

# Wohnbaulandumfrage 2012

WOHNRAUM

**NBank**

Wir fördern Niedersachsen

## **Impressum**

**Herausgeber** — NBank — Günther-Wagner-Allee 12 – 16 — 30177 Hannover

**Bearbeitung/Text** — STADTREGION – Büro für Raumanalysen und Beratung,  
Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker, Bilge Tutkunkardes, Carolin Hiepler

Hannover, November 2012

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die NBank ist die Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen.



**Niedersachsen**

# Wohnbaulandumfrage 2012

- 04 — EINFÜHRUNG
- 04 — KURZFASSUNG
- 04 — NEUAUSWEISUNGEN VON WOHNBAULAND
- 12 — WOHNBAULANDRESERVEN
- 17 — VERBRAUCH VON WOHNBAULAND
- 17 — BRACHFLÄCHENPOTENZIALE
- 19 — FLÄCHENMANAGEMENT
- 19 — FAZIT

## Wohnbaulandumfrage 2012

### Einführung

Mit der Wohnbaulandumfrage werden die niedersächsischen Städte und Gemeinden detailliert nach ihren Flächenausweisungen in den vergangenen zwei Jahren, sowie nach Art und Umfang ihrer Flächenreserven und Brachflächen befragt. Die Wohnbaulandumfrage wurde 1992 das erste Mal durchgeführt und seitdem im Abstand von zwei Jahren regelmäßig wiederholt. Der Erhebungszeitraum der aktuellen Umfrage sind die Jahre 2010 und 2011.

Die Bereitschaft an der Befragung teilzunehmen, war auch dieses Mal wieder sehr hoch. 406 der 417 Städte und Gemeinden haben sich beteiligt, so dass die Rücklaufquote 97% beträgt. Die Stadt Wilhelmshaven hat erstmals nicht teilgenommen; die übrigen nicht erfassten Kommunen sind alle kreiszugehörig, meist relativ klein und in keinem Fall die Kreisstädte selbst. Sie verteilen sich über die Landkreise Aurich, Emsland, Northeim, Oldenburg, Osnabrück, Schaumburg, Verden und Wittmund; vier dieser zehn Städte und Gemeinden haben schon bei früheren Umfragen nicht teilgenommen.

Mit der breiten Beteiligung sind die empirischen Ergebnisse in hohem Grade belastbar und bilden die aktuelle Situation auf den Baulandmärkten in Niedersachsen gut ab. Neuausweisungen, Reserveflächen und für Wohnzwecke geeignete Brachen sind nahezu vollständig erfasst.

Der Fragebogen 2012 weicht leicht von seinen Vorgängern ab. Er konzentriert sich stärker auf die Flächen und schränkt dafür die Angaben zu den möglichen Wohnungen, die auf diesen Flächen entstehen können, in ihrer Differenziertheit ein. Zudem waren nicht mehr Brachen an sich, sondern nur noch Brachen, die sich für Wohnzwecke eignen, Gegenstand der Befragung und die Vertreter und Vertreterinnen der Kommunen wurden nach immer gleichlautenden Antworten in den vergangenen drei Umfragen nicht mehr aufgefordert, die Entwicklung der Wohnbaulandnachfrage einzuschätzen. Dafür wurde der Bereich Flächenmanagement intensiver befragt.

Aus mehreren Städten und Gemeinden kamen positive Rückmeldungen zum leicht abgeänderten Fragebogen. Zum einen, weil damit der Aufwand, ihn auszufüllen, reduziert wurde; zum anderen, weil die Flächenangaben konkret benannt, die Angaben zu möglichen Wohnungen immer nur geschätzt werden können.

## Kurzfassung

### **Rückgang der Neuausweisungen setzte sich weiter fort**

In den Jahren 2010 und 2011 wurden in Niedersachsen 911 Hektar für 14.200 Wohnungen neu ausgewiesen. Damit lag der Umfang der Flächenausweisungen um etwa ein Viertel unter dem bereits sehr niedrigen Niveau der vorherigen Erfassungsperiode.

### **Zahl der Kommunen ohne Baulandausweisungen wächst weiter an**

Nahezu die Hälfte der Städte und Gemeinden hat in den Jahren 2010 und 2011 kein Wohnbauland ausgewiesen; darunter hatte jeweils ein Drittel schon seit 2006 bzw. 2008 keine neuen Baurechte mehr geschaffen.

### **Baulandausweisungen ganz überwiegend auf Familienheimbau konzentriert**

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind weitgehend für den Familienheimbau vorgesehen; 91% der Flächen und 80% der geplanten Wohnungen sind dafür reserviert. Der Umfang der Neuausweisungen für den Geschosswohnungsbau hat sich gegenüber der vorherigen Erfassungsperiode nicht verändert. Er liegt weiterhin bei 77 Hektar, die Zahl der möglichen Wohneinheiten beträgt 2.900. Fast die Hälfte davon ist in den Städten Hannover, Hildesheim, Osnabrück und Göttingen geplant.

### **Innenentwicklungspotenziale zunehmend genutzt**

Ein Fünftel der neuen Wohnbauflächen wurden im vereinfachten Planungsverfahren nach § 13a BauGB ausgewiesen, 14% auf ehemaligen Brachflächen. Damit wurde ein nennenswerter Beitrag zur Innenentwicklung und zur Ressourcenschonung geleistet.

### **Regionale Muster der Baulandnachfrage verfestigt**

Die Ausweisungsintensität (ha/10.000 Einwohner) bestätigt die bekannten regionalen Muster: die höheren Werte sind im Westen Niedersachsens sowie im Umland von Hamburg und Bremen, die Geringsten im Süden und Nordwesten (Küste) konzentriert. Da die Ausweisungsintensität vor allem in den schrumpfenden Regionen weiter abgesunken ist, schälen sich die Unterschiede zwischen „relativ hoher“ und „relativ geringer Ausweisungsintensität“ gegenüber der Umfrage 2010 wieder etwas deutlicher heraus.

### **Verbrauch von Wohnbauland wieder leicht angestiegen**

2010 und 2011 wurden in Niedersachsen 1.850 Hektar Bruttowohnbauland für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen. Das ist im Zeitvergleich zwar ein sehr geringer Wert, er übertrifft den absoluten Tiefpunkt von 2008/2009 aber um 400 Hektar. Da die Neuausweisungen 2010/2011 deutlich unter der für den Neubau genutzten Flächen lagen, wurde fast die Hälfte aus den Reserveflächen aktiviert.

### **Baulandreserven erstmals seit Jahren deutlich abgebaut**

Zu Beginn des Jahres 2012 beliefen sich die Baulandreserven in Niedersachsen auf 5.760 Hektar für 92.000 Wohnungen. Dieser Wert liegt um 942 Hektar bzw. 14% unter den Reserven von Anfang 2010. Einen derart großen Abbau an Reserveflächen hat es seit 10 Jahren nicht gegeben. Daran beteiligt war eine Vielzahl von Städten und Gemeinden in allen Teilräumen Niedersachsens. Die Gruppe derer, die ihre Reserven im Zeitraum 2010/2011 aufgestockt hat, ist dagegen sehr klein.

### **Baulandausweisungen und Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau auf niedrigem aber stabilem Niveau**

Niedersachsenweit sind 350 Hektar Baulandreserven für Geschosswohnungen vorhanden, 77 Hektar wurden neu ausgewiesen. In vielen Städten und Gemeinden sind weder Neuausweisungen noch Reserven für Geschosswohnungen vorgesehen. Gegenüber den Vorjahren hat sich der Umfang an Neuausweisungen und Reserven für dieses Segment kaum verändert. Damit wurde der langjährige sukzessive Abbau von Reserveflächen für den Geschosswohnungsbau gestoppt. Offenbar entsprach der Umfang an Neuausweisungen vollständig der quantitativen Nachfrage nach Bauland. Das heißt, dass die Nachfrage nach Flächen für Geschosswohnungen unter dem Niveau der Vorjahre lag.

### **Reserven in Baulücken proportional abgebaut**

Die Mobilisierung von Baulandpotenzialen in Baulücken hat in den letzten zwei Jahren zugenommen. Ihr Anteil an der gesamten Reservefläche beträgt, wie schon in den vorangegangenen Berichtszeiträumen, ein Viertel der gesamten Reserveflächen für den Wohnungsbau. Gegenüber 2009 ist ihr Umfang um 14% zurückgegangen.

### **Brachflächen für den Wohnungsbau nur eingeschränkt attraktiv**

Die Wiedernutzung von Brachflächen kann erheblich zur Schonung der Ressource Boden beitragen. Insgesamt summieren sich die Brachflächen in Niedersachsen, die sich aus der Sicht der Kommunen für Wohnzwecke eignen, auf knapp 1.800 Hektar. Allerdings liegen sie zu drei Viertel außerhalb der Siedlungsbereiche, gehören also meist nicht zu den besonders gefragten und attraktiven Lagen für den Wohnungsbau.

### **Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung ausbaufähig**

Der Anteil der Städte und Gemeinden in Niedersachsen, die die Förderung der Innenentwicklung konsequent betreiben, liegt unter 20% und hat sich in den letzten vier Jahren nur geringfügig erhöht. Zwar zeigen die Ergebnisse der jüngsten Baulandumfrage, dass die Nachfrageentwicklung in den Kommunen zu großer Zurückhaltung bei den Neuausweisung von Wohnbauland geführt hat; eine offensive Auseinandersetzung mit den Herausforderungen der demographischen Entwicklung und ihrer Effekte für den Wohnungsmarkt scheint es aber vielerorts noch nicht zu geben.

## Neuausweisungen von Wohnbauland

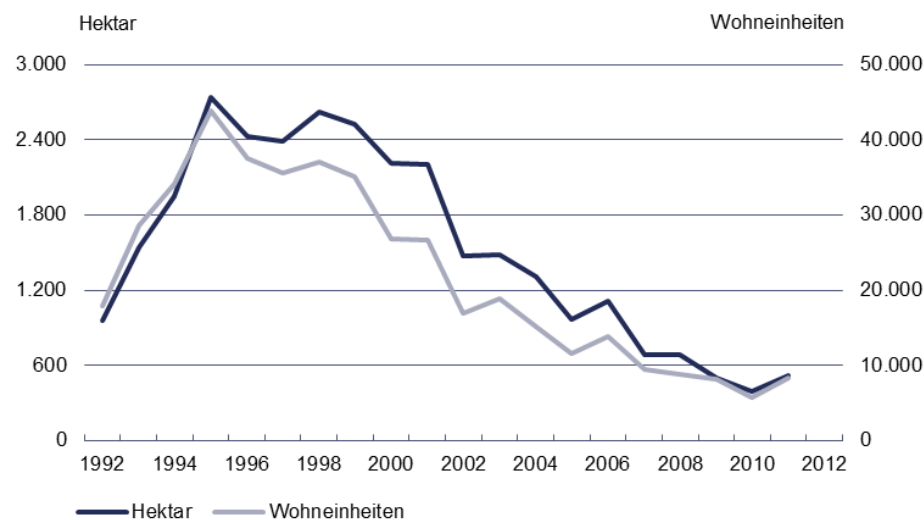
Die niedersächsischen Städte und Gemeinden haben in den Jahren 2010 und 2011 wiederum weniger Wohnbauland ausgewiesen als in den vorangegangenen zwei Jahren; damit hat sich der über Jahre zu beobachtende Rückgang fortgesetzt. Diese Entwicklung wurde von fast allen Städten und Gemeinden mitgetragen.

### Umfang der neu ausgewiesenen Flächen

In den Jahren 2010 und 2011 wurden in Niedersachsen 911 Hektar Wohnbauland neu ausgewiesen. Auf diesen Flächen können 14.200 Wohnungen gebaut werden.

Gegenüber 2008/2009 (Neuausweisungen 1.200 Hektar) haben sich die neuen Bauflächen damit um ein Viertel, gegenüber 2006/2007 (Neuausweisungen 1.800 Hektar) sogar um die Hälfte verringert.

