

## Wohnbaulandumfrage 2010

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden werden im Abstand von zwei Jahren detailliert nach ihren Neuausweisungen und Reserven von Wohnbauland befragt. Die Wohnbaulandumfrage 2010 ist die zehnte in Folge; der Erhebungszeitraum umfasst die Jahre 2008 und 2009.

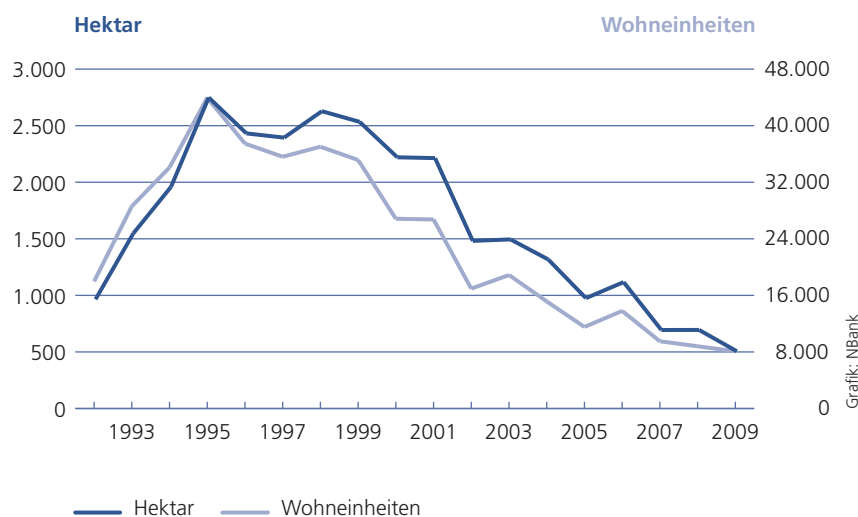
Die Rücklaufquote betrug 98 % und lag damit ähnlich hoch wie in den Vorjahren. Alle kreisfreien Städte, alle großen selbstständigen Städte und fast alle Landkreise sind vollständig erfasst<sup>4</sup>. Insgesamt ist die Belastbarkeit der empirischen Ergebnisse sehr hoch und die Neuausweisungen der Jahre 2008 und 2009 in Niedersachsen sind nahezu vollständig erfasst.

### Neuausweisungen von Wohnbauland

#### Neuausweisungen insgesamt

Die meisten Städte und Gemeinden haben sich bei der Baulandbereitstellung in deutlicher Zurückhaltung geübt. In Niedersachsen wurden in den Jahren 2008 und 2009 zusammen nur noch knapp 1.200 ha für 16.900 Wohnungen neu ausgewiesen. Damit lag der Umfang der Flächenausweisungen um ein Drittel unter dem seinerzeit schon sehr geringen Niveau von 2006 und 2007.

#### Neuausweisungen von Wohnbauland 1992 – 2009 (Abb. 3–1)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 – 2010

Zwar erscheint dieser erneute Rückgang um mehr als 30 % geradezu dramatisch; gemessen am Einbruch der Baufertigstellungen, der im gleichen Zeitraum in Niedersachsen nahezu 40 % erreichte, ist er aber grundsätzlich der Nachfrageentwicklung angemessen.

Für etwa 90 % des neuen Wohnbaulands wurden Freiflächen in Anspruch genommen, für zehn Prozent wurden ehemalige Brachflächen genutzt. Etwa die Hälfte dieser 120 ha umgewidmeter Brachflächen liegt in den Städten Braunschweig (20 ha) und Lüneburg (13 ha) sowie in den Gemeinden Ganderkesee (16 ha) im Landkreis Oldenburg und Achim (13 ha) im Landkreis Verden.

Die geplante Bebauungsdichte variiert wie in den vorangegangenen Jahren sehr stark. Der mittlere Wert von 700 qm Bruttowohnbauland je Wohneinheit entspricht weitgehend dem der letzten Baulandumfrage. Dasselbe gilt für die nach Gebäudetyp differenzierten mittleren Werte von 800 qm Bruttowohnbauland für Familienheime und 250 qm für Geschosswohnungen. Damit hat sich die etwas intensivere Flächenausnutzung offenbar stabilisiert; in der ersten Hälfte des Jahrzehnts betrug der Durchschnittswert noch 800 qm je Wohnung, dabei 850 qm für Familienheime und 300 qm für Geschosswohnungen.

#### **Baulandausweisungen für Familienheime und Geschosswohnungen**

Der Rückgang an Baulandausweisungen in den Jahren 2008 und 2009 betraf ausschließlich den Sektor für Familienheime. In der vorangegangenen Periode waren noch 1.750 ha für 21.350 Wohnungen ausgewiesen worden, in den Jahren 2008 und 2009 nur noch 1.110 ha für 13.600 Wohnungen; der Rückgang beläuft sich auf 36 %.

