

Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden - Ergebnisse einer bundesweiten Erhebung und Schlussfolgerungen

Blum, Andreas; Dosch, Fabian

Veröffentlichungsversion / Published Version

Sammelwerksbeitrag / collection article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Blum, A., & Dosch, F. (2022). Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden - Ergebnisse einer bundesweiten Erhebung und Schlussfolgerungen. In *Flächennutzungsmonitoring XIV: Beiträge zu Flächenmanagement, Daten, Methoden und Analysen* (S. 3-11). Berlin: Rhombos-Verlag. <https://doi.org/10.26084/14dfns-p001>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY Lizenz (Namensnennung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY Licence (Attribution). For more information see:
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



Flächennutzungsmonitoring XIV

Beiträge zu Flächenmanagement,
Daten, Methoden und Analysen

IÖR Schriften Band 80 · 2022

ISBN: 978-3-944101-80-4

Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden – Ergebnisse einer bundesweiten Erhebung und Schlussfolgerungen

Andreas Blum, Fabian Dosch

Blum, A.; Dosch, F. (2022): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden – Ergebnisse einer bundesweiten Erhebung und Schlussfolgerungen. In: Meinel, G.; Krüger, T.; Behnisch, M.; Ehrhardt, D. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring XIV. Beiträge zu Flächenmanagement, Daten, Methoden und Analysen. Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 80, S. 3-11.

DOI: <https://doi.org/10.26084/14dfns-p001>

Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden – Ergebnisse einer bundesweiten Erhebung und Schlussfolgerungen

Andreas Blum, Fabian Dosch

Zusammenfassung

Für ein nachhaltiges Flächenmanagement, das die Bereitstellung von Bauland und die Verminderung der Flächenneuanspruchnahme zusammendenkt, braucht es belastbare Grundlagendaten. Ziel der „Baulandumfrage“ war die Erhebung aktueller Daten und Informationen zu Baulandreserven und Innenentwicklungspotenzialen. Dabei wurden zudem Status, Methoden und Instrumente der Baulanderfassung und -mobilisierung erfasst. Ausgewertet wurden 692 validierte Datensätze von Städten und Gemeinden. Bundesweit hochgerechnet resultieren mindestens 84 000 ha Innenentwicklungspotenziale. Diese können einen erheblichen Beitrag zur Erreichung des 30-ha-Ziels leisten. Werden weitere baureife Baulandreserven mit gesicherter Erschließung hinzugerechnet, ergeben sich 99 000 ha Gesamtbaulandpotenzial, davon 55 % direkt oder kurzfristig mobilisierbar. Auf dem für Wohnen kurzfristig verfügbaren Anteil können je nach Dichteanahmen zwischen rund 900 000 und gut 2 Millionen Wohnungen gebaut werden. Bei der Innenentwicklung sind zugleich Grün- und Freiflächen zu sichern. Insgesamt trägt eine systematische Flächenerfassung, die immer mehr Kommunen durchführen, zur Transparenz von Potenzialflächen bei. Ein wesentlicher Engpassfaktor sind fehlende (Personal-) Kapazitäten der Kommunen.

Schlagerwörter: Baulandreserven, Innenentwicklungspotenziale, Flächenerfassung, Flächenmobilisierung, Wohnungsbau

1 Einführung

Zwei wesentliche Themen bestimmen die Diskussion zur Flächennutzung im Rahmen der Siedlungsentwicklung: einerseits die Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme und der Schutz des Bodens als zentrale Ziele einer nachhaltigen Entwicklung, andererseits der Bedarf einer vielerorts verstärkten und beschleunigten Bereitstellung von Bauland.

Die Bundesregierung hat als wichtigstes baulandpolitisches Ziel den Bau von 400 000 Wohnungen pro Jahr im Koalitionsvertrag verankert – das ist im Einklang mit dem Flächenverbrauchsziel fast nur auf Bestandsflächen zu schaffen, was schon die Baulandkommission 2019 (DV 2019) erkannt hatte.