### Entwicklung der Neuausweisungen von Wohnbauland 1992 bis 2011 (Abb. 1)

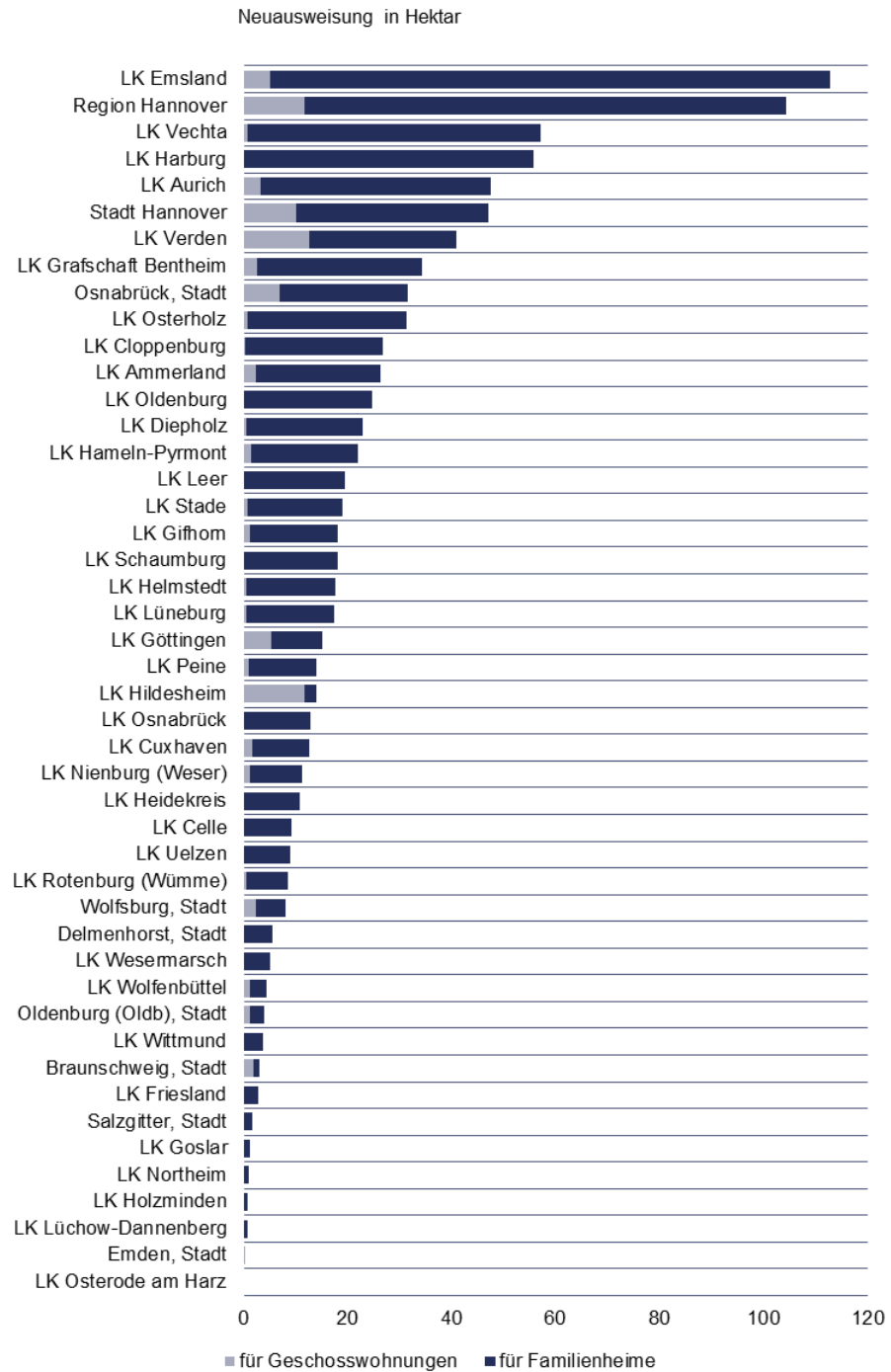


Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 bis 2012

Mit diesem erneuten Rückgang folgen die Städte und Gemeinden dem Verlauf der Baufertigstellungen, die sich in den Jahren 2008 bis 2010 auf einem absoluten Tiefpunkt befand. Ob der leichte Anstieg in 2011 darauf verweist, dass die Talsohle durchschritten ist, werden die kommenden Jahre zeigen.

Den größten Umfang neuen Baulands verzeichnen die bevölkerungsreichen und bevölkerungsdynamischen Regionen, den Geringsten die kleineren kreisfreien Städte und die schrumpfenden Landkreise. Fast ein Viertel der 911 Hektar neu ausgewiesenen Flächen liegt im Landkreis Emsland und in der Region Hannover. Im Landkreis Osterode am Harz wurden gar keine Baurechte geschaffen; in 11 weiteren kreisfreien Städten und Landkreisen belaufen sich die Neuausweisungen auf weniger als 5 Hektar.

Neuausweisungen von Wohnbauland 2010/ 2011 (Abb. 2)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012

**Zunehmende Flächenausnutzung**

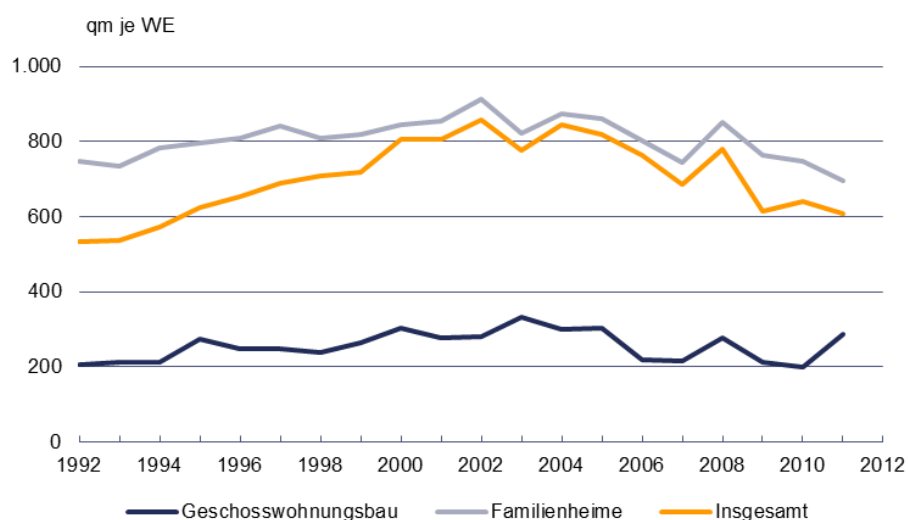
Gegenüber früheren Wohnbaulandumfragen wurde 2010/2011 eine höhere Flächenausnutzung vorgesehen. Mit 620 qm Bruttobauland je Wohneinheit ist



ein Dichtewert erreicht, den es zuletzt Anfang der 1990er Jahre gab. Damit hat sich die intensivere Flächenausnutzung offenbar stabilisiert; in der ersten Hälfte des Jahrzehnts betrug der Durchschnittswert noch 800 qm je Wohnung.

Ob sich aber wirklich eine Politik des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden durchgesetzt hat, kann bezweifelt werden. Vermutlich spielt vor allem der Rückgang an Neuausweisungen in kleinen ländlichen Gemeinden, die bislang sehr großzügige Grundstückszuschnitte angeboten haben, dabei eine maßgebliche Rolle.

### Geplante Bebauungsdichten auf neuem Wohnbauland 1992 bis 2011 (Abb. 3)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 bis 2012

Die Spanne bei der Bebauungsdichte ist, wie auch in den vorangegangenen Umfragen, sehr groß. Sie reicht von 1.470 qm je Wohneinheit im Landkreis Oldenburg, wo die neuen Baurechte ausschließlich für Familienheime vorgesehen sind, bis 240 qm je Wohneinheit im Landkreis Hildesheim, wo die Neuausweisungen fast ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau in der Stadt Hildesheim entfallen. Allgemeine Trends lassen sich nicht erkennen; nach wie vor hängen die stark variierenden Dichtewerte meist von jeweils fallbezogenen Planungen ab.

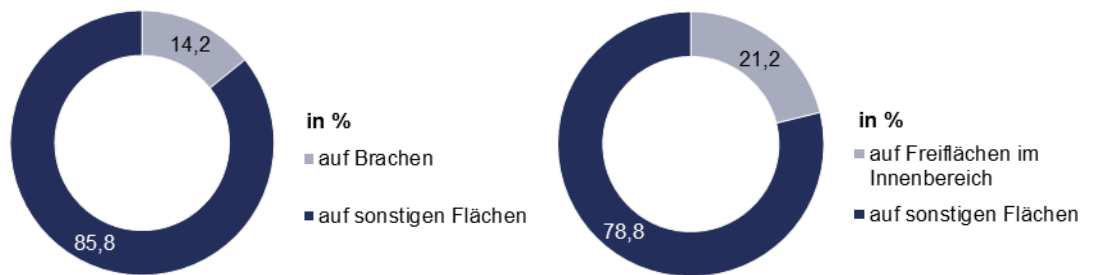
### Baulandausweisungen ganz überwiegend auf Familienheimbau konzentriert

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind weitgehend für den Familienheimbau vorgesehen; 91% der Flächen und 80% der geplanten Wohnungen sind dafür reserviert. Die restlichen 9% der, für den Geschosswohnungen vorgesehenen, Flächen belaufen sich auf 77 Hektar; das entspricht dem Umfang von 2008/2009. Auf diesen Flächen sind 2.900 Wohnungen vorgesehen, etwa die Hälfte davon in den Städten Hannover, Hildesheim, Osnabrück und Göttingen. 17 der 45 Landkreise und kreisfreien Städte haben gar keine Flächen für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen (vgl. Abb. 2).

**Zunehmende Nutzung der Innenentwicklungs- und Brachenpotenziale**

Die Flächenpotenziale in den Städten und Gemeinden werden zunehmend genutzt. Über 190 der 911 Hektar neuer Wohnbauflächen (21%) wurden in den Innenbereichen im vereinfachten Planungsverfahren nach § 13a BauGB ausgewiesen, 130 Hektar auf ehemaligen Brachflächen (14%). In etlichen Fällen handelt es sich dabei um dieselben Flächen (Planungsverfahren nach § 13a BauGB auf ehemaligen Brachen). Damit wurde ein nennenswerter Beitrag zur Innenentwicklung und zur Ressourcenschonung geleistet. Gleichwohl liegen aber immer noch mehr als drei Viertel der Flächen mit neuem Baurecht im Außenbereich oder am Rand der Siedlungsflächen.

