

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der
Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 05.02.2015**

**Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030
(Gutachten GEWOS Januar 2015)**

A) Einleitung

Politische Mandatsträger, die Verwaltung der Stadtgemeinde Bremen sowie die Akteure der Wohnungswirtschaft benötigen fortlaufend quantitative und qualitative Erhebungen zur Bestandssituation sowie Prognosen zur Einschätzung der weiteren Entwicklung des Bremer Wohnungsmarkts. Die demografische Entwicklung, die aktuell von einem Bevölkerungswachstum, einer Zunahme der Haushalte sowie einer Ausdifferenzierung der Wohnwünsche geprägt ist, macht den Zugriff auf wohnungsmarktrelevante Daten besonders dringlich.

Auf Grundlage des *Leitbilds der Stadtentwicklung „Bremen! lebenswert, urban, vernetzt“ (2009)*, der Ergebnisse der *Wohnungsbaukonzeption (2010)* sowie der Vereinbarungen des *Bremer Bündnisses für Wohnen* wurde im August 2013 das Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS) mit der Erarbeitung einer *Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030* beauftragt. Die Koordination und fachliche Begleitung des Gutachtens erfolgte durch das Referat 71 (Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung) unter Einbindung des Referats 73 (Wohnungswesen). Darüber hinaus wurde eine begleitende Arbeitsgruppe eingerichtet, in der wesentliche Akteure des Wohnungsmarktes und des Wohnungswesens vertreten waren.

B) Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts

Trends auf den Wohnungsmärkten

Das Gutachten (siehe Anlage) skizziert einleitend Trends auf dem deutschen Wohnungsmarkt (S. 10 ff). Diese Trends sind auch für Bremen typisch und zeichnen sich in den letzten Jahren insbesondere in Form eines durchaus angespannten Mietwohnungsmarkts mit steigenden Mietpreisen ab. Die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Rahmenbedingungen ist geprägt durch zunehmende Haushaltsverkleinerungen und eine Zunahme der Anzahl von Haushalten, steigenden individuellen Wohnflächenbedarf sowie eine Ausdifferenzierung der Wohnpräferenzen. Insbesondere in den zentralen Stadtgebieten ist die Nachfrage größer als das Angebot. Gleichzeitig kommt es zu einer Verringerung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands. Gegensätzliche Einkommensentwicklungen bergen die Gefahr zunehmender Segregations- und Gentrifizierungsprozesse. Der Zuzug von Flüchtlingen wird in den kommenden Jahren voraussichtlich zu einer weiteren Erhöhung der Wohnungsnachfrage führen.

Trends und Entwicklungen des Bremer Wohnungsmarkts

Das Gutachten beschreibt die politischen Aktivitäten und das Handeln der Verwaltung, die seit dem Leitbildprozess 2009 unternommen werden, um insbesondere auf die o. g. Rahmenbedingungen angemessen zu reagieren (S. 16 ff, S. 36 ff).

Die konkreten Rahmenbedingungen, Entwicklungstrends sowie die strukturelle Zusammensetzung des Bremer Wohnungsmarkts werden ausführlich im Gutachten dargelegt. Dazu zählt die wirtschaftliche Entwicklung der Stadtgemeinde Bremen (S. 24 ff) sowie die funktionalen Verflechtungen mit der Region (S. 27 ff). Ferner wird der Bremer Wohnungsbestand anhand seiner Baustruktur, seiner Verteilung auf Eigentümergruppen, seiner Verteilung auf Baualterklassen und seiner Wohnungsleerstände analysiert (S. 32 ff). Eine Analyse der Wohnbautätigkeit erfolgt anhand der seit dem Jahr 2000 baugenehmigten und baufertiggestellten Wohnungen (S. 34 ff). Die Bestandsentwicklung der öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Umfang und die qualitative Verteilung der Bremer Wohnraumförderprogramme werden ab Seite 38 ausgeführt. Eine Analyse der Mietpreisentwicklung (gesamstädtisch und kleinräumig) erfolgt anhand eines Internetportals (S. 40 ff) und ist damit nur eingeschränkt aussagekräftig. Gleichwohl liefert sie insbesondere Hinweise auf ein unterschiedliches Mietpreisniveau und eine unterschiedliche Mietpreisentwicklung bezogen auf die Bremer Ortsteile. Auf ähnliche Entwicklungen bei den Wohneigentumsformen geht das Gutachten ab Seite 44 ein.

Besonders relevant für die zukünftige Wohnungsnachfrage sind die weiteren Entwicklungen bei der Bevölkerung und bei den Privathaushalten (Anzahl und Struktur). Deren prognostizierte Fortentwicklungen fußen insbesondere auf der aktuellen demografischen Struktur der Wohnbevölkerung sowie auf deren Entwicklungstrends der zurückliegenden Jahre (S. 48 ff). Auch die Bedeutung der regionalen Verflechtungen ist hierbei Gegenstand der Betrachtungen. Die Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (2012 bis 2030) erfolgt anhand einer *unteren* und einer *oberen Variante*, um einen möglichen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, der sich unter Berücksichtigung unterschiedlicher Annahmen bildet (S. 63 ff). Die *obere Variante* geht davon aus, dass die vom *Bündnis für Wohnen* vereinbarten Maßnahmen zur Steigerung der Wohnbauaktivität zu vermehrten Zuzügen nach Bremen und damit zu höheren Bevölkerungs- und Haushaltszahlen führen.

Zukünftige Nachfrage auf dem Bremer Wohnungsmarkt

Aus der Gegenüberstellung der Haushaltsentwicklung und des Wohnungsbestands (bei Berücksichtigung der voraussichtlichen Wohnungsabgänge) ermittelt das Gutachten das wohnungsbezogene Nachfragepotenzial für den Zeitraum von 2012 bis 2030 (S. 74 ff). Hierbei wird jeweils eine Fluktuationsreserve von 3 % der nachfragenden Haushalte berücksichtigt (die Fluktuationsreserve resultiert aus Leerständen, die Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand gewährleisten).

Auf Grundlage einer weiteren Prognose trifft das Gutachten Aussagen zur voraussichtlichen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für die Region Bremen (S. 80 ff). Demnach ist trotz eines Rückgangs der Bevölkerung im regionalen Verflechtungsraum mit einer Zunahme der Haushalte zu rechnen.

Befragung von nach Bremen Zugezogenen

Zuzügler nach Bremen stellen eine wichtige Nachfragegruppe des Bremer Wohnungsmarkts dar. Deshalb werden von den Autorinnen und Autoren des Gutachtens zugezogene Haushalte hinsichtlich ihrer demografischen Struktur, ihres sozialökonomischen Status und ihrer Um-

zugsmotive und Lagepräferenzen befragt (S. 86 ff). Im Zuge der Befragung werden die neu bezogenen sowie die vorher bewohnten Wohnungen hinsichtlich verschiedener Strukturmerkmale miteinander verglichen. Schließlich werden die Zufriedenheit mit der aktuell bezogenen Wohnung (und deren Umgebung) sowie etwaige Kompromisse bei der Wohnungssuche ermittelt.

Befragt werden ferner Neubau beziehende Haushalte sowie die jeweiligen Nachfolgehaushalte (Haushalte, die die freigezogene Wohnung beziehen; S. 93 ff). Die Untersuchung geht hierbei insbesondere der Frage nach, ob durch Bezug von Neubauwohnungen erschwingliche Mietwohnungen frei werden und damit dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden (Sickereffekt). Durch das Gutachten erfolgt keine Quantifizierung dieser Effekte.

Anhang

Der Anhang des Gutachtens (S. 121 ff) umfasst Darstellungen zur kleinräumigen Entwicklung Bremens in Form von Analysekarten und Stadtteilsteckbriefen. Ferner werden auf S. 130 nochmals die wichtigsten Zahlenwerte zur Berechnung der Wohnungsmarktbilanz in einer Tabelle zusammengestellt.

C) Fazit und Handlungsansätze

Bremen kann in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Die Einwohnerentwicklung verläuft in den Stadtteilen jedoch unterschiedlich. Hohe Bevölkerungszuwächse verzeichnen vorrangig Stadtteile mit einer hohen Neubautätigkeit.

Der Bremer Wohnungsmarkt strahlt in die Region aus, deshalb bestehen zwischen den Städten und Gemeinden der Region und der Stadtgemeinde Bremen starke Konkurrenzsituationen. Da die Strukturmerkmale der Region jedoch nicht ohne weiteres auf den Bremer Wohnungsmarkt übertragbar sind, müssen im Sinne der Nachhaltigkeitsziele der Bremer Stadtentwicklung die Qualitäten des Bremer Wohnungsmarkts konsequent weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere die Entwicklung neuer Wohnstandorte in städtebaulich und funktional integrierten Lagen, sowie die Pflege und Qualifizierung bestehender Wohnquartiere.

Die beiden Prognosevarianten zeigen einen zukünftigen Entwicklungskorridor auf. Demnach wird sich 2030 die Anzahl der Haushalte gegenüber 2012 voraussichtlich erhöhen. In der *unteren Variante* wird der Höchststand dieser Entwicklung etwa 2022 erreicht. In der *oberen Variante* erfolgt der Höchststand etwa 2024 und verbleibt auf diesem Niveau bis 2030. Die *obere Prognosevariante* ermittelt daraus für den Zeitraum 2012 bis 2030 ein Nachfragepotenzial von etwa 19.000 Wohnungen bzw. 1.000 Wohnungen pro Jahr (12.700 Wohneinheiten für den Zeitraum 2012 bis 2020 bzw. 1.400 Wohnungen pro Jahr). Die untere Variante umfasst ein Neubaupotenzial für den Zeitraum 2012 bis 2030 von rund 11.500 Wohnungen bzw. 640 Wohnungen pro Jahr (7.800 Wohnungen für den Zeitraum 2012 bis 2020 bzw. 870 Wohnungen pro Jahr).

Zentrale Lagen mit guter Infrastruktur werden bei der Wohnungssuche verstärkt nachgefragt, aufgrund des hohen Nachfragedrucks werden Wohnwünsche jedoch auch in den randstädtischen Bereichen bzw. in der Region realisiert. Im Zuge der von den Gutachtern durchgeführten Haushaltsbefragung zeigen sich viele Familien grundsätzlich interessiert an Neubauobjekten in zentralen Stadtteilen. Zur Förderung des Wohnens in diesen Standorten sind deshalb entsprechende Wohnbaupotenziale zu erschließen und die vom Bündnis für Wohnen vereinbarten Maßnahmen weiter intensiv zu verfolgen.

Der Wohnungsneubau löst Umzugsketten aus, in Folge dessen wiederum Wohnungen insbesondere für jüngere und kleinere Haushalte mit mittleren Einkommen in den zentralen Standorten dem Markt zur Verfügung stehen. Trotz dieser Sickereffekte kommt es im Regelfall bei Neuvermietungen zu Erhöhungen der Miete. Auch das Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbestands kann den Nachfragedruck im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment verstärken. Es ist davon auszugehen, dass eine Versorgung mit erschwinglichem Wohnraum allein durch den freifinanzierten Wohnungsneubau nicht zu erreichen ist, so dass die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus ein zentrales Handlungsfeld der Wohnungspolitik Bremens bleiben muss.

D) Abschließende Einschätzung

Das Gutachten berechnet laut *oberer Variante* für den Prognosezeitraum 2012 bis 2020 ein jährliches Nachfragepotenzial von rund 1.400 Wohnungen, in der unteren Variante von rund 870 Wohnungen. Mit knapp über 1.300 fertiggestellten Wohnungen für den Zeitraum 2010 bis 2013 (jährlicher Durchschnittswert unter Einbeziehung der Maßnahmen im Bestand) wurde zuletzt ein Wert am oberen Rand des Prognosekorridors erreicht. Zur Vermeidung von Versorgungsengpässen auf dem Bremer Wohnungsmarkt sollte dieser Wert weiterhin nicht unterschritten werden. Die *obere Variante* berücksichtigt darüber hinaus auch den derzeit dynamischen Zuzug von Flüchtlingen, wobei über das Ausmaß des zukünftigen Zuzugs aktuell keine gesicherten Erkenntnisse gewonnen werden können. Deshalb muss diese Entwicklung Bestandteil weiterer Beobachtungen sein. Hierfür sind unter Ausnutzung des zurzeit im Aufbau befindlichen Wohnungsmarktmonitorings die kleinräumigen Trends sowie die strukturellen Entwicklungen genau zu beobachten. Die wohnungsmarktrelevanten Maßnahmen werden regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden.

E) Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.



Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen

Bericht | Januar 2015

Impressum

Auftraggeber

Freie Hansestadt Bremen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Contrescarpe 72, 28195 Bremen

Auftragnehmer

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH:

Renate Szameitat

Stefan Lehnert

Jannis von Lüde

Johanna Madauß

Telefon: +49(0)40 - 69712-0

Fax: +49(0)40 - 69712-220

E-Mail: info@gewos.de

Internet: www.gewos.de

Foto Titelseite: Studio B, Bremen

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
1 Hintergrund und Ziel	5
1.1 Anlass und Aufbau des Gutachtens	5
1.2 Trends auf den Wohnungsmärkten	10
1.3 Politische Aktivitäten und Ziele	16
1.3.1 Bremer „Bündnis für Wohnen“	18
1.3.2 Wohnbauflächen 30+ Standorte für den Wohnungsneubau	21
1.3.3 Wohnraumförderungsprogramm	22
2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	24
3 Wohnungsangebote in Bremen und der Region Bremen	32
3.1 Struktur des Wohnungsbestandes	32
3.2 Neubautätigkeit	34
3.3 Wohnbauflächenpotenziale	36
3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	38
3.5 Miet- und Kaufpreisentwicklung	40
3.5.1 Mietpreisniveau und Mietpreisentwicklung	40
3.5.2 Kaufpreisniveau und Kaufpreisentwicklung	44
4 Wohnungsnachfrage in Bremen und der Region Bremen	48
4.1 Bevölkerungsentwicklung	48
4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung	51
4.3 Wanderungen	52
4.4 Altersstruktur	57
4.5 Haushaltsstruktur	58
4.6 Wohnungsmarktprognose Hansestadt Bremen 2030	62
4.6.1 Bevölkerungsprognose	63
4.6.2 Kleinräumige Bevölkerungsprognose	66
4.6.3 Haushaltsprognose	70
4.6.4 Wohnungsmarktbilanz	74

4.7	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Region Bremen	80
4.7.1	Bevölkerungsprognose	80
4.7.2	Haushaltsprognose Bremer Wohnungsregion	83
4.8	Ergebnisse der Haushaltsbefragungen	86
4.8.1	Befragung von nach Bremen Zugezogenen	86
4.8.2	Befragung von Neubaubeziehenden und von Nachfolgehaushalten	93
5	Der Bremer Wohnungsmarkt - Fazit und Ausblick	111
	Anhang	121
	Stadtteilprofile	131

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2014.....	14
Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude 2000 bis 2014.....	15
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1998 bis 2013.....	24
Abb. 4: Arbeitslose 2001 bis 2013.....	25
Abb. 5: Kaufkraft pro Haushalt 2013.....	26
Abb. 6: Ein- und Auspendelnde 1998 bis 2013.....	28
Abb. 7: Pendlerverflechtungen Bremens mit der Wohnungsmarktregion	29
Abb. 8: Abgrenzung der Bremer Wohnungsmarktregion	31
Abb. 9: Eigentümerstruktur des Bremer Mietwohnungsbestands.....	33
Abb. 10: Baujahr und Leerstand des Wohnungsbestands	34
Abb. 11: Baugenehmigungen 2000 bis 2013.....	35
Abb. 12: Baufertigstellungen 2000 bis 2013	36
Abb. 13: Wohnungsbaupotenzialflächen in der Hansestadt Bremen	37
Abb. 14: Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2013 bis 2030	39
Abb. 15: Angebotsmieten 2013 und Entwicklung seit 2008	41
Abb. 16: Angebotsmieten in der Wohnungsmarktregion Bremen.....	43
Abb. 17: Kaufpreise für Eigentumswohnungen.....	45
Abb. 18: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	46
Abb. 19: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2013.....	48
Abb. 20: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2013	49
Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung in der Region Bremen 2000 bis 2012	50
Abb. 22: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2013.....	51
Abb. 23: Zu- und Fortzüge 2000 bis 2013	52
Abb. 24: Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen 2011 bis 2013.....	53
Abb. 25: Regionale Wanderungen 2000 bis 2013	54
Abb. 26: Außenwanderungen 2011 bis 2013.....	55
Abb. 27: Binnenwanderungen 2011 bis 2013	56
Abb. 28: Altersstruktur 2000 bis 2013.....	58
Abb. 29: Haushaltsstruktur 2005 bis 2013	59
Abb. 30: Haushalte mit Kindern.....	60
Abb. 31: Bevölkerungsprognose 2030.....	64
Abb. 32: Veränderung der Altersstruktur bis 2030 obere Variante	65
Abb. 33: Veränderung der Altersstruktur bis 2030 untere Variante	66
Abb. 34: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2030 obere Variante.....	68
Abb. 35: Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2030 untere Variante.....	69
Abb. 36: Haushaltsprognose bis 2030 in zwei Varianten	71
Abb. 37: Haushaltsstruktur bis 2030 obere Variante.....	73

Abb. 38: Entwicklung der Haushaltsstruktur 2030 untere Variante	74
Abb. 39: Wohnungsmarktbilanz obere Variante.....	76
Abb. 40: Wohnungsmarktbilanz 2030 obere Variante	77
Abb. 41: Wohnungsmarktprognose bis 2030 untere Variante.....	78
Abb. 42: Wohnungsmarktbilanz 2030 untere Variante.....	79
Abb. 43: Bevölkerungsprognose Wohnungsmarktregion Bremen 2030.....	81
Abb. 44: Altersstruktur in der Wohnungsmarktregion Bremen 2012 und 2030..	82
Abb. 45: Haushaltsprognose Wohnungsmarktregion Bremen	83
Abb. 46: Veränderung der Haushaltsstruktur bis 2030	84
Abb. 47: Zugezogene - Nettoeinkünfte des gesamten Haushaltes	87
Abb. 48: Lagepräferenzen von Zugezogenen.....	88
Abb. 49: Aktueller und vorheriger Wohntyp	89
Abb. 50: Nettokaltmieten der realisierten Wohnung.....	90
Abb. 51: Zugeständnisse der Zugezogenen	91
Abb. 52: Zufriedenheit mit der Wohnsituation.....	92
Abb. 53: Defizite im Wohnquartier.....	93
Abb. 54: Einkommen der Bezieher von Neubauobjekten.....	95
Abb. 55: Hintergründe des Umzugs in die aktuelle Wohnung.....	96
Abb. 56: Lagepräferenzen von Beziehern von Neubauobjekten	98
Abb. 57: Suchpräferenz vs. realisierter Wohnort	99
Abb. 58: Wohnformen in Wohnobjekten der Bezieher von Neubauprojekten...	100
Abb. 59: Suchpräferenz Neubau- oder Bestandsobjekte	101
Abb. 60: Befragtengruppen - Wohnformen im Vergleich.....	104
Abb. 61: Nettoeinkünfte des gesamten Haushaltes im Vergleich.....	105
Abb. 62: Nettokaltmiete der Befragtengruppen im Vergleich	106
Abb. 63: Vorheriger Wohnort/Aktueller Wohnort der Nachfragehaushalte	107
Abb. 64: Ist eine Marktentlastung erkennbar?	108

1 Hintergrund und Ziel

1.1 Anlass und Aufbau des Gutachtens

Attraktiver Arbeits- und Wohnstandort Die Attraktivität Bremens als Arbeits- und Wohnstandort mit einer hohen Lebensqualität ist ein wichtiger Faktor für die Entwicklung des Bremer Wohnungsmarktes der vergangenen Jahre. Die Hansestadt Bremen ist sowohl Kernstadt der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten als auch zentraler Handels- und Wirtschaftsstandort sowie Verkehrsknotenpunkt im Norden Deutschlands. Eine positive Wirtschaftsentwicklung seit 1998, verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, führte zu einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen und damit zu einem Anstieg der Bevölkerung Bremens. Seit Anfang der 2000er Jahre verzeichnet die Hansestadt - von einzelnen Jahren abgesehen - ein nahezu konstantes Bevölkerungswachstum und damit einhergehend steigende Haushaltszahlen. Diese Dynamik hat sich in den letzten Jahren noch verstärkt.

Hohe Nachfrage am Makrostandort Die Ursachen des Nachfrageanstiegs liegen vor allem in der genannten positiven wirtschaftlichen Entwicklung und daraus resultierender berufs- und ausbildungsbedingter Zuwanderung. Es wird erwartet, dass sich der wachsende Nachfrageanstieg auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Nachholbedarf im Wohnungsneubau Nachdem zuletzt in den 1990er Jahren durch starke Zuwanderung eine angespannte Wohnungsmarktsituation und ein darauf folgender Bauboom zu verzeichnen war, stagnierte die Zahl der Baufertigstellungen auf einem niedrigen Niveau. Die gestiegene Nachfrage und die geringe Neubautätigkeit haben seit Mitte der 2000er Jahre eine Marktdynamik befördert, die zu einer zunehmenden Anspannung des Bremer Wohnungsmarktes führte und in steigenden Miet- und Kaufpreisen in nahezu allen Segmenten mündete (vgl. Kapitel 3.5). Insbesondere zentrale Stadtbereiche und kleine Wohnungen weisen in den letzten Jahren die höchsten Mietpreiszuwächse auf. Auch bei Eigentumswohnungen und im Einfamilienhaussegment sind starke Preisanstiege zu verzeichnen. Die hohe Nachfrage im mittleren und gehobe-

nen Segment wird in der Regel bedient. Der Fokus der Wohnungspolitik liegt daher auf der quantitativen Bereitstellung von neuem Wohnraum und auf der Sicherung und Ausweitung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen.

**Ziel:
1.300 Wohnungen
pro Jahr bis 2020**

Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation hat sich die Hansestadt Bremen mit dem „Bündnis für Wohnen“ das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 jährlich mindestens 1.300 Wohnungen zu errichten, davon ein Viertel mit öffentlicher Förderung.

**Dynamische
Wohnungsmarkt-
entwicklung**

Die Hansestadt Bremen steht vor der Herausforderung, auf die veränderten gesellschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen und das damit einhergehende Erfordernis einer quantitativen und qualitativen Ausweitung des Wohnungsangebotes angemessen zu reagieren. Die Kenntnis der aktuellen Marktsituation ist dabei wesentliche Voraussetzung für eine effektive Wohnungsmarktsteuerung. Um der Hansestadt Bremen und den Akteurinnen und Akteuren auf dem Bremer Wohnungsmarkt eine fundierte Entscheidungsgrundlage für wohnungsmarktpolitische und investitionsrelevante Strategien und Handlungsansätze zu bieten, sollen der Entwicklungsstand und die Dynamik auf dem Bremer Wohnungsmarkt jährlich abgebildet und transparent kommuniziert werden. In diesem Zusammenhang wurde GEWOS vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr mit der Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose Bremen bis 2030 sowie mit der Erstellung eines Wohnungsmarktmonitorings beauftragt.

**Mehrstufiger
Prozess**

Die Fortschreibung und Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose Bremen bis 2030 und der Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings erfolgt in einem mehrstufigen Prozess, der im Folgenden dargestellt wird.

**Fortschreibung und
Aktualisierung der
Wohnungsmarkt-
prognose bis 2030**

Um unter Berücksichtigung der aktuellen demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen angemessen reagieren zu können, wurde die Wohnungsmarktprognose des Statistischen Landesamts Bremen über den Zeitraum von 2012 bis zum Jahr 2030 aktualisiert und fortgeschrieben. Ziel ist es, auf dieser Basis die wohnungs-

markt- sowie stadtentwicklungspolitischen Strategien auf die aktuelle und zukünftige Nachfrage auszurichten. Auf Basis einer Bevölkerungsprognose wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose bis zum Jahr 2030 abgebildet. In einem zweiten Szenario wurde durch GEWOS eine Prognose des Zuzugspotenzials berechnet, unter der Voraussetzung, dass ein entsprechendes Wohnbauflächenangebot vorhanden ist. Auf Basis der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage wurden die Neubaubedarfe, differenziert nach Ersatzbedarf, Zusatzbedarf und Nachholbedarf, ermittelt. Durch die Berechnung von zwei Entwicklungsszenarien in einer unteren und oberen Variante werden die Grenzen der voraussichtlichen Entwicklung in Form eines Prognosekorridors abgebildet. Der Vorteil dieser Methodik besteht darin, dass durch eine untere und obere Grenze alle potenziellen Entwicklungsszenarien Beachtung finden.

Prognose auf Ebene der Stadtteile

Zusätzlich zur gesamtstädtischen Prognose wurden kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen auf Ebene der Stadtteile erstellt, um eine differenzierte Darstellung der unterschiedlichen Nachfragesituationen in den einzelnen Teilräumen der Hansestadt Bremen zu erhalten.

Prognose für die Wohnungsmarktregion Bremen

Um den starken Wechselwirkungen zwischen dem Bremer Wohnungsmarkt und den Märkten in der Region der Hansestadt gerecht zu werden, wurden eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die gesamte Wohnungsmarktregion Bremen erstellt und Rückschlüsse für die Stadt Bremen gezogen.

**Durchführung von
Haushaltsbefragun-
gen**

Darüber hinaus hat GEWOS Haushaltsbefragungen durchgeführt. Es wurden Haushalte, die in die Bremer Neubaugebiete gezogen sind, insbesondere hinsichtlich ihrer Umzugsmotive befragt. Anschließend wurden die Haushalte befragt, die in die so freigewordenen Wohnungen gezogen sind („Nachfolgehaushalte“). Als dritte Gruppe wurden nach Bremen zugezogene Haushalte befragt. Durch die Verknüpfung der kleinräumigen Wohnungsmarktprognose mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragungen konnte eine detaillierte Analyse der Nachfragegruppen erfolgen. Somit wird eine Grundlage geschaffen, das zukünftige Neubauangebot auf die Wünsche und Nachfragepotenziale¹ potenzieller Zielgruppen auszurichten sowie Rückschlüsse auf die Versorgungseffekte durch den Wohnungsneubau zu ziehen.

**Haushaltsbefragung
in Neubaugebieten**

Für die Befragung der Beziehenden von Neubauobjekten wurden Haushalte angeschrieben, die in den Jahren 2012 und 2013 in ein Neubauobjekt gezogen sind. Neben Fragen zur Haushaltsstruktur wurden Wohnpräferenzen, Wohnzufriedenheit und die Gründe für den Umzug in einen Neubau erfragt.

**Befragung
von Nachfolge-
haushalten**

Um herauszufinden, inwieweit die Neubautätigkeit zu einer Marktentlastung beiträgt und ob sich daraus positive Effekte für Haushalte mit niedrigeren und mittleren Einkommen einstellen, wurden Nachfolgehaushalte befragt. Auf diese Weise konnte untersucht werden, welche Art von Wohnungen durch die Beziehenden von Neubauobjekten frei wird und welche Nachfragegruppen in die frei gewordenen Wohnungen nachziehen.

**Befragung von
Zugezogenen**

Für die Befragung der nach Bremen zuziehenden Haushalte wurden die Haushalte angeschrieben, die in den Jahren 2012 und 2013 in die Hansestadt gezogen sind. Thematisiert wurden unter anderem Lagepräferenzen, die Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnung und dem Wohnumfeld, die Realisierung der Wohnvorstellungen und mögliche Umzugsabsichten.

¹ Nachfragepotenziale beschreiben die Anzahl wohnungsmarktrelevanter Haushalte, die einen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt generieren können.

**Aufbau eines
Wohnungs-
marktmonitorings**

Den Empfehlungen aus dem Gutachten zur Wohnbaukomponente 2009 folgend, wird für die Hansestadt Bremen ein fortschreibungsfähiges Monitoring entwickelt. Mithilfe einer kontinuierlich durchgeführten Wohnungsmarktbeobachtung soll sichergestellt werden, dass sich wohnungsmarktpolitische Entscheidungen auf aktuelle Erkenntnisse stützen. Um eine aktuelle Datengrundlage zur Angebots- und Nachfragesituation zu gewährleisten, wurde ein Indikatorenset zusammengestellt. Mithilfe des Wohnungsmarktmonitorings erhält die Hansestadt einen Überblick über die wichtigsten wohnungsmarktrelevanten Einflussfaktoren. Es dient dazu, die tatsächliche Wohnungsmarktentwicklung mit den städtischen Zielen abzugleichen und diese entsprechend zu überprüfen sowie wohnungspolitische Entscheidungen danach auszurichten. Die unterschiedlichen Entwicklungen der Stadtteile und aktuelle Trends können frühzeitig identifiziert und geeignete Maßnahmen eingeleitet werden.

Prozessbegleitung

In den Prozess der Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose wurde eine Vielzahl von Akteurinnen und Akteuren auf dem Bremer Wohnungsmarkt einbezogen. Das Vorgehen und die Ziele wurden in einer Auftaktveranstaltung präsentiert und die (Zwischen-)Ergebnisse in einem begleitenden Arbeitskreis, der im Laufe des Prozesses dreimal tagte, zur Diskussion gestellt.

Fragestellungen

Im Rahmen der Untersuchung zur aktualisierten Wohnungsmarktprognose werden folgende Fragestellungen untersucht:

- Wie stellt sich die aktuelle Situation auf dem Bremer Wohnungsmarkt in Bezug auf die Wohnungsnachfrage und das -angebot dar?
- Welche Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Bremer Wohnungsmarkt und den Märkten in der Region? Wie ist das Konkurrenzverhältnis zwischen der Hansestadt und der Wohnungsmarktregion Bremen zu bewerten?

- Wie wird sich die Nachfrage auf dem Bremer Wohnungsmarkt zukünftig entwickeln? Wird sich die starke Nachfrage nach städtischem Wohnraum auch zukünftig fortsetzen?
- Welche Neubaubedarfe ergeben sich auf der zu erwartenden zukünftigen Nachfrage?
- Welche Haushalte ziehen in Neubaugebiete und -objekte? Werden mit den Neubauprojekten die anvisierten Zielgruppen auch tatsächlich bedient?
- Lassen sich Sickereffekte durch den Wohnungsneubau erkennen, die zu einer Marktentlastung im freigezogenen Wohnungsbestand führen?
- Welche Umzugsketten werden ausgelöst und welche Haushalte ziehen in die freiwerdenden Wohnungen? Ergeben sich durch indirekte Versorgungseffekte positive Folgewirkungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen?

1.2 Trends auf den Wohnungsmärkten

Trends der Nachfrage

Aktuelle und zukünftige Entwicklungen der Nachfragebedingungen auf dem Bremer Wohnungsmarkt werden maßgeblich von bundesweit zu beobachtenden Trends bestimmt, die sich in den unterschiedlichen Regionen bzw. Strukturräumen Deutschlands in unterschiedlichem Maße auswirken. Dazu zählen eine veränderte Nachfrage im Zuge des demografischen Wandels, der Trend zur Haushaltsverkleinerung bei weiterhin steigendem Wohnflächenbedarf, die Pluralisierung der Lebensstile und eine stärkere Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse. Weiterhin ist eine zunehmende Polarisierung der Einkommensverteilung bei einem laufenden Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes zu beobachten. Die „Renaissance der (Innen-) Städte“ erzeugt häufig einen hohen Nachfragedruck auf die urbanen Quartiere der Städte und führt zu einer hohen Mietpreisdynamik in den Ballungszentren. Das Anziehen der Baukosten und die Folgewirkungen der Wirtschafts-, Finanz- und Eurokrise sind weitere Faktoren, die die aktuelle Wohnungsmarktentwicklung prägen.

Verschiebung der Wohnprioritäten

Im Zuge dieser Veränderungen findet eine Verschiebung der Wohnprioritäten vom Wohntyp hin zu einer eher la-georientierten Standortwahl statt. Der Kompromiss zwischen Bauform (Ein- oder Mehrfamilienhaus) und Lage wird zunehmend zugunsten der Lage entschieden. Dies leistet einen Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung, verstärkt jedoch ebenfalls den hohen Nachfragedruck auf innerstädtische Quartiere.

„Renaissance der (Innen-)Städte“

Dieser verstärkte Nachfragedruck ist ein starkes Indiz für die Verschiebung der Nachfrage zugunsten zentraler Stadtgebiete. Das in der Vergangenheit dominierende Wanderungsmuster einkommensstarker Bevölkerungsschichten in der Familiengründungsphase, die Wohnstandorte in peripheren Stadtgebieten oder in der Region Bremen suchen, verliert zunehmend an Bedeutung. Die Anzahl der Haushalte, die sich für innerstädtisches Wohnen entscheiden, hat zugenommen und auch Familien gewinnen als Nachfragende zentraler Standorte an Bedeutung. Die Ursachen liegen vor allem in gesellschaftlichen Veränderungen, wobei der Wegfall von Anreizen zur Suburbanisierung (z. B. Eigenheimzulage) eine Rolle spielt. Durch die Kombination von Wohnen und Arbeiten bietet innenstadtnahes Wohnen eine Vielzahl an Qualitäten: zentrales Wohnen in der Nähe des Arbeitsortes, kurze Wege und ein vielseitiges Angebot an Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten bewirken eine zielgruppenübergreifend hohe Nachfrage. Veränderte Lebensstile und der Wandel traditioneller Familienstrukturen, neue Erwerbsformen und ansteigende Mobilitätskosten begünstigen die Nachfrage zusätzlich.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Ferner ist in Bremen der Trend zu kleineren Haushalten ungebrochen. In der Konsequenz erhöht sich selbst bei einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung der Wohnungsbedarf. Ursächlich für die anhaltende Verkleinerung der Haushaltgröße ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigen die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien und damit der Anteil größerer Haushalte infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab.

Steigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Mit der Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht auch seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dieser Zusammenhang wird unter anderem durch die in jüngerer Vergangenheit zunehmend zu beobachtende Entscheidung älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach der Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt. Ursächlich hierfür ist zum Teil ein Mangel an adäquaten standortnahen Wohnraumangeboten.

Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse

Mit der wachsenden Zahl älterer Menschen, dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisierung geht eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Eine wachsende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen bzw. die Ausweitung eines barrierearmen Standards im Wohnungsbestand, die zunehmende Bedeutung energetischer Maßnahmen und die steigende Nachfrage nach neuen, individuellen Wohnformen stellen Kommunen vor neue Herausforderungen einer nachfragegerechten Bestandsentwicklung und einer entsprechenden Ausrichtung des Wohnungsneubaus.

Polarisierung der Einkommen

Zusätzlich zu den beschriebenen Entwicklungen führt eine zunehmende Polarisierung der Einkommensverteilung zu erheblichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland. Die aktuellen Armuts- und Reichtumsberichte der Bundesregierung und des Landes Bremen bestätigen das zunehmende wirtschaftliche Auseinanderdriften der Gesellschaft. Die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte steigt ebenso stark an, wie die Anzahl der Haushalte mit hohem Einkommen. Der Anteil der mittleren Einkommensgruppen nimmt dagegen kontinuierlich ab. Die Folge können Segregations- und Gentrifizierungsprozesse sein, die zu einer Homogenisierung der Bevölkerung in den einzelnen Teilräumen führen.

Wohnraumversorgung für Flüchtlinge

Bremen verzeichnet gegenwärtig einen stetigen Zuzug von Flüchtlingen, der aufgrund der Situation in den Herkunftsländern in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht abreißen wird. Denkbar ist, dass in Bremen Zuflucht suchende Menschen weitere Familienangehörige zur Übersiedlung nach Bremen motivieren. Die Unterbringung der Flüchtlinge in Notunterkünften stellt lediglich ein zeitlich begrenztes Provisorium dar, deshalb müssen diese Menschen mittelfristig mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. Damit sind Flüchtlinge eine wohnungsmarktrelevante Gruppe. Da bereits heute die Nachfrage nach erschwinglichen Wohnungen in Bremen hoch ist, muss eine weitere Verschärfung der Konkurrenzsituation in diesem Marktsegment dringend vermieden werden.

Rückgang der Sozialwohnungsbestände

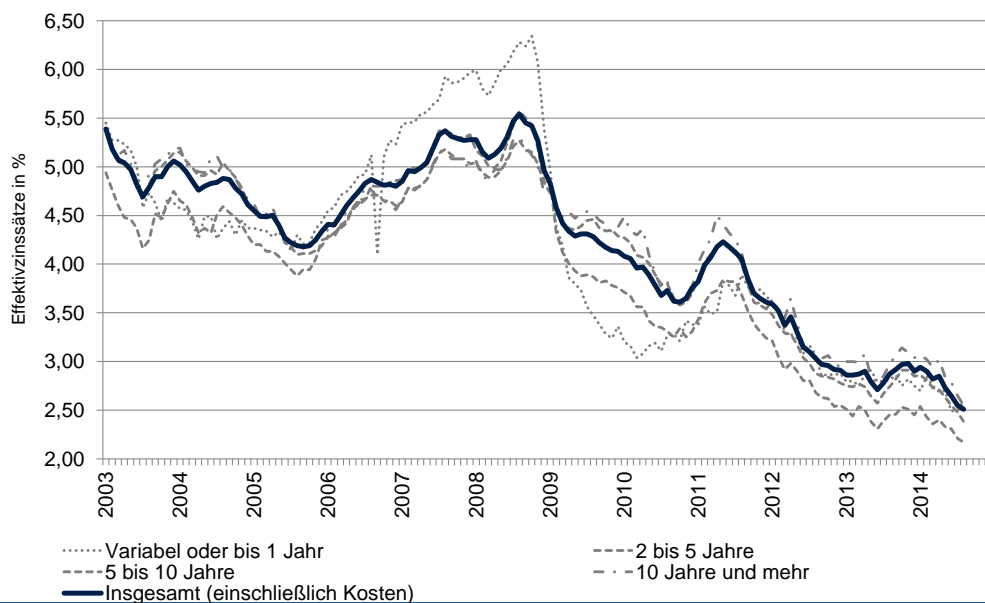
Durch die Verlagerung von einer Quantitäten- hin zu einer Qualitätsförderung konnte der öffentlich geförderte Wohnungsbau die hohen Fertigstellungszahlen der 1960er bis 1980er Jahre in den letzten Jahren nicht mehr erreichen. In der Folge fällt eine große Zahl von geförderten Wohnungen aus der Bindung. Auch in Bremen ist ein deutlicher Rückgang des geförderten Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Von 2000 bis 2013 hat sich die Zahl der Sozialwohnungen von 22.600 Wohnungen auf ca. 7.700 Wohnungen verringert. Dies verstärkt den Nachfragedruck im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment und führt zu größeren Herausforderungen bei der Versorgung von Mieterhaushalten mit Marktzugangsproblemen. Allerdings ist ein Bindungsauslauf nicht automatisch mit Mietpreissteigerungen, Luxusmodernisierungen und Verdrängungsprozessen zu verbinden.

Niedriges Zinsniveau

Auch die Folgewirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise beeinflussen die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in hohem Maße. Als Reaktion auf die finanziellen Schwierigkeiten einiger Euroländer senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins mehrfach. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weisen auf die Verbraucherinnen und Verbraucher und den Wohnungsmarkt. Auf der einen Seite wird durch die niedrigen Zinsen für klassische Sparanlagen nicht das Inflationsniveau erreicht, was

dazu führt, dass sich das Kapital effektiv verringert. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, zum Beispiel für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr (vgl. Abb. 1). Dieser Umstand führt dazu, dass durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und die Angst vor Verlusten viele Anlegerinnen und Anleger mit der Hoffnung einer besseren Verzinsung in Immobilienwerte als Alternative zum Kapitalmarkt investieren. Diese Sondereffekte haben die Nachfrage nach Wohneigentum in den letzten Jahren stark erhöht und zum steigenden Kaufpreisniveau beigetragen. Da es sich vielfach um vorgezogene Investitionen handelt, ist damit zu rechnen, dass es in einigen Segmenten erhebliche Nachfragerückgänge geben wird. Hier ist zu beachten, dass nicht alle Wohnformen gleichermaßen betroffen sind.

Abb. 1 Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2014



Quelle: Deutsche Bundesbank

Mietpreisdynamik - Mietpreisbremse

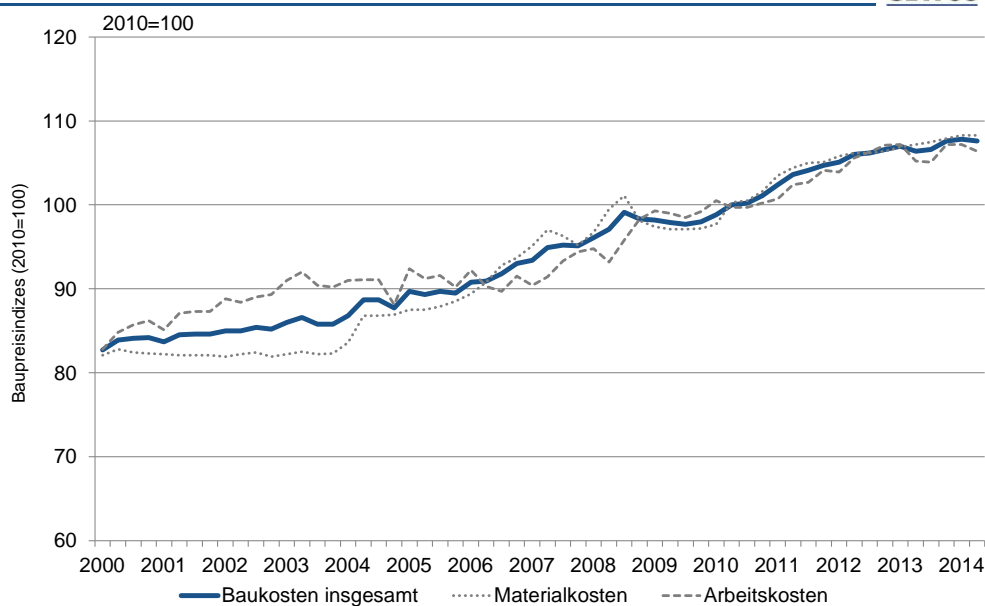
Infolge des starken Nachfragezuwachses in deutschen Ballungszentren und der relativ verhaltenen Neubautätigkeit der letzten Dekade kam es zuletzt zu einer Marktdynamik, die sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen niederschlug. Als Reaktion auf diese Prozesse

wurde von der Bundesregierung im September 2014 ein Gesetzesentwurf zur Einführung einer Mietpreisbremse beschlossen, um bezahlbare Mieten zu sichern. In Stadtgebieten mit nachweisbar angespanntem Wohnungsmarkt dürfen Neuvertragsmieten maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Neubau- und Bestandswohnungen, die einer umfassenden Sanierung unterzogen wurden, sind von dieser Regelung ausgenommen. Der Senat hat am 05.08.2014 aufgrund von § 558 Abs. 3 S. 2+3 des BGB eine Verordnung erlassen, wonach Mieterhöhungen auf 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt werden. Die Kappungsgrenzen-Verordnung gilt für die Zeit vom 01.09.2014 bis 31.08.2019.

Steigende Baukosten

Das bestehende Nachfragepotenzial an neuen Wohnungen führte zu einem deutlichen Anstieg der Bautätigkeit in der jüngsten Vergangenheit. Zeitgleich ist auch ein deutlicher Anstieg der Baukosten zu beobachten. Ursächlich hierfür sind neben der gestiegenen Nachfrage nach Bauleistungen steigende Rohstoffpreise und zunehmende qualitative Anforderungen an neue Wohngebäude.

Abb. 2 Baukostenindizes für Wohngebäude 2000 bis 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt

1.3 Politische Aktivitäten und Ziele

Wachsende Marktanspannung

Wie in vielen anderen Großstädten Deutschlands führen die beschriebenen Prozesse auch in Bremen zu einem wachsenden Nachfragedruck auf dem Mietwohnungsmarkt. So steigen die Mietpreise in der Hansestadt Bremen seit dem Jahr 2006 an, Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sind davon besonders betroffen. Hinzu kommt, dass sich der Sozialwohnungsbestand verringern wird. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2013 ging der Bestand von 22.600 auf nur noch 7.700 Wohnungen zurück. Bis zum Jahr 2020 werden weitere Wohnungen aus der Bindung auslaufen, sodass sich der Bestand auf ca. 5.800 Wohnungen verringern wird.²

Wohnungs- politische Reaktion

Als Reaktion auf die Marktanspannung und die Versorgungsproblematik hat sich der Bremer Senat das Ziel gesetzt, den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder auszuweiten, um den Erhalt eines ausgewogenen Wohnraumangebotes in allen Preissegmenten zu gewährleisten. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die Stadt Bremen - eingebettet in eine Gesamtstrategie der Hansestadt - zahlreiche ineinandergreifende Maßnahmen auf Basis der Wohnungsbaukonzeption im Jahr 2010 auf den Weg gebracht: die Gründung des „Bremer Bündnisses für Wohnen“ im Rahmen der Wohnbauoffensive, die Initiierung eines neuen Wohnraumförderprogramms, die Einführung einer Sozialwohnungsquote und den Erlass einer Kappungsgrenzen-Verordnung.

Leitbild Stadtent- wicklung 2020

Im Leitbild der Stadtentwicklung Bremen 2020 wurde politisch beschlossen, unter besonderer Stärkung der Innenentwicklung in den Stadtteilen einer Segregation entgegenzuwirken und eine soziale Durchmischung durch Bereitstellung eines ausgewogenen Wohnraumangebotes zu erreichen, um die Attraktivität des Wohnstandortes Bremen zu erhalten und zu profilieren. Für die Bremer Innenstadt wird angestrebt, dass sich der Anteil der in der inneren Stadt lebenden Menschen bis 2020 um 10 % erhöht. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde für die Bremer Innenstadt ein eigenständiges

² Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr: Erlass einer Kappungsgrenzen-Verordnung nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB, S. 7

Konzept für die Entwicklung bis 2025 erstellt. Um ein differenziertes innerstädtisches Wohnraumangebot für alle Nachfragegruppen bereitzustellen, soll die Wohnraumentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Neubau und Bestand erfolgen. Mit den Konzepten „Bremer Innenstadt 2025“ (2014; bearb. von Pesch+Partner) und „Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum. Bremer Innenstadt 2025“ (2014; bearb. von Aufbaugemeinschaft Bremen e. V., Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG, WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA) liegen hierfür aktuelle Untersuchungen vor.

Wohnungsbaukonzeption 2010

Als Teilstrategie und integrativer Bestandteil des Leitbilds der Stadtentwicklung bis 2020 wurde auf Basis der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des Gutachtens zur Wohnbaukomponente 2009 von der Stadt Bremen eine gesamtstädtische Wohnungsbaukonzeption erarbeitet. Für die im Leitbild der Stadtentwicklung identifizierten Handlungsfelder der vitalen Quartiere und der räumlichen Qualitäten ist die Wohnungsbaukonzeption ein wichtiger Teil zur Umsetzung der Leitziele. Um dem in der Wohnungsbaukonzeption 2010 ermittelten Nachfragepotenzial gerecht zu werden, wurde der Senatsbeschluss gefasst, bis zum Jahr 2020 in Bremen 14.000 Wohneinheiten zu schaffen. Im Zeitraum zwischen 2010 und 2013 wurden bereits 3.450 Wohneinheiten neu gebaut. Nach Abzug der Baufertigstellungszahlen ergibt sich eine fortlaufende Neubauquote von 1.300 Wohneinheiten pro Jahr. Wichtig hierfür ist es, geeignete Bauflächen für eine zielgerichtete Innenentwicklung bereitzustellen, aber auch Flächenpotenziale in dezentralen Lagen zu nutzen. Aufgrund neuer stadtentwicklungspolitischer Ziele infolge der veränderten demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird der Flächennutzungsplan der Stadt Bremen aktuell neu aufgestellt und auf eine bedarfsgerechte Entwicklung bis 2030 ausgerichtet. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms werden eine nachhaltige Stadtentwicklung unter Berücksichtigung klimaschonender Aspekte, die Stärkung der Innenentwicklung bei einer flächensparenden Bauweise, aber auch die Entwicklung und die Revi-

alisierung aller Stadtbereiche angestrebt. Auf Basis der Wohnungsbaukonzeption wurden über 30 private und städtische Wohnbauflächen stadtweit identifiziert, deren Entwicklung als Wohnungsstandort vorrangig realisiert werden soll.

1.3.1 Bremer „Bündnis für Wohnen“

Bündnis für Wohnen Um die in der Wohnungsbaukonzeption festgelegten Ziele zu erreichen, müssen Stadtverwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft zusammenarbeiten. Zur Verwirklichung dieses Ansatzes wurde das „Bündnis für Wohnen“ gegründet. In fünf Arbeitsgruppen diskutieren und verhandeln Akteurinnen und Akteure aus Wohnungswirtschaft, Stadtverwaltung, Politik, Kammern und Verbänden gemeinsam mit dem Senat über Möglichkeiten, Wege und Maßnahmen, die das erfolgreiche Realisieren stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Ziele ermöglichen. In einem einjährigen Diskussionsprozess, zu dem im Oktober 2012 vom Bürgermeister und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr geladen wurde, konnten zehn prioritäre Handlungsfelder identifiziert werden. Sie wurden als Zwischenergebnisse zum „Bremer Bündnis für Wohnen“ vom Senat am 24.9.2013 beschlossen und werden nachfolgend dargestellt.

1. Bautätigkeit fördern - Klima für mehr Wohnungsbau

Um die Bautätigkeit im Land Bremen zu fördern, wurden Grundsätze festgelegt, die die Verfahren des Wohnungsneubaus erleichtern. Dazu zählen eine nach zehn Arbeitstagen erfolgende schriftliche Mitteilung über die Vollständigkeit des gestellten Bauantrages, die Einhaltung einer Auskunft zu Baugenehmigungen innerhalb von drei Monaten bei Vollständigkeit und die Vergabe von ausgeschriebenen Flächen nicht nur nach Höchstpreis, sondern nach Qualität der eingereichten Konzepte. Der Senat ist dabei befähigt, Ermessens- und Beurteilungsspielräume flexibel zu nutzen.

2. Bereitstellung von Wohnbauflächen in Bremen

Zur Umsetzung einer ausgewogenen Wohnbauentwicklung und der Berücksichtigung weiterer Flächenpotenziale wird vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sukzessiv Baurecht für über 30 Flächen für den Wohnungsneubau geschaffen, um attraktive Rahmenbedin-

gungen für die Entwicklung zu setzen. Die Wohnbauflächen 30+ Standorte für den Wohnungsneubau werden in Kapitel 1.3.2 dargestellt.

3. Standards und Kosten

Die Höhe der Baukosten im Wohnungsneubau setzt sich aus Grundstücks- und Entwicklungskosten, Einhaltung energetischer Standards, Brandschutzmaßnahmen und Maßnahmen zum Erreichen der Barrierefreiheit sowie der Verpflichtung der Einrichtung von PKW-Stellplätzen zusammen. Die Neuregelung des Stellplatzortsgesetzes vom 01.01.2013 ermöglicht eine Reduzierung des Normbedarfs. Mit den Ideenwettbewerben „ungewöhnlich wohnen“ und „ungewöhnlich weiter wohnen“ der GEWOBA sollen nachfrageorientierte, qualitative und kostengünstige Lösungen für den Wohnungsneubau in Ergänzung des vorhandenen Wohnungsbestands aufgezeigt werden. Durch serielle Anwendungen soll die Realisierung von Wohnungsneubau unter geringeren Baukosten angestrebt werden. Die ersten Wohnprojekte aus dem Wettbewerb der GEWOBA befinden sich bereits in der Umsetzung. Zur Senkung der Energiekosten durch energieeffizientes Bauen bietet der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Investorinnen und Investoren in Kooperation mit der Klimaschutzagentur energiekon-sens Beratungsleistungen an.

4. Bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen

Um die Versorgung der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sicherzustellen, hat der Senat eine Sozialwohnungsquote und ein Wohnraumförderungsprogramm beschlossen, auf das in Kapitel 1.3.3 eingegangen wird.

5. Wohnungsbestand

Aufgrund der im Vergleich zum Wohnungsneubau günstigeren Mieten nimmt der Wohnungsbestand eine wichtige Rolle bei der Versorgung der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ein. Der Senat unterstützt Initiativen zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen aus leerstehenden Gewerbeimmobilien. Weiterhin wird diskutiert, wie für Privateigentümerinnen und -eigentümer Anreize zu Sanierungsmaßnahmen geschaffen werden können.

6. Modernisierung des Wohnungsbestands

Um nachhaltige Lösungen der Anpassung des Wohnungsbestands zu fördern, identifizieren die Akteure des „Bündnisses für Wohnen“ Handlungsfelder zur Modernisierung des Wohnungsbestands unter Wahrung bezahlbarer Wohnkosten. Modellprojekte sind u. a. die „Energetische Stadtsanierung im Quartier Ohlenhof“ sowie die „Kooperation im Quartier in der Bremer Neustadt“. Im Zuge dieser Modellprojekte sollen übertragbare Modernisierungslösungen entwickelt werden.