Die Frage nach „zu viel oder zu wenig“ Bauland ist nicht neu. „Bauland“ als kommunale Schätzgröße lässt sich am besten über Umfragen ermitteln. Solche Umfragen haben eine lange Tradition im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bzw. der früheren Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR). Baulandberichte schufen Transparenz über Baulandpotenziale: episodisch, die letzte Erhebung von 2012, die aber nur zu Innenentwicklungspotenzialen (IEP) durchgeführt wurde (BBSR 2014). Damals gab es schon Analysen, andere Datenquellen und die Überlegung, automatisierte Verfahren zur Identifikation von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur IEP-Abschätzung zu nutzen: etwa über Satelliten- und Luftbilder, Gebäudegrundrisskarten aus Geobasisdaten (ATKIS, ALKIS), 3D-Gebäudemodelle und Bilddienste. Zudem wurde 2015 in Folgeprojekten der Aufbau von Potenzialflächenkatastern ausgelotet. 2020 war davon auszugehen, im Zeitalter hochauflösender Fernerkundung und Verknüpfung von Geodaten KI-gestützt Bauland und Brachen automatisiert zu detektieren, wie es z. B. der Deutsche Brownfield Verband DEBV für Nordrhein-Westfalen in einer Pilotstudie darlegt (DEBV 2022 sowie Dürrbeck, Lippl-Seifert in diesem Band).

Wozu also eine Umfrage initiieren? Bauland ist eine Flächenwidmung, also Planungskategorie und keine Landbedeckung. Ihr Umfang beruht auf der zwar faktengestützten, im Detail aber interpretationsfähigen Einschätzung baulandbereitstellender Fachleute in den Kommunen. Zudem zielte die Umfrage 2020 auf Wohnungsbaupotenziale, für die auch Kleinstflächen relevant sind, die durch automatisierte Verfahren nicht hinreichend erfasst werden. Um Entwicklungen abbilden zu können, sollten zudem die Ergebnisse 2020 mit jenen der genannten Umfrage aus 2012 zu den IEP verglichen werden.

Vor diesem Hintergrund war das Hauptziel der „Baulandumfrage“ die Erhebung aktueller Daten und Informationen zu Baulandreserven und Innenentwicklungspotenzialen. Dabei wurden zudem Status, Methoden und Instrumente der Baulanderfassung und -mobilisierung erfasst. Die Durchführung des Projektes erfolgte im Auftrag des Bundesbauministeriums und des BBSR durch das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW).

2 Bundesweit repräsentative Fragebogenerhebung

2.1 Methodisches Vorgehen

Der Fragebogen zur Baulandumfrage wurde, aufbauend auf frühere bundesweite Umfragen, als Onlinefragebogen im Portal „SoSci Survey“ (Leiner 2019) realisiert. Die Erhebung erfolgte mit Unterstützung des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes. Zur Teilnahme eingeladen wurden knapp 3 000 Städte und Gemeinden (Bruttostichprobe) aller Gemeindegrößenklassen. Angeschrieben wurden alle Kommunen mit mindestens 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW)

sowie eine Zufallsauswahl von knapp 50 % der Gemeinden mit 5 000 bis 9 999 EW und knapp 10 % der Gemeinden mit weniger als 5 000 EW. Die unterschiedliche Ausschöpfung der jeweiligen Grundgesamtheit in den drei Stichprobenschichten wurde bei der Auswertung durch entsprechende Gewichtung der Ergebnisse ausgeglichen. Der Versand des Links zum Fragebogen erfolgte im Juli 2020 per E-Mail. Nach verschiedenen Nachfassaktionen und mit Ausnahme einzelner Nachläufer wurde die Erhebung mit Ende des Jahres 2020 abgeschlossen. Nach Abschluss der Befragung umfasste die Rücklaufdatei 1 084 Roh-Datensätze, aus denen nach Qualitäts- und Plausibilitätsprüfungen 692 validierte Fragebögen gewonnen werden konnten. Damit entspricht die Nettostichprobe insgesamt 6,4 % der Grundgesamtheit bzw. 23,1 % der Bruttostichprobe. Die folgenden Darstellungen beschränken sich auf wesentliche Ergebnisse. Ausführliche und differenziertere Informationen können den frei verfügbaren Projektveröffentlichungen entnommen werden¹.

2.2 Ergebnisse

2.2.1 Flächen- und Wohnungsbaupotenziale

Der flächenbezogene Untersuchungsrahmen der Umfrage umfasst die drei Hauptkategorien Innenentwicklungspotenziale, weitere baureife Baulandreserven mit gesicherter Erschließung sowie zusätzliche langfristige Baulandpotenziale (Rohbauland und Bauerwartungsland). Abbildung 1 zeigt die erhobenen Flächenpotenziale im Überblick.