Im Gegensatz dazu erhöhte sich die für Geschosswohnungen reservierte Fläche; 2006/2007 waren 50 ha für 2.000 Wohnungen ausgewiesen worden, in der Wohnbaulandumfrage 2010 wurden 75 ha für 3.350 Wohnungen gemeldet. Zwar ist die Steigerungsrate hoch, aber ein Trendumbruch lässt sich aufgrund der sehr geringen absoluten Werte daraus nicht ableiten.

Weiterhin werden Baurechte in erster Linie für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen. Nur sechs Prozent des Wohnbaulands und 19 % der darauf vorgesehenen Wohnungen sind für den Geschosswohnungsbau reserviert.

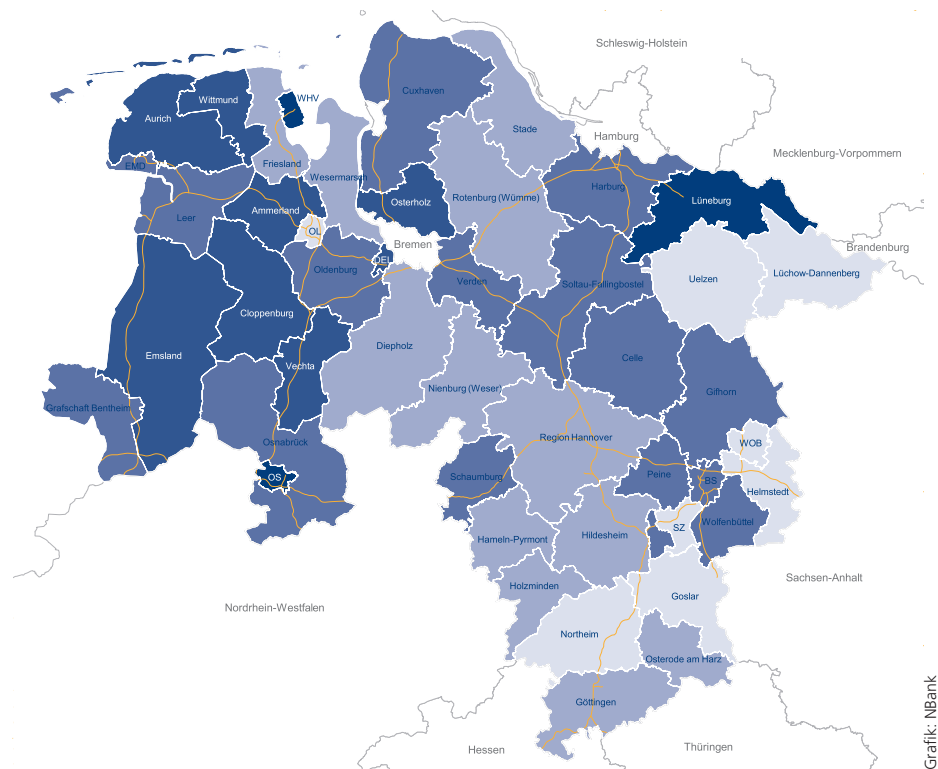
In vierzehn Landkreisen und drei kreisfreien Städten (Delmenhorst, Emden, Wolfsburg) wurde in den letzten zwei Jahren gar kein Bauland für den Geschosswohnungsbau vorgesehen; in weiteren fünfzehn Landkreisen und kreisfreien Städten (Oldenburg, Salzgitter) beliefen sich die Neuausweisungen für dieses Segment auf höchstens einen Hektar.

Die Ausnahmen finden sich in den Städten Wilhelmshaven, Lüneburg, Göttingen und Osnabrück; zusammen mit dem Umland von Hannover stellen sie mehr als die Hälfte der insgesamt in Niedersachsen ausgewiesenen Flächen für den Mehrfamilienhausbau.

Das neu ausgewiesene Bauland für Geschosswohnungen wurde in höherem Maße kurzfristig in Anspruch genommen als Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser. Obwohl zwei Drittel des neuen Baulands für Mehrfamilienhäuser erst 2009 ausgewiesen worden waren, waren Ende 2009 bereits für mehr als ein Viertel der gesamten Fläche Baugenehmigungen erteilt. Bei den für Familienheime vorgesehenen Flächen lag dieser Anteil unter 20%; dabei war mehr als die Hälfte der Neuausweisungen schon 2008 erfolgt.

Dieser Unterschied könnte ein Indiz dafür sein, dass im Eigenheimbereich noch in größerem Umfang Angebotsplanungen vorherrschen, während sich beim Geschosswohnungsbau immer mehr durchsetzt, erst dann Baurechte zu schaffen, wenn konkrete Bauabsichten vorliegen.