**Neuausweisungen von Wohnbauland 2010/ 2011 auf Brachflächen und auf Flächen im Innenbereich nach § 13a BauGB (Abb. 4)**

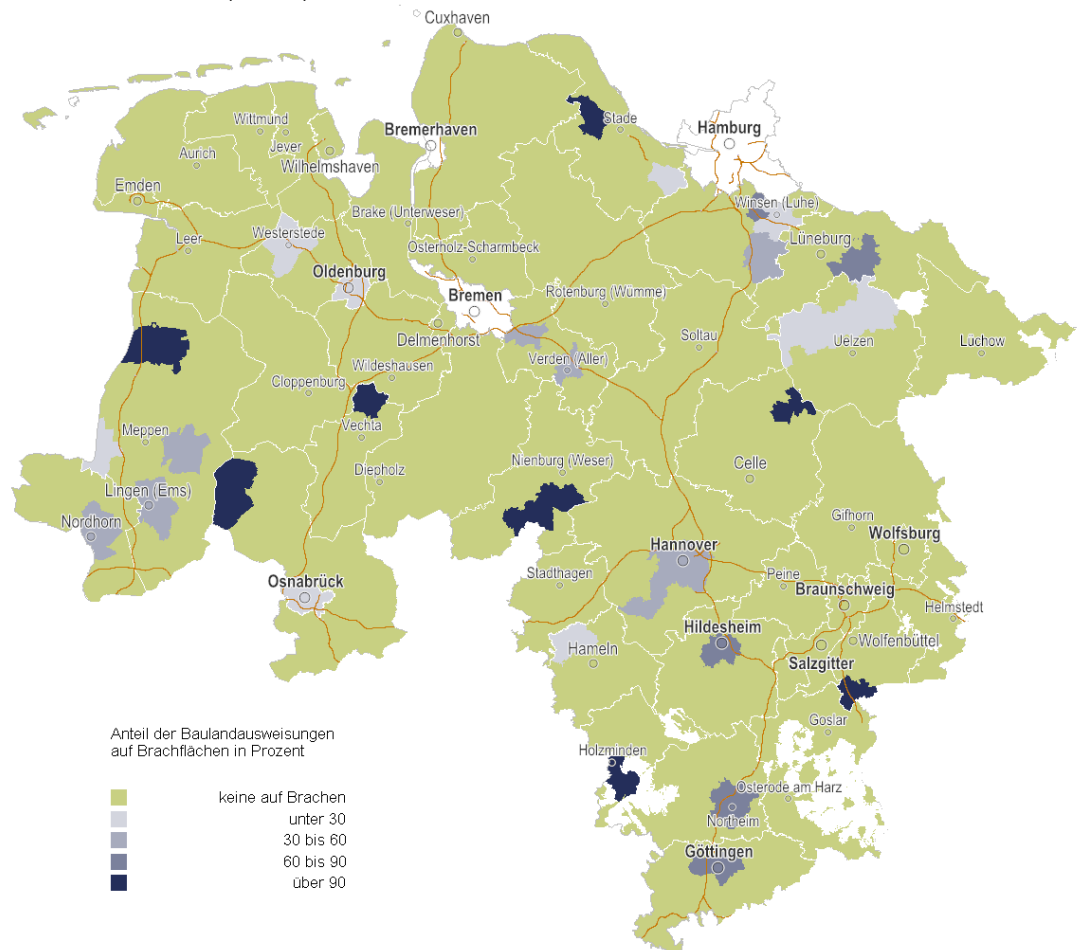


Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012

Die Aktivierung von Flächen im Innenbereich ist in vielen Städten und Gemeinden angegangen worden, in den meisten Großstädten ebenso wie in zahlreichen kleinen Gemeinden. Etwa die Hälfte aller Kommunen, die überhaupt Baurechte schufen, haben das vereinfachte Planungsverfahren nach § 13a BauGB angewandt; dabei haben sie häufig einen sehr großen Anteil oder sogar die gesamten Neuausweisungen nach diesem Verfahren überplant. In der Summe machen diese Flächen im Innenbereich aber nur 21% aus; damit wird deutlich, dass sie meist sehr klein sind und die größeren neu ausgewiesenen Wohngebiete außerhalb der Innenbereiche liegen.



**Städte und Gemeinden mit Neuausweisungen auf Brachflächen  
2010/ 2011 (Abb. 6)**



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

**Hoher Anteil der Neuausweisungen bereits bebaut**

Ende 2011 waren knapp 30% der neu ausgewiesenen Flächen bereits bebaut oder mit Baugenehmigungen versehen. Das ist eineinhalb mal so viel wie in den vorangegangenen Jahren. Diese Entwicklung kann als Indiz dafür gesehen werden, dass Angebotsplanungen weiter zurückgedrängt wurden und Baurechte immer häufiger erst dann geschaffen werden, wenn es konkrete Investitionsabsichten gibt.

**Ausweisungsintensität**

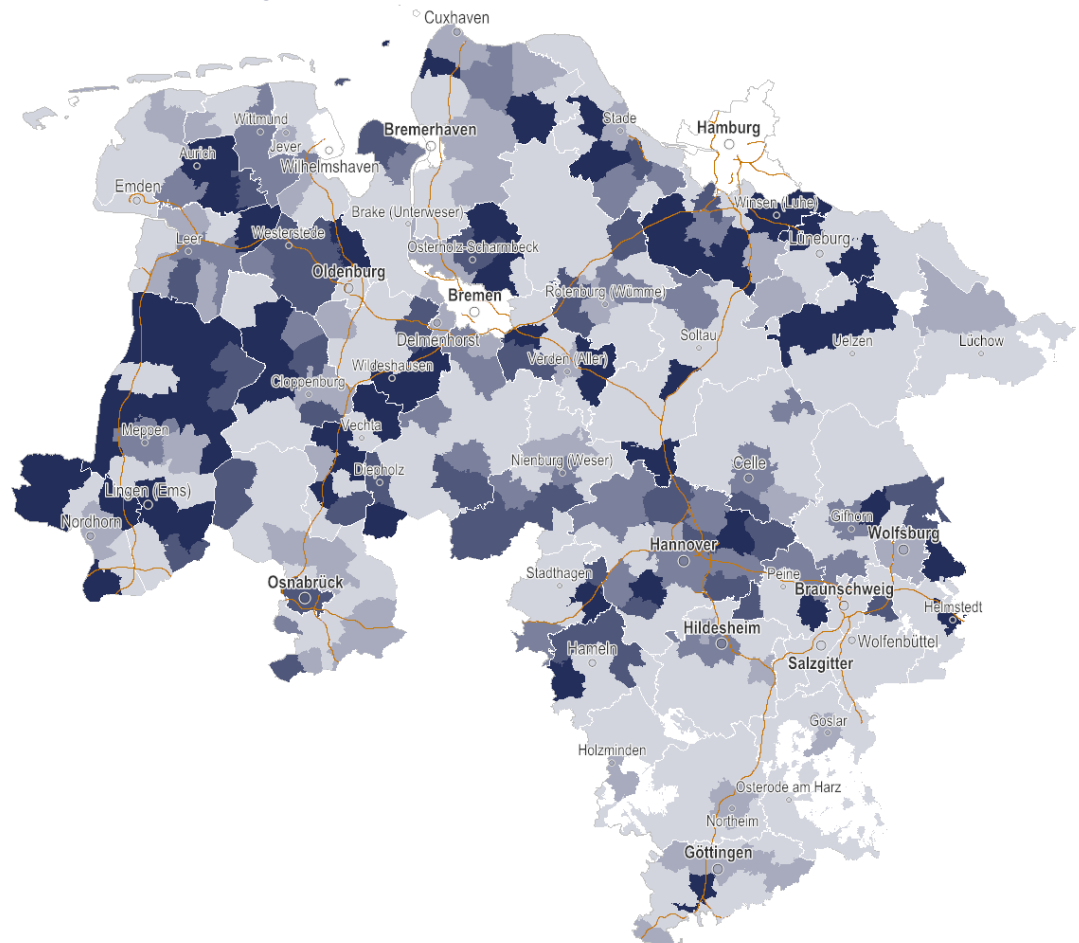
Die Ausweisungsintensität, d.h. die Ausweisung je 10.000 Einwohner beträgt landesweit 1,2 Hektar. Zwischen den verschiedenen Teilräumen gibt es aber große Unterschiede. Spitzenreiter ist der Landkreis Vechta mit 4,2 Hektar, am Ende der Skala liegen die Stadt Emden mit 0,03 Hektar je 10.000 Einwohner und der Landkreis Osterode, wo gar keine Baurechte geschaffen wurden. Dane-

ben haben sieben kreisfreie Städte und Landkreise weniger als 0,25 Hektar und weitere 15 weniger als 1 Hektar je 10.000 Einwohner ausgewiesen.

**Regionale Muster der Baulandnachfrage verfestigt**

Das räumliche Muster der Ausweisungsintensität entspricht weitgehend dem räumlichen Muster der Nachfrageintensität. Die Karte (Abb. 7) bildet diesen Zusammenhang deutlich ab. Im Süden Niedersachsens, im Nordosten und an der Küste sind Flächennachfrage und Ausweisungsintensität sehr gering, im Westen, im Raum Hamburg und im Bremer Umland, wenngleich nicht hoch, so doch deutlich höher. Damit reproduziert die Karte zum wiederholten Mal das regionale Muster der vorangegangenen Wohnbaulandumfragen. Die Ausweisungsintensität war grundsätzlich immer in den bevölkerungsdynamischen Regionen am höchsten und in den stagnierenden bzw. schrumpfenden Landesteilen am geringsten.

**Neuausweisungen von Wohnbauland 2010/ 2011 (Abb. 7)**



Neuausweisungen von Wohnbauland  
in Hektar je 10.000 Einwohner

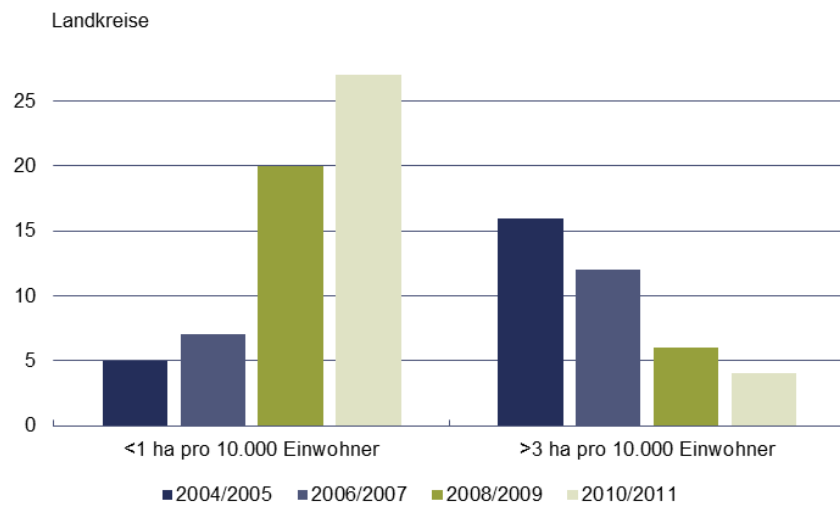
□ keine Angaben	□ unter 0,25	■ 0,25 bis 0,75	■ 0,75 bis 1,50	■ 1,50 bis 3,00	■ über 3,00
-----------------	--------------	-----------------	-----------------	-----------------	-------------

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Quer dazu gab es in jeder Umfrage einzelne Teilräume, die aufgrund ihrer zyklischen Ausweisungspraxis nicht in dieses Muster passten, in diesem Fall z.B. Helmstedt.

Mit dem absoluten Umfang der Neuausweisungen (vgl. Abb. 1) geht auch die Ausweisungsintensität zurück. Im Berichtszeitraum 2008/2009 lag sie mit 1,5 Hektar je 10.000 Einwohner noch um ein Viertel, 2006/2007 mit 2,2 Hektar je 10.000 Einwohner sogar um fast das Doppelte höher. Dieser stetige Abbau findet landesweit statt und die Spanne zwischen „relativ hoher“ und „relativ geringer“ Ausweisungsintensität hat sich erheblich verringert. In den Jahren 2004/2005 hatten noch 16 Landkreise und kreisfreie Städte mehr als 3 Hektar je 10.000 Einwohner ausgewiesen; 2010/2011 waren es nur noch vier. Umgekehrt ist die Zahl der Landkreise und kreisfreien Städte mit weniger als 1 ha je 10.000 Einwohner von fünf in 2004/2005 auf 27 in 2010/2011 angewachsen (vergl. Abb. 8).