Innenentwicklungspotenziale

Aus den Angaben der Befragten lassen sich IEP von bundesweit mindestens rd. 84 000 ha hochrechnen. Bezogen auf EW entspricht das insgesamt rd. 10 m²/EW bzw. bezogen auf die Siedlungsfläche rd. 4 % der Siedlungsfläche für Wohnen, Industrie und Gewerbe (WIG). Im Vergleich mit den im Ergebnis der Erhebung von IEP im Jahr 2012 als Untergrenze hochgerechneten rd. 120 000 ha (BBSR 2014) bedeutet der aktuelle Wert einen Rückgang um rd. 36 000 ha. Von den ermittelten rd. 84 000 ha IEP entfallen ähnlich wie 2012 knapp 40 % auf Brachflächen und gut 60 % auf Baulücken. Dabei liegen die Angaben der Befragten zu IEP auf Grundlage vorliegender Daten tendenziell höher als bei geschätzten Angaben. Unter der Annahme, dass auf Grundlage vorliegender Daten gültigere Angaben gemacht wurden, lässt sich durch eine Korrekturschätzung ein oberer Schätzwert für IEP von ca. 106 000 ha ermitteln. Dieser Wert lag 2012 bei ca. 165 000 ha. Vor diesem Hintergrund kann die Nutzung von IEP durch die Städte und Gemeinden als ein Teil der Erklärung des Rückgangs der Flächenneuanspruchnahme von durchschnittlich 74 ha/Tag bzw. rd. 27 000 ha jährlich im Jahr 2012 auf 54 ha/Tag

¹ BBSR Projekt-Homepage: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2019/baulandumfrage/01-start.html?pos=3> (Zugriff: 08.08.2022).

oder knapp 20 000 ha jährlich 2020² angenommen werden. Zugleich wird damit deutlich, dass die in absoluten Zahlen reduzierten IEP zumindest in der Relation zur heute ebenfalls reduzierten Flächenneuanspruchnahme eine grundsätzlich vergleichbare und durchaus relevante Größenordnung aufweisen.

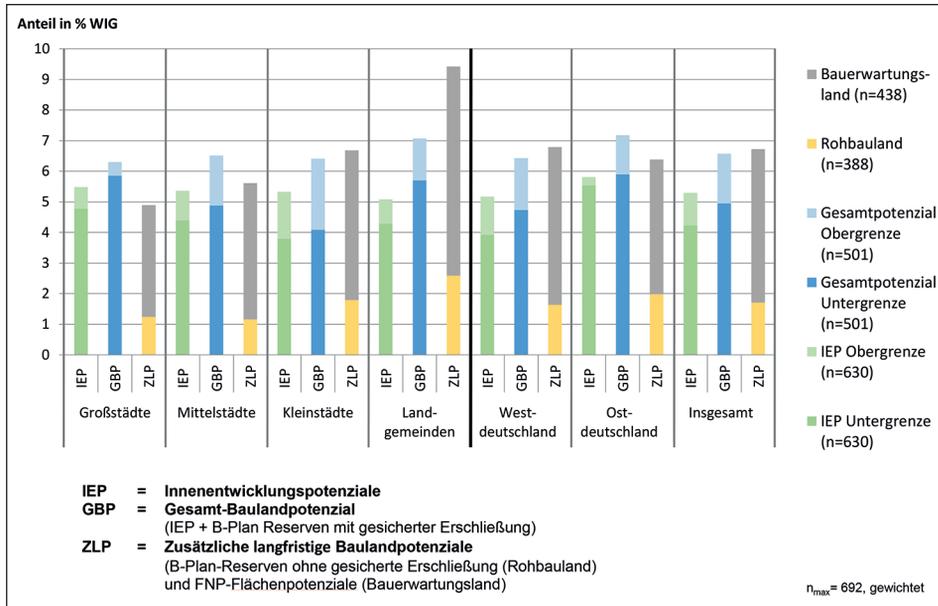


Abb. 1: Die erhobenen Flächenpotenziale nach Kategorien in Prozent der Siedlungsfläche Wohnen, Industrie und Gewerbe (WIG) nach Gemeindegrößenklassen und im großräumigen Vergleich (Quelle: Baulandumfrage 2020, Berechnungen und Darstellung IÖR)