**Neuausweisungen von Wohnbauland 2008 und 2009 (Abb. 3–2)**



**Neuausweisungen 2008/2009 in ha je 10.000 Einwohner**

unter 0,5    
  0,5 bis 1,0    
  1,0 bis 2,0    
  2,0 bis 4,0    
  über 4,0

Niedersachsen: 1,5     Landeshauptstadt Hannover: <0,1

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010, LSKN  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Grafik: NBank

### Regionale Muster bei den Neuausweisungen

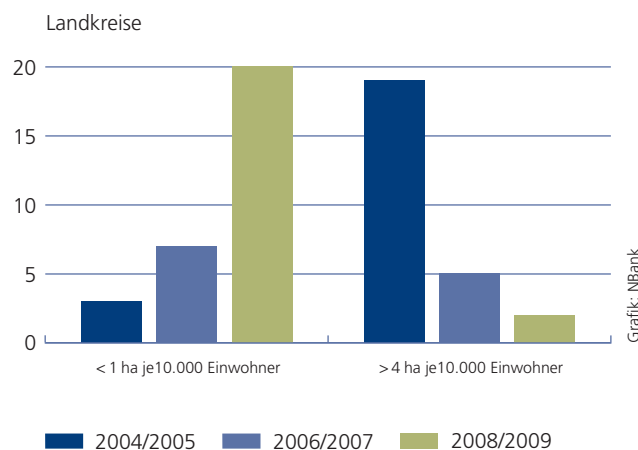
Das neu geschaffene Wohnbauland ist sehr ungleichmäßig im Land verteilt. Jeweils etwa zehn Prozent liegen in der Stadt Osnabrück (112 ha) und in der Region Hannover (104 ha). Zwei weitere regionale Schwerpunkte bilden die Landkreise Emsland (98 ha) und Lüneburg (72 ha). Zum fünften Platz (Landkreis Harburg mit 45 ha) ist der Sprung sehr groß, und am unteren Ende der Skala befinden sich sechs Landkreise und zwei kreisfreie Städte (Wolfsburg und Salzgitter) mit weniger als fünf Hektar neuen Baulands.

Da das Land sehr unterschiedlich dicht besiedelt ist, sind für Vergleichszwecke aber nicht die absoluten, sondern relative Werte heranzuziehen. 2008 und 2009 wurden landesweit 1,5 ha neuen Brutto-Wohnbaulands je 10.000 Einwohner ausgewiesen. Für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte reicht die Spanne von kleiner als 0,1 ha im Landkreis Goslar bis nahezu sieben Hektar in der Stadt Osnabrück; auf vergleichsweise sehr hohe Werte kamen auch der Landkreis Lüneburg und die Stadt Wilhelmshaven mit jeweils vier Hektar je 10.000 Einwohner.

Abbildung 3–2 zeigt weitere sieben Städte und Landkreise mit weniger als 0,5 ha und weitere zwölf mit weniger als ein Hektar je 10.000 Einwohner. Diese sehr geringe Ausweisungsintensität findet sich konzentriert in Südniedersachsen, entlang der Weser, in der Region Hannover und im Nordosten. Die Landkreise mit einer relativ hohen Ausweisungsintensität liegen erwartungsgemäß im Raum Hamburg und im Westen Niedersachsens.

Damit reproduziert die Karte 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. Quer dazu gab es in jeder Umfrage einzelne Städte, die nicht in dieses Muster passten.