**Landkreise und kreisfreie Städte mit hoher und geringer Ausweisungsintensität 2004 bis 2011 (Abb. 8)**



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 2006 bis 2012

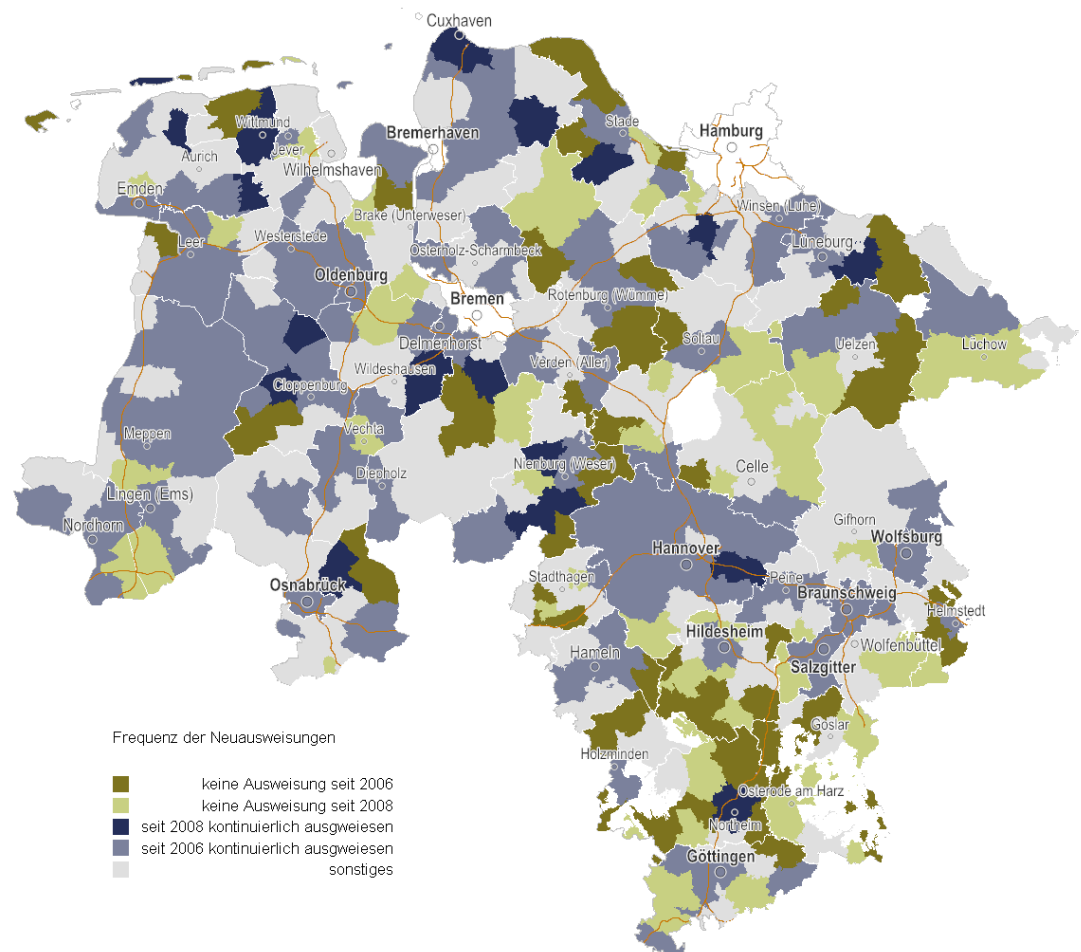
**Ausweisungshistorie und –planung**

2010/2011 haben knapp 50% der Städte und Gemeinden in Niedersachsen gar kein Wohnbauland ausgewiesen. Die Hälfte dieser 194 Kommunen sind kleine Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern. Aber es befinden sich auch zwanzig mit mehr als 20.000 Einwohnern darunter, vier davon sogar mit 30.000 bis über 40.000 Einwohner. Wenngleich das übliche zyklische Verhalten bei Flächenausweisungen auch in der Vergangenheit dazu geführt hat, dass etliche Kommunen für die jeweils zwei Berichtsjahre keine Neuausweisungen meldeten, lag ihr Anteil doch nie so hoch wie derzeit.

Fast ein Drittel dieser 194 Städte und Gemeinden hatten auch in den vorangegangenen vier Jahren (seit 2006) keine Baurechte geschaffen und ein weiteres Drittel in den vorangegangenen zwei Jahren (seit 2008). Die Bautätigkeit

dieser Kommunen, die sich sehr konzentriert im Süden Niedersachsens finden, speist sich also schon seit vier bzw. sechs Jahren aus den Reserven. Der Raum Hannover-Braunschweig und Westniedersachsen sind von dieser Ausweisungs-Abstinenz großflächig ausgespart (vgl. Abb. 9). Dort konzentrieren sich diejenigen Städte und Gemeinden, die seit 2006 kontinuierlich Baurechte geschaffen haben. Allerdings gehören auch viele Kommunen in schrumpfenden Regionen zu dieser Gruppe.

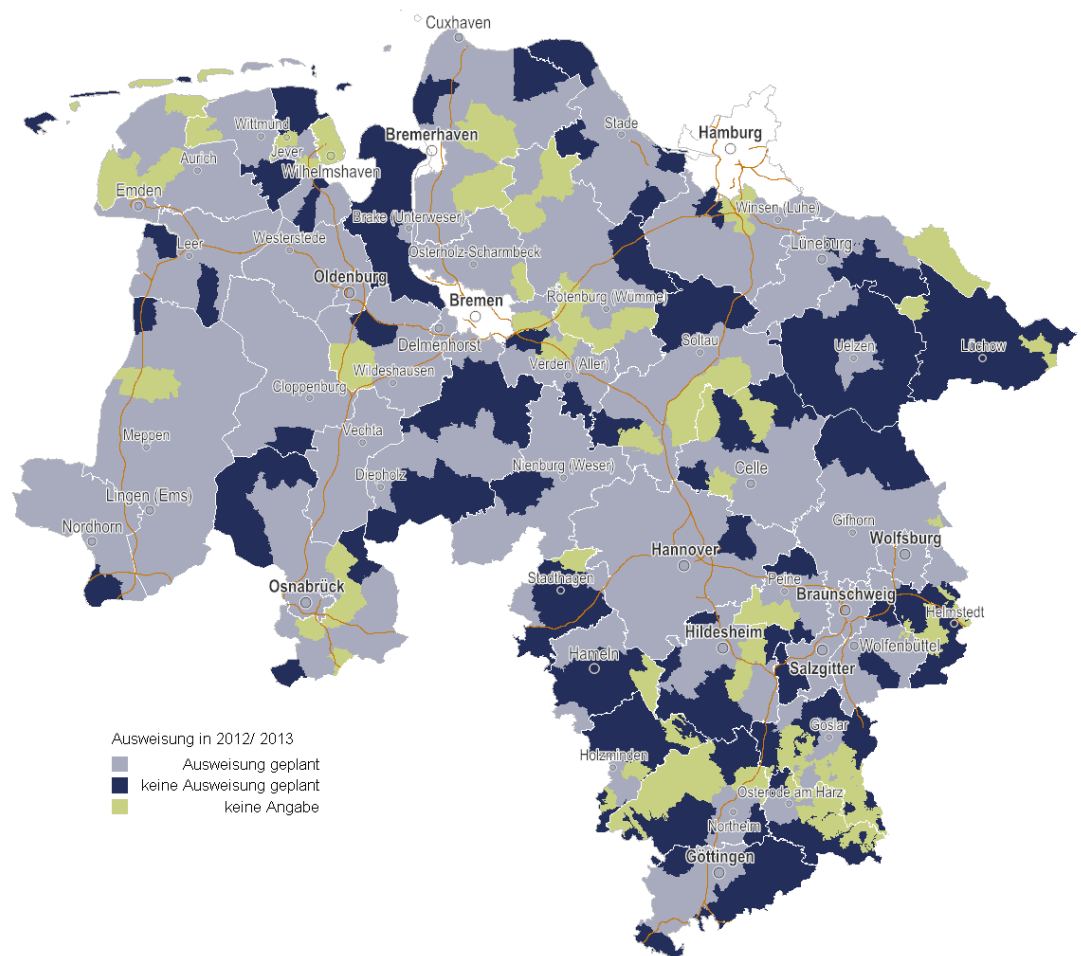
### Ausweisungshistorie der Städte und Gemeinden 2006 bis 2011 (Abb. 9)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 2006 bis 2012  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Gefragt nach ihren Planungsabsichten für die kommenden zwei Jahre, haben 60% der Kommunen geantwortet, dass sie Bauland ausweisen wollen, gut 30% dass sie kein Bauland ausweisen wollen (vgl. Abb. 10). Wiederum liegen die Städte und Gemeinden, die keine Neuausweisungen planen, konzentriert im Süden und im Nordosten. Voraussichtlich wird es 2014 dann einige Teilräume geben, in denen schon im achten Jahr kein neues Baurecht geschaffen wurde.

Planungsabsichten der Städte und Gemeinden für 2012/ 2013 (Abb. 10)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing



Übersicht der Neuausweisungen von Wohnbauland 2010/ 2011 (Tab. 1)

Landkreise bzw. kreisfreie Städte	in ha für		in WE für		insgesamt		Anteil FH in % in ha	in ha/ 10.000 EW	in qm je WE	auf Brach- flächen in ha	nach § 13a in ha
	GWB	FH	GWB	FH	in ha	in WE					
<b>Land Niedersachsen</b>	<b>77,2</b>	<b>827,8</b>	<b>2.886</b>	<b>11.255</b>	<b>911,3</b>	<b>14.141</b>	<b>91</b>	<b>1,2</b>	<b>622</b>	<b>129,5</b>	<b>192,8</b>
Braunschweig, Stadt	1,9	1,1	59	19	3,0	78	37	0,1	381	0,0	0,0
Salzgitter, Stadt	0,0	1,6	0	18	1,6	18	100	0,2	861	0,0	1,6
Wolfsburg, Stadt	2,2	5,7	64	124	8,0	188	72	0,6	423	0,0	0,0
LK Gifhorn	1,2	16,9	32	183	18,1	215	93	1,1	841	0,0	0,0
LK Göttingen	5,1	10,0	204	128	15,1	332	66	0,6	455	6,4	10,4
LK Goslar	0,0	1,2	0	20	1,2	20	100	0,1	600	0,0	1,0
LK Helmstedt	0,4	17,2	28	189	17,6	217	98	1,9	811	0,0	0,0
LK Northeim	0,0	0,8	0	18	0,8	18	100	0,1	444	0,7	0,7
LK Osterode am Harz	0,0	0,0	0	0	0,0	0	-	-	-	-	-
LK Peine	0,8	13,1	110	204	13,9	314	94	1,1	442	0,0	0,8
LK Wolfenbüttel	1,1	3,3	2	46	4,4	48	75	0,4	709	0,1	1,0
Region Hannover	11,5	92,8	499	1.640	110,7	2.139	84	1,0	477	30,3	66,9
Hannover, Stadt	10,0	37,0	420	730	47,0	1.150	79	0,9	409	25,0	47,0
LK Diepholz	0,5	22,4	12	286	22,8	298	98	1,1	766	0,0	7,2
LK Hameln-Pyrmont	1,3	20,6	60	77	22,0	137	94	1,4	800	0,6	1,8
LK Hildesheim	11,7	2,1	550	36	13,8	586	15	0,5	236	8,2	2,9
LK Holz Minden	0,0	0,7	0	13	0,7	13	100	0,1	538	0,7	0,7
LK Nienburg (Weser)	1,1	10,2	0	104	11,3	104	90	0,9	830	4,5	3,5
LK Schaumburg	0,0	18,1	0	235	18,1	235	100	1,2	768	0,0	0,0
LK Celle	0,0	9,1	0	163	9,1	163	100	0,5	556	0,4	0,1
LK Cuxhaven	1,5	11,0	65	166	12,6	231	88	0,6	543	0,0	2,2
LK Harburg	0,0	55,7	0	639	55,7	639	100	2,2	872	4,8	15,6
LK Lüchow-Dannenberg	0,0	0,7	0	10	0,7	10	100	0,1	650	0,0	0,0
LK Lüneburg	0,5	16,9	20	230	17,4	250	100	0,9	677	4,4	2,7
LK Osterholz	0,6	30,7	18	455	31,3	473	98	2,8	662	0,0	2,9
LK Rotenburg (Wümme)	0,5	8,0	20	116	8,5	136	94	0,5	627	0,0	4,5
LK Heidekreis	0,0	10,7	0	209	10,7	209	100	0,8	511	0,0	0,0
LK Stade	0,6	18,3	55	227	18,9	282	97	1,0	671	3,7	0,7
LK Uelzen	0,0	8,9	0	77	8,9	77	100	1,0	1.156	2,4	2,4
LK Verden	12,5	28,4	275	302	40,9	577	69	4,0	709	17,0	2,7
Delmenhorst, Stadt	0,0	5,5	0	105	5,5	105	100	0,7	526	0,0	4,9
Emden, Stadt	0,2	0,0	14	0	0,2	14	0	0,03	121	0,0	0,2
Oldenburg, Stadt	1,2	2,7	74	55	3,9	129	69	0,2	298	0,4	1,1
Osnabrück, Stadt	6,8	24,8	310	308	31,6	618	78	1,9	511	4,8	3,2
LK Ammerland	2,4	23,8	0	271	26,2	271	91	2,2	700	1,0	7,1
LK Aurich	3,1	44,3	114	562	47,4	676	93	3,0	702	0,0	9,6
LK Cloppenburg	0,3	26,4	4	394	26,7	398	99	1,7	672	0,0	4,3
LK Emsland	5,1	107,8	174	1.650	112,9	1.824	95	3,7	619	26,2	6,6
LK Friesland	0,0	2,7	0	32	2,7	32	100	0,3	847	0,0	1,3
LK Grafschaft Bentheim	2,5	31,7	107	351	34,2	458	93	2,5	747	0,9	6,2
LK Leer	0,0	19,5	0	304	19,5	304	100	1,2	640	0,0	3,6
LK Oldenburg	0,0	24,6	0	167	24,6	167	100	2,2	1.473	0,0	7,4
LK Osnabrück	0,0	12,8	0	193	12,8	193	100	0,4	661	2,5	4,0
LK Vechta	0,6	56,6	16	780	57,2	796	99	4,2	718	9,8	0,8
LK Wesermarsch	0,0	5,1	0	90	5,1	90	100	0,6	567	0,0	0,0
LK Wittmund	0,0	3,6	0	59	3,6	59	100	0,6	425	0,0	0,5
<b>Große selbständige Städte</b>											
Göttingen	4,5	3,7	181	60	8,2	241	45	0,7	340	6,4	8,2
Goslar	0,0	1,2	0	20	1,2	20	100	0,3	600	0,0	1,0
Hameln	0,6	0,2	30	2	0,8	32	25	0,1	250	0,0	0,2
Hildesheim	11,7	0,0	550	0	11,7	550	0	1,1	213	8,2	1,5
Celle	0,0	5,6	0	80	5,6	80	100	0,8	700	0,0	0,0
Cuxhaven	0,2	1,7	18	16	1,9	34	89	0,4	559	0,0	1,3
Lüneburg	0,5	0,0	20	0	0,5	20	0	0,1	250	0,0	0,5
Lingen (Ems)	3,1	25,6	54	477	28,7	531	89	5,6	541	15,6	0,0