Weitere baureife Baulandreserven

Ergänzend zu den IEP wurden weitere baureife Baulandreserven mit gesicherter Erschließung erhoben. In aggregierter Hochrechnung von IEP und weiteren baureifen Baulandreserven ergeben sich rd. 99 000 ha Gesamtbaulandpotenzial als validierte Untergränze. Der obere Schätzwert liegt bei insgesamt rd. 132 000 ha. Rund 55 % dieses Gesamtbaulandpotenzials werden von den Städten und Gemeinden insgesamt als direkt nutzbar oder kurzfristig mobilisierbar eingeschätzt. Zur Mobilisierung weiterer Flächenpotenziale ist nach Einschätzung der Kommunen die Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer und -eigentümerinnen zentral. Bei den vorgesehenen Nutzungen steht Wohnen auf rd. 65 % der Flächen an erster Stelle, gefolgt von Gewerbe auf knapp 25 % der Flächen. Flächen für Grün und Erholung sind nur auf rd. 3,5 % der Flächen vorgesehen, somit deutlich weniger, als deren aktueller Anteil von über 10 % an der Siedlungs- und Verkehrsfläche vermuten ließe. Der Rest entfällt auf sonstige oder unbekannte Nutzungen. Berücksichtigt man in einer konservativen Schätzung nur den direkt nutzbaren oder

² Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Landwirtschaft-Forstwirtschaft-Fischerei/Flaechennutzung/flaechenindikator_aktuell.html (Zugriff: 08.08.2022).

kurzfristig mobilisierbaren Anteil des Gesamtbaulandpotenzials von 99 000 ha, lassen sich nach Hochrechnungen des Projektpartners IW auf dem für Wohnen vorgesehenen Flächenanteil theoretisch zwischen knapp 900 000 Wohneinheiten (WE) und gut 2 Millionen WE realisieren. Zusätzlich kann das Wohnungsbaupotenzial je nach Annahmen – z. B. Bezug auf oberen Schätzwert, Berücksichtigung längerfristiger Potenziale, Annahme höherer Dichten – theoretisch auf mehr als 4 Millionen WE steigen. Dies würde jedoch einen erheblichen Wandel aktueller Planungsrealitäten und Nachfragepräferenzen erfordern. Eine differenzierte Darstellung realisierbarer Wohneinheiten für die verschiedenen Flächenpotenziale sowie nach unterschiedlichen Berechnungsmethoden zeigt Tabelle 1.

Tab. 1: Abschätzung realisierbarer Wohneinheiten (WE) unter unterschiedlichen Annahmen (Pauschale Dichteannahme (Methode 1), differenzierte Dichteannahmen nach BBSR-Kreistypen (Methode 2) bzw. nach Gemeindegrößenklassen (Methode 3)) (Quelle: Baulandumfrage 2020, Berechnungen und Darstellung IW)

	Flächenpotenzial	Methode (1) 25 WE/ha	Methode (2) BBSR-Kreistyp	Methode (3) GGK
Potenzialtyp↓	Hektar (gesamt)	WE in Mio.	WE in Mio. Min–Max	WE in Mio. Min–Max
Innenentwicklungspotenziale (IEP)	84 400	1,407	1,750-3,500	1,439-2,878
Gesamtpotenzial (IEP + weiteres baureifes Bauland)	98 900	1,648	2,065-4,130	1,647-3,294
...hiervon direkt oder kurzfristig nutzbar	52 700	0,879	1,117-2,234	0,898-1,796

Zusätzliche langfristige Baulandpotenziale

Mit Blick auf die dritte erhobene Flächenkategorie zusätzlicher „langfristiger Baulandpotenziale“ summieren sich die Angaben der Befragten auf rd. 34 000 ha zusätzliche BPlanPotenziale (Rohbauland; ohne gesicherte Erschließung) sowie rd. 100 000 ha zusätzliche FNP-Potenziale (Bauerwartungsland). Dabei sind für insgesamt knapp 70 % der B-Plan-Potenziale und knapp 40 % der FNP-Potenziale Prozesse zur Schaffung von Baurecht eingeleitet. Diese langfristigen Potenziale sind in der obigen Abschätzung möglicher Wohnraumpotenziale nicht enthalten, können diese aber erhöhen.