### Entwicklung der Ausweisungsintensität (Abb. 3–3)

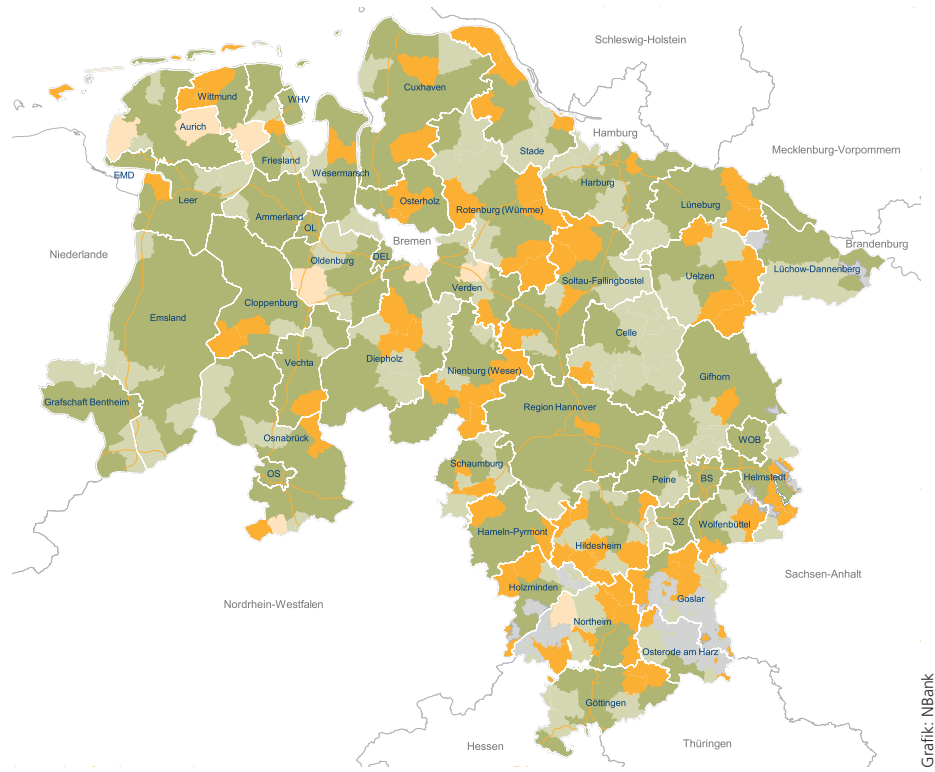


Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 2006 – 2010

Vergleicht man die Werte, nach denen das regionale Muster gebildet wurde über die Zeit, wird deutlich, dass sich die Abstände zwischen „relativ hoher“ und „relativ geringer“ Ausweisungsintensität erheblich verringert haben.

Allein in den letzten vier Jahren wurden auch in den traditionellen Wachstumsregionen die Neuausweisungen stark zurückgefahren, so dass sich die Landkreise und kreisfreien Städte in ihrer Ausweisungsintensität zunehmend annähern und die Unterschiede abschmelzen.

**Neuausweisungen von Wohnbauland seit 2005 (Abb. 3–4)**



Grafik: NBank

**Neuausweisungen der Kommunen**

- kontinuierlich
- in 2006/2007 oder 2008/2009
- keine
- keine Antwort in 2010
- gemeindefreie Fläche

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010, LSKN  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

### Gemeinden ohne Baulandausweisungen

45 % der Städte und Gemeinden haben in den Jahren 2008/2009 gar kein Wohnbauland ausgewiesen. Etwa die Hälfte dieser 189 Kommunen sind kleine Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern, aber es befinden sich auch 20 Städte und Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern darunter. 80 dieser 189 Städte und Gemeinden haben auch in den vorangegangenen Jahren 2006/2007 kein Bauland ausgewiesen; ihre Bautätigkeit speist sich also schon seit vier Jahren aus den Reserven. Davon sind nur Westniedersachsen und der Raum zwischen Hamburg und Hannover großflächig ausgespart (Abb. 3–4).

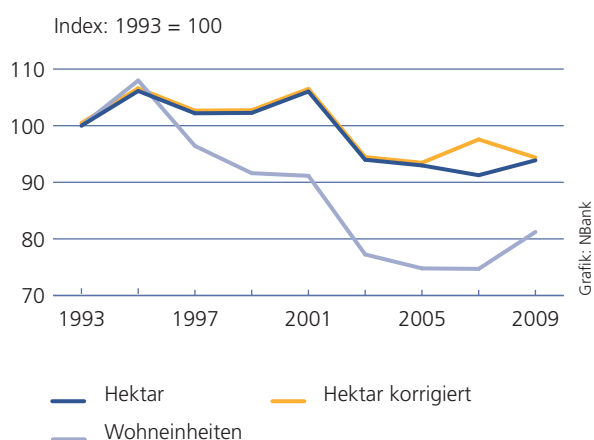
## Wohnbauland-Reserven

### Bauland-Reserven insgesamt

Zu Beginn des Jahres 2010 beliefen sich die Wohnbauland-Reserven<sup>5</sup> in Niedersachsen auf gut 6.600 ha für fast 107.000 Wohnungen. Etwa 15 % der Fläche und zwölf Prozent der Wohnungen (975 ha für 13.000 Wohneinheiten) stammen aus Neuausweisungen der vorangegangenen zwei Jahre.

Mehr als 20 % der gesamten Reserveflächen befinden sich in der Region Hannover (fast 450 ha, davon ein gutes Drittel in der Landeshauptstadt), der Stadt Oldenburg und in den Landkreisen Cuxhaven und Emsland (je 300 ha). Einen geringen Beitrag mit weniger als 30 ha leisten der Landkreis Wittmund sowie Braunschweig und Emden. Die Hälfte aller Landkreise und kreisfreien Städte verfügt über Reserven zwischen 100 und 200 ha.