7. Mietniveau halten

Aufgrund des Anstiegs des Preisniveaus sowohl im Bestand als auch bei der Neuvermietung, des Rückgangs des Sozialwohnungsbestands und geringer Zahlen im Mietwohnungsbau wird die angemessene Versorgung der Bremer Bevölkerung mit bezahlbarem Mietwohnraum als gefährdet angesehen. Aus diesem Grunde wurde zum 01. September 2014 die Kappungsgrenzenverordnung erlassen, die besagt, dass Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen auf 15 % innerhalb von drei Jahren zu begrenzen sind.

8. Wohnungsmarktmonitoring und Prognose

Die vom „Bündnis für Wohnen“ angestrebte Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 liegt mit diesem Bericht vor. Das Wohnungsmarktmonitoring für die Hansestadt Bremen wurde erstellt und wird in einem gesonderten Bericht dargestellt.

9. Kooperation der Bündnis-Partner

Die Zusammenarbeit im „Bündnis für Wohnen“ soll auch zukünftig fortgesetzt werden, um die gemeinsamen Ziele zu erreichen. Das „Bündnis für Wohnen“ soll zweimal jährlich tagen, um Ziele zu überprüfen, weitere Fragen zu diskutieren und gewonnene Erkenntnisse auszutauschen. Darüber hinaus wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr thematische Fachgespräche anregen.

1.3.2 Wohnbauflächen 30+ Standorte für den Wohnungsneubau

Über 30 Flächen für den Wohnungsneubau

Ausgehend von der Wohnbaukonzeption 2010 werden im Rahmen der Bremer Wohnungsbauoffensive über 30 städtische und private Wohnbauflächen identifiziert, die vorrangig zu entwickeln sind. Auf einer interaktiven Karte, die eine Übersicht über alle Flächen bietet, sind Steckbriefe der Projektstandorte verlinkt. Dieser Standortkatalog wird öffentlich kommuniziert. Die Steckbriefe geben anhand von Kartenausschnitten³ und Luftbildern Auskunft über die Lage und über die Kontaktmöglichkeiten. Neben den aktuell ca. 40 Wohnbauflächen gibt es im Bremer „Bündnis für Wohnen“ beschlossene wegweisende Pilotprojekte als zielführende Beispiele zur Innenentwicklung. Die Wohnbauflächen 30+ Standorte werden regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben.

Pilotprojekt Marcuskaje/Überseestadt

Auf der Wohnbaufläche Marcuskaje sollen ca. 252 Geschosswohnungen in der Überseestadt entstehen. Zielgruppen sind kleinere Haushalte wie Berufseinsteigende, Studierende und ältere Menschen, aber auch junge Familien. Um eine Nutzungsmischung im besonderen Maße zu gewährleisten, ist eine Sozialbindungsquote von fast 60 % vorgesehen. Die Realisierung des Pilotprojektes erfolgt durch die Justus Grosse GmbH in Kooperation mit der GEWOBA. Der Baubeginn des ersten von zwei Bauabschnitten erfolgte im Juli 2014.

Pilotprojekt Wohn-/Büropark Oberneuland

Im Gewerbegebiet Büropark Oberneuland sollen weitere rund 210 Wohnungen in Geschoss- und Reihenhausbebauung entstehen. Eine Sozialbindungsquote von 25 % und die angestrebte Mischung von Wohnen und Arbeiten sollen vielseitige Nutzergruppen anziehen. Im Herbst 2014 wurde hierfür Planungsrecht geschaffen. Realisiert wird das Projekt durch die BRIK GmbH & Co. KG.

Pilotprojekt Gartenstadt Werdersee

Südlich des Werdersees im Ortsteil Huckelriede sollen vielfältige Wohnformen im Neubau von Reihenhäusern und Etagenwohnungen realisiert werden. Etwa 570 Wohneinheiten mit einem Anteil von 25 % öffentlich geförderten Wohnungen werden durch einen Ausbau der Infrastrukturausstattung ergänzt.

³ Informationen zu den Wohnbauflächen 30+ <http://www.wohnbauflaechen30plus.de/kartenansicht/>

Weitere Pilotprojekte in Planung

Weitere Pilotprojekte wurden vorgeschlagen, darunter das Wohnprojekt Grohner Grün/Ehemalige Bremer Tauwerke in Bremen Nord und mehrere Vorschläge zu Pilotprojekten mit „Micro-Apartments“, die u. a. bezahlbaren Wohnraum für studentisches Wohnen ermöglichen sollen.

1.3.3 Wohnraumförderungsprogramm

Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013

Als Teil der Umsetzungsmaßnahmen wurde ein Wohnraumförderungsprogramm für das Land Bremen für die Jahre 2012 und 2013 erstellt. Mit einem Darlehensvolumen von ca. 39,2 Mio. Euro sollen insgesamt 700 Wohneinheiten gefördert werden. Die Ausgabe der Darlehen erfolgt durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH. Gefördert werden die Modernisierung und der Neubau von Mietwohnungen. Die Förderung erfolgt über zinsverbilligte Darlehen. Mithilfe des Wohnraumförderungsprogramms soll insbesondere die Versorgung der Haushalte gewährleistet werden, die Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben. Das sind sowohl Haushalte mit kleinem als auch mit mittlerem Einkommen. Eine besondere Zielgruppe sind dabei ältere und behinderte Menschen, Familien sowie Menschen, die am Beginn des Berufslebens stehen. Für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, ist ein Anteil von 20 % der Förderung reserviert.

Neubau von geförderten Wohnungen

Bei dem Erwerb einer kommunalen Fläche und im Zusammenhang mit der Schaffung von neuem Planungs- und Baurecht tritt die im März 2013 politisch beschlossene Sozialwohnungsquote in Kraft - es entsteht die Verpflichtung, mindestens 25 % der neu gebauten Wohneinheiten für Sozialwohnungen zu reservieren. Dabei ist auch eine mittelbare Belegung möglich, d. h. dass die verpflichtende Belegung bei erfolgtem Wohnungsneubau auch im frei finanzierten Wohnungsbestand erfolgen kann, um die Attraktivität für Investorinnen und Investoren sicherzustellen. Die Bindungsdauer ist auf 20 Jahre festgesetzt. Wohnbauprojekte mit Modellcharakter werden im besonderen Maße gefördert.

Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf	<p>In Anlehnung an die Wohnbaukonzeption werden zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen insbesondere die nachfolgenden Bereiche verstärkt in die Betrachtung einbezogen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Innenstadt und innenstadtnahe Lagen• Baulücken• Stadterneuerungsgebiete• Gewerbebrachen
Anforderungen an den geförderten Wohnraum	<p>Neben dem Neubau von Mietwohnungen werden Bestandsmodernisierungen, die Umnutzung von Büroräumen - jeweils unter Berücksichtigung energetischer Standards - sowie die Herstellung der Barrierefreiheit und neue Wohnformen gefördert. Wohnungen, für die Mittel des Wohnraumförderprogramms in Anspruch genommen werden, müssen energetische Mindeststandards erfüllen.</p>
Miethöhe	<p>Die zulässigen Mietpreise im geförderten Wohnungsneubau dürfen eine Kaltmiete von 6,10 Euro/m² nicht überschreiten, bei Modernisierungsmaßnahmen sind 5,60 Euro/m² die höchstzulässige Kaltmiete. Um Anreize zur Realisierung höherer energetischer Standards zu schaffen, ist eine bis zu 0,40 Euro/m² höhere Mietgrenze möglich. Darlehensbeträge liegen bei Neubauten bei maximal 60.000 Euro pro Wohneinheit und bei der Modernisierung bei maximal 40.000 Euro pro Wohneinheit.</p>
Fortsetzung des Förderprogramms	<p>Die Zahl der aktuellen Baugenehmigungen weist darauf hin, dass die Ziele der Hansestadt Bremen erreicht werden. Eine Fortsetzung des Ende 2014 auslaufenden Förderprogramms für 2014/15 ist geplant. Die Anpassung und Modifizierung der Förderbedingungen wird derzeit abgestimmt. Angestrebt werden die Anpassung der Förderbeträge sowie die Aufnahme der Förderung von Studierendenwohnungen.</p>

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

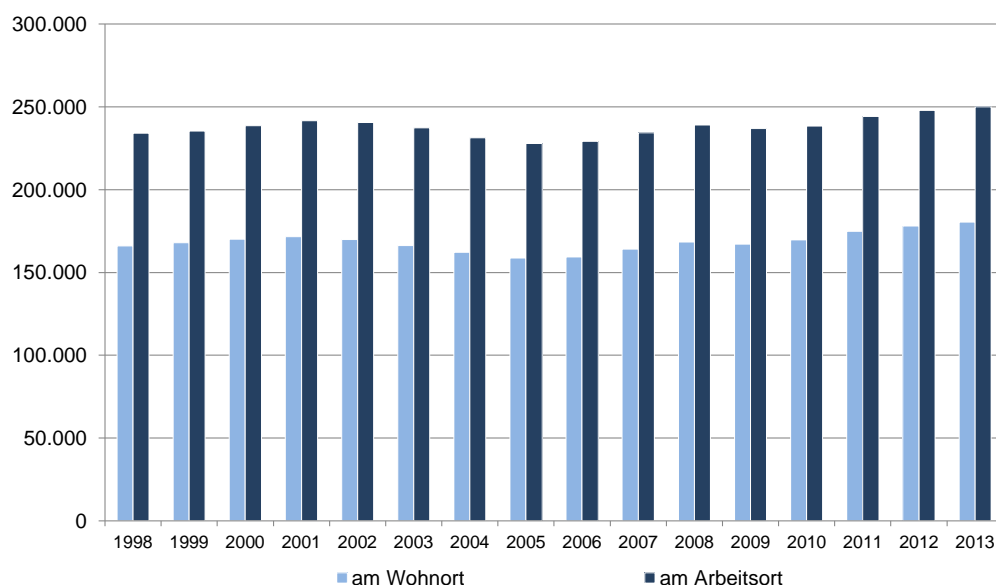
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Eine wesentliche Komponente zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage stellen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die vorherrschende Sozialstruktur dar. Wichtige Indikatoren sind das Beschäftigungs- und Arbeitslosenniveau, der Anteil an Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern sowie die Kaufkraft. In den folgenden Absätzen wird die Bedeutung der Indikatoren für die Charakterisierung der Wohnungsmarktentwicklung beschrieben.

Anstieg der Arbeitsplätze in Bremen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug in Bremen 2013 ca. 250.000 Personen. Seit 1998 hat sich der Wirtschaftsstandort Bremen positiv entwickelt und es konnten neue Arbeitsplätze geschaffen werden. In der Folge ist die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 6 % gestiegen. Demgegenüber hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort etwas stärker zugenommen. Insgesamt beträgt die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort 180.300 Personen (vgl. Abb. 3).

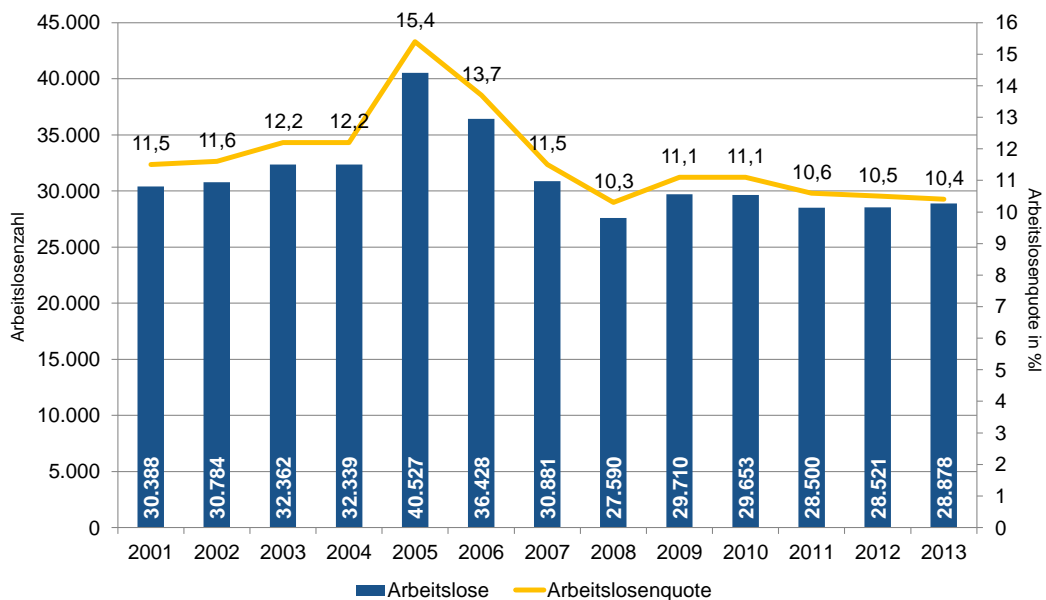
Abb. 3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1998 bis 2013



Zunahme der älteren Arbeitskräfte

Seit 2000 ist zudem eine Verschiebung der Altersstruktur bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort festzustellen. Insgesamt ist die Anzahl der unter 20-jährigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 49 % zurückgegangen. Ursächlich ist die deutlich höhere Zahl von Schülerinnen und Schülern, die das Abitur als Schulabschluss anstreben und damit dem Arbeitsmarkt erst einige Jahre später zur Verfügung stehen. Zudem ist auch die Zahl der Studierenden im Vergleich zu denen, die einen Ausbildungsberuf ergreifen, deutlich gestiegen. Bei der Altersgruppe der 30- bis unter 50-jährigen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist bei der Anzahl ebenfalls ein leichter Rückgang von 8 % im betrachteten Zeitraum (2000 bis 2013) festzustellen. Demgegenüber sind der Anteil der 25- bis unter 30-jährigen Beschäftigten um 11 % und der Anteil der 50- bis unter 60-jährigen um 27 % gestiegen. Besonders auffällig ist der sehr hohe Anstieg bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über 60 Jahre (+91 %).

Abb. 4 Arbeitslose 2001 bis 2013



Quelle: StaLa Bremen

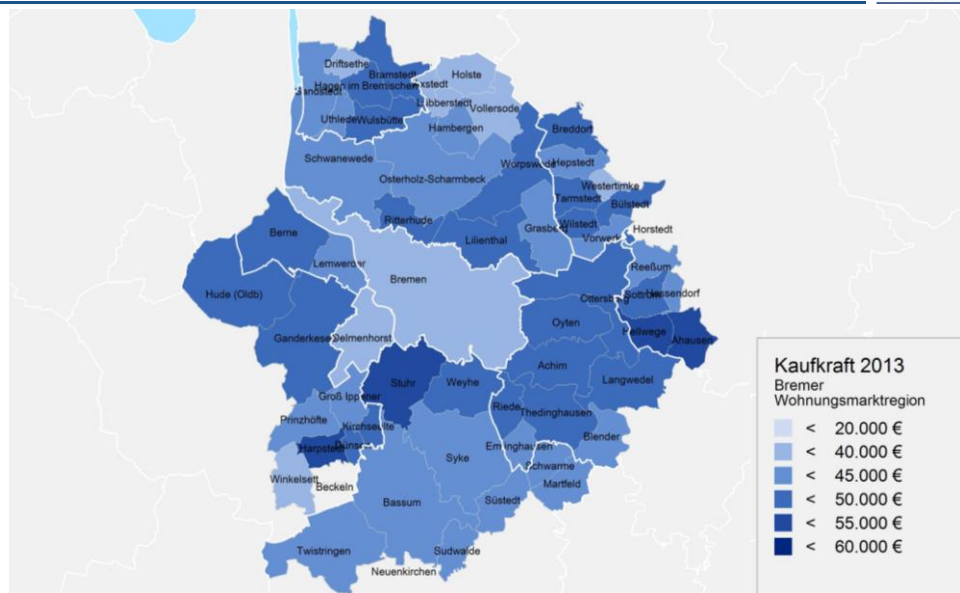
Arbeitslosenquote konstant⁴

Die Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Arbeitslosen von 2001 bis 2013. Diese bewegen sich in den letzten fünf Jahren auf einem konstanten Niveau. Im Jahr 2013 lag die Zahl der Arbeitslosen bei 28.878 Personen und die Arbeitslosenquote bei 10,4 %. Seit dem Inkrafttreten der Arbeitsmarktreform 2005 ist ein vergleichsweise konstanter Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu beobachten. Eine Ausnahme bilden die Jahre 2008/2009, in denen sich die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise negativ auf den Arbeitsmarkt auswirkten.

Indikator Kaufkraft

Ein weiterer Indikator für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist die Kaufkraft je Haushalt. Diese misst das verfügbare Einkommen privater Haushalte. Eine hohe Kaufkraft ermöglicht es den Haushalten sich Wohnwünsche zu erfüllen und Wohneigentum zu bilden. Weiterhin gibt die Kaufkraft einen Hinweis auf die Erfolgsaussichten von Investitionen in den Wohnungsbestand oder in den Wohnungsneubau.

Abb. 5 Kaufkraft je Haushalt 2013



Quelle: GfK

⁴ Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf alle zivilen Erwerbspersonen. Darin enthalten sind neben abhängig zivilen Erwerbspersonen (sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte einschließlich Auszubildende, Personen in Arbeitsgelegenheiten, Beamtinnen und Beamte, Grenzpendlerinnen und -pendler, Arbeitslose) auch Selbstständige und mithelfende Familienangehörige.

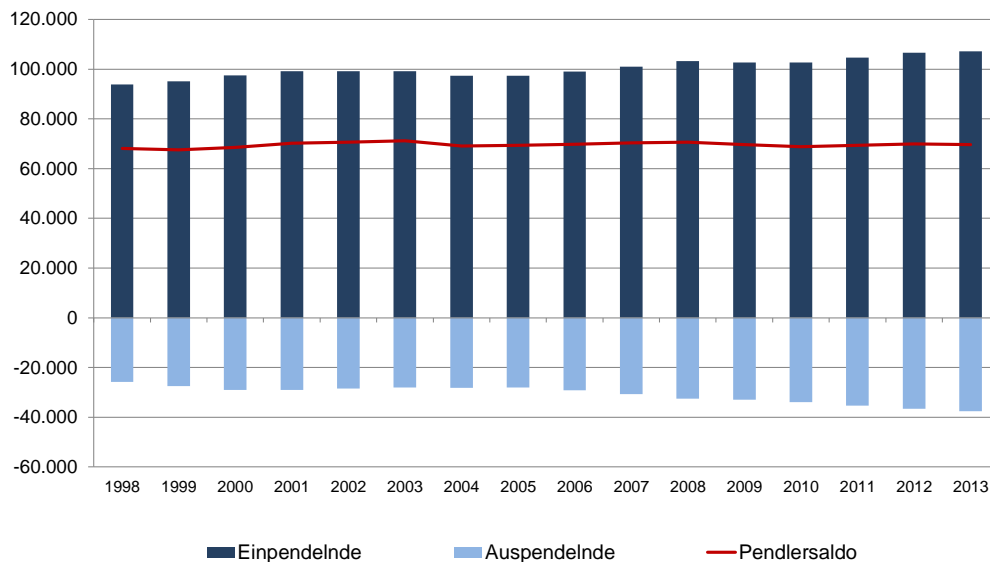
Überdurchschnittliche Kaufkraft in der Wohnungsmarktregion Bremen

Bremen hat eine Kaufkraft von 36.700 Euro pro Haushalt. Seit 2007 ist die Kaufkraft um rund 14 % gestiegen. Betrachtet man die Bremer Wohnungsmarktregion, so zeigt sich, dass die Kaufkraft mit wenigen Ausnahmen über dem Niveau der Hansestadt liegt (vgl. Abb. 5). Dies liegt darin begründet, dass viele Haushalte mit höheren Einkommen in der Region Bremen Eigentum erwerben. Demgegenüber wohnen Haushalte mit geringeren Einkommen, die nicht die nötigen finanziellen Mittel für ein Eigenheim vorweisen, eher in Bremen. Die durchschnittliche Kaufkraft liegt im engeren und weiteren Verflechtungsraum bei durchschnittlich 44.200 Euro pro Haushalt und ist somit um 7.200 Euro höher als in der Kernstadt der Region. Seit dem Jahr 2007 hat die Kaufkraft im engeren Verflechtungsraum um 7 % und im weiteren Verflechtungsraum um 9 % zugenommen. Damit ist in den letzten Jahren ein leichter Annäherungsprozess zwischen Bremen und der Wohnungsmarktregion zu beobachten. Die Gemeinden mit der stärksten Kaufkraftzunahme im engeren Verflechtungsraum sind Berne (+20 %), Groß Ippener (+18 %) und Padingbüttel (+17 %). Im weiteren Verflechtungsraum haben die Gemeinden Winkelsett (+22 %), Prinzhöfte (+21 %) und Süstedt (+18 %) den größten Kaufkraftzuwachs zu verzeichnen.

Positiver Pendlersaldo

Im Zuge der wirtschaftlichen Erholung und der guten konjunkturellen Entwicklung pendelt eine immer größere Zahl von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in die Hansestadt. Bereits im Jahr 1998 konnte die Stadt auf einen positiven Pendlersaldo zurückblicken. Diese Entwicklung hat sich im Laufe der letzten Jahre fortgesetzt. Abbildung 6 zeigt, dass sich seit 1998 die Anzahl der Ein- und Auspendelnden leicht erhöht hat. Diese Entwicklung ist sowohl auf die Stärke der Bremer Wirtschaft und die dort ansässigen Unternehmen aus den Wachstumsbranchen Automobil-, Luft- und Raumfahrt- sowie Lebensmittelindustrie als auch den Außenhandel zurückzuführen. Die Einpendelnden haben im betrachteten Zeitraum um 14 % zugenommen, während die Zahl der Auspendelnden um 46 % gestiegen ist. In absoluten Zahlen liegt der Anstieg der Einpendelnden (13.283) dennoch über dem Anstieg der Auspendelnden (11.787).

Abb. 6 Ein- und Auspendelnde 1998 bis 2013



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Delmenhorst mit den meisten Einpendelnden

Im Jahr 2013 standen ca. 107.000 Einpendelnde rund 37.500 Auspendelnden gegenüber. Dies entspricht einem Überschuss von rund 69.500 Einpendelnden (vgl. Abb. 6). Das in absoluten Zahlen höchste Pendleraufkommen gibt es mit der Stadt Delmenhorst. Insgesamt pendeln täglich rund 8.850 Personen in die Hansestadt. Demgegenüber pendeln lediglich 1.670 Personen von Bremen nach Delmenhorst, was einem Pendlersaldo von rund -7.180 entspricht. Nach Delmenhorst folgen die angrenzenden Gemeinden Stuhr (6.300), Weyhe (5.900) und Osterholz-Scharmbeck (4.900) mit der größten Zahl von Einpendelnden.

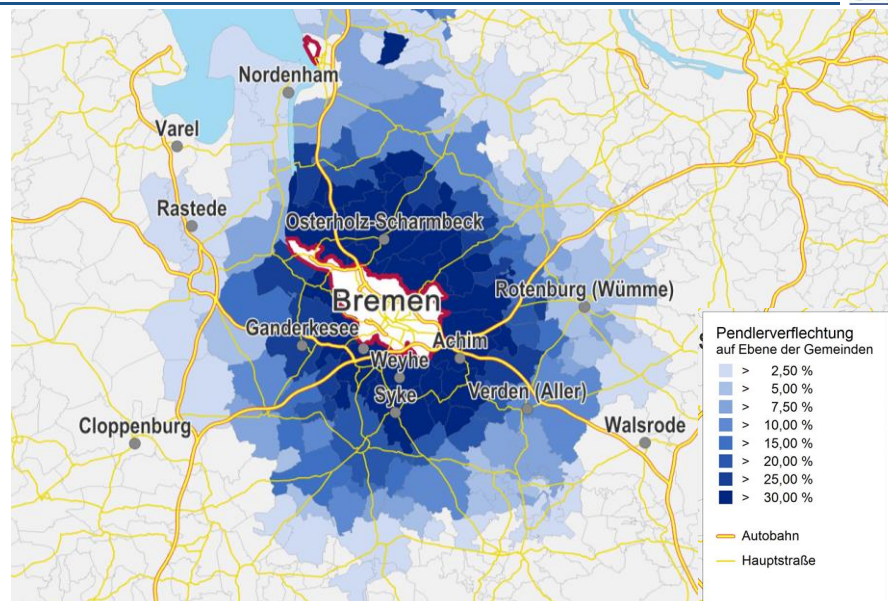
Viele Bremerinnen und Bremer pendeln zur Arbeit nach Hamburg

Die Hansestadt Hamburg ist für Bremerinnen und Bremer, die außerhalb der Stadt arbeiten, der wichtigste Anziehungspunkt. 2013 pendelten täglich 3.547 Personen in die Metropole, der Pendlersaldo ist mit -1.590 Personen deutlich negativ. Einen negativen Pendlersaldo weist Bremen auch gegenüber Hannover und Osnabrück auf.

Hohe Pendlerverflechtung in der Wohnungsmarktre-gion Bremen

Die reine Anzahl an Pendlerdaten gibt nur wenig Auskunft über die Pendlerverflechtung mit der Region. Um eine Abbildung der Pendlerverflechtung zu ermöglichen, ist es notwendig, die Anzahl der Pendelnden in Verhältnis zur Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zu setzen. Die Abb. 7 zeigt die Pendlerverflechtung zwischen der Hansestadt Bremen und den umliegenden Gemeinden. Es wird deutlich, dass es eine sehr hohe Pendlerverflechtung mit den direkt angrenzenden Gemeinden gibt. In diesen Regionen besteht eine Pendlerverflechtung zwischen 25 % bis über 35 %. Das bedeutet, dass zum Beispiel in Weyhe mehr als 35 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort nach Bremen einpendeln. Zudem zeigt sich, dass mit zunehmender Distanz zur Hansestadt die Pendlerverflechtung deutlich abnimmt. Dies hängt unter anderem mit der Bereitschaft der Menschen zusammen, eine gewisse Pendelstrecke auf sich zu nehmen. Darüber hinaus ist die Pendlerverflechtung stark mit der Verkehrserschließung gekoppelt. Eine gute Autobahn-anbindung oder Erschließung durch den ÖPNV begünstigen weitere Pendelstrecken.

Abb. 7 Pendlerverflechtungen Bremens mit der Wohnungsmarktre-gion



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Ritterhude mit der höchsten Pendlerverflechtung

Von allen Gemeinden hat Ritterhude mit rund 64 % die höchste Pendlerverflechtung mit der Stadt Bremen. Das bedeutet, dass 64 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten täglich nach Bremen pendeln. Zudem haben die Gemeinden Schwanewede (60 %), Lilienthal (53 %), Oyten (53 %) und Stuhr (53 %) eine sehr hohe Pendlerverflechtung von mehr als 50 % aufzuweisen.

Pendlerverflechtung als Basis für die Abgrenzung der Wohnungsmarktregion

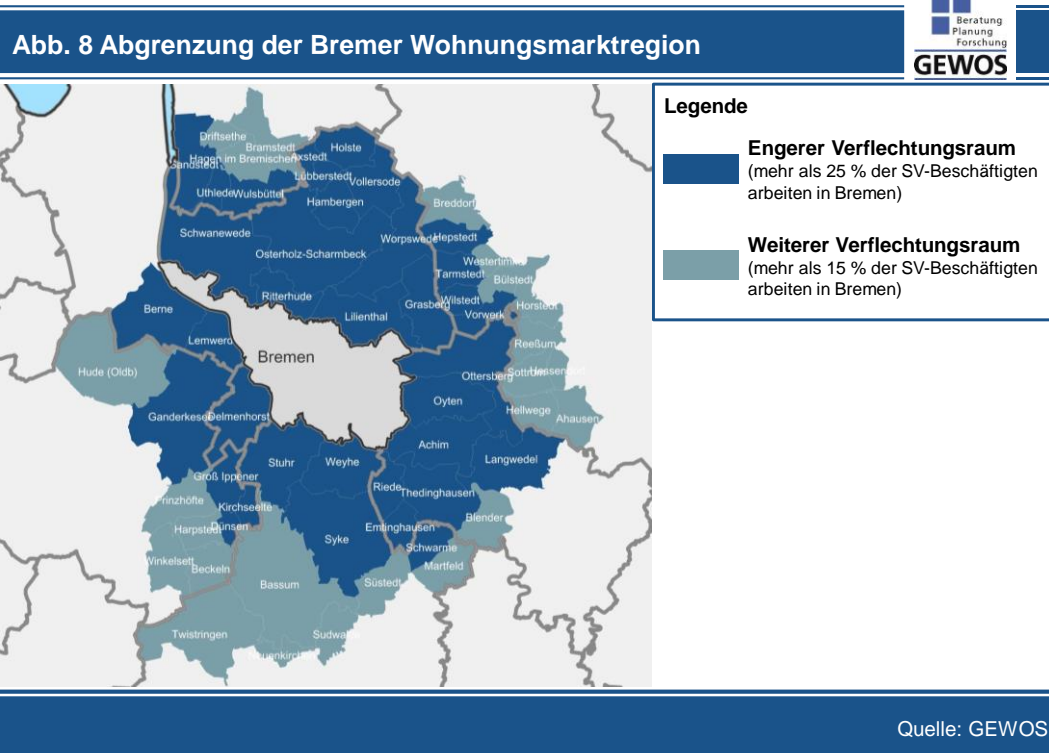
Die Pendlerverflechtung gibt einen guten Überblick, in welcher Beziehung die Hansestadt Bremen mit der Wohnungsmarktregion steht. Dies ist für die weiteren Wohnungsmarktanalysen und die Ausrichtung der Bremer Wohnungsbaupolitik von tragender Bedeutung. Aus diesem Grund dient die Analyse der Pendlerverflechtung als wichtige Voraussetzung für die Abgrenzung der Wohnungsmarktregion.

Ableitung der Wohnungsmarktregion

Grundsätzlich besteht eine enge Verflechtung, wenn rund 10 % bis 15 % der Beschäftigten am Wohnort einer Gemeinde in Bremen arbeiten. Es zeigte sich allerdings, dass in der Wohnungsmarktregion Bremen deutlich höhere Pendlerverflechtungen vorliegen. Aus diesem Grund wurde eine Pendlerverflechtung von mehr als 15 % definiert, um die Wohnungsmarktregion abzugrenzen (vgl. Abb. 8).

Differenzierung zwischen engerem und weiterem Verflechtungsraum

Um die Region weiter zu differenzieren wurde ein engerer Verflechtungsraum abgegrenzt. Der engere Verflechtungsraum besteht aus den Gemeinden, bei denen mehr als 25 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in Bremen arbeiten. Dies sind vor allem die direkt angrenzenden Gemeinden. Der weitere Verflechtungsraum setzt sich aus den Gemeinden mit einer Pendlerverflechtung zwischen 15 und 25 % zusammen.



Zusammenfassung:

- Positive wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren
- Zunahme der Beschäftigung in der Hansestadt Bremen
- Stabile Arbeitslosenquote
- Wohnungsmarktregion Bremen durch eine deutlich höhere Kaufkraft geprägt
- Zunahme der Pendelbewegungen zwischen Bremen und der Region
- Bremer Wohnungsmarktregion durch eine starke Pendlerverflechtung mit der Kernstadt Bremen geprägt - Abnahme der Verflechtungsintensität mit wachsender Entfernung zu Bremen

3 Wohnungsangebote in Bremen und der Region Bremen

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

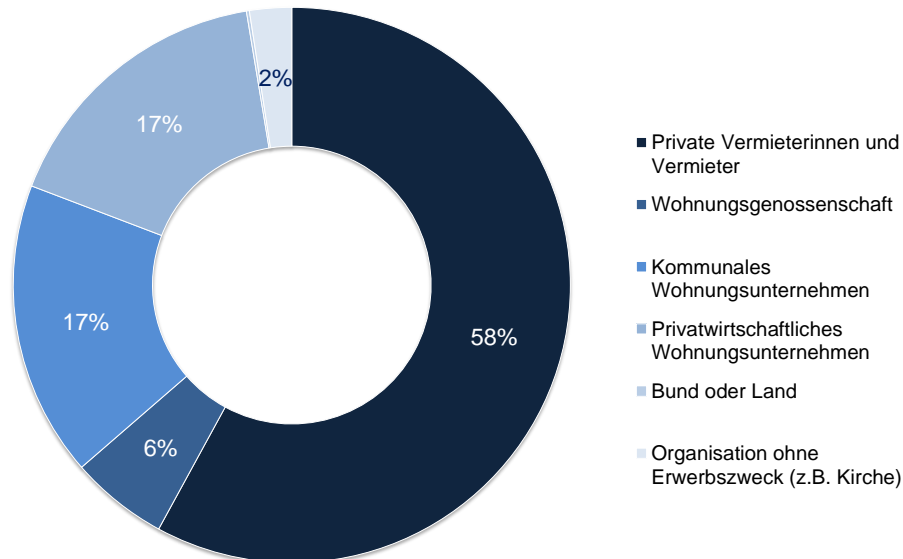
116.429 Wohngebäude mit Wohnraum...	2013 gab es in Bremen nach Daten des Statistischen Landesamts 116.429 Wohngebäude. Der Gebäudebestand ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ⁵ . Etwa 77 % aller Gebäude entfallen auf dieses Segment. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser beträgt 23 %.
...und insgesamt 288.541 Wohnungen	Der Wohnungsbestand in Bremen umfasst 288.541 Wohnungen, davon 280.032 in Wohn- und 8.509 in Nichtwohngebäuden. Von den Wohneinheiten in Wohngebäuden befinden sich ca. 62 % in Mehrfamilienhäusern und 36 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die verbleibenden rund 2 % entfallen auf Wohnheime.
Mietwohnungsbestand von 59 %	Vom gesamten Wohnungsbestand sind nach dem Zensus 2011 ⁶ 109.232 Wohnungen selbstgenutztes Wohneigentum. Bei einem Leerstand von 8.651 (3 %) und 196 Ferienwohnungen ergibt sich ein Mietwohnungsbestand von 166.632 bzw. 59 % für die Hansestadt.
Wohnungsbestand größtenteils in privatem Eigentum	Die Eigentümerstruktur des Bremer Mietwohnungsmarktes ist durch einen hohen Anteil an privaten Eigentümerinnen und Eigentümern geprägt. Insgesamt sind 96.530 bzw. 58 % aller Mietwohnungen in Besitz privater Kleinvermieterinnen und -vermieter (Zensus 2011). Zudem befinden sich jeweils 17 % der Mietwohnungen im Bestand von kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Auffällig ist der geringe Anteil an Wohnungsgenossenschaften. Der Anteil der Wohnungen von Genossenschaften beträgt lediglich 6 % (vgl. Abb. 9).

⁵ Das Statistische Landesamt spricht von Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen. Gebäude mit einer bzw. zwei Wohnungen werden nachfolgend als Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser, Gebäude mit drei und mehr Wohnungen als Mehrfamilienhäuser bezeichnet.

⁶ Datenstand: Mai 2011

Abb. 9 Eigentümerstruktur des Bremer Mietwohnungsbestandes

(Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)



Quelle: Zensus 2011

Wohnungsbestand durch 50er-, 60er- und 70er-Jahre-Bauten geprägt

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen sind in den 1950er, 1960er und 1970er Jahren errichtet worden. Allein 57 % der Wohnungen entfallen auf diese Baualtersklassen. Betrachtet man die Abb. 10, so fällt zudem auf, dass es in Bremen in den vergangenen Jahren eine geringe Neubautätigkeit gegeben hat. Der Wohnungsbestand, der nach 2009 errichtet wurde, beträgt lediglich 0,7 %. Betrachtet man alle Wohnungen, die in den 2000er Jahren gebaut wurden, sind es knapp 4 %.

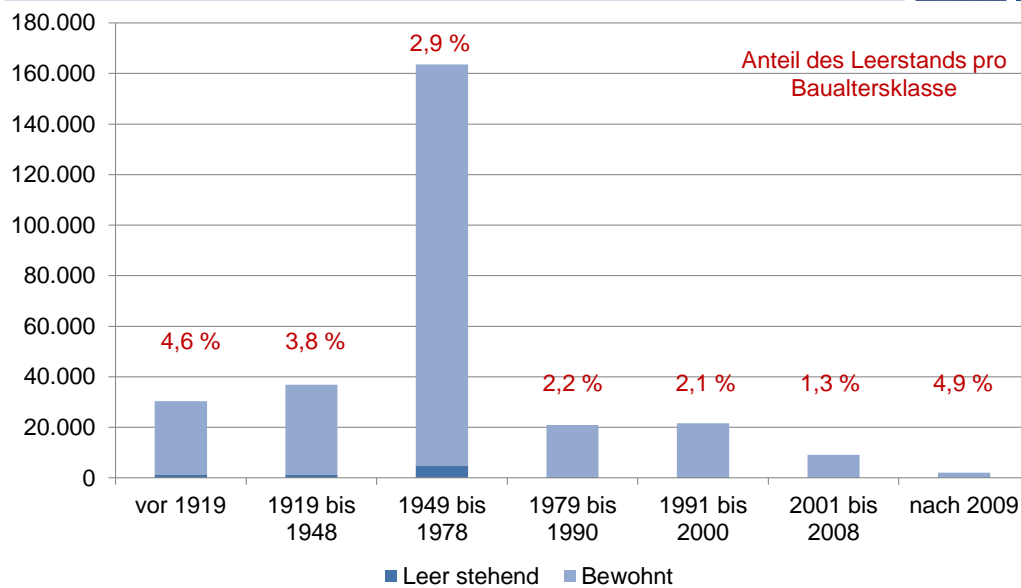
Leerstandsquoten in Neu- und Altbauten am höchsten

Betrachtet man die Leerstände in Verbindung mit den Baualtersklassen zeigt sich, dass vor allem in den vor 1948 und nach 2009 errichteten Wohnungen höhere Leerstandsquoten auftreten, die sich allerdings auf einem sehr niedrigen Niveau bewegen (Zensus 2011). So sind beispielsweise in der Baualtersklasse der Wohnungen, die nach 2009 errichtet wurden, von insgesamt rund 2.100 Wohnungen rund 100 leerstehend. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5 %. Ursächlich dafür können zum Erhebungsstichtag noch nicht bezogene Neubauwohnungen sein.

54 % aller Leerstände in 50er-, 60er- und 70er-Jahre Wohnungen

Im Gegensatz zu den zuvor genannten Leerstandsquoten entfallen 54 % aller Leerstände, d. h. 4.600 von 8.650 leerstehenden Wohnungen auf die Wohnungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Insgesamt ist der Wohnungsleerstand gering und nicht als kritisch zu bewerten.

Abb. 10 Baualtersstruktur und Leerstände
(Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)



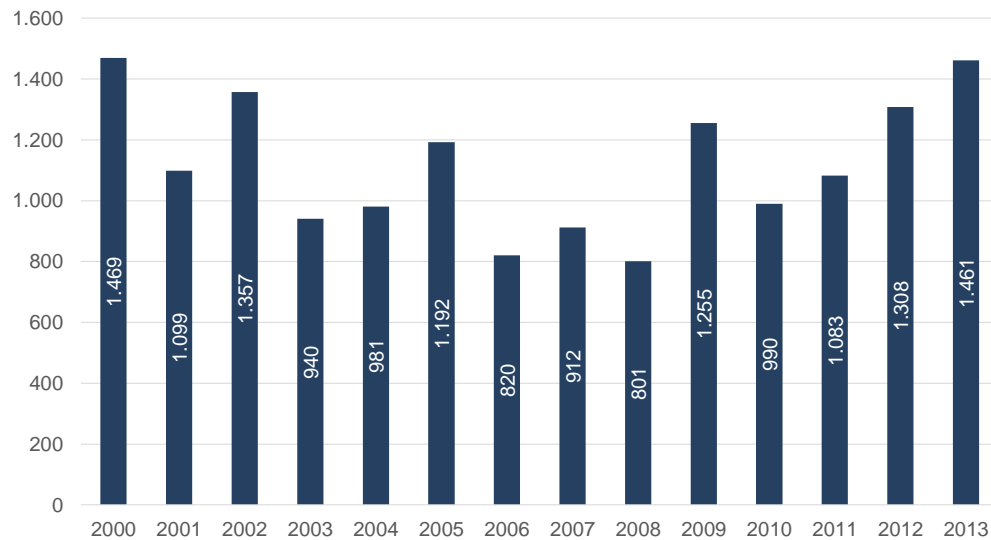
Quelle: Zensus 2011

3.2 Neubautätigkeit

Steigende Anzahl von Baugenehmigungen

Die Zahl der Baugenehmigungen (vgl. Abb. 11) ist in den letzten Jahren starken Schwankungen unterworfen. Dies liegt vor allem in der unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklung begründet, die sich erheblich auf die Bautätigkeit auswirkt. So zeigt sich ein veritabler Rückgang der Baugenehmigungen zur Zeit der Wirtschafts- und Finanzkrise ab 2007. Wurden im Jahr 2005 noch rund 1.200 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, sank die Anzahl der Baugenehmigungen bis zum Jahr 2008 auf rund 800. Seit dem Jahr 2010 ist wieder eine kontinuierliche Zunahme bei den Baugenehmigungen festzustellen. Bis zum Jahr 2013 stieg die Anzahl der Baugenehmigungen auf rund 1.460.

Abb. 11 Baugenehmigungen 2000 bis 2013
(Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umbau)

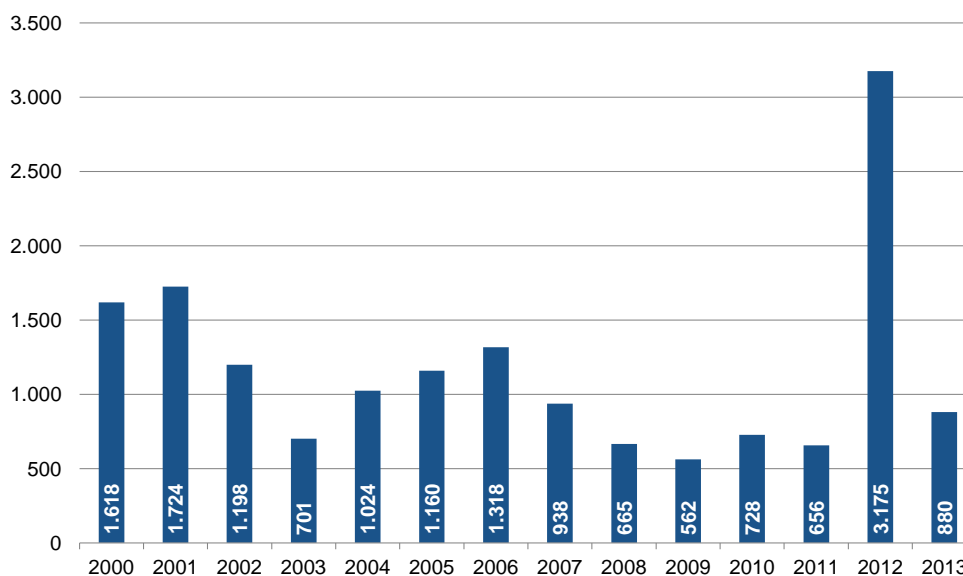


Quelle: StaLa Bremen

Anstieg der Baufertigstellungen von Wohnungen

Analog zur Entwicklung der Baugenehmigungen verläuft die Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Es muss darauf hingewiesen werden, dass es im Jahr 2012 eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Baufertigstellungen gab (vgl. Abb. 12). Dies liegt darin begründet, dass eine Vielzahl an Baufertigstellungen erst im Jahr 2012 statistisch erfasst und zu diesem Jahr gerechnet wurden. Somit ist dieses Jahr als Ausreißer zu betrachten und spiegelt nicht die tatsächliche Bautätigkeit in diesem Jahr wider. Die Bautätigkeit ist im Krisenjahr 2009 am geringsten. Danach ist die Anzahl an Fertigstellungen bis zum Jahr 2013 deutlich angestiegen. Insgesamt konnten in diesem Zeitraum die jährlichen Baufertigstellungen von 451 im Jahr 2009 auf 811 gesteigert werden. Dennoch liegen diese Werte noch deutlich unter den Baufertigstellungen, die zu Beginn der 2000er erzielt wurden.

Abb. 12 Baufertigstellungen von Wohnungen 2000 bis 2013
(Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Umbau)



Quelle: StaLa Bremen

3.3 Wohnbauflächenpotenziale

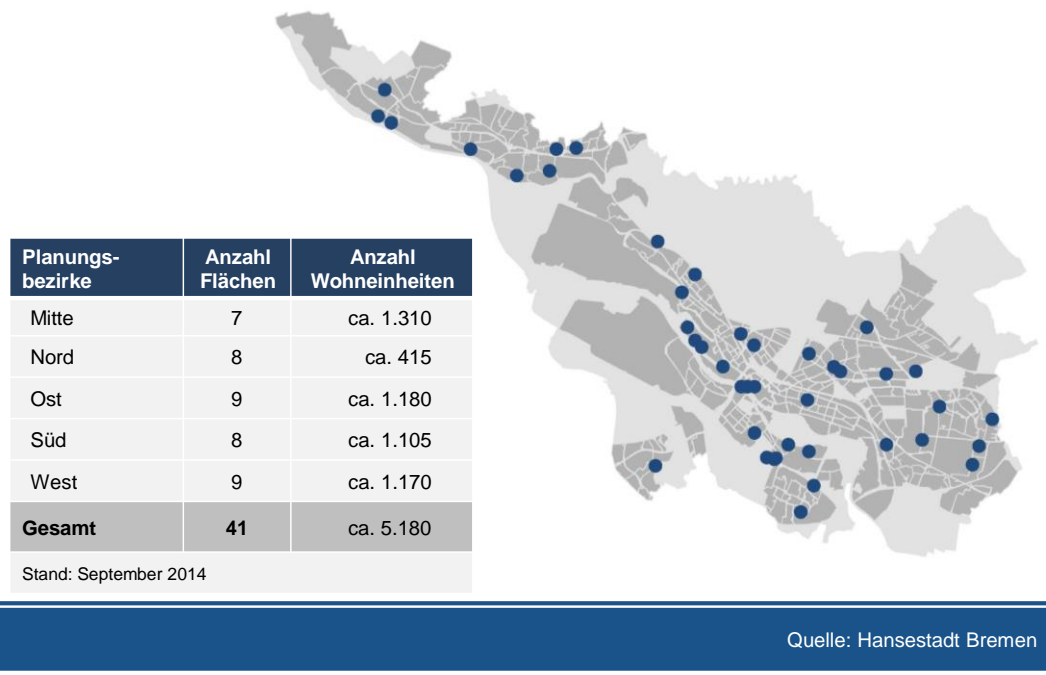
Wohnbauflächen 30+

Wie in Kapitel 1 beschrieben, werden im Wohnungsbauprogramm Wohnbauflächen 30+ Flächenpotenziale in der Hansestadt Bremen ausgewiesen, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und prioritär entwickelt werden sollen (vgl. Abb. 13). Um die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu bedienen sollen perspektivisch an 41 Standorten bis zu 5.180 neue Wohnungen entstehen (Stand: September: 2014), davon 70 % im Geschosswohnungsbau und 30 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Zusätzlich zu den 30+-Flächen gibt es laut Wohnungsbaukonzeption weitere Innenentwicklungspotenziale, die im Rahmen der allgemeinen Bautätigkeit weitere Wohnungsbaueangebote schaffen. Aufgrund der Dynamik bei der Flächenentwicklung wird die in Liste fortlaufend aktualisiert. So können Flächen, die sich bereits in der Realisierungsphase befinden bzw. abgeschlossene Projekte aus der Liste entfallen und neue Potenzialflächen aufgenommen werden. Somit ist gewährleistet, dass es einen aktuellen Überblick über die Wohnbauflächenpotenziale der Hansestadt gibt.

Ca. 1.310 neue WE im Planungsbezirk Mitte

Im Planungsbezirk Mitte sollen insgesamt auf sieben Potenzialflächen ca. 1.310 neue Wohneinheiten entwickelt werden. Der Großteil der Projekte soll im Zeitraum von 2015 bis 2020 umgesetzt werden.

Abb. 13 Potenzielle Wohnbauflächen 



Ca. 415 neue WE im Planungsbezirk Nord

In den Stadtteilen Blumenthal, Burglesum und Vegesack werden ausgehend vom Jahr 2010 rund 415 neue Wohnungen entstehen. Insgesamt gibt es in Blumenthal und Burglesum jeweils drei und in Vegesack zwei Wohnbauflächenpotenziale, die realisiert werden sollen.

Ca. 1.180 neue WE im Planungsbezirk Ost

Auf den insgesamt neun Flächen im Planungsbezirk Ost sollen rund 1.180 Wohneinheiten entstehen. Die Potenzialflächen befinden sich in den Stadtteilen Hemelingen, Horn-Lehe, Oberneuland, Osterholz und der Vahr.

Ca. 1.105 neue WE im Planungsbezirk Süd

Im Planungsbezirk Süd sollen auf insgesamt acht Potenzialflächen rund 1.105 Wohneinheiten entstehen. Von den geplanten Wohneinheiten können rund 795 Wohneinheiten auf 5 Potenzialflächen im Stadtteil Neustadt, 230 Wohneinheiten an zwei Standorten in Obervieland und 80 Wohneinheiten auf einer Potenzialfläche im Stadtteil Huchting realisiert werden.

**Ca. 1.170 neue WE
im Planungsbezirk
West**

Im Planungsbezirk West sollen bis zum Jahr 2020 rund 1.170 Wohneinheiten auf neun Wohnbaupotenzialflächen entstehen. Ein Großteil der Potenzialflächen befindet sich im Stadtteil Walle. Allein auf diesen Flächen sollen bis zum Jahr 2020 rund 905 Wohneinheiten entstehen. Neben dem Stadtteil Walle befinden sich drei weitere Flächen in Gröpelingen und eine Fläche in Findorff.

3.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

**Abschmelzen des
geförderten Be-
stands**

Der Bremer Senat hat sich das Ziel gesetzt, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau wieder einen substantziellen Anteil des gesamten Wohnungsbauvolumens ausmachen soll. Innerhalb der letzten Jahre lag der Schwerpunkt der Förderung insbesondere auf der Bestandsentwicklung. Die hohen Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau werden heute nicht mehr erreicht. Eine große Zahl der geförderten Wohnungen aus den 1960er bis 1980er Jahren fällt nach und nach aus der Bindung. In der Folge kommt es zu einem seit Jahren zu einem Abschmelzprozess und zu einer Verringerung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes.

Förderschwerpunkte

Die Soziale Wohnraumförderung dient der Unterstützung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen. Die Anfangsmiete liegt in den neuen Programmen bei 6,10 Euro/m². Hauptzielgruppen sind einkommensärmere Haushalte, Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen sowie BerufseinsteigerInnen/Studierende und Menschen mit Migrationshintergrund sowie Flüchtlinge. Für die von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen (insbesondere Obdachlose, Asylbewerber und zugewanderte Großfamilien) sind seit dem Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 ferner 20 % der Förderkontingente gebunden. Diese Bindungen können auch mittelbar im vorhandenen Wohnungsbestand erfüllt werden. Darüber hinaus hat die Bremische Bürgerschaft (Landtag) am 21.05.2014 einen Beschluss gefasst, wonach die besondere Förderungsfähigkeit von Studierendenwohnungen zukünftig ein besonderer Förderschwerpunkt sein soll.

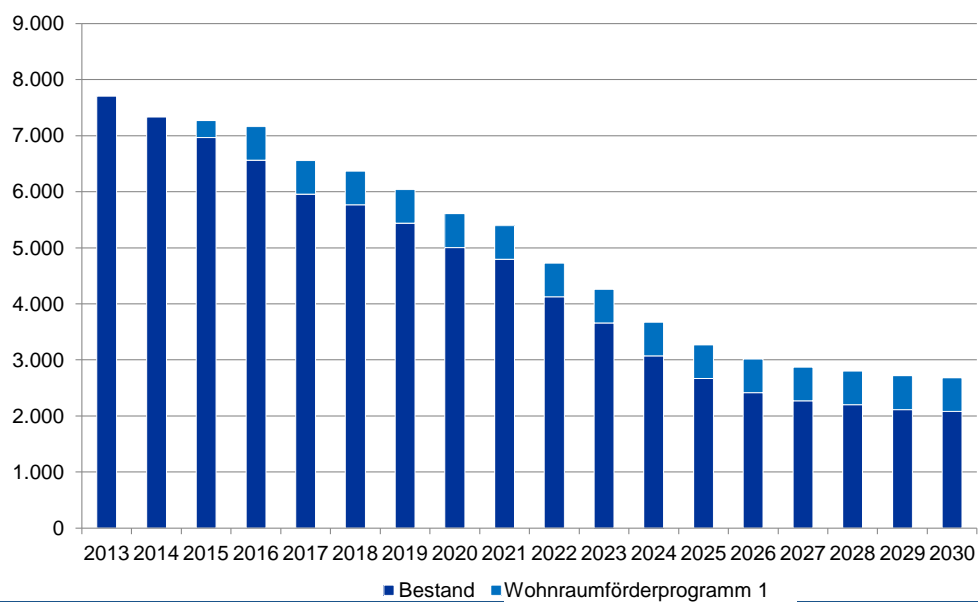
2,7 % des Wohnungsbestandes

Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Bremen betrug im Jahr 2013 ca. 7.700. Das entspricht etwa 2,7 % des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Innerhalb der letzten Jahre hat sich der Bestand deutlich reduziert. Im Jahr 2000 gab es noch 22.600 Wohnungen mit öffentlicher Förderung. Das entspricht einem Rückgang von 65,9 % bis zum Jahr 2013.

