

## „Das Umland der Städte – Chancen zur Entlastung überforderter Wohnungsmärkte?“

12. Wohnungsbautag am 06. Mai 2021

Ricarda Pätzold

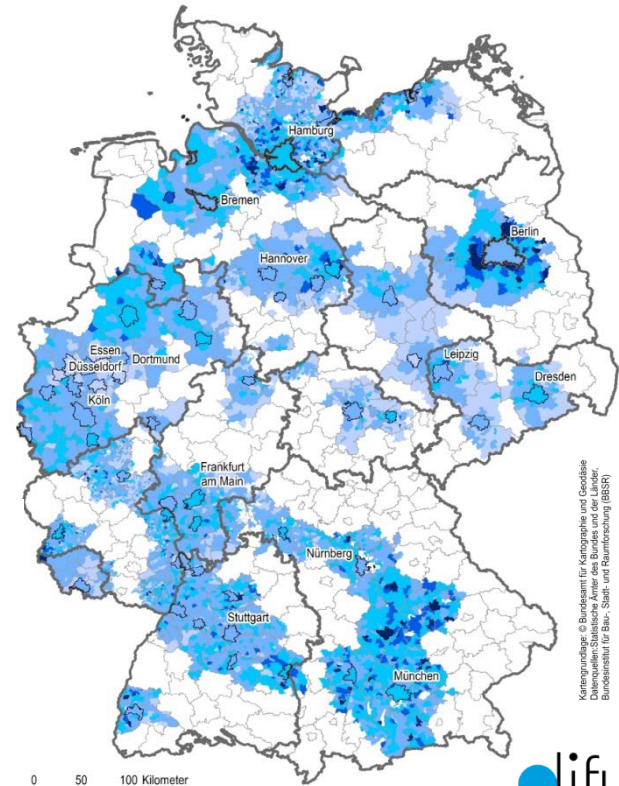
# Wo entsteht Wohnungsneubau?

- Auf die Verflechtungsbereiche der Großstädte entfällt ein erheblicher Anteil des Wohnungsneubaus.
- ▶ Das Umland leistet damit mit den Wohnungsangeboten bereits seit Jahren einen Beitrag – auch zur Entlastung der Wohnungsmärkte in den Kernstädten.
- ▶ Ausweitung der Suchradien.

Stadt-Umland-Regionen: Baufertigstellungen 2015 bis 2019  
Fertiggestellte Wohnungen auf 1.000 Einwohner

	Kernstadt	Ergänzungsgebiet	Verflechtungsraum engerer	Verflechtungsraum weiterer	
unter 7 WE	6	60	254	1.048	(Anzahl der Gemeinden)
7 bis 18 WE	36	282	826	1.263	
18 bis 30 WE	15	83	518	553	
30 bis 40 WE	1	18	139	136	
über 40 WE	3	10	50	69	
WE insgesamt	386.216	172.633	217.064	176.512	952.425

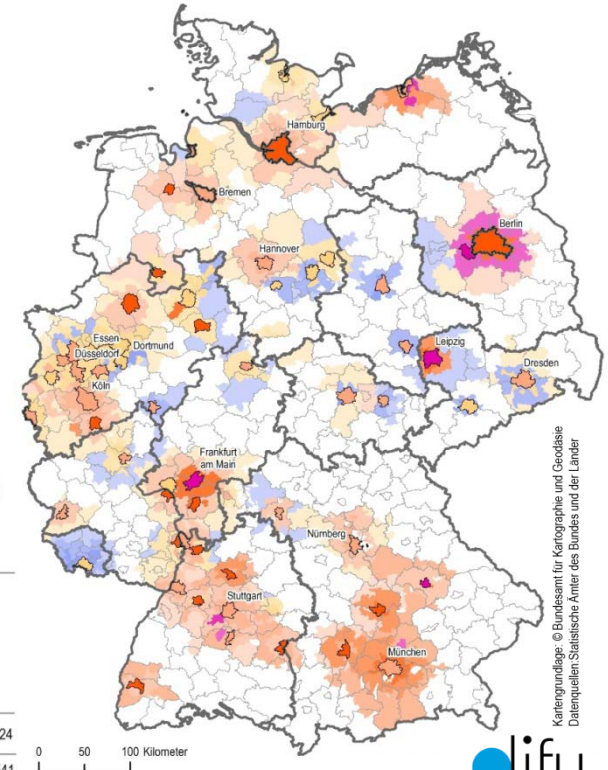
Die Farbe der Färbung wird von Kernstadt hin zu Verflechtungsraum stufenweise heller