### Entwicklung der Bauland-Reserven 1993 – 2009 (Abb. 3–5)



Mit dem Umfang von 6.600 ha liegen die Reserven um etwa 200 ha und 5.000 Wohnungen über dem Stand von vor zwei Jahren (Abb. 3–5). Dieser Wiederanstieg ist aber nicht auf eine reale Aufstockung, sondern auf neue Methoden in der Erfassung von Reserven in einer Reihe von Städten und Gemeinden zurückzuführen.

Eine nachträgliche Überprüfung der Angaben von 2008 in 25 Städten und Gemeinden ergab, dass ihre Reserven seinerzeit zu gering eingeschätzt wurden. Mit der Einführung von Bauflächenkataster, Überprüfung der älteren Baugebiete auf freie Bauplätze, Luftbilddauswertungen zu Baulücken im bebauten Innenbereich etc. sind diese ‚übersehenen Reserven‘ zutage getreten. Diese insgesamt gut 400 ha sind also nicht neu hinzugekommen, sondern gehören schon länger zu den Reserven.

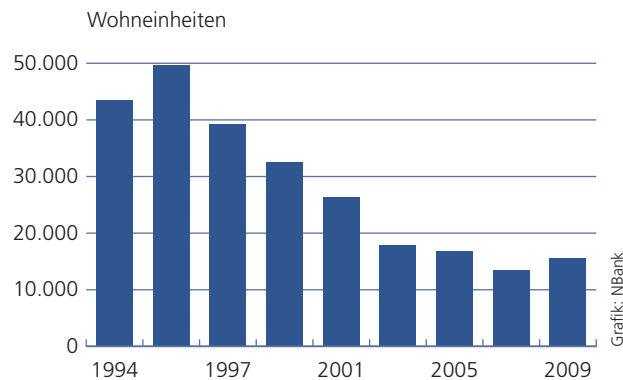
Werden sie nachträglich dem 2008 erfassten unbebauten Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten zugerechnet, sind die Reserveflächen auch in den letzten zwei Jahren effektiv weiter abgebaut worden, allerdings in einem nur sehr geringen Umfang von 230 ha bzw. drei Prozent.

#### **Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau**

An der nachrangigen Bedeutung von Flächen, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, hat sich nichts geändert. 94 % der Reserveflächen sind für den Bau von Familienheimen vorgesehen. Nur knapp 340 ha für 16.000 Wohnungen stehen für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung; fast 30 % davon liegen in der Region Hannover, dabei überwiegend in der Landeshauptstadt, und weitere zehn Prozent in der Stadt Oldenburg. In den anderen kreisfreien Städten sind die Flächenreserven für den Geschosswohnungsbau meist sehr gering. Die Hälfte von ihnen kommt nicht einmal auf fünf Hektar; in Delmenhorst, Salzgitter und Wolfsburg belaufen sie sich auf maximal einen, in Emden auf zwei Hektar. Da nicht alle Reserveflächen kurz- oder mittelfristig zu aktivieren sind, verfügen etliche Regionen in Niedersachsen effektiv wahrscheinlich über gar kein Bauland für Mehrfamilienhäuser.

Gegenüber 2007 haben die Flächenreserven für den Geschosswohnungsbau um 13 ha abgenommen, während die Zahl der möglichen Wohneinheiten um 2.000 bzw. 15 % angestiegen ist. Diese gegenläufige Entwicklung lässt sich zum Teil damit erklären, dass für die neu in den Reservepool eingegangenen Flächen eine dichtere Bebauung vorgesehen ist; ihr liegen aber auch neue Dichtebewertungen älterer Reserveflächen zugrunde, die sich aus der Anwendung neuer Instrumente bei der Erfassung der Reserven in den Städten und Gemeinden ergaben.

### Bauland-Reserven für Geschosswohnungen in Wohneinheiten (Abb. 3–6)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010

#### Abbau der Reserveflächen

Die Reserveflächen befinden sich zu drei Viertel im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach §30 BauGB und zu einem Viertel innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. sind Baulücken nach §34 BauGB. Der Umfang dieser Flächen in integrierter Lage hat sich in den letzten sechs Jahren nur wenig verändert. Wie weit der schleppende Abbau darauf zurückzuführen ist, dass die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu wenig forciert wird, und inwieweit die Flächen aufgrund von Eigentümerinteressen dem Markt gar nicht zur Verfügung stehen, ist hier nicht auszumachen.

Eine deutliche Veränderung zeigt sich dagegen im Einsatz des §13a BauGB. Unter den Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegt ihr Anteil mit 275 ha für knapp 6.000 Wohnungen bei mittlerweile sechs Prozent. Vor zwei Jahren hatte er die Einprozentmarke noch nicht erreicht. Allerdings nutzen bislang erst wenige Kommunen dieses vereinfachte Planungsverfahren; ganz intensiv wurde es in der Landeshauptstadt Hannover sowie im Umland von Hannover und in den Landkreisen Hildesheim, Stade und Osnabrück angewandt. In 13 Landkreisen und sämtlichen kreisfreien Städten hat es dagegen gar keine Rolle gespielt.