Weiterer Auslauf bis 2030 erwartet

Bis zum Jahr 2030 werden weitere 5.623 Wohnungen aus der Bindung fallen (vgl. Abb. 14). Dem steht ein Zuwachs von 700 Wohneinheiten aus dem Wohnraumförderprogramm gegenüber. Ein zweites Wohnraumförderprogramm mit vergleichbarem Umfang ist in Vorbereitung. Die Bewilligung neuer Bindungen wird zumindest einen Teil der auslaufenden Bindungen auffangen, diese wohl aber nicht in vollem Umfang kompensieren können. Es ist sinnvoll, gerade in den Stadtteilen mit hoher Nachfrage gezielt neuen öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, um der sozialen Segregation entgegenzuwirken.

Abb. 14 Öffentlich geförderter Wohnungsbestand 2013 bis 2030



Quelle: StaLa Bremen

3.5 Miet- und Kaufpreisentwicklung

3.5.1 Mietpreisniveau und Mietpreisentwicklung

Hohe Mietpreis- dynamik

Infolge des Nachfrageanstieges durch das wanderungsbedingte Haushaltswachstum, der Singularisierungsprozesse und einer in Relation dazu vergleichsweise zurückhaltenden Neubautätigkeit in Bremen kam es in den vergangenen Jahren zu einer Marktdynamik, die sich in steigenden Mieten und Kaufpreisen niederschlug.

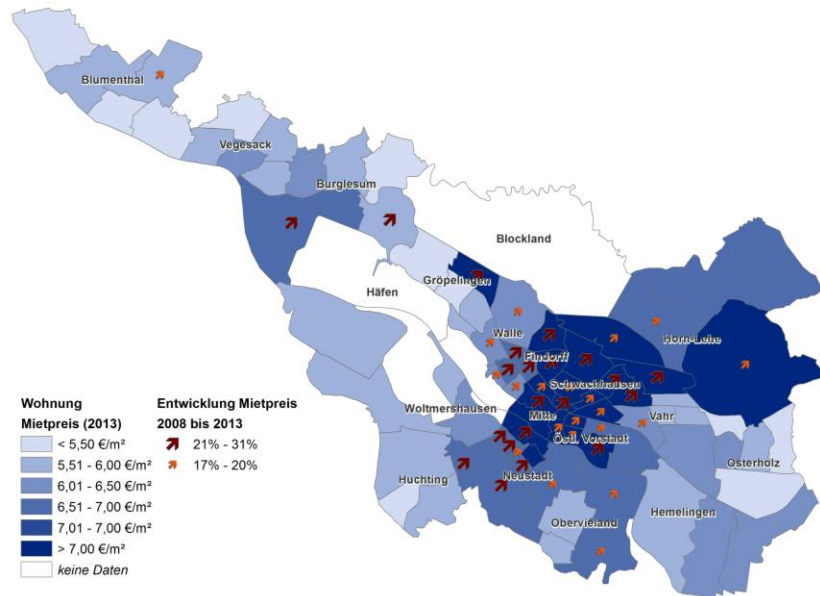
Angebotsmieten als Indikator

Abbildung 15 stellt die Angebotsmieten für das Jahr 2013 kleinräumig dar. Grundlage dafür sind die Inserate auf dem Portal ImmobilienScout24. Diese Angebotsmieten spiegeln zwar nur einen Ausschnitt der Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnraum auf dem Bremer Wohnungsmarkt, dennoch sind die Angebotsmieten gut geeignet, um Tendenzen in der Mietentwicklung bzw. kleinräumige Unterschiede des Mietniveaus darzustellen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Angebotsmieten nicht das reale Mietpreisniveau widerspiegeln. Zum einen sind Bestandsmieten deutlich geringer und zum anderen können die angebotenen Mietpreise nicht immer erzielt werden.

Angebotsmiete: 6,33 Euro/m²

Die durchschnittliche Angebotsmiete in Bremen lag 2013 bei 6,33 Euro/m² netto kalt. Deutlich wird dabei insbesondere, dass das Mietniveau der zentralen urbanen Stadtteile das gesamtstädtische Niveau deutlich übertrifft. Bezogen auf die Angebotsmieten gehören Bürgerpark, Schwachhausen, Neu Schwachhausen, Bürgerweide/Barkhof und Ostertor zu den teuersten Ortsteilen Bremens. In diesen Teilräumen wird ein Angebotsmietniveau von zum Teil deutlich über 8 Euro/m² erreicht.

Abb. 15 Angebotsmieten 2013 und Entwicklung seit 2008



Quelle: ImmobilienScout24

Ausstrahlen des Nachfragedrucks

Die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2008 und 2013 fällt räumlich betrachtet sehr heterogen aus. Deutlich wird dabei, dass sich die Mietendynamik verstärkt auch in nicht zentralen Stadtbereichen und zum Teil auch bis in die peripheren Stadtteile zeigt (vgl. Abb. 15).

+ 16 % seit 2008

Zwischen 2008 und 2013 sind die Angebotsmieten in der Hansestadt Bremen kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2008 betrug der Durchschnitt 5,45 Euro/m² netto kalt. Bis zum Jahr 2013 betrug der Zuwachs 0,87 Euro/m² bzw. 16 %.

Kleinräumig Zuwächse von bis zu 30 %

Ortsteile mit einem deutlich überdurchschnittlichen Anstieg der Angebotsmieten waren In den Wischen (+30,9 %), Horn (+28,4 %), Grolland (+26,9 %), Osterfeuerberg (+26,4 %) Peterswerder (+26,1 %), Neu Schwachhausen (+23,7 %) und die Alte Neustadt (+22,2 %). Vergleichsweise moderate Entwicklungen verzeichneten Osterholz (+2,7 %), Grohn (+5,0 %) Neue Vahr Nord (+6,1 %), Rekum (+6,6 %), Schönebeck (+7,2 %), Oslebshausen (+8,8 %) und Blumenthal (+9,4 %).

Kleine Wohnungen stark gefragt und besonders teuer

Neben der räumlichen Lage ist die Höhe der Angebotsmiete maßgeblich von der Wohnungsgröße abhängig. Die höchsten Mieten pro Quadratmeter netto kalt müssen danach für kleine Wohnungen bezahlt werden. Auf dieses Segment greift eine Vielzahl von Zielgruppen zu. Dazu gehören Studierende, Singlehaushalte und ältere Menschen. Das Angebot in diesem Segment ist demgegenüber allerdings vergleichsweise klein. Die niedrigsten Angebotsmieten weisen mittelgroße Wohnungen auf. Dies ist auch das Segment mit dem größten Angebot.

Wachsende Polarisierung?

Die Entwicklung des Mietniveaus ist von besonderer Relevanz vor dem Hintergrund der weitgehenden Stagnation der Einkommen in den letzten Jahren. Das Auseinanderklaffen von Mieten und Einkommen kann zumindest teils räumlich dazu führen, dass größere Bevölkerungsgruppen Probleme bei der Wohnraumversorgung bekommen. Dies kann auch dazu führen, dass räumliche Segregationstendenzen weiter zunehmen.

Senkung der Kappungsgrenze

Um diese Mietpreisentwicklung zu dämpfen, hat die Hansestadt Bremen mit Wirkung zum 1. September 2014 beschlossen, die Kappungsgrenze zu senken. Laut § 558 Abs. 3 BGB ist eine Erhöhung der Miete von bis zu 20 % innerhalb von drei Jahren im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Mit einer Änderung des Mietrechtes ist es den Bundesländern seit Mai 2013 möglich, für Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung diese Kappungsgrenze auf 15 % zu senken. Für Bremerhaven entfaltet diese Regelung keine Wirkung.

Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt

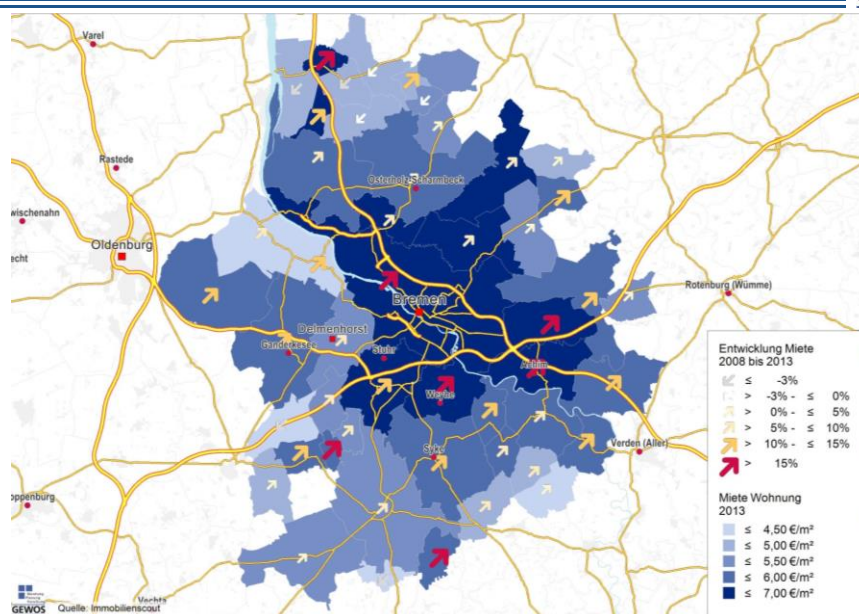
Eine vergleichsweise kleine Gruppe, die in der angespannten Wohnungsmarktsituation deutlich stärkere Probleme bei der Versorgung mit Wohnraum hat, sind die sogenannten Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten. Dabei handelt es sich nicht notwendigerweise um Haushalte, die aufgrund ihrer finanziellen Lage Schwierigkeiten haben, sich mit Wohnraum zu versorgen. Es betrifft eher Haushalte, die aufgrund sozialer Probleme Schwierigkeiten haben. Zu dieser Gruppe können beispielsweise ehemalige Strafgefangene, psychisch Kranke, Suchtkranke oder sonstige Gruppen gehören. An diese Gruppe werden häufig - ähnlich wie bei Personen mit Miet-

schulden oder negativen Schufa-Einträgen - nur ungenutzten Wohnungen vermietet. Hintergrund ist insbesondere die Angst vor Beschädigungen im Wohnungsbestand und vor Problemen innerhalb der Hausgemeinschaften sowie Ängste aufgrund von Vorurteilen. Für diese Personengruppen müssen spezielle Maßnahmen ergriffen werden. Dazu können beispielsweise Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen gehören, die eine kleinteilige Verteilung über das Stadtgebiet ermöglichen und Sicherheiten in Form von Bürgschaften für die Vermieterinnen und Vermieter bieten. Auch die Einbindung sozialer Träger kann in diesem Zusammenhang sinnvoll sein.

Ausstrahlen auf die Wohnungsmarktregion Bremen

Die hohe Mietpreisdynamik strahlte in den letzten Jahren auch verstärkt auf die Wohnungsmarktregion Bremen aus (vgl. Abb. 16). Kommunen wie Oyten (6,49 Euro/m²), Achim (6,44 Euro/m²), Weyhe (6,43 Euro/m²) und Lilienthal (6,41 Euro/m²) weisen ein Mietniveau leicht über dem Bremer Durchschnitt auf. Auch in der Mietpreisdynamik werden Zuwächse erreicht, die auf oder über dem durchschnittlichen Bremer Niveau liegen. Dazu gehören beispielsweise Sudwalde (+18,5), Dünsen (+18,0 %), Oyten (+16,1 %) und Driftsethe (+16,1 %).

Abb. 16 Angebotsmieten 2013 und Entwicklung seit 2008



Quelle: ImmobilienScout24

3.5.2 Kaufpreisniveau und Kaufpreisentwicklung

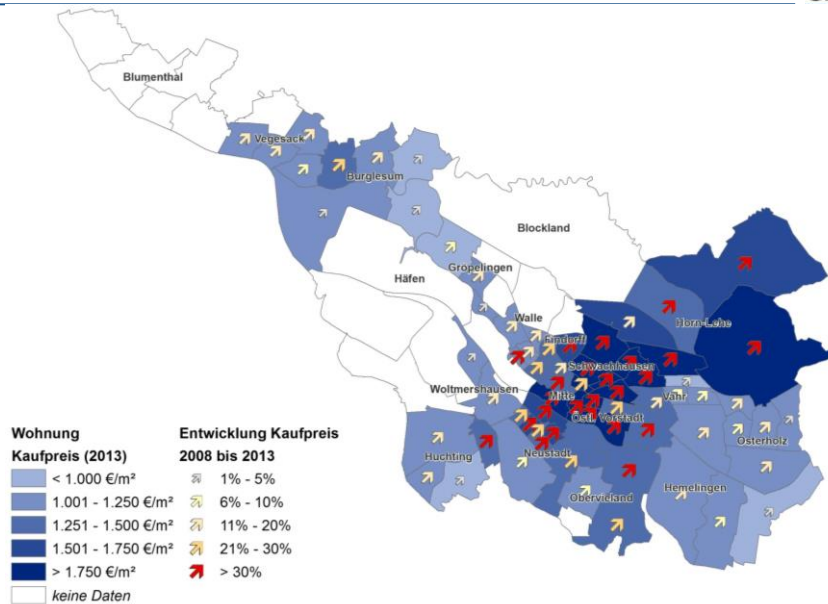
Starke Preisanstiege Analog zu den Entwicklungen im Mietwohnungssegment gab es auch bei den Preisen für Eigentumswohnungen einen deutlichen Anstieg. Durch die zusätzliche Nachfrage im Segment für Eigentumswohnungen infolge des niedrigen Zinsniveaus ist ein stärkerer Anstieg bei den Kaufpreisen als bei den Mieten – sowohl im Bestand als auch im Neubau – zu beobachten. Grundlage für die folgenden Auswertungen sind die Daten des Immobilienportals ImmobilienScout24.

2013: 1.263 Euro/m² Im Jahr 2008 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen bei 1.038 Euro/m² Wohnfläche. Bis 2013 gab es einen kontinuierlichen Anstieg auf 1.263 Euro/m² (vgl. Abb. 17). Das entspricht einem Anstieg von 21,7 %. Kaufpreise deutlich über diesem Niveau weisen die urbanen Bremer Ortsteile auf. Dazu gehören Bürgerpark (2.508 Euro/m²), Neu Schwachhausen (2.086 Euro/m²), Altstadt (2.086 Euro/m²) und Schwachhausen (2.024 Euro/m²).

**Moderates Niveau in der Wohnungs-
marktregion Bremen** In der Wohnungsmarktregion ist das Segment der Eigentumswohnungen von untergeordneter Bedeutung. In nur wenigen Städten und Gemeinden wird das Bremer Niveau erreicht bzw. übertroffen. Dazu gehören Wulsbüttel (1.534 Euro/m²), Worpswede (1.425 Euro/m²), Lilienthal (1.339 Euro/m²) und Achim (1.295 Euro/m²).

**Besondere
Bedeutung des
EFH-Segmentes** Im Gegensatz zu anderen Großstädten ist in der Hansestadt aufgrund des Bremer Hauses das Einfamilienhaussegment in zentralen Stadtbereichen von besonderer Bedeutung. Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verlief in Bremen weniger dynamisch als im Segment der Eigentumswohnungen. 2013 lag der Durchschnitt bei 238.213 Euro. Gegenüber dem Jahr 2008 bedeutet dieses Preisniveau einen Anstieg um 16,0 % bzw. 32.800 Euro. Vor allem in den exklusiven Lagen in der Bremer Innenstadt sind die Preise allerdings deutlich höher. Neu Schwachhausen (478.577 Euro), Radio Bremen (478.041 Euro), Peterswerder (458.263 Euro), Altstadt (447.535 Euro) und Gete (438.834) weisen die höchsten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser auf.

Abb. 17 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

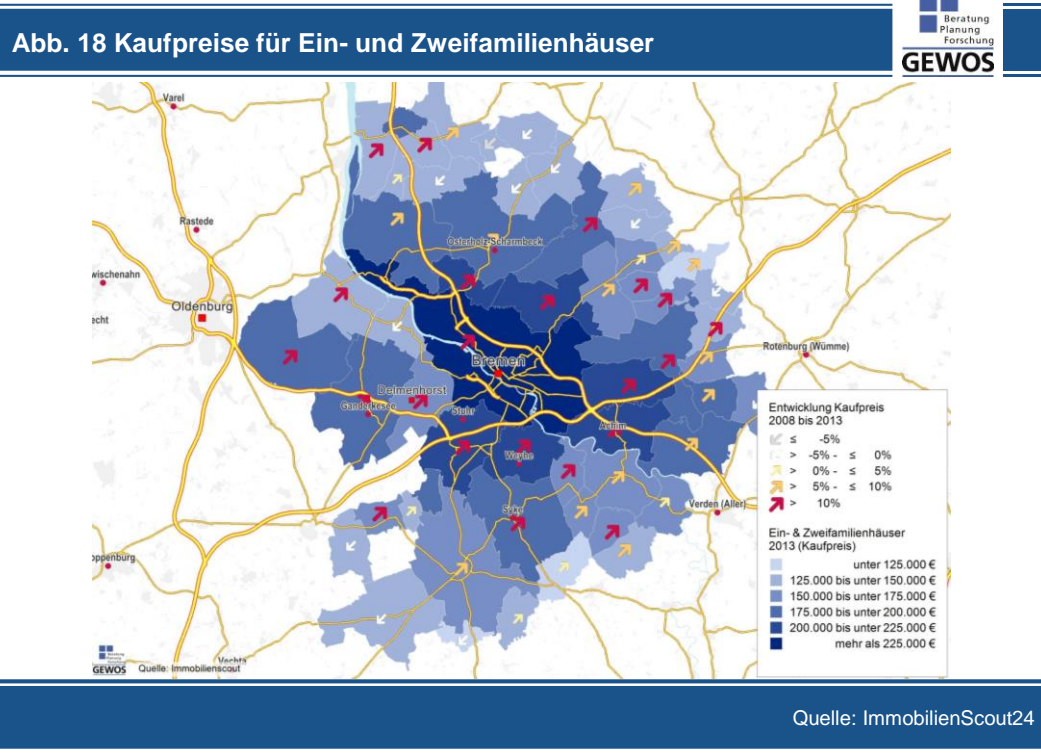


Quelle: ImmobilienScout24

Konkurrenz zwischen Stadt und Wohnungsmarktregion Bremen

Das Ein- und Zweifamilienhaussegment ist im Verhältnis zwischen Hansestadt und der Wohnungsmarktregion Bremen aufgrund der vergleichsweise großen Konkurrenzsituation von Bedeutung. Diese Konkurrenz bezieht sich zum einen auf die quantitative Flächenverfügbarkeit für den Neubau von Einfamilienhäusern. Während die Gemeinden der Wohnungsmarktregion Bremen weitere Baulandausweisungen vornehmen können, um die zusätzliche Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu befriedigen, so stehen der Hansestadt Bremen als Stadtstaat in diesem Bereich geringere Ressourcen zur Verfügung. Aus diesem Grund ist es umso wichtiger, dass verfügbare Baulücken und Potenzialflächen genutzt werden, um eine möglichst große Zahl von Haushalten bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Gleichzeitig besteht eine enge Konkurrenzsituation bezogen auf das Preisniveau. Keine der Kommunen der Wohnungsmarktregion Bremen erreicht das durchschnittliche Bremer Niveau (vgl. Abb. 18). Deutliche Differenzierungen gibt es auch zwischen dem engeren und dem weiteren Verflechtungsbereich. Allerdings waren in

den letzten Jahren deutliche Preissteigerungen auch bis in den äußeren Bereich des Verflechtungsraumes zu beobachten, die zum Teil über dem Bremer Niveau lagen.



Zusammenfassung

- Hohe Mieterquote von ca. 59 %
- Wohnungsbestand ist mehrheitlich in privatem Eigentum (58 %)
- Bestände aus den 1950er bis 1970er Jahren prägen das Stadtbild
- Leerstände im Rahmen der Fluktuationsreserve von 3 %
- Steigende Bautätigkeit in den letzten Jahren erreicht das Niveau zu Beginn der 2000er Jahre (1.481 Wohnungen im Jahr 2013)
- Wohnbauflächenpotenziale an über 40 Standorten, die vorrangig entwickelt werden sollen
- Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes
- Hohe Mietpreisdynamik insbesondere in zentralen Stadtbereichen
- Durchschnittliche Angebotsmiete von 6,33 Euro/m²
- Zentrale Stadtteile weisen ein höheres Angebotsmietniveau auf als periphere Lagen
- Mietpreinsniveau strahlt auf die Wohnungsmarktregion Bremen aus. Oyten, Achim, Weyhe und Lilienthal weisen ein Mietniveau leicht über dem Bremer Durchschnitt auf
- Kleine Wohnungen werden besonders stark nachgefragt und weisen die höchsten Angebotsmieten auf
- Senkung der Kappungsgrenze durch den Senat auf 15 %, um der Mietpreisdynamik entgegenzuwirken
- Starke Preisanstiege im Eigenheimsegment
- Moderates Kaufpreinsniveau in der Wohnungsmarktregion Bremen
- Aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen auf einem moderaten Preisniveau besteht eine große Konkurrenzsituation zwischen der Stadt Bremen und der Bremer Wohnungsmarktregion

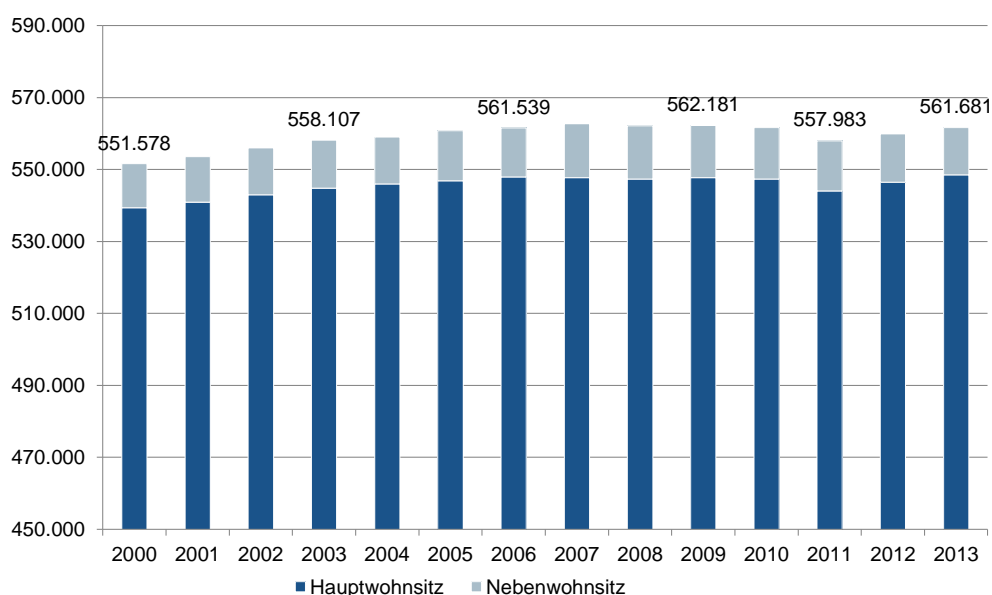
4 Wohnungsnachfrage in Bremen und der Region Bremen

Aktuelle Nachfragesituation Im Folgenden erfolgt zunächst die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung. Anschließend werden die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen sowie die Alters- und Haushaltsstrukturen betrachtet. Schließlich wird die Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose für Bremen und die Bremer Wohnungsmarktregion abgebildet.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Kontinuierlicher Einwohnerzuwachs Ende des Jahres 2013 lebten 561.681 Personen (Haupt- und Nebenwohnsitze) in der Hansestadt Bremen. Seit Beginn des Jahrtausends verzeichnet Bremen einen konstanten Bevölkerungszuwachs. Lediglich das Jahr 2011 weist scheinbar einen Einwohnerrückgang auf. Hintergrund sind die Ergebnisse des Zensus 2011. Dessen Ergebnisse brachten insbesondere für Großstädte und studentisch geprägte Städte zum Teil erhebliche Abweichungen von der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987 zutage. Es liegt also kein Einwohnerrückgang im engeren Sinne vor. Von 2011 bis 2013 verzeichnet Bremen einen Bevölkerungszuwachs von 3.698 Personen bzw. 0,7 % (vgl. Abb. 19).

Abb. 19 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012
Haupt- und Nebenwohnsitze

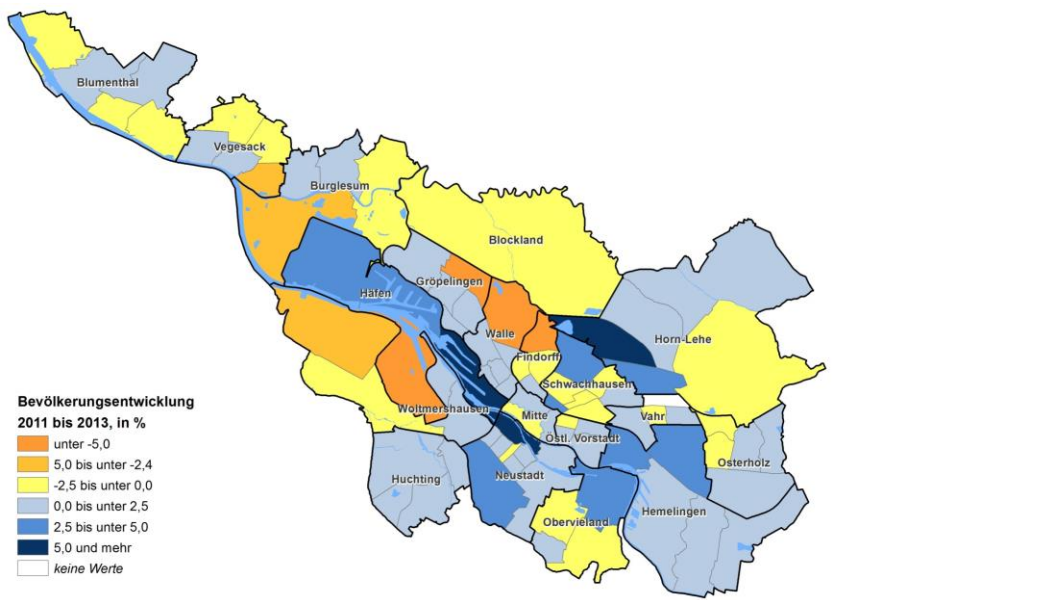


Quelle: StaLa Bremen

Heterogene Bevölkerungsentwicklung

Innerhalb Bremens verläuft die Bevölkerungsentwicklung jedoch sehr uneinheitlich (vgl. Abb. 20). Gründe hierfür sind die unterschiedliche Bevölkerungs- bzw. Altersstruktur und die jeweilige Attraktivität der Teilräume als Wohnstandorte. Zudem fand in den älteren Einfamilienhausgebieten ein Generationenwechsel der Eigentümerinnen und Eigentümer statt. Bevölkerungszuwächse erzielten insbesondere Stadtteile mit einer hohen Neubautätigkeit.

Abb. 20 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2013 Haupt- und Nebenwohnsitze



Quelle: StaLa Bremen

Heterogene Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Bremen

Abbildung 21 stellt die Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Bremen dar. Die Abbildung zeigt, dass sich die einzelnen Städte und Gemeinden in der Region sehr unterschiedlich entwickeln. Es konnten nicht alle Gemeinden in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt eine positive Entwicklung vollziehen. So schrumpfte beispielsweise die Einwohnerzahl in Delmenhorst von 2000 bis 2012 um rund 2,5 %. Deutlicher hingegen fiel die Einwohnerzahl in Lemwerder (6,7 %).

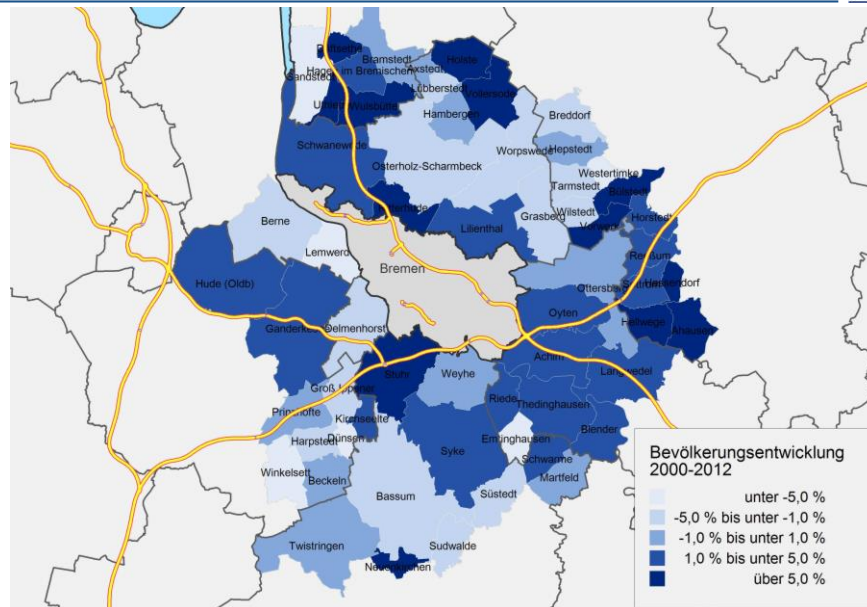
Positive Bevölkerungsentwicklung in der östlichen Wohnungsmarktregion

Die Entwicklungen verlaufen in Bezug auf die Lageentfernung zu Bremen nicht einheitlich. Die östliche Wohnungsmarktregion konnte im betrachteten Zeitraum eine positive Entwicklung verzeichnen. Auch einige Gemeinden, die im weiteren Verflechtungsraum liegen, hatten deutliche Wachstumsraten. Beispiele sind Hellwege und Ahausen, die mit jeweils rund 9 % zu den am stärksten wachsenden Kommunen in der gesamten Wohnungsmarktregion gehören.

Entwicklung im Süden und im Norden uneinheitlich

Ein nicht ganz einheitliches Bild ergibt sich jeweils im Süden und im Norden. Die Gemeinden Bassum, Süstedt, Sudwalde und Twistringen haben jeweils Einwohnerrückgänge zu verzeichnen. Demgegenüber haben die nördlich angrenzenden Gemeinden, die unmittelbar an Bremen anschließen, überwiegend Bevölkerungswachstum registrieren können. In den Gemeinden Lübberstedt, Osterholz-Scharmbeck, Willstedt und Worswede im Norden ergibt sich ein ähnliches Bild.

**Abb. 21 Bevölkerungsentwicklung in der Region Bremen 2000 bis 2012
Haupt- und Nebenwohnsitze**



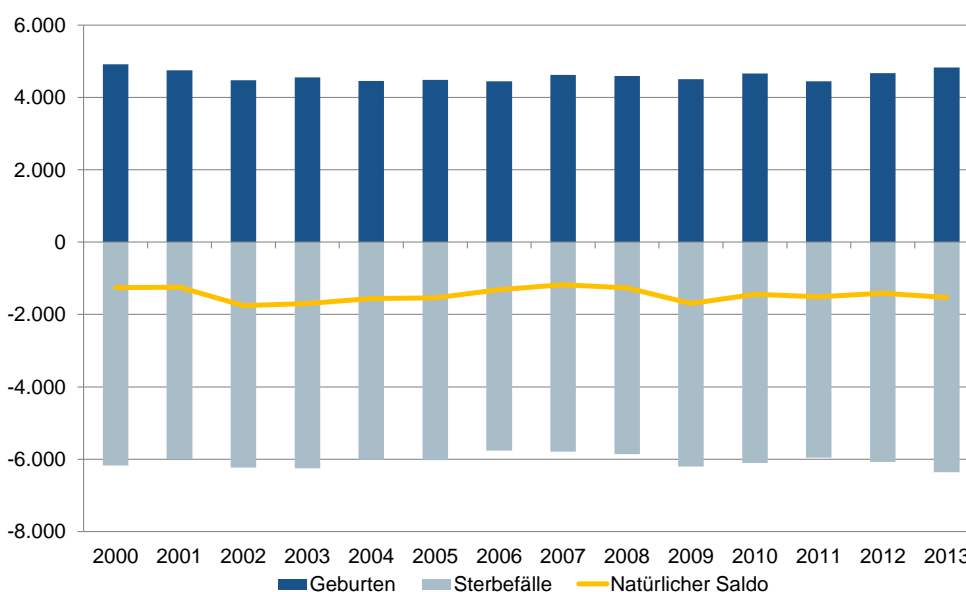
Quelle: StaLa Bremen/LSN Niedersachsen

4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Kontinuierlicher Einwohnerzuwachs

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, und den Wanderungen in Form von Zu- und Fortzügen beeinflusst. Der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre in der Hansestadt Bremen ist ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, d. h. die Wanderungsgewinne haben die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung überkompensiert. Wie in weiten Teilen Deutschlands - von wenigen Ballungsräumen abgesehen - ist auch in Bremen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung zu beobachten (vgl. Abb. 22).

Abb. 22 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Bremen von 2000 bis 2013



Quelle: StaLa Bremen

Mehrere Ursachen

Neben der generellen Entwicklung zu weniger Kindern je Haushalt liegt die Ursache u. a. auch im altersunterschiedlichen Wanderungsverhalten, d. h. insbesondere junge Einwohnerinnen und Einwohner in der Familiengründungsphase entscheiden sich vielfach noch für einen Umzug in die Wohnungsmarktregion Bremen.

Kontinuierliche Entwicklung

Die Zahl der Sterbe- und Geburtenfälle ist im Betrachtungszeitraum lediglich leichten Schwankungen unterworfen und bewegt sich weitestgehend auf konstantem Niveau.

Natürlicher Saldo: 1.485 Personen

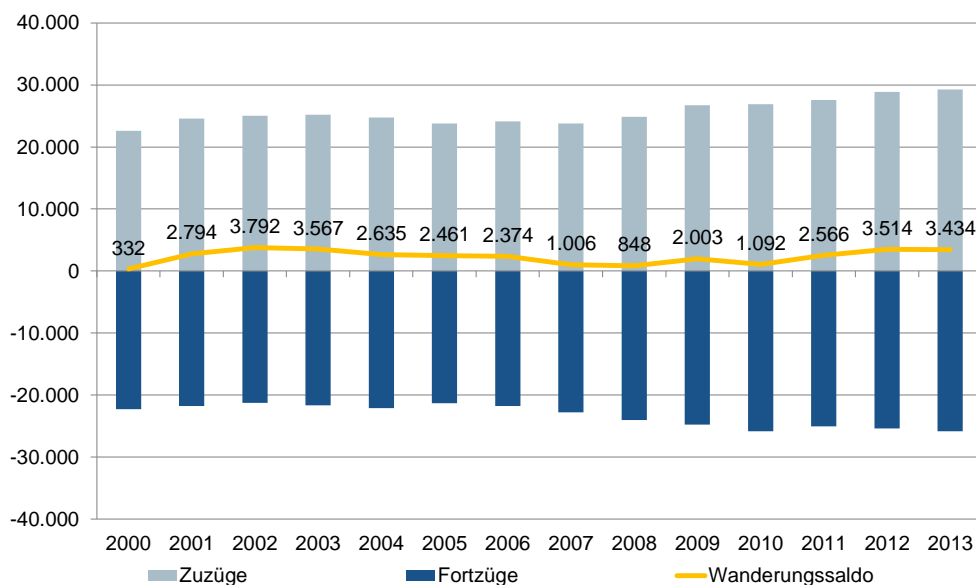
In den letzten drei Jahren wurden jährlich durchschnittlich 4.650 Kinder geboren, während jährlich 6.135 Personen starben. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Sterbeüberschuss von 1.485 Personen.

4.3 Wanderungen

Hohe Wanderungsüberschüsse

Dem gegenüber sind zwischen 2000 bis 2013 konstant positive Wanderungssalden zu verzeichnen. Diese kompensieren den Sterbeüberschuss und sind ausschließlich für den deutlichen Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre verantwortlich. Die durchschnittliche Zahl der jährlich zuziehenden Personen in den letzten drei Jahren lag bei 28.575. Die Zahl der Fortzüge betrug demgegenüber durchschnittlich 25.404 (vgl. Abb. 23). Daraus ergab sich ein durchschnittlicher Wanderungsüberschuss von 3.171 Personen (2011 bis 2013).

Abb. 23 Zu- und Fortzüge 2000 bis 2013



Quelle: StaLa Bremen

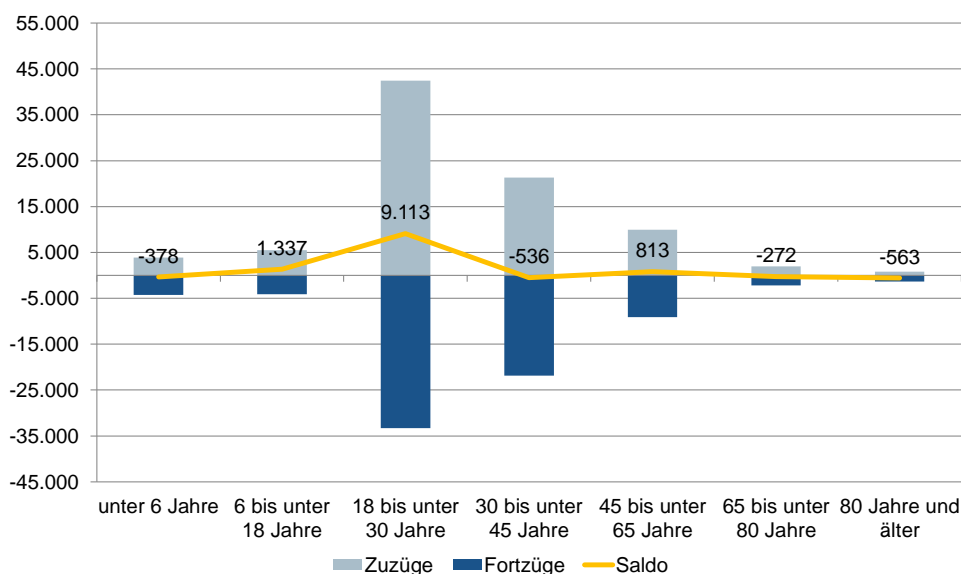
Wanderungen differenziert nach Altersklassen

Das vor allem wanderungsbedingte Bevölkerungswachstum verläuft weder altersstrukturell noch räumlich betrachtet homogen. Generell sind die Wanderungsbewegungen (Binnen- und Außenwanderungen) am stärksten von den Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren geprägt. In dieser Lebensphase gibt es eine Reihe beruflicher und privater Veränderungen, die häufiger einen Wechsel des Wohnstandortes nach sich ziehen. In der Altersgruppe zwischen 18 und unter 30 Jahren ist zudem der Wanderungssaldo am höchsten (vgl. Abb. 24).

Gewinne bei 18- bis unter 30-jährigen

Getragen wird der positive Wanderungssaldo vor allem durch die Altersgruppe der 18- bis unter 30-jährigen, die ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt zuziehen. In dieser Altersgruppe sind Bevölkerungsgewinne in größerem Umfang festzustellen. Ein leichter Wanderungsgewinn ergibt sich auch bei den 6- bis unter 18-jährigen sowie bei den so genannten Best-Agern (45- bis unter 65-jährige). In den anderen Altersgruppen war zwischen 2011 und 2013 ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen.

Abb. 24 Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen 2011 bis 2013



Quelle: StaLa Bremen

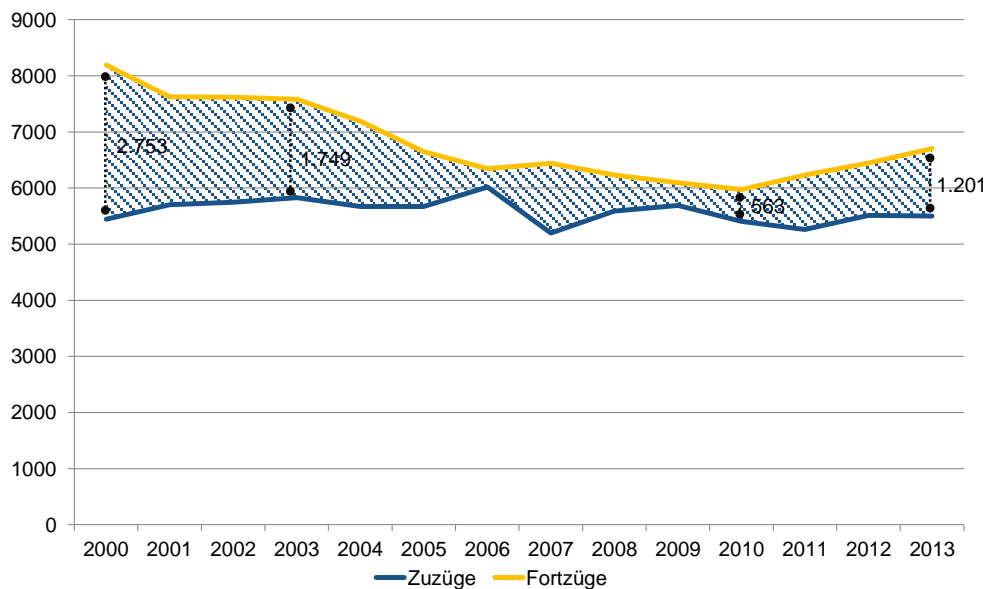
Hohe Bedeutung von regionalen Wanderungen

Wanderungsbeziehungen bestehen vor allem mit der Wohnungsmarktregion Bremen. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre erfolgten 18,9 % der Zuzüge aus direkt angrenzenden Kommunen. Demgegenüber fanden 25,4 % aller Fortzüge aus Bremen in das direkte Umland statt.

Wieder stärkere Abwanderungen in die Wohnungsmarktregion Bremen

Aufgrund des hohen Nachfragedrucks in der Kernstadt Bremen ist in den letzten Jahren auch die Region wieder stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden gerückt. Während seit Beginn des Jahrtausends ein kontinuierlicher Rückgang der Fortzüge - bei einer weitgehenden Stabilität der Zuzüge - in die umliegenden Städte und Gemeinden zu verzeichnen war, ist in den letzten vier Jahren wieder eine stärkere Fortzugstendenz zu beobachten (vgl. Abb. 25). Dies ist ein Indiz für ein stärkeres Ausstrahlen des Nachfragedrucks in der Kernstadt Bremen auf die Wohnungsmarktregion.

Abb. 25 Regionale Wanderungen 2000 bis 2013



Quelle: StaLa Bremen

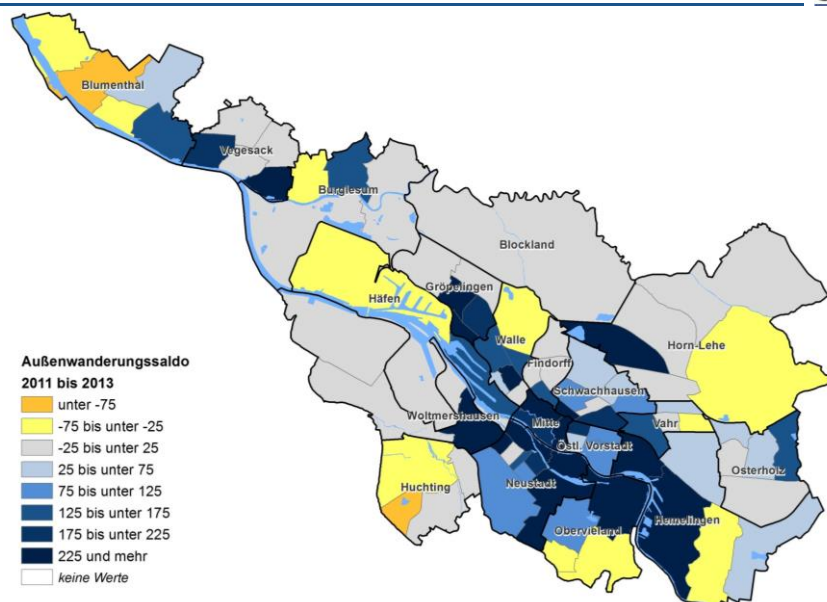
**Fokus auf
zentrale Lagen**

Räumlich betrachtet profitieren insbesondere die innenstadtnahen Stadtteile von Außenwanderungen. Generell ist zu beobachten, dass die von außerhalb Bremens Zuziehenden die Nähe zur Innenstadt und zu den verdichteten Quartieren suchen und damit in diesen Lagen den höchsten Nachfragedruck nach Wohnraum erzeugen. Dies schlägt sich in Bremen in besonderem Maße in den Stadtteilen Neustadt, Obervieland, Habenhausen, Gröpelingen, Schwachhausen und Walle nieder. Die äußeren Stadtteile verzeichnen hingegen tendenziell eher negative Salden bezogen auf die Außenwanderungen (vgl. Abb. 26).

**Stärkere Zuzüge aus
dem Ausland**

Ein zunehmend wichtiger Faktor bei den Wanderungsgewinnen ist der wachsende Zuzug aus dem Ausland. Seit 2010 ist die Zahl der Zuzüge um fast 30 % gestiegen. Im Jahr 2013 zogen 9.710 Personen aus dem Ausland zu. Das entspricht etwa einem Drittel aller Zuzüge.

Abb. 26 Außenwanderungen 2011 bis 2013



Quelle: StaLa Bremen

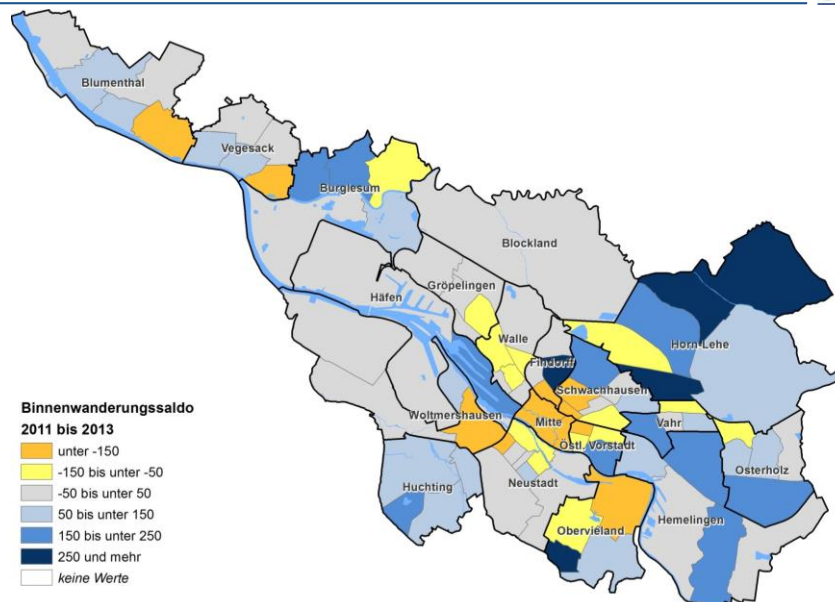
**Binnenwanderungen
in randstädtische
Lagen**

Während Außenwanderungen stärker nach innen gerichtet sind, verlaufen Binnenwanderungsströme tendenziell aus dem Zentrum in Richtung der äußeren Ortsteile (vgl. Abb. 27). Diese Entwicklung wird vor allem von Familien getragen. Darauf deuten die Wanderungsbilanz der unter 18-jährigen und der 30- bis unter 45-jährigen hin. Davon profitieren insbesondere Borgfeld, Oberneuland, Kattenesch, Lehesterdeich und Ellenbrok-Schevemoor. Diese Entwicklung spiegelt das weiterhin vorherrschende Wanderungsmuster von Familien in Richtung der äußeren Stadtteile, in denen der Erwerb von Wohneigentum im Verhältnis zum Zentrum kostengünstiger realisiert werden kann.

**Mehr Familien in
zentralen Lagen**

Der Anstieg der Haushalte mit Kindern in einigen innenstadtnahen Ortsteilen (vgl. Kapitel 4.5) spricht für eine leichte Abschwächung des bestehenden Wanderungsmusters und für eine zunehmende Präferenz von Familien für den Verbleib in den zentralen Lagen.

Abb. 27 Binnenwanderungen 2011 bis 2013



Quelle: StaLa Bremen

4.4 Altersstruktur

Leichter Rückgang des Kinderanteils

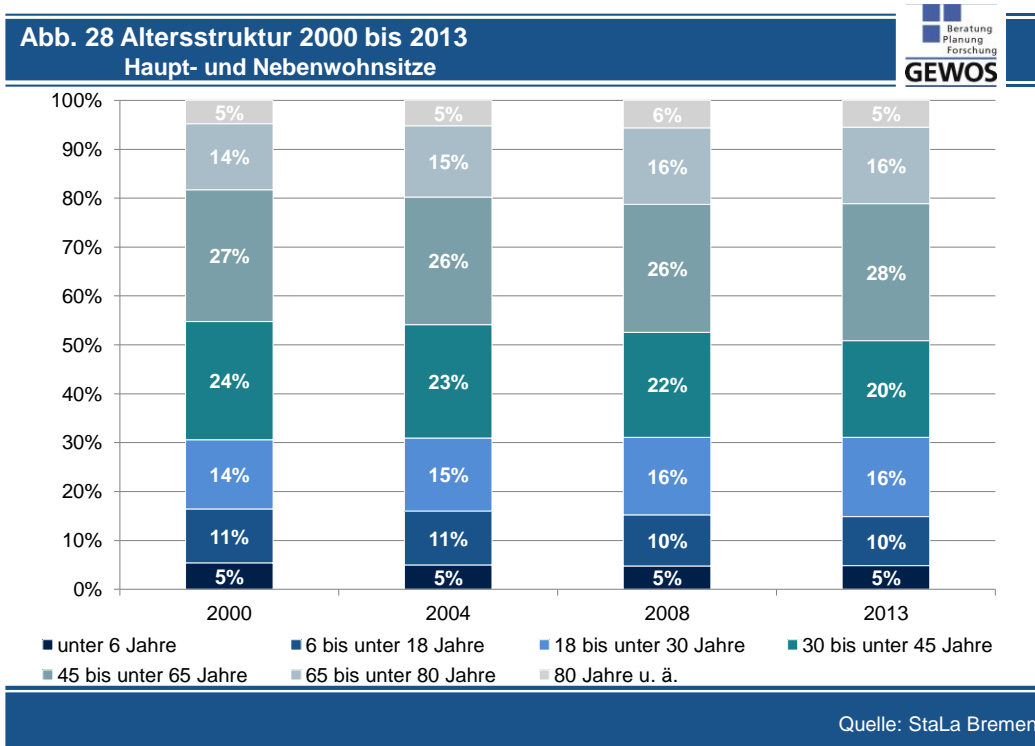
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungsmuster schlagen sich auch in der Alters- und Haushaltsstruktur nieder. Die seit Jahren konstant niedrigen Geburtenzahlen und zum Teil auch die Abwanderung von Familien trägt dazu bei, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-jährige) um 1 %-Punkt zurückgegangen ist. In absoluten Zahlen ist allerdings in den letzten drei Jahren wieder ein leichter Anstieg der Zahl der Kinder zu verzeichnen.

Mehr ältere Menschen und Hochbetagte

Demgegenüber ist eine deutliche Zunahme der älteren Menschen (65 bis unter 80 Jahre) und Hochbetagten (80 Jahre und älter) zu verzeichnen. Seit 2000 ist deren Anteil an der gesamten Bevölkerung um 2 %-Punkte gestiegen. Vor allem bei der Zahl der über 80-jährigen ist eine erhebliche Zunahme von 15,9 % gegenüber dem Jahr 2000 zu beobachten.

Stabilität bei mittleren Altersgruppen

Der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner im erwerbsfähigen Alter (18- bis unter 65-jährige) blieb im Betrachtungszeitraum weitgehend stabil. Allerdings gibt es innerhalb dieser Altersgruppe deutliche Verschiebungen. So hat der Anteil der 45- bis unter 65-jährigen leicht zugenommen, während er bei den 30- bis unter 45-jährigen deutlich rückläufig ist. Auf der anderen Seite ist der Anteil junger Erwachsener (18- bis unter 30-jährige) deutlich gestiegen. Ursächlich ist eine höhere Zahl von Studierenden durch doppelte Abiturjahrgänge und das Aussetzen der Wehrpflicht (vgl. Abb. 28).



