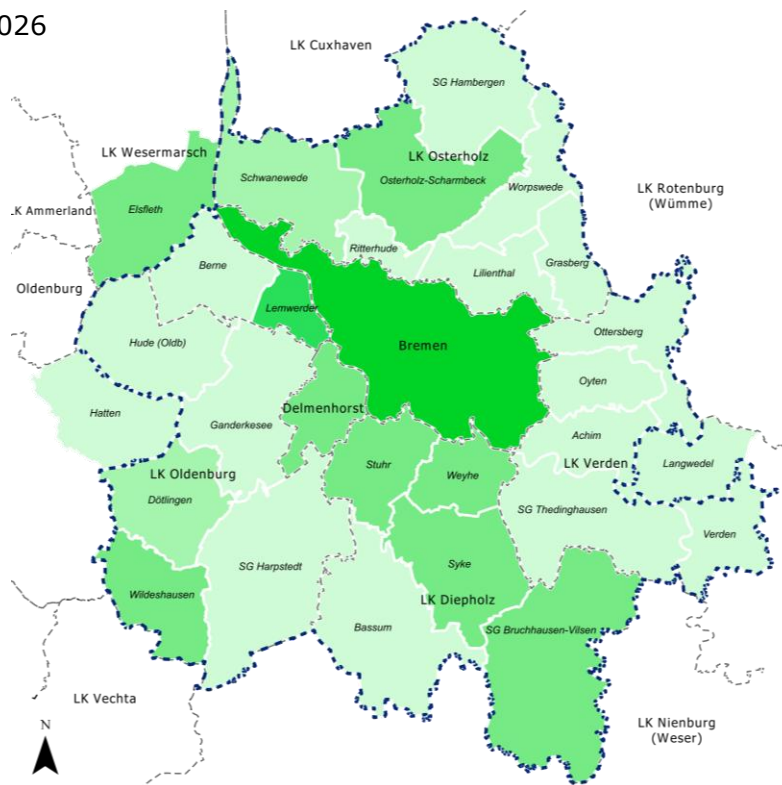


Stand: 26.01.2026



unter Mitarbeit von
Patrizia Wälde und Nora Welkener



kommunalverbund
niedersachsen
bremen e.V.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
2 Bestandsaufnahme öffentlicher Gewerbeflächen	8
2.1 Freie, bereits erschlossene Gewerbeflächen	8
2.2 Freie, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen	16
2.3 Gewerbegebiete in Planung und Potenzial- und Vorscheuflächen	19
3 Gewerbeflächenentwicklungskonzepte	24
3.1 Konzeptionelle Grundlagen	24
3.2 Ziele und Schwerpunktsetzungen der neuen Konzepte	25
3.3 Flächenbedarfe und Potenzial- und Vorscheuflächen in der Region Bremen	28
4 Organisation und Personalausstattung der Wirtschaftsförderung	30
5 Fazit	33
Literaturverzeichnis	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Hebesätze der Grundsteuer (B) und Gewerbesteuer (08/2025)	9
Tabelle 2: Freie und erschlossene Gewerbeflächen (in ha) in der Region Bremen (08/2025)	10
Tabelle 3: Freie und noch nicht erschlossene Gewerbeflächen (in ha).....	17
Tabelle 4: Gewerbeflächen in Planung und Potenzial- und Vorschauflächen in der Region Bremen (in ha) (08/2025)	20
Tabelle 5: Übersicht zu bestehenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepten in der Region Bremen	25
Tabelle 6: Flächenbedarfe und Potenzial- und Vorschauflächen in ausgewählten Gewerbeflächen-entwicklungskonzepten (niedersächsischer Raum)	28
Tabelle 7: Personalausstattung der Wirtschaftsförderung der niedersächsischen Städte und Gemeinden in der Region Bremen (in VZÄ).....	31
Tabelle 8: Personalausstattung der Wirtschaftsförderung der Landkreise und kreisfreien Städte in der Region Bremen (08/2025)	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verkehrliche Anbindung und Erschließung mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (niedersächsischer Raum).....	15
Abbildung 2: Verkehrliche Anbindung der verfügbaren aber noch nicht erschlossenen Flächen (niedersächsischer Raum)	16
Abbildung 3: Verfügbarkeit der geplanten Gewerbeflächen in Hektar nach Jahren (niedersächsischer Raum) (in ha)	23
Abbildung 4: Verfügbarkeit der Potenzial- und Vorschauflächen in Hektar nach Jahren (niedersächsischer Raum) (in ha)	23

Kartenverzeichnis

Karte 1: Raumzuschnitt der Region Bremen (08/2025)	6
Karte 2: Freie, bereits erschlossene Gewerbeflächen in der Region Bremen (08/2025) ..	13
Karte 3: Bodenrichtwerte im niedersächsischen Raum der Region Bremen (01/2025) ...	14
Karte 4: Freie, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen in der Region Bremen (08/2025)	18
Karte 5: Gewerbeflächen in Planung in der Region Bremen (08/2025)	21
Karte 6: Potenzial- und Vorschauflächen in der Region Bremen (08/2025)	22

Abkürzungen

B-Plan	Bebauungsplan
dwfg	Delmenhorster Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH
F-Plan	Flächennutzungsplan
GEK	Gewerbeflächenentwicklungskonzept
GEP	Gewerbeentwicklungsprogramm
GIFPRO	Gewerbe- und Industrieflächenprognose (Bezeichnung für ein spezifisches Berechnungsmodell)
IFP	Integriertes Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen
k.A.	Keine Angabe
KomSIS	Kommunales Standort-Informations-System
krsfr.	kreisfrei
LK	Landkreis
MW	Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr
NIW	Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung
SWAE	Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (Bremen)
SWAH	Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (Bremen)
SWHT	Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation (Bremen)
SWH	Senator für Wirtschaft und Häfen (Bremen)
VZÄ	Vollzeitäquivalente
WFB	Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
WLO	Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Landkreis Oldenburg mbH

1 Einleitung

Die Region Bremen ist ein Wirtschafts-, Arbeits- und Lebensraum von über einer Million Menschen. Die Verfügbarkeit an Gewerbeflächen sowie ihre Standort- und Lagequalitäten bilden eine wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung der Kommunen in der Region. Die Bedeutung beschränkt sich nicht allein auf ihre Rolle als Standortfaktor für Unternehmen, sondern umfasst zugleich eine zentrale finanzielle Komponente. Die kommunalen Haushalte und damit die politischen Handlungsmöglichkeiten sind in einem hohen Maße von Gewerbesteuerereinnahmen abhängig.

Zu den zentralen wirtschaftspolitischen Aufgaben der Kommunen gehören daher die Planung, Erschließung, Vermarktung, Sicherung und Weiterentwicklung von Gewerbeflächen und -gebieten. Die Kommunen verfügen im Rahmen des Bau- und Planungsrechts über entsprechende Handlungs- und Gestaltungsspielräume. Dabei können sie durch den Ankauf und die Entwicklung von Flächen eine aktive kommunale Boden-, Flächen- und Wirtschaftspolitik betreiben.

In den Landkreisen, Städten und Gemeinden der Region Bremen liegen in den zuständigen Einrichtungen der Wirtschaftsförderung konkrete Angaben zu bestehenden und geplanten Gewerbegebieten sowie zu den Gewerbeflächen vor. Allerdings gab es bis vor wenigen Jahren keine Ansätze, diese Informationen auf einer regionalen Ebene zusammenzuführen und zu analysieren.

Eine erste regionale Bestandsaufnahme lieferte Anfang 2023 das Institut Arbeit und Wirtschaft (iaw) der Universität Bremen¹. Im Rahmen einer umfassenden Studie (Nischwitz et al. 2023) zur Region Bremen wurde u. a. eine Bestandsaufnahme der verfügbaren Gewerbeflächen mit dem Datenstand von 12/2021 präsentiert, die auf viel Resonanz stieß.

Dabei zeigte sich, dass die Flächenbereitstellung für Unternehmen unter einem hohen Problem- und Handlungsdruck steht. In den Städten und Gemeinden der Region Bremen verschärfte sich die Verknappung an verfügbaren Gewerbeflächen. So war Ende 2021 fast die Hälfte der Mitgliedskommunen des Kommunalverbundes nicht mehr in der Lage, eine Flächennachfrage von Unternehmen zur Ansiedlung oder Weiterentwicklung kurzfristig zu bedienen. Davon konnte mehr als ein Drittel den interessierten Unternehmen auch auf mittelfristige Sicht kein Angebot an freien Gewerbeflächen unterbreiten.

Vor diesem Hintergrund gibt es in der Region Bremen ein hohes Interesse bezüglich einer Aktualisierung des Datenbestandes von 12/2021. In Anlehnung an die bisherige Vorgehensweise sollten im Auftrag des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. folgende Themenbereiche für das Jahr 2025 aktualisiert werden:

- Analyse des Bestandes an freien und sofort verfügbaren Gewerbeflächen.
- Erfassung von Gewerbegebieten und -flächen in der Planung.
- Erfassung von Potenzial- und Vorscheuflächen / Suchräumen.

¹ Die Studie wurde im Auftrag der Arbeitnehmerkammer Bremen durchgeführt.

Zur Vorgehensweise

Die Region Bremen umfasst in dieser Studie kreisangehörige und kreisfreie Mitgliedskommunen des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. (Stand 10/2025: 26 Städte, Gemeinden und Samtgemeinden). Die Gemeinde Twistringen tritt zum 01.01.2026 aus dem Kommunalverbund aus und hat sich auch nicht mehr an der Erhebung beteiligt. Von daher wurde Twistringen in der Studie nicht berücksichtigt. Zusätzlich wurden die Stadt Elsfleth sowie die Gemeinden Hatten und Langwedel in die Untersuchung mit einbezogen (siehe Karte 1).²

Zur Erfassung und Analyse der Gewerbeflächenausstattung in der Region Bremen wird hinsichtlich der Verfügbarkeit zwischen verschiedenen Flächenkategorien unterschieden. Grundlage der Systematik bildet eine Kategorisierung in vier Flächentypen, die sich an etablierten Klassifikationen orientiert (vgl. Region Hannover 2021; WLO 2020).

Kategorien der Gewerbeflächen

- Verfügbare Gewerbeflächen
 - Freie, erschlossene Gewerbeflächen (sofort verfügbar):
mit rechtskräftigem Bebauungsplan, im öffentlichen Eigentum, vorhandene Erschließung (vermarktungsreif).
 - Freie, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen:
mit rechtskräftigem Bebauungsplan (B-Plan), im öffentlichen Eigentum, noch nicht erschlossen (später vermarktbar).
- Geplante Gewerbeflächen: Aufstellungsbeschluss für B-Plan, ein Flächennutzungsplan Festsetzung (F-Plan) oder eine konzeptionelle Grundlage liegt vor.
- Potenzial- und Vorscheuflächen: strategisch wichtige Flächen, die in der Zukunft für eine Gewerbeflächenentwicklung seitens der Kommunen bevorzugt in Frage kommen (beabsichtigte Neuausweisung ohne B- oder F-Plan-Festsetzung).
- Suchräume: Areale, in denen eine Gewerbeflächenentwicklung in angemessener Größe aus kommunaler Sicht langfristig wünschenswert sei.

Diese systematische Differenzierung erlaubt eine mehrdimensionale Analyse der Gewerbeflächenentwicklung: räumlich, zeitlich und planungsrechtlich. Sie verdeutlicht, dass die quantitative Betrachtung verfügbarer Flächen allein nicht ausreicht, um die tatsächliche Handlungsfähigkeit der Region und ihrer Kommunen in der Gewerbeflächenentwicklung zu bewerten. Erst die Unterscheidung zwischen kurzfristig aktivierbaren, mittelfristig planbaren und langfristig strategischen Flächen ermöglicht eine realistische Einschätzung des Entwicklungspotenzials.

Zudem wird durch diese Kategorisierung sichtbar, in welcher Phase der Flächenentwicklung sich einzelne Gemeinden aktuell befinden. Sie zeigt zugleich, wie stark sich die räumliche Entwicklung in der Region unterscheidet – einschließlich jener Gemeinden, die in keiner der Kategorien über entsprechende Flächen verfügen.

² Die Erhebung von Ende 2021 bezog sich auf einen Raumausschnitt mit insgesamt 33 Städten und Gemeinden in der Region Bremen. Für die neue Studie 2025 wurde der räumliche Zuschnitt angepasst (s. o.). Die Region Bremen umfasst in dieser Studie 29 Städte und Gemeinden, davon sind 26 Mitglieder des Kommunalverbundes (Stand 10/2025, ohne Twistringen). Zur Vergleichbarkeit der Analysen wurden die Daten von 2021 für den aktuellen Raumzuschnitt neu zusammengestellt und berechnet.

Karte 1: Raumzuschnitt der Region Bremen (08/2025)



Legende

- Beteiligte Mitgliedsgemeinden
- Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.
- Gemeinden im erweiterten Untersuchungsraum
- Kreise und kreisfr. Städte

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Arbeitsschritte

In einem ersten Arbeitsschritt wurden Informationen zum Bestand an freien Gewerbeflächen in der Region Bremen aus dem „*Kommunalen Standort-Informationen-System*“ (KomSIS)³ entnommen. Da sich in der Vergangenheit die Informationen in der KomSIS-Datenbank z. T. als sehr lückenhaft und veraltet herausgestellt haben, wurde in einem zweiten umfassenderen Arbeitsschritt eine eigene Kompletterhebung bei den niedersächsischen Kommunen durchgeführt. Die Onlineumfrage erfolgte zwischen dem 16.06. und 22.08.2025.