### **Regionale Unterschiede der Reserve-Intensität als Ergebnis langjährig vorherrschender Siedlungsflächenpolitik**

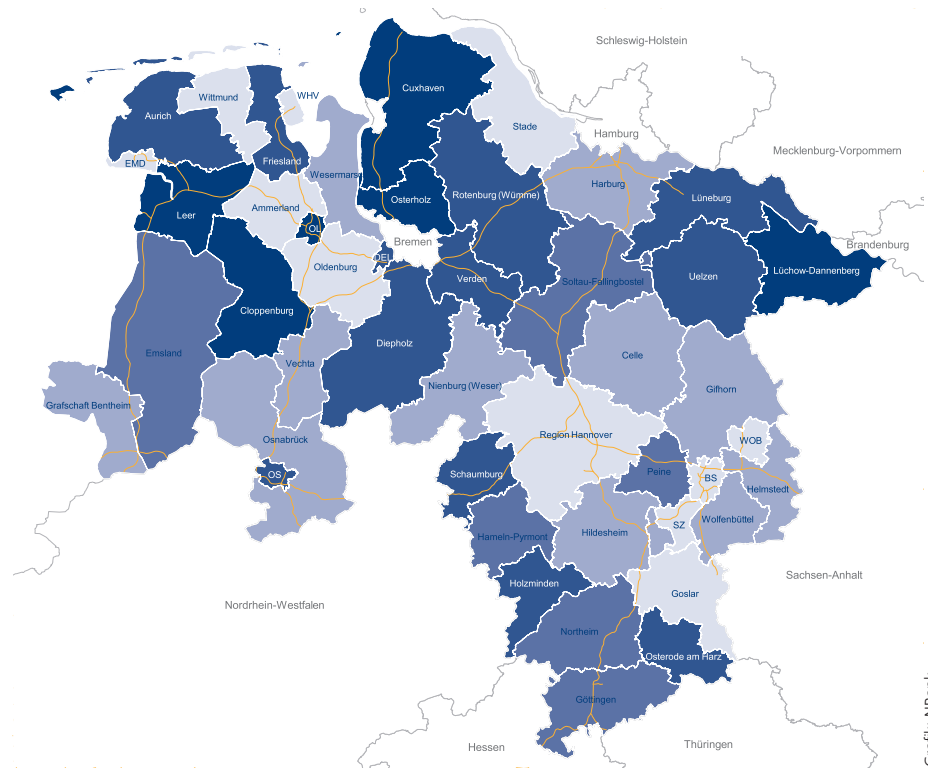
Landesweit belaufen sich die Reserveflächen auf 8,5 ha je 10.000 Einwohner. Die regionale Differenzierung zeigt aber große Unterschiede. Nur etwa ein Drittel der Landkreise und kreisfreien Städte kommt diesem Durchschnittswert nahe. Die meisten kreisfreien Städte sowie die Landeshauptstadt Hannover liegen, wie auch in der Vergangenheit, deutlich darunter; einige Landkreise sowie die Stadt Oldenburg dagegen um mehr als das Doppelte darüber.

Die Ursachen für die großen Unterschiede in der Reserve-Intensität liegen vor allem in der jeweils vorherrschenden Siedlungsflächenpolitik der 1990er-Jahre. In Regionen mit einer lokal sehr offensiven Angebotsplanung wurden in der Vergangenheit häufig große Reservepotenziale angehäuft. Mit der stark nachlassenden Nachfrage nach Bauland lassen sich viele dieser Flächen nur schwer vermarkten, so dass der große Reservepool kaum abgebaut wird. Drei der fünf Landkreise mit einer Quote von über 15 ha Reservefläche je 10.000 Einwohner gehören zu diesem Typ, die Landkreise Cuxhaven, Leer und Lüchow-Dannenberg, darüber hinaus auch die Landkreise Holzminden, Uelzen und Osterode. Aber auch in Regionen, in denen die Nachfrage nach Bauland weniger stark eingebrochen ist, halten sich die großen Reserven, wenn diese Form der Angebotsplanung weiterhin praktiziert und in großem Umfang immer neues Bauland ausgewiesen wird. Für diese Politik stehen die Städte und Gemeinden in den Landkreisen Cloppenburg und Osterholz; im Landkreis Osterholz wurde die Reserve, wie auch in den vorangegangenen Jahren, weiterhin aufgestockt. Im Landkreis Cloppenburg erreichten die Neuausweisungen nicht ganz den Umfang der Inanspruchnahme von Bauland, so dass die sehr hohen langjährigen Reserven leicht zurückgingen.