4.5 Haushaltsstruktur

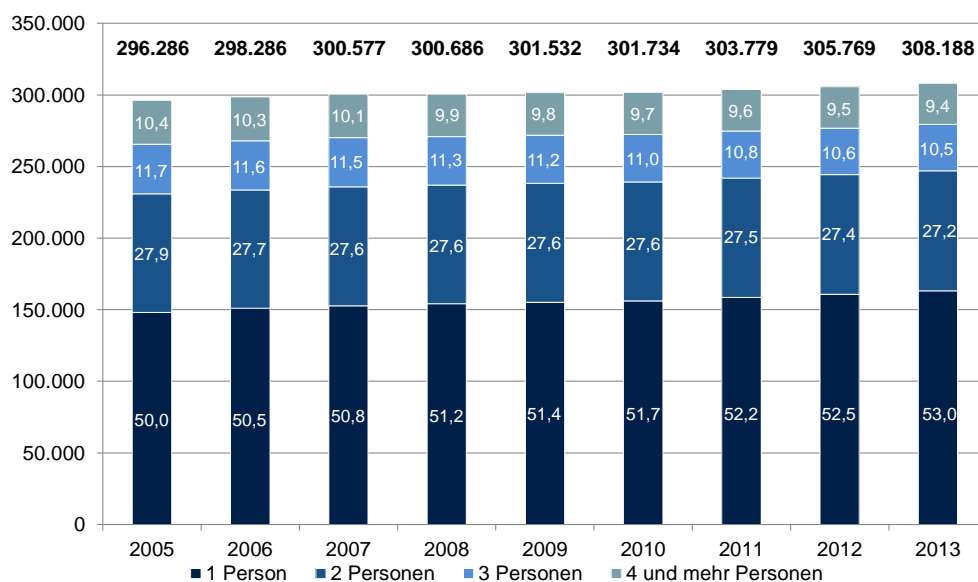
Deutlicher Haushaltszuwachs

Die wichtigste Kenngröße für die Nachfrage nach Wohnraum ist allerdings nicht die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Haushaltsentwicklung und die Haushaltsstruktur. Im Jahr 2013 betrug die Zahl der Haushalte in Bremen 308.188⁷. Das entspricht einem Anstieg von 11.902 bzw. 4,0 % gegenüber 2005 (vgl. Abb. 29). Damit stieg die Zahl der Haushalte stärker als die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Neben dem vor allem außenwanderungsbedingten Zuwachs trägt auch die zunehmende Verkleinerung der Haushalte zu dieser Entwicklung bei. Mehr als die Hälfte der Bremer Haushalte sind Einpersonenhaushalte (53,0 %, 2013). Der Singularisierungstrend setzte sich auch in den letzten Jahren fort. Während der Anteil der Einpersonenhaushalte um 3 %-Punkte anstieg, ging der Anteil der Zwei- und Mehrpersonenhaushalte zurück.

⁷ Die Anzahl und Struktur der Haushalte basiert auf „rechnerisch ermittelten Schätzungen“ des Statistischen Landesamtes, bei denen Einwohnerinnen und Einwohner Haushaltstypen zugeordnet werden. Datengrundlage ist ein anonymer Melderegisterauszug. Personen in Gemeinschaftsunterkünften sind nicht inbegriffen, da es sich nicht um Privathaushalte handelt. Nebenwohnsitzbevölkerung hingegen wird in das Verfahren einbezogen. Im Ergebnis des HHGen-Verfahrens kommt es zu einer Überschätzung der Einpersonenhaushalte. Da beispielsweise Wohngemeinschaften mit drei Personen als drei Einpersonenhaushalte gezählt werden, weicht sowohl die Gesamtzahl der Haushalte als auch deren Struktur von den von GEWOS genutzten wohnungsmarktrelevanten Haushalten ab.

Abb. 29 Haushaltsstruktur 2005 bis 2013

(Haupt- und Nebenwohnsitze, Angaben in %)



Quelle: StaLa Bremen

Mehrere Ursachen

Ursächlich für die Singularisierungstendenz ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Zum einen steigt die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die in der Regel in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt der Anteil kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Infolge dessen sinkt der Anteil größerer Haushalte. Diese Entwicklung gilt es in den nächsten Jahren weiter zu beobachten, da in den letzten Jahren ein leichter Anstieg der absoluten Zahlen der Haushalte mit Kindern in Bremen verzeichnet werden konnte. Einen hohen Anteil von Einpersonenhaushalten weisen vor allem die innenstadtnahen Stadtteile auf. Überdurchschnittlich hohe Anteile von Mehrpersonenhaushalten sind vor allem in den äußeren Stadtteilen zu verzeichnen, die einen größeren Anteil von Einfamilienhausbeständen aufweisen.

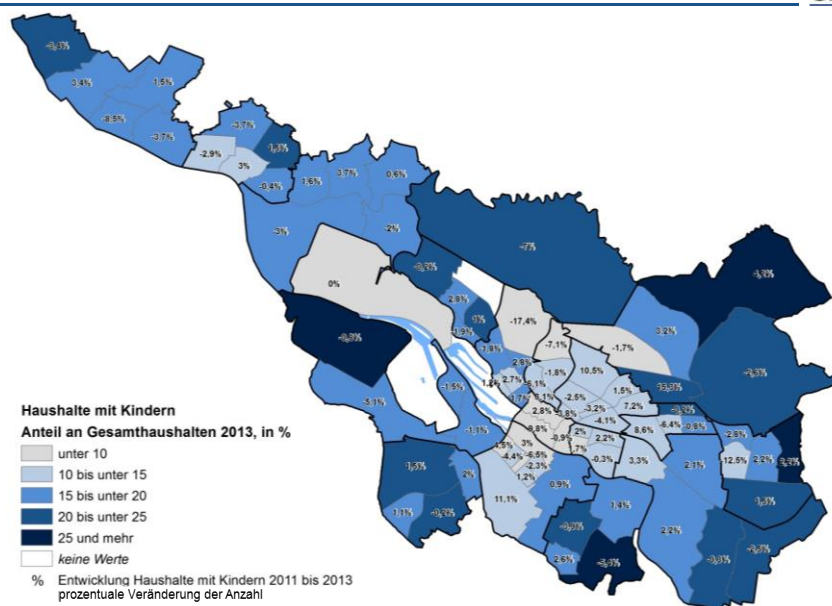
Steigender Wohnflächenkonsum

Mit der höheren Zahl kleiner Haushalte geht ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die verbreitete Präferenz, in einer großen Wohnung auch nach Verkleinerung des Haushaltes durch Auszüge oder Sterbefälle zu verbleiben.

Mehr Familien in zentralen Lagen

Die Zahl der Haushalte mit Kindern ist in den letzten drei Jahren wieder leicht gestiegen. Der Anteil dieses Haushaltstyps hat allerdings leicht abgenommen. Die Entwicklung der vergangenen drei Jahre deutet darüber hinaus eine stärkere Fokussierung von Familien auf zentrale Wohnstandorte an (vgl. Abb. 30). Während die Wanderungen eine Präferenz für periphere Wohnlagen nahelegen, zeigt sich in der kleinräumigen Analyse in einigen zentrumsnahen Ortsteilen ein Anstieg der Haushalte mit Kindern. Diesen Trend zu verstetigen und auch das Wohnen an innerstädtischen Standorten für viele Zielgruppen und somit auch für Familien attraktiv zu gestalten ist eine der Aufgaben der Wohnungspolitik in Bremen.

Abb. 30 Haushalte mit Kindern



Quelle: StaLa Bremen

Zusammenfassung

- Bremen verzeichnete in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs
- Bremens Wachstum wird durch ein positives Wanderungssaldo getragen, dass die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensiert
- Zuwanderung insbesondere von jüngeren Erwachsenen (18- bis unter 30-jährige) und klassischen Eigentumsbildern (30- bis unter 45-jährige)
- Bevölkerungszuwächse vor allem in den Bremer Stadtteilen mit einer hohen Neubautätigkeit
- Große Beliebtheit zentraler, urbaner Stadtteile
- Abwanderungen aus Bremen in die Region haben in den letzten Jahren wieder leicht zugenommen
- Abwanderung in die Region erfolgt in der Regel aufgrund der besseren Möglichkeit Wohneigentum zu erwerben
- Altersstruktur ist im Zeitraum von 2000 bis 2013 durch einen leichten Rückgang des Kinderanteils und einer Zunahme der älteren Menschen und Hochbetagten geprägt
- Anteil der Gruppen im mittleren Alter bleibt weitgehend stabil
- Anzahl der Haushalte ist in den letzten Jahren (2005 bis 2013) deutlich gestiegen
- Bremer Haushaltsstruktur ist durch einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten geprägt

4.6 Wohnungsmarktprognose Hansestadt Bremen 2030

Wohnungsmarktprognose in zwei Varianten

Um Aussagen über die zukünftig zu erwartende Wohnungsmarktentwicklung in Bremen und den hieraus resultierenden Neubaubedarf zu erhalten, wurde durch GEWOS eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 erstellt. Die Nachfrageseite in der Wohnungsmarktprognose erfolgt auf der Grundlage einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Bei der Prognose des Wohnungsangebots wird berücksichtigt, dass aufgrund von Abrissen, Zusammenlegungen und Umnutzung ein Wohnungsabgang zu verzeichnen ist. Abschließend erfolgt eine Bilanzierung von Angebot und Nachfrage, um die Neubaubedarfe ableiten zu können.

Prognose in zwei Varianten

Um den möglichen Entwicklungskorridor abzuzeichnen, wurden eine untere und eine obere Variante errechnet, die sich durch unterschiedliche Annahmen bezüglich der Baufertigstellungen sowie Flächen- und Wanderungsentwicklung unterscheiden. Hierdurch wird ermöglicht, etwaige Unwägbarkeiten bei der zukünftigen Entwicklung abzubilden.

Unterschiedliche Basisjahre bei den Varianten

Die Datengrundlage der Prognosevarianten basiert jeweils auf den fortgeschriebenen Einwohnerzahlen des Statistischen Landesamts. Die untere Variante der Bevölkerungsprognose wurde durch das Statistische Landesamt (STALA) berechnet und hat das Basisjahr 2011. Die obere Variante wurde durch GEWOS gerechnet. Da die Erstellung der Prognose durch GEWOS zu einem späteren Zeitpunkt stattgefunden hat, wurde bei der Berechnung auf aktuellere Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2012 (Basisjahr) zurückgegriffen. Daher liegen den beiden Varianten unterschiedliche Basisjahre zugrunde und daher sind die Ausgangszahlen für das Jahr 2012 in beiden Varianten unterschiedlich.

Annahmen zur unteren Variante...

Der unteren Variante liegen die Annahmen zu Grunde, dass sich die durchschnittlichen geschlechts- und altersspezifischen Wanderungsbewegungen und die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2007 bis 2010 fortsetzen werden.

**...und oberen
Variante**

Die obere Variante bildet eine obere Grenze des Entwicklungskorridors bis 2030 ab. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bewegt sich, wie schon in der unteren Variante, auf dem Niveau der vergangenen Jahre. Der Senat der Freien und Hansestadt Bremen hat es sich im Rahmen des Programms Wohnbauflächen 30+ zum Ziel gesetzt, auf den vorhandenen Flächenpotenzialen bis zum Jahr 2020 insgesamt rund 4.800 Wohnungen zu entwickeln. Durch die Schaffung neuer, attraktiver Wohnangebote im Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Mehrfamilienhaussegment kann neue Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generiert werden, da durch Wohnungsneubau sowohl in Bezug auf quantitative als auch qualitative Aspekte Wohnraum geschaffen werden kann. Dieses neue Wohnungsangebot kann in der Form im Bestand nicht angeboten und realisiert werden. Die neuen attraktiven Wohnangebote bewegen in der Folge Haushalte, beispielsweise aus der Region, dazu nach Bremen zu ziehen. Hierdurch kommt es zu einer Zunahme der Zuwanderungen nach Bremen. Durch die Realisierung aller vorhandenen Flächenpotenziale wird eine positive Bevölkerungsentwicklung unterstützt.

4.6.1 Bevölkerungsprognose

**Bevölkerungs-
prognose bis 2030**

Bei der Bevölkerungsprognose wird die wohnungsmarkt-relevante Bevölkerung abgebildet (vgl. Abb. 31). Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Bremen generieren. Hierfür wird zusätzlich zu den Einwohnerinnen bzw. Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Bremen auch die relevante Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen. Zur Untermiete Wohnende und Heimbewohnerinnen und Heimbewohner, von denen keine direkte Nachfrage ausgeht, werden hingegen abgezogen. Dies hat zur Folge, dass die Einwohnerzahlen von den Angaben des Statistikamtes abweichen. Im Jahr 2012 hatte die Stadt Bremen laut Angaben des Statistischen Landesamts 550.406 Einwohnerinnen und Einwohner. Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung liegt nach der oben aufgeführten Berechnung bei 556.967 Einwohnerinnen und Einwohner in der oberen Variante und bei 554.894 Einwohnerinnen und Einwohner in der unteren Variante.

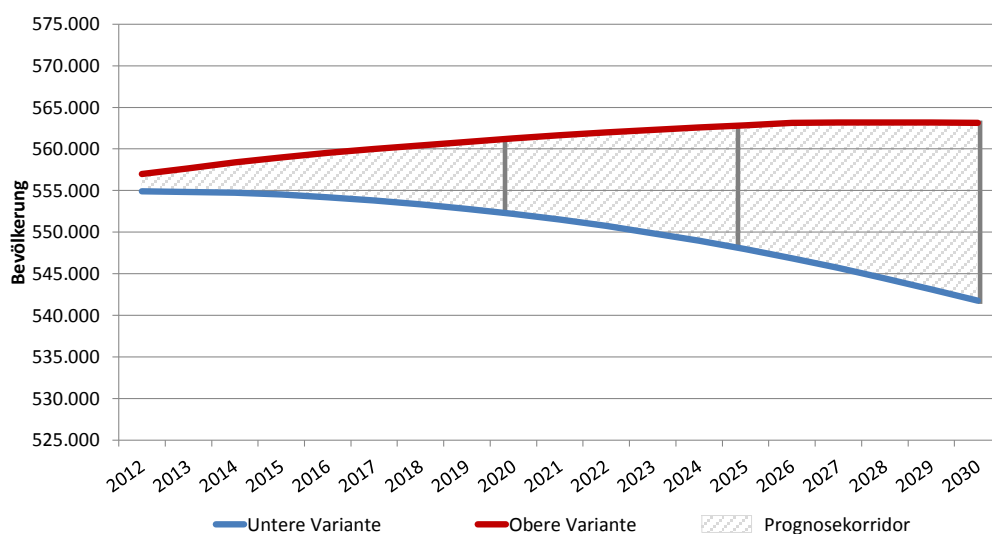
**Bevölkerungs-
rückgang in der
unteren...**

In der unteren Variante wird von einem moderaten Bevölkerungsrückgang bis 2030 ausgegangen. Innerhalb des Prognosezeitraums geht die Einwohnerzahl um 13.135 Personen bzw. 2,4 % zurück.

**...und Bevölke-
rungszuwachs um
6.165 Personen in
der oberen Variante**

Aufgrund der aktiven Wohnungsbaupolitik der Hansestadt Bremen und der damit verbundenen Neubautätigkeit wird in der oberen Variante neue Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generiert. Die neugeschaffenen Angebote auf dem Wohnungsmarkt führen zu einer Zunahme der Wanderungen. Hierdurch kann die Stadt bis zum Jahr 2030 einen Einwohnerzuwachs von rund 6.165 bzw. 1,1 % verzeichnen.

**Abb. 31 Bevölkerungsprognose 2030
Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung**



Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung:
Bevölkerung + Nebenwohnsitzbevölkerung - Wohnheimbevölkerung

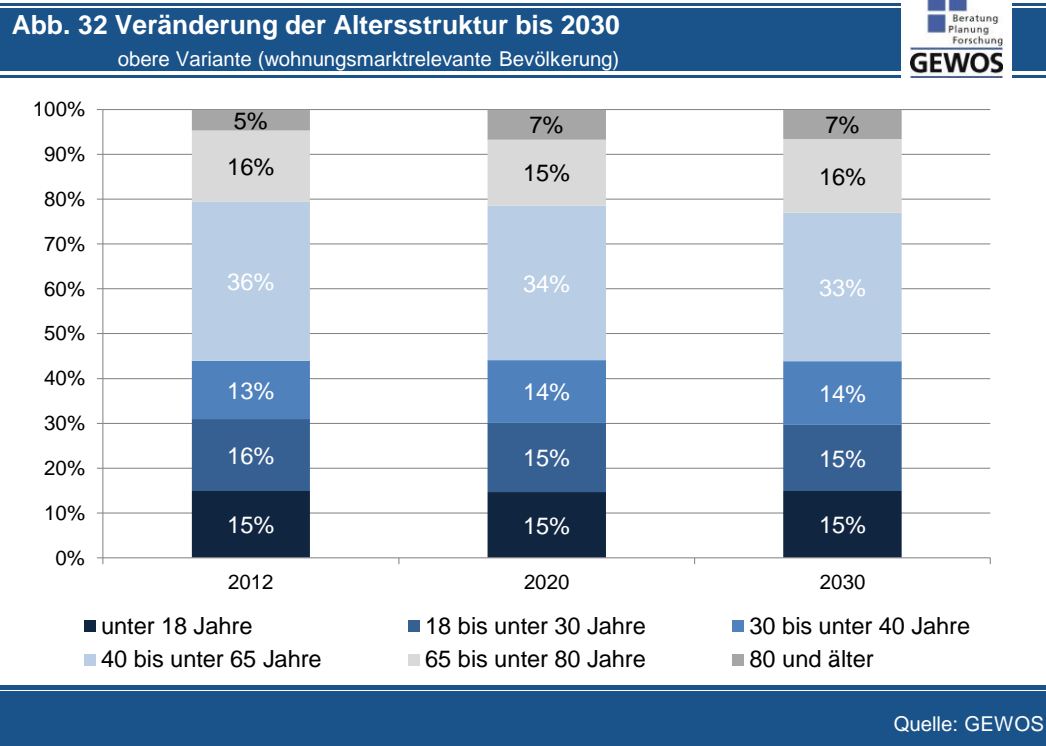
Quelle: GEWOS/StaLa Bremen

**Geringe Verände-
rungen bei der Al-
tersstruktur...**

Es wird unterstellt, dass sich die altersstrukturelle Entwicklung der letzten Jahre weiter fortsetzen wird, allerdings nicht in der gleichen Intensität in Bezug zur bisherigen Entwicklung. Bis zum Jahr 2030 wird nur eine leichte Verschiebung erwartet. Dies ist damit zu begründen, dass die Bevölkerung absolut nur leicht zunimmt und dadurch keine großen altersstrukturellen Veränderungen erfolgen. Diese Entwicklung deckt sich in den beiden Prognosevarianten (vgl. Abb. 32 und Abb. 33).

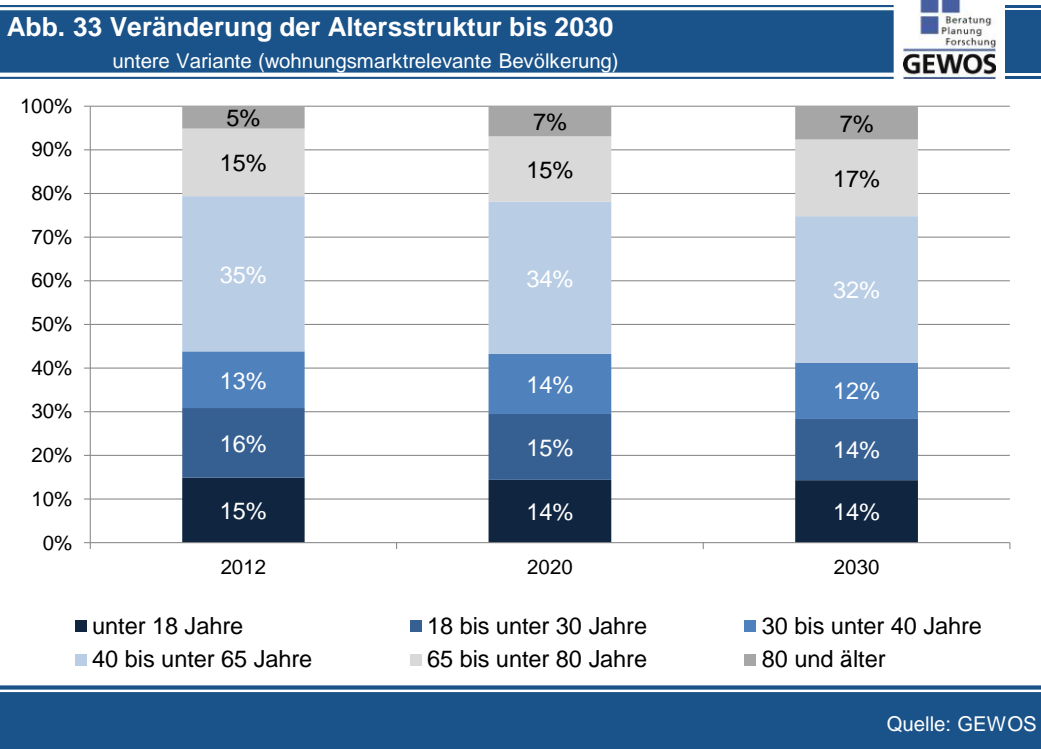
...in der oberen Variante...

Obwohl die Prognosevarianten eine unterschiedliche Entwicklung im Prognosezeitraum darstellen, ist eine ähnliche Veränderung der Altersstruktur zu beobachten. Die Bevölkerung in der oberen Variante wird durch einen leichten Einwohnerzuwachs von rund 1,1 % gekennzeichnet. Aufgrund der geringen absoluten Zuwächse sind nur geringfügige altersstrukturelle Veränderungen erkennbar. Dies führt unter anderem dazu, dass die jüngeren Altersgruppen bis 18 Jahre konstant bleiben (vgl. Abb. 32). Der Anteil dieser Altersgruppe liegt bis zum Jahr 2030 bei rund 15 %. Im Vergleich dazu geht die Altersgruppe der 18- bis unter 30-jährigen von 16 % im Jahr 2012 um 1 %-Punkt zurück. Demgegenüber nimmt die Altersgruppe der Personen in der Familiengründungsphase zwischen 30 und 40 Jahren um 1 %-Punkt zu. Die größte Veränderung ist bei den 40- bis unter 65-jährigen festzustellen. Diese Altersgruppe nimmt bis zum Ende des Prognosezeitraums um 3 %-Punkte ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil der 80-jährigen und älter um 2 %-Punkte zu.



...und der unteren Variante

In der unteren Variante ist ebenfalls in der Altersgruppe der 40- bis unter 65-jährigen die größte altersstrukturelle Veränderung erkennbar (vgl. Abb. 33). Diese Altersgruppe geht bis zum Jahr 2030 von 35 % auf 32 % zurück. Demgegenüber ist eine Zunahme der älteren Bevölkerung unterstellt. Im Vergleich zur oberen Variante ist bis 2030 mit einer Zunahme der 65- bis unter 80-jährigen und über 80-jährigen um jeweils 2 %-Punkte zu rechnen. Weiterhin ist ein Rückgang der Altersgruppen bis 18 Jahre und zwischen 18 und 30 Jahre berücksichtigt. Insgesamt ist in der unteren Prognosevariante ein stärkerer Alterungsprozess eingerechnet.



4.6.2 Kleinräumige Bevölkerungsprognose

Obere Variante

Prognose auf Stadtteilebene

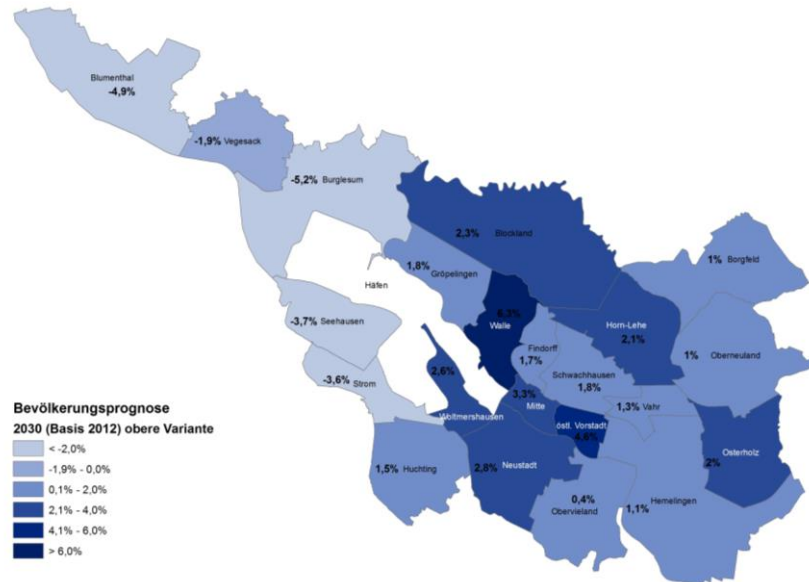
Analog zur gesamtstädtischen Entwicklung wurde durch GEWOS eine kleinräumige Bevölkerungsprognose auf Stadtteilebene erstellt. Die Entwicklung der Bevölkerung wird auf kleinräumiger Ebene im Besonderen durch den Wohnungsneubau beeinflusst. Der Wohnungsneubau und die Attraktivität des Stadtteils sind entscheidende

Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils. Wie bereits erwähnt liegt der oberen Prognosevariante die Annahme zugrunde, dass die Wohnbauflächenpotenziale aus dem Programm Wohnbauflächen 30+ entwickelt werden.

**Zentrale Stadtteile
mit den größten
Wachstumspotenzialen**

Abbildung 34 zeigt die kleinräumige Bevölkerungsprognose für die Hansestadt Bremen bis 2030. Die Karte stellt die Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 anhand der prozentualen Veränderung der Einwohnerzahl dar. Es ist festzustellen, dass vor allem die innenstadtnahen, zentralen Lagen die größten Einwohnerzuwächse bis zum Jahr 2030 aufweisen. Aber auch der peripher gelegene Stadtteil Osterholz weist einen deutlichen Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2030 auf. Der Stadtteil mit dem größten Einwohnerzuwachs ist Walle westlich der Innenstadt. Bis zum Jahr 2030 wird die Einwohnerzahl demnach um rund 6 % zunehmen. Dies ist auf die unterstellte Entwicklung des neuen Quartiers der Überseestadt zurückzuführen. Hier entsteht auf dem knapp 300 ha großen Areal im ehemaligen Hafengebiet ein neues Quartier. Durch die intensive Neubautätigkeit ist in diesem Stadtteil die höchste Wachstumsdynamik aller Bremer Stadtteile zu erwarten. Bei einer intensiven Neubautätigkeit in den nächsten Jahren kann die Einwohnerzahl um 1.780 auf insgesamt rund 30.000 Personen im Stadtteil Walle anwachsen. Ziel ist es dabei insbesondere die vorhandenen Wohngebiete in Walle mit der neuen Entwicklung der Überseestadt zu verknüpfen. Neben der Überseestadt wird für die Östliche Vorstadt ein hohes Einwohnerwachstum bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Durch seine zentrale Lage und aufgrund der attraktiven Nähe zum Osterdeich sowie zur Weser besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Durch die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen besteht in den kommenden Jahren die Möglichkeit, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Ebenfalls werden nach der Prognose die Stadtteile Mitte, Neustadt und Woltmershausen einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2030 verzeichnen. Das Wachstum in den Stadtteilen Mitte, Neustadt, Horn-Lehe und Osterholz wird zwischen 2 % und 3 % prognostiziert.

Abb. 34 Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2030 obere Variante
(wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)



Quelle: GEWOS

**Einwohnerückgang
in Bremen Nord**

Im Gegensatz zu den zentralen Stadtteilen ist in Bremen Nord vor allem in den Stadtteilen Blumenthal und Burglesum mit einem Rückgang der Einwohnerzahl um jeweils rund 5 % zu rechnen. Insgesamt ist in den nördlich gelegenen Stadtteilen, einschließlich Veegesack, ein Rückgang der Einwohnerzahlen um rund 4.000 Personen zu erwarten.

Untere Variante

**Positives Wachstum
nur in wenigen
Stadtteilen**

In der unteren Variante wird mit einer weitestgehend rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in allen Stadtteilen gerechnet. In den Stadtteilen Blockland, Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland und Schwachhausen wird von einem geringen Wachstum zwischen 0,5 % und 1,8 % ausgegangen (vgl. Abb. 35).

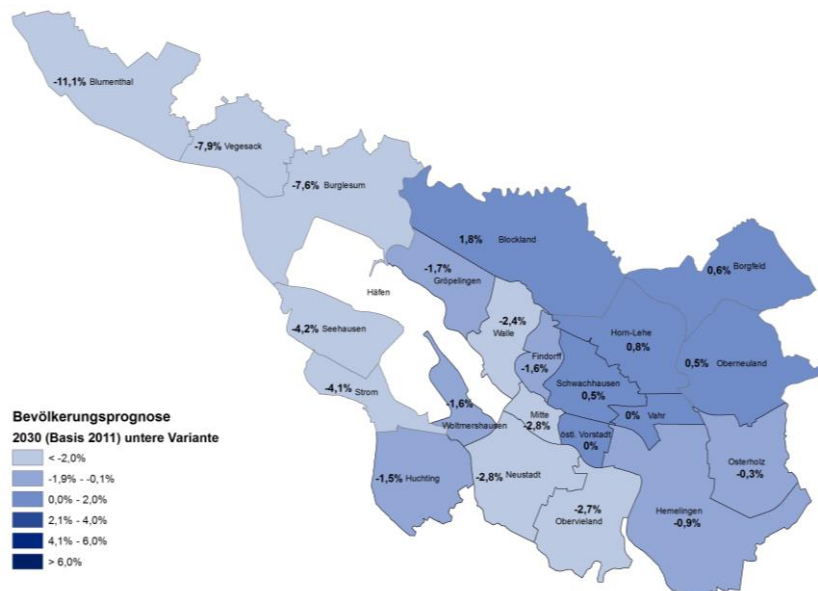
Starke Einwohnerverluste in Bremen Nord

Wie auch in der oberen Variante sind die Einwohnerverluste in Bremen Nord am intensivsten ausgeprägt. In der unteren Variante ist der Rückgang jedoch mit 7,6 % bis rund 11 % deutlich größer als in der oberen Variante. Insgesamt ist mit einem Einwohnerrückgang von rund 8.700 Personen zu rechnen. Dies liegt zum einen in der Altersstruktur und den geringen Zuzügen begründet. Mit dem großen Anteil älterer Haushalte geht eine Haushaltsverkleinerung einher, beispielsweise wenn die Ehepartnerin bzw. der Ehepartner verstirbt. Analog dazu ist mit einem Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten den nächsten Jahren zu rechnen.

Generationenwechsel in Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Neben Bremen-Nord verfügen auch weitere Stadtteile, wie z. B. Horn-Lehe und Oberneuland, über umfangreiche Einfamilienhausbestände, in denen in den kommenden Jahren ein Generationswechsel stattfinden wird. Im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings sollte diese Entwicklung beobachtet werden.

Abb. 35 Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2030 untere Variante
(wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)



Quelle: GEWOS

4.6.3 Haushaltsprognose

Haushalte als relevante Kenngröße

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt. Analog zur Bevölkerungsprognose erfolgt die Darstellung der zukünftigen Haushaltsentwicklung in zwei Varianten (vgl. Abb. 36).

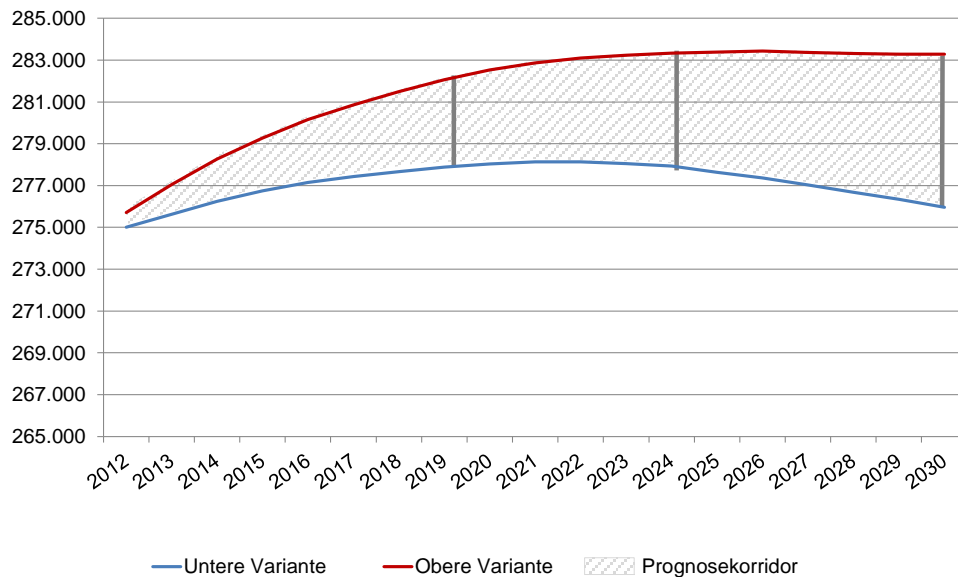
Wohnungsmarktrelevante Haushalte...

Anders als bei der Darstellung der Haushaltsstruktur in Kapitel 4.5 wird bei der Haushaltprognose auf wohnungsmarktrelevante Haushalte zurückgegriffen. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt sich um Haushalte, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Das bedeutet, jede Wohnung wird durch maximal einen Haushalt bewohnt. Bei dem Haushaltsgenerierungsverfahren HHGen des Statistischen Landesamtes kommt es zu einer Überschätzung der Einpersonenhaushalte und somit zu einer höheren Anzahl an Haushalten. Beim HHGen-Verfahren gibt es im Ergebnis mehr Haushalte als Wohnungen.

...als Basis für die Haushaltsprognose

Bei der durch GEWOS berechneten Haushaltsprognose wird auf die wohnungsmarktrelevanten Haushalte zurückgegriffen. Die Zahl der Haushalte wird auf Basis des Wohnungsbestandes abzüglich des Leerstands berechnet. Auf Basis der Bevölkerungsprognose wird eine Haushaltsgenerierung vorgenommen. Bei der Haushaltsgenerierung erfolgt eine Zuordnung der Altersstruktur der Haushaltsvorstände gemäß Mikrozensus.

Abb. 36 Haushaltsprognose 2030
Wohnungsmarktrelevante Haushalte



Quelle: GEWOS/StaLa Bremen

Untere Variante:
+0,35 %

In Bremen wohnten im Jahr 2012 275.002 Haushalte. Dabei handelt es sich um wohnungsmarktrelevante Haushalte, d. h. Haushalte, die auch auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung nachfragen. Dies hat zur Folge, dass die Zahl der Haushalte niedriger ausfällt als vom Statistischen Landesamt (vgl. Kapitel 4.5) angegeben. Ausgehend vom Basisjahr 2012 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2030 in der unteren Variante um 958 Haushalte bzw. 0,35 % zu nehmen. Allerdings ist bis zum Jahr 2022 mit einem Anstieg der Haushalte zu rechnen, bevor der Rückgang einsetzt.

Obere Variante:
+2,7 %

Innerhalb der oberen Variante, welcher die Annahme zugrunde liegt, dass eine stärkere Neubautätigkeit eintritt und die Potenzialflächen aus den Wohnbauflächen 30+ entwickelt werden, fällt der Haushaltszuwachs mit rund 7.600 Haushalten bzw. 2,7 % deutlich höher aus. Danach ist mit einer Zunahme der wohnungsmarktrelevanten Haushalte von 275.710 im Jahr 2012 auf insgesamt 283.286 im Jahr 2030 zu rechnen.

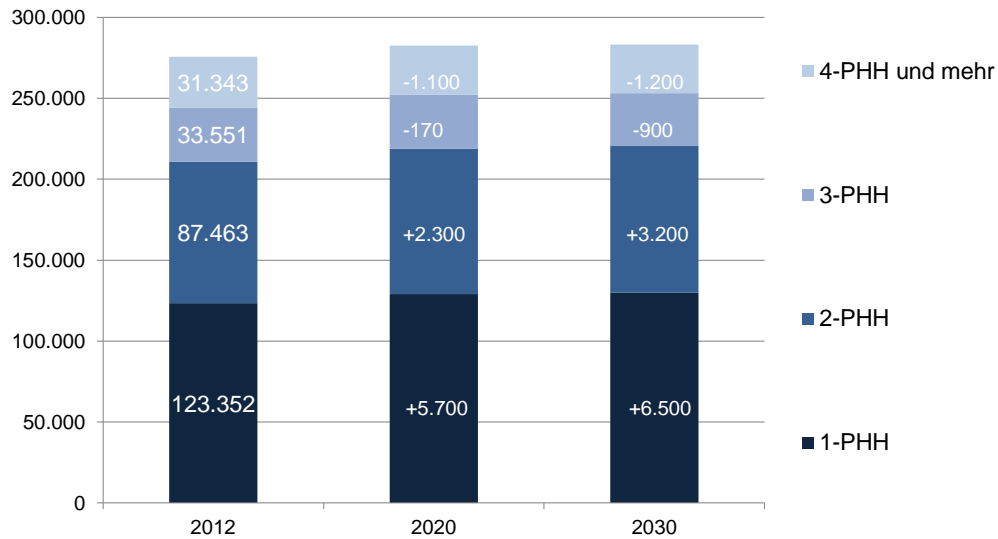
**Leichte Zunahme
der Ein- und Zwei-
personenhaushalte
in der oberen Vari-
ante...**

Die Entwicklung der Haushaltsstruktur verläuft ähnlich der Entwicklung der Altersstruktur. Innerhalb des Prognosezeitraums bis zum Jahr 2030 wird nur eine leichte Verschiebung zu Gunsten von kleineren Haushalten zu beobachten sein. Demzufolge folgt die Haushaltsentwicklung in Bremen bis zum Jahr 2030 in der oberen Variante nicht in gleicher Intensität dem bundesweiten Trend. Diese Veränderung wird in der Darstellung mit absoluten Zahlen am deutlichsten. In der oberen Variante ist eine deutliche absolute Zunahme an Ein- und Zweipersonenhaushalten festzustellen. Bis zum Jahr 2020 wird die Zahl der Einpersonenhaushalte um rund 5.700 und die Zahl der Zweipersonenhaushalte um 2.300 zunehmen (vgl. Abb. 37). Betrachtet man jedoch die Haushaltsstruktur und die Anteile der einzelnen Haushaltstypen nimmt die Anzahl der Einpersonenhaushalte anteilig nur um 1 %-Punkt von 45 % auf 46 % zu, während die Zahl der Zweipersonenhaushalte mit einem Anteil von 32 % konstant bleibt.

**...und leichte Ab-
nahme der Mehrper-
sonenhaushalte bis
2030**

Während eine Zunahme an kleinen Haushalten bis zum Jahr 2030 erwartet wird, ist für den gleichen Zeitraum ein leichter Rückgang der größeren und klassischen Familienhaushalte unterstellt. Bis zum Jahr 2020 bleibt die Anzahl der Dreipersonenhaushalte demnach weitestgehend konstant. Der Anteil liegt jeweils bei 12 %. Bei den Vierpersonenhaushalten ist jedoch mit einem Rückgang von 1.100 Haushalten zu rechnen. Dieser hält bis 2030 an, sodass bis zum Ende des Prognosezeitraums die Zahl der Haushalte mit mehr als 3 Personen um insgesamt 2.100 Haushalte zurückgeht. Gemessen an allen Haushalten bleibt der Anteil der Dreipersonenhaushalte mit 12 % und der Vierpersonenhaushalte mit 11 % jedoch konstant.

Abb. 37 Haushaltsstruktur bis 2030 – obere Variante
Wohnungsmarktrelevante Haushalte



Quelle: GEWOS

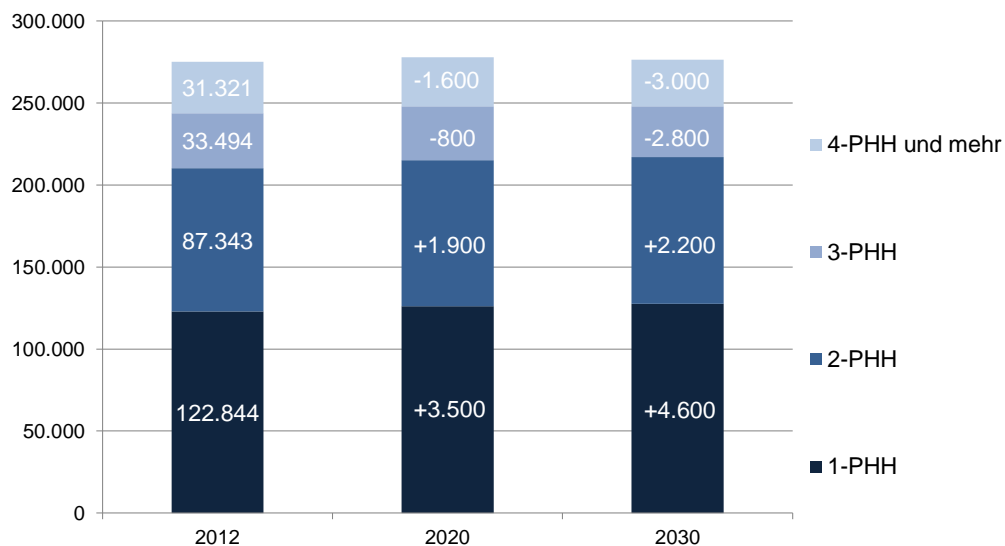
Geringere Zunahme bei kleinen Haushalten in der unteren Variante...

Die Haushaltsentwicklung in Bezug auf kleine Haushalte fällt in der unteren Variante nicht so dynamisch aus (vgl. Abb. 38). Bis zum Jahr 2020 ist eine Zunahme der Einpersonenhaushalte um 3.500 Haushalte festzustellen. Die Zweipersonenhaushalte nehmen mit einem Plus von 1.900 ebenfalls nicht ganz so deutlich zu wie in der oberen Variante. Dieser Trend setzt sich demnach bis 2030 fort, sodass insgesamt die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nach dieser Prognose um 6.800 Haushalte zunimmt. Anteilig wird über den Prognosezeitraum ein Anstieg der Einpersonenhaushalte um 1 %-Punkt auf 46 % erwartet. Bei den Zweipersonenhaushalten bleibt der Anteil gemessen an allen Haushalten in Bremen mit 32 % konstant.

...aber stärkerer Rückgang der Mehrpersonenhaushalte

Im Gegensatz zu der Entwicklung der kleineren Haushalte ist bei den Haushalten mit drei Personen ein Rückgang zu verzeichnen. Der Anteil dieser Haushaltsgröße sinkt von 12 % im Jahr 2012 auf 11 % im Jahr 2030. Bis zum Ende des Prognosezeitraums geht die Zahl der Dreipersonenhaushalte um 2.800 und die Anzahl der Vierpersonenhaushalte um 3.000 Haushalte bzw. um 1 %-Punkt auf 10 % zurück.

Abb. 38 Haushaltsstruktur bis 2030 – untere Variante
Wohnungsmarktrelevante Haushalte



Quelle: StaLa Bremen

4.6.4 Wohnungsmarktbilanz

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2030

Um die Wohnungsmarktbilanz bis zum Jahr 2030 fortzuschreiben zu können, muss der Haushaltsprognose eine Fortschreibung des Wohnungsangebotes gegenübergestellt werden. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite bis zum Jahr 2030 wurde durch GEWOS der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen wird der im Laufe der Jahre entstehende Wohnungsabgang an Wohnungen herausgestellt, d. h. Wohnungen, die aufgrund von Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Hierdurch wird der Ersatzbedarf für

Wohnungen, die nicht mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, ermittelt. Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestands wurden zudem Ferienwohnungen und Wohnheime sowie öffentliche Unterkünfte vom Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden abgezogen, da diese Wohnungen dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird in der unteren und oberen Variante die Neubautätigkeit auf den Potenzialflächen in Bremen berücksichtigt.

**Nachfrageüberhang
im Jahr 2012 von
895 Haushalten**

Der Wohnungsmarkt in Bremen weist zurzeit einen Nachfrageüberhang von rund 895 Haushalten auf, sofern die notwendige Fluktuationsreserve berücksichtigt wird. Insgesamt fragen demnach im Jahr 2012 283.981 Haushalte eine Wohnung in Bremen nach. Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. Die Fluktuationsreserve liegt bei rund 3 %.

Wohnungsabgang

Auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen von GEWOS und der Einschätzung von lokalen Experten des Wohnungsmarktes geht GEWOS auch künftig von einem jährlichen Wohnungsabgang aus. Zukünftig wird dabei der Abriss von nicht mehr marktfähigen Beständen tendenziell zunehmen. So ist bereits heute vereinzelt der Abriss und Neubau wirtschaftlich attraktiver als eine umfassende Modernisierung. Ursache für diese Entwicklung sind insbesondere die steigenden energetischen Anforderungen. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig.

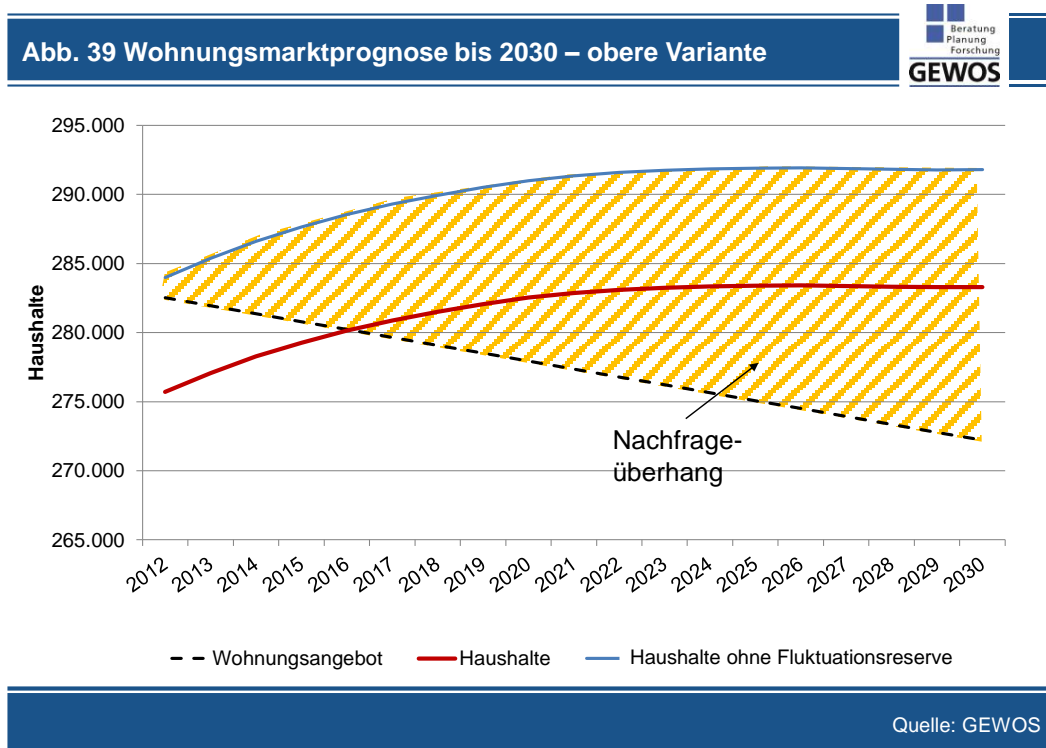
**Zukünftiger Abgang:
10.300 Wohnungen**

Durch die Anwendung der an die Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquoten wird sich bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsabgang von etwa 10.300 Wohneinheiten ergeben⁸. Die Höhe des Wohnungsabgangs wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst.

⁸ Da die amtliche Bestandsfortschreibung bei den Wohnungsabgangsquoten von einer erheblichen Unterfassung gekennzeichnet ist, wird bei der Bestandsfortschreibung eine jährliche Abgangsquote von 0,2 % angesetzt. Diese Abgangsquote basiert auf Erfahrungswerten, die in der Wissenschaft Anwendung finden (vgl. u. a. Demary/Voigtländer 2009; HWWI/Berenberg Bank 2006; Just 2003 etc.).

Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird das prognostizierte wohnungsmarkt-relevante Nachfragepotenzial dem fortgeschriebenen wohnungsmarktrelevanten Bestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt.



Wohnungsmarktbilanz 2030: Nachfrageüberhang in der oberen Variante

Betrachtet man die Wohnungsmarktbilanz in Abb. 39 zeigt sich, dass im Jahr 2012 ein Nachfrageüberhang besteht, sofern die notwendige Fluktuationsreserve berücksichtigt wird. Der Nachholbedarf beträgt etwa 900 Wohneinheiten, um die vorhandene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu befriedigen. Diese Entwicklung verschärft sich bis zum Ende des Prognosezeitraums.

12.700 Wohnungen bis 2020

Gemessen an der skizzierten Haushaltsentwicklung besteht bis zum Jahr 2020 ein zusätzliches Nachfragepotenzial von rund 7.000 Haushalten. Zählt man die Wohnungsabgänge von rund 4.600 Wohnungen hinzu, besteht von 2012 bis zum Jahr 2020 ein Neubauziel von rund 12.700 Wohnungen. Dieses Nachfragepotenzial entspricht unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve rund 1.400 Wohneinheiten pro Jahr (vgl. Abb. 40).

Abb. 40 Wohnungsmarktbilanz - obere Variante
incl. 3 % Fluktuationsreserve

	Obere Variante
Anstieg der Haushaltszahl 2012 bis 2030:	7.600 WE
Wohnungsabgänge 2012 bis 2030:	10.300 WE
Nachfragepotenzial 2012 bis 2020:	12.700 WE rd. 1.400 WE p.a.
Nachfragepotenzial 2012 bis 2025:	15.300 WE rd. 1.100 WE p.a.
Nachfragepotenzial 2012 bis 2030:	19.000 WE rd. 1.000 WE p.a.
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2012	2,0 Personen

Quelle: GEWOS

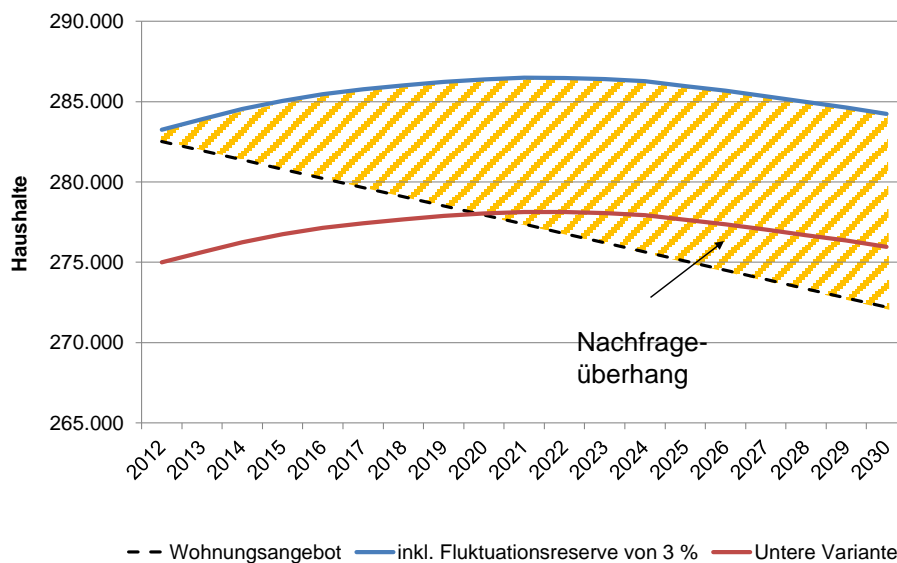
19.000 Wohneinheiten bis 2030

Bei einer Gegenüberstellung der Nachfrage von rund 291.800 Haushalten (inklusive Fluktuationsreserve) im Jahr 2030 in der oberen Variante und einem Wohnungsangebot von 272.800 Wohnungen (ohne Wohnungsneubau) ergibt sich im Jahr 2030 eine negative Wohnungsmarktbilanz. Insgesamt ergibt sich hieraus ein Neubauziel von rund 19.000 Wohnungen (vgl. Abb. 39 und Abb. 40). Diese Zahl resultiert zum einen aus dem bestehenden Nachfrageüberhang von rund 900 Haushalten im Jahr 2012, den Wohnungsabgängen von rund 10.300 Wohnungen bis zum Jahr 2030 und dem Anstieg der Haushalte um 7.600. Die Neubaunachfrage entfällt größtenteils mit 11.200 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment. Weitere 7.800 Wohnungen entfallen auf Einfamilienhäuser.