Dabei wurden die Daten und weitergehenden Informationen zu den vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen und Gewerbegebieten sowie Potenzial- und Vorschauflächen direkt bei den zuständigen Ansprechpartner:innen erfragt. Im Nachgang zur Umfrage wurden die ausgewerteten Antworten einem Plausibilitätscheck unterworfen. Bei Bedarf wurde mit den kommunalen Ansprechpartner:innen Kontakt aufgenommen, um miteinander Verständnisfragen zu klären oder fehlenden Angaben nachzuliefern.

Für die Stadtgemeinde Bremen wurden Angaben und Daten aus verschiedenen Dokumenten zur Gewerbeflächenentwicklung erfasst, zusammengeführt und ausgewertet. Hierzu gehören das Gewerbeentwicklungsprogramm GEP 2030 (SWAE 2023) und die erste jährliche Berichterstattung zur Gewerbeflächenentwicklung (SWHT 2025). Zudem wurde auf zwei Quartalsberichte „*Gewerbeflächenentwicklung in der Stadtgemeinde Bremen*“ (12/2021 und 06/2025) der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) zurückgegriffen (WFB 2022, 2025a). Die Analyseergebnisse wurden mit der zuständigen senatorischen Behörde (SWHT) und der WFB abgestimmt.

Zusätzlich erfolgte zum Abgleich der Ergebnisse eine separate Internet- und Medienrecherche.

Angaben zu den künftigen Bedarfen an Gewerbeflächen, zu beabsichtigten Neuausweisungen, Potenzial- und Vorschauflächen und Suchräumen wurden aus den vorhandenen Gewerbeentwicklungskonzepten der betroffenen Landkreise und kreisfreien Städte herausgefiltert. Eine aktuelle fachliche Einordnung und Aktualisierung der Angaben erfolgte dann mithilfe ausgewählter kommunaler Wirtschaftsförderer (Interviews).

Die Bearbeitung der Studie erfolgte anhand von **drei Arbeitspaketen**:

- AP1 Analyse des Bestandes an freien und sofort verfügbaren Gewerbeflächen.
- AP2 Erfassung von Gewerbegebieten und –flächen in der Planung.
- AP3 Erfassung von Potenzial- und Vorschauflächen / Suchräumen.

Im Kapitel 2 der Studie werden alle relevanten Daten zur Situation der verfügbaren Gewerbeflächen bereitgestellt und mit den Ergebnissen aus 12/2021 abgeglichen. Zudem werden erstmalig Informationen zu geplanten Gewerbegebieten und –flächen für die Region Bremen aufbereitet. Dies gilt auch für den aktuellen Stand im Bereich der Potenzial- und Vorschauflächen. Im Kapitel 3 werden wesentliche Inhalte der vorliegenden Gewerbeentwicklungskonzepte auf Landkreisebene analysiert. Im Vergleich zur Vorläuferstudie konnten hier zusätzlich zwei aktuelle Konzepte (Landkreis Verden 2023; Stadt Delmenhorst 2024) berücksichtigt werden. Im Kapitel 4 werden die unterschiedlichen Organisationsformen und die Ressourcenausstattung der Wirtschaftsförderung beschrieben. Im abschließenden Kapitel 5 werden die wesentlichen Ergebnisse der Studie gebündelt und ein kurzes Fazit gezogen.

³ <https://www.komsis.de/>; Herausgeber sind Landkreise und kreisfreie Städte in Niedersachsen.

2 Bestandsaufnahme öffentlicher Gewerbeflächen

Die Bestandsaufnahme bildet die Grundlage für die Analyse der aktuellen Gewerbeflächenentwicklung in der Region Bremen. Sie liefert einen strukturierten Überblick über wesentliche Standortfaktoren, die für die wirtschaftliche Entwicklung und die Ansiedlung neuer Betriebe eine zentrale Rolle spielen. Ein entscheidender Bestandteil dieser Rahmenbedingungen sind die kommunalen Hebesätze für die Grundsteuer B und die Gewerbesteuer, die unmittelbar die Standortattraktivität beeinflussen (siehe Tabelle 1).

Die Tabelle 1 gibt einen Überblick über die aktuellen Hebesätze in den untersuchten Kommunen der Region Bremen⁴. Deutlich wird, dass die Stadtgemeinde Bremen als Oberzentrum mit einem Hebesatz von 755 Prozent bei der Grundsteuer B und 460 Prozent bei der Gewerbesteuer den Spitzenwert in der Region aufweist. Auch innerhalb des niedersächsischen Raums lassen sich erhebliche Unterschiede erkennen. Während etwa Hatten (340 und 350 Prozent) vergleichsweise niedrige Sätze erhebt, liegen die Werte in Schwanewede (495 und 450 Prozent) oder in Lilienthal (590 und 460 Prozent) wesentlich höher. Diese Spannweite verdeutlicht die heterogene kommunale Steuerpolitik in der Region und zeigt, dass steuerliche Rahmenbedingungen einen wichtigen Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit einzelner Standorte darstellen.

2.1 Freie, bereits erschlossene Gewerbeflächen

Die Analyse der freien, bereits erschlossenen – also die für eine sofortige Vermarktung verfügbaren – Gewerbeflächen bildet den zentralen Baustein zur Beurteilung der aktuellen Flächenverfügbarkeit in der Region Bremen. Auf Grundlage der aktuellen Erhebung sowie eines systematischen Abgleichs mit den Ergebnissen der Voruntersuchung aus dem Jahr 2021 werden in Tabelle 2 die Flächenbestände nach Gemeinden und kreisfreien Städten ausgewiesen. Zusätzlich erfolgt eine Aggregation auf Ebene der Landkreise (bezogen auf die jeweils untersuchten Gemeinden). Um eine detailliertere regionale Perspektive auf die Ausgangslage im Verflechtungsraum zu gewinnen, wurden die Daten sowohl mit als auch ohne das Oberzentrum Bremen aggregiert.

Im niedersächsischen Teilraum (ohne die Stadtgemeinde Bremen) standen Ende 2021 51,4 Hektar erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung, die bis 2025 um 17,7 Prozent auf 42,3 Hektar abnahmen (siehe Tabelle 2). In welchem Umfang die 2021 verfügbaren Flächen erfolgreich vermarktet wurden bzw. mit welchem Anteil diese Flächen in der aktuellen Erhebung noch enthalten sind, konnte nicht ermittelt werden. Ähnlich verlief die Entwicklung in der Stadtgemeinde Bremen mit einem Rückgang um 14,6 Prozent. Vor diesem Hintergrund verringerte sich in der gesamten Region Bremen die verfügbare Fläche von 152,9 Hektar (2021) auf 129,0 Hektar (2025). Dies entspricht einer Reduktion von insgesamt 15,6 Prozent (siehe Tabelle 2).

⁴ Für die Samtgemeinden wurden die Spannweiten der Hebesätze der Mitgliedsgemeinden auf Grundlage der amtlichen Statistik mit dem Datenstand 2024 ausgewiesen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025), da keine direkte Erhebung bei den einzelnen Mitgliedsgemeinden erfolgte.

Tabelle 1: Hebesätze der Grundsteuer (B) und Gewerbesteuer (08/2025)

Kommune	Gebietskörperschaft	Hebesatz Grundsteuer B (in %)	Hebesatz Gewerbesteuer (in %)
Stadtgemeinde Bremen		755	460
Krsfr. Stadt Delmenhorst		557	435
LK Diepholz			
Bassum	Stadt	390	440
Bruchhausen-Vilsen	Samtgemeinde s. a. Fußnote 4	420	420
Stuhr	Gemeinde	400	450
Syke	Stadt	335	430
Weyhe	Gemeinde	476	450
LK Oldenburg			
Dötlingen	Gemeinde	210	400
Ganderkesee	Gemeinde	400	380
Harpstedt	Samtgemeinde s. a. Fußnote 4	350-400	380-400
Hatten	Gemeinde	340	350
Hude (Oldb.)	Gemeinde	305	380
Wildeshausen	Stadt	350	383
LK Osterholz			
Grasberg	Gemeinde	470	400
Hambergen	Samtgemeinde s. a. Fußnote 4	420-470	370-400
Lilienthal	Gemeinde	590	460
Osterholz-Scharmbeck	Stadt	585	440
Ritterhude	Gemeinde	640	460
Schwanewede	Gemeinde	495	450
Worpswede	Gemeinde	389	400
LK Verden			
Achim	Stadt	433	455
Langwedel	Flecken	328	380
Ottersberg	Flecken	402	390
Oyten	Gemeinde	460	400
Thedinghausen	Samtgemeinde s. a. Fußnote 4	370-480	380-420
Verden (Aller)	Stadt	495	400
LK Wesermarsch			
Berne	Gemeinde	320	440
Elsfleth	Stadt	300	430
Lemwerder	Gemeinde	370	385

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung, iaw 2025. Datenquelle Samtgemeinden: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2025.

Tabelle 2: Freie und erschlossene Gewerbeflächen (in ha) in der Region Bremen (08/2025)

Kommune	12/2021	06/2025	Differenz	Bodenrichtwerte (€)
Stadtgemeinde Bremen	101,5 ¹⁾	86,7 ¹⁾	-14,8	-
Krsfr. Stadt Delmenhorst	0,0	1,0	1,0	45 €/m ²
LK Diepholz	20,2	5,8	-14,5	-
Bassum	10,5 ³⁾	0,0	-10,5	20 €/m ²
Bruchhausen-Vilsen	2,3	1,7	-0,7	19 €/m ²
Stuhr	1,0	3,0	2,1	49 €/m ²
Syke	6,5	0,7	-5,8	30 €/m ²
Weyhe	0,0	0,4 ²⁾	0,4	50 €/m ²
LK Oldenburg	1,5	11,5	10,0	-
Dötlingen	0,0	10,0	10,0	20 €/m ²
Ganderkesee	0,5	0,0	-0,5	35 €/m ²
Harpstedt	0,0	0,0	0,0	30 €/m ²
Hatten	0,0	0,0	0,0	45 €/m ²
Hude (Oldb.)	0,0	0,0	0,0	30 €/m ²
Wildeshausen	1,0	1,5	0,5	35 €/m ²
LK Osterholz	14,8	10,5	-4,3	-
Grasberg	0,0	0,0	0,0	42 €/m ²
Hambergen	3,1	0,0	-3,1	21 €/m ²
Lilienthal	0,0	0,0 ²⁾	0,0	100 €/m ²
Osterholz-Scharmbeck	4,0	3,0 ²⁾	-1,0	42 €/m ²
Ritterhude	0,0	0,0	0,0	34 €/m ²
Schwanewede	7,7	7,5	-0,2	54 €/m ²
Worpswede	0,0	0,0	0,0	19 €/m ²
LK Verden	7,2	0,0	-7,2	-
Achim	0,0	0,0	0,0	51 €/m ²
Langwedel	0,0	0,0	0,0	35 €/m ²
Ottersberg	0,4	0,0	-0,4	21 €/m ²
Oyten	6,8	0,0	-6,8	45 €/m ²
Thedinghausen	0,0	0,0	0,0	20 €/m ²
Verden (Aller)	0,0	0,0	0,0	40 €/m ²
LK Wesermarsch	7,8	13,5	5,7	-
Berne	0,0	0,0	0,0	24 €/m ²
Elsfleth	1,7	2,3	0,6	15 €/m ²
Lemwerder	6,1	11,2	5,1	25 €/m ²
Region Bremen (gesamt)	152,9	129,0	-24,0	-
Niedersächsischer Raum	51,4	42,3	-9,2	-

¹⁾ Für die Stadtgemeinde Bremen wird die Dispositionsreserve aufgeführt; Quelle WFB 2022 & 2025a.

²⁾ Angaben der Kommunen abzüglich in der Erhebung als privat ausgewiesene Flächen.

³⁾ Abweichend zu dem Bericht von 2023 wurde der Wert für die Gemeinde Bassum auf 10,5 ha korrigiert.

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025; Nischwitz et al. (2023); Datenquelle Bodenrichtwerte: GAG 2025.

Die räumliche Verteilung der freien, bereits erschlossenen Flächen in der Region unterscheidet sich erheblich (siehe Karte 2). Neben Bremen mit 86,7 Hektar⁵ verteilen sich die Gewerbeflächen maßgeblich auf die drei Gemeinden Dötlingen⁶ (10 ha), Schwanewede (7,5 ha) und Lemwerder (11,2 ha), die zusammen rd. 68 Prozent der Gewerbeflächenbestände im niedersächsischen Teilraum abdecken.

In 17 von 28 Gemeinden (rd. 61 Prozent) im niedersächsischen Raum sind hingegen keine erschlossenen Gewerbeflächen vorhanden.

Der Anzahl der Gemeinden, die unmittelbar keine Flächennachfrage bedienen können, hat sich damit gegenüber 12/2021 von 15 auf 17 erhöht.

Diese Ergebnisse verdeutlichen eine zunehmende räumliche Konzentration der Gewerbeflächen auf wenige Standorte, wobei die Stadtgemeinde Bremen eine dominierende Stellung einnimmt. Der Großteil der niedersächsischen Gemeinden verfügt über keine erschlossenen Flächen und ist somit nicht in der Lage, kurzfristig auf Flächennachfragen zu reagieren. Dies schränkt ihre Handlungsspielräume in der kommunalen Standortentwicklung ein und verschärft regionale Disparitäten. Da nur ausgewählte Gemeinden über nennenswerte Gewerbeflächen verfügen und damit überhaupt in der Lage sind, relevante zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen zu erzielen, entsteht ein Ungleichgewicht bei den finanziellen Grundlagen für die politischen Gestaltungsräume innerhalb der Region. Kommunen ohne entsprechende Flächenpotenziale verlieren damit nicht nur wirtschaftliche Ansiedlungschancen, sondern auch wichtige fiskalische Spielräume. Die starke Zentralisierung in einzelnen Kommunen birgt zudem das Risiko struktureller Abhängigkeiten, was längerfristig die Balance der wirtschaftlichen Entwicklung im Verflechtungsraum beeinträchtigen könnte.