In der direkten Gegenüberstellung des ermittelten Gesamtbaulandpotenzials mit regionalen Bedarfen zeigt sich ein schwach negativer Zusammenhang zwischen Bedarfen und Potenzialen. Diese Unterschiede sind allerdings nur graduell. Während in Kreisen mit sehr niedrigen Bedarfen rd. 45 % der befragten Städte und Gemeinden hohe oder sehr hohe Potenziale aufweisen, sind es in den Kreisen mit sehr hohen Bedarfen nur knapp 40 %.

Soweit die Städte und Gemeinden Angaben zu den über das existierende Gesamtbaulandpotenzial hinausgehenden zusätzlichen Flächenbedarfen gemacht haben, fällt der durchgängig höhere Flächenbedarf für die Wohnform Ein- und Zweifamilienhaus gegenüber den Flächenbedarfen im Geschosswohnungsbau auf: Rund drei Viertel des angegebenen zusätzlichen Flächenbedarfes für Wohnen entfällt auf die Wohnform Ein- und Zweifamilienhaus, nur ein Viertel auf Geschosswohnungsbau.

2.2.2 Flächenerfassung

Zumindest mit Blick auf die 2012 erhobenen Kategorien Brachflächen, Baulücken und Leerstände zeigen sich deutliche Fortschritte bei der Verbreitung von Maßnahmen zur Flächenerfassung. So geben beispielsweise für die am häufigsten erfasste Kategorie „Baulücken“ aktuell insgesamt rd. 50 % der Kommunen eine flächendeckende Erfassung an, 2012 waren es nur rd. 30 %. Bei gemeinsamer Betrachtung der erhobenen Kategorien „Flächendeckende Erfassung“ und „Erfassung für Teilgebiete“ liegen insgesamt Baulücken, FNP-Potenziale (Bauerwartungsland), baureife Baulandreserven und B-Plan-Potenziale (Rohbauland) mit jeweils über 50 % der Kommunen an der Spitze der Erfassungsaktivitäten. Diese Kategorien stehen zugleich auch bei der Fortschreibung der Daten an der Spitze. Zwischen rd. 40 % (Baulücken) und rd. 30 % (FNP-Potenziale) der erfassenden Kommunen geben hier eine regelmäßig jährliche Fortschreibung an. Soweit eine systematische Flächenerfassung noch nicht oder nur teilweise erfolgt, werden fehlende (Personal-) Kapazitäten als zentraler Engpassfaktor angegeben.

2.2.3 Flächenentwicklung

Mit Blick auf Instrumente der Wohnbaulandentwicklung wurde die Bedeutung rechtlicher Instrumente und grundsätzlicher Strategien abgefragt. Bei den rechtlichen Instrumenten messen die Befragten qualifizierten Bebauungsplänen die höchste Bedeutung zu. Gut 50 % der Befragten sehen hier einen großen, weitere rd. 30 % einen relevanten Beitrag. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sowie das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB mit rd. 18 % bzw. rd. 20 % der Städte und Gemeinden, die einen großen Beitrag sehen. Dabei wird Maßnahmen nach § 13b BauGB insbesondere von den Kleinstädten und Landgemeinden große oder relevante Bedeutung zugemessen, während solche Maßnahmen in den Großstädten eher nachrangige Bedeutung haben.

Bei den allgemeineren Strategien der Wohnbaulandentwicklung wird insbesondere der klassischen Angebotsplanung große Bedeutung zugeschrieben. Über 70 % der Kommunen sehen hier einen großen oder relevanten Beitrag. Die Entwicklung gemeindeeigener Flächen durch die Gemeinde sowie privater Flächen durch private Akteure aufgrund eines städtebaulichen Vertrages oder eines vorhabenbezogenen B-Plans folgen in der

Bedeutung mit rd. 45 % bzw. rd. 35 % der Städte und Gemeinden, die einen großen oder relevanten Beitrag sehen. Fast gar keine Rolle spielt die Wohnbaulandentwicklung im Rahmen interkommunaler Kooperationen.