Eine ganz andere Siedlungsflächenpolitik herrscht offenbar schon seit vielen Jahren in den Landkreisen Ammerland, Oldenburg und Stade vor; trotz eines relativ dynamischen Baulandmarkts sind die dortigen Städte und Gemeinden zurückhaltend mit Neuausweisungen; durch dieses Verhalten haben sie ihre vergleichsweise geringen Reserven in den letzten zwei Jahren weiter abgebaut.

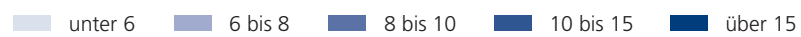
In anderen Landkreisen wie Goslar und Wittmund entspricht der kleine Reservepool der geringen Nachfrage. Und auch die großen Städte praktizieren selten eine extensive Vorratshaltung; daher verfügen die niedersächsischen kreisfreien Städte sowie die Stadt Hannover traditionell eher über geringe Reserveflächen.

**Baulandreserven Ende 2009 (Abb. 3–7)**



Grafik: NBank

**Reserven Ende 2009 in Hektar je 10.000 Einwohner**



Niedersachsen: 8,5    Landeshauptstadt Hannover: 2,9

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010, LSKN  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Baulandnachfrage

### Verbrauch von Bauland

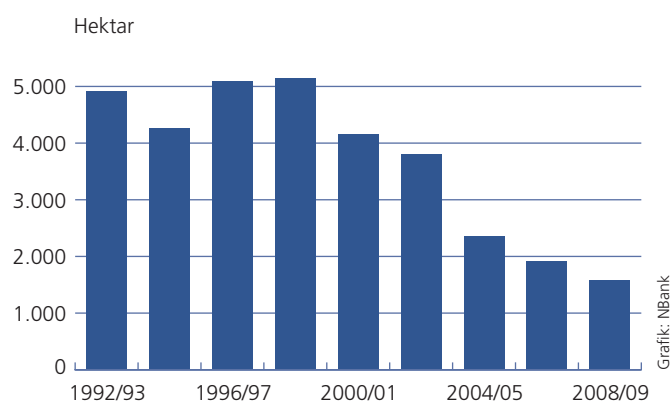
Die Bautätigkeit in Niedersachsen ist auch in den vergangenen Jahren weiter gesunken. 2008 und 2009 wurden nur noch knapp 1.450 ha Bruttowohnbauland für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen.<sup>6</sup> Gegenüber 2006/2007 beläuft sich der Rückgang auf 25%. Damit hat sich die rapide Abnahme seit Beginn des Jahrzehnts auch in den letzten zwei Jahren nicht abgeschwächt. Da der Umfang der Neuausweisungen mit 1.200 ha noch geringer war als der Umfang des in Anspruch genommenen Wohnbaulands von 1.450 ha, wurden die Reserveflächen aber trotz dieses historisch tiefsten Stands an Baulandverbrauch leicht abgebaut (um 270 ha).

Die regionalen Schwerpunkte der Inanspruchnahme von Bauland befanden sich im Westen Niedersachsens, im Raum Hamburg und in der Region Hannover; in Südniedersachsen, dem Nordosten und dem Unterweserraum wurden dagegen nur sehr wenige Flächen bebaut.

### Erwartungen an die Nachfrage nach Wohnbauland

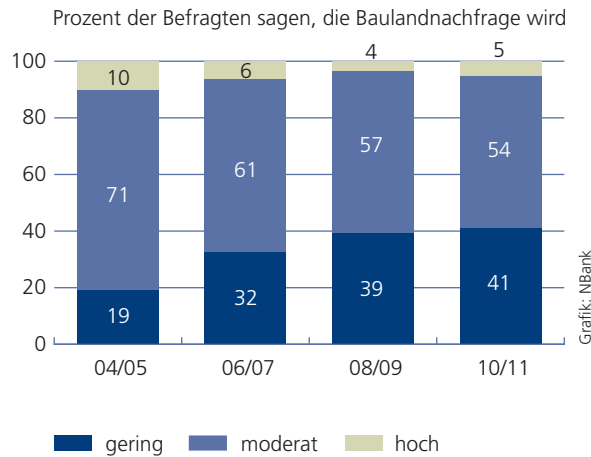
Die Erwartungen an die Nachfrage nach Wohnbauland sind insgesamt sehr verhalten. Für den Eigenheimsektor geht die Mehrheit der Vertreter von Städten und Gemeinden davon aus, dass sich die Nachfrage auf einem moderaten Niveau halten wird; gleichzeitig ist aber auch die Gruppe derer, die nur eine geringe Nachfrage erwartet, mit über 40% sehr groß und gegenüber der letzten Umfrage noch einmal leicht angewachsen. Erwartungen an eine hohe Nachfrage gibt es nach wie vor nur vereinzelt und fast ausschließlich im Umland der Großstädte.