Kartographie: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder,  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

# Wie verändern sich die Bevölkerungszahlen?

- Die Stadt-Umland-Wanderungen zeigen sich in der Entwicklung der Einwohner\*innen.
- Die Kernstädte sind die Wachstumsmotoren, aber zum Teil verzeichnen die Kommunen der Stadtregionen höhere Zuwächse.
- ▶ Der Wohnungsneubau ist eine Wachstumsvoraussetzung.



Stadt-Umland-Regionen: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2019

Veränderung der Einwohner\*innenzahlen in den Verflechtungsräumen (Gemeinden kumuliert)

	Kernstadt	Ergänzungs- gebiet	Verflechtungsraum engerer	weiterer	
unter 0 %	0	5	17	20	(Anzahl der Räume)
0 bis 2 %	14	22	22	33	
2 bis 4 %	26	22	29	20	
4 bis 6 %	17	8	7	13	
über 6 %	4	2	4	0	
Einwohnerveränderung insgesamt	906.263	332.593	381.145	161.123	1.781.124
Einwohnerzahl 2019	23.919.977	12.921.952	12.554.232	11.987.380	61.383.541






Die Farbe der Felder wird von Kernstadt  
hin zu Verflechtungsräumen allmählich heller

Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

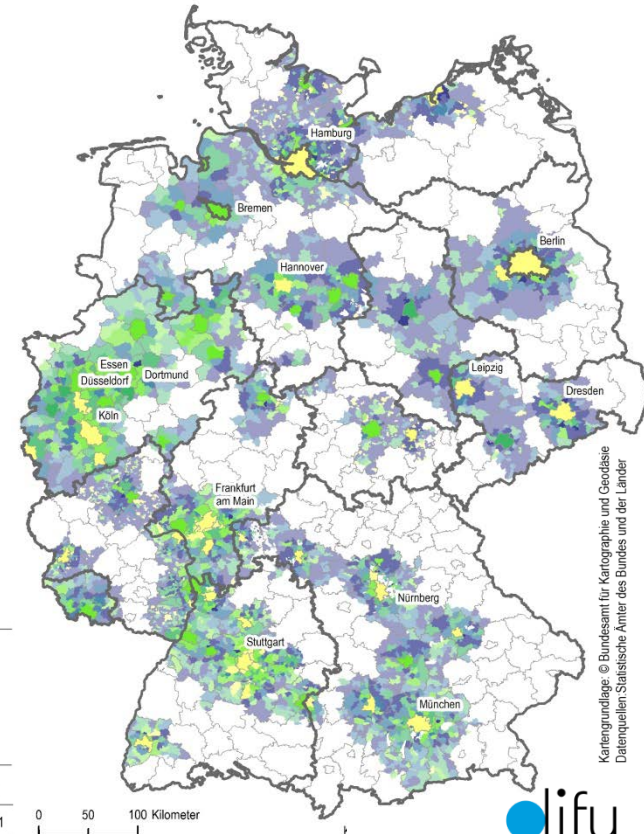
# Wo entstehen welche Wohnformen?

- Der Wohnungsneubau ist in zunehmender Entfernung von den Kernstädten deutlicher von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.
- ▶ Die Entlastung der Kernstädte ist damit auf bestimmte Einkommens- und Lebenssituationen beschränkt.
- ▶ Der Neubau könnte einen höheren Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten.