Während im Jahr 2021 noch die Preisspannen für die Gewerbeflächen in den Gemeinden direkt abgefragt wurde, ist für den aktuellen Bericht die Vorgehensweise geändert worden. Für den niedersächsischen Raum werden nun die mittleren Bodenrichtwerte der Gewerbeflächen basierend auf den Auswertungen der Niedersächsischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG 2025) ausgewertet. Die methodische Umstellung von einer direkten Abfrage kommunaler Preisspannen hin zur Nutzung der mittleren Bodenrichtwerte aus Gutachterausschüssen stellt einen wichtigen Schritt zur Erhöhung der Datenkonsistenz und Vergleichbarkeit dar. Dies gilt auch für etwaige künftige Erhebungen.

Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse, dass auch auf dieser vereinheitlichten Grundlage erhebliche Preisunterschiede innerhalb der Region bestehen bleiben. Die Spannweite zwischen 15 €/m² in der Stadt Elsfleth und 100 €/m² in der Gemeinde Lilienthal (siehe Karte 3) verdeutlicht die heterogenen Standortbedingungen. Sie ergeben sich u. a. aus den Standort- und Lagequalitäten sowie dem vorgegebenen Maß der baulichen Nutzung (vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen 2025). Das wirkt sich auch in der Stadtgemeinde Bremen aus mit einer deutlich größeren Schwankungsbreite von 3 €/m² bis 700 €/m² (Borisportal 2025). Eine sinnvolle Interpretation der Werte als statistischer Durchschnitt im Bezug zu der verfügbaren Fläche ist folglich nicht möglich.

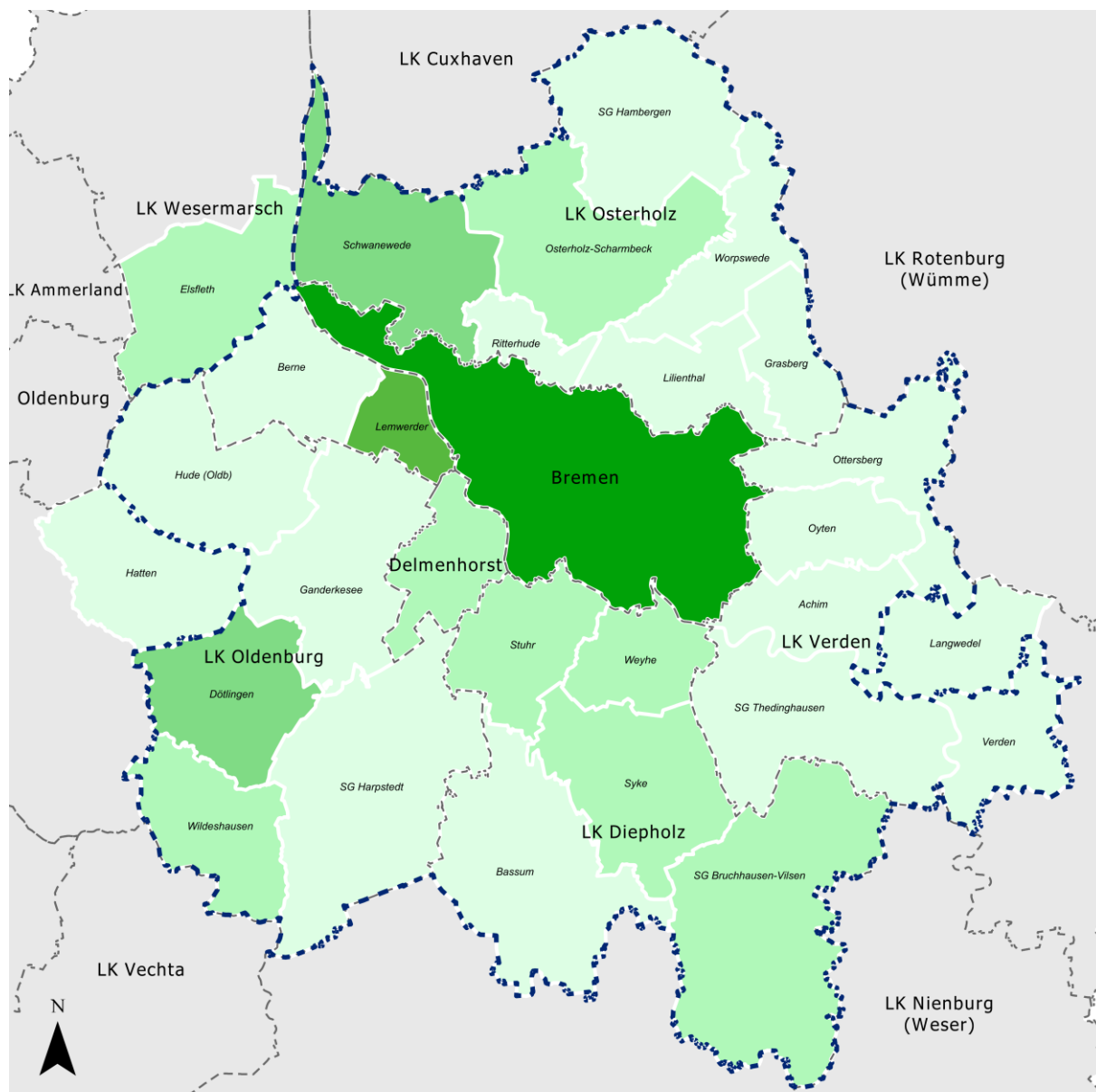
⁵ Für die Stadtgemeinde Bremen wird hier die Dispositionsreserve aufgeführt: Sie beinhaltet neben marktfähigen Flächen auch Solitär- und schwer vermarktbare Flächen, Reservierungen und Optionen (WFB 2025a).

⁶ Maßgeblich für die Gewerbeflächenverfügbarkeit der Gemeinde Dötlingen ist das Interkommunale Gewerbegebiet „A1 Gewerbepark Wildeshausen-Nord“, welches in Kooperation der Gemeinden Wildeshausen, Dötlingen und Prinzhöfte erfolgreich entwickelt wurde.

Diese Differenzen weisen auf ungleiche Wettbewerbsvoraussetzungen der Gemeinden im regionalen Standortgefüge hin. Während preisgünstige Flächen (aus Unternehmenssicht) potenziell attraktiv für flächenintensive Nutzungen sind, spiegeln hohe Bodenrichtwerte eine starke Nachfrage und damit eine knappe Ressource wider. Vor dem Hintergrund zunehmender Flächenknappheit gewinnen diese Preisunterschiede an Bedeutung, da sie nicht nur die Standortentscheidungen von Unternehmen beeinflussen, sondern auch die regionale Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung vor zentrale Herausforderungen stellen.

Hinzu kommt, dass wirtschafts- und strukturpolitische Zielsetzungen der Kommunen nicht immer mit der Flächennachfrage übereinstimmen. Wenn eine Kommune beispielsweise bewusst keine Logistikansiedlungen wünscht, gleichzeitig aber überwiegend Flächen mit entsprechender Lagequalität anbietet, entstehen strategische Zielkonflikte. Dies kann zu einer eingeschränkten Steuerungsfähigkeit führen und erfordert eine noch engere Abstimmung zwischen kommunaler Gewerbeflächenentwicklung und übergeordneten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen.

Karte 2: Freie, bereits erschlossene Gewerbeflächen in der Region Bremen (08/2025)



Legende

Freie, bereits erschlossene
Gewerbeflächen (in ha)

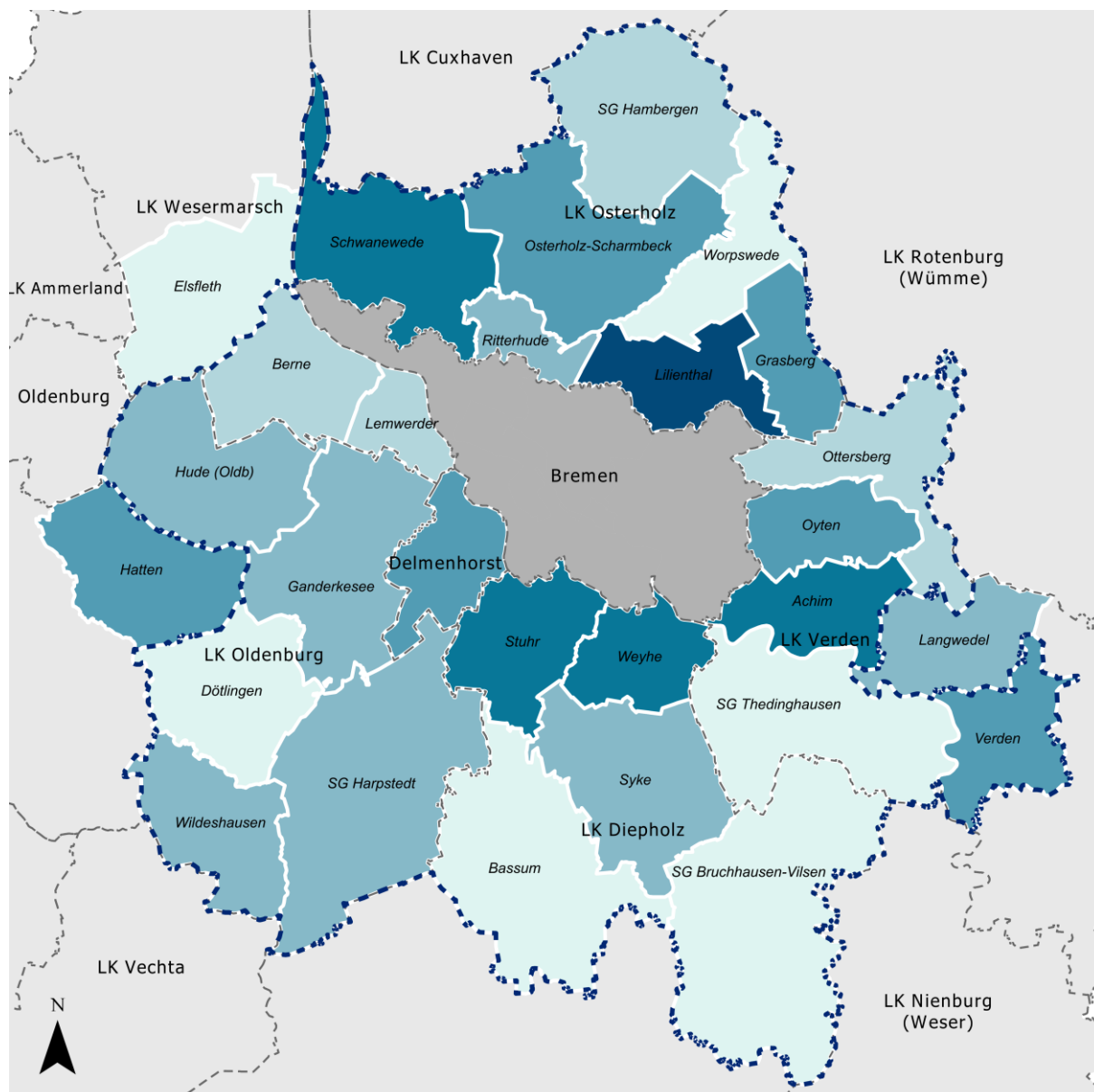
- 0
- 0,1 - 5
- 6 - 10
- 11 - 25
- 26 - 90

- Beteiligte Mitgliedsgemeinden Kommunalverbund
- Niedersachsen / Bremen e.V.
- Kreise und kreisfr. Städte

0 10 20 30 km

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Karte 3: Bodenrichtwerte im niedersächsischen Raum der Region Bremen (01/2025)



Legende

Bodenrichtwert
Gewerbegrundstücke
(in €/m²)

- 15 - 20
- 21 - 25
- 26 - 35
- 36 - 45
- 46 - 55
- 56 - 100

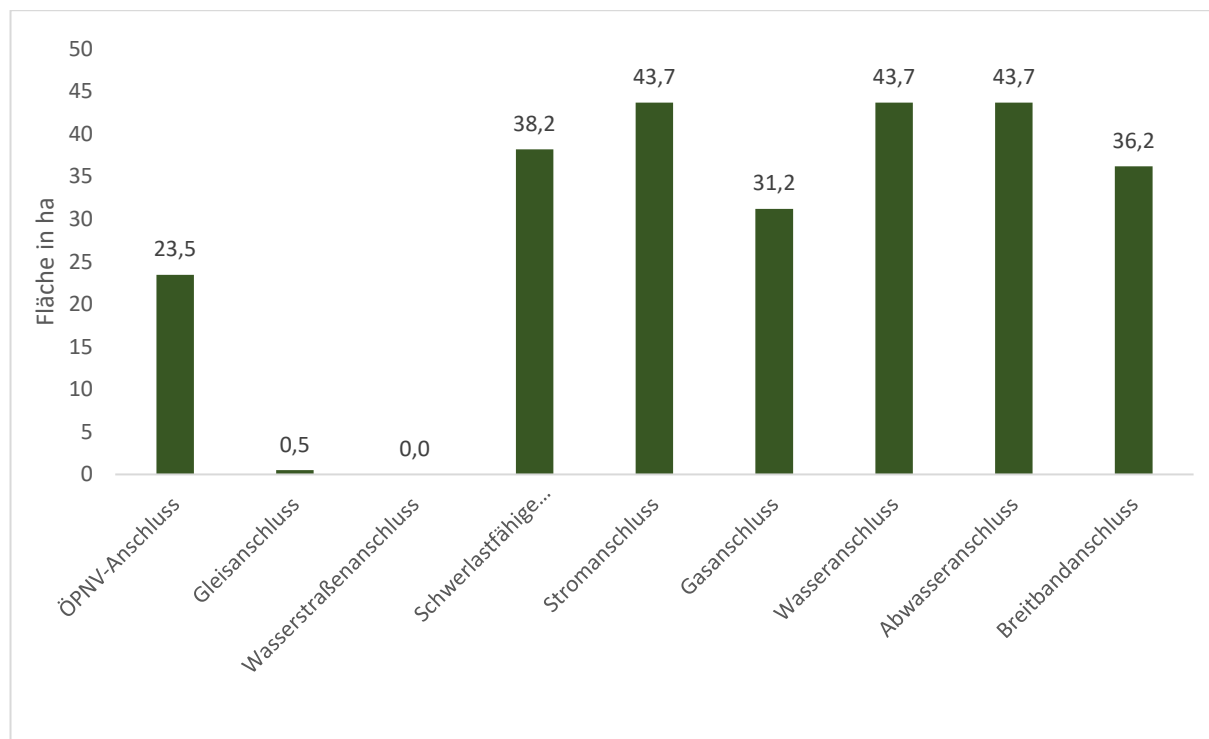
- Beteiligte Mitgliedsgemeinden
Kommunalverbund
Niedersachsen / Bremen e.V.
- Kreise und kreisfr.
- Städte

0 10 20 30 km

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025. Datenquelle Bodenrichtwerte: GAG 2025.

