeit.

Soziale Folgen einer Teuerung bzw. Baulandverknappung sind ein zunehmender Mangel an senior:innengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen sowie an Wohnungen für kleine Haushalte (Deschermeier, Hartung, Vache & Weber, 2020), einem weiteren Rückgang des Bestands an Sozialwohnungen (Deutscher Bundestag, 2019) sowie einem Mangel an neuen mietpreisgedämpften Wohnungen (bezahlbarer Wohnraum).

Eine weitere eher indirekte soziale Folgewirkung ist die wachsende Konkurrenz zwischen Einheimischen und zahlungskräftigen Bauwilligen, die als Marktteilnehmende neu in peripher gelegene Baulandmärkte eintreten. Zudem besteht mangels altersgerechter Wohnalternativen im nachbarschaftlichen bzw. sozialen Umfeld ein „Umzugsmangel“, da ältere Personen dauerhaft im alten Familieneigenheim wohnen bleiben (Remanenz) (Deschermeier & Henger, 2021), während z. B. junge Familien ein gebrauchtes Eigenheim suchen. Im Mietwohnungssegment besteht eine Lock-in-Situation, weil viele Haushalte in Märkten mit steigenden Mieten nicht aus einer großen Wohnung mit günstiger Bestandsmiete in eine neuvermietete kleine Wohnung umziehen. Hohe Immobilien- und Mietpreise wirken sich indirekt auf die sich für viele Haushalte verschlechternden Chancen der Bildung von Wohneigentum und den erschwerten Wohnortwechsel bzw. Zuzug junger Fachkräfte in Ballungsräume aus.

Weitere Folgewirkungen aus regional- und stadtplanerischer sowie städtebaulicher Sicht sind der Druck zur Flächenneuausweisung durch die Nachfrage von Eigenheim-Bauwilligen, aber auch von Haushalten mit niedrigem Einkommen (Münter, Tippel, & Albrecht, 2022), der Zwang zu höheren städtebaulichen Dichten und höheren Anteilen von Geschosswohnungsbau, die notwendige Schaffung neuer technischer und sozialer Infrastruktur sowie wachsende Mobilitätsbedarfe. Zugleich bestehen vielerorts

Widerstände gegenüber höheren baulichen Dichten im Neubau sowie Hemmnisse bei der Mobilisierung von Potenzialen im Innenbereich (Blum, Atci, Roscher, Henger & Schuster, 2022). Gerade die regional- und stadtplanerischen sowie städtebaulichen Erfordernisse hängen eng mit (bereits praktizierten) positivplanerischen Steuerungsansätzen der regionalen Raumordnung zur quantitativen Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zusammen. Allerdings ist mit Blick auf die Entwicklung der Siedlungsdichte als ein Ergebnis der Untersuchungen in den Planungsregionen festzustellen, dass eine Korrelation zwischen ambitionierten positivplanerischen Steuerungsansätzen und einer flächensparsamen kommunalen Siedlungspolitik nicht nachweisbar ist. Ein ähnlicher Befund ergab sich aus einer kürzlich abgeschlossenen Untersuchung von Eichhorn, Diller & Pehlke (2021: 21ff.), wonach die Positivplanung bislang eher geringe Wirkung auf die Flächenneuinanspruchnahme entfaltet.

4 Umgang mit dem knappen Gut Wohnbauland: Handlungsempfehlungen

Aus den Untersuchungen in den Fallstudienregionen und -kommunen lassen sich zahlreiche Handlungsempfehlungen zum Umgang mit den Folgen der zunehmenden Baulandnachfrage bzw. -verknappung ableiten. Aus der Erkenntnis heraus, dass Knappheiten sowohl marktbeeinflusst als auch planerisch intendiert sind bzw. sein können, kann geschlossen werden, dass auf die zuvor beschriebenen Entwicklungen, Folgen bzw. unerwünschten Wirkungen mit einem Mix von Instrumenten und Maßnahmen in verschiedenen Handlungsbereichen reagiert werden sollte: mit planerischen Ansätzen bzw. Instrumenten sowie mit Ansätzen bzw. Vorgehensweisen mit eher wohnungswirtschaftlichem Bezug.