Stadt-Umland-Regionen: Baufertigstellungen 2015-2019  
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

	Kernstadt	Ergänzungs- gebiet	Verflechtungsraum engerer	weiterer	
 unter 20 %	26	38	55	250	(Anzahl der Gemeinden)
 20 bis 40 %	30	161	149	143	
 40 bis 60 %	5	152	337	308	
 60 bis 80 %	0	67	401	423	
 80 bis 100 %	0	35	845	1.945	
Anteil der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	16,3%	37,4%	57,8%	60,4%	37,8%
Anzahl der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	63.033	64.598	125.470	106.240	359.341

Die Farbe der Felder wird von Kernstadt für zu Verflechtungsraum abnehmend heller



Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder



# Wieviel Fläche wird bewohnt?

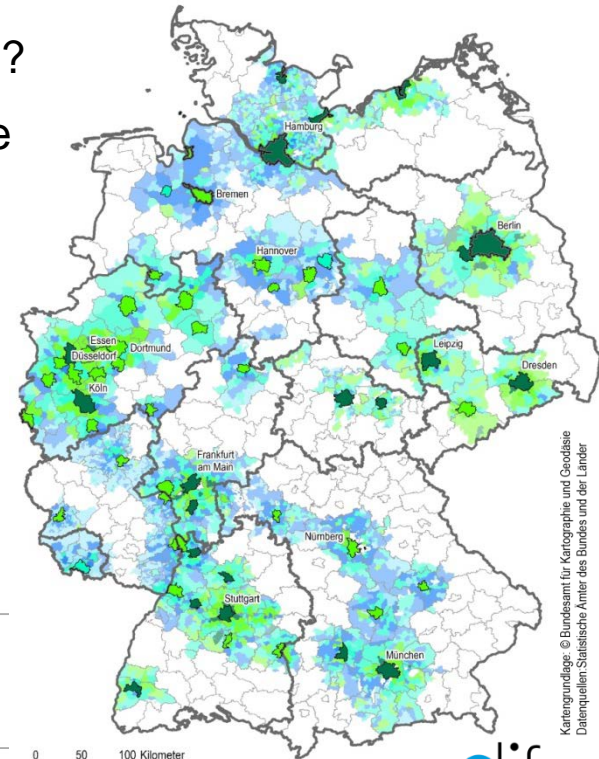
- Flächensparsame Städte – verschwenderisches Umland?
- Die vorherrschenden Wohnungsbautypen bestimmen die (rechnerischen) Wohnflächen pro Kopf.
- ▶ Gewisse Dichten sind Voraussetzung für Infrastruktursysteme – Erreichbarkeit, Netzdichten.
- ▶ Die Flächeninanspruchnahme ist eine Hypothek für die Zukunft – von Klimaschutz bis Biodiversität.

Stadt-Umland-Regionen: Wohnfläche in den Kommunen

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner\*in 2019 in Quadratmeter pro Person

	Kernstadt	Ergänzungsgebiet	Verflechtungsraum engerer	weiterer	
■ unter 40 qm	21	22	12	17	(Anzahl der Gemeinden)
■ 40 bis 45 qm	37	188	187	284	
■ 45 bis 50 qm	3	176	643	832	
■ 50 bis 55 qm	0	53	629	922	
■ über 55 qm	0	10	308	908	
Wohnfläche in 1000 qm	958.206	570.470	610.952	583.507	2.723

Die Farbe der Fläche zeigt von Kernstadt hin zu Verflechtungsraum allförmig heller



Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Datenquellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

---

# Gemeinsam mehr erreichen...

- Die Marktanspannung in den Kernstädten pflanzt sich multidimensional in die Stadtregionen fort.
- ▶ Grundbedingung einer Entlastung – das Umland ist mehr als nur Wohnort.
- Stadt und Region brauchen gleichermaßen bezahlbaren Wohnraum.
- ▶ Strukturelle Themen – Wohnraumförderung, Wohnungsmarktakteure, Baukostenentwicklung
- Der Wohnungsmangel – Engpass in der Baulandverfügbarkeit – kann nicht mit Ausweisungen im Außenbereich beseitigt werden.
- ▶ Innenentwicklung, Wohnqualitäten und Planungsengpässe überwinden

Corona wird die Wohnungsmarktprobleme nicht lösen!