Nachfrageüberhang in der unteren Variante

In der unteren Variante stellt sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt aufgrund der sinkenden Nachfrage anders dar. Betrachtet man das Verhältnis von Wohnungsangebot und Nachfrage (ohne Fluktuationsreserve), so ist bis zum Jahr 2020 ausreichend Wohnraum vorhanden. Erst ab dem Jahr 2021 kommt es auf dem Bremer Wohnungsmarkt in der unteren Variante zu einem Nachfrageüberhang. Zählt man die notwendige Fluktuationsreserve hinzu, besteht auch in der unteren Variante über den gesamten Prognosezeitraum hinweg ein Nachfrageüberhang (vgl. Abb 41).

Abb. 41 Wohnungsmarktprognose bis 2030 – untere Variante



Quelle: GEWOS/StaLa Bremen

Neubauziel 2012 bis 2020 von 7.800 Wohneinheiten in der unteren Variante

Die Neubaunachfrage fällt insgesamt in der unteren Variante geringer aus. Betrachtet man die Entwicklung bis zum Jahr 2020, ergibt sich eine zusätzliche Nachfrage von rund 2.900 Haushalten. Unter Berücksichtigung der Wohnungsabgänge von rund 4.600 Wohneinheiten ergibt sich für das Jahr 2020 ein Neubaubedarf von rund 7.800 Wohneinheiten. Dies entspricht rund 870 Wohneinheiten pro Jahr.

**11.500 Wohnungen
2012 bis 2030**

Schreibt man die oben genannte Entwicklung bis 2030 weiter fort, so ergibt sich ein Nachfragepotenzial von rund 11.500 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Dies bedeutet, dass ein Neubaubedarf von rund 640 Wohneinheiten pro Jahr in der unteren Variante entsteht (vgl. Abb. 42).

**Abb. 42 Wohnungsmarktbilanz - untere Variante
incl. 3 % Fluktuationsreserve**



	Untere Variante
Anstieg der Haushaltszahl 2012 bis 2030:	990 WE
Wohnungsabgänge 2012 bis 2030:	10.300 WE
Nachfragepotenzial 2012 bis 2020:	7.800 WE rd. 870 WE p.a.
Nachfragepotenzial 2012 bis 2025:	10.200 WE rd. 730 WE p.a.
Nachfragepotenzial 2012 bis 2030:	11.500 WE rd. 640 WE p.a.
Durchschnittliche Haushaltgröße 2012	2,0 Personen

Quelle: StaLa Bremen

**Wachstum nur
durch Neubau**

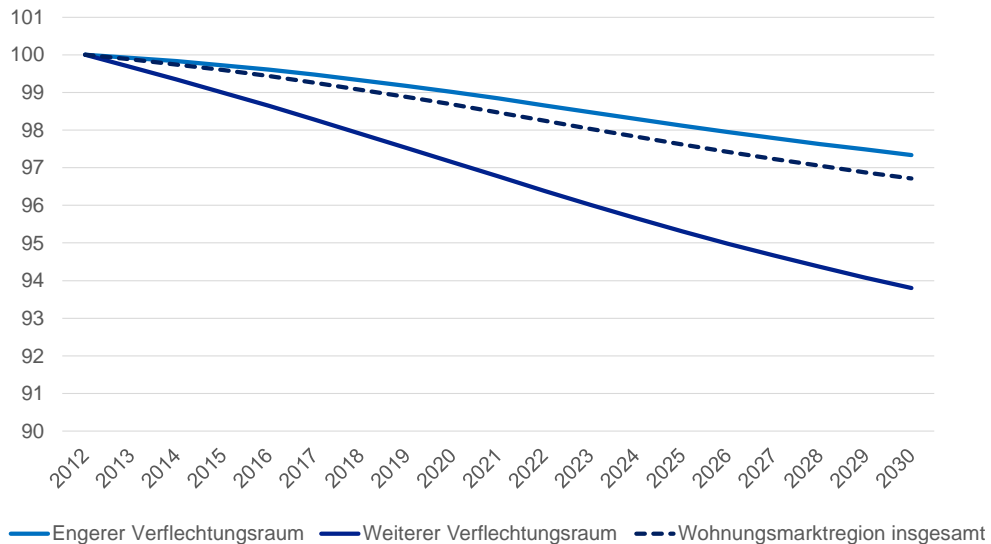
Der Wohnungsmarkt in Bremen ist aufgrund des hohen Nachfragedrucks als angespannt zu bewerten. In den vorangegangenen Analysen wurde deutlich, dass ein Nachfrageüberhang besteht. Das bedeutet, dass mehr Wohnraum durch Haushalte nachgefragt wird, als am Markt zur Verfügung steht. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Stadt Bremen nur Wachstum erzielen kann, wenn neuer Wohnraum auf den vorhandenen Flächenpotenzialen geschaffen wird. Demnach ist das Wachstum der Stadt maßgeblich von der zukünftigen Neubautätigkeit abhängig. Erfolgt lediglich eine Kompensation der Wohnungsabgänge durch Ersatzneubau auf vorhandenen Flächen, wird sich die Einwohnerzahl - wie in der unteren Prognosevariante - auf einem relativ konstanten Niveau bewegen und nur leicht zunehmen.

4.7 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Region Bremen

4.7.1 Bevölkerungsprognose

Entwicklung der Wohnungsmarktregion Bremen bis 2030	Die Bremer Wohnungsmarktregion wurde in einen engeren und einen weiteren Verflechtungsraum unterteilt. Der engere Verflechtungsraum ist durch einen Pendleranteil von mehr als 25 % und der weitere Verflechtungsraum durch einen Pendleranteil von mehr als 15 % bis 25 % gekennzeichnet. Im Folgenden wird die Bevölkerungsprognose gemäß dieser Teilräume dargestellt.
Rückgang der Einwohnerzahl im engeren Verflechtungsraum um 3 %	Bis zum Jahr 2030 ist im engeren Verflechtungsraum mit einem kontinuierlichen Rückgang der Bevölkerung zu rechnen (vgl. Abb. 43). Während der engere Verflechtungsraum im Jahr 2012 noch eine Einwohnerzahl von rund 420.800 aufweist, ist mit einem Einwohnerrückgang um 11.200 Personen bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Dies entspricht einem Rückgang von 2,7 %.
Stärkerer Einwohnerrückgang im weiteren Verflechtungsraum	Im Vergleich dazu ist der weitere Verflechtungsraum durch einen höheren Einwohnerrückgang bis zum Ende des Prognosezeitraums gekennzeichnet. Im weiteren Verflechtungsraum ist mit einem Einwohnerrückgang von rund 6 % bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Dies entspricht einem Rückgang von rund 5.700 Personen.
Gesamte Wohnungsmarktregion -3 %	Bezogen auf die gesamte Wohnungsmarktregion ist mit einem Einwohnerrückgang von rund 16.900 Personen bzw. 3 % zu rechnen. Die unmittelbar an Bremen angrenzenden Gemeinden sind aufgrund der kürzeren Pendelstrecken attraktiver. Dies betrifft Oyten, Kirchseelte, Lilienthal, Wilstedt und Ritterhude. Aus dem weiteren Verflechtungsraum können lediglich die Gemeinden Bülstedt und Reesum bis zum Jahr 2030 ein Wachstum verzeichnen.

Abb. 43 Bevölkerungsprognose Wohnungsmarktregion Bremen 2030



Quelle: GEWOS

Altersstruktur in der Wohnungsmarktregion Bremen

Die Altersstruktur in der Wohnungsmarktregion Bremen ist differenziert zu betrachten und unterscheidet sich in den beiden Verflechtungsräumen zum Teil deutlich.

Anteil der unter 18-jährigen

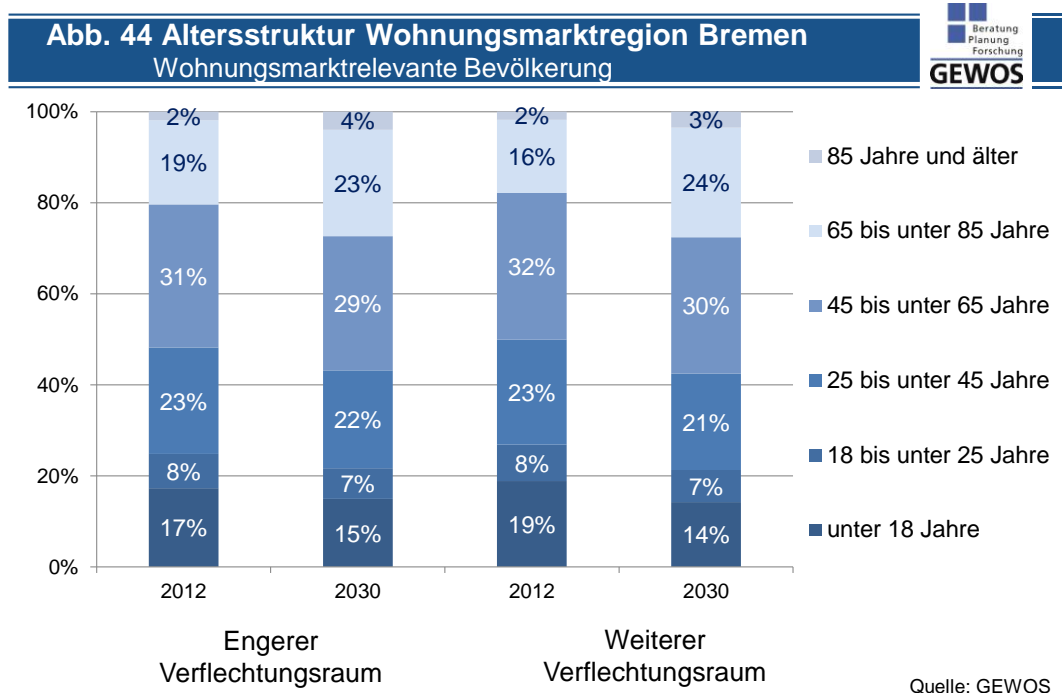
Die Abbildung 44 zeigt, dass der engere Verflechtungsraum Bremens mit 17 % einen geringeren Anteil an unter 18-jährigen aufweist. Insgesamt ist der Anteil um 2 %-Punkte geringer als im weiteren Verflechtungsraum.

Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung in der Wohnungsmarktregion Bremen bei 62 bis 63 %

Der Anteil der arbeitsfähigen Bevölkerung ist in beiden Verflechtungsräumen hingegen mit 62 % im engeren und 63 % im weiteren Verflechtungsraum weitestgehend ähnlich verteilt. Im weiteren Verflechtungsraum ist lediglich der Anteil der 45- bis unter 65-jährigen um 1 %-Punkt höher.

Höherer Anteil an älteren Menschen im engeren Verflechtungsraum

Betrachtet man hingegen den Anteil der älteren Menschen wird deutlich, dass es im engeren Verflechtungsraum 3 %-Punkte mehr Personen über 65 Jahre gibt.



Deutliche Altersstrukturelle Verschiebung bis 2030

Bis zum Ende des Prognosezeitraums ist in beiden Verflechtungsräumen eine deutliche Verschiebung von den jüngeren zu den älteren Altersgruppen festzustellen. Diese Verschiebung fällt im weiteren Verflechtungsraum deutlich intensiver aus als im direkten Bremer Umland.

Anteil der unter 18-jährigen

Die jüngste Altersgruppe in der Betrachtung geht in beiden Verflechtungsräumen am stärksten zurück. Insgesamt verringert sich die Altersgruppe der unter 18-jährigen im engeren Verflechtungsraum um 2 %-Punkte und im weiteren Verflechtungsraum um 5 %-Punkte. Demgegenüber geht der Anteil der erwerbsfähigen Personen in beiden Umlandregionen jeweils um 5 %-Punkte zurück.

Starke Zunahme der älteren Menschen

In beiden Verflechtungsräumen nimmt der Anteil der älteren Menschen deutlich zu. In der gesamten Bremer Wohnungsmarktregion verteilt ist eine Zunahme von insgesamt 7 %-Punkten zu verzeichnen. Betrachtet man die Wohnungsmarktregion differenzierter, so fällt auf, dass der engere Verflechtungsraum nicht in der Intensi-

tät altert wie der weitere Verflechtungsraum. Im weiteren Verflechtungsraum nimmt der Anteil der älteren Menschen insgesamt bis zum Jahr 2030 um rund 7.300 Personen bzw. 10 %-Punkte zu. Im direkten Umland beläuft sich die Zunahme dieser Altersgruppe auf 7 %-Punkte.

4.7.2 Haushaltsprognose Bremer Wohnungsmarktregion

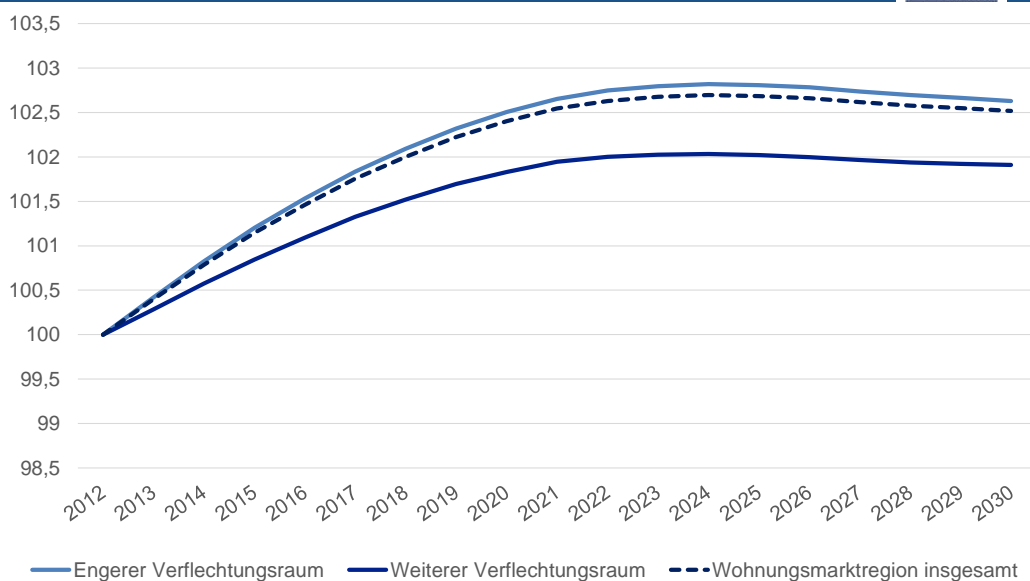
Zunahme der Haushalte um 3 %-Punkte bis 2030

Die Abbildung 45 zeigt, dass bis zum Jahr 2030 mit einer positiven Haushaltsentwicklung in der Bremer Wohnungsmarktregion zu rechnen ist. Insgesamt wird bis zum Jahr 2030 eine Zunahme der Haushalte um 5.700 bzw. 3 %-Punkte erwartet.

Engerer Verflechtungsraum wächst stärker

Im Vergleich zum weiteren Verflechtungsraum wächst das engere Verflechtungsraum Bremens, bezogen auf die Haushalte, stärker. Während im Jahr 2012 die Anzahl der Haushalte bei rund 192.700 lag, ist bis zum Jahr 2030 mit einem Zuwachs von rund 5.000 Haushalten oder 3 % zu rechnen. Demgegenüber ist der Zuwachs im weiteren Verflechtungsraum mit 2 % bzw. 700 Haushalten deutlich geringer.

Abb. 45 Haushaltsprognose Wohnungsmarktregion Bremen 2030
Wohnungsmarktrelevante Haushalte



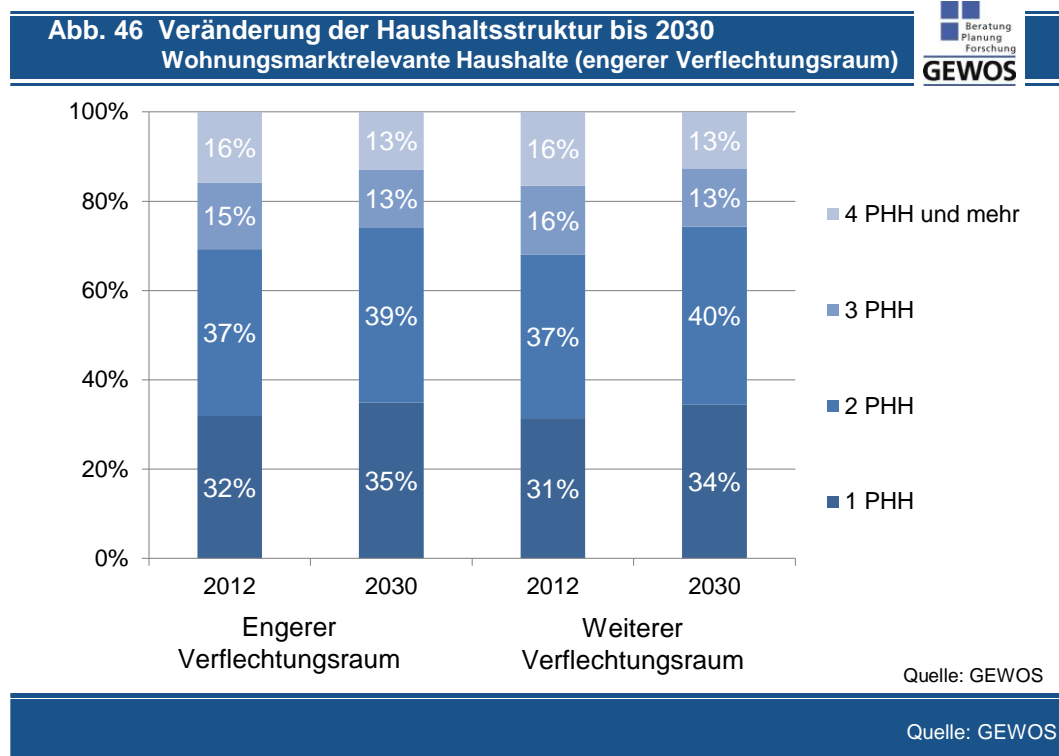
Quelle: GEWOS

Zunahme der Einpersonenhaushalte um 3 % im engeren Verflechtungsraum

Die Abbildung 46 zeigt die Veränderung der Haushaltsstruktur bis 2030. Innerhalb des Prognosezeitraums ist aufgrund der Zunahme der älteren Bevölkerung eine Zunahme der kleineren Haushalte wahrscheinlich. Insgesamt kann bei den Einpersonenhaushalten ein Zuwachs von 3 %-Punkten erwartet werden. Eine ähnliche Entwicklung, wenn auch nicht in dem Ausmaß, dürfte bei den Zweipersonenhaushalten eintreten (+2 %-Punkte).

Deutlicher Rückgang der Mehrpersonenhaushalte

Analog zur Entwicklung der kleineren Haushalte ist ein Rückgang der Mehrpersonenhaushalte im engeren Verflechtungsraum Bremens zu erwarten. Die Haushalte mit drei und mehr Personen dürften im Zeitraum bis 2030 insgesamt um 5 %-Punkte abnehmen.



Im weiteren Verflechtungsraum ist die gleiche Entwicklung zu erwarten, jedoch dürfte sie in diesem Teil der Wohnungsmarktregion intensiver ausfallen. Während die Einpersonenhaushalte anteilig gleich stark zunehmen, ist die Entwicklung bei den Zweipersonenhaushalten stärker. Die Veränderung der Haushaltsstruktur wird im weiteren Verflechtungsraum dynamischer ausfallen als im engeren Verflechtungsraum.

Zwischenfazit

Wohnungsmarktprognose von 2012 bis 2030 in zwei Varianten

- Obere Variante:
 - Durch Entwicklung der Wohnungspotenzialflächen können neue und attraktive Wohnungsangebote geschaffen werden
 - Zusätzliche Angebote schaffen neue Nachfrage und führen zu steigenden Zuwanderungszahlen
 - Bevölkerungswachstum von +1,1 %
 - Haushaltswachstum von +2,7 %
 - Neubauziel von 2012 bis 2030 von 19.000 WE bzw. 1.000 WE pro Jahr
 - Insgesamt werden nur leichte altersstrukturelle Veränderungen (anteilig) eintreten:
 - Zunahme der älteren Menschen (65 Jahre und mehr) +2 %-Punkte
 - Rückgang der 40 bis unter 65-jährigen 3 %-Punkte
 - Anteil der jüngeren Altersgruppen bleibt konstant
 - Untere Variante:
 - Untere Variante ist durch einen Bevölkerungsrückgang von 2,4 % geprägt
 - Singularisierung führt dennoch zu einer leichten Zunahme der Haushalte (+0,35 %)
 - Das Neubauziel von 2012 bis 2030 ist deutlich geringer als in der oberen Variante (11.300 WE, bzw. 600 WE pro Jahr)
 - Die altersstrukturellen Veränderungen fallen in der unteren Variante aufgrund des geringen Zuzugs deutlich geringer aus (anteilig)
 - Zunahme der älteren Menschen (65 Jahre und mehr) um 4 %-Punkte
 - Leichter Rückgang der 40 bis unter 65-jährigen um 3 %-Punkt
 - Rückgang der 30- bis unter 40-jährigen um 1%-Punkt
 - Rückgang der unter 18-jährigen und 18- bis unter 30-jährigen um 1- bzw. 2 %-Punkte
- ➔ Bevölkerungswachstum kann nur durch Neubau erfolgen

Kleinräumige Bevölkerungsprognose

- Obere Variante
 - Zentrale Stadtteile mit den größten Wachstumspotenzialen
 - Einwohnerrückgang in Bremen Nord
- Untere Variante
 - Wachstum nur in den zentralen Stadtteilen
 - Starke Einwohnerverluste in Bremen-Nord

4.8 Ergebnisse der Haushaltsbefragungen

Identifikation der Nachfragegruppen und ihrer Wohnungsbedarfe

Um die Aktivitäten des Wohnungsneubaus in der Hansestadt Bremen auf die Wünsche und Nachfragepotenziale der aktuellen wie auch der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner Bremens auszurichten und zu gestalten, wurde die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2030 um die Befragung der nach Bremen Zugezogenen, der Beziehenden von Neubauobjekten und der Nachfolgehaushalte ergänzt. Somit können wichtige Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt analysiert und Rückschlüsse auf die Versorgungswirkungen des Wohnungsneubaus für die Bremer Haushalte gezogen werden.

4.8.1 Befragung von nach Bremen Zugezogenen

Zugezogene als wichtige Nachfragegruppe auf dem Bremer Wohnungsmarkt

Mit 29.266 Zuzügen im Jahr 2013 stellt die Gruppe der nach Bremen Zuwandernden einen wichtigen Anteil der Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt dar. Um diese wichtige Nachfragegruppe näher zu bestimmen und Aussagen zu Haushaltsstruktur, Lagepräferenzen und Wohnvorstellungen der Zugezogenen zu erhalten, wurde eine Haushaltsbefragung bei von zwischen 2012 und 2013 nach Bremen Zugezogenen durchgeführt.

50 % der Zugezogenen im Alter zwischen 25 und 45 Jahren

Mit fast 50 % ist der Großteil der befragten Zugezogenen nach Bremen im Alter zwischen 25 und 45 Jahren. Ein Fünftel der Befragten ist zwischen 18 und 25 Jahre alt. Das Durchschnittsalter der Zugezogenen liegt bei 36 Jahren. Damit bestätigen sich in der Befragung die in der Analyse der Wanderungsbewegungen herausgestellten Hauptgruppen von Zuziehenden. Diese ziehen überwiegend aufgrund einer Ausbildung bzw. aufgrund des Arbeitsplatzangebotes in die Hansestadt Bremen.

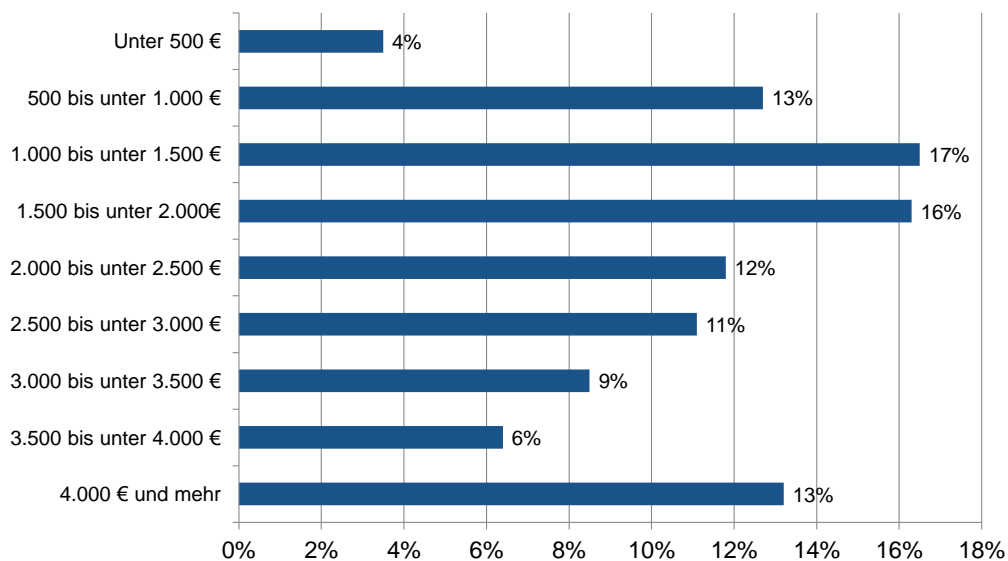
34 % in Einpersonenhaushalten

Entsprechend handelt es sich überwiegend um kleinere Haushalte mit ein bzw. zwei Personen. Die größte Gruppe bilden Paarhaushalte ohne Kinder mit rund 38 %. Weitere rund 34 % der befragten Haushalte sind Singlehaushalte. Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt ebenso wie der Anteil der Haushalte in Wohngemeinschaften bei 14 %.

Durchschnittliche Nettoeinkommen von 2.300 Euro

Die Mehrheit der befragten Haushalte verfügt über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1.000 und 2.000 Euro (Abb. 47). Rund 33 % der Befragten fallen in diese Einkommensgruppe. Im Gegensatz dazu steht rund 28 % der Haushalte ein durchschnittliches Nettoeinkommen von mehr als 3.000 Euro zur Verfügung. Insgesamt liegt das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen der Befragten bei rund 2.300 Euro monatlich. Es zeigt sich einerseits, dass viele kleinere und jüngere Haushalte nach Bremen ziehen. Darunter Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger sowie Single- und Paarhaushalte mit einem hohen Bildungsstand. Andererseits gibt es auch einen Teil der Befragten mit höheren Einkommen, die bereits die Einstiegsphase in den Beruf hinter sich gelassen haben.

Abb. 47 Charakterisierung der Zugezogenen Nettoeinkünfte des gesamten Haushaltes

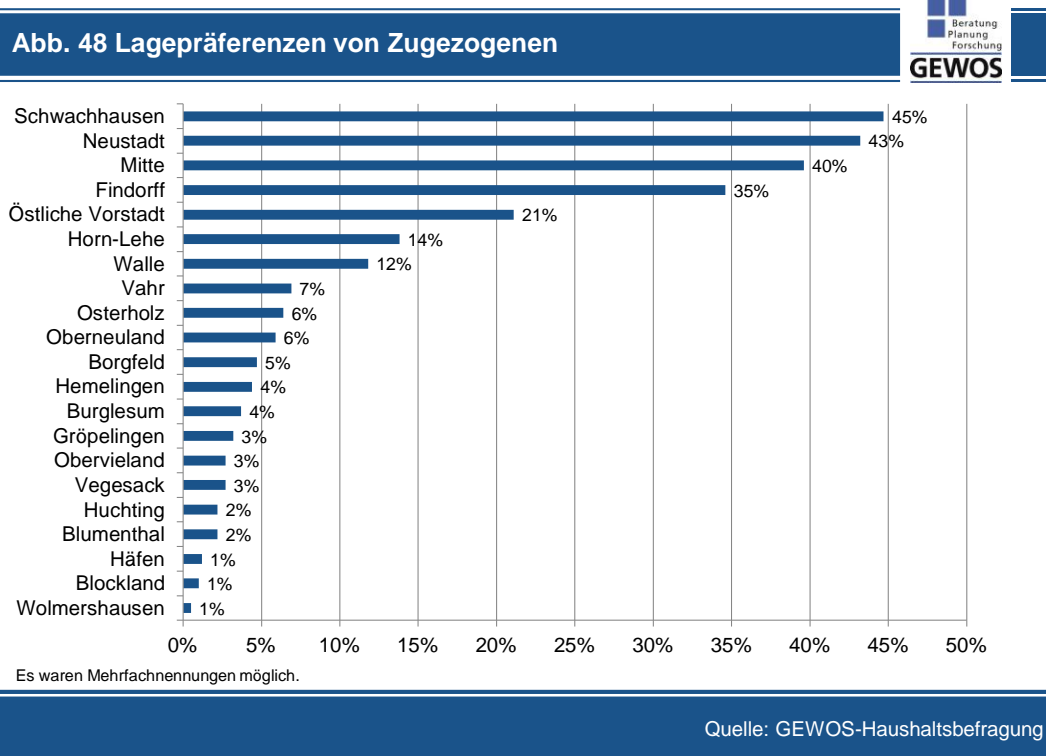


Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

Zentrale Stadtteile bevorzugt

Bezüglich der Wohnortpräferenzen unter den Zugezogenen zeigt sich, dass insbesondere zentrale Stadtteile bevorzugt werden. Schwachhausen wird am stärksten nachgefragt. Zudem werden die Stadtteile Neustadt, Mitte und Findorff bei der Wohnungssuche präferiert. Weniger gefragt sind die Stadtteile in Bremen Nord wie

beispielsweise Blumenthal, Burglesum und Vegesack sowie weniger zentrale Lagen wie Huchting, Gröpelingen oder Hemelingen (vgl. Abb. 48). Es muss allerdings betont werden, dass es sich um Wohnwünsche und nicht um den tatsächlich realisierten Wohnstandort der Befragten handelt. Während 71 % der Zugezogenen nach einer Wohnung in der Innenstadt gesucht haben, konnten nur knapp 60 % diesen Wunsch tatsächlich realisieren. Die anderen weichen auf eher randstädtische Bereiche Bremens aus.



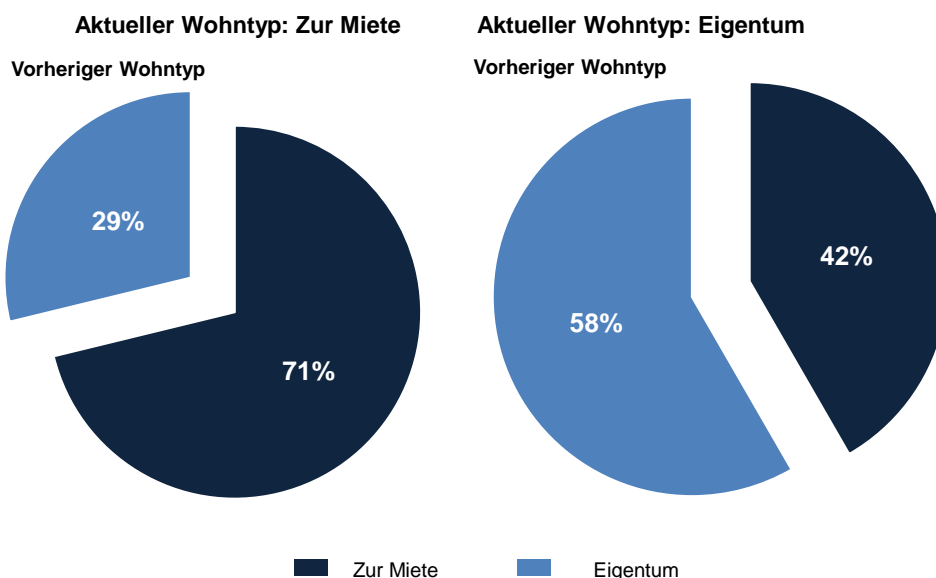
Großteil der Gesuche entfällt auf Mietwohnungen

Insgesamt haben 80 % der befragten Zugezogenen eine Mietwohnung in Bremen gesucht. Davon hat der Großteil von 86 % ausschließlich in der Stadt Bremen nach einer Wohnung gesucht. Nur 12 % haben ihre Suche auch auf den näheren Umkreis der Stadt ausgedehnt. Demgegenüber haben nur 11 % der Zugezogenen nach Wohneigentum gesucht. Auch hier zeigt sich mit 71 % eine deutliche Suchpräferenz in der Stadt Bremen. Insgesamt haben 84 % der Zugezogenen ausschließlich in Bremen gesucht. Bei Haushalten mit Eigentumswunsch kam für 30 % auch ein Wohnstandort außerhalb Bremens in Frage.

95 % der zugezogenen Singlehaushalte beziehen Mietwohnungen

Die deutliche Mehrheit der Haushaltstypen bezieht Mietwohnungen. Unter den Alleinlebenden und den Wohngemeinschaften ist der Anteil der zur Miete Wohnenden mit über 95 % besonders hoch. Paare und Familien sowie Alleinerziehende wohnen ebenfalls überwiegend zur Miete. Die Gruppe der Paare/Alleinerziehenden mit ausschließlich volljährigen Kindern wohnt hingegen zu gleichen Teilen zur Miete oder im Eigentum.

Abb. 49 Aktueller und vorheriger Wohntyp der Zugezogenen



Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

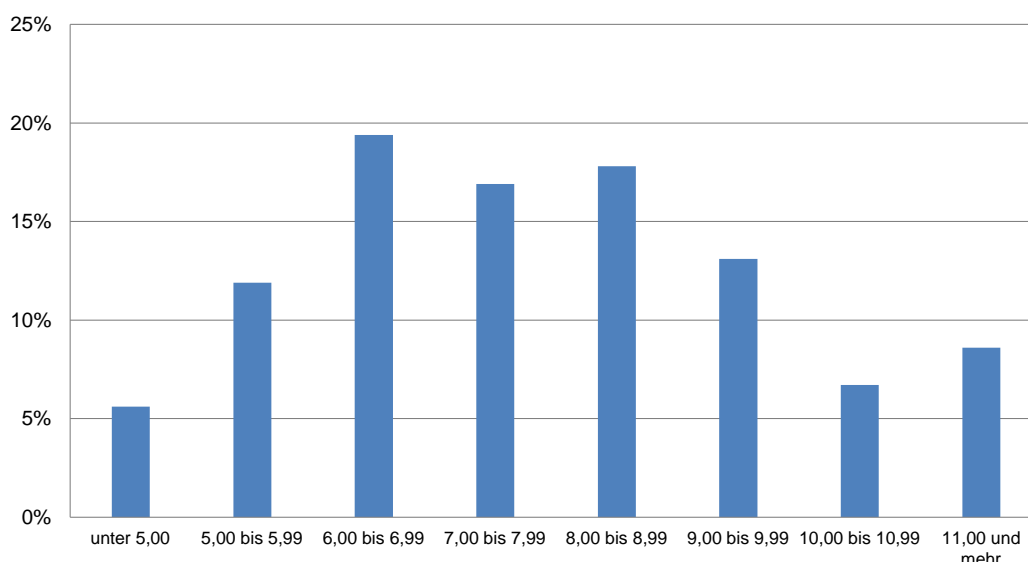
Vorheriger Wohntyp meist bevorzugt

Weiterhin verbleibt ein Großteil der Befragten in dem bisher bewohnten Wohntyp. 71 % der Zugezogenen, die aktuell zur Miete wohnen, bewohnten auch vorher eine Mietwohnung. Lediglich 29 % der zugezogenen Mieterinnen und Mieter wohnten vorher im Eigentum. Dem gegenüber konnten sich viele der Zugezogenen den Eigentumswunsch erfüllen. Von denen, die heute im Wohneigentum leben, bewohnten vor dem Umzug nach Bremen nur 58 % eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus. (vgl. Abb. 49).

**Nettokalmieten
größtenteils zwi-
schen 6 und 7 Euro**

In Bezug auf die Nettokalmieten der Wohnungen der zugezogenen Befragten zeigt sich, dass der Großteil (ca. 20 %) zwischen 6 und 7 Euro/m² netto kalt liegt. Dies bestätigt, dass viele der zugezogenen Haushalte aus jungen und weniger einkommensstarken Haushalten stammen. Insgesamt zeigt sich, dass sich die Nettokalmieten der Zugezogenen überwiegend im mittleren bis unteren Preissegment befinden. In der Preiskategorie zwischen 6 und unter 9 Euro liegen rund 60 % aller Nettokalmieten (vgl. Abb. 50).

**Abb. 50 Nettokalmiete der Wohnung in Euro/m²
Zugezogene nach Bremen**



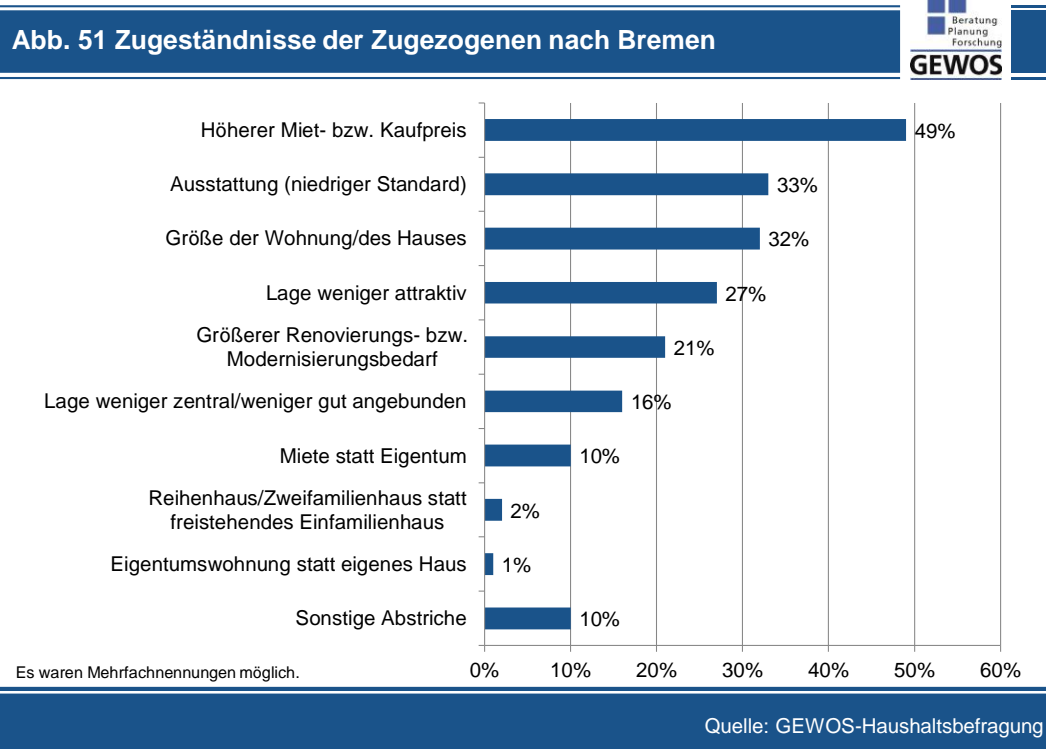
Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

**Mietpreisniveau wird
als hoch bewertet**

Bei der Bewertung des Wohnungsangebots hält der Großteil der Befragten das aktuelle Wohnraumangebot für ausreichend, empfindet allerdings das (Miet-) Preisniveau als zu hoch. Besonders deutlich zeigt sich diese Aussage unter Singlehaushalten und in Wohngemeinschaften. Paare mit oder ohne Kinder geben zu rund einem Drittel an, dass das Angebot an Wohnungen eingeschränkt ist und eine lange Suche nach der richtigen Wohnung erforderlich ist. Nur durchschnittlich rund 20 % der Befragten empfinden das Wohnraumangebot als ausreichend und preislich akzeptabel.

63 % aller Zugezogenen machen Zugeständnisse

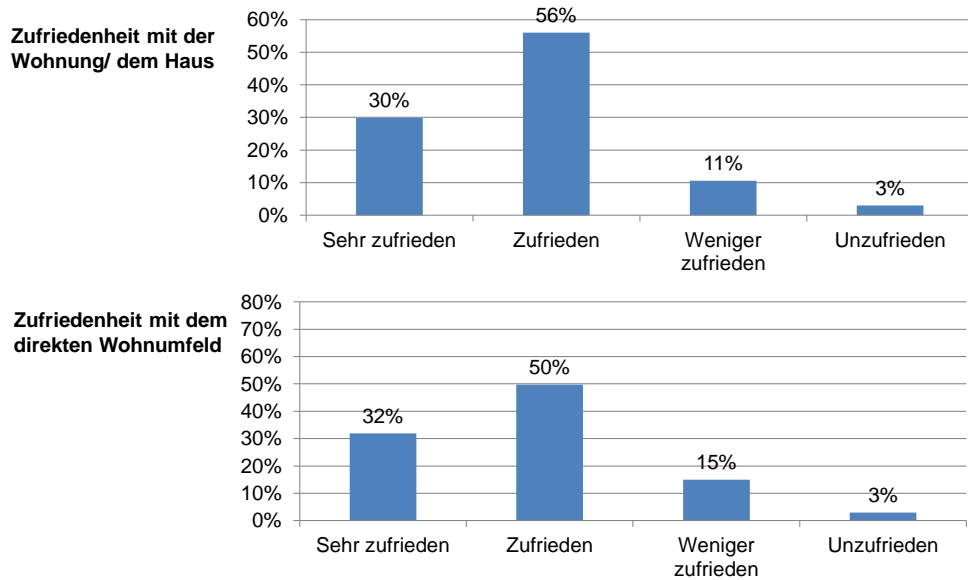
63 % aller Zugezogenen nach Bremen haben bei ihrer Wohnungssuche Zugeständnisse gemacht. Rund die Hälfte hat einen höheren Miet- bzw. Kaufpreis akzeptiert als im Vorfeld der Suche kalkuliert wurde. Dies untermauert auch die Bewertung des aktuellen Wohnungsangebotes. Zudem haben ein Drittel der Befragten Zugeständnisse bei der Ausstattung, der Wohnungsgröße oder bei der Attraktivität der Wohnlage gemacht. Eine weniger gut angebundene Lage akzeptierten jedoch nur 16 %. Unter den Suchenden nach einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung haben hingegen nur Wenige Zugeständnisse gemacht (Abb. 51).



Zufriedene Mehrheit

Bei der Frage nach der Bewertung der Wohnsituation zeigt sich die deutliche Mehrheit der Zugezogenen als zufrieden. Sowohl mit der Wohnung, dem direkten Wohnumfeld, dem Wohnquartier als auch mit der Stadt Bremen als Wohnort sind jeweils zwischen 50 und 60 % zufrieden und zwischen 30 und 40 % sogar sehr zufrieden. Lediglich beim Wohnumfeld und dem Wohnquartier geben 15 % an, weniger zufrieden zu sein. Unzufrieden sind nur maximal 3 % der Befragten (Abb. 52).

Abb. 52 Zufriedenheit mit der Wohnsituation



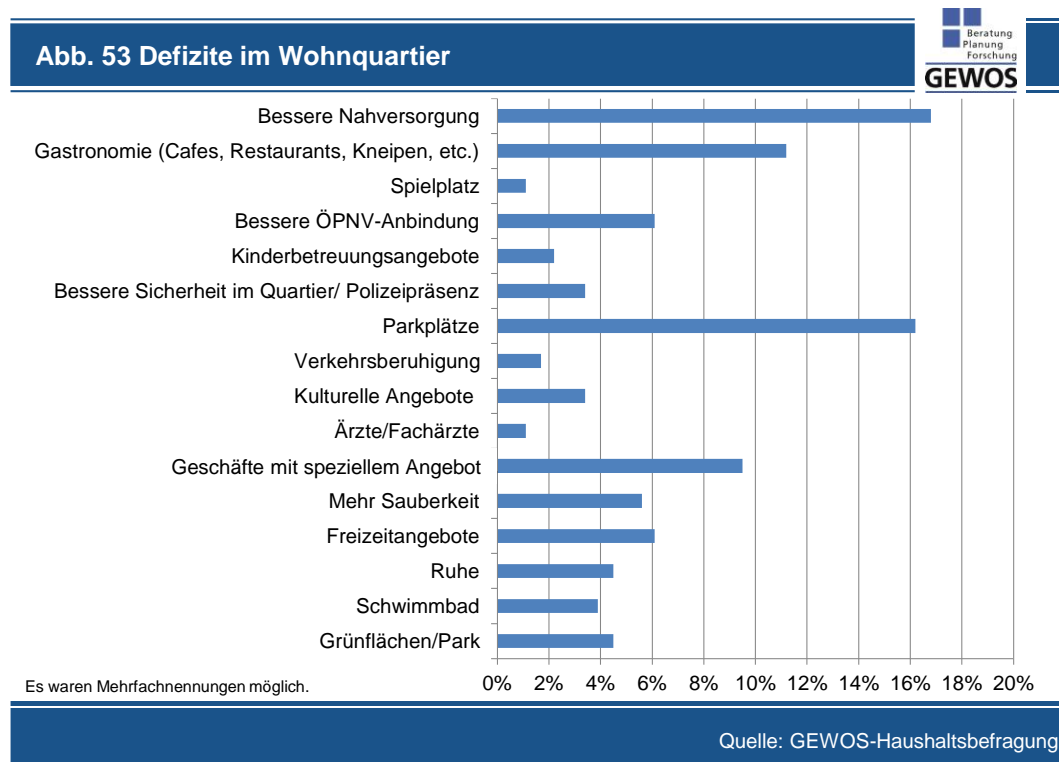
Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

Große Zufriedenheit mit Wohnumfeld in zentralen Lagen

In Abhängigkeit vom aktuellen Wohnort zeigt sich, dass vor allem die Bewohnerinnen und Bewohner der zentralen Lagen Bremens sehr zufrieden mit ihrem Wohnort sind. 39 % der Befragten der zentralen Quartiere geben an, mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden zu sein, 42 % bestätigen Zufriedenheit mit dem Wohnquartier. Ähnliche Zufriedenheit zeigt sich unter den Bewohnerinnen und Bewohnern in Bremen-Nord bezüglich ihres Wohnquartiers. Darüber hinaus gibt ein großer Anteil aller Befragten an, zufrieden mit dem Wohnumfeld und dem Wohnquartier zu sein. Lediglich bei Bewohnerinnen und Bewohnern der Randbereiche ist rund ein Viertel weniger zufrieden, bei 5 % herrscht Unzufriedenheit.

44 % der Zugezogenen sehen Defizite

Trotz grundsätzlicher Zufriedenheit sehen 44 % dennoch Defizite in ihrem Quartier. Vor allem im Bereich der Nahversorgung und der Verfügbarkeit von Parkplätzen besteht für 17 % Verbesserungsbedarf. Rund 11 % geben ein Defizit an Gastronomie und rund 9 % einen Mangel an Geschäften mit speziellem/anspruchsvollem Warenangebot an. Die ÖPNV-Anbindung, das Freizeitangebot und die Sauberkeit im Quartier werden von 6 % der Zugezogenen bemängelt (Abb. 53).



4.8.2 Befragung von Neubaubeziehenden und von Nachfolgehaushalten

Versorgungsfunktion des Wohnungsneubaus

Die Hansestadt Bremen möchte durch die gezielte Förderung des Wohnungsneubaus die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt verringern und eine bessere Wohnraumversorgung aller Bremer Haushalte erreichen. Der Bau neuer Wohnungen kann zu direkten und indirekten Versorgungseffekten führen. Auf direktem Weg werden in der Regel Haushalte mit höheren Einkommen erreicht, die für den im Vergleich zum Bestand kostenintensiveren Neubau als wesentliche Nachfragegruppe infrage kommen. Durch indirekte Versorgung (sogenannte Sickereffekte) soll durch den Wohnungsneubau

auch die Versorgung der Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen verbessert werden, indem kleinere, preisgünstigere Wohnungen im Bestand freigezogen werden. Um zu überprüfen, ob diese „Sickertheorie“ auf die Versorgung der Haushalte in der Stadt Bremen zutrifft, wurde eine Befragung der Beziehenden von Neubauobjekten und der Haushalte, die in die frei gewordenen Wohnungen nachgezogen sind, durchgeführt. Bei den Beziehenden von Neubauobjekten handelt es sich sowohl um Beziehende einer Neubauwohnung als auch um Beziehende eines neu gebauten Hauses.

Direkte Versorgungseffekte: Befragung von Neubaubeziehenden

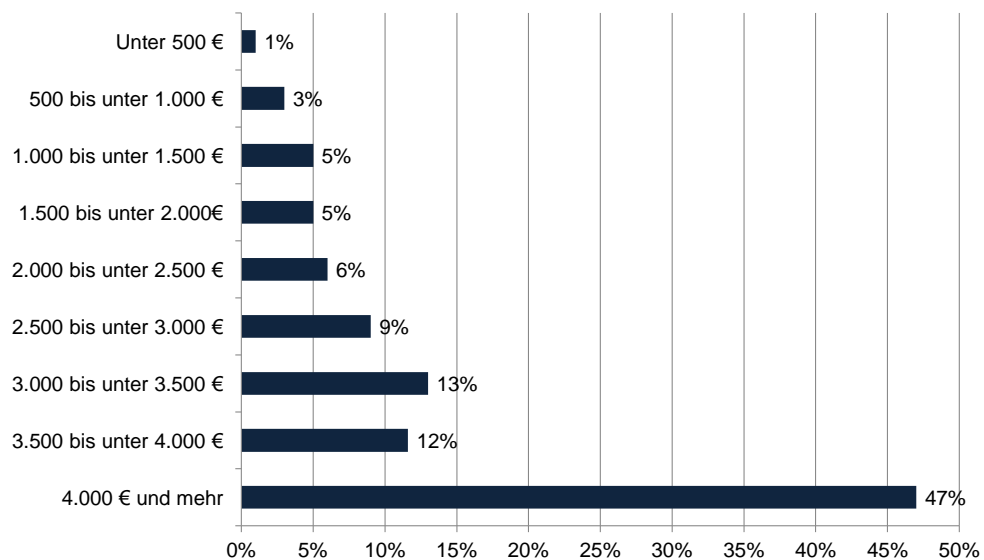
Charakterisierung der Nachfragegruppe Wohnungsneubau

Beziehende von Neubauobjekten sind überwiegend größere Haushalte, in der Regel mit drei Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Befragten liegt bei 2,48 Personen. Neben der Gruppe der Eigentümern bildenden Haushalte fragen Paare, ältere Menschen und die Gruppe der Best-Ager (45- bis unter 65-jährige) Neubauobjekte nach. Das Durchschnittsalter der Befragten liegt bei 50 Jahren (Haushaltsvorstand). Die größte Gruppe der Neubaubeziehenden bilden jedoch die 25- bis unter 45-jährigen mit 46 %. Knapp ein Viertel der Beziehenden von Neubauobjekten sind ältere Menschen (19 %) und Hochbetagte (4 %). Die Gruppe der Paare mit minderjährigen Kindern ist mit 36 % nahezu gleich stark vertreten wie die Gruppe der Paare ohne Kinder (37 %). Der Anteil der Singles an den Beziehenden von Neubauobjekten liegt bei 20 %. Der Wohnungsneubau deckt damit zu großen Teilen besonders das Nachfragepotenzial der Haushalte in der Familien- bzw. Familien Gründungsphase ab. Er wird aber auch den älteren Menschen und Best-Agern gerecht, die sich zumindest langfristig mit altengerechtem Wohnraum versorgen möchten.

Versorgung der Haushalte mit hohem Einkommen

Die Beziehenden von Neubauobjekten verfügen über einen vergleichsweise hohen Bildungsstand und auch über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen. Die Hälfte der befragten Haushalte erwarb einen (Fach-) Hochschulabschluss. 47 % der befragten Neubauhaushalte verfügen über monatliche Nettoeinkommen von über 4.000 Euro und sind damit der Gruppe der höheren Einkommen zuzuordnen (vgl. Abb. 54). Beziehende von Neubauobjekten tragen durchschnittlich monatliche Kosten von rund 980 Euro für Miete bzw. Kreditbelastung.