Die Vorgabe ambitionierter städtebaulicher Dichten für neues Wohnbauland, eine vorausschauende Bodenpolitik der Kommunen, eine auf Flächensparen und -effizienz ausgerichtete Bauleitplanung in Verbindung mit einem Monitoring von Innenentwicklungspotenzialen, die interkommunale Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung auf Ebene von Regionen bzw. Verflechtungsräumen mit Regelungen zum interkommunalen Ausgleich von Nutzen und Lasten (BMI, 2019, S. 6) sowie die konsequentere Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen sind wichtige planerische Ansätze zum Umgang mit dem knappen Gut Wohnbauland. Bund, Länder und Kommunen sollten dafür die erforderlichen Verfahrensvereinfachungen bzw. Änderungen des Regelungsrahmens (Baurecht, Immissionsschutzrecht, Denkmalschutz,

Zugang der Kommunen zu Bahn- und Bundesflächen) auf den Weg bringen. Weiterhin sollte die Einführung des Instruments des Innenentwicklungsmaßnahmegebiets (Kötter, Müller-Grunau, Huttenloher & Freudenberg, 2018) vorangetrieben werden.

In Bezug auf die Bestands- bzw. Innenentwicklung bestehen erhebliche Potenziale u. a. in der mehrgeschossigen Überbauung eingeschossiger Einzelhandels- und Gewerbeflächen sowie von Parkplätzen und in der Umwandlung von leerstehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen in Wohnraum z. B. in zentralen Altstadtlagen sowie bei der Vereinfachung von Vorhaben des Flächenrecyclings (u. a. Wiederverwendung von Baustoffen und Böden, Unterstützung der Kommunen bei der Sanierung und Nachnutzung ehemals bundeseigener Flächen). Kommunikation, Information und Bewusstseinsbildung im Kontext Flächensparen (attraktives verdichtetes Bauen in ländlichen Gemeinden, Bezüge zur Klimaanpassung) inkl. der Darstellung von Best-Practice (Verband Region Stuttgart, o. J.) und Visualisierungen (z. B. 3-D-Modelle, Digitaler Zwilling) (Lorenz & Kany, 2022, S. 264 ff.) sollten ausgebaut werden.

Mit Bezug auf Wohnungsmärkte und Wohnungswirtschaft wird u. a. empfohlen, neuen und bestehenden Wohnraum bedarfsgerecht (z. B. altersgerecht, barrierefrei, kleinteiliges Wohnen, bezahlbar und sozial gerecht) zu entwickeln (Bündnis Bodenwende, 2021; BMI, 2019, S. 4) und hierfür die geeigneten Förder- und Investitionsanreize zu schaffen. Bundeseigene und kommunale Grundstücke sollten gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteuren (BMI, 2019, S. 4) bereitgestellt werden. Größeres Augenmerk sollte auf die bauliche und energetische Modernisierung sowie den bedarfsgerechten Umbau alter Eigenheimgebiete gelegt werden (inkl. punktueller Nachverdichtungen, Schaffung sozialer bzw. Einzelhandelsinfrastruktur). Die Vergabe von Erbbaurechten und die Einrichtung von kommunalen oder regionalen Wohnbaulandfonds (Bündnis Bodenwende, 2021; Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein, 2022; BMI, 2019) sollten den preisgedämpften Geschosswohnungsbau unterstützen.

5 Fazit

Es ist empirisch nicht signifikant nachzuweisen, ob und inwieweit sich bestehende positivplanerische Steuerungsansätze der regionalen Raumordnung in Umlandgemeinden und Gemeinden der ländlichen Räume auf die Verknappung von Wohnbauflächen auswirken. Marktbeeinflussende Faktoren wie die Entwicklung der Immobilien- und Mietpreise, Nachfragemuster und Eigentümer*inneninteressen,

Merkmale des Wohnungsbestands, Wohnraumherstellungskosten und die Baulandverfügbarkeit dürften maßgeblich die wohnbauliche Entwicklung und damit verbundene Mangellagen beeinflussen.