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012, LSKN

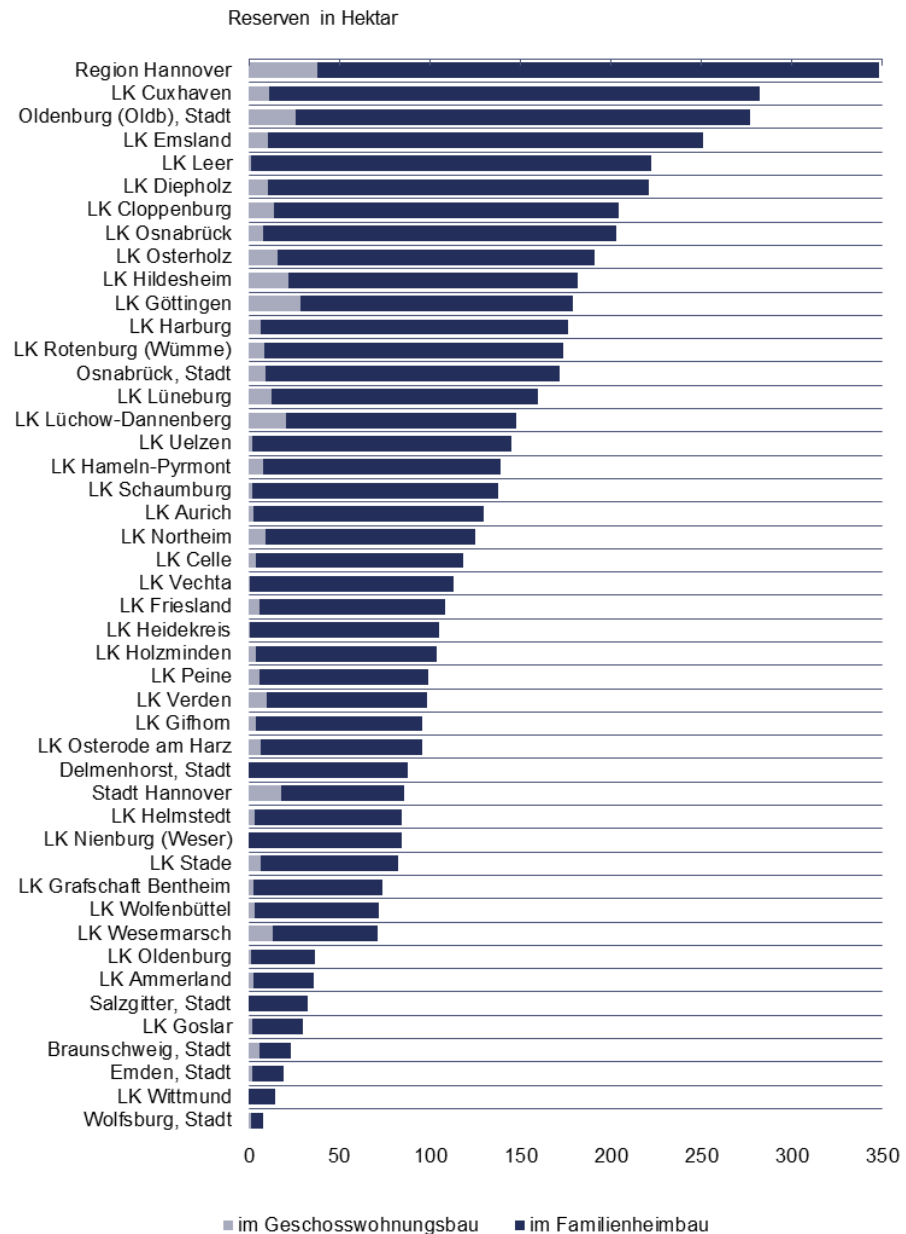
## Wohnbaulandreserven

Als Baulandreserve gilt unbebautes Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Bau-rechten. Stichtag für die Reserveflächenangaben war der 31.12.2011.

### Umfang der Wohnbaulandreserven

Ende 2011 verfügten die Städte und Gemeinden in Niedersachsen über 5.760 Hektar Wohnbauland mit einer Kapazität von 92.000 Wohnungen. 660 Hektar diese Flächen wurden 2010/2011 neu ausgewiesen, der überwiegende Anteil, d.h. mehr als 5.000 Hektar bzw. fast 90% sind schon länger im Reserve-Pool.

### Wohnbaulandreserven Ende 2011 (Abb. 11)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012

Die Reserveflächen befinden sich zu drei Viertel im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und zu einem Viertel innerhalb bebauter Ortsteile, sind also Baulücken im Innenbereich.

Die umfangreichsten Reservebestände mit 250 bis 350 Hektar liegen in der Region Hannover, im Landkreis Cuxhaven, in der Stadt Oldenburg und im Landkreis Emsland. Am unteren Ende der Skala befinden sich u. a. die Städte Wolfsburg und Braunschweig mit jeweils weniger als 25 Hektar sowie die bevölkerungsdynamischen Landkreise Ammerland und Oldenburg mit weniger als 40 Hektar Wohnbaulandreserven. Ein Muster, wonach die umfangreichsten Reservebestände in den bevölkerungsreichsten und bevölkerungsdynamischen Landkreisen liegen, während in den kleineren Landkreisen und kreisfreien Städten sowie in den schrumpfenden Regionen geringere Reserven die Regel sind, wird durch Abbildung 11 nur partiell wiedergespiegelt.

#### **Baulandreserven ganz überwiegend für Familienheime**

Der weitaus größte Anteil der Flächenreserven für den Wohnungsbau ist für Familienheime reserviert. Mit 5.749 Hektar deckt dieses Segment 94% der Flächen ab; in vielen Städten und Gemeinden machen sie sogar 100% aus.

Die restlichen 6% der Reserveflächen für den Geschosswohnungsbau belaufen sich auf 353 Hektar. Relativ große Anteile davon befinden sich in den Städten Oldenburg, Hannover, Göttingen, Hildesheim, Osnabrück, Lüneburg und Braunschweig (vgl. Abb. 11). In den kreisfreien Städten Wolfsburg und Emden gibt es max. 2 Hektar, in Delmenhorst und Salzgitter gar keine Flächenreserven für Geschosswohnungen.

#### **Reservepotenziale sehr ungleich verteilt**

Beim teilträumlichen Vergleich der Reservepotenziale zeigen sich erhebliche Unterschiede. Niedersachsenweit gibt es je 10.000 Einwohner 7,5 Hektar Wohnbaulandreserven. Auf Landkreisebene kommen etwa 50%, auf Gemeindeebene 30% der Kommunen auf einen Umfang von 5 bis 10 Hektar je 10.000 Einwohner, d.h. sie entsprechen in etwa dem Durchschnittswert.

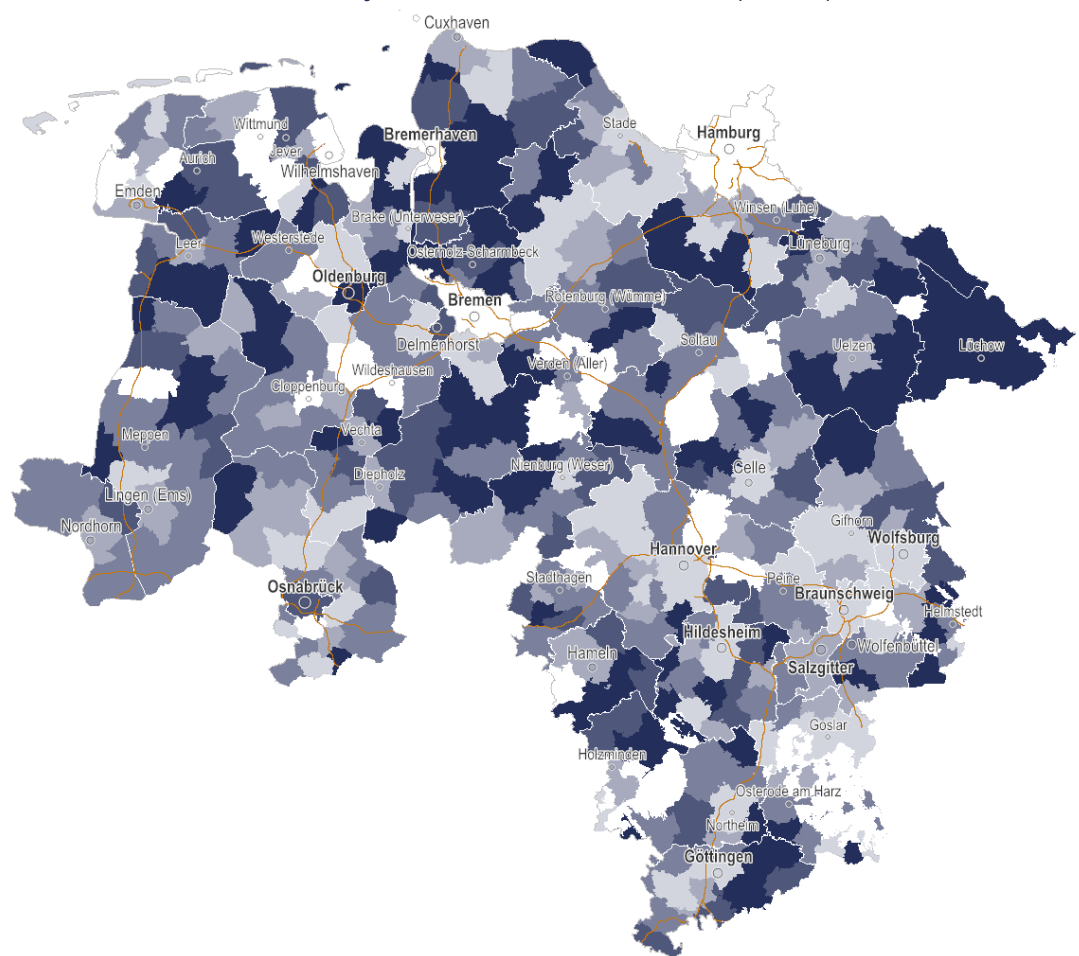
Jeweils ein Drittel der Städte und Gemeinden liegt unterhalb von 5 Hektar bzw. oberhalb von 10 Hektar je 10.000 Einwohner. Die Spanne reicht von unter 0,1 bis über 70 Hektar. Wenngleich nur wenige diesem Höchstwert nahe kommen, horten doch immerhin 14 Städte und Gemeinden Reserven von mehr als 30 Hektar je 10.000 Einwohner.