Über die Frage nach Instrumenten und Strategien hinaus wurde zusätzlich das Zutreffen verschiedener grundsätzlicher bodenpolitischer Orientierungen abgefragt. Hier wird am häufigsten eine bedarfsorientierte Baulandentwicklung angegeben. Dieser Ansatz trifft in rd. 35 % der Kommunen „voll und ganz“ zu. Eine klare quantitative Begrenzung der Flächenausweisung sowie ein explizites Bekenntnis zum Vorrang der Innenentwicklung („trifft voll und ganz zu“) geben zwar nur rd. 23 % bzw. rd. 20 % der Gemeinden an. Jedoch zeigt sich eine gegenüber der IEP-Studie von 2012 gestiegene Bedeutung von Maßnahmen der Innenentwicklung. Der damals ähnlich gefassten Aussage „Brachflächen und Baulücken werden vorrangig vor Neuausweisungsflächen entwickelt“ stimmten 2012 nur gut 10 % „voll und ganz“ zu. Auf der anderen Seite hat zugleich das Thema „doppelte Innenentwicklung“ gegenüber 2012 in einer Hinsicht an Bedeutung verloren. Die Einschätzung von Brachflächen und Baulücken als großes Potenzial zur nichtbaulichen Entwicklung (Renaturierung, Grün-/Erholungsflächen usw.) trifft heute nur in rd. 6 % (2012: 10 %) der Kommunen „voll und ganz“ zu.

3 Fazit und Ausblick

Insgesamt liegt mit den Ergebnissen der Baulandumfrage 2020 ein repräsentativer Überblick zu Größenordnungen von Flächenreserven und potenzialen sowie hinsichtlich Flächenerfassung und -management in den Städten und Gemeinden Deutschlands vor. Insbesondere wird durch den grundsätzlich gleichen methodischen Ansatz ein Vergleich mit der Innenentwicklungsstudie aus dem Jahr 2012 möglich.

Mit mindestens 99 000 ha Gesamtflächenpotenzial lassen sich unter konservativen Annahmen auf dem für Wohnen vorgesehenen und kurzfristig mobilisierbaren Flächenanteil theoretisch zwischen knapp 900 000 WE und gut 2 Mill. WE realisieren. Allein diese unmittelbar verfügbaren Potenziale entsprechen rund 60-133 % eines auf Grundlage des Wohnungsbedarfsmodells des IW (Henger, Voigtländer 2021) bis zum Jahr 2025 angenommenen Wohnraumbedarfes von etwa 1,5 Millionen WE. Zudem sind in diesen Potenzialen versteckte, aber umfassende Wohnbaupotenziale im Immobilienbestand von vergleichbarer Größenordnung nicht enthalten: etwa durch Dachgeschossausbau, Aufstockung von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Umwandlungspotenzial aus Gewerbe- und Bürogebäuden oder Wohnraumpotenzial nicht genutzter Wohnungen.

Vor dem Hintergrund dieser insgesamt existierenden erheblichen Flächen- und Umbaupotenziale ist die weitere grundsätzliche Orientierung auf den Vorrang der Innenentwicklung mit Blick auf das Ziel, die tägliche Flächenneuinanspruchnahme bis 2030 auf unter 30 ha zu begrenzen, nicht nur notwendig, sondern in vielen Städten und

Gemeinden auch nach wie vor eine realistische Option. So kann viel Wohnraum geschaffen werden, insbesondere durch Mehrfamilienhausbau. Dabei ist jedoch auch die Grün- und Freiraumentwicklung als gleichrangiger Bestandteil einer „doppelten Innenentwicklung“ voranzubringen. Gerade durch Corona-Pandemie und Klimawandel ist die Bedeutung von wohnortnahen Frei- und Erholungsflächen fast überall erlebbar geworden. Künftig sind verdichtetes Bauen und multifunktional gestaltete Grün- und Freiflächen verstärkt miteinander zu verzahnen.