Gleichzeitig ist offensichtlich, dass nur der konsequent flächensparende Neubau und eine deutlich verstärkte Innenentwicklung künftig zu erwartende Verknappungen von Wohnbauland bzw. Wohnraum abmildern können, um die ambitionierten flächenpolitischen Ziele zu erreichen. Höhere städtebauliche Dichten sind im Neubau und im Siedlungsbestand eine zentrale Stellschraube (vgl. Adrian, Bock, Bunzel, Preuß & Rakel, 2018). Gefordert sind Umlandgemeinden sowie ländliche Gemeinden. Jedoch tragen auch zentrale Orte eine besondere Verantwortung dafür, dass sich hoher Siedlungsdruck weniger auf das Umland verlagert.

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erreichen, sind verschiedene Instrumente erforderlich, die die folgenden Aspekte berücksichtigen sollten:

- Wohnungsfrage im Kontext mit Mobilitätsanforderungen und -angeboten im Stadt-Umland-Kontext bzw. auf Ebene von Verflechtungsräumen entwickeln,
- tatsächliche Wohnungsbedarfe und Nachfragemuster – vom Eigenheim bis zur Geschosswohnung – mit Blick auf die Diversifizierung des Wohnungsangebots und der Bezahlbarkeit ermitteln, insbesondere auch in ländlichen Gemeinden,
- bestehende Vorbehalte in Bezug auf städtebauliche Dichten des Wohnens in Kommunalpolitik und Öffentlichkeit deutlich thematisieren und überwinden,
- Vorteile flächensparenden Planens und Bauens sowie des Bestandsumbaus (Flächen-/Ressourceneffizienz, Wohn-Suffizienz, Bedarfsgerechtigkeit, Freiraumschutz, Klimaanpassung, nachhaltige Mobilität etc.) berücksichtigen,
- mit Blick auf steigende Grundstückspreise, Baukosten und Darlehenszinsen geeignete und ggf. zu justierende Instrumente bzw. Ansätze der Finanzierung und Förderung bezahlbaren Wohnens im Wohnungsneubau und in der Bestandentwicklung anwenden bzw. entwickeln.

Viele der genannten Empfehlungen wurden in ähnlicher Form auch in anderen Kontexten unterbreitet. Um jedoch die ambitionierten klima- und bodenpolitischen Ziele zu erreichen und den hierfür notwendigen Wandel einzuleiten sowie sozial gerecht auszugestalten, sollten bestehende Paradigmen des Wohnens, des Wohnungsbaus und der Siedlungsentwicklung auf den Prüfstand gestellt werden, um mit einem themenintegrierenden Herangehen zu tragfähigen Lösungen zu kommen.

6 Literatur

- Adrian, L.; Bock, S.; Bunzel, A.; Preuß, T. & Rakel, M. (2018): Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Aktionsplan Flächensparen, hrsg. vom Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau (UBA-Reihe Texte 38/2018).
- Ammann, I.; Brack, N.; Claßen, G.; Degener, E.; Duvernet, C.; Franke, J.; Lihs, V.; Neußer, W.; Nielsen, J.; Oettgen, N.; Rein, S.; Schmidt, C.F.; Schürt, A.; Waltersbacher, M. & Zander, C. (2020): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020, hrsg. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn.
- Blum, A.; Atci, M.; Roscher, J.; Henger, R. & Schuster, F. (2022): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden, BBSR-Online-Publikation, Nr. 11/2022, Bonn. http://www.geodatenzentrum.de/docpdf/ok_d1.pdf (Zugriff 30.01.2023).
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.) (2019): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) vom 02.07.2019, o.O.
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (Hrsg.) (2022): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2022, Stand: September 2022, Berlin.
- Bündnis Bodenwende (2021) Bodenwende jetzt! Bodenpolitische Forderungen zur Bundestagswahl 2021, Berlin.
- Deschermeier, P.; Hartung, A.; Vache, M. & Weber, I. (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“, Endbericht. Untersuchung im Auftrag der KfW, Darmstadt.
- Deschermeier, P. & Henger, R. (2020): Wie viel Wohnfläche benötigen wir? Vergangene und zukünftige Trends beim Wohnflächenkonsum – Empirische Evidenz und stochastische Prognose bis 2030. In: Deschermeier, P., Fuchs, J., Iwanow, I. & Wilke, C. B. (Hrsg.): Zur Relevanz von Bevölkerungsvorausrechnungen für Arbeitsmarkt-, Bildungs- und Regionalpolitik, IAB-Bibliothek, Band 372, S. 178-201.
- Deschermeier, P.; Henger, R.; Oberst, C. (2023): Immer mehr Familien verlassen die Großstädte, IW-Kurzbericht, Nr. 21, Köln.
- Deutscher Bundestag (2019): Wohnungspolitische Bilanz der Bundesrepublik Deutschland seit 2006, Drucksache 19/12786, 19. Wahlperiode, Berlin.
- Eichhorn S.; Diller C.; Pehlke D. (2021): Wirkungen der Regionalplanung bei der Steuerung der Siedlungsentwicklung. In: Henn S., Zimmermann T., Braunschweig B. (Hrsg.) Stadtregionales Flächenmanagement, Berlin, Heidelberg.