Viele der Städte und Gemeinden mit den höchsten Reserven liegen in den strukturschwachen, schrumpfenden Regionen, d.h. sie sind mit Bauland völlig übertversorgt und es gibt wenig Aussicht, dass diese Flächen je vermarktet bzw. bebaut werden. Aber auch in den anderen Regionen weisen die Höchstwerte oft eher auf Überversorgung denn auf eine nachhaltige Baulandpolitik hin.

Unter den Kommunen mit sehr geringen Reserveflächen befinden sich auffällig viele größere Städte. In einigen, so z. B. in Wolfsburg (0,7 Hektar), Braunschweig (0,9 Hektar) und Hannover (1,6 Hektar) ist in Anbetracht der Einwohner- bzw. Haushaltsentwicklung ohne zusätzliche Neuausweisung von

Bauland mittelfristig mit Engpässen zu rechnen. Eine zweite Gruppe unter den Städten und Gemeinden mit sehr geringen Baulandreserven sind diejenigen, die aufgrund der regionalen Nachfragesituation kaum mehr neues Wohnbauland benötigen. Das gilt insbesondere für Kommunen in Südniedersachsen und im Nordwesten; dort zeugen die geringen relativen Reserven für eine angemessene Baulandpolitik.

**Wohnbaulandreserven\* je 10.000 Einwohner Ende 2011 (Abb. 12)**



Baulandreserven  
in Hektar je 10.000 Einwohner  
 □ keine Angaben    □ unter 3    □ 3 bis 5    □ 5 bis 10    □ 10 bis 15    □ über 15

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

\* die weiß unterlegten Flächen mit dem Vermerk ‚keine Angabe‘ setzen sich aus 25 gemeindefreien Gebieten, den 11 nicht an der Befragung teilgenommenen und weiteren 14 Kommunen ohne Angaben zu ihren Reserven zusammen.

Insgesamt gesehen zeigt der Blick auf Abbildung 12, dass sich das Verteilungsmuster der Reservepotentiale, anders als der Umfang der Neuausweisungen, nicht mit der Haushaltsdynamik und der Baulandnachfrage erklären lässt. In Regionen mit sehr geringer Nachfragedynamik verfügen manche Kommunen über hohe, andere über sehr geringe Flächenreserven. Und in den dynamische-

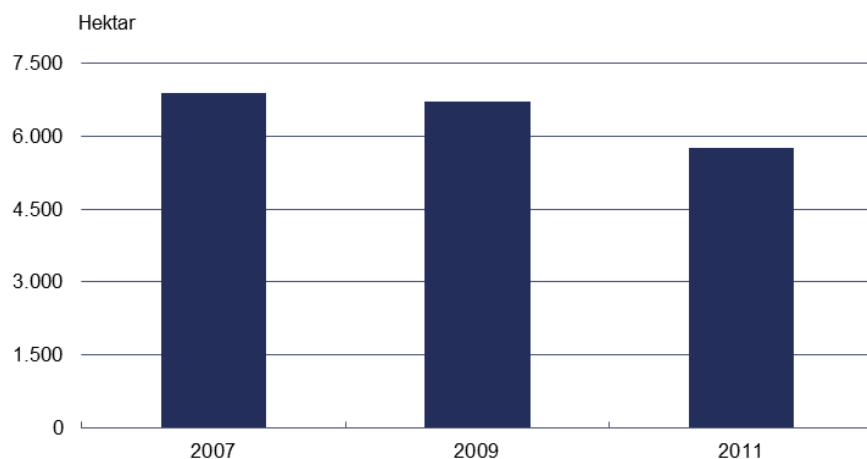
ren Regionen gibt es sowohl diejenigen, die sehr große Reserven aufgebaut haben, als auch die mit relativ geringen Reservebeständen.

Diese gegenläufigen Zusammenhänge sind das Ergebnis langjährig unterschiedlicher Siedlungsflächenpolitik der Städte und Gemeinden. Sie hat dazu geführt, dass etliche Kommunen völlig übersorgt sind und nur noch begrenzte Möglichkeiten haben, flexibel und nachfragegerecht auf Marktveränderungen zu reagieren.

#### **Baulandreserven erstmals seit Jahren deutlich abgebaut**

In den letzten zwei Jahren hat sich der Umfang der Reserveflächen von 6.700 Hektar um 940 Hektar auf 5.760 Hektar verringert, einen ähnlich hohen Abgang gab es während des gesamten Beobachtungszeitraums seit 1992 nicht.

#### **Umfang der Wohnbaulandreserven 2007 bis 2011 (Abb. 13)**



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 2008 bis 2012

Am Abbau der Reserven von 14% waren fast alle Landkreise und kreisfreien Städte beteiligt. Zwar stechen die Städte Hannover mit 66 Hektar und Wolfsburg mit 53 Hektar heraus, aber bis auf wenige Ausnahmen hatten die Landkreise Ende 2011 durchweg mindestens 10 Hektar, die Hälfte sogar mindestens 20 Hektar weniger Baulandreserve als Ende 2009. Und selbst dort, wo Reserven aufgestockt wurden, erfolgte dies in vergleichsweise moderatem Umfang. Diese landesweit starke Zurückhaltung bei der Ausweisung von Wohnbauflächen wurde erstmals beobachtet. In vorangegangenen Erfassungsperioden gab es immer ein ausgeprägtes Nebeneinander von sehr geringen und sehr umfangreichen Neuausweisungen.

Der hohe Rückgang der Reserveflächen verweist darauf, dass die Nachfrage nach Wohnbauland in den Jahren 2010 und 2011 zu einem erheblichen Anteil aus den Reserven bedient wurde.

**Reserven in Baulücken proportional abgebaut, Reserven für Geschosswohnungsbau bleiben auf konstantem Niveau**

Baulandpotenziale im bebauten Innenbereich wurden in den letzten zwei Jahren proportional ebenso stark abgebaut wie Reserven in neu erschlossenen Baugebieten; damit hat die Aktivierung von Baulücken offenbar einen Schub erhalten. Bei den Flächenreserven für unterschiedliche Gebäudetypen gab es diese Proportionalität nicht. Die Reduzierung fand 2010/2011 ausschließlich für Flächen statt, die für den Familienheimbau vorgesehen waren. Die Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau liegen mit 350 Hektar auf einem seit Jahren konstanten Niveau.

Übersicht der Reserven Ende 2011 (Tab. 2)

Landkreise bzw. kreisfreie Stadt	Reserven		Anteil in % (Hektar)		in ha/ 10.000 Einwohner	in qm/WE
	in ha	in WE	für FH	nach § 34		
<b>Niedersachsen</b>	<b>5763</b>	<b>92.041</b>	<b>94</b>	<b>25</b>	<b>7,5</b>	<b>626</b>
Braunschweig, Stadt	23	327	76	23	0,9	713
Salzgitter, Stadt	32	400	100	28	3,2	809
Wolfsburg, Stadt	8	177	83	0	0,7	454
LK Gifhorn	96	1.121	96	24	5,6	856
LK Göttingen	179	3.162	82	39	6,9	566
LK Goslar	30	449	94	31	2,1	670
LK Helmstedt	85	1.114	96	13	9,2	760
LK Northeim	125	1.725	93	28	9,8	727
LK Osterode am Harz	96	1.329	91	21	12,5	720
LK Peine	99	1.483	94	16	7,6	667
LK Wolfenbüttel	72	1.255	96	25	5,9	573
Region Hannover	349	8.295	89	19	3,1	420
Hannover, Stadt	86	2.720	79	6	1,6	316
LK Diepholz	221	2.986	95	33	10,4	741
LK Hameln-Pyrmont	139	2.494	94	42	9,1	557
LK Hildesheim	182	3.117	88	19	6,5	584
LK Holzminden	104	1.209	96	36	14,3	858
LK Nienburg	84	1.056	100	28	6,9	798
LK Schaumburg	138	1.357	98	25	9,2	1.018
LK Celle	119	1.329	96	15	6,7	894
LK Cuxhaven	282	4.120	96	33	14,2	685
LK Harburg	176	2.268	96	30	7,1	778
LK Lüchow-Dannenberg	148	1.777	86	30	30,1	831
LK Lüneburg	160	3.059	92	26	9,0	523
LK Osterholz	191	2.674	89	31	17,1	715
LK Rotenburg	174	2.653	95	33	10,7	655
LK Heidekreis	105	1.761	99	23	7,6	597
LK Stade	83	1.258	92	25	4,2	658
LK Uelzen	145	1.686	99	41	15,5	861
LK Verden	98	1.355	90	40	9,5	725
Delmenhorst, Stadt	88	1.521	100	52	11,8	578
Emden, Stadt	19	260	89	26	3,7	731
Oldenburg, Stadt	277	6.774	91	21	17,0	409
Osnabrück, Stadt	172	4.585	95	8	10,4	375
LK Ammerland	36	336	92	10	3,0	1.073
LK Aurich	130	1.760	98	56	8,3	739
LK Cloppenburg	204	3.051	93	13	12,9	670
LK Emsland	251	3.651	96	20	8,3	687
LK Friesland	108	2.072	95	8	10,9	523
LK Grafschaft Bentheim	74	1.076	97	12	5,5	689
LK Leer	222	2.730	99	23	13,5	814
LK Oldenburg (Oldb)	36	671	97	9	3,2	541
LK Osnabrück	203	3.837	95	16	6,3	529
LK Vechta	113	1.630	99	4	8,3	693
LK Wesermarsch	71	920	81	13	7,9	771
LK Wittmund	14	172	100	4	2,6	839
<b>Große selbständige Städte</b>						
Göttingen	30	880	45	53	2,5	341
Goslar	4	77	100	8	1,0	519
Hameln	18	150	-	49	3,1	1.187
Hildesheim	19	650	18	4	1,8	289
Celle	10	150	70	41	1,4	673
Cuxhaven	25	527	91	0	4,9	467
Lüneburg	29	1.150	79	2	3,9	252
Lingen	22	402	86	0	4,3	549

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012, LSKN

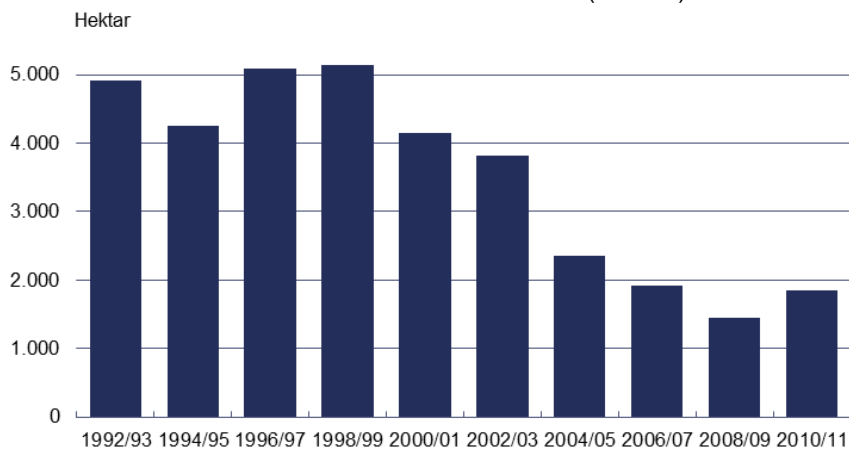
## Verbrauch von Wohnbauland

Der Baulandverbrauch wird nicht erfragt, sondern überschlägig aus den Reserven Ende 2009 und 2011 sowie den Neuausweisungen der letzten zwei Jahre ermittelt.