### Bauland-Verbrauch (Abb. 3–8)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 – 2010

### Erwartung der Baulandnachfrage für Familienheime (Abb. 3–9)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 2004 – 2010

### Baulandnachfrage für Geschosswohnungen

Die Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau wird seit Jahren landesweit als sehr gering eingeschätzt. Auf diesem Niveau scheint sich derzeit aber eine leichte Tendenz nach oben abzuzeichnen. In 13 % der Städte und Gemeinden wird für die nächsten zwei Jahre mit einer moderaten Nachfrage gerechnet; in der Stadt Oldenburg sogar mit einer hohen. Vor zwei Jahren wurde die Bewertung ‚moderat‘ nur in acht Prozent der Kommunen vergeben.

Vor dem Hintergrund der insgesamt sehr geringen Marktdynamik ist die Frage nach längerfristigen Flächenplanungen von vielen Städten und Gemeinden nicht beantwortet worden und unter den 55 % derer, die konkrete Angaben gemacht haben, sind die Zukunftsvorstellungen offenbar sehr unterschiedlich. In allen Regionen befinden sich Kommunen, die weniger als fünf Hektar und andere, die ein Vielfaches davon bis 2025 für Wohnzwecke beplanen wollen. Dabei fallen aber eine Reihe kleiner Gemeinden insbesondere in den westlichen Landesteilen auf, die vorhaben, in diesem Zeitraum 100 bis 200 ha Wohnbauland zu schaffen.

Auch unter den Großstädten ist das Spektrum sehr breit. So geht man in Hannover von weiteren 360 ha zu beplanendem Wohnbauland aus, in Oldenburg von 22 ha. Diese Unterschiede sind natürlich nur zum Teil Ausdruck der erwarteten Nachfragedynamik; sie hängen auch sehr stark mit dem Umfang der derzeitigen Reserveflächen sowie mit der Konkretisierung der längerfristigen Planungsabsichten zusammen. In der Summe wurden als Wohnbaulandpotenziale, die bis 2025 beplant werden sollen, niedersachsenweit 6.150 ha für 92.000 Wohnungen genannt.

### **Bauflächenmanagement und Innenentwicklung**

Nur relativ wenige Städte und Gemeinden in Niedersachsen setzten im Hinblick auf die Anforderungen an eine zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik die Instrumente des Bauflächenmanagements und der Innenentwicklung konsequent ein. Dennoch scheint diese Gruppe zu wachsen.

60 Städte und Gemeinden betreiben ein Bauflächenmanagement, weitere sechs bereiten entsprechende Instrumente vor. In zwei Drittel dieser 66 Kommunen kommt dabei ein flächendeckendes System zur Erfassung der Baulücken zum Einsatz. Damit praktizieren fast 85 % aller Städte und Gemeinden keine Form von Flächenmanagement und nur zehn Prozent setzen Instrumente ein, die ihnen ein umfassendes Bild über ihre Baulandreserven und Potenziale liefern können. Andererseits ist die Zahl der Städte und Gemeinden, die überhaupt eine Form von Flächenmanagement betreiben gegenüber 2007 um ein Drittel gestiegen.

Die Kommunen mit einem aktiven Bauflächenmanagement sind über das ganze Land verteilt. Dennoch liegt ihr Schwerpunkt in Südniedersachsen, während sich das Hamburger Umland und das Emsland als die Wachstumsregionen Niedersachsens auffällig wenig mit einem Bauflächenmanagement auseinandersetzen. Offenbar entwickeln Städte und Gemeinden erst dann steuernde Instrumente zum Flächenmanagement, wenn sie in hohem Maße mit den Folgen der demografischen Entwicklung und der nachlassenden Baulandnachfrage konfrontiert sind. Für eine wirksame Innenentwicklung sollten die Instrumente vorausschauend und in der Breite stärker Anwendung finden.

Erstmals wurde nach Aktivitäten zur Innenentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke gefragt. Dabei wurde deutlich, dass sich bisher nur wenige Städte und Gemeinden in Richtung einer offensiven, flächensparenden Siedlungspolitik umorientieren. Gut zehn Prozent der Städte und Gemeinden sind an Projekten bzw. Programmen beteiligt, zu deren Zielsetzung eine nachhaltige Siedlungsflächenpolitik gehört, und knapp 20 % haben Maßnahmen zur Innenentwicklung umgesetzt. Dabei geht es schwerpunktmäßig um Nachverdichtungen und um die Entwicklung von Wohnbauland in zentralen Lagen bzw. innerhalb des Siedlungsraumes.