- Ehrhardt, D.; Eichhorn, S.; Behnisch, M.; Jehling, M.; Münter, A.; Schünemann, C. & Siedentop, S. (2022): Stadtregionen im Spannungsfeld zwischen Wohnungsfrage und Flächensparen. Trends, Strategien und Lösungsansätze in Kernstädten und ihrem Umland, *Raumforschung und Raumordnung* 80/5, S. 522-541.
- doi: 10.14512/rur.216. (Zugriff 30.01.2023).
- Götze, G.; Henger, R.; Preuß, T. (2023): Knappes Gut Wohnbauland – wie steuern in Suburbia? in: *RaumPlanung* 221/2-2023, S. 30-37.
- Kötter, T.; Müller-Grunau, S.; Huttenloher, C. & Freudenberg, J. (2018): Planspiel zur Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ („Innenentwicklungsmaßnahmengebiet“) in das Baugesetzbuch. Abschlussbericht, Auftraggeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, o.O.
- Lorenz, C.; Kany, C. (2022): Geoinformationssysteme als Fundament für Digitale Zwillinge – Datenbasiertes Verwaltungshandeln und transparente Kommunikation im Sinne der Bürger:innen, *fub Zeitschrift Flächenmanagement und Bodenordnung* 6/2022, S. 261-266.
- Meinel, G.; Henger, R.; Krüger, T.; Schmidt, T. & Schorch, M., (2020): Wer treibt die Flächeninanspruchnahme? Ein Planvergleich und deren Flächenwirkung, *Raumforschung und Raumordnung*, 78/3, S. 233-248. doi: 10.2478/rara-2020-0003.
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein (2022): Förderrichtlinie des Programms „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“, Erlass vom 11.07.2022, *Amtsblatt für Schleswig-Holstein* 2022, Ausgabe vom 22. August 2022.
- Münter, A.; Toppel, C. & Albrecht, J. (2022): Vom „Abrutschen am Bodenpreisgebirge“ – Der Einfluss finanzieller Aspekte auf Wohnstandortentscheidungen in Stadtregionen. In: Henn, S., Zimmermann, T. & Brauschweig, B. (Hrsg.): *Stadtregionales Flächenmanagement*, Berlin, S. 522-541.
- doi: 10.1007/978-3-662-63295-6_28-2. (Zugriff 30.01.2023).
- Osterhage, F. (2018): The End of Reurbanisation? Phases of Concentration and Deconcentration in Migratory Movements in North Rhine-Westphalia. *Comparative Population Studies*, 43, S. 131-156.
- doi: 10.12765/CPoS-2018-10en. (Zugriff 30.01.2023).
- Verband Region Stuttgart (Hrsg.) (o.J.): *Vorbildlich Wohnen. Gute Beispiele für verdichtetes Bauen aus der Region Stuttgart und darüber hinaus*, Stuttgart.