Darüber hinaus wurden für den niedersächsischen Raum die verkehrliche Anbindung und Erschließung mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der sofort verfügbaren Gewerbeflächen erhoben (siehe Abbildung 1). Dabei zeigt sich, dass (fast) alle Flächen vollständig mit der erhobenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur – einschließlich Breitbandanschluss (94 %) und Gasanschluss (88 %) – erschlossen sind. Die verkehrliche Anbindung hingegen sieht schlechter aus. Nur 82 Prozent verfügen über eine schwerlastfähige Straßenanbindung. Einen ÖPNV-Anschluss haben nur 65 Prozent. Über einen Wasserstraßenanschluss verfügt keine der Flächen und über einen Gleisanschluss fast keine (6 %).

Abbildung 1: Verkehrliche Anbindung und Erschließung mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (niedersächsischer Raum)



Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an eine nachhaltige Standortentwicklung wird erkennbar, dass die Qualität der Anbindung ein zentrales Entwicklungshemmnis für viele Gewerbeflächen darstellt. Während die digitale und energetische Infrastruktur weitgehend den Anforderungen moderner Unternehmen entspricht, bestehen erhebliche Defizite in der multimodalen Erreichbarkeit. Insbesondere das nahezu vollständige Fehlen von Wasser- und Schienenanschlüssen schränkt die Standortattraktivität für logistikintensive oder verkehrsnahen Branchen ein.

Für viele Betriebe bleibt damit die Anbindung an das Straßennetz der zentrale Standortfaktor, was den Druck auf die Straßeninfrastruktur erhöht und Nachhaltigkeitsziele im Bereich der Verkehrsverlagerung konterkariert. Vor dem Hintergrund der Diskussion um Flächenknappheit gewinnt die Qualität der Erreichbarkeit zusätzlich an Bedeutung, da nicht allein die Quantität, sondern auch die funktionale Ausstattung der Flächen die Wettbewerbsfähigkeit des niedersächsischen Raums im interregionalen Vergleich bestimmt.

2.2 Freie, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen

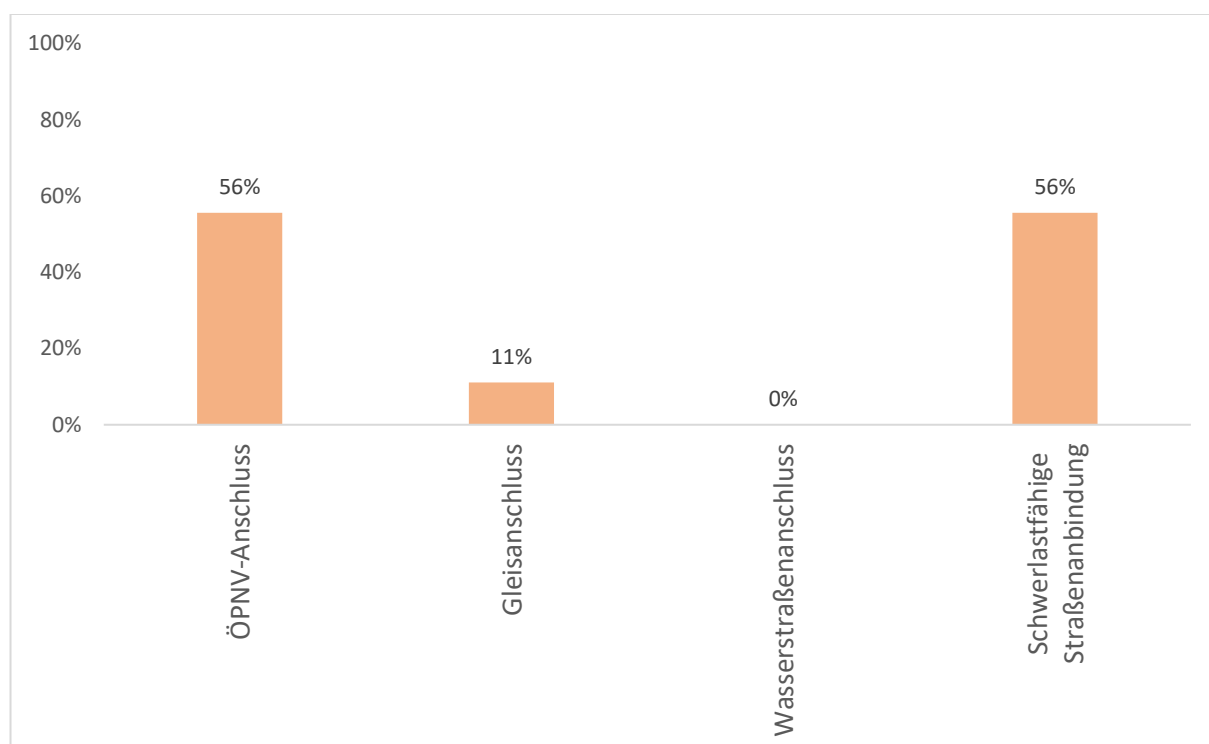
Der Anteil der freien, jedoch noch nicht erschlossenen Gewerbeflächen – also die nicht erschlossenen Flächen, für die es bereits Baurecht gibt – ist in der Region Bremen zwischen 2021 und 2025 um 3,8 Prozent auf 66,4 Hektar gesunken (siehe Tabelle 3). Allerdings ist der Anteil der freien, noch nicht erschlossenen Gewerbeflächen im niedersächsischen Raum um 34,2 Prozent auf 62,4 Hektar gestiegen. Die insgesamt rückläufige Flächenverfügbarkeit in der Region Bremen ist daher auf eine Abnahme in der Stadtgemeinde Bremen zurückzuführen. Der Anteil der freien, noch nicht erschlossenen Flächen sank von 22,5 Hektar (2021) auf 4,0 Hektar (2025).

Allerdings verfügt der überwiegende Teil der niedersächsischen Gemeinden (75 %) über keinerlei freie, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen.⁷

Die vorhandenen Flächen konzentrieren sich stark auf wenige Standorte (siehe Karte 4). Besonders hervorzuheben sind zwei Gemeinden mit einer Flächenverfügbarkeit von je zehn Hektar oder mehr: Elsfleth (36,7 ha) und Syke (10,0 ha).

Für die noch nicht erschlossenen freien Flächen wurde ebenfalls die bestehende verkehrliche Anbindung erhoben. Das nur die Hälfte der Flächen über einen ÖPNV und/oder schwerlastfähige Straßenanbindung verfügt, ist ein Hinweis auf die deutlich ungünstigeren Lagequalitäten der Flächen⁸ (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Verkehrliche Anbindung der verfügbaren aber noch nicht erschlossenen Flächen (niedersächsischer Raum)



Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

⁷ Der Anteil hat sich gegenüber dem Jahr 2021 nicht verändert.

⁸ Die Angaben zur verkehrlichen Anbindung spiegeln den aktuellen Stand (08/2025) der Infrastruktur wider. Auch wenn aufgrund des damit verbundenen Aufwands kurzfristige Veränderungen eher unwahrscheinlich sind, kann ein Ausbau der verkehrlichen Anbindung im Zuge der weiteren Erschließung der Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen werden.

Tabelle 3: Freie und noch nicht erschlossene Gewerbeflächen (in ha)

Kommune	12/2021	08/2025	Differenz
Stadtgemeinde Bremen	22,5	4,0	-18,5
Krsfr. Stadt Delmenhorst	0,0	0,0	0,0
LK Diepholz	11,2	13,5	2,3
Bassum	0,0	0,0	0,0
Bruchhausen-Vilsen	0,0	0,0	0,0
Stuhr	0,0	3,5	3,5
Syke	10,7	10	-0,7
Weyhe	0,5	0,0	-0,5
LK Oldenburg	11,5	8,3	-3,2
Dötlingen	0,0	0,0	0,0
Ganderkesee	0,0	0,0	0,0
Harpstedt	6,5	0,0	-6,5
Hatten	0,0	0,0	0,0
Hude (Oldb.)	5,0	1,0	-4,0
Wildeshausen	0,0	7,3	7,3
LK Osterholz	2,9	1,8	-1,1
Grasberg	0,0	0,0	0,0
Hambergen	0,0	0,0	0,0
Lilienthal	0,0	0,0	0,0
Osterholz-Scharmbeck	0,0	0,0	0,0
Ritterhude	0,0	1,8	1,8
Schwanewede	0,0	0,0	0,0
Worpswede	2,9	0,0	-2,9
LK Verden	0,0	2,1	2,1
Achim	0,0	0,0	0,0
Langwedel	0,0	2,1	2,1
Ottersberg	0,0	0,0	0,0
Oyten	0,0	0,0	0,0
Thedinghausen	0,0	0,0	0,0
Verden (Aller)	0,0	0,0	0,0
LK Wesermarsch	20,9	36,7	15,8
Berne	15,1	0,0	-15,1
Elsfleth	0,0	36,7	36,7
Lemwerder	5,8	0,0	-5,8
Region Bremen (gesamt)	69,0	66,4	-2,6
Niedersächsischer Raum	46,5	62,4	15,9

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Karte 4: Freie, noch nicht erschlossene Gewerbeflächen in der Region Bremen (08/2025)



Legende

Freie, noch nicht erschlossene
Gewerbeflächen (in ha)

- 0
- 1 - 2,5
- 2,6 - 5
- 6 - 10
- 11 - 40

■ Beteiligte Mitgliedsgemeinden Kommunalverbund
Niedersachsen / Bremen e.V.

--- Kreise und kreisfr. Städte

0 10 20 30 km

iaw
Institut Arbeit und Wirtschaft
Universität / Arbeitsmarktkommune Bremen

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

2.3 Gewerbegebiete in Planung und Potenzial- und Vorschauflächen

Um einen Ausblick auf die zukünftigen Entwicklungskapazitäten der Gewerbeflächen in der Region zu erhalten, wurde ergänzend zur Auswertung der Gewerbeflächenentwicklungskonzepte (GEKs) (siehe Kapitel 3) erhoben, über welche Flächen in Planung beziehungsweise über welche Potenzial- und Vorschauflächen die Gemeinden verfügen. Abweichend von den teilweise unterschiedlichen Definitionen in den GEKs erfolgte die Abgrenzung anhand des jeweiligen Stands der Bauleitplanung:

- Flächen, für die bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt, wurden den Flächen in Planung zugeordnet.
- Flächen, die sich noch im Stadium des Planungsanstoßes oder der frühzeitigen Behördenbeteiligung befinden, wurden als Potenzial- und Vorschauflächen klassifiziert.

In der Stadtgemeinde Bremen befinden sich 139,5 Hektar Gewerbeflächen im Bauleitplanverfahren. Als Potenzial- und Vorschauflächen lassen sich 101,6 Hektar einordnen (SWAE 2023; SWHT 2025; WFB 2025a).⁹

Im niedersächsischen Raum der Region sind insgesamt 295,5 Hektar Gewerbefläche in Planung, während weitere 529,2 Hektar als Potenzial- und Vorschauflächen ausgewiesen werden (siehe Tabelle 4).

Die Ergebnisse der Erhebung verdeutlichen ein erhebliches Entwicklungspotenzial für Gewerbeflächen im niedersächsischen Teilraum der Region. Mit insgesamt mehr als 800 Hektar geplanter und potenzieller Flächen bestehen theoretisch beträchtliche Erweiterungskapazitäten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich ein großer Teil dieser Flächen noch in sehr frühen Planungsstadien befindet und somit kurzfristig weder vermarktungs- noch nutzungsfähig ist. Darüber hinaus ist bislang unklar, in welcher Qualität diese Flächen letztlich zur Verfügung stehen werden und ob ihre Ausgestaltung tatsächlich den realen Anforderungen und (Flächen-)Bedarfen der Unternehmen entspricht. Damit sind die tatsächliche Aktivierbarkeit und wirtschaftliche Nutzbarkeit dieser Potenziale zum jetzigen Zeitpunkt nur eingeschränkt abschätzbar.

Die hohe Zahl an Potenzial- und Vorschauflächen kann als Ausdruck einer vorausschauenden kommunalen Flächenpolitik interpretiert werden, die auf die langfristige Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten abzielt. Gleichzeitig wird eine deutliche räumliche Ungleichverteilung zwischen den Gemeinden sichtbar.

Wie Karte 5 zeigt, verteilen sich die in Planung befindlichen Flächen in der Region Bremen auf insgesamt elf Kommunen (37,9 %), wobei die Spannweite von rund zwei (Hude) bis zu knapp 140 Hektar (Stadtgemeinde Bremen) reicht. Ein ähnliches Muster zeigt sich bei den Potenzial- und Vorschauflächen, die sich auf sechzehn Kommunen (55 %) mit Größen zwischen zwei (Hude) und rund 100 Hektar (Stadtgemeinde Bremen) erstrecken (siehe Karte 6).