Eine umfassende Kenntnis der vorhandenen Flächenpotenziale verbessert das nachhaltige Flächenmanagement. Die Ergebnisse der Umfrage legen nahe, dass Städte und Gemeinden mit entsprechender Datenerfassung ihre Flächenpotenziale vollständiger im Blick haben. Um hier den bestehenden Kapazitätsproblemen insbesondere kleinerer Städte und Gemeinden abzuhelpen, erscheint die Unterstützung übergeordneter Initiativen und Angebote der Bauland- und Flächenerfassung sinnvoll. Dazu gehört auch die Bekanntmachung entsprechender Flächenmanagement-Tools und die Aufklärung über Vorteile, die mit einer einheitlichen Verwendung dieser Tools einhergehen, wie etwa die Einsparung eigener Entwicklungsanstrengungen. Dabei müssen entsprechende Instrumente allerdings auch auf dem inhaltlich und technisch aktuellsten Stand gehalten werden. Hinweise aus den ergänzend zur Umfrage durchgeführten Fallstudienuntersuchungen legen nahe, dass statt vorhandener übergreifender Anwendungen andernfalls eigene aktuellere und gegebenenfalls auch leistungsfähigere lokale Lösungen bevorzugt werden.

Ein wichtiger Aspekt der Weiterentwicklung betrifft den Ausbau von Schnittstellen zu anderen Datenbeständen und Einrichtungen einschließlich der Entwicklung übergreifender Standards. Solange entsprechende bundesweit vergleichbare Daten nicht vorliegen, bleibt das Instrument der Baulandumfrage auch zukünftig die einzige Möglichkeit zur Gewinnung einer umfassenden Orientierung zu existierenden Flächenpotenzialen sowie zum Status Quo von Flächenerfassung und Flächenmanagement in deutschen Städten und Gemeinden.

Dass die Erkenntnisse von zentraler Bedeutung für eine informierte Flächenpolitik und -entwicklung sind, zeigt das große Interesse, das dem Projekt Baulandumfrage bereits während der Bearbeitung entgegengebracht wurde, obwohl Bauen im Bestand aufwendiger erscheint als auf der „Grünen Wiese“. Projektbegleitend konnten die Autoren in einem intensiven Prozess mit Vertreterinnen und Vertretern des Bauministeriums sowie externen Fachleuten Zwischenergebnisse kommunizieren und diskutieren.

Großes Interesse auch in den Medien fand die Vorstellung der zentralen Ergebnisse und Bewertung durch die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Frau Geywitz, in der Bundespresskonferenz zum Projektabschluss, die zugleich den Auftakt eines Abschlussworkshops am 29. März 2022 mit knapp 600 Teilnehmenden

(online und in Präsenz) bildete. Hierbei wurde erneut die Notwendigkeit eines zeitreihenfähigen und nach einheitlichen Qualitätskriterien ausgerichteten Potenzialflächenkatalogers deutlich. Der Weg zu dessen Realisierung ist aber lang, nicht alle wollen (Markt-) Transparenz über ihre Baulandbestände. Und doch stellt es die zentrale Grundlage der Schaffung bedarfsgerechten, klimafreundlichen Wohnraums im Bestand dar, der im Rahmen des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ angestrebt wird (BMWSB 2022). Tatsächlich sind 2021, dem zweiten Corona-Jahr, weniger als 300 000 Wohnungen fertiggestellt worden. Auch wenn andere Gründe wie Material- und Personalengpässe dafür mitursächlich sind – es bedarf weiterer Bau-, Umbau-, Investitions- und Innovationsoffensiven sowie Planungsbeschleunigung, im Einklang mit einer durchgrünter, klimawandelgerechten Freiraumentwicklung.

4 Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau- Stadt und Raumforschung (Hrsg.) (2014): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn. Bearbeitung: Schiller, G.; Blum, A.; Hecht, R.; Meinel, G.; Oertel, H.; Ferber, U.; Petermann, E.
- BMWSB – Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen (2022): Pressemitteilung – Auftakt „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2022/04/buendnis-bezahlbarer-wohnraum.html> (Zugriff: 16.08.2022).
- DEBV – Deutscher Brownfield Verband (2022): Machbarkeitsstudie zur automatisierten Erstellung eines flächendeckenden Brownfieldkatasters. Fraunhofer IIS, Spacedatists im Auftrag des DEBV, unveröff., Vortragsfolien für die DEBV Mitgliederversammlung 2022.
- DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (Hrsg.) (2019): Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) – Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen. Berlin.
- Henger, R.; Voigtländer, M. (2021): Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. Gutachten für die Deutsche Reihenhaus AG, Köln.
- Leiner, D. J. (2019): SoSci Survey (Computer Software; Version 3.1 06). <https://www.soscisurvey.de> (Zugriff: 05.07.2022).