Abb. 54 Haushaltsnettoeinkommen der Neubaubeziehenden



Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

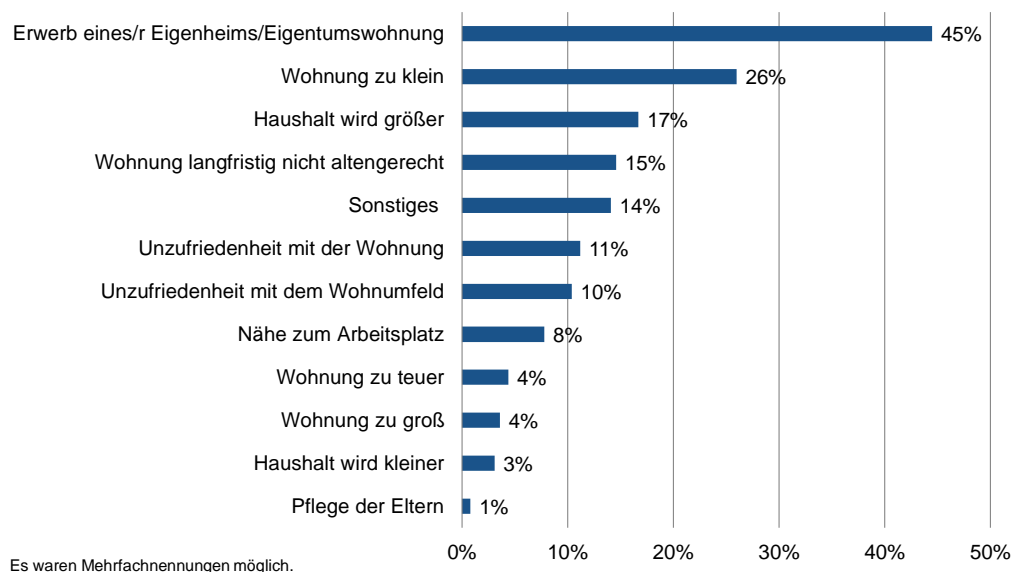
Hohe Qualitätssteigerung nach dem Umzug

Der Bezug eines Neubauobjektes ist für die Beziehenden mit einer erheblichen Qualitätssteigerung verbunden. Es findet überwiegend eine Umwandlung von Miete in Eigentum und eine Erweiterung der Wohnflächen statt. Durch den Umzug in ein Neubauobjekt verbessern sich die Haushalte von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 84,2 m² auf 123,6 m². Die Anzahl der Zimmer steigt von durchschnittlich 3,2 auf 4,3 Zimmer an. Damit haben Beziehende von Neubauobjekten nach ihrem Umzug im Durchschnitt ein Zimmer mehr zur Verfügung.

Eigentumserwerb und Haushaltsvergrößerung als Umzugsgrund

Für 45 % aller Befragten war der Erwerb von Eigentum der primäre Grund für einen Wohnungswechsel. Einen ebenso hohen Anteil nimmt der Wunsch der Haushalte ein, die eigene Wohnfläche zu vergrößern. 15 % der Neubaubeziehenden haben nach langfristig altersgerechten Wohnungsangeboten gesucht (vgl. Abb. 55).

Abb. 55 Hintergründe des Umzugs in die aktuelle Wohnung



Es waren Mehrfachnennungen möglich.

Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

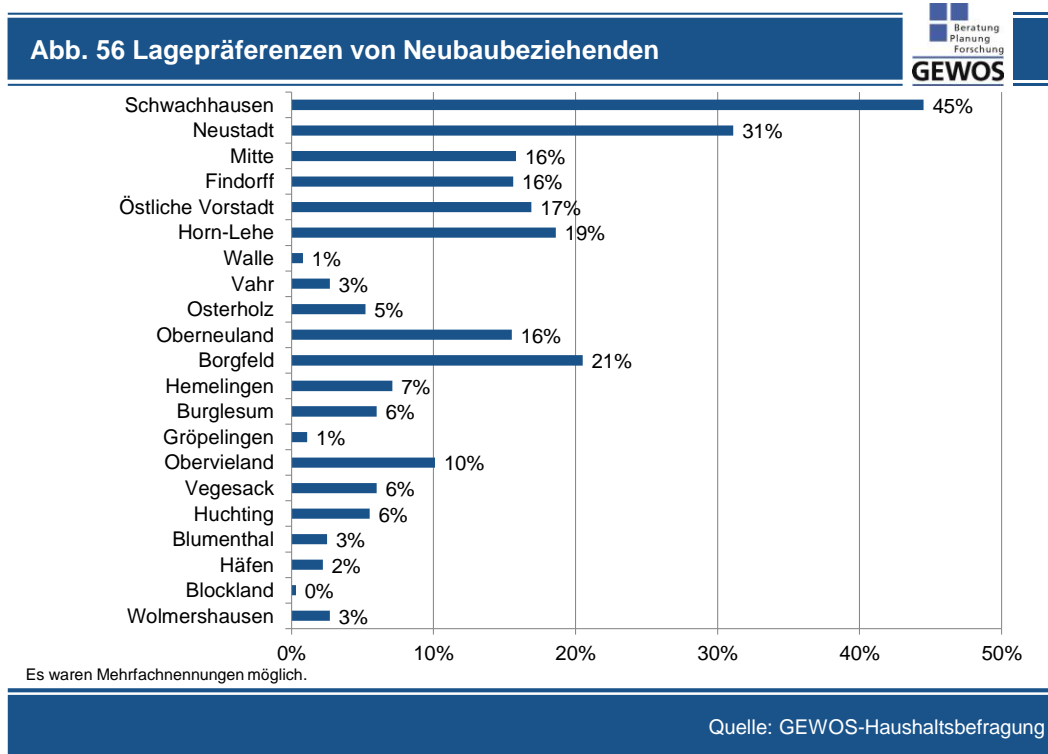
Ähnliche räumliche Lage auch nach dem Umzug

Für die Auswertung der Ergebnisse zur räumlichen Lage in Bremen wurden die Stadtteile Neustadt, Mitte, Findorff, Schwachhausen und die Östliche Vorstadt als zentrale Stadtbereiche zusammengefasst. Die Stadtteile Huchting, Strom, Woltmershausen, Seehausen, Häfen, Walle, Gröpelingen, Blockland, Horn-Lehe, Borgfeld, Oberneuland, Vahr, Osterholz, Hemelingen und Obervieland bilden die Randbereiche Bremens. Bremen-Nord setzt sich aus Burglesum, Vegesack und Blumenthal zusammen. Betrachtet man die Umzugsbewegungen innerhalb Bremens, lässt sich erkennen, dass die Beziehenden von Neubauobjekten überwiegend in ihren angestammten Stadtteilen oder in benachbarten Lagen verbleiben. Bewohnerinnen und Bewohner zentraler Lagen ziehen auch nach dem Umzug nach Möglichkeit

in zentrale Stadtgebiete. Jeder zweite Haushalt wich mit dem Umzug auf die Randbereiche aus. Ursächlich hierfür sind der starke Nachfragedruck in den zentralen Lagen und die zum Teil bessere Verfügbarkeit von Wohnraum in randstädtischen Bereichen. Bewohner der Randbereiche Bremens blieben auch nach dem Umzug zu 84 % in diesen wohnen. Nur 15 % der Bewohnerinnen und Bewohner dezentraler Lagen Bremens haben nach dem Umzug eine Wohnung in einem urbanen, innerstädtischen Quartier bezogen. In den Stadtteilen Bremen-Nords zogen 79 % der Befragten auch nach ihrem Umzug in ein Neubauobjekt in direkter Umgebung. 16 % zogen von Bremen-Nord in die Randbereiche. Die räumliche Lage spielt bei der Entscheidung eines Wohnobjektes eine prioritäre Rolle.

Zentrale Lagen besonders gefragt

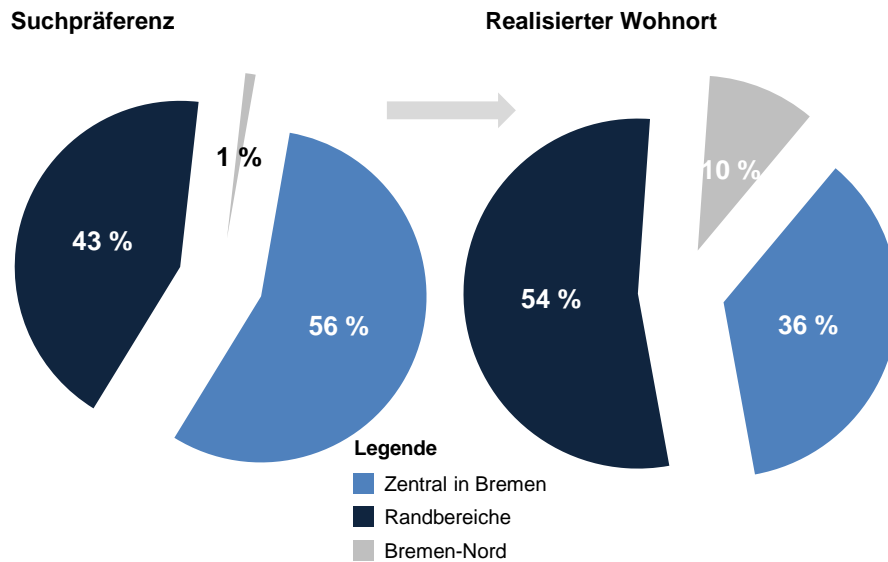
24 % der Beziehenden von Neubauobjekten kommen von außerhalb Bremens. Sie präferieren in der Regel zentrale Stadtgebiete (58 %), was auf den Trend zu mehr Urbanität hinweist. Präferenzen zu Randlagen sind jedoch ebenfalls vorhanden. Etwa ein Drittel zog in einen dezentraleren Stadtteil. Aus der Befragung ergibt sich eine Lagepräferenz zugunsten des Stadtteils Schwachhausen (45 %). Ein Drittel der Antworten entfiel auf die Bremer Neustadt. Auch die zentralen Stadtteile Mitte, Findorff und Östliche Vorstadt gehören zu den beliebtesten Lagen. Borgfeld, Horn-Lehe und Oberneuland werden auch als attraktive Standorte gesehen. Die am wenigsten gefragten Stadtteile sind Blockland, Walle und Gröpelingen (vgl. Abb. 56).



**Suchpräferenzen
und realisierter
Wohnort**

56 % der Beziehenden von Neubauobjekten haben in innerstädtischen Lagen gesucht, nur 36 % konnten diesen Wunsch realisieren. Bei 43 % der Befragten konzentrierte sich die Suche bereits im Vorfeld auf dezentralere Lagen Bremens. 54 % konnten ihre Wunschlage beziehen. Während nur 1 % der Befragten in Bremen-Nord nach einer Wohnung gesucht hat, haben letztlich 10 % der Befragten ein Wohnobjekt in Bremen-Nord bezogen (vgl. Abb. 57).

Abb. 57 Suchpräferenz vs. realisierter Wohnort



Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

Lagepräferenzen nach Haushaltstypen

Die zentralen Lagen Bremens sind bei allen Zielgruppen sehr gefragt. Die stärkste Gruppe sind die Singlehaushalte. Auch Paare präferieren zentrale Lagen, suchen aber auch in den Randbereichen nach geeignetem Wohnraum. Trotz der bisher üblichen starken Präferenz von Familien für das Wohnen in dezentraleren Bereichen hätte auch ein nahezu gleich großer Anteil Interesse, ein Objekt in der Bremer Innenstadt zu beziehen.

Wohnform nach Haushaltstypen

71 % der Beziehenden von Neubauobjekten sind Eigentumsbildner. 38 % der Neubaubeziehenden haben im Vorfeld nach einem Eigenheim gesucht und weitere 21 % nach einer Eigentumswohnung. Das freistehende Einfamilienhaus wird von 10 % präferiert. Nach speziellen altersgerechten Wohnungsangeboten suchen nur 6 % der Haushalte. Aufgrund des hohen Anteils an Eigentum bildenden Haushalten sind auch die Anteile aller Haushaltstypen, die sich für Eigentum entscheiden, insgesamt hoch. Ursächlich ist allerdings auch der sehr hohe Anteil von Eigentumsobjekten am gesamten Wohnungsneubau. Am höchsten ist der Anteil bei Paaren mit

volljährigen Kindern mit 91 % Eigentumsanteil. Bei Familien, den klassischen Eigentum bildenden Haushalten, ist der Anteil mit 88 % ebenfalls sehr hoch. 75 % der Paare ohne Kinder, 57 % der Alleinerziehenden und 49 % der Singles entschieden sich ebenfalls für Wohneigentum (vgl. Abb. 58). Ein altersgerechtes Wohnungsangebot bezogen 21 % der Befragten.

Abb. 58 Wohnformen in Wohnobjekten der Neubaubeziehenden

		Wohnform					
		Alleinlebend	Alleinerziehend mit minderjährigem Kind	Paar ohne Kind	Paar mit minderjährigem Kind	Paar/Alleinerziehend mit volljährigen Kindern	Wohngemeinschaft
Wohnobjekt bei Suche	Mietwohnung	39%	14%	21%	6%	9%	74%
	Wohneigentum	49%	57%	75%	88%	91%	13%
	Nicht vorher festgelegt	12%	29%	4%	6%	0%	13%

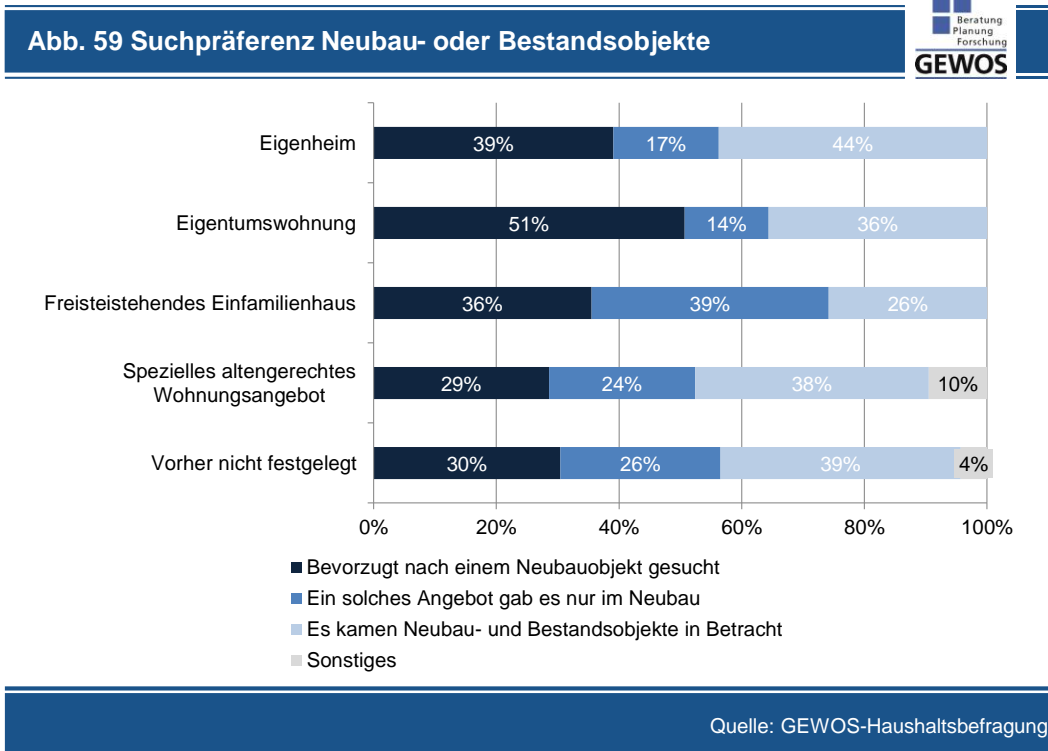
Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

Wohnflächen nach Haushaltstypen

Der Bezug eines Neubauobjektes geht bei allen Haushaltstypen mit dem Bezug relativ großer Wohnflächen einher. Während Singles auf Wohnflächen zwischen 50 und 125 m² wohnen, haben Paare und Alleinerziehende überwiegend zwischen 100 und 150 m² zur Verfügung. Wohngemeinschaften leben auf Flächen von 75 bis 125 m². Ein Großteil der Familien nimmt zwischen 125 und 200 m² in Anspruch.

Stellenwert Neubauobjekt

40 % der Befragten haben sowohl nach Neubau- als auch nach Bestandsobjekten gesucht. Für 37 % kam nur ein Neubau infrage. Insbesondere Nachfragende, die nach einer Eigentumswohnung gesucht haben, haben zur Hälfte ein Neubauobjekt bevorzugt (vgl. Abb. 59).



Finanzierung

45 % der Eigentum bildenden Haushalte bezahlten zwischen 200.000 und 300.000 Euro für das gewünschte Objekt im Wohnungsneubau. Jeweils ein Sechstel der Befragten nannte Kaufpreise von 150.000 bis unter 200.000 Euro, 300.000 bis unter 400.000 Euro und 400.000 Euro und mehr. Ca. ein Viertel der Befragten hat zur Finanzierung des Wohnobjekts Fördermittel in Anspruch genommen, darunter überwiegend Förderdarlehen der KfW-Bank (21 %). Riester-Darlehen wurden von 1,8 % in Anspruch genommen. 3,4 % gaben an, sonstige Fördermittel zu beziehen, darunter wurden die Eigenheimzulage und Förderprogramme der Bremer Aufbau-Bank genannt.

Wartezeiten

41 % der Neubaubeziehenden geben an, dass nur ein eingeschränktes Angebot an Neubauobjekten zur Verfügung steht und lange Wartezeiten erforderlich sind. Beziehende von Mietwohnungen im Wohnungsneubau finden jedoch zu 70 % in weniger als drei Monaten eine Wohnung. Etwas schwieriger gestaltet sich die Suche nach einem freistehenden Einfamilienhaus. 43 % der

Befragten mussten über ein Jahr nach dem gewünschten Angebot suchen. Ähnlich verhält es sich bei speziellen altersgerechten Wohnungsangeboten. Neubaubeziehende, die nach altersgerechten Wohnungsangeboten gesucht haben, brauchten zu 45 % über ein Jahr um ein geeignetes Objekt zu finden.

**Wohnzufriedenheit
der Neubaubeziehenden**

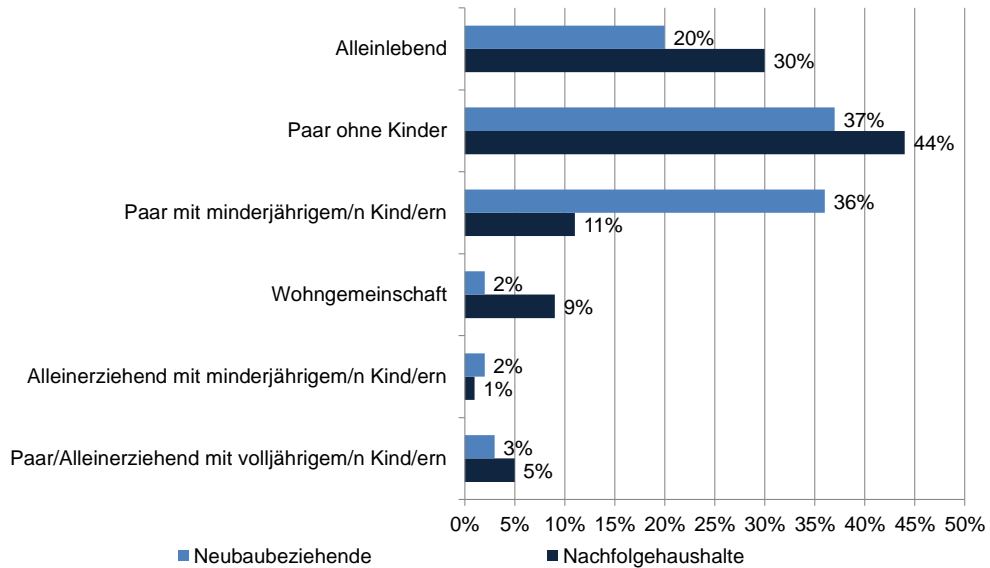
Abgesehen von der Lagepräferenz, die nicht immer erfüllt werden konnte, gaben 58 % aller Befragten an, ihre Wohnvorstellungen in Bezug auf Preis, Lage und Ausstattung mit der Wahl des Wohnungsneubaus insgesamt realisiert zu haben. 42 % mussten gewisse Zugeständnisse machen, die sich zu einem Viertel auf den höheren Miet- bzw. Kaufpreis im Vergleich zu den Vorstellungen im Vorfeld der Wohnungssuche beziehen. Aufgrund des bestehenden Angebotes wichen 11 %, die den Wunsch des Erwerbs eines freistehenden Einfamilienhauses hatten, auf ein Reihen- oder Zweifamilienhaus aus. Für 6 % der Befragten konnte kein den Vorstellungen entsprechendes Objekt im Eigentum erworben werden, stattdessen wurde ein Neubauobjekt zur Miete bezogen. Mit der Befragung der Neubaubeziehenden kann trotz der genannten Zugeständnisse im Hinblick auf die Wohnzufriedenheit ein positives Bild wiedergegeben werden. 68 % der Neubaubeziehenden sind mit dem bewohnten Objekt sehr zufrieden. Auch mit dem Wohnumfeld und dem eigenen Quartier sowie mit dem Standort Bremen sind die Befragten insgesamt zufrieden. Knapp 73 % der Neubaubeziehenden planen keinen weiteren Umzug in den nächsten Jahren. Nur 7 % der Befragten sind mit dem eigenen Wohnquartier nicht ganz zufrieden. Trotz der insgesamt hohen Zufriedenheit sieht die Hälfte der Befragten einige Defizite in den Quartieren. Als Hauptkritikpunkt wurde von einem Drittel der Befragten ein verbesserungswürdiges Nahversorgungsangebot genannt. Weiterhin wird die Gastronomie von 15 % als ausbaufähig eingeschätzt sowie die Einrichtung von Spielmöglichkeiten für Kinder (13 %) und der Ausbau von Kinderbetreuungsangeboten (9 %) gewünscht. 13 % der Befragten bemängeln zudem die ÖPNV-Anbindung einzelner Stadtgebiete.

Räumliche Orientierung und Steigerung der Wohnqualität Der Wohnungsneubau versorgt überwiegend Haushalte mit höheren Einkommen. Besonders Familien und Haushalte in der Familiengründungsphase profitieren von Neubauobjekten, aber auch ältere Menschen und Singles nutzen das neue Wohnungsangebot gern. Während die Wohnqualität für die Beziehenden von Neubauobjekten in einem hohen Maße steigt, bleibt die räumliche Lage des Wohnstandortes in vielen Fällen erhalten. Der Bezug zum eigenen Quartier nimmt damit für die Zielgruppe der Neubaubeziehenden eine wichtige Rolle ein.

Indirekte Versorgungseffekte: Befragung der Nachfolgehaushalte

Nachfolgehaushalte Durch die Befragung der Nachfolgehaushalte konnte analysiert werden, was für Wohnungen durch die Beziehenden von Neubauobjekten frei werden und welche Gruppen in diese Wohnungen nachziehen. Die Nachfolgehaushalte bilden im Vergleich zu den Beziehenden von Neubauobjekten kleinere und etwas jüngere Haushalte mit durchschnittlich 1,96 Personen und einem Altersdurchschnitt von 43 Jahren. 51 % der Nachfolgehaushalte sind zwischen 25 und 45 Jahren. Die nächstgrößere Gruppe bilden die 45- bis unter 65-jährigen mit 31 %. Nachfolgehaushalte sind überwiegend Paarhaushalte (44 %). 30 % der Befragten sind Singlehaushalte. Der Anteil der Familien ist mit 11 % wesentlich geringer als bei den Beziehenden von Neubauobjekten. Der geringere Anteil der Familien mit Kindern und die etwas jüngere Altersstruktur weist darauf hin, dass sich Nachfolgehaushalte in einer Lebensphase vor den Neubaubeziehenden befinden (vgl. Abb. 60).

Abb. 60 Charakterisierung der Befragtengruppen im Vergleich

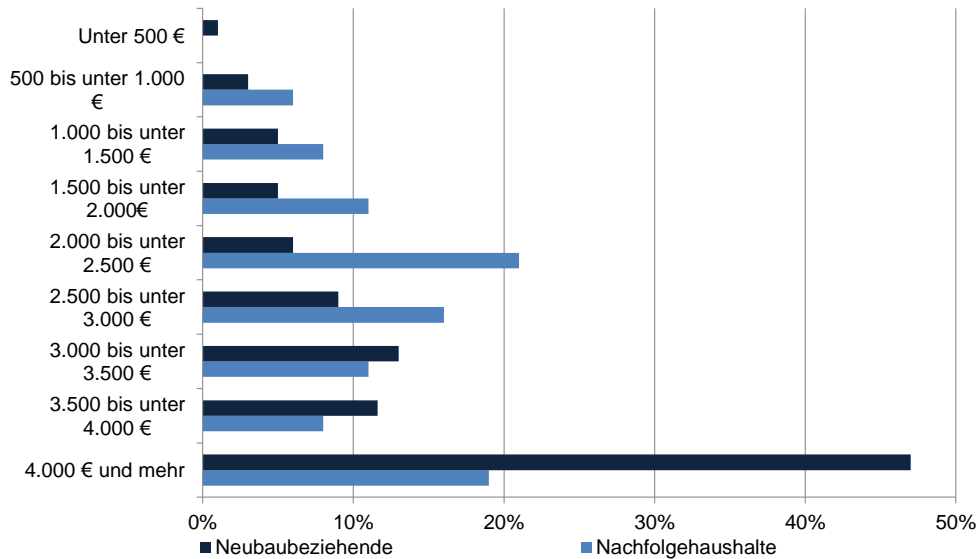


Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

Versorgung der Haushalte mit mittleren Einkommen

Auch bei der Verteilung der Einkommen lassen sich Unterschiede zu den Vorgängerhaushalten feststellen. Während die Beziehenden von Neubauobjekten über höhere Einkommen verfügen, sind die Nachfolgehaushalte in die Gruppe der mittleren Einkommen einzuordnen. Deutliche Einkommensunterschiede zwischen Nachfolgehaushalten und Beziehenden von Neubauobjekten bestätigen, dass der Bau neuer Wohnungen indirekt auch Haushalten mit mittleren Einkommen zu Gute kommt (vgl. Abb. 61).

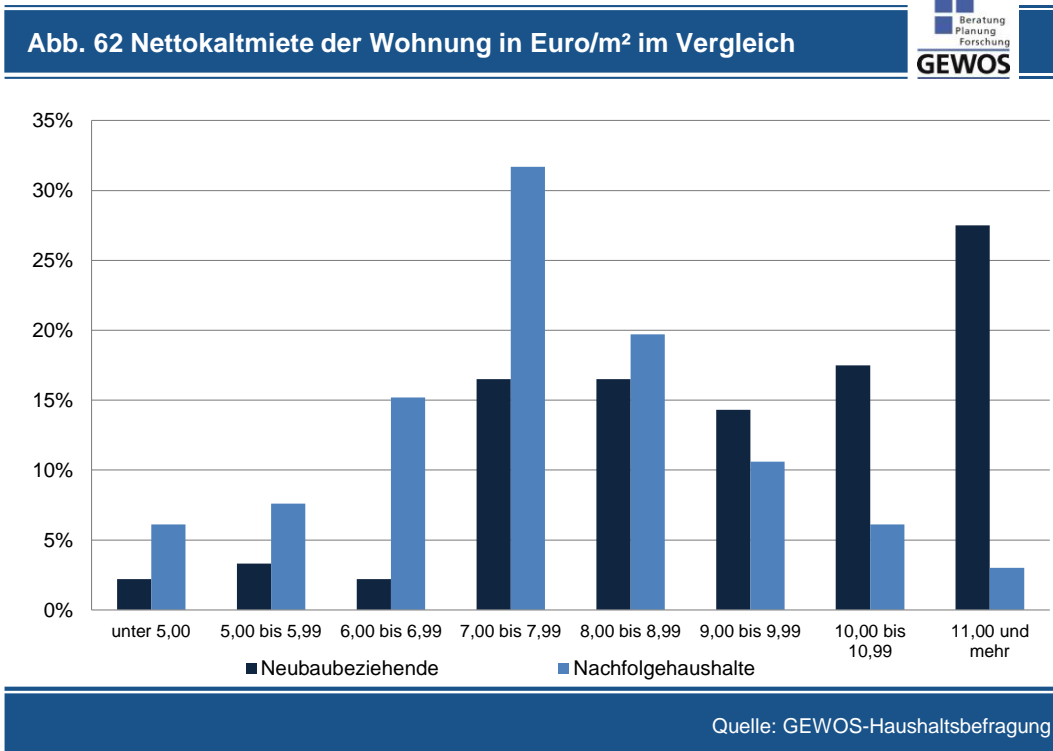
Abb. 61 Haushaltsnettoeinkommen im Vergleich



Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

Welche Wohnungen werden durch den Neubau frei?

Den größten Teil der freigezogenen Wohnungen bildet der Mietwohnungsbestand mit ca. 79 %. Eigentum wurde im Untersuchungszeitraum zu 21 % freigezogen. Auch ein Vergleich der Mietpreise verweist auf die Sickertheorie: freiwerdende Wohnungen erstrecken sich über das gesamte Preissegment, konzentrieren sich zu einem Drittel bei Mietpreisen zwischen 7 und 8 Euro/m², während sich die Mehrheit der Neubauwohnungen mit einem Anteil von 45 % bei Preisen von 10 bis 11 Euro aufwärts bewegt (vgl. Abb. 62).



Entlastung zentraler Stadtgebiete

Besonders hervorzuheben ist, dass durch den Wohnungsneubau 73 % der Wohnungen in den zentralen Lagen für Nachfolgehaushalte freigezogen wurden. Der Wohnungsneubau trägt demnach dazu bei, den Nachfragedruck in den zentralen Lagen abzdämpfen. 35 % der freigezogenen Wohnungen befinden sich in den Randgebieten, 29 % in Bremen-Nord.

Umzugsbewegungen der Nachfolgehaushalte

Bei den Umzugsbewegungen der Nachfolgehaushalte ergibt sich ein ähnliches Bild im Vergleich zu den Beziehenden von Neubauobjekten. 84 % der Nachfolgehaushalte kommen aus Bremen und verbleiben nach dem Umzug überwiegend in denselben und umliegenden Stadtteilen. Die von außerhalb Zugezogenen orientieren sich zunächst ins Zentrum, während die Nachfolgehaushalte, die bereits vor ihrem Umzug in Bremen gelebt haben, ebenfalls Stadtteile im Umkreis des Zentrums in ihre Suche einbeziehen. 73 % der Nachziehenden, die auch vor ihrem Umzug in zentralen Stadtteilen gewohnt haben, konnten erneut eine Wohnung im Zentrum beziehen (vgl. Abb. 63).

Abb. 63 Vorheriger Wohnort/Aktueller Wohnort



Umzugsbewegungen in Bremen: Woher kommen die Nachfolgehaushalte?

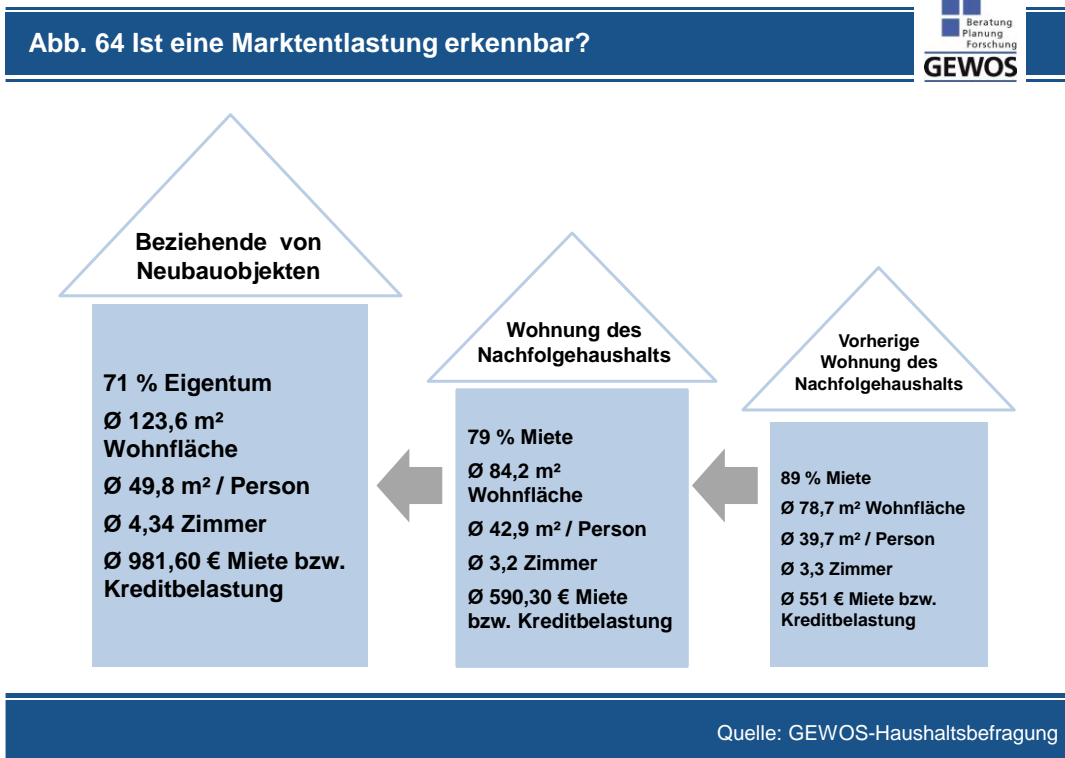
		Voriger Wohnort		
		Zentral in Bremen	Randbereiche	Bremen-Nord
Aktueller Wohnort	Zentral In Bremen	73 %	27 %	0 %
	Randbereiche	35 %	65 %	0 %
	Bremen-Nord	29 %	0 %	71 %

Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

Schafft Wohnungsneubau eine Marktentlastung?

Beziehende von Neubauobjekten steigern ihre Wohnqualität deutlich und machen so günstigere und kleinere Objekte für weniger finanzkräftige Haushalte frei. In der Regel erfolgt jedoch eine Anpassung der Mieten bei der Neuvermietung. Das heißt, dass die freigezogenen Wohnungen vor der Neuvermietung möglicherweise zu günstigeren Mietpreisen angeboten wurden. Überprüfbar ist jedoch, dass Beziehenden von Neubauobjekten über höhere Einkommen verfügen als Nachfolgehaushalte. Deutliche Einkommensunterschiede zwischen den beiden Gruppen bestätigen, dass der Bau neuer Wohnungen indirekt auch der Versorgung von Haushalten mit mittleren Einkommen zu Gute kommt. In der Fortsetzung dieser Sickerffekte ist zu vermuten, dass in der Folge der weiteren Umzugsketten auch günstige Wohnungen zur Versorgung von Haushalten mit kleineren Einkommen freigezogen werden. Damit können durch den Wohnungsneubau ausgelöste Sickerffekte zu einem gewissen Teil zu einer Marktentlastung im unteren Preissegment beitragen. Besonders in den stark nachgefragten Lagen werden für Nachfolgehaushalte Woh-

nungen frei. Durch die Analyse der Umzugsketten lässt sich feststellen, dass der Bezug eines Neubauobjekts mit einem Qualitätssprung verbunden ist. Neubaubeziehende bilden überwiegend Eigentum und beziehen große Wohnflächen. Hohe Qualitätsverbesserungen sind jedoch nur auf der obersten Ebene festzustellen. Auf der zweiten und dritten Ebene fallen die Qualitätsunterschiede geringer aus. Nachfolgehaushalte verändern ihre Wohnsituation nur geringfügig (vgl. Abb. 64).



Zwischenfazit

Zugezogene

- Großteil der Zugezogenen sind junge Ein- bis Zweipersonenhaushalte (38 % Paarhaushalte, 34 % Singlehaushalte)
- Die Zugezogenen nehmen überwiegend das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot in Bremen wahr
- Wohnungen werden bevorzugt in zentralen Stadtteilen wie Schwachhausen, Neustadt, Mitte und Findorff gesucht
- Es werden überwiegend Mietwohnungen gesucht (80 %)
- Von den Zugezogenen wird meistens der vorherige Wohntyp erneut gesucht (71%)
- Nettokaltmieten größtenteils zwischen 6 und 7 Euro/m²
- Zugezogene sind mit dem neu bezogenen Wohnobjekt und dem Wohnumfeld mehrheitlich zufrieden
- Dennoch werden Defizite im Quartier, wie unzureichende Nahversorgung und das Parkplatzangebot, bemängelt

Neubaubeziehende

- Neubaubjekte werden überwiegend von Zwei- bis Dreipersonenhaushalten mittleren Alters bezogen, die mit dem Umzug eine Steigerung der Wohnqualität bewirken
- Der Wohnungsneubau deckt damit zu großen Teilen das Nachfragepotenzial der Haushalte in der Familien- bzw. Familiengründungsphase ab
- Neubauten werden überwiegend von Haushalten mit höherem Einkommen bezogen
- Die Nettokaltmieten liegen im Bereich zwischen 10 bis 11 Euro/m² und mehr
- Ähnliche räumlichen Lage auch nach dem Umzug: Quartiersbezug
- Häufigster Umzugsgrund in ein Neubauobjekt ist der Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung, 71 % sind Eigentum bildende Haushalte
- Zentrale Lagen u.a. besonders gefragt (Schwachhausen, Neustadt, Mitte, Findorff, Östliche Vorstadt)
- 40 % der Befragten haben sowohl nach Neubau- als auch nach Bestandsobjekten gesucht

- Mehr als die Hälfte aller Befragten konnten ihre Wohnvorstellungen mit der Wahl des Wohnungsneubaus realisieren (58 %)
- Rund zwei Drittel der Neubaubezieher sind mit dem bewohnten Objekt sehr zufrieden

Nachfolgehaushalte

- Nachfolgehaushalte sind vor allem kleinere und etwas jüngere Haushalte (Haushaltsgröße durchschnittlich 1,96 Personen mit einem Altersdurchschnitt von 43 Jahren) mit mittleren Einkommen
- Überwiegend Paarhaushalte (44 %)
- Der geringere Anteil der Familien mit Kindern und die etwas jüngere Altersstruktur weisen darauf hin, dass sich Nachfolgehaushalte in einer Lebensphase vor den Neubaubeziehenden befinden
- Größter Teil der freigezogenen Wohnungen ist Mietwohnungsbestand (79%)
- Nettokaltmieten bewegen sich zwischen 7 und 8 Euro/m²
- Entlastung zentraler Stadtgebiete (73 % der Wohnungen in zentralen Lagen freigezogen)

5 Der Bremer Wohnungsmarkt - Fazit und Ausblick

Wachsender Makrostandort

Bremen ist eine wachsende Stadt und konnte in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs verzeichnen. Seit dem Jahr 2000 hat Bremen über 9.000 Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewonnen. Ursächlich hierfür ist die positive wirtschaftliche Entwicklung in den letzten Jahren, die verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze, zu einem Anstieg der Beschäftigtenzahlen und einer verstärkten berufs- und ausbildungsbedingten Zuwanderung führte. Bremens Wachstum wird daher durch ein positives Wanderungssaldo getragen, das die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensiert. Die Bevölkerungsentwicklung in den Bremer Stadtteilen verläuft dabei sehr heterogen, hohe Bevölkerungszuwächse sind vor allem in den Stadtteilen mit einer hohen Neubautätigkeit zu verzeichnen. Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis zum Jahr 2030 geht von weiter steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen aus. Die größte Dynamik ist in den Jahren bis 2025 zu erwarten, danach ist von einer weitgehend stabilen Entwicklung auszugehen.

Urbanes Wohnen bevorzugt

Bremen profitiert dabei von einer Entwicklung, die in vielen Regionen Deutschlands zu beobachten ist. Zentrale Ursache ist eine Verlagerung der Nachfrage nach Wohnraum auf die Städte, insbesondere auch auf die Großstädte. Bremen ist eine attraktive Groß- und Universitätsstadt mit vielfältigen Wohnquartieren, die neu zuziehende Einwohnerinnen und Einwohner anzieht. Besonders vom Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot der Hansestadt profitieren die zuziehenden Haushalte. Die Mehrheit der Zuziehenden bilden junge Ein- und Zweipersonenhaushalte, darunter Studierende, Auszubildende, Berufseinsteigende sowie Single- und Paarhaushalte mit einem hohen Bildungsstand. Aber auch Haushalte mit höheren Einkommen, die die Einstiegsphase in den Beruf hinter sich gelassen haben, ziehen nach Bremen zu.

Größtes Wachstumspotenzial in den zentralen Stadtteilen

Das Wohnumfeld mit einer Infrastruktur, wie sie in einem urbanen Umfeld zu finden ist, erfährt aus Sicht der Nachfragenden einen kontinuierlichen Bedeutungsgewinn. Die räumliche Lage nimmt daher bei der Wohnungssuche eine entscheidende Rolle ein. Besonders in innerstädtischen Lagen mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf wird bevorzugt nach Wohnungen gesucht. Zentrale Stadtteile wie Schwachhausen, Neustadt, Mitte, Findorff und Östliche Vorstadt zählen zu den gefragtesten Wohnstandorten. Auch zukünftig zählen die zentralen Stadtteile zu den Gebieten mit den größten Wachstumspotenzialen.

Wichtige Ziele Innenentwicklung und Nachverdichtung

Aufgrund des starken Nachfragedrucks in den zentralen Lagen und der zum Teil besseren Verfügbarkeit von Wohnungen weichen viele Haushalte auf periphere Bereiche oder auf die Region Bremen aus. Nur durch Wohnungsneubau können die prognostizierten Wachstumspotenziale in den zentralen Stadtgebieten genutzt werden und ein Bevölkerungswachstum erfolgen. Um eine Entwicklung zur Stärkung der Wohnfunktionen in innerstädtischen Lagen zu fördern, werden bestehende Bebauungspläne für die Innenstadt hinsichtlich ihrer Wohnzulässigkeit überprüft und nach Möglichkeit geändert. Innenentwicklung und Nachverdichtung sind wesentliche Ziele der Hansestadt.

Wohnungsmarktregion als Konkurrent im Einfamilienhaussegment

Gleichzeitig führte die positive wirtschaftliche Entwicklung zu einer Zunahme der Pendlerbewegungen zwischen der Hansestadt und der Region. Besonders die Kernstadt Bremen ist durch eine starke Pendlerverflechtung geprägt. Aufgrund von Flächenpotenzialen in der Region und günstigeren Baulandpreisen besteht eine vergleichsweise große Konkurrenzsituation zwischen der Stadt Bremen und der Bremer Wohnungsmarktregion. Abwanderungen aus Bremen in die Region haben in den letzten Jahren wieder leicht zugenommen. Ursache hierfür ist vorwiegend der Erwerb eines Eigenheims und der hohe Nachfragedruck in der Hansestadt.

**Anstieg der Familien
in zentralen Lagen**

Im Gegensatz zu anderen Großstädten nimmt das Einfamilienhaussegment aufgrund des Bremer Hauses in den zentralen Stadtgebieten eine bedeutende Rolle ein. Da die Hansestadt traditionell einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohneigentumsformen aufweist, ist jedoch auch die hohe Nachfrage nach Mietwohnraum zu beachten. Während zuziehende Haushalte zu ca. 80 % eine Mietwohnung, bevorzugt in zentralen Lagen, suchen und Außenwanderungen stärker nach innen gerichtet sind, verlaufen Binnenwanderungsströme tendenziell in Richtung der äußeren Lagen. Diese Entwicklung ist vor allem durch Familien getragen und auf die Verfügbarkeit und das Preisniveau in den äußeren Stadtteilen zurückzuführen. Der Anstieg der Haushalte mit Kindern in einigen innerstädtischen Stadtteilen weist jedoch auf eine Abschwächung dieses Wanderungsmusters und eine zunehmende Präferenz von Familien zum Wohnen in zentralen Lagen hin. Auch in der Haushaltsbefragung zeigten ebenso viele Familien Interesse, ein Neubauobjekt in der Bremer Innenstadt zu beziehen wie diejenigen, die sich für das Wohnen in dezentraleren Lagen entschieden. Dies spiegelt das Potenzial wider, Wohnraum für Familien zu schaffen, die urbane Qualitäten suchen. Die attraktive Gestaltung des innerstädtischen Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen und somit auch für Familien ist daher eine wichtige Aufgabe der Wohnungspolitik in Bremen.

Räumliche Orientierung und Präferenz des vorherigen Wohntyps

Neben der verstärkten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum sind auf Basis der Haushaltsbefragungen weitere Nachfragemuster zu erkennen. Die Haushaltsbefragungen belegen, dass Bremer Haushalte bei Umzügen mehrheitlich in ihrer jeweiligen Wohnlage oder in benachbarten Lagen verbleiben. Wer bereits zentral wohnt, möchte auch weiterhin zentral wohnen - muss jedoch aufgrund der hohen Nachfrage und der Preisentwicklung teilweise auf äußere Lagen ausweichen. Wer eher am Stadtrand gewohnt hat, möchte auch dort wieder wohnen. Dies deutet auf einen starken Quartiersbezug hin. Ebenfalls lässt sich dieses Muster entsprechend des Wohntyps übertragen, besonders die zugezogenen Haushalte haben überwiegend den vorherigen Wohntyp erneut bevorzugt.

Steigende Wohnraumanpassungen und Wohnungsabgänge

Dagegen werden die ursprünglichen Nachfragekriterien wie zum Beispiel Schnitt der Wohnung und Anzahl der Zimmer in ihrer Bedeutung „zweitrangig“. Gleichwohl entstehen wachsende Ansprüche an Wohnqualitäten, z. B. zeitgemäße Grundrisse und Wohnumfeldgestaltung, die die Stadt besonders in Quartieren mit einem hohen Anteil an 50er-, 60er- und 70er-Jahre-Bauten vor besondere Herausforderungen stellen. Der Wohnungsbestand in Bremen ist mit 57 % der Wohnungen durch diese Baualterklassen geprägt. Zudem sind es insbesondere steigende Energiekosten und die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die Anpassungen der Wohnungsbestände erforderlich machen. Auch der Wohnungsabgang und damit der Abriss nicht mehr marktfähiger Bestände werden weiter zunehmen.

Anspannung des Marktes - hohe Mietpreisdynamik

Die steigende Nachfrage in der Stadt führt zu einer steigenden Anspannung des Bremer Wohnungsmarktes. So ist in den letzten vier Jahren eine deutlich dynamischere Mietentwicklung als in den Jahren davor zu beobachten: In Bremen stiegen die Angebotsmieten in diesem Zeitraum um 18 %, in vergleichbaren Großstädten wie Leipzig oder Nürnberg lag der Preisanstieg zwischen 11 % und 14 %. Die Spitzenmieten im Neubau liegen aktuell bei knapp 13 Euro/m², ein Anstieg von rund 30 % innerhalb der letzten fünf Jahre. Dabei weisen die zentralen Stadtteile aufgrund der starken Nachfrage ein höheres Angebotsmietniveau auf als periphere Lagen. Insbesondere aufgrund der wachsenden Zahl kleiner Haushalte und der geringen Anzahl von kleinen Wohnungen sind in diesem Segment besonders hohe Mieten zu beobachten. Um der Mietpreisdynamik entgegenzuwirken hat der Senat eine Verordnung zur Senkung der Kapungsgrenze erlassen, wonach Mieterhöhungen auf 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt werden. Ein weiterer Indikator ist die Leerstandsentwicklung. Zum Beispiel sank die Leerstandsquote der GEWOBA von 1,8 % in 2009 auf 0,29 % in 2013.

Bereitstellung von Wohnbauflächen

Da die Flächen in Bremen begrenzt sind, ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung Kreativität gefragt. Bremen hat bereits 2009 ein neues Leitbild der Stadtentwicklung bis 2020 entwickelt, in dessen Rahmen

auch eine Wohnungsbaukonzeption erarbeitet wurde. Die Wohnungsbaukonzeption ist ein wichtiger Baustein für die (Weiter-)Entwicklung attraktiver und nachfragegerechter Quartiere. Dabei wird dem Ziel der Innenentwicklung Vorrang vor dem Ziel der Stadterweiterung eingeräumt. Dies dokumentiert auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan für die Stadtgemeinde Bremen, welcher der Innenentwicklung einen noch höheren Stellenwert beimessen wird.

**Bündnis für Wohnen
Wohnbauflächen
30+**

Im Herbst 2012 wurde das Bremer „Bündnis für Wohnen“ gegründet, mit dem die Politik und die Verwaltung in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, Verbänden, Kammern und weiteren Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarkts das Ziel einer ausreichenden Wohnraumversorgung für alle Einkommensgruppen erreichen möchten. Mit den „Wohnbauflächen 30+“ wurden konkrete Standorte für Wohnungsneubau ausgewiesen. Dabei stehen bereits auf über 40 Standorten Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung, auf denen bis zu 4.800 neue Wohnungen entstehen sollen. Zusätzlich zu den 30+ Flächen gibt es weitere große Innenentwicklungspotenziale, die im Rahmen der allgemeinen Bautätigkeit zusätzliche Wohnungsneubauangebote schaffen. Für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen wurde ein Wohnraumförderungsprogramm aufgelegt, das in den nächsten Jahren fortgesetzt werden wird.

**Bevölkerungs-
wachstum durch
Wohnungsneubau**

Durch die Entwicklung der Wohnungspotenzialflächen können neue, attraktive Wohnungsangebote geschaffen werden. Nur das Ankurbeln des Wohnungsneubaus in Bremen kann zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen. Darüber hinaus wird neuer Wohnraum eine zusätzliche Nachfrage generieren und zu steigenden Zuzugszahlen führen. In der oberen Prognosevariante ergibt sich von 2012 bis 2030 ein Nachfragepotenzial von etwa 19.000 Wohnungen bzw. 1.000 Wohnungen pro Jahr. In der unteren Variante, die von einer deutlich moderateren Haushaltsentwicklung ausgeht, beläuft sich das Neubaupotenzial auf gut 11.000 Wohnungen bzw. 600 Wohnungen pro Jahr.

Wohnungsneubau versorgt überwiegend Haushalte mit höheren Einkommen...

Neubaubjekte werden überwiegend von Zwei- bis Dreipersonenhaushalten mittleren Alters bezogen, die mit dem Umzug eine Steigerung der Wohnqualität bewirken. Damit wird insbesondere die Nachfrage von Familien und Haushalten in der Familiengründungsphase mit dem Wohnungsneubau bedient. Aber auch ältere Menschen und Singles profitieren von dem neuen Wohnungsangebot. Die Mehrheit der Neubaubeziehenden sind Haushalte, die mit dem Umzug Eigentum bilden. Der Wohnungsneubau versorgt damit überwiegend Haushalte mit höheren Einkommen.

...und entlastet zentrale Stadtgebiete

Die Nachfolgehaushalte sind etwas jüngere und vorwiegend kleinere Paarhaushalte mit mittleren Einkommen. Durch den Wohnungsneubau werden zu einem Großteil Wohnungen aus dem Mietwohnungsbestand freigezogen. Freiwerdende Wohnungen erstrecken sich dabei über das gesamte Preissegment, konzentrieren sich überwiegend bei Mietpreisen zwischen 7 und 8 Euro/m². Im Vergleich dazu bewegt sich das Mietpreisniveau bei Neubauwohnungen überwiegend ab 10 bis 11 Euro aufwärts. Im Untersuchungszeitraum lagen 73 % der freigezogenen Wohnungen in zentralen Lagen der Hansestadt. Damit trägt der Wohnungsneubau ebenfalls zur Entlastung der stark nachgefragten Lagen bei.

Förderung des Sozialwohnungsbestands von besonderer Relevanz

Außerdem lässt sich anhand der Befragungsergebnisse belegen, dass es, wenn auch in begrenztem Umfang, durch den Neubau ausgelöste Sickereffekte gibt. Die Versorgung der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ist jedoch nicht allein durch den freifinanzierten Wohnungsneubau zu erreichen. Die Befragungsergebnisse deuten an, dass auch günstigere Wohnungen infolge der Umzugsketten freigesetzt werden, die bei der Neuvermietung allerdings eine Anpassung der Miete erfahren können. Diese Angebotspreise werden ab dem Jahr 2015 durch die sogenannte Mietpreisbremse gedeckelt, die so zu einer Verbesserung der Situation von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen beitragen wird. Aufgrund des Bindungsauslaufes und des Rückgangs von öffentlich geförderten Wohnungen bis zum Jahr 2030 wird der Nachfragedruck im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment verstärkt und führt zu grö-

ßeren Herausforderungen bei der Versorgung von Mieterhaushalten. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau sollte daher weiterhin ein zentrales Handlungsfeld der Wohnungspolitik Bremens sein.

Potenziale in attraktiven Lagen

Die Überseestadt und der Stadtwerder mit ihren Wasserlagen bilden eine sehr nachgefragte Ergänzung des citynahen Wohnungsangebotes. Maßgeblich ist auch das Neue Hulsberg-Viertel mit ca. 1.000 Wohneinheiten, davon 25 % Sozialwohnungen. Weitere Standorte mit vergleichbaren Lagequalitäten sind in Vorbereitung.

Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

Preiswerte und gleichzeitig innovative Mietwohnungsprojekte stehen im Focus der Architekturwettbewerbe mit den Titeln „ungewöhnlich wohnen“ bzw. „ungewöhnlich (weiter) wohnen“. Ausgelobt wurden diese Wettbewerbe von der GEWOBA, die sich vor dem Hintergrund, dass jeder 8. Bremer bzw. jede 8. Bremerin in einer ihrer Wohnungen wohnt, mit der Frage der Zukunftsfähigkeit ihrer Bestände und Quartiere beschäftigt hat. Kooperationspartner waren das Bauressort und die Bremer Architektenkammer. Im ersten Wettbewerb sollten die Experten Perspektiven erarbeiten, wie kleine Baulücken und Freiflächen in GEWOBA-Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre sinnvoll weiterentwickelt werden können. Mit den Solitärbauten aus „ungewöhnlich wohnen“ konnte gezeigt werden, dass punktuell neue Wohnqualitäten und -angebote geschaffen werden können. Der Mengeneffekt ist aber begrenzt. Insofern sieht die GEWOBA den zweiten Ansatz in der Weiterentwicklung und Anpassung vorhandener Gebäude. Entsprechend hatte der zweite Wettbewerb seinen Schwerpunkt auf übertragbaren baulichen Erweiterungskonzepten für den Bestand, auf Aufstockungen, An- und Ausbauten der Gebäude. Hierfür nutzt die GEWOBA das serielle Bauen, mit dem Ziel, qualitätsvollen Wohnraum schnell und günstig zu realisieren.

**Zukunftsorientierte
Entwicklung bereits
gestartet**

Die skizzierten Beispiele für neue Bau- und Stadtentwicklungsprojekte zeigen deutlich, dass sich die Stadt Bremen mit den Herausforderungen einer größeren und differenzierteren Nachfrage am Wohnungsmarkt intensiv auseinandersetzt und ihnen kreativ begegnet. Auf Basis der bisherigen politischen Maßnahmen kann es Bremen gelingen, den Wohnungsbestand nicht nur partiell zu verjüngen, sondern auch attraktiver und damit nachfragegerecht zu gestalten. Die Neubauangebote bieten ebenso wie die Pilotprojekte Gestaltungspotenzial für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung. Sie ziehen unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen von außen und innen an und tragen so zur sozialen Durchmischung bei.

**Entwicklung mit
„Augenmaß“**

Bremen wird wachsen und erklärt dies zu einer Standortentwicklungsstrategie. Dies soll mit „Augenmaß“ unter Berücksichtigung der gesamten Stadtgesellschaft und einer den Bremischen Maßstäben genügenden kleinteiligen urbanen Entwicklung geschehen.

**Herausforderungen
der Wohnungsmark-
tentwicklung**

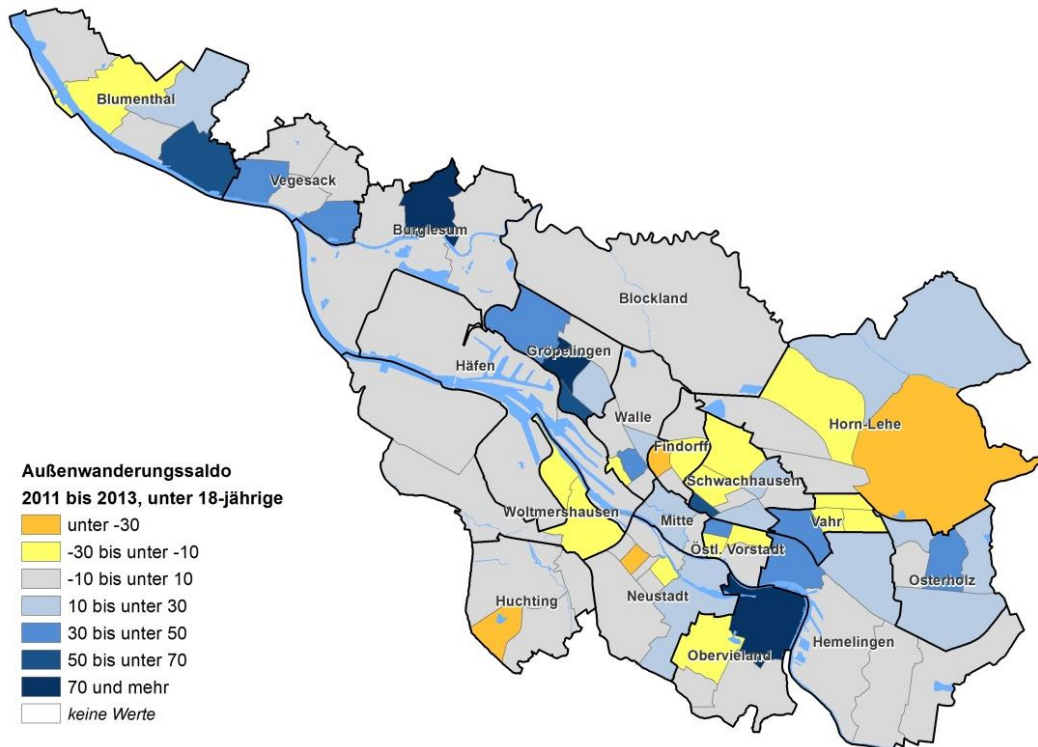
Diesen Prozess zu steuern, ist eine große Herausforderung für Bremen und die Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt. Neben der erforderlichen Qualifizierung des Wohnungsbestandes wird Bremen wie jede andere Großstadt in Deutschland weiter mit zunehmenden Engpässen in der quantitativen Wohnraumversorgung rechnen müssen. Neben dem Trend zu mehr Urbanität, der häufig durch eine eher kaufkräftige Nachfrage getragen wird, gibt es in bedeutsamen Umfang wachsende Versorgungserfordernisse für einkommensschwächere ältere Haushalte, Studierende, einkommensschwache Migranten und eine sprunghaft gewachsene Zahl an Flüchtlingen. Ebenfalls sollten Maßnahmen für Haushalte mit Marktzugangsproblemen angestrebt werden. Hierbei könnten Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen und die Einbindung sozialer Träger die Versorgung dieser Personengruppen unterstützen.

Anpassung und Aktualisierung der städtischen Strategien auf Basis des Monitorings

Bremen verfügt über ein breites Spektrum an Wohnraumangeboten. Die Vielfalt wurde und wird durch die gezielte Profilierung von Stadtteilen und Standorten erweitert. Damit ist Bremen für die Befriedigung künftiger Bedürfnisse zum Wohnen gut aufgestellt. Nachfragegerechte Angebote können jedoch, z. B. aufgrund der Vorlaufzeit von Baumaßnahmen, nicht immer innerhalb kurzer Frist und z. T. nicht in vollem Umfang bedient werden. Aufgrund sich zunehmend dynamischer vollziehenden Trends und Entwicklungen der Nachfrage sollte die Stadt in engen Abständen Anpassungsnotwendigkeiten ihrer Strategien überprüfen. Grundlage dafür bildet das Wohnungsmarktmonitoring. Dieses stellt sicher, dass sich wohnungsmarktpolitische Entscheidungen stets auf aktuelle Erkenntnisse stützen. Unterschiedliche Entwicklungen und aktuelle Trends können frühzeitig identifiziert, geeignete Maßnahmen eingeleitet und Standortvorteile auch zukünftig gesichert werden.

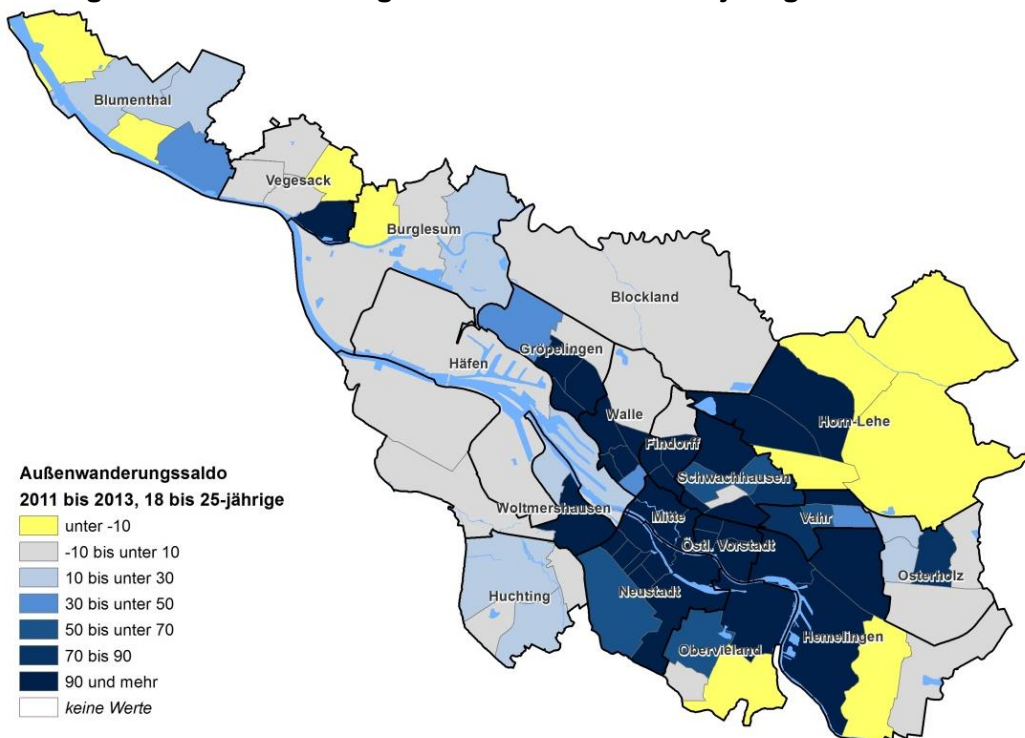
Anhang

Anhang 1: Außenwanderungssaldo unter 18-jähriger 2011 bis 2013



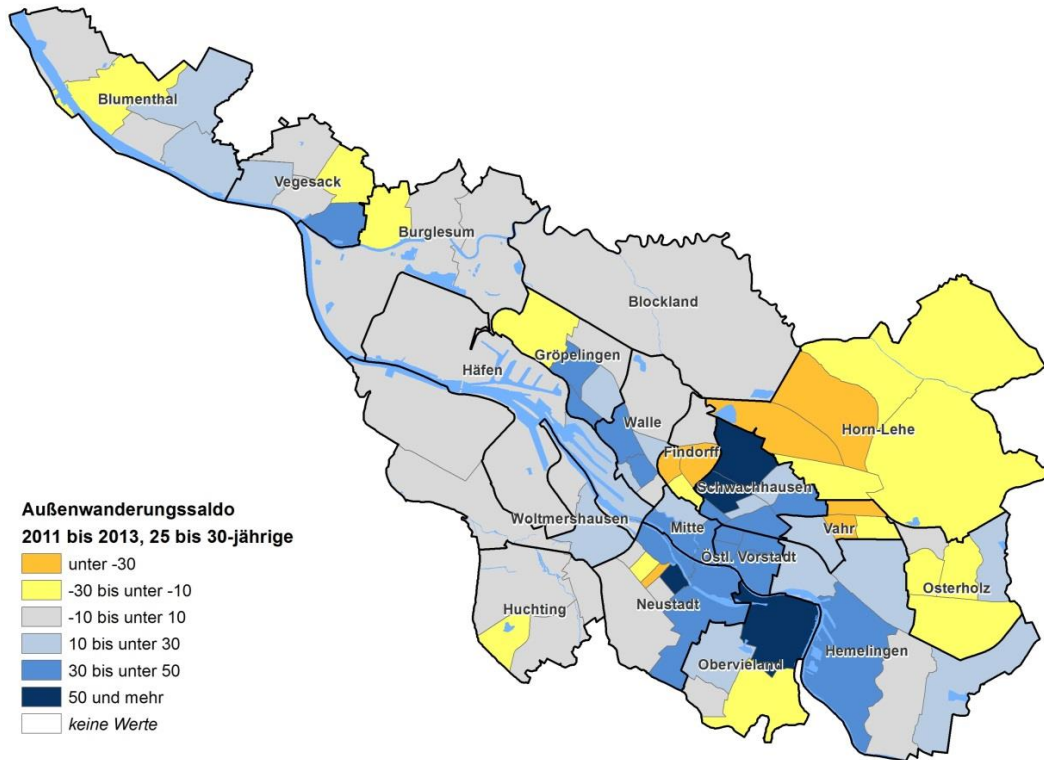
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 2: Außenwanderungssaldo 18- bis unter 25-jähriger 2011 bis 2013



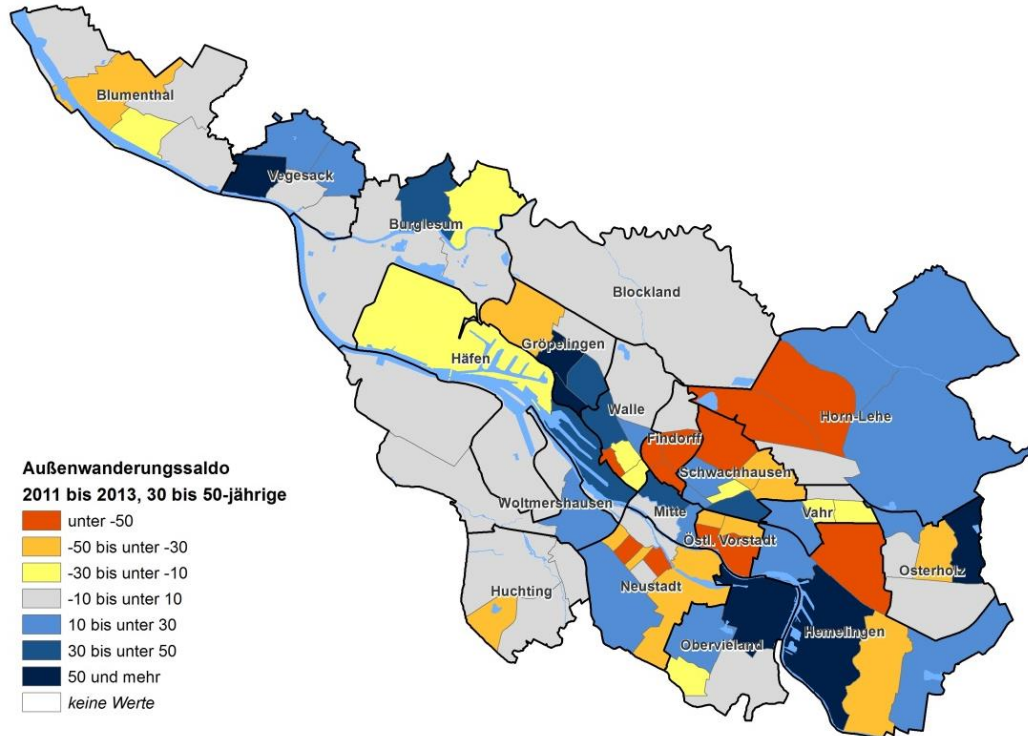
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 3: Außenwanderungssaldo 25- bis unter 30-jähriger 2011 bis 2013



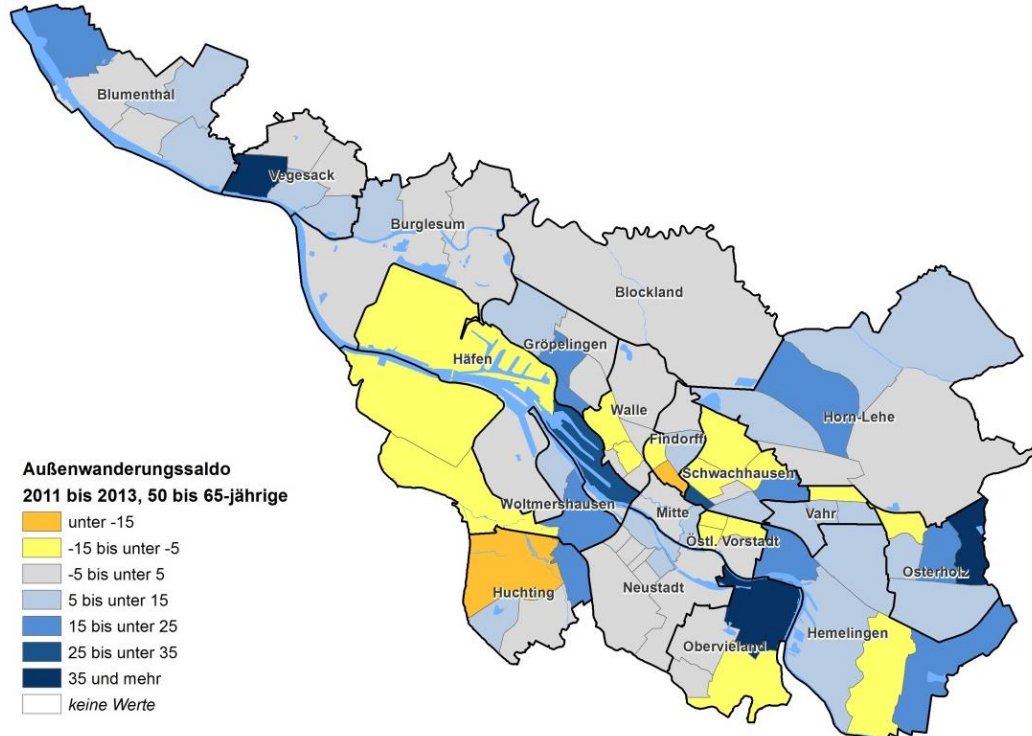
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 4: Außenwanderungssaldo 30- bis unter 50-jähriger 2011 bis 2013



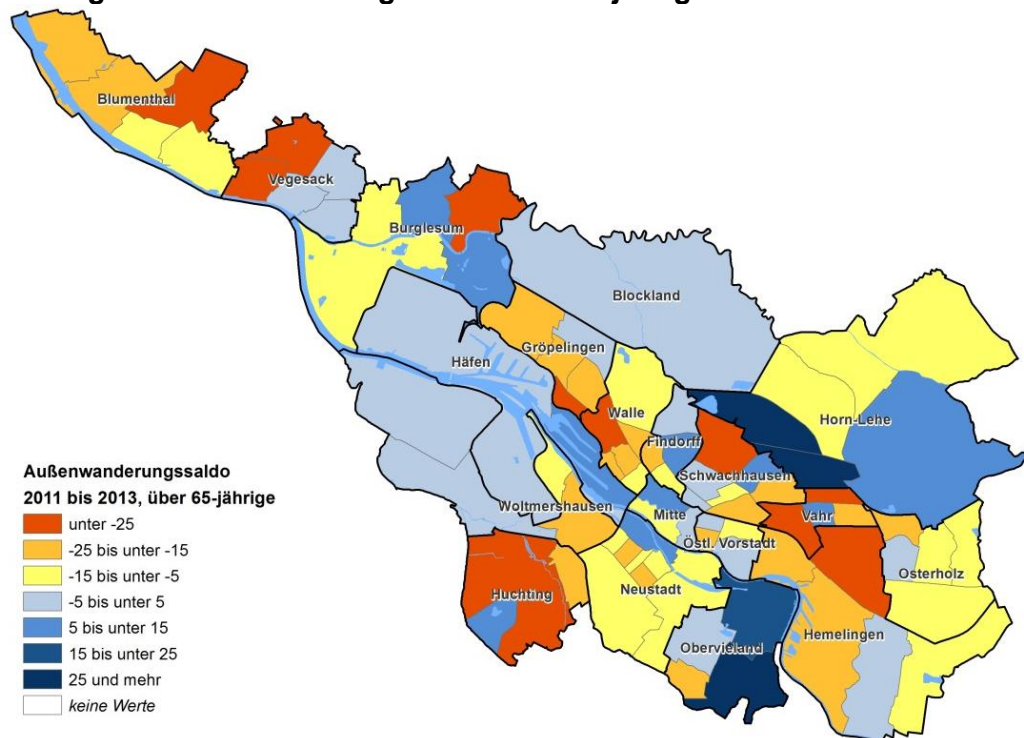
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 5: Außenwanderungssaldo 50- bis unter 65-jähriger 2011 bis 2013



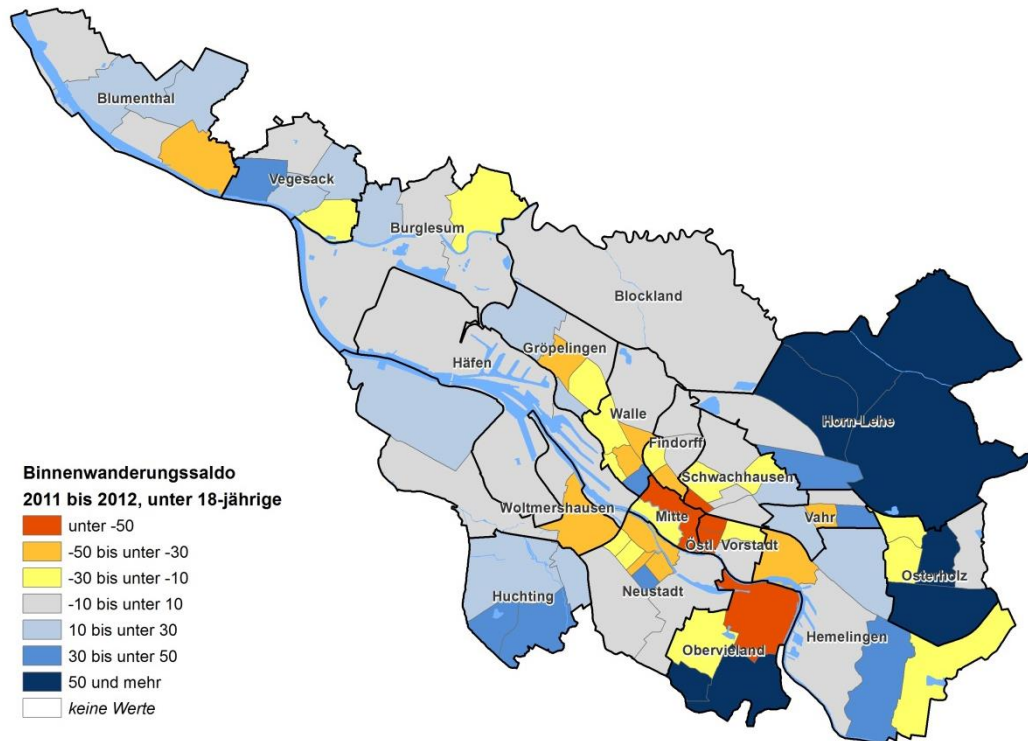
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 6: Außenwanderungssaldo über 65-jähriger 2011 bis 2013



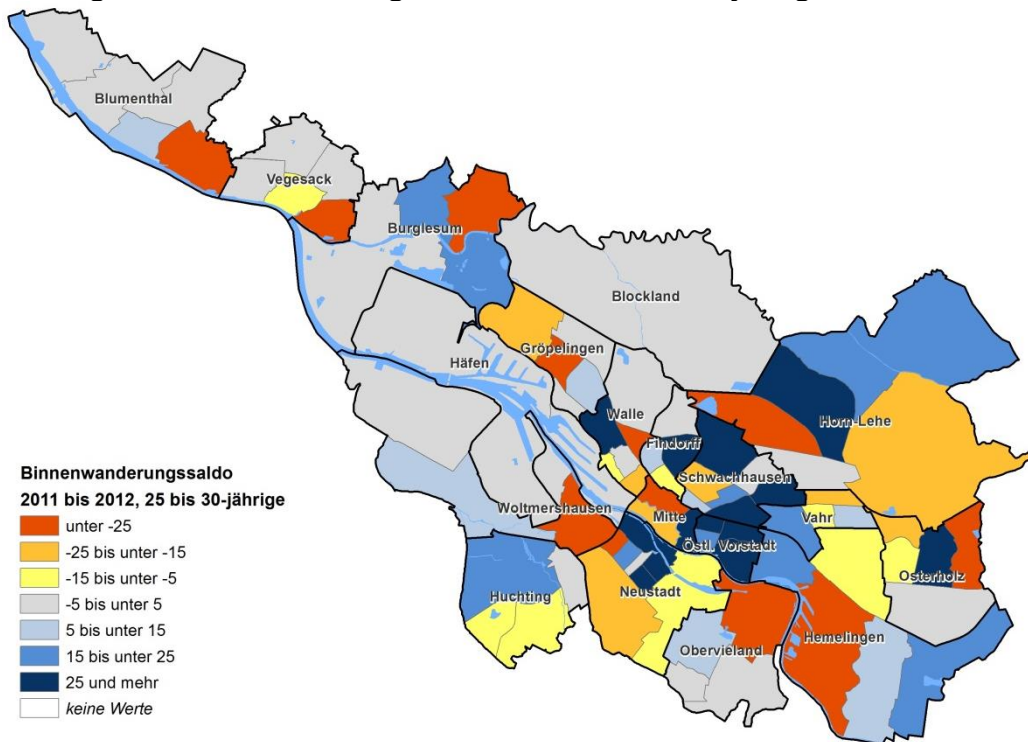
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 7: Binnenwanderungssaldo unter 18-jähriger 2011 bis 2013



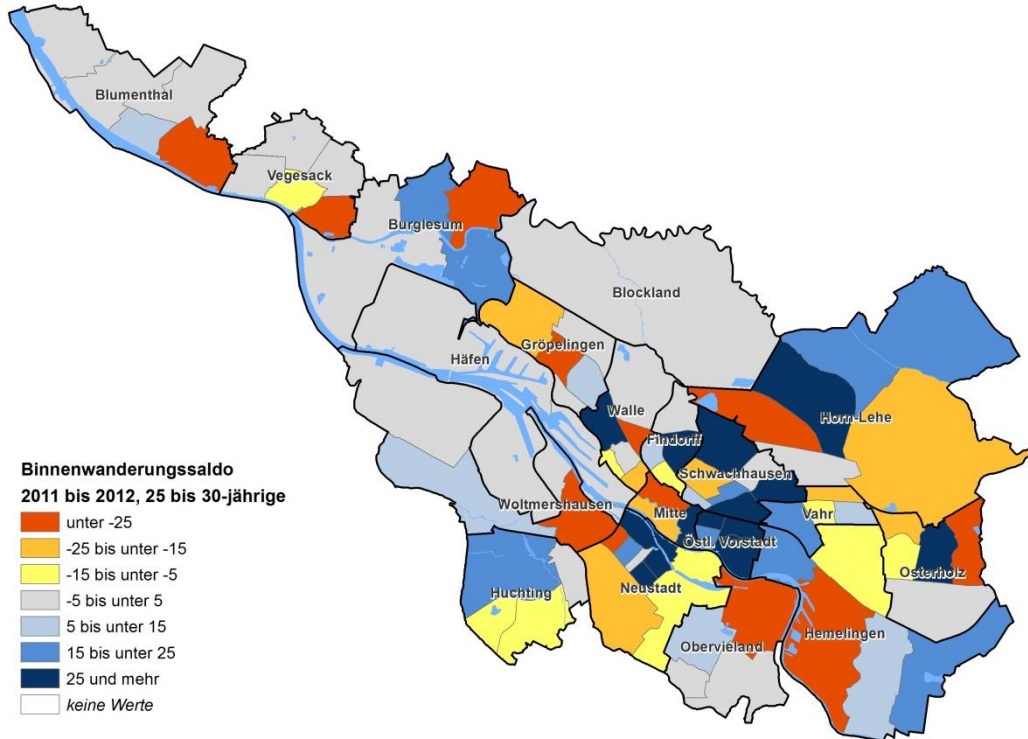
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 8: Binnenwanderungssaldo 18- bis unter 30-jähriger 2011 bis 2013



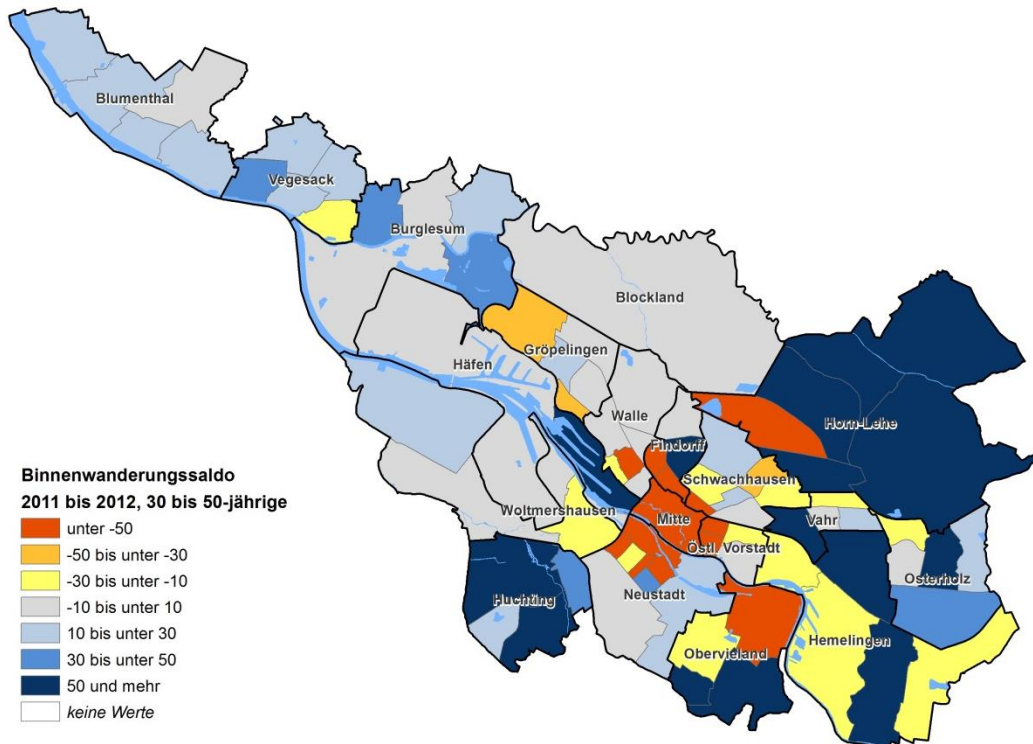
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 9: Binnenwanderungssaldo 25- bis unter 30-jähriger 2011 bis 2013



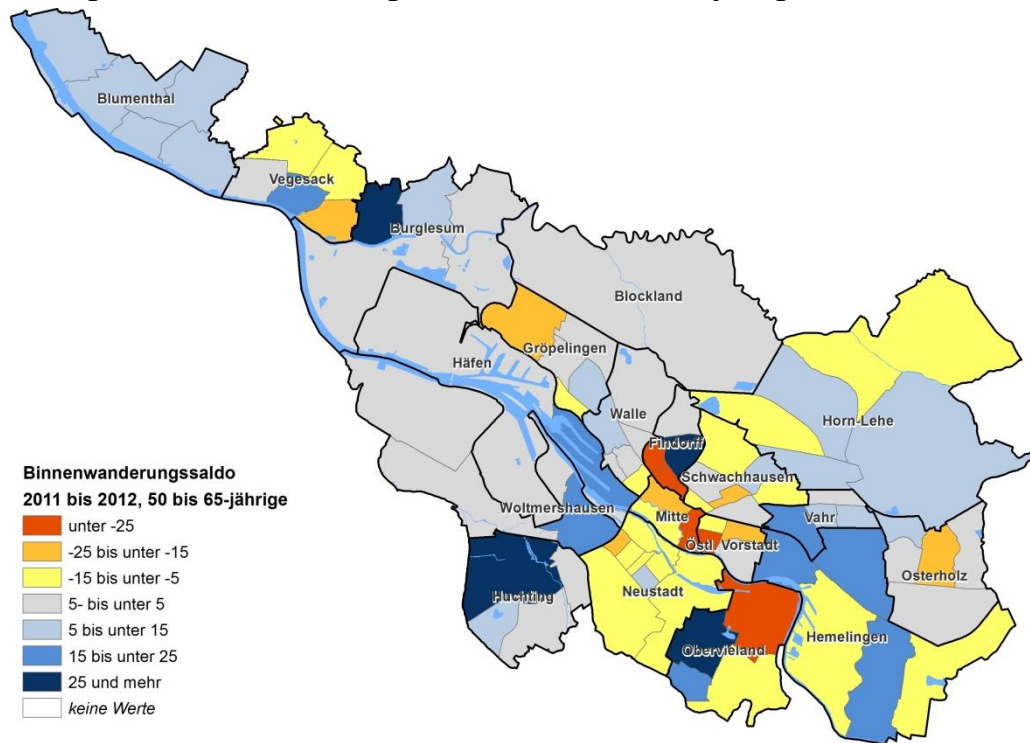
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 10: Binnenwanderungssaldo 30- bis unter 50-jähriger 2011 bis 2013



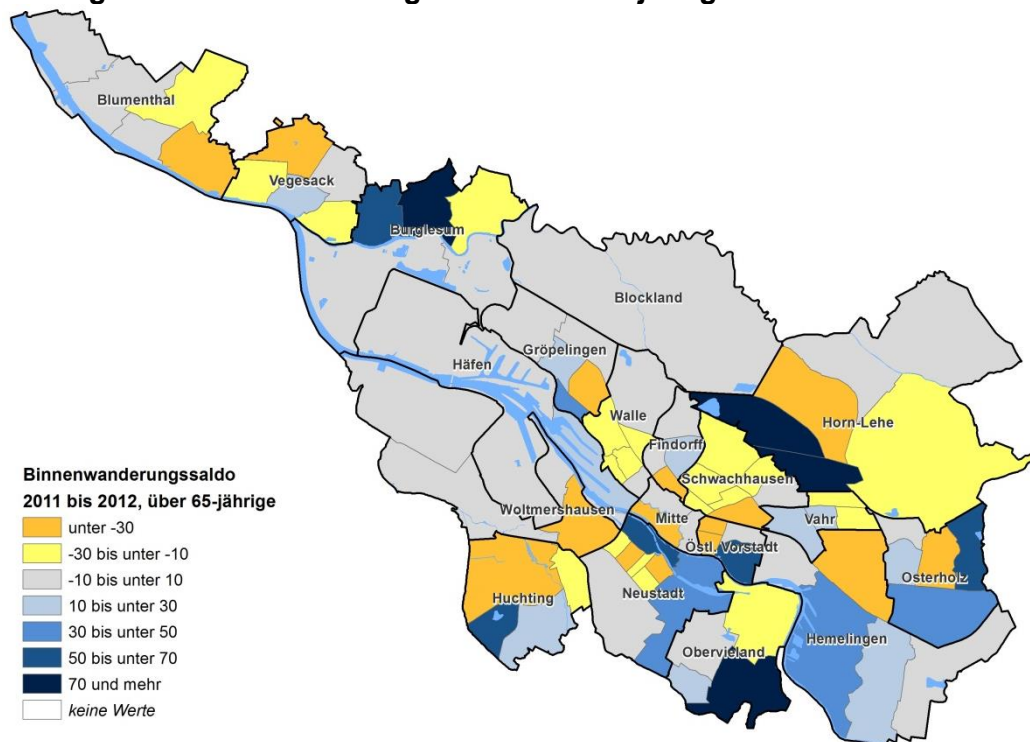
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 11: Binnenwanderungssaldo 50- bis unter 65-jähriger 2011 bis 2013



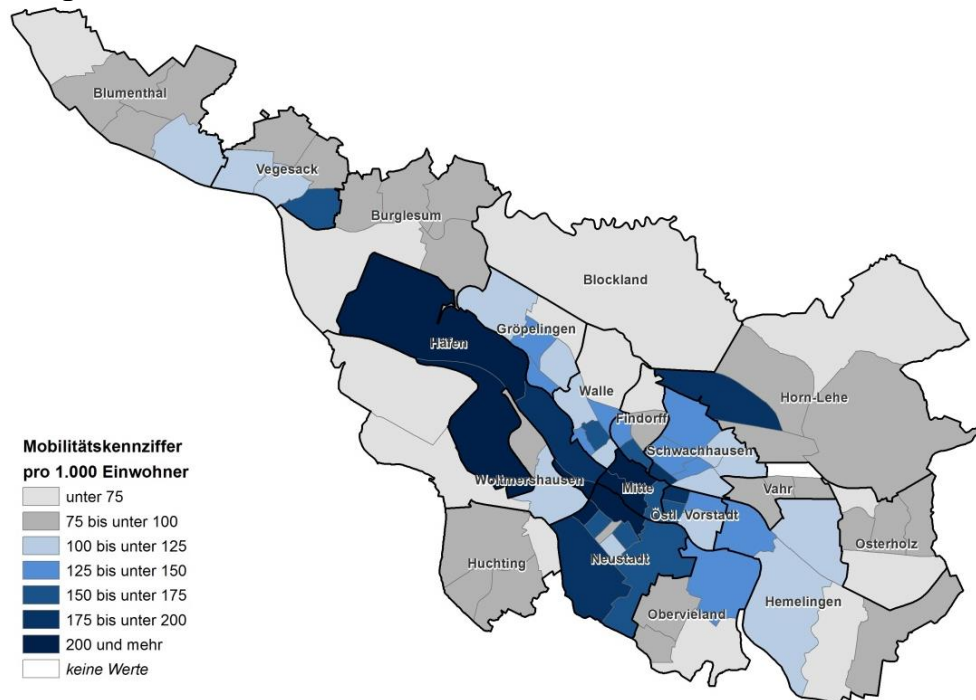
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 12: Binnenwanderungssaldo über 65-jähriger 2011 bis 2013



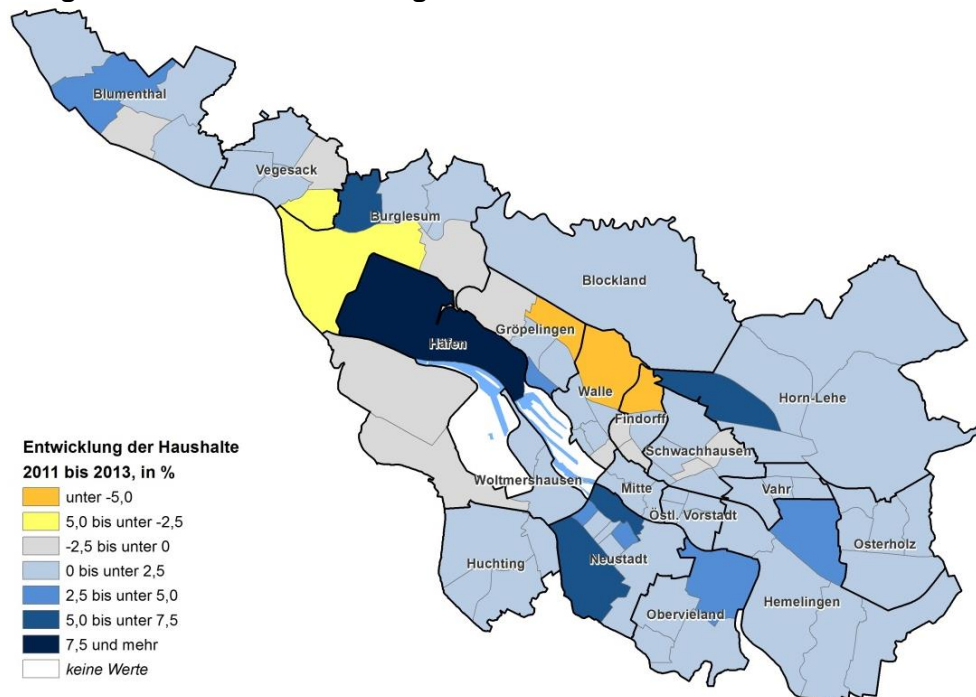
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 13: Mobilitätskennziffer⁹



Quelle: StaLa Bremen

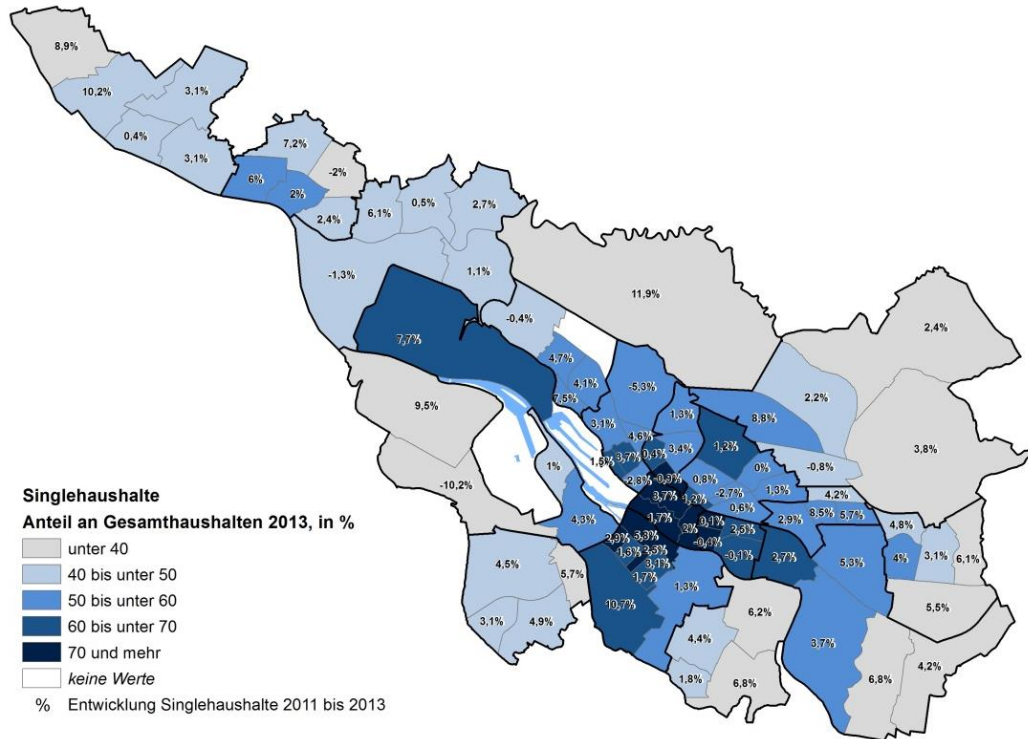
Anhang 14: Haushaltsentwicklung 2011 bis 2013



Quelle: StaLa Bremen

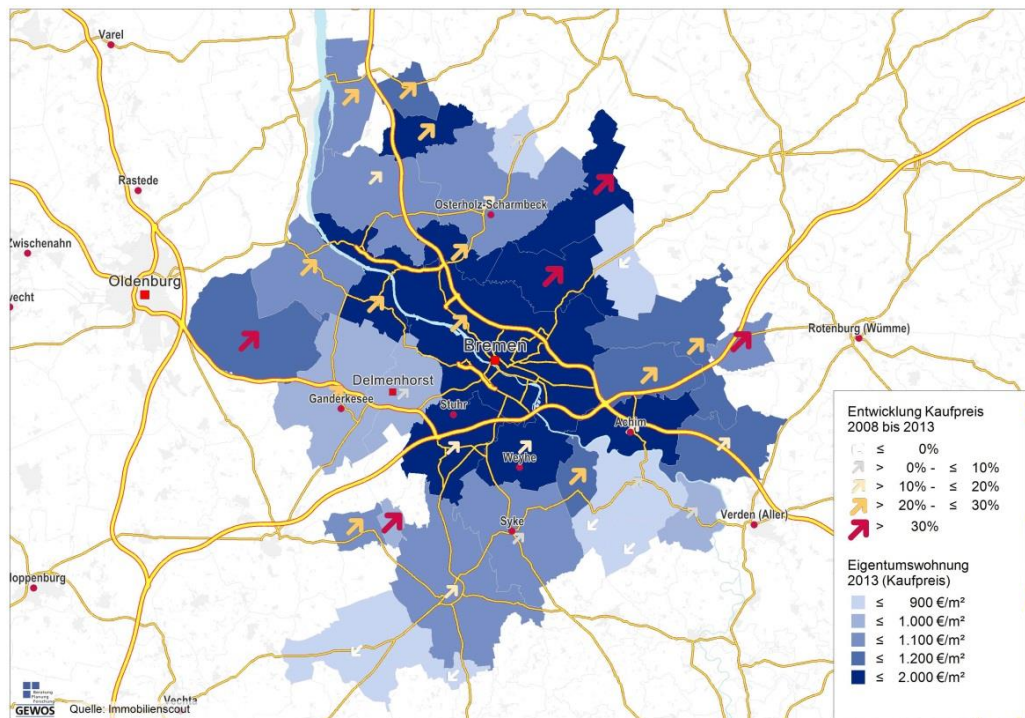
⁹ Mobilitätskennziffer - Eine Kenngröße für die Beurteilung der Wohnungsmarktsituation ist die Fluktuation. In Stadtteilen mit einer hohen Fluktuation findet ein stärkerer Austausch der Wohnbevölkerung statt, der eine stärkere Mietendynamik begünstigt und so zur Verschärfung der Wohnungsmarktsituation beitragen kann. Die Fluktuation wird in Form einer Mobilitätskennziffer dargestellt. Sie setzt die Zahl der Zu- und Fortzüge ins Verhältnis zu den Einwohnern.

Anhang 15: Singlehaushalte



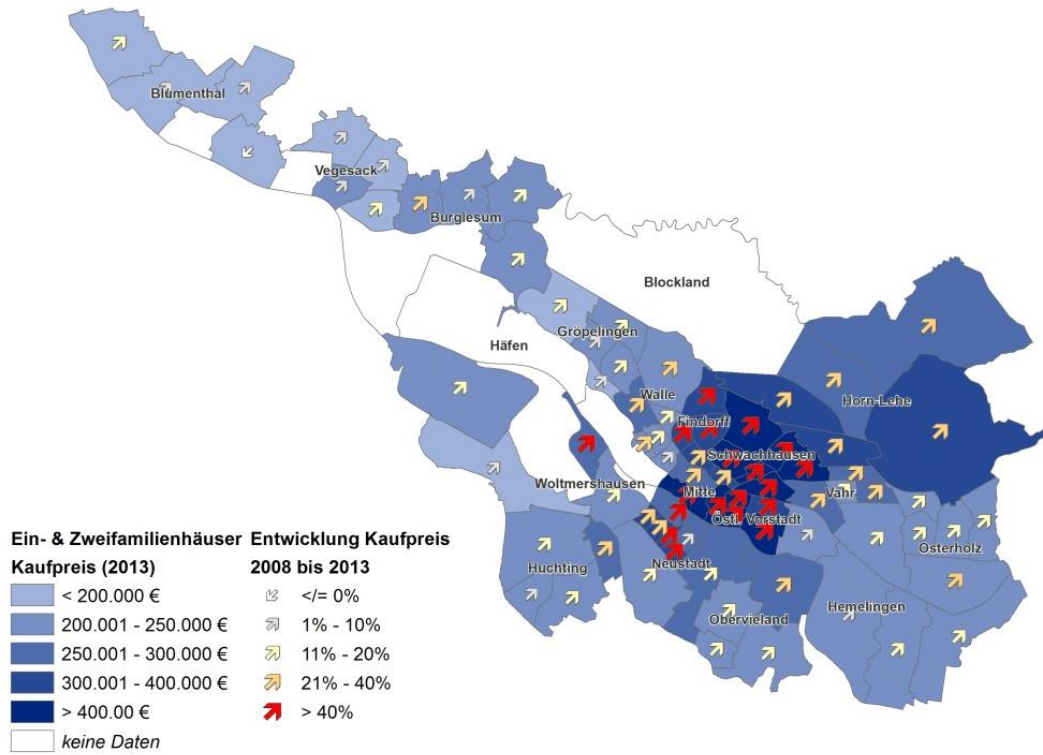
Quelle: StaLa Bremen

Anhang 16: Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der Region Bremen



Quelle: ImmobilienScout24

Anhang 17: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: ImmobilienScout24

Anhang 18: Wohnungsmarktbilanz

Obere Variante	2012	2020	2030
Haushalte	275.710	282.710	283.310
Fluktuationsreserve (3 %)	8.270	8.480	8.500
Haushalte mit Fluktuationsreserve (nachgefragte Wohnungen)	283.980	291.190	291.810
Wohnungsbestand ohne Neubau	283.090	278.490	272.790
Wohnungsabgänge	-	-4.600	-5.700
Nachfrageüberhang	890	12.700	19.020
Untere Variante	2012	2020	2030
Haushalte	275.000	277.900	275.990
Fluktuationsreserve (3 %)	8.250	8.340	8.280
Haushalte mit Fluktuationsreserve (nachgefragte Wohnungen)	283.250	286.240	284.270
Wohnungsbestand ohne Neubau	283.090	278.490	272.790
Wohnungsabgänge	-	-4.600	-5.700
Nachfrageüberhang	160	7.750	11.480

Lage und Typisierung

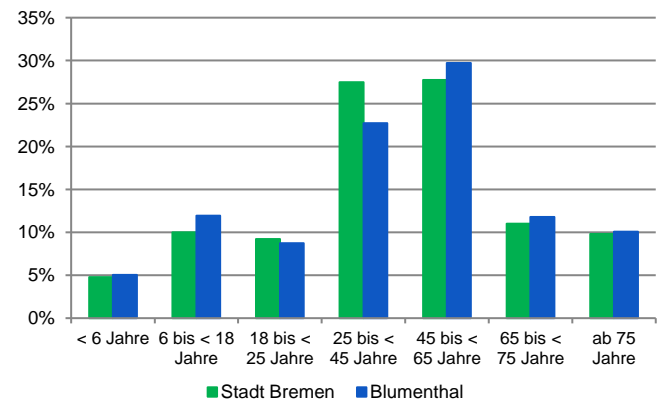


Charakteristika

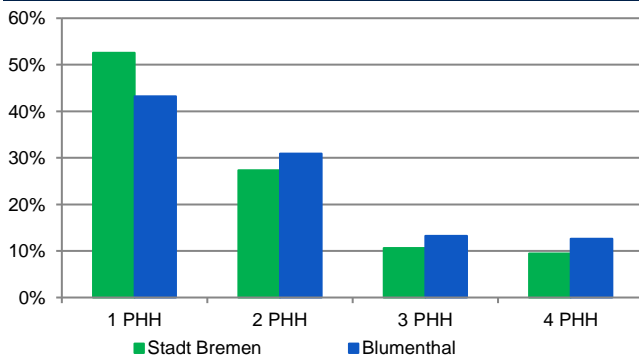
Blumenthal ist der am nördlichsten gelegene Stadtteil in Bremen. Neben industriell geprägten Stadtteilbereichen sind auch ländliche Strukturen bspw. in Farge und Rehum vorhanden. In Rehum befindet sich auch der historisch bedeutsame U-Boot-Bunker "Valentin". Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung ist vergleichsweise hoch. Der Stadtteil ist den Folgen des Strukturwandels besonders stark ausgesetzt. Arbeitsplatzverluste führten zu Abwanderungen und anhaltenden Einwohnerverlusten. Der lokale Wohnungsmarkt ist von moderaten Leerständen im Geschosswohnungsbau und geringer Nachfrage nach Neubauflächen gekennzeichnet.