Diese ungleiche Verteilung verdeutlicht die unterschiedlichen planerischen und wirtschaftlichen Handlungsspielräume innerhalb der Region. Während einige Gemeinden über substanziell große Flächenreserven verfügen und somit langfristig als Entwicklungsschwerpunkte fungieren können, bleibt ein erheblicher Teil der Region ohne nennenswerte Erweiterungspotenziale. Diese Asymmetrie verweist auf eine zunehmende räumliche

⁹ Hierzu gehören drei potenzielle Gewerbegebiete. Im GEP 2030 (SWAH 2023) wurden bereits die beiden Gebiete Airport-Stadt Süderweiterung und die Horner Spitze benannt (siehe Kap. 3.3). Hinzu kommt der vierte Bauabschnitt im Gewerbepark Hansalinie.

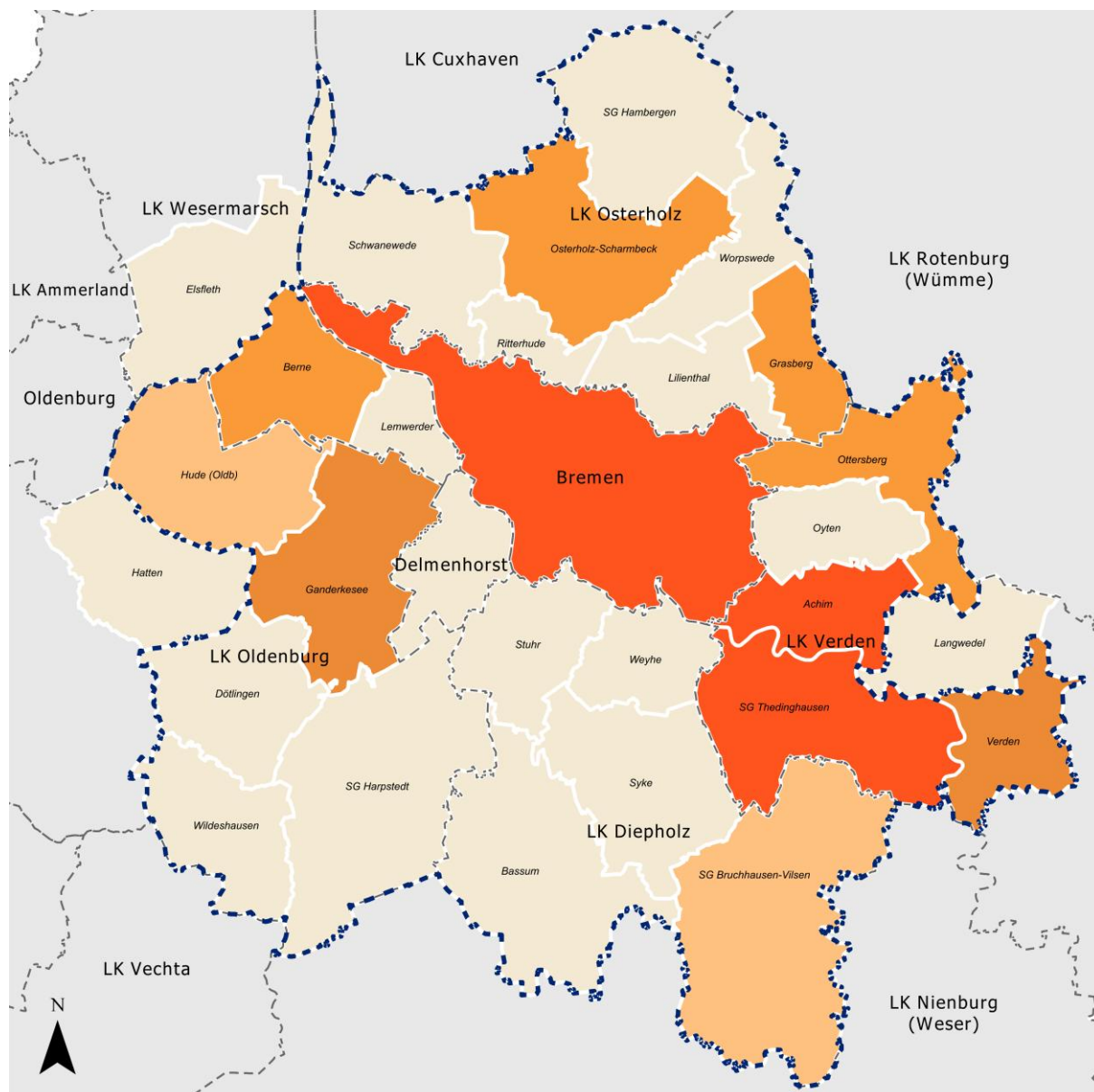
Konzentration geplanter Entwicklungsaktivitäten, die zu einer Stärkung einzelner Wachstumskerne, aber auch zu einer Vertiefung interkommunaler Disparitäten führen kann.

Tabelle 4: Gewerbeflächen in Planung und Potenzial- und Vorscheuflächen in der Region Bremen (in ha) (08/2025)

Kommune	Gewerbeflächen in Planung	Potenzial- und Vorscheuflächen
Stadtgemeinde Bremen	139,5	101,6
Krsfr. Stadt Delmenhorst	0,0	45,0
LK Diepholz	4,0	74,2
Bassum	0,0	55,0
Bruchhausen-Vilsen	4,0	7,4
Stuhr	0,0	0,0
Syke	0,0	0,0
Weyhe	0,0	11,8
LK Oldenburg	26,0	29,0
Dötlingen	0,0	0,0
Ganderkesee	24,0	0,0
Harpstedt	0,0	0,0
Hatten	0,0	0,0
Hude (Oldb.)	2,0	9,0
Wildeshausen	0,0	20,0
LK Osterholz	13,6	30,5
Grasberg	5,6	0,0
Hambergen	0,0	10,0
Lilienthal	0,0	6,5
Osterholz-Scharmbeck	8,0	12,0
Ritterhude	0,0	0,0
Schwanewede	0,0	0,0
Worpswede	0,0	2,0
LK Verden	243,4	243,0
Achim	120,0	0,0
Langwedel	0,0	100,0
Ottersberg	7,1	60,0
Oyten	0,0	0,0
Thedinghausen	85,0	83,0
Verden (Aller)	31,3	0,0
LK Wesermarsch	8,5	107,5
Berne	8,5	3,5
Elsfleth	0,0	0,0
Lemwerder	0,0	104,0
Region Bremen (gesamt)	435,0	630,8
Niedersächsischer Raum	295,5	529,2

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Karte 5: Gewerbeflächen in Planung in der Region Bremen (08/2025)



Legende

Gewerbeflächen in Planung (in ha)

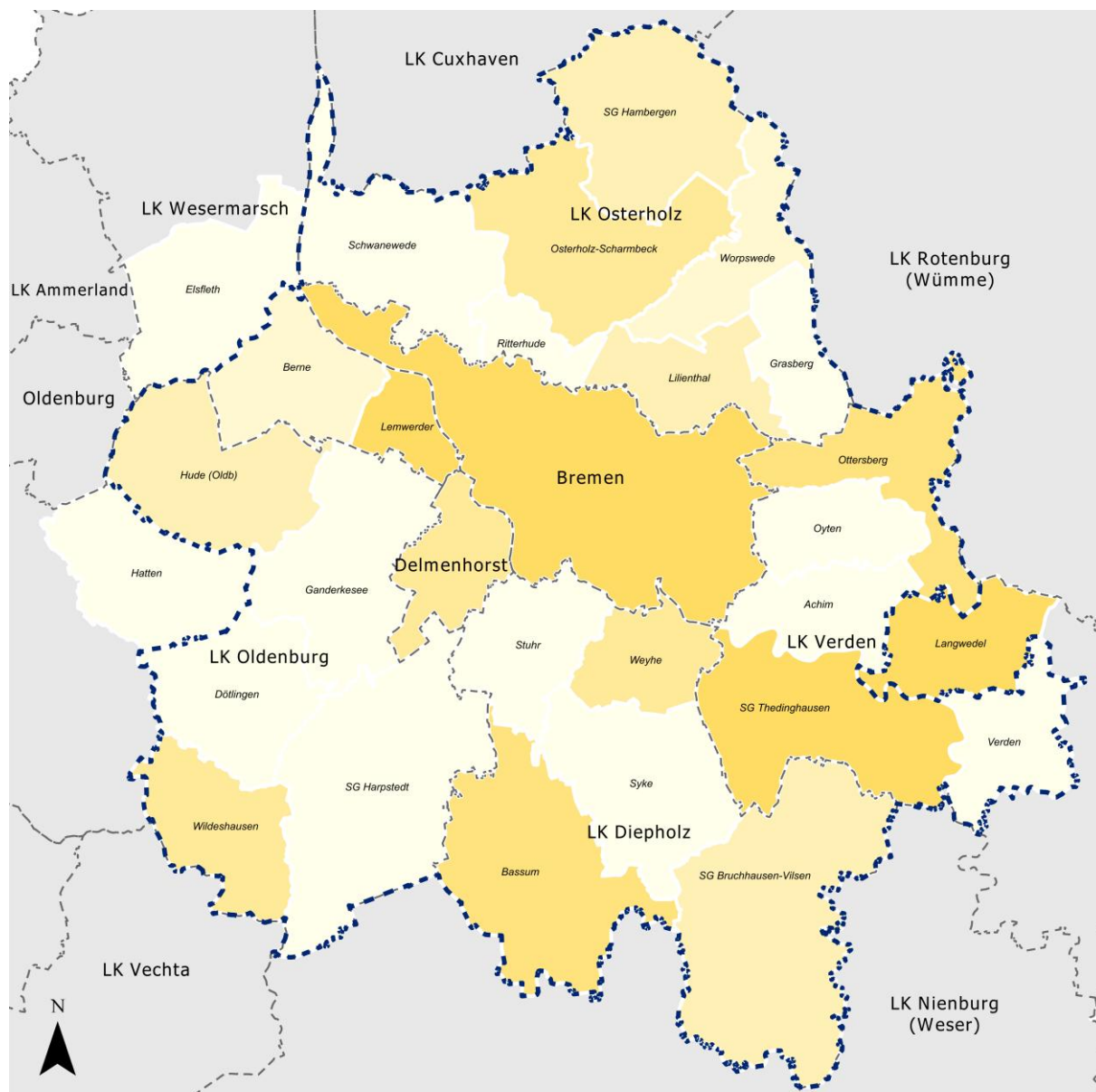
- 0
- 1-5
- 6 - 10
- 11 - 50
- 51 - 75
- 76 - 140

- Beteiligte Mitgliedsgemeinden Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.
- Kreise und kreisfr. Städte

0 10 20 30 km

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Karte 6: Potenzial- und Vorscheuflächen in der Region Bremen (08/2025)



Legende

Potenzial- und Vorscheuflächen (in ha)

- 0
- 1 - 5
- 6 - 10
- 11 - 50
- 51 - 75
- 76 - 105

Beteiligte Mitgliedsgemeinden Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V.

Kreise und kreisfr. Städte

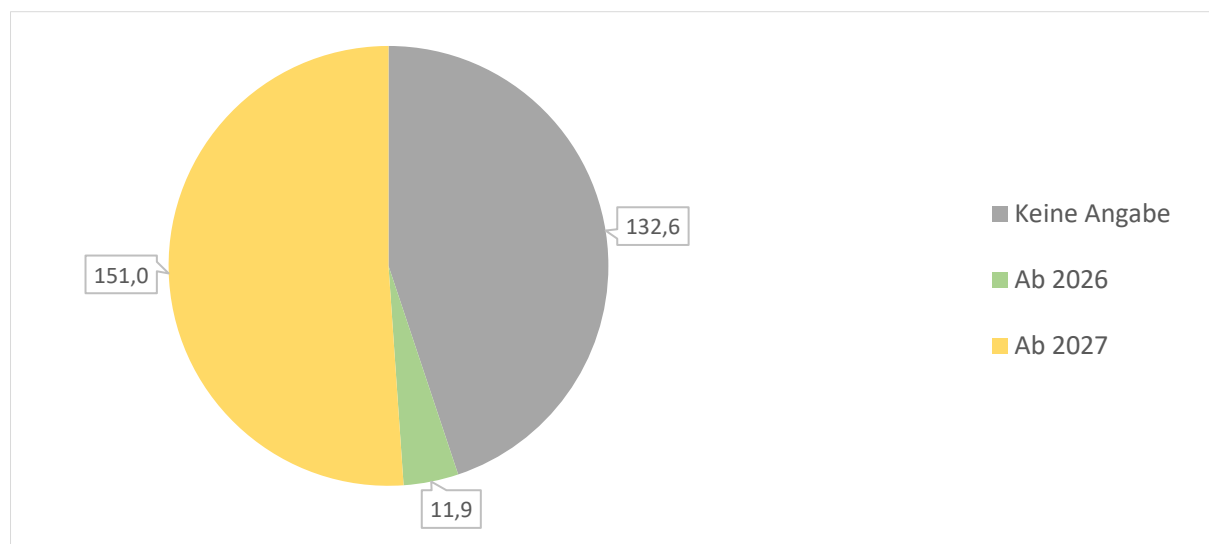
0 10 20 30 km

iaw
Institut Arbeit und Wirtschaft
Universität / Arbeitsmarktkommune Bremen

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Neben den räumlichen Disparitäten zeigen sich auch deutliche zeitliche Unterschiede in der Entwicklung der Gewerbeflächen. Für rund 133 Hektar der geplanten Flächen im niedersächsischen Raum liegen keine Angaben zum voraussichtlichen Fertigstellungstermin vor. Lediglich zwölf Hektar sollen bereits im Jahr 2026 realisiert werden, während die überwiegende Mehrheit mit 151 Hektar erst ab 2027 verfügbar sein wird (siehe Abbildung 3).