### Verbrauch von Wohnbauland wieder leicht angestiegen

2010 und 2011 wurden in Niedersachsen 1.850 Hektar Bruttowohnbauland für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen. Damit wurde erstmals seit Anfang des Jahrhunderts der stetige Rückgang des Baulandverbrauchs gestoppt. Zwar sind 1.850 Hektar im Zeitvergleich weiterhin ein sehr geringer Wert, er übertrifft den absoluten Tiefpunkt von 2008/2009 aber um 400 Hektar.

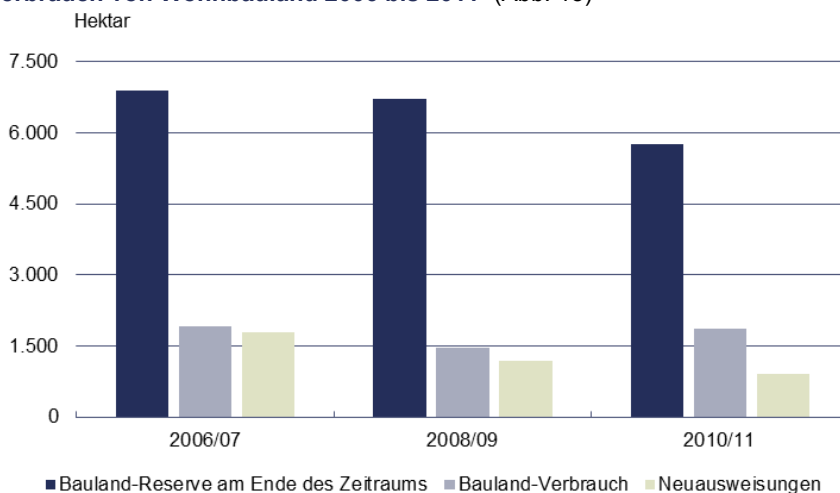
### Bauland-Verbrauch in Niedersachsen 1992 bis 2011 (Abb. 14)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 bis 2012

Da der Umfang der Neuausweisungen mit 911 Hektar deutlich unter der für den Neubau genutzten Flächen von 1.850 Hektar lag, wurde fast die Hälfte aus den Reserveflächen aktiviert, diese also um 940 Hektar reduziert.

### Verbrauch von Wohnbauland 2006 bis 2011 (Abb. 15)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 2008 bis 2012

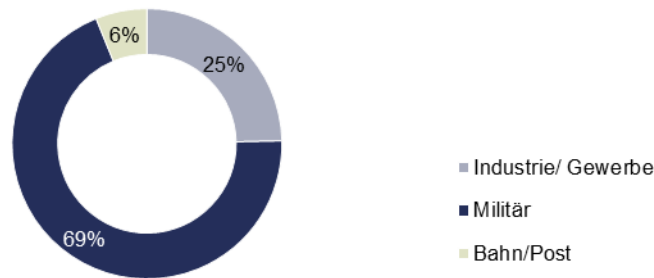


## Brachflächenpotenziale

Die Wiedernutzung von Brachflächen kann zur Schonung der Ressource Boden beitragen und neue Impulse für die Ortsentwicklung auslösen.

In einem Drittel der Städte und Gemeinden gibt es Brachflächen, die ehemals militärisch, gewerblich oder durch Bahn und Post genutzt wurden und die sich für eine Wohnnutzung eignen. Das gesamte Flächenpotenzial belief sich Ende 2011 auf 1.800 Hektar. Den weitaus größten Anteil daran haben ehemalige Militärfächen; sie summieren sich auf 1.240 Hektar. Post- und Bahnbrachen kommen auf 110 Hektar, Industrie- und Gewerbebrachen auf 440 Hektar.

**Brachflächenpotenziale mit Eignung für Wohnnutzung Ende 2011** (Abb. 16)

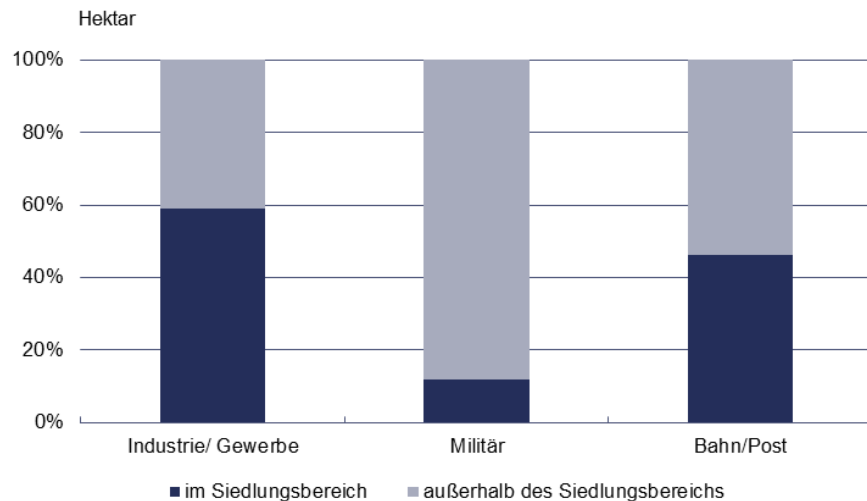


Datenbasis: Nbank-Wohnbauland-Umfrage 2012

### Brachflächen für den Wohnungsbau nur eingeschränkt attraktiv

Zwar wurden diese Brachflächen von den Vertretern der Städte und Gemeinden als für eine Wohnnutzung geeignet bezeichnet, zu einer solchen Nachnutzung kommt es wahrscheinlich aber nur selten. Insbesondere die Militärbrachen, die den weitaus größten Anteil stellen, sind aufgrund ihrer Lage und oft hoher Kontaminierung als neue Wohnstandorte meist kaum nutzbar.

**Lage der Brachflächen mit Eignung für Wohnnutzung** (Abb. 17)



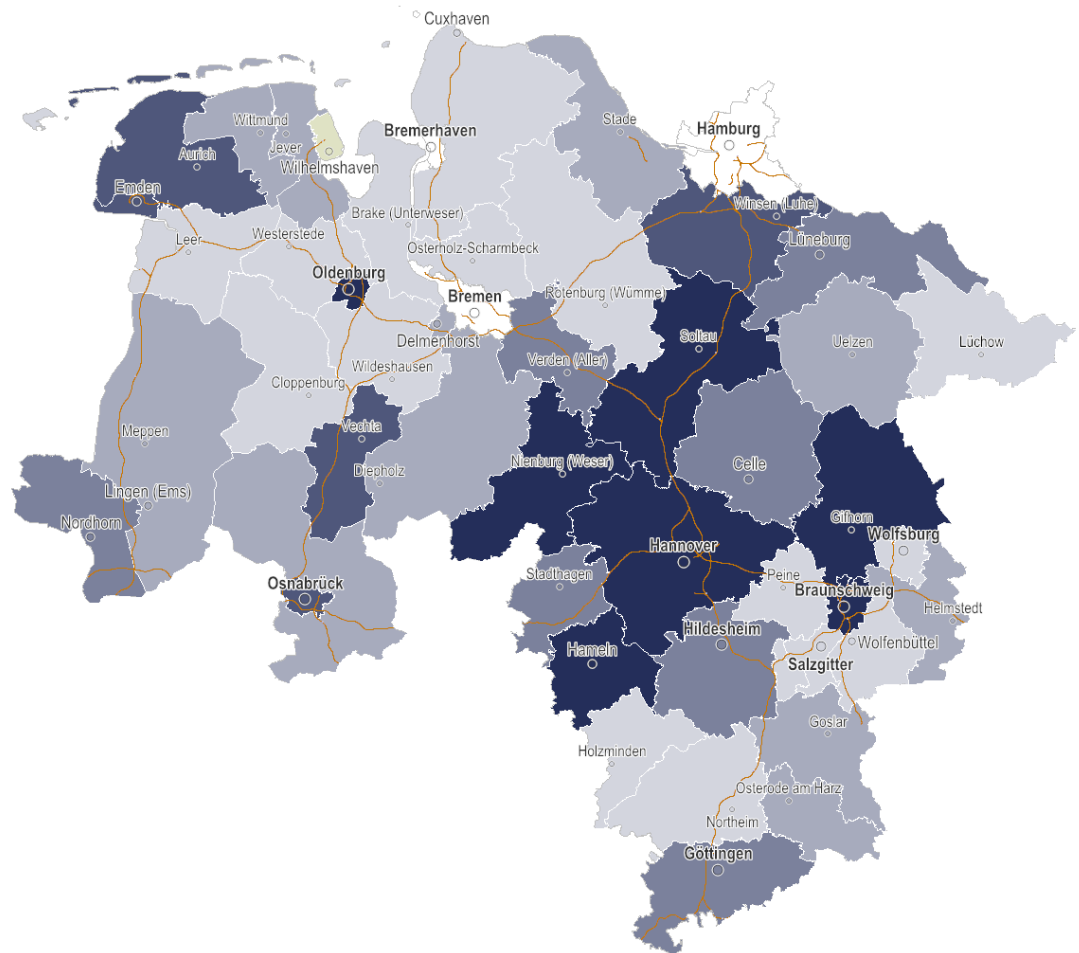
Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012

Mit dem Übergewicht an militärischer Vornutzung befindet sich das Gros der Brachflächen im Außenbereich. Nur 460 der 1.800 Hektar liegen innerhalb der Siedlungsbereiche. Dazu gehört mehr als die Hälfte der Industrie- und Gewerbebranchen und fast die Hälfte der Bahn- und Postbranchen.

**Ungleiche Verteilung der Brachflächen im Raum**

Die Brachflächen sind räumlich sehr unterschiedlich verteilt. Im Landkreis Nienburg und im Landkreis Gifhorn summieren sie sich auf jeweils 320 bis 330 Hektar, in der Stadt Oldenburg auf 220 und in der Stadt Hannover auf 120 Hektar. Damit entfallen mehr als die Hälfte der Flächen auf diese vier Räume. Sehr ausgedehnte Brachflächen befinden sich zudem in den Landkreisen Hameln-Pyrmont (130 Hektar) und Heidekreis (80 Hektar).

**Brachflächenpotenziale mit Eignung für Wohnnutzung in den Regionen (Abb. 18)**



Brachflächen in Hektar  
 keine Angaben    unter 5    5 bis 15    15 bis 30    30 bis 60    über 60  
 Stadt Hannover: 122    Niedersachsen: 1.793

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Nur in Hannover handelt es sich dabei überwiegend um Industrie- und Gewerbebrachen im Innenbereich. In den anderen Fällen sind es weitgehend Militärbrachen im Außenbereich.

In Anbetracht der Lage, aber auch der räumlichen Konzentration dieser Flächen ist die Erwartung, dass sie in großem Umfang als Wohngebiete wiedergenutzt werden könnten, wenig realistisch.

Auch wenn der Stellenwert der Brachflächenpotenziale nicht allzu hoch gehalten werden sollte, ist er andererseits auch nicht gering zu schätzen. Ein Drittel der Städte und Gemeinden verfügt über Brachflächen, die sich grundsätzlich für Wohnzwecke eignen; abgesehen von einigen riesigen Arealen handelt es sich dabei häufig um relativ kleine Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs. In den vergangenen zwei Jahren wurden derartige Potenziale vielerorts planungsrechtlich umgewidmet und damit 130 Hektar neues Wohnbauland geschaffen. In dieser Größenordnung sollten die Potenziale auch in den nächsten Jahren genutzt werden.