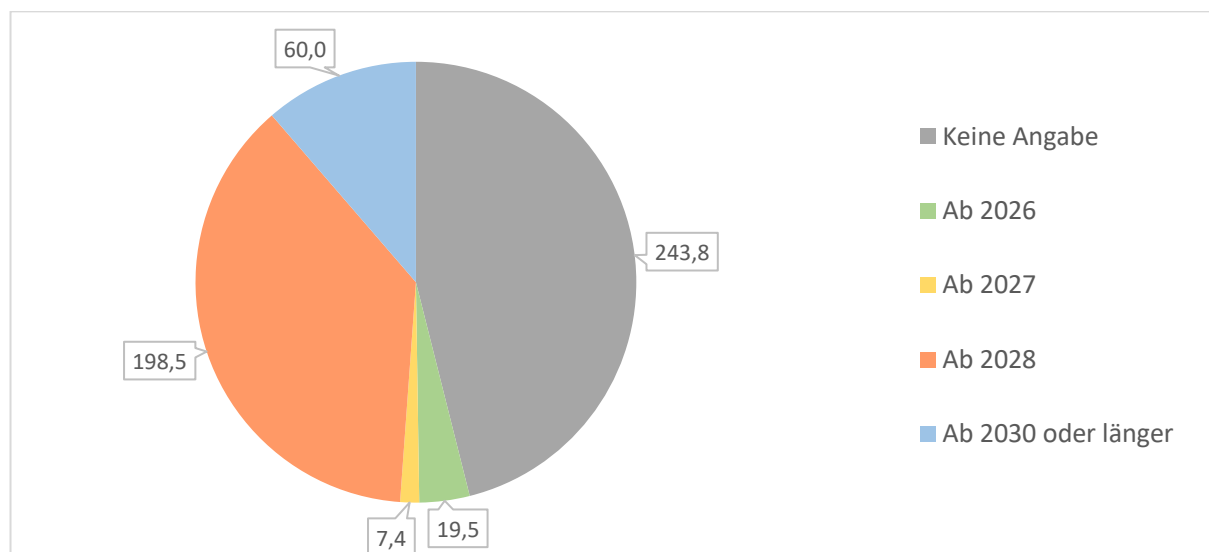
Abbildung 3: Verfügbarkeit der geplanten Gewerbeflächen in Hektar nach Jahren (niedersächsischer Raum) (in ha)



Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Bei den Potenzial- und Vorschauflächen ist der zeitliche Planungshorizont im niedersächsischen Raum erwartungsgemäß langfristiger angelegt. Etwa 198 Hektar werden frühestens ab 2028, weitere 60 Hektar ab 2030 zur Entwicklung vorgesehen. Für rund 243,8 Hektar liegen keine konkreten Angaben zum Entwicklungszeitpunkt vor (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Verfügbarkeit der Potenzial- und Vorschauflächen in Hektar nach Jahren (niedersächsischer Raum) (in ha)



Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

Ein erheblicher Teil der Flächenreserven im niedersächsischen Raum befindet sich derzeit in einer sehr frühen Entwicklungsphase und kann kurzfristig kaum zur Entlastung des angespannten Gewerbeflächenmarktes beitragen. Das Fehlen konkreter Angaben zum Fertigstellungshorizont bei einem großen Anteil der Flächen weist auf Planungsunsicherheiten und teils unklare Prioritätensetzungen innerhalb der kommunalen Entwicklungsstrategien hin.

3 Gewerbeflächenentwicklungskonzepte

3.1 Konzeptionelle Grundlagen

Für den niedersächsischen Teil der Region Bremen liegen aus den Jahren 2001 (LK Oldenburg) bis 2004 (u. a. LK Diepholz) flächendeckend Gewerbeflächenentwicklungskonzepte (GEK) vor. Gefördert mit Mitteln des damaligen Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (MW) wurde für jeden Landkreis und jede kreisfreie Stadt ein eigenes Konzept erarbeitet.

Dabei folgten die Konzepte i. d. R. einer einheitlichen Strukturierung und inhaltlichen Ausrichtung. Im Kern zielten die Konzepte auf eine klassisch ausgerichtete Analyse der Rahmen- und Standortbedingungen, des Gewerbeflächenangebots und der Flächen nachfrage. Hinzu kam die Ermittlung von potenziellen Standorten für die künftige Gewerbeflächenentwicklung (Potenzial- oder Vorschauflächen; z. T. Suchräume). Auf dieser Grundlage wurden für die Landkreise Empfehlungen zur weiteren Ausgestaltung der Gewerbeflächenpolitik, des Flächen- und Standortmarketings, der Verkehrsinfrastruktur sowie zur Organisation der Wirtschaftsförderung formuliert.

In der Stadtgemeinde Bremen wurde zeitgleich das *„Integrierte Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen – IFP 2010“* (SWH 2002) verabschiedet.¹⁰ Als Grundlage für die bremische Gewerbeflächenpolitik umfasste das IFP elf sogenannte „Schwerpunktprojekte“ und zehn „sonstige Erschließungsprojekte“ für neue Gewerbeflächen (ca. 900 Hektar). Im Jahr 2013 wurde als Nachfolge für das IFP das *„Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“* (GEP) aufgelegt (SWAH 2013). Es setzte seinen Schwerpunkt auf eine Bestandspflege und -entwicklung sowie auf eine bedarfsgerechte Angebotssicherung. Neben der Erschließung neuer Flächen sollte dies besonders durch eine Binnenentwicklung und Nachverdichtung realisiert werden.

Seit einigen Jahren werden angesichts der veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Ausgangslagen in den meisten Landkreisen die vorhandenen GEKs durch neue Konzepte ersetzt. So hat der LK Wesermarsch bereits 2011 ein neues GEK vorlegt, ohne dies aber in den letzten Jahren zu aktualisieren. Die anderen Landkreise – mit Ausnahme des LK Diepholz – erarbeiteten ab dem Jahr 2018 neue Konzepte (siehe Tabelle 5). In die weiteren inhaltlichen Analysen wurden allerdings nur die Konzepte aufgenommen, die nicht älter als zehn Jahren sind.

¹⁰ <https://www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen/senator-hattig-attraktive-gewerbeflaechen-sind-wichtiger-standortfaktor-14966> [Zugriff am 08.10.2025].

Tabelle 5: Übersicht zu bestehenden Gewerbeflächenentwicklungskonzepten in der Region Bremen

Kommune	Titel	Jahr
Stadtgemeinde Bremen	Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2030 (GEP 2030)	2023
Krsfr. Stadt Delmenhorst	Bericht zum Wirtschaftsstandort Delmenhorst und Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung	2024
LK Diepholz	Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Diepholz	2004
LK Oldenburg	Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept 2020 für den Landkreis Oldenburg	2020
LK Osterholz	Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz	2018
LK Verden	Projekt-Endbericht: Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Landkreis Verden	2023
LK Wesermarsch	Konzeption für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung im Landkreis Wesermarsch	2011

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

3.2 Ziele und Schwerpunktsetzungen der neuen Konzepte

Aus den vorliegenden „neuen“ Konzepten wird deutlich, dass die Städte und Landkreise die veränderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen aufgegriffen haben. In den Vordergrund der konzeptionellen Überlegungen rücken verstärkt die Themen Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenzen sowie entsprechende Anpassungsmaßnahmen. Neben der klassischen Analyse von Bedarfen und Vorschauflächen gewinnen Ansätze zur Mobilisierung von **Innenentwicklungspotenzialen und Nachverdichtungen** an Relevanz. Diese Ansätze zielen auf eine Weiterentwicklung und Revitalisierung von Bestandsgebieten, was eine optimale und nachhaltige Nutzung von Flächen und Immobilien sowie ein flächensparendes und energieeffizientes Bauen beinhaltet.

Insbesondere die beiden Städte Delmenhorst und Bremen greifen diese Ansätze auf. Im Vergleich zu den anderen Kommunen verknüpfen sie diese umfassend mit Anforderungen des Klimaschutzes und an eine **nachhaltige Entwicklung von Gewerbestandorten**. So verpflichtet sich die Stadtgemeinde Bremen in ihren Leitlinien zum neuen GEP 2030 „*einer nachhaltigen Entwicklung von Wirtschaftsflächen. Diese erfolgt flächeneffizient, bedarfs- und sozialgerecht sowie den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprechend.*“ (SWAE 2023: 37). Neue Wirtschaftsflächen sollen nur noch begrenzt (Innen- vor Außenentwicklung) sowie bedarfsgerecht und nachhaltig entwickelt werden. Das Ziel: die Etablierung einer integrierten Flächenkreislaufstrategie für Wirtschaftsflächen. Die Stadt Delmenhorst setzt ebenfalls durch eigene Ratsbeschlüsse zur „*Klima-Musterstadt*“ enge Grenzen für eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen (Stadt Delmenhorst 2024).

Der Landkreis Verden greift den Nachhaltigkeitsansatz mit dem „*Leitbild einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Weiterentwicklung von Gewerbeflächen*“ auf: So sind z. B. im Rahmen des Teilziels „*Gewerbeflächenpotenziale nachhaltig mobilisieren und attraktiv qualifizieren*“ zwei Maßnahmenpakete vorgesehen: die Erarbeitung von Grundlagen für „*Klimawandel*“

angepasste Gewerbegebiete“ (KlimaWaGe-Maßnahme) und die Erarbeitung von „*Leitlinien für eine nachhaltige flächensparende Bebauung*“ (LK Verden 2023: 90).

Angesichts des differenzierten Umgangs mit Maßnahmen zum Klimaschutz und für eine nachhaltige Flächenentwicklung formuliert die Stadt Delmenhorst eine Forderung an die Kommunen in der Region Bremen:

„Die Grundprinzipien der Nachhaltigkeit, des sparsamen Umgangs mit Boden und der Umsetzung der Klimaschutzmaßnahmen müssen in Delmenhorst und der gesamten Region umgesetzt werden. Andernfalls kommt es zu Wettbewerbsverzerrungen zwischen Kommunen, zum Nachteil derer, die sich zu einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung verpflichten“. (Stadt Delmenhorst 2024: 127)

Dies lässt sich als Unterstützung für eine Initiative im 2021 neu gegründeten AK Wirtschaftsförderung des Kommunalverbundes interpretieren: Hier gab es Vorschläge, sich regional über Anforderungen des Klimaschutzes und zu Mindeststandards für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung abzustimmen (Kommunalverbund 2021).

Die Lage der Gewerbegebiete und –flächen sowie deren **verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit** sind aus verschiedenen Gründen von Bedeutung. Neben der Einordnung der Lagegunst der Flächen mit Blick auf ihre Vermarktungsfähigkeit bezieht sich dieses Themenfeld v. a. auf die Mobilitätsinfrastruktur für den Wirtschafts- und Güterverkehr sowie den Individualverkehr der Beschäftigten. Zusätzlich zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Standorte geht es dabei verstärkt um eine nachhaltige Erschließung sowohl für den Wirtschaftsverkehr als auch für die Beschäftigten. Während dieses Handlungsfeld im GEP 2030 der Stadtgemeinde Bremen prominent behandelt wird, ist es in den niedersächsischen GEKs nur teilweise von Bedeutung. Eine Ausnahme bildet das GEK des LK Verden. Hier wurden umfassend ausgewählte Verkehrsinfrastrukturen wie die Situation des Schienengüterverkehrs sowie der Gleisinfrastruktur im Landkreis mit Blick auf deren Nutzung für Gewerbegebiete untersucht. Die Ergebnisse bildeten die Grundlagen zur Formulierung von Maßnahmen für „*schienengebundene Güterverkehre*“ und eine „*nachhaltige Mobilität in Gewerbe- und Industriegebieten*“ (LK Verden 2023: 90).

Die Erarbeitung eines GEK dient immer auch dazu, sich ein konsistentes Bild über die Ausgangslage im Bereich des Gewerbeflächenangebots und der Flächennachfrage zu verschaffen. Darüber hinaus werden zukünftige Flächenbedarfe berechnet sowie potenzielle Gewerbefläche erfasst und bewertet (siehe Kapitel 3.3). Entsprechende Bestandsaufnahmen und Prognosen drohen allerdings angesichts des häufig einmaligen Charakters solcher Erhebungen und Konzepte schnell an Aussagekraft zu verlieren. Von daher werden in den Konzepten der LK Oldenburg und Verden der Aufbau eines landkreisweiten **Gewerbeflächenmonitorings** vorgeschlagen.

Das GEP 2030 der Stadtgemeinde Bremen beinhaltet als Maßnahmen die Fortführung und Weiterentwicklung eines Monitorings der Wirtschaftsflächenentwicklung sowie eine Institutionalisierung einer kontinuierlichen Prognose¹¹. Deutlich wird, dass es bislang innerhalb der meisten Landkreise und damit auch auf der Ebene der Region Bremen an einer kontinuierlichen Bereitstellung und Bilanzierung von Informationen und Daten im Bereich der Gewerbeflächen mangelt. Vor diesem Hintergrund wird im GEP 2030 der Stadtgemeinde Bremen die Erarbeitung und Umsetzung eines „*regionalen Wirtschaftsflächenmonitorings*“ vorgeschlagen (SWAE 2023: 85).

¹¹ Ein neues Modell für eine Wirtschaftsflächenprognose wird aktuell (2024-2026) im Auftrag des Wirtschaftsressorts erarbeitet (SWHT 2024).

Im Vergleich zum GEP 2020 (SWAH 2013) gewinnt der **Themenkomplex einer regionalen Kooperation** im neuen GEP 2030 seitens der Stadtgemeinde Bremen stark an Bedeutung. Im Zielsystem des GEP 2030 (SWAE 2023) wird die Stärkung der regionalen Kooperation als ein wichtiger Punkt ausgeführt. Ausgehend von dem Verständnis eines gemeinsamen Wirtschaftsraums sei das Oberzentrum auf eine enge strategische Abstimmung und Koordinierung in der Region angewiesen. Hierfür werden u. a. den niedersächsischen Kommunen eine gemeinsame Erarbeitung einer regionalen Wirtschaftsflächenstrategie und eines Monitorings sowie eine Vernetzung der zuständigen Institutionen vorgeschlagen. Konkrete Maßnahmen zielen auf eine gemeinsame Wirtschaftsflächenentwicklung, auf eine überregionale Vermarktung und eine Abstimmung bei zentralen Verkehrsmaßnahmen. Auch die Stadt Delmenhorst sieht u. a. regionalen Handlungsbedarf bei der Abstimmung von Kriterien für eine nachhaltige Gewerbegebiets- und Standortentwicklung (s. o.).

Die vorliegenden Konzepte der LK Oldenburg und Osterholz greifen diesen Themenkomplex – wenn auch sehr zurückhaltend – auf. Die GEKs bleiben bei der Behandlung dieser Fragestellung eher unkonkret. Stattdessen wird die Auslotung interkommunaler Kooperationen angeregt, die sich aber auf die jeweilige Landkreisebene bezieht. Der verwendete Begriff der Region ist häufig ein Synonym für den eigenen Landkreis. Die Chancen für „*eine regional abgestimmte Gewerbeflächenstrategie*“ (LK Verden 2023: 97) beziehen sich im GEK Verden auf den Landkreis.

Die vom Gutachterteam des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) 2004 konstatierte „*größere Skepsis hinsichtlich der Möglichkeiten zwischengemeindlicher Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung*“ (LK Diepholz 2004: 174) dürfte in den letzten Jahren angesichts des Flächendrucks etwas abgenommen haben. Dennoch zeigen die neuen vorliegenden Konzepte bislang wenig Ansätze in der Region Bremen länder- und landkreisübergreifend zusammenzuarbeiten.

3.3 Flächenbedarfe und Potenzial- und Vorschauflächen in der Region Bremen

Im Rahmen der GEK-Erarbeitung versuchen die zuständigen Wirtschaftsförderungseinrichtungen die zukünftigen Gewerbeflächenbedarfe zu ermitteln. Sie gleichen die bisherige Nachfrage mit dem bestehenden Flächenangebot ab und identifizieren potenzielle neue Gewerbeflächen.

Entsprechende Informationen liegen für die niedersächsischen Landkreise Oldenburg (WLO 2020), Osterholz (2018a, 2018b) und Verden (LK Verden 2023) sowie für die Stadt Delmenhorst (2024) vor. Dabei gilt es die unterschiedlichen Zeitpunkte der Datenerfassung¹² sowie die differenzierten Zeithorizonte (2030 bis 2033) der Konzepte zu berücksichtigen.

Die durchgeführten **Flächenbedarfsprognosen** werden i. d. R. nach dem GIFPRO-Standardmodell (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) durchgeführt (LK Verden 2023). Angesichts der Kritik an dem statischen Charakter des in den 1980er Jahren entwickelten Modells und veralteten Quoten kam im GEK Verden zusätzlich ein neues dynamischeres Prognosemodell des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) (TBS-GIFPRO) zum Einsatz. Auch die Stadtgemeinde Bremen setzt bei der aktuellen Erarbeitung ihres neuen Wirtschaftsflächenprognosemodells auf eine Weiterentwicklung des TBS-GIFPRO (SWHT 2024). Vor diesem Hintergrund wird für den LK Verden in der Tabelle 6 ein Flächenbedarfskorridor zwischen 53,5 (Standardmodell) und 87,8 Hektar (TBS-GIFPRO) für den Zeitraum 2024 bis 2033 ausgewiesen. Der um 30 Hektar höhere Wert könnte darauf hindeuten, dass die Berechnungen nach dem Standardmodell die Flächenbedarfe zu gering ansetzen. Insgesamt betrachtet konstatieren die GEKs einen Flächenbedarf, der durch das vorliegende Angebot nicht gedeckt werden kann.

Tabelle 6: Flächenbedarfe und Potenzial- und Vorschauflächen in ausgewählten Gewerbeflächen-entwicklungskonzepten (niedersächsischer Raum)

Kommune	Zeit- horizont	Flächenbedarf		Potenzial- und Vorschauflächen (hohe Priorität)			
		Kommune	Region ¹⁾	Kommune		Region ¹⁾	
		Jahr	Jahr	Standort	in ha	Standort	in ha
Krsfr. Stadt Delmenhorst	2033	28,7	28,7	2	44	2	44
LK Oldenburg	2030	68,0	52,6	15	253	13	211
LK Osterholz	2030	59,2	59,2	7	k.A.	7	k.A.
LK Verden	2032	53,5-87,8 ²⁾	k.A.	5	72	5	72
Summe	--	--	--	29	370	27	327

¹⁾ Niedersächsischer Raum der Region Bremen innerhalb des jeweiligen Landkreises

²⁾ Berechnungsgrundlage: Standard GIFPRO-Modell und FPS-GIFPRO

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025. Datengrundlage: Stadt Delmenhorst (2024), LK Osterholz (2018a und 2018b), LK Verden (2023), WLO (2020).

¹² In Osterholz wurden Daten aus den Jahren bis 2017 und in der Stadt Delmenhorst bis 2022 verwendet.

Von einem besonderen Interesse sind die in allen GEKs ausgewiesenen **Potenzial- und Vorscheuflächen**. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil von regionalen Gewerbeentwicklungskonzepten und Monitoringsystemen (vgl. KiWi / Planungsdialog 2016 und 2022; Region Hannover 2025).¹³ Es handelt sich um strategisch wichtige Flächen, für die zukünftig eine Gewerbeflächenentwicklung seitens der Kommunen infrage kommt bzw. kommen kann (LK Verden 2023; Stadt Delmenhorst 2024; WLO 2020). Allerdings liegen für die Kategorie der Potenzial- und Vorscheuflächen noch keine planerischen Festlegungen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) vor. Diese Vorüberlegungen sollen dazu dienen, durch Abstimmungen im politisch-administrativen Bereich den zeitlichen Vorlauf zur Schaffung des Planungsrechts zur Ausweisung von Flächen abzukürzen.

In den vier vorliegenden Konzepten werden für die Ebene der Landkreise sowie der kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Samtgemeinde Standorte und Flächenumfang der Potenzial- und Vorscheuflächen dargestellt. Dabei werden die identifizierten Potenzial- und Vorscheuflächen hinsichtlich ihrer strategischen Bedeutung bewertet und priorisiert (hoch, mittel, gering). In der Tabelle 6 werden nur die als hoch bewerteten Flächen für die Landkreise insgesamt und für den gewählten Raumzuschnitt der Region Bremen aufgeführt.

Die zur Region Bremen gehörenden Gemeinden in den vier untersuchten Landkreisen weisen zusammen 27 prioritäre Standorte mit insgesamt über 330 Hektar Potenzial- und Vorscheuflächen auf¹⁴. Inwieweit diese Standorte und Flächen tatsächlich für Gewerbe entwickelt werden, ist nicht absehbar. Allerdings zeigen Beispiele wie das 2022 gescheiterte Industriegebiet Wildeshausen-West und die Analysen der Stadt Delmenhorst die vielfältigen Barrieren und Unsicherheiten in der Entwicklung von Potenzial- und Vorscheuflächen auf.

So untersuchte die Stadt Delmenhorst im aktuellen Konzept den Entwicklungsgang der im GEK 2003 aufgeführten fünf Standorte (davon zwei Standorte mit der Empfehlung zur Entwicklung) und Vorscheuflächen. Dabei zeigte sich, dass nur eine dieser Flächen als Gewerbegebiet umgesetzt wurde. Die restlichen vier Flächen¹⁵ sowie zwei neue „ergänzende“ und prioritär zu verfolgenden Flächen (mit 44 ha) werden weiterhin als Vorscheuflächen geführt (Stadt Delmenhorst 2024). Aus dem GEP 2030 der Stadtgemeinde Bremen lassen sich neben Flächen in der Erschließungsplanung auch zwei „gewerbliche Potenzialgebiete“ (SWAE 2023: 43) entnehmen. Dabei handelt es sich um die „Airport-Stadt Süderweiterung“ und die „Horner Spitze“ (siehe Kapitel 2.3).

Gegenüber den Potenzial- und Vorscheuflächen werden sogenannte **Suchräume** sehr viel unschärfer und unkonkreter gefasst. Sie dienen eher einer langfristigen Perspektive auf eine mögliche Gewerbeflächenentwicklung. Suchräume weisen nur die Konzepte für die Landkreise Oldenburg (2020) und Osterholz (2018) aus. Davon entfallen im LK Oldenburg sieben Standorte auf den niedersächsischen Untersuchungsraum der Region Bremen. Im Landkreis Osterholz sind es 45 Standorte, von denen 21 als geeignet bewertet wurden.

¹³ <https://planungsdialog.sh/> und https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/de/Microsites/Gewerbeflaechenmonitoring/Gewerbeflaechenmonitoring_index.php [Zugriff am 08.10.2025].

¹⁴ Dabei zeigen sich zwischen den Konzepten gewisse Unstimmigkeiten in der Definition und Einordnung von Potenzial- und Vorscheuflächen: Im GEK Verden liegt für knapp der Hälfte aller Potenzial- und Vorscheuflächen eine FNP-Festsetzung vor. Bei den sieben Standorten mit hoher Entwicklungspriorität wird für den FNP-Status „gewerbliche Bauflächen geplant“ angegeben. Im GEK Osterholz beziehen sich alle Angaben auf FNP-Potenzial- und Vorscheuflächen.

¹⁵ Im GEK von 2003 (Stadt Delmenhorst) variieren die Flächenangaben für die fünf Standorte zwischen 14 ha (Langenwisch) und 410 ha (Adelheide). Zudem wird ein Teil der aufgeführten Flächen als Suchraum eingestuft. Vor diesem Hintergrund lassen sich keine belastbaren Werte für den Flächenumfang auflisten (siehe Tabelle 6).

4 Organisation und Personalausstattung der Wirtschaftsförderung

Die kommunale Wirtschaftsförderung weist in der Region Bremen sehr unterschiedliche Organisationsformen und Ressourcenausstattungen auf.

Organisationsstruktur

Die Wirtschaftsförderung kann ein Teil der kommunalen Verwaltung sein (Amtsmodell) oder sie wird außerhalb der Verwaltung in einer privatrechtlichen Gesellschaft organisiert (Gesellschaftsmodell).

Die Recherche im Rahmen der vorliegenden Studie kommt für die Region Bremen zu einem deutlichen Ergebnis. Die überwiegende Mehrheit der niedersächsischen Städte und Gemeinden (23 von 27; 85,2 Prozent) verankern die Wirtschaftsförderung innerhalb der Verwaltung (siehe Tabelle 7). Drei Gemeinden lassen diese Aufgaben im Wesentlichen durch die Landkreisebene durchführen.

Bei den fünf Landkreisen und zwei kreisfreien Städten ergibt sich ein differenziertes Bild (siehe Tabelle 8). Zwei Landkreise (Osterholz und Verden) verfügen über einen eigenen Fachdienst Wirtschaftsförderung innerhalb der Kreisverwaltung (Amtsmodell). Demgegenüber werden in den Landkreisen Oldenburg und Wesermarsch die Aufgaben durch eine eigene Wirtschaftsförderungsgesellschaft durchgeführt.

Eine Doppelstruktur weisen die kreisfreie Stadt Delmenhorst und der Landkreis Diepholz auf. In beiden Kommunen gibt es neben der Stabstelle Wirtschaft bzw. dem Fachdienst jeweils noch eine Wirtschaftsförderungsgesellschaft, die weitestgehend durch eine Personalunion eng miteinander verbunden sind. Während die Delmenhorster Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (dwfg) ein breites Aufgabenspektrum bearbeitet ist im LK Diepholz die Gesellschaft nur für die einzelbetriebliche Förderung mit eigenen Mitteln des Landkreises zuständig¹⁶. In der Stadtgemeinde Bremen übernimmt die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) eine Vielzahl an Aufgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Hansestadt.

Personalausstattung

Bei der Personalausstattung der Wirtschaftsförderung offenbaren sich in der Region Bremen sowohl Gemeinsamkeiten als auch deutliche Unterschiede. Der Stellenumfang – gemessen in Vollzeitäquivalenten (VZÄ) – variiert bei den niedersächsischen Städten und Gemeinden nach eigenen Angaben zwischen 0,05 (Grasberg) und 2,5 VZÄ (Verden) (siehe Tabelle 7). Drei Städte und Gemeinden verfügen über kein Personal (s. o.), 14 (51,9 %) nur bis maximal eine Beschäftigte (1,0 VZÄ).

¹⁶ Gesellschafter der Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Landkreis Diepholz mbH sind der Landkreis, die Kreissparkasse Diepholz und die Volksbanken im Landkreis Diepholz GbR.