Brachflächenpotenziale Ende 2011 (Tab. 3)

Landkreise bzw. kreisfreie Städte	in ha für				im Siedlungsbereich in % für			
	Industrie/ Gewerbe	Bahn/Post	Militär	Gesamt	Industrie/ Gewerbe	Bahn/Post	Militär	Gesamt
<b>Niedersachsen</b>	<b>442,1</b>	<b>110,4</b>	<b>1.240,7</b>	<b>1.793</b>	<b>59</b>	<b>46</b>	<b>12</b>	<b>26</b>
Braunschweig, Stadt	8,0	39,0	30,0	77	100	0	0	10
Salzgitter, Stadt	3,5	0,0	0,0	4	0	-	-	0
Wolfsburg, Stadt	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-
LK Gifhorn	39,3	16,4	275,9	332	11	100	0	6
LK Göttingen	15,7	0,5	6,7	23	87	100	33	72
LK Goslar	0,0	0,0	8,3	8	-	-	100	100
LK Helmstedt	6,0	2,3	0,0	8	2	100	-	29
LK Northeim	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-
LK Osterode am Harz	4,0	1,8	3,7	10	63	0	100	65
LK Peine	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-
LK Wolfenbüttel	2,1	0,0	1,2	3	0	-	0	0
Region Hannover	132,3	0,5	22,0	155	97	100	55	91
Hannover, Stadt	110,0	0,0	12,0	122	100	-	100	100
LK Diepholz	3,5	3,3	0,0	7	100	70	-	85
LK Hameln-Pyrmont	11,7	0,0	119,3	131	14	-	0	1
LK Hildesheim	5,2	8,9	10,0	24	100	68	100	88
LK Holzminde	1,0	0,5	0,0	2	100	100	-	100
LK Nienburg	3,0	5,3	314,0	322	0	22	0	0
LK Schaumburg	27,4	0,0	0,0	27	21	-	-	21
LK Celle	16,0	1,5	0,0	18	69	100	-	71
LK Cuxhaven	1,0	1,1	0,0	2	100	0	-	48
LK Harburg	25,7	4,0	15,0	45	78	0	0	45
LK Lüchow-Dannenberg	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-
LK Lüneburg	5,8	8,0	13,2	27	26	94	49	58
LK Osterholz	1,0	0,0	0,0	1	100	0	0	100
LK Rotenburg	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-
Heidekreis	3,0	0,0	80,0	83	100	-	0	4
LK Stade	2,9	6,0	0,0	9	100	42	-	61
LK Uelzen	8,7	0,3	0,0	9	16	100	-	18
LK Verden	0,0	0,0	15,4	15	-	-	35	35
Delmenhorst, Stadt	6,5	0,0	0,0	7	100	-	-	100
Emden, Stadt	31,5	0,0	7,5	39	0	-	100	19
Oldenburg, Stadt	5,0	0,0	211,0	216	100	-	9	11
Osnabrück, Stadt	0,0	0,0	31,0	31	-	-	100	100
LK Ammerland	0,5	0,0	0,0	1	100	-	-	100
LK Aurich	9,3	3,0	44,0	56	100	100	100	100
LK Cloppenburg	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-
LK Emsland	7,0	0,0	0,0	7	29	-	-	29
LK Friesland	0,7	0,0	12,0	13	100	-	0	6
LK Grafschaft Bentheim	15,2	0,6	0,0	16	100	100	-	100
LK Leer	0,0	0,0	2,0	2	-	-	0	0
LK Oldenburg (Oldb)	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-
LK Osnabrück	3,8	1,5	0,0	5	100	100	-	100
LK Vechta	34,0	0,0	9,5	44	10	-	0	8
LK Wesermarsch	0,0	3,5	0,0	4	-	100	-	100
LK Wittmund	2,0	2,5	9,0	14	0	40	0	7
<b>Große selbständige Städte</b>								
Göttingen	7,4	0,5	2,2	10	100	100	100	100
Goslar	0,0	0,0	8,3	8	-	-	100	100
Hameln	8,9	0,0	0,0	9	0	-	-	0
Hildesheim	1,0	6,0	10,0	17	100	100	100	100
Celle	11,0	0,0	0,0	11	100	0	0	100
Cuxhaven	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-
Lüneburg	0,0	7,5	6,5	14	-	100	100	100
Lingen	0,0	0,0	0,0	0	-	-	-	-

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012

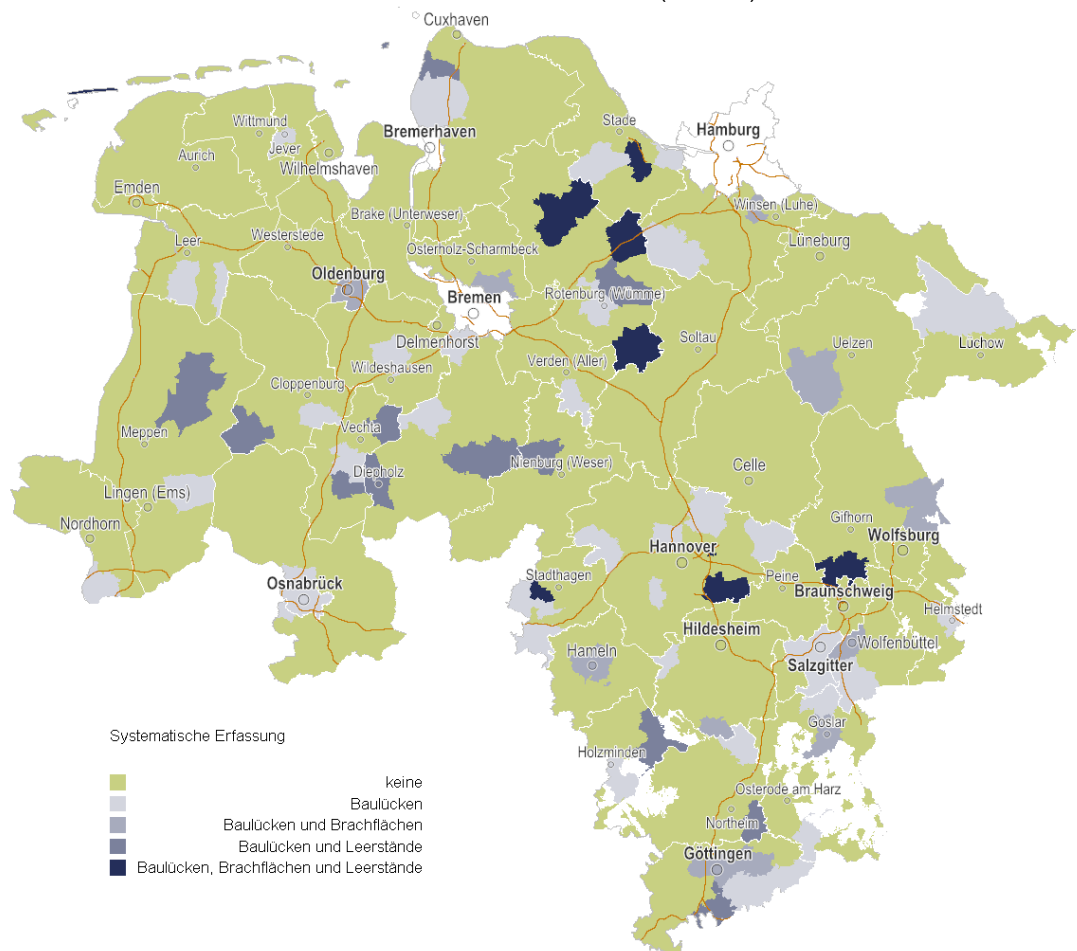
## Flächenmanagement

Angesichts der Nachfrageentwicklung sehen sich immer mehr Städte und Gemeinden veranlasst, die Innenentwicklung zu forcieren und ihre Flächenpotenziale zu aktivieren.

Mittlerweile erfassen 72 Städte und Gemeinden in Niedersachsen ihre Baulandpotenziale systematisch in einem Flächenkataster. Sie alle pflegen ein Baulückenkataster, 27 zudem ein Brachflächenkataster und 24 ein Leerstandskataster.

Die Kommunen mit einem aktiven Bauflächenmanagement verteilen sich über das ganze Land. Die größten Lücken sind in Nordost- und Nordwest-Niedersachsen. Obwohl diese Regionen in hohem Maße mit den Folgen der demographischen Entwicklung und der nachlassenden Baulandnachfrage konfrontiert sind, gibt es in den dortigen Städte und Gemeinden offenbar kaum Ansätze, steuernd in die Flächenentwicklung einzugreifen

**Städte und Gemeinden mit Flächenkataster 2011 (Abb. 19)**



Die Zahl der Städte und Gemeinden, die ihre Flächenpotenziale systematisch erheben, hat sich in den letzten Jahren stetig erhöht: in der Wohnbaulandumfrage 2008 waren es knapp 40, in der Umfrage 2010 dann schon 60 Kommunen. Wenngleich sich aber ihre Zahl seit 2008 fast verdoppelt hat, setzt immer noch weniger als ein Fünftel der Kommunen Instrumente zur Potenzialerschließung ein und verschafft sich dadurch einen Überblick über die Baulandreserven.

Wie gering die Kenntnisse über die Flächenpotenziale häufig sind, ergibt sich aus der Tatsache, dass über ein Viertel der befragten Kommunen keine Angaben über Reserven im bebauten Innenbereich (nach § 34 BauGB) machen konnte und weitere 14 Kommunen mit der Begründung, ihnen fehle jeglicher Überblick, gar keine Rückmeldung über Reserveflächen gaben.

## Fazit

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden haben erstmals nahezu geschlossen mit weiter sinkenden Flächenausweisungen auf die geringe Nachfrage nach Wohnbauland reagiert und dadurch die Wohnbaulandreserven in hohem Maße abschmelzen lassen. Auch bei der Mobilisierung von Baulücken und der Wiedernutzung von Brachflächen hat es in den letzten zwei Jahren größere Erfolge gegeben. Damit wurde die Praxis der Angebotsplanung weiter heruntergefahren; offenbar wird zunehmend erkannt, dass sie für die Ortsentwicklung mehr Risiken als Chancen birgt und somit kein erfolgversprechendes Vorgehen darstellt.

Die Zurückhaltung bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich wirkt aber eher reaktiv und abwartend. Eine offensive Auseinandersetzung mit den Anforderungen einer zukunftsfähigen Wohnungsmarktentwicklung scheint es vielerorts noch nicht zu geben. Dabei muss sich die lokale Politik mittelfristig überall auf die Stabilisierung und Sicherung der Siedlungskerne, die Anreicherung und Ergänzung von Wohngebieten und auf die Schaffung einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot orientieren.

In Anbetracht der demographischen Entwicklung, der sich ändernden Nachfragepräferenzen auf den Wohnungsmärkten und des Klimawandels wächst die Herausforderung für Städte und Gemeinden, ihre Flächen- und Wohnungspolitik strategisch auszurichten, mit der Infrastrukturplanung abzustimmen und dafür effektive Flächen- und Infrastrukturmanagementkonzepte zu entwickeln. Der Einsatz von belastbaren Beobachtungs- und Monitoring-Instrumenten als Grundlage für entsprechende Konzepte wird somit immer wichtiger. Diese Aufgaben werden die Städte und Gemeinden zukünftig auch im Rahmen ihrer ‚normalen‘ Siedlungsflächenpolitik leisten müssen. Nach der laufenden Novelle zum BauGB soll „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (soll) begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können“ (Einfügung in § 1a, Absatz 2; Stand 14.11.2012).

Da aber die weitaus meisten Städte und Gemeinden in Niedersachsen offenbar keine genauere Kenntnisse über den Umfang, die Lage und Qualität ihrer Baulandpotenziale haben, geschweige denn steuernde Instrumente zum Flächenmanagement einsetzen, tut sich hier ein großes Defizit auf.

Eine Sperre für die Entwicklung, Implementierung und Pflege von Instrumenten zur Erfassung von Flächenpotenzialen ist wahrscheinlich der nicht unerhebliche Aufwand an Personal- und Finanzressourcen. Um den Übergang in eine zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik zu beschleunigen, müssen die Städte und Gemeinden daher bei der Einführung von Flächenmanagementkonzepten unterstützt werden.

Einen Beitrag dazu leistet das Land durch die Bereitstellung einer Software für Baulücken- und Leerstandskataster unter <http://www.gll.niedersachsen.de/> beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LNGN).