Tabelle 7: Personalausstattung der Wirtschaftsförderung der niedersächsischen Städte und Gemeinden in der Region Bremen (in VZÄ)

Kommune	Gebietskörperschaft	Personalkapazität (in VZÄ)
LK Diepholz		
Bassum	Stadt	0,65
Bruchhausen-Vilsen	Samtgemeinde	1,41
Stuhr	Gemeinde	2
Syke	Stadt	1,2
Weyhe	Gemeinde	1,9
LK Oldenburg		
Dötlingen	Gemeinde	0
Ganderkesee	Gemeinde	2
Harpstedt	Samtgemeinde	0
Hatten	Gemeinde	1
Hude (Oldb.)	Gemeinde	1
Wildeshausen	Stadt	0
LK Osterholz		
Grasberg	Gemeinde	0,05
Hambergen	Samtgemeinde	0,1
Lilienthal	Gemeinde	0,1
Osterholz-Scharmbeck	Stadt	2
Ritterhude	Gemeinde	0,5
Schwanewede	Gemeinde	0,25
Worpswede	Gemeinde	0,1
LK Verden		
Achim	Stadt	2
Langwedel	Flecken	0,5
Ottersberg	Flecken	1
Oyten	Gemeinde	1
Thedinghausen	Samtgemeinde	1,8
Verden (Aller)	Stadt	2,5
LK Wesermarsch		
Berne	Gemeinde	0,05
Elsfleth	Stadt	0
Lemwerder	Gemeinde	0,1

Quelle: Eigene Darstellung, iaw 2025.

In den Stabstellen/Fachdiensten und den Gesellschaften der fünf Landkreise und der kreisfreien Stadt Delmenhorst (siehe Tabelle 8) sind zwischen fünf und 17 Mitarbeitende¹⁷ tätig, die ähnlich wie in den städtischen und Gemeinden z. T. auch für andere Aufgaben z. B. im Bereich Tourismusmarketing zuständig sind. Eine Ausnahmestellung nimmt die WFB in der Stadtgemeinde Bremen mit annähernd 258 Mitarbeitenden (in VZÄ) ein (WFB 2025b).¹⁸

Diese Angaben verdeutlichen, dass die Personalausstattung der Wirtschaftsförderung deutlich von der Größe der Kommunen und vermutlich auch von der Situation im kommunalen Haushalt abhängig ist. Die vergleichsweise geringe Ausstattung an Personalkapazität bei gleichzeitig hoher Aufgabenvielfalt erschwert die Möglichkeiten der Wirtschaftsförderer sich an (regionalen) Vernetzungen und Abstimmungsprozessen zu beteiligen.

Im Vergleich zu den Ergebnissen aus 2021 lassen sich keine größeren Veränderungen bei der Personalausstattung in der Wirtschaftsförderung feststellen.

Tabelle 8: Personalausstattung der Wirtschaftsförderung der Landkreise und kreisfreien Städte in der Region Bremen (08/2025)

Kommune	Name, Rechtsform	Personalkapazität (Mitarbeitende)
Stadtgemeinde Bremen	WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH	258 ¹⁾
Krsfr. Stadt Delmenhorst	Delmenhorster Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (dwfg)	11 ²⁾
	Stadt Delmenhorst-Stabstelle Wirtschaft	5 ²⁾
LK Diepholz	Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Landkreis Diepholz mbH	7 ²⁾
	Fachdienst Wirtschaftsförderung der Kreisverwaltung	
LK Oldenburg	WLO Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Landkreis Oldenburg mbH	7
LK Osterholz	Amt für Kreisentwicklung - Sachgebiet Wirtschaftsförderung	11
LK Verden	Fachdienst Wirtschaftsförderung	12
LK Wesermarsch	Wirtschaftsförderung Wesermarsch GmbH	17

¹⁾ VZÄ

²⁾ weitestgehende Personalunion zwischen Gesellschaft und Stabstelle/Fachdienst

Quellen: eigene Zusammenstellung iaw 2025.

¹⁷ Die Angaben zu den niedersächsischen Städten und Gemeinden beziehen auf Vollzeitäquivalente, basierend auf der durchgeführten Online-Umfrage. Die Angaben zu den Landkreisen und kreisfreien Städte beziehen sich auf Angaben zur Anzahl aller Mitarbeitenden.

¹⁸ Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Angaben der WFB alle Mitarbeitenden der beiden Geschäftsbereiche beinhaltet: „Wirtschaftsförderung und Kaufmännische Dienste“ sowie „Marketing und Tourismus“, deren Aufgabenbereiche weit über die klassische Wirtschaftsförderung hinausreichen.

5 Fazit

Die aktualisierte Bestandsaufnahme der Gewerbeflächenentwicklung in der Region Bremen im Auftrag des Kommunalverbunds verdeutlicht im Vergleich zur Erhebung von 12/2021 (Nischwitz et al. 2023) eine Abnahme der Flächenentwicklung der freien, bereits erschlossenen Gewerbeflächen, die sich weiterhin räumlich selektiv vollzieht. Das Gesamtangebot an freien, bereits erschlossenen Gewerbeflächen ist im Vergleich zum Jahr 2021 rückläufig, was sowohl auf eine Abnahme im niedersächsischen Raum, als auch auf rückläufige Bestände in der Stadtgemeinde Bremen zurückzuführen ist. Bei den freien, jedoch noch nicht erschlossenen Gewerbeflächen ist ein deutlicher Anstieg im niedersächsischen Raum zu verzeichnen, der sich räumlich jedoch ungleich verteilt. Damit verbleiben zahlreiche niedersächsische Kommunen im Untersuchungsraum in einer strukturell eingeschränkten Ausgangsposition. Der Anteil von Kommunen ohne kurzfristig aktivierbare Gewerbeflächen (17 von 28 Gemeinden; 61 Prozent) hat sich gegenüber der Erhebung von 12/2021 (53 Prozent) erhöht. Bei den auf mittelfristiger Sicht verfügbaren Gewerbeflächen sind es weiterhin drei Viertel der Städte und Gemeinden, die interessierten Unternehmen kein Angebot unterbreiten können. Die Hälfte der niedersächsischen Kommunen kann weder kurz- noch mittelfristig Gewerbeflächen bereitstellen.

Dies lässt auf eine zunehmende räumliche Polarisierung der Flächenverfügbarkeit in der Region Bremen schließen. Dies dürfte mittel- bis langfristig zu einer weiteren Konzentration wirtschaftlicher Entwicklungspotenziale in wenigen Schwerpunktstandorten führen. Gleichzeitig öffnet sich die Einkommensschere zwischen den Kommunen weiter, da ein erheblicher Teil der Städte und Gemeinden aufgrund fehlender Flächenpotenziale keine realistische Chance auf eine substanzielle Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen hat. Diese ungleiche Verteilung finanzieller Spielräume kann bestehende regionale Disparitäten verstärken und die Handlungsmöglichkeiten strukturschwächerer Kommunen weiter einschränken.

Auch in zeitlicher Hinsicht zeigen sich signifikante Verschiebungen. Der Anteil kurzfristig aktivierbarer Flächen bleibt im niedersächsischen Raum weiterhin gering, während der überwiegende Teil der geplanten und potenziellen Gewerbeflächen erst in den mittelfristigen (ab 2027) beziehungsweise langfristigen Planungshorizont (ab 2028/2030) fällt. Die bereits 12/2021 festgestellte Abhängigkeit der gesamtheregionalen Flächenentwicklung von wenigen großvolumigen Standortprojekten hat sich damit weiter fortgeschrieben. Es ist jedoch zu beachten, dass die teils stark unterschiedlichen Entwicklungen und Rahmenbedingungen der Flächenverfügbarkeit an dieser Stelle nicht im Detail erklärt werden können. So liegen beispielsweise keine Zahlen zu den regionalwirtschaftlichen Effekten der Gewerbeflächen in der Region vor, hierfür wäre eine eigene vertiefende Untersuchung erforderlich.

Bezieht man die ermittelten Flächenbedarfe aus den vorliegenden vier niedersächsischen Gewerbeentwicklungskonzepten mit ein, lässt sich ein hoher Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen ablesen. Zur Deckung des Bedarfs müssten vermutlich alle von den Kommunen in der Umfrage angegebenen Potenzial- und Vorschauflächen entwickelt werden. Belastbare Aussagen zum zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen würden eine gesonderte und abgestimmte Flächenbedarfsanalyse für die Region Bremen erfordern.

Insgesamt zeigt sich jedoch, dass die Region Bremen über ein quantitatives Flächenpotenzial verfügt, dessen tatsächliche Aktivierbarkeit jedoch räumlich eng gebündelt und zeitlich deutlich verzögert erfolgt. Vor diesem Hintergrund gewinnen eine interkommunal abgestimmte Flächenpolitik sowie eine strategische Priorisierung von Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen weiter an Relevanz, um langfristig eine ausgewogene Verteilung wirtschaftlicher Entwicklungschancen im Verflechtungsraum zu gewährleisten.

Literaturverzeichnis

- Borisportal (2025): Analyse des Grundstückmarkts & Bodenpreise in Bremen. Abrufbar unter: <https://www.borisportal.de/bodenrichtwert/bremen> [Zugriff am 08.10.2025].
- GAG – Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (2025): Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau von Grundstücken in Gewerbegebieten mittlerer Lage. Abrufbar unter: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024/bodenwerte/gewerbe/> [Zugriff am 01.01.2026].
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen (2025): Grundstücksmarktbericht Bremen 2025. Bremen.
- KiWi – Kieler Wirtschaftsförderungs- und Strukturentwicklungsgesellschaft mbH /Planungsdialog KielRegion & Neumünster (2022): Gewerbeflächenmonitoring der KielRegion & Neumünster. Planungsraum II Schleswig-Holstein. Abrufbar unter: https://www.kiwi-kiel.de/resources/persistent/ce73bc32d6eba77a5c04ca59b3fbfe85dfcecc15/Gewerbeflaechenmonitoring_Planungsdialog_2022.pdf [Zugriff am 08.10.2025].
- KiWi (2016): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Planungsraum II. Kiel. Weiterentwicklung Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEFEK 2.0). Abrufbar unter: <https://planungsdialog.sh/projekte/gewerbeflaechenentwicklungskonzept-2/> [Zugriff am 08.10.2025].
- Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen (2021): Protokoll. Erstes Treffen der Wirtschaftsförderinnen und Wirtschaftsförderer im Kommunalverbund. Delmenhorst. Unveröffentlicht.
- Landkreis Diepholz (2004): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Diepholz. Hannover.
- Landkreis Oldenburg (2001): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Diepholz. Hannover.
- Landkreis Oldenburg (2020): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Oldenburg. Oldenburg.
- Landkreis Osterholz (2018a): Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz. Abschlussbericht. Osterholz-Scharmbeck.
- Landkreis Osterholz (2018b): Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis Osterholz. 9 Flächenübersicht. Osterholz-Scharmbeck.
- Landkreis Verden (2023): Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für den Landkreis Verden. Verden.
- Landkreis Wesermarsch (2003): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Wesermarsch. Brake.
- Landkreis Wesermarsch (2011): Konzeption für die Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung im Landkreis Wesermarsch. Tostedt.
- Nischwitz, Guido; von Bestenbostel, Martin; Knieling, Fiona; Schwarz, Maren (2023): Die Region Bremen - Herausforderungen der regionalen Verflechtung der Stadt Bremen mit ihrem niedersächsischen Umland, Arbeitnehmerkammer Bremen (Hrsg.), Reihe Arbeit und Wirtschaft in Bremen/43/2023, Bremen: Arbeitnehmerkammer Bremen, Institut Arbeit und Wirtschaft.
- Region Hannover, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung (2021): Gewerbeflächenmonitoring. Leitlinien der Gewerbeflächenentwicklung. Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots. Standortinformation Ausgabe 1/2021. Hannover.
- Region Hannover, Fachbereich Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung (2025): Gewerbeflächenmonitoring. Entwicklung der gewerblichen Flächennachfrage und des Flächenangebots. Abrufbar unter: https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/de/Microsites/Gewerbeflaechenmonitoring/Gewerbeflaechenmonitoring_index.php [Zugriff am 08.10.2025].

- Stadt Delmenhorst (2003): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Delmenhorst. Delmenhorst.
- Stadt Delmenhorst (2024): Bericht zum Wirtschaftsstandort Delmenhorst und Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung. Delmenhorst.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025): Hebesätze der Realsteuern - Stichtag 31.12 – regionale Tiefe: Gemeinden. Düsseldorf.
- SWAE – Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (2023): Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2030 (GEP2030). Bremen.
- SWAH – Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (2013): „Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“ (GEP). Bremen.
- SWH – Senator für Wirtschaft und Häfen (2002): Integrierte Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen – IFP 2010. Bremen.
- SWHT – Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Transformation (2024): Vorlage für die Sitzung des Senats am 30.04.2024. Fortführung der Umsetzung des GEP2030: Erarbeitung einer aktiven Bodenmarktstrategie für Wirtschaftsflächen auf Grundlage des GEP2030; Sachstandsbericht und Beauftragung externer Sachverständiger. Bremen. Abrufbar unter: https://www.rathaus.bremen.de/sixcms/media.php/13/top%204_20240430_Bodenmarktstrategie_Wirtschaftsflaechen.pdf [Zugriff am 08.10.2025].
- SWHT- (2025): Anlage 1 zur Deputationsvorlage 21/251-S. Erste jährliche Berichterstattung über die gewerbliche Entwicklung in 2023 und 2024. Abrufbar unter: <https://www.bremen-innovativ.de/download/erste-jaehrliche-berichterstattung-ueber-die-gewerbliche-entwicklung-in-2023-und-2024/?wpdmdl=14998&refresh=691c74de6f8de1763472606> [Zugriff am 08.10.2025].
- WFB – Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (2022): Gewerbeflächenentwicklung in der Stadtgemeinde Bremen. Stand 31.12.2021. Bremen.
- WFB (2025a): Gewerbeflächenentwicklung in der Stadtgemeinde Bremen. Stand 30.06.2025. Bremen.
- WFB (2025b): Das Jahr 2024. Ein Rückblick der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH. Abrufbar unter: <https://www.wfb-bremen.de/de/page/aktuelles/publikationen?open113382d#pageflip/> [Zugriff am 08.10.2025].
- WLO – Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Landkreis Oldenburg mbH (2020): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den Landkreis Oldenburg. Oldenburg.