Bevölkerungsstruktur	Blumenthal	Bremen
AusländerInnen	11,9%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	28,2%	29,4%
Arbeitslose	9,6%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	9,6%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	17,2%	12,8%
Wohngeldhaushalte	1,5%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	31,1%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



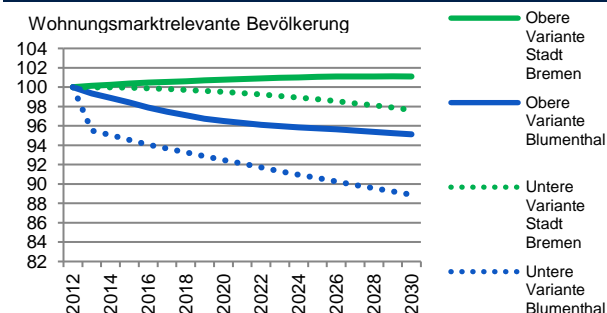
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



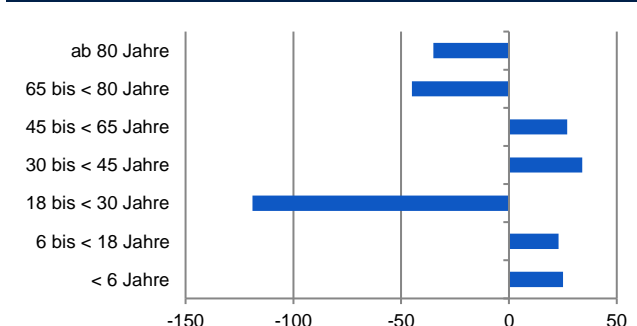
Haushaltentwicklung

	Blumenthal	Bremen
Haushalte insgesamt	15.343	305.769
Einpersonenhaushalte	43,2%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	56,8%	47,5%
Paare	44,8%	37,5%
Familien	20,0%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	14,5%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



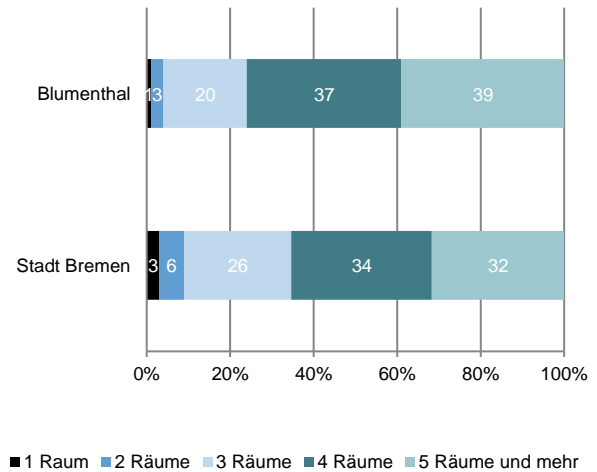
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Blumenthal



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	15.300	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	51,2%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,8%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	79,9	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,3	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,13	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

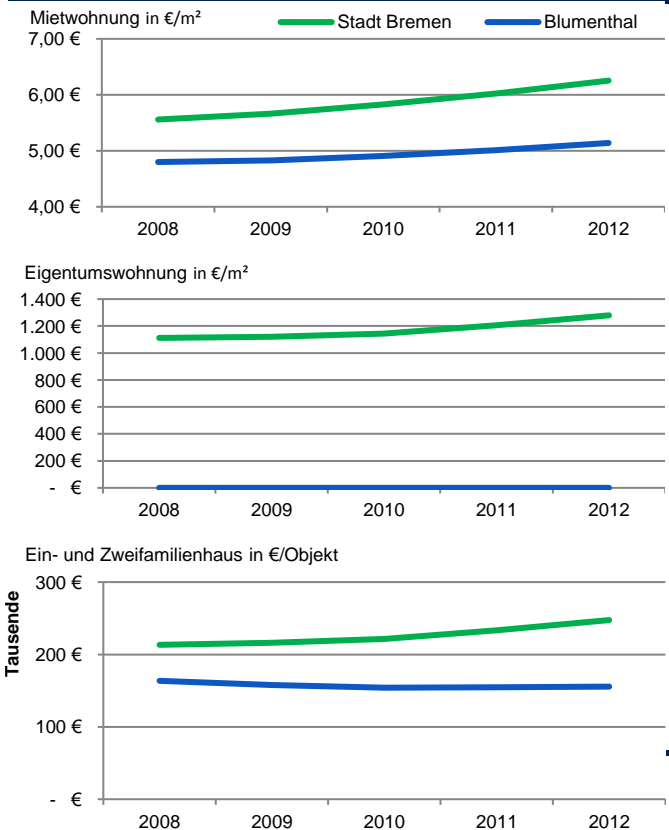


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Grünes Band Lüssum	Lüssum-Bockhorn	1,36
Rönnebecker Hafen	Blumenthal	1,43
ehem. Dewers Areal	Rönnebeck	1,64

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	47,1%	bis 75	13,0%	bis 250	13,0%	Mehrfamilienhaus	62,5%
Eigentum	26,5%	bis 100	4,3%	bis 350	4,3%	Eigenheim	37,5%
Altengerechtes Wohnen	14,7%	bis 150	43,5%	bis 500	0,0%		
keine konkrete Vorstellung	11,8%	bis 200	21,7%	über 500	0,0%		

Wohnungsmarktkonzept Bremen

Borgfeld

Lage und Typisierung

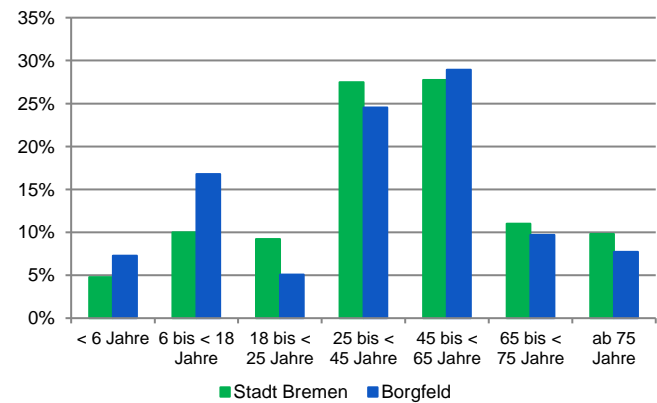


Charakteristika

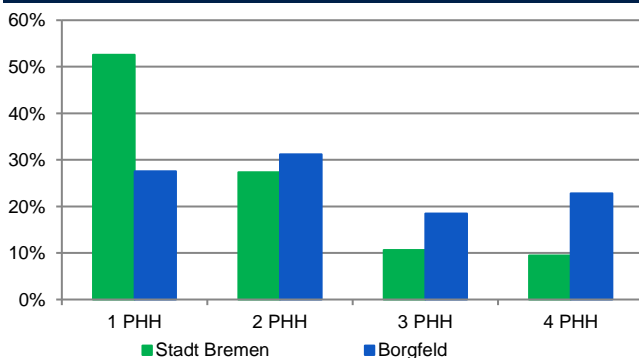
Borgfeld im Nordosten Bremens gehört zu den ländlich geprägten Ortsteilen mit geringer Bevölkerungsdichte. Die Entwicklung von Wohnquartieren des gehobenen Standards hat in den letzten Jahren zu einem erhöhten Zuzug insbesondere der 30- bis unter 45-Jährigen geführt. Das Durchschnittseinkommen liegt mit 58.600 € deutlich über dem Bremer Durchschnitt. Neben landwirtschaftlichen Nutzflächen befindet sich hier mit den Borgfelder Wümmewiesen auch das größte Naturschutzgebiet Bremens. Mit rund 34 % hat Borgfeld zudem den höchsten Anteil an Familienhaushalten in der Hansestadt Bremen.

Bevölkerungsstruktur	Borgfeld	Bremen
AusländerInnen	4,8%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	14,4%	29,4%
Arbeitslose	2,0%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	1,4%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	k.A.	12,8%
Wohngeldhaushalte	k.A.	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	31,8%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



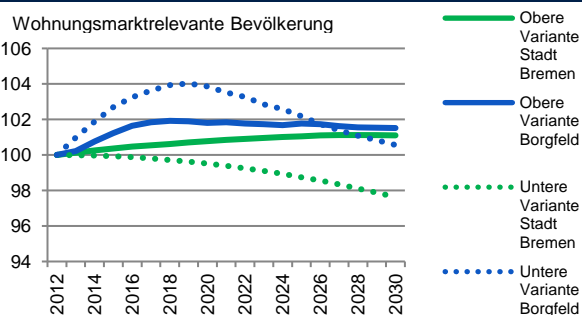
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



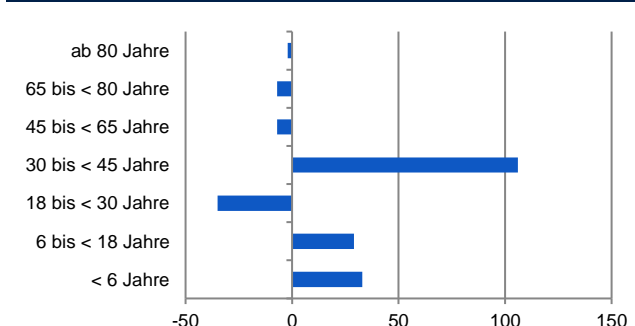
Haushaltsentwicklung

	Borgfeld	Bremen
Haushalte insgesamt	3.762	305.769
Einpersonenhaushalte	27,5%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	72,5%	47,5%
Paare	64,2%	37,5%
Familien	33,9%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	33,3%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



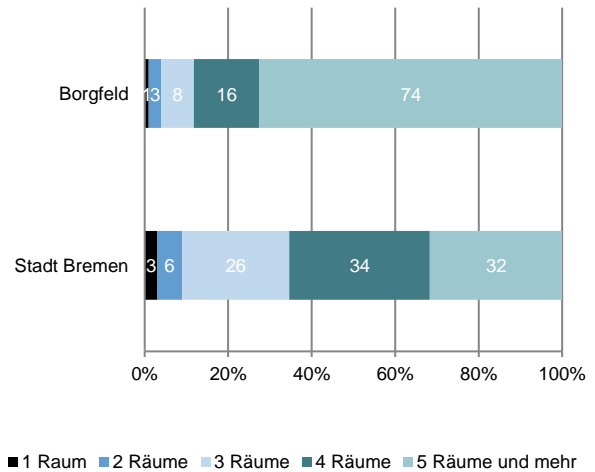
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Borgfeld



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	3.492	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	85,0%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	k.A.	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	114,5	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	44,1	40,4
Neubau je 1.000 EW	8,16	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

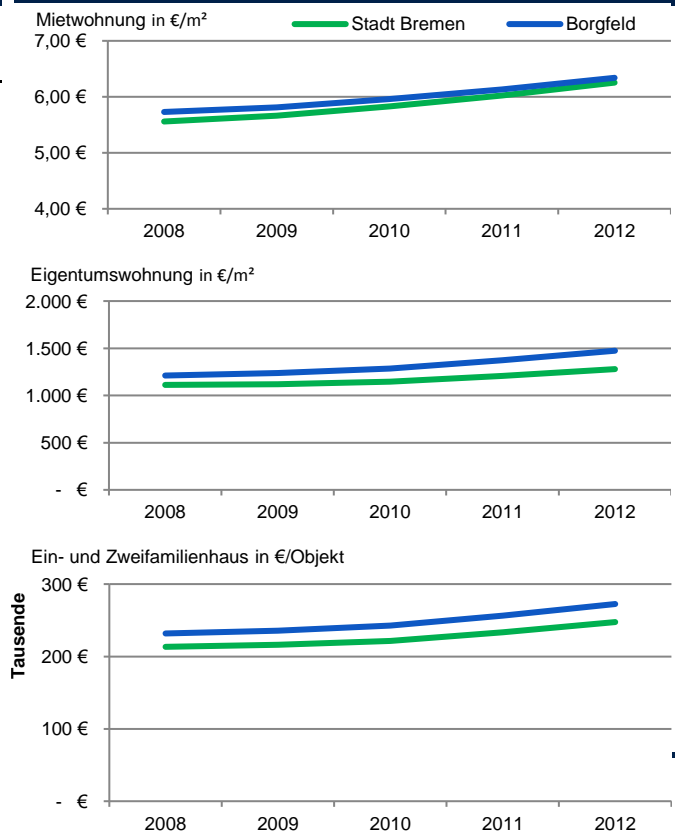


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	25,8%	bis 75	5,0%	bis 250	28,9%	Mehrfamilienhaus	46,2%
Eigentum	53,9%	bis 100	6,9%	bis 350	20,8%	Eigenheim	53,8%
Altengerechtes Wohnen	9,0%	bis 150	17,6%	bis 500	4,4%		
keine konkrete Vorstellung	11,2%	bis 200	15,1%	über 500	1,3%		

Wohnungsmarktkonzept Bremen

Burglesum

Lage und Typisierung

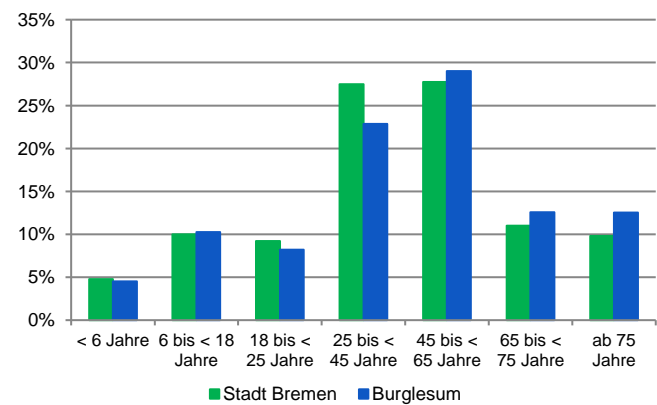


Charakteristika

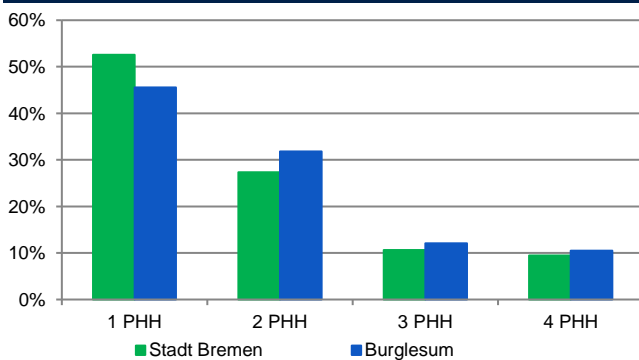
Der Stadtteil Burglesum gehört zu Bremen Nord und ist flächenmäßig der drittgrößte Stadtteil Bremens. Die Altersstruktur wird durch eine hohe und zunehmende Anzahl älterer Menschen und durch die Abnahme der jüngeren Altersgruppen geprägt. Paare ohne Kinder sind in den Ortsteilen deutlich häufiger als in anderen Stadtteilen vertreten.

Bevölkerungsstruktur	Burglesum	Bremen
AusländerInnen	9,0%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	25,8%	29,4%
Arbeitslose	7,3%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	7,3%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	12,4%	12,8%
Wohngeldhaushalte	3,5%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	32,0%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



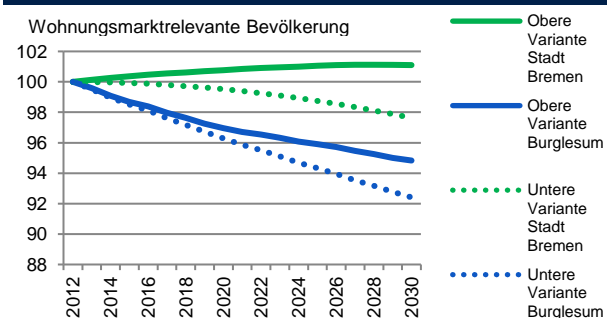
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



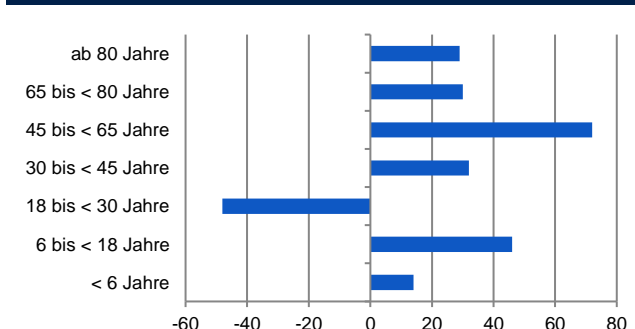
Haushaltsentwicklung

	Burglesum	Bremen
Haushalte insgesamt	16.771	305.769
Einpersonenhaushalte	45,6%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	54,4%	47,5%
Paare	43,7%	37,5%
Familien	17,5%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	15,5%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



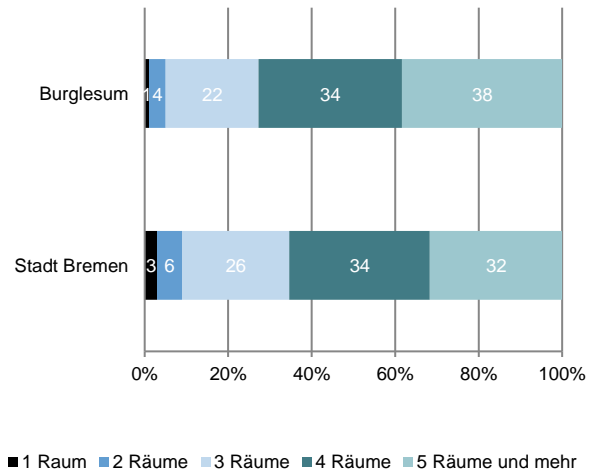
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Burglesum



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	16.695	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	42,4%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	3,1%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	81,9	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	41,9	40,4
Neubau je 1.000 EW	2,82	1,20

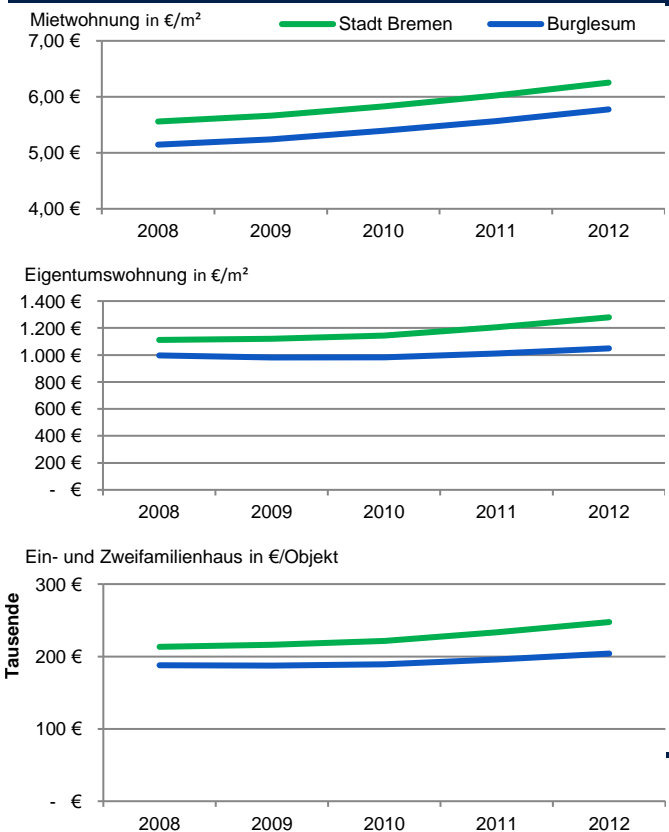
Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)



Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Billungstraße	St.Magnus	1,47
Lesumpark	Lesum	1,83
Eichenhof	St.Magnus	0,62

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
Mietwohnung	30,1%	bis 75	4,4%	bis 250	17,8%	Mehrfamilienhaus	51,5%
Eigentum	45,1%	bis 100	25,6%	bis 350	4,4%	Eigenheim	48,5%
Altengerechtes Wohnen	10,6%	bis 150	30,0%	bis 500	3,3%		
keine konkrete Vorstellung	14,2%	bis 200	14,4%	über 500	0,0%		

Lage und Typisierung

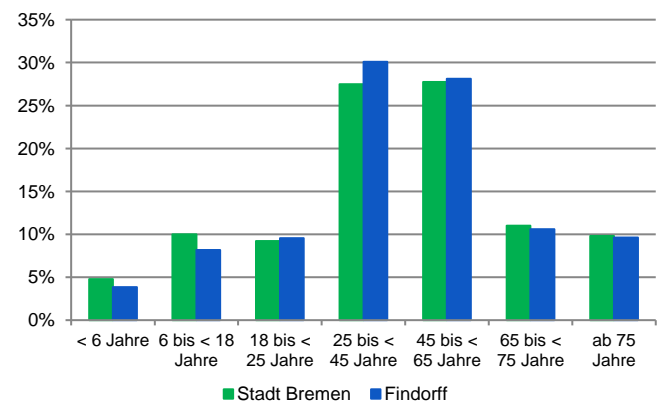


Charakteristika

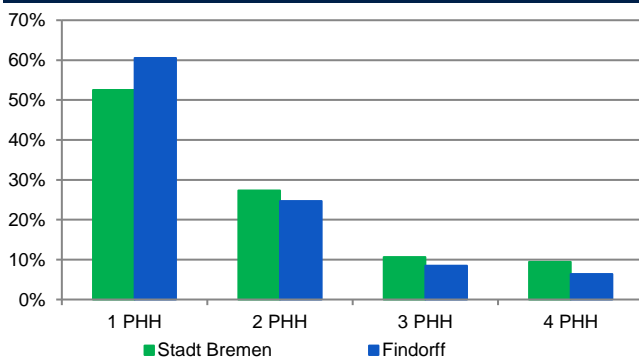
Der Stadtteil Findorff grenzt nördlich an die Bremer Innenstadt an. Er ist geprägt durch die beiden Ortsteile Regensburger Straße und Findorff-Bürgerweide. Die beiden Ortsteile sind in den letzten Jahren stark gewachsen. In allen Ortsteilen sind Ehepaare unterdurchschnittlich vertreten und die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist gestiegen. In Findorff übersteigt die Wohnungsnachfrage das Angebot deutlich.

Bevölkerungsstruktur	Findorff	Bremen
AusländerInnen	8,7%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	18,8%	29,4%
Arbeitslose	7,1%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	7,1%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	9,8%	12,8%
Wohngeldhaushalte	1,7%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	35,9%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



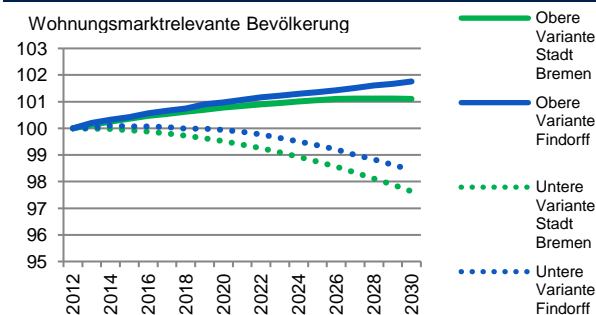
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



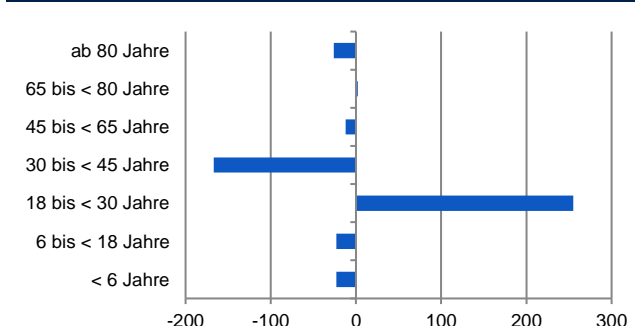
Haushaltsentwicklung

	Findorff	Bremen
Haushalte insgesamt	15.923	305.769
Einpersonenhaushalte	60,5%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	39,5%	47,5%
Paare	31,1%	37,5%
Familien	13,2%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	13,9%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



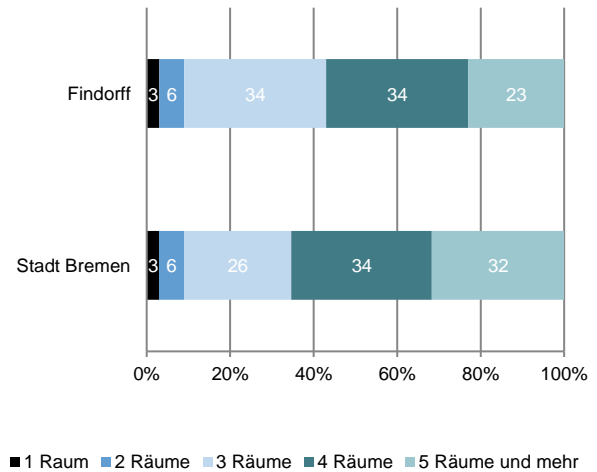
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Findorff



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	14.950	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	29,2%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	3,6%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	67,8	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,2	40,4
Neubau je 1.000 EW	1,93	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

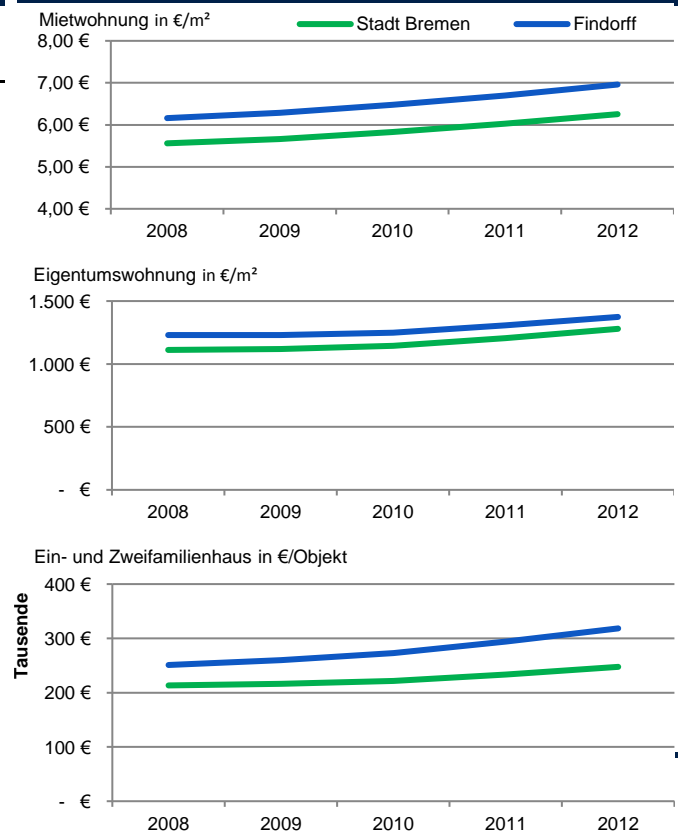


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Gestra	Regensburger Straße	1,64

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
Mietwohnung	45,0%	bis 75	7,9%	bis 250	23,9%	Mehrfamilienhaus	72,7%
Eigentum	32,6%	bis 100	10,4%	bis 350	8,6%	Eigenheim	27,3%
Altengerechtes Wohnen	8,0%	bis 150	25,4%	bis 500	3,6%		
keine konkrete Vorstellung	14,5%	bis 200	18,9%	über 500	1,4%		

Lage und Typisierung

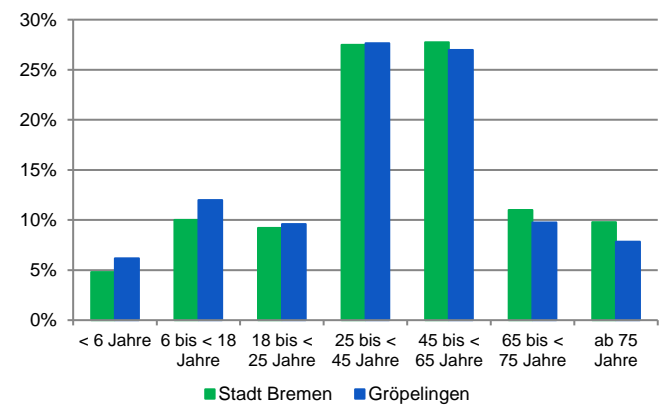


Charakteristika

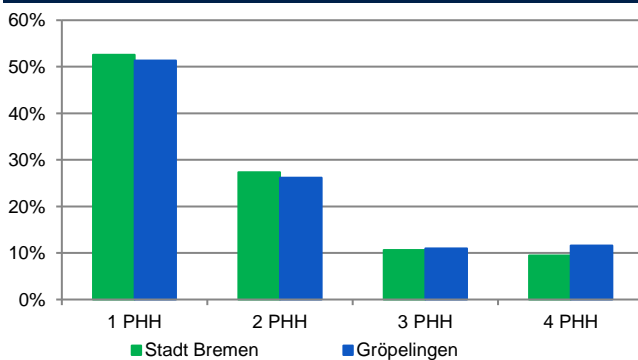
Der Stadtteil Gröpelingen liegt im Bremer Westen. Er ist von der Nähe zu den Bremer Häfen und der dortigen verarbeitenden Industrie geprägt. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt über dem städtischen Durchschnitt. Das begünstigt eine ausgeprägte kulturelle Vielfalt. Der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Kindern ist überdurchschnittlich, ebenso die Zahl der Alleinerziehenden. Die Wohnungsnachfrage generiert sich überwiegend aus dem Stadtteil selbst und ist vergleichsweise gering.

Bevölkerungsstruktur	Gröpelingen	Bremen
AusländerInnen	26,5%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	44,1%	29,4%
Arbeitslose	15,4%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	15,4%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	26,4%	12,8%
Wohngeldhaushalte	1,2%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	28,0%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



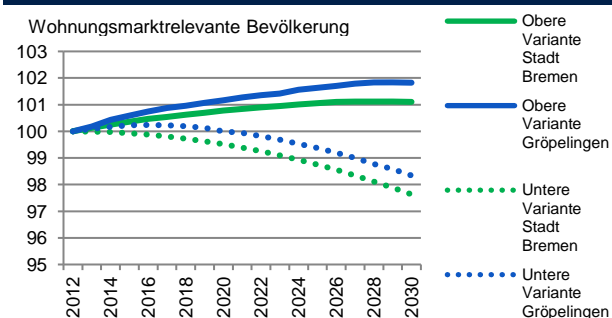
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



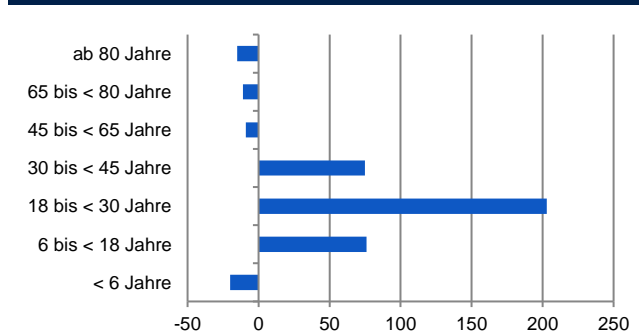
Haushaltsentwicklung

	Gröpelingen	Bremen
Haushalte insgesamt	18.589	305.769
Einpersonenhaushalte	51,3%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	48,7%	47,5%
Paare	36,2%	37,5%
Familien	19,8%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	12,9%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



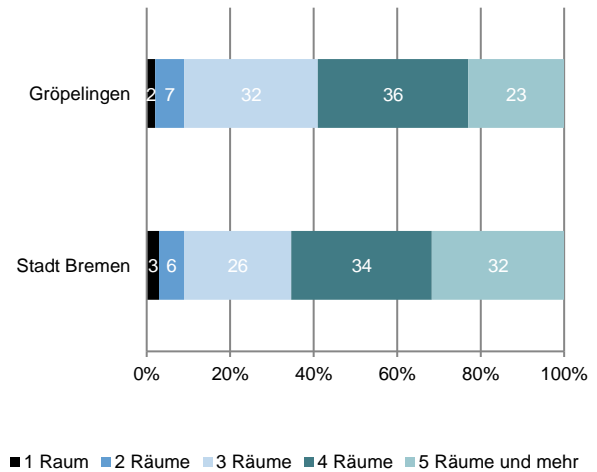
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Gröpelingen



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	17.865	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	32,2%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	9,6%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	65,9	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	33,5	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,71	1,20

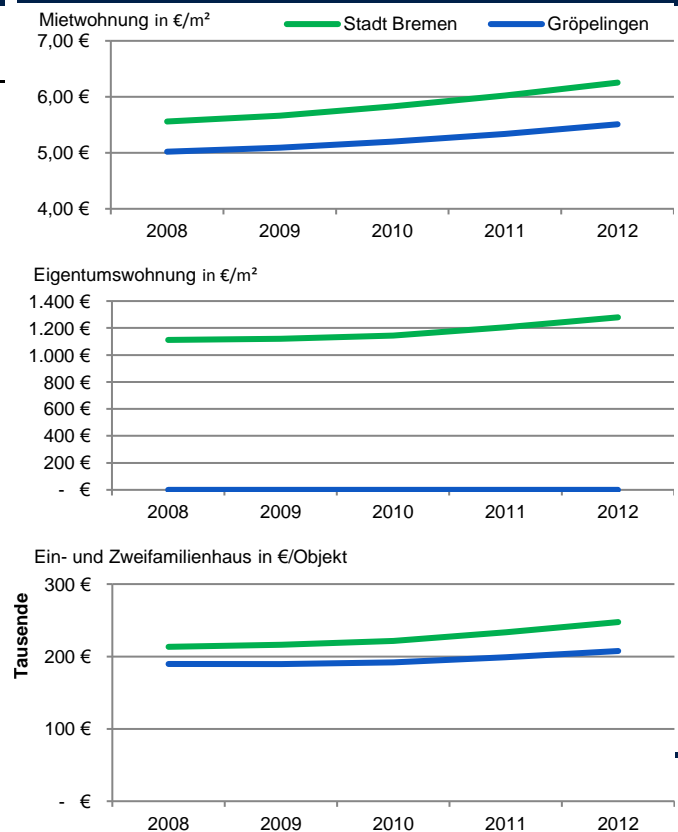
Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)



Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Wummensieder Straße	Ohlenhof	0,94
Ritterhuder Heerstraße	Oslebshausen	6,93
Bunte Berse	Lindenhof	0,41

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)

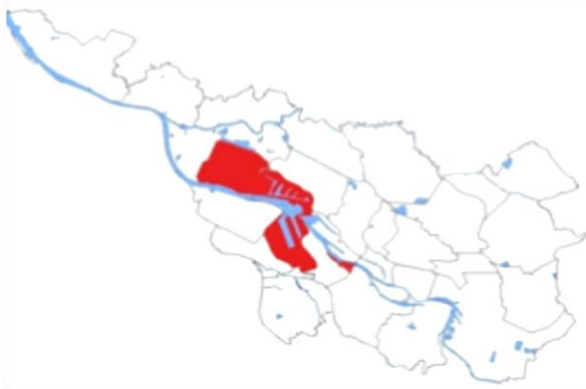


Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	63,0%	bis 75	45,5%	bis 250	9,1%	Mehrfamilienhaus	91,3%
Eigentum	14,8%	bis 100	27,3%	bis 350	9,1%	Eigenheim	8,7%
Altengerechtes Wohnen	7,4%	bis 150	0,0%	bis 500	0,0%		
keine konkrete Vorstellung	14,8%	bis 200	9,1%	über 500	0,0%		

Lage und Typisierung

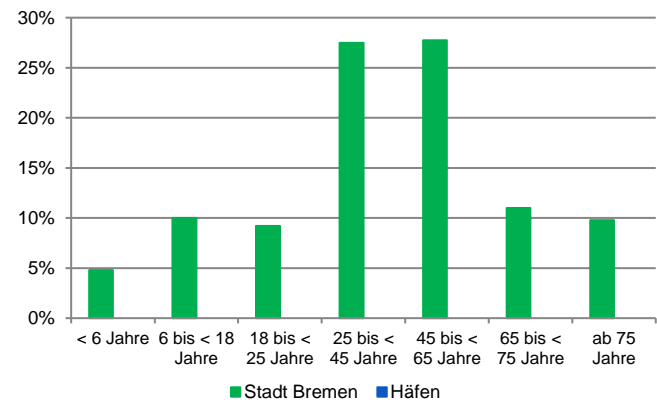


Charakteristika

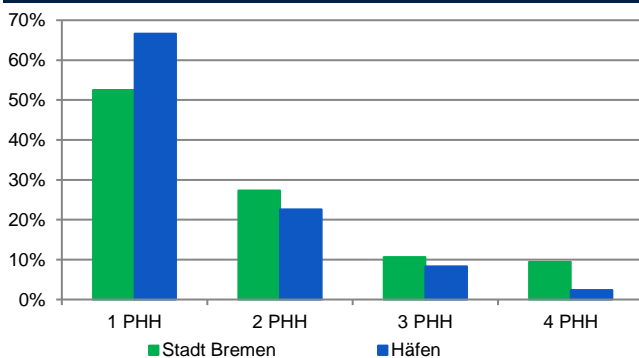
Zum Bremer Stadtteil Häfen gehören drei Ortsteile im Bremer Westen - Industrieböden, Neustädter Böden und Hohentorhafen - sowie das Stadtbremische Überseegebiet Bremerhaven in Bremerhaven. Er ist ein wichtiger Güterumschlagsplatz und Industriestandort, als Wohnquartier bisher aber kaum entwickelt.

Bevölkerungsstruktur	Häfen	Bremen
AusländerInnen	14,0%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	14,9%	29,4%
Arbeitslose	5,2%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	5,2%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	14,3%	12,8%
Wohngeldhaushalte	k.A.	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	48,8%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



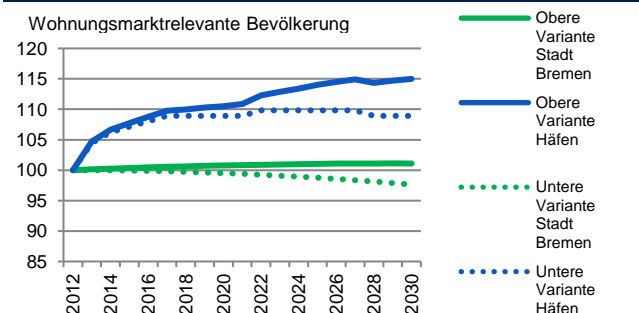
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



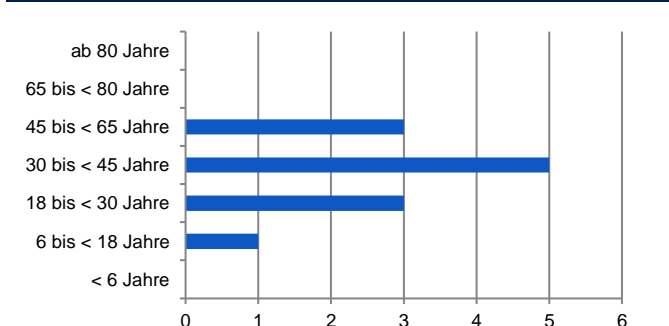
Haushaltsentwicklung

	Häfen	Bremen
Haushalte insgesamt	84	305.769
Einpersonenhaushalte	66,7%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	33,3%	47,5%
Paare	25,0%	37,5%
Familien	4,8%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	11,9%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



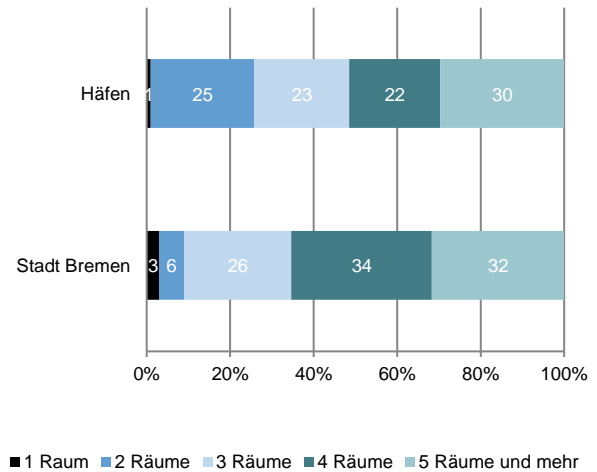
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Häfen



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	199	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	36,2%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	k.A.	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	62,3	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	113,7	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,00	1,20

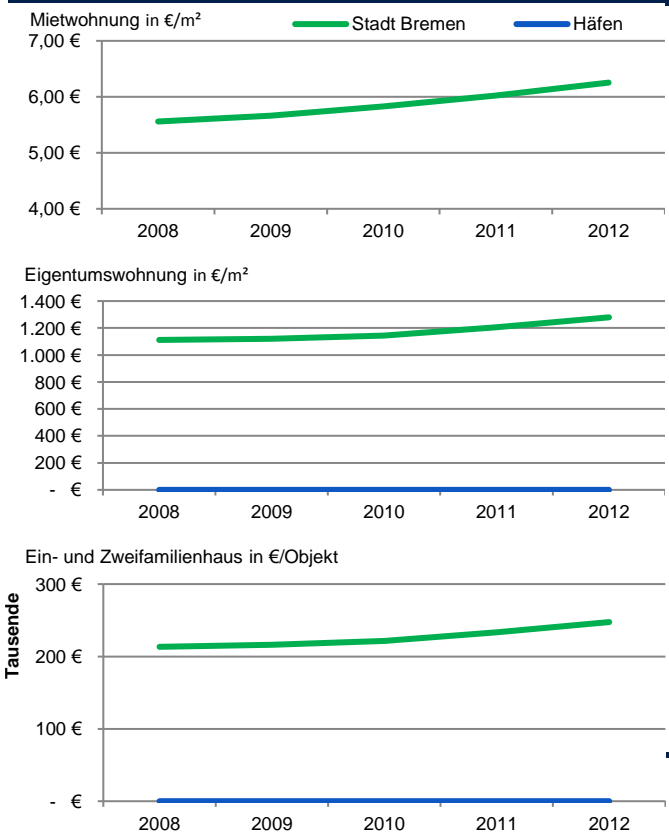
Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)



Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	30,3%	bis 75	9,1%	bis 250	18,2%	Mehrfamilienhaus	58,6%
Eigentum	51,5%	bis 100	13,6%	bis 350	13,6%	Eigenheim	41,4%
Altengerechtes Wohnen	9,1%	bis 150	36,4%	bis 500	4,5%		
keine konkrete Vorstellung	9,1%	bis 200	4,5%	über 500	0,0%		

Lage und Typisierung

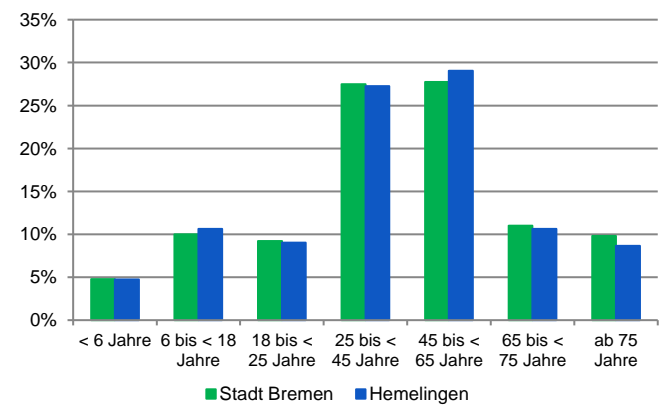


Charakteristika

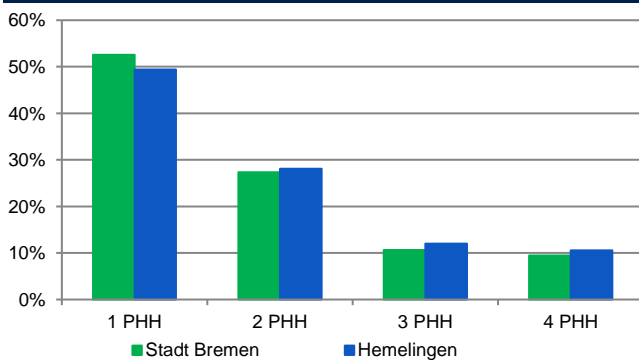
Der Stadtteil Hemelingen liegt im Südosten Bremens. Er setzt sich aus fünf Ortsteilen zusammen und ist sowohl von der Einwohnerzahl als auch flächenmäßig der zweitgrößte Stadtteil Bremens. Hemelingen wird durch unterschiedliche demographische Entwicklungen geprägt. Die Ortsteile Hemelingen und Hastedt sind bunt und geprägt durch eine junge Bevölkerung, während die anderen Ortsteile Einwohnerrückgänge verzeichnen und der Altersdurchschnitt gestiegen ist. Im Schnitt ist der Stadtteil in den letzten Jahren jedoch gewachsen. Ehepaare sind, bis auf in Hastedt, in allen Ortsteilen überdurchschnittlich vertreten.

Bevölkerungsstruktur	Hemelingen	Bremen
AusländerInnen	15,7%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	31,0%	29,4%
Arbeitslose	7,3%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	7,3%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	13,0%	12,8%
Wohngeldhaushalte	1,4%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	35,3%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



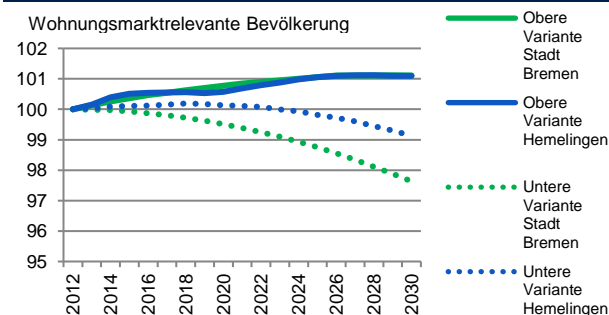
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



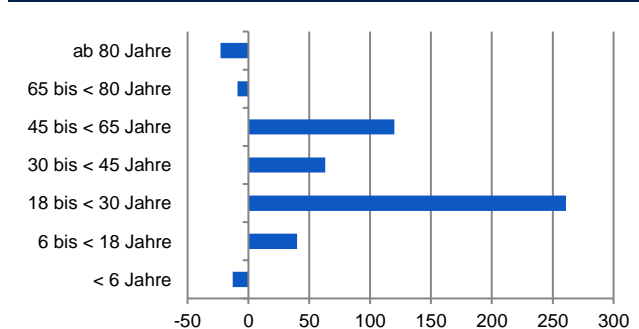
Haushaltsentwicklung

	Hemelingen	Bremen
Haushalte insgesamt	22.482	305.769
Einpersonenhaushalte	49,4%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	50,6%	47,5%
Paare	40,4%	37,5%
Familien	17,8%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	12,2%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



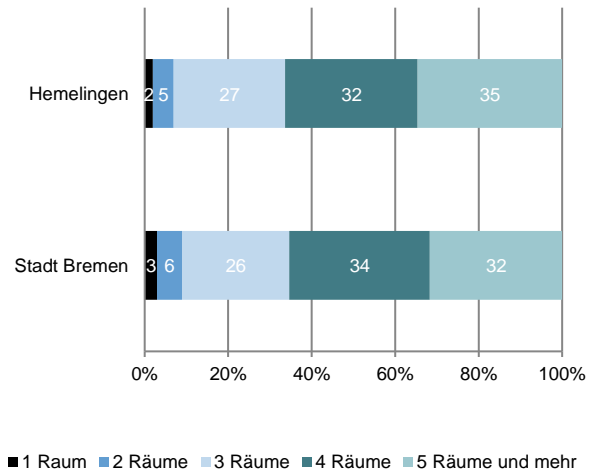
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Hemelingen



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	21.446	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	44,8%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,0%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	78,0	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,2	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,62	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

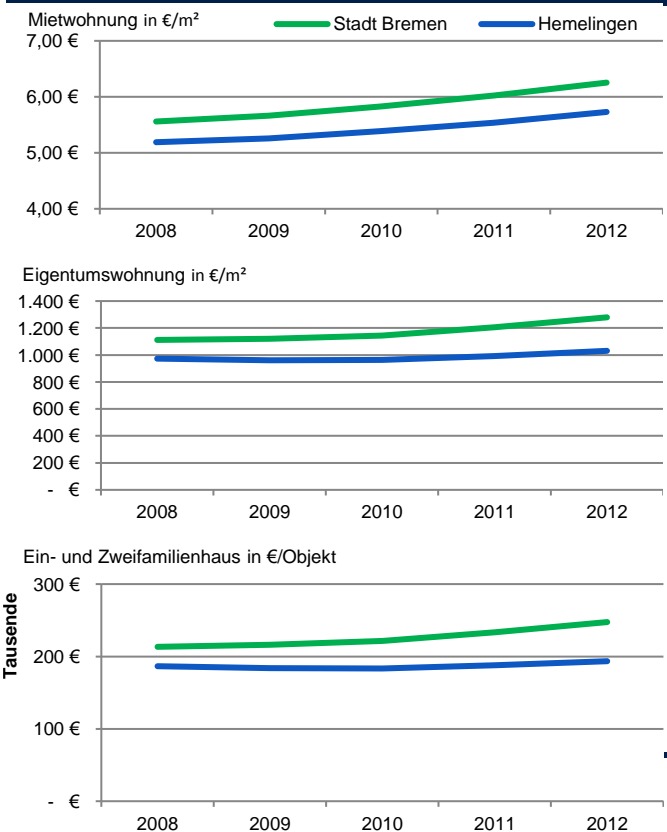


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Diedrich-Wilkens-Straße	Hemelingen	1,52
Quartier Saarburger Straße	Sebaldsbrück	2,83

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)			Vorstellbarer Gebäudetyp			
Mietwohnung	40,0%	bis 75	10,0%	bis 250	14,0%	Mehrfamilienhaus	67,2%
Eigentum	44,3%	bis 100	16,0%	bis 350	8,0%	Eigenheim	32,8%
Altengerechtes Wohnen	4,3%	bis 150	26,0%	bis 500	0,0%		
keine konkrete Vorstellung	11,4%	bis 200	24,0%	über 500	2,0%		

Lage und Typisierung

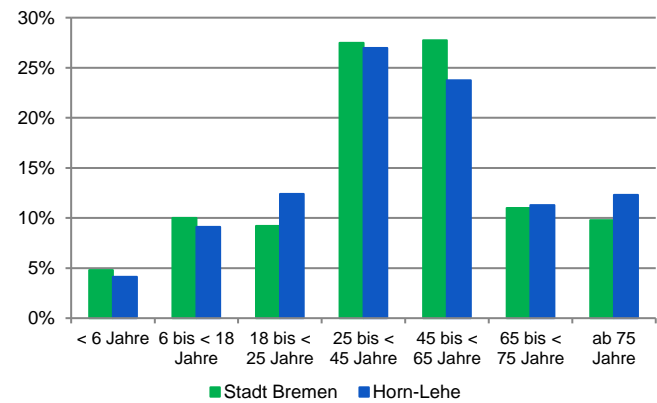


Charakteristika

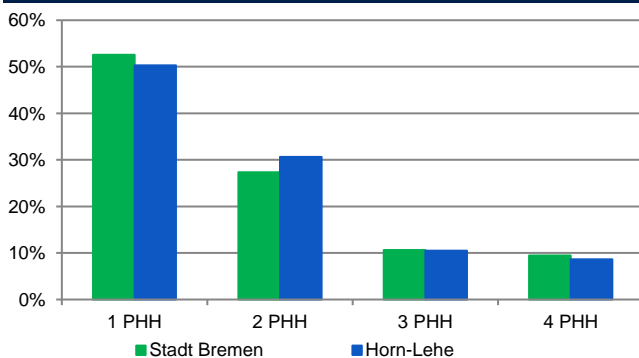
Der Stadtteil Horn-Lehe liegt im Nordosten Bremens. Der Stadtteil setzt sich aus drei Ortsteilen zusammen und ist, gemessen an der Einwohnerzahl, vergleichsweise klein. Horn-Lehe ist in der demographischen Entwicklung zweigeteilt. Die Ortsteile Horn und Lehesterdeich sind gealtert und homogen, während der Ortsteil Lehe jung und bunt ist. Die Bevölkerung ist in allen Ortsteilen in den letzten Jahren gewachsen. In Horn-Lehe liegt die Anzahl der Einpersonenhaushalte deutlich unter dem Mittel der Stadt.

Bevölkerungsstruktur	Horn-Lehe	Bremen
AusländerInnen	9,9%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	22,4%	29,4%
Arbeitslose	3,9%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	3,9%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	4,8%	12,8%
Wohngeldhaushalte	0,6%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	31,0%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



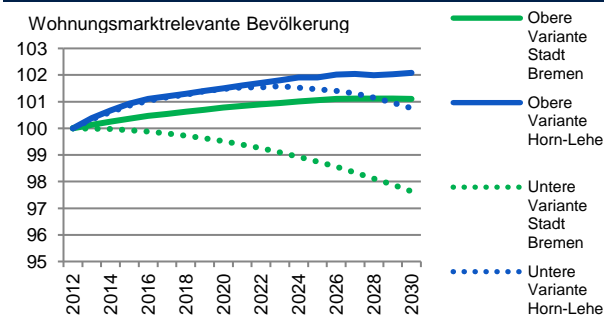
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



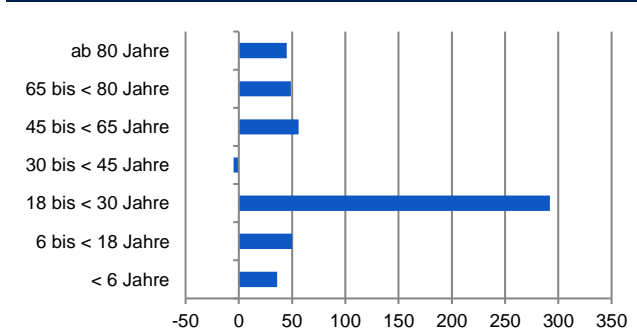
Haushaltsentwicklung

	Horn-Lehe	Bremen
Haushalte insgesamt	14.304	305.769
Einpersonenhaushalte	50,3%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	49,7%	47,5%
Paare	41,5%	37,5%
Familien	15,0%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	14,3%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



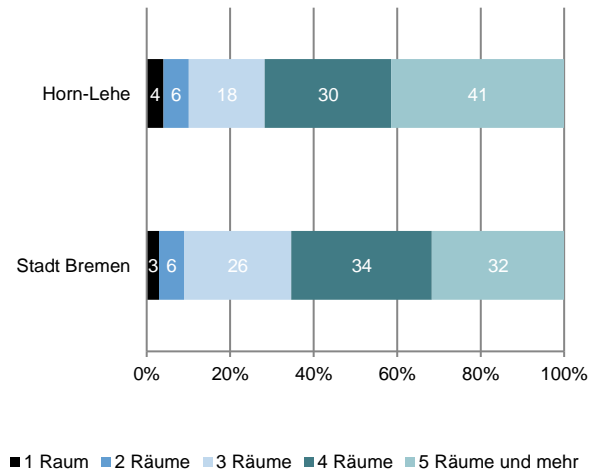
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Horn-Lehe



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	11.950	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	39,7%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,3%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	85,1	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,9	40,4
Neubau je 1.000 EW	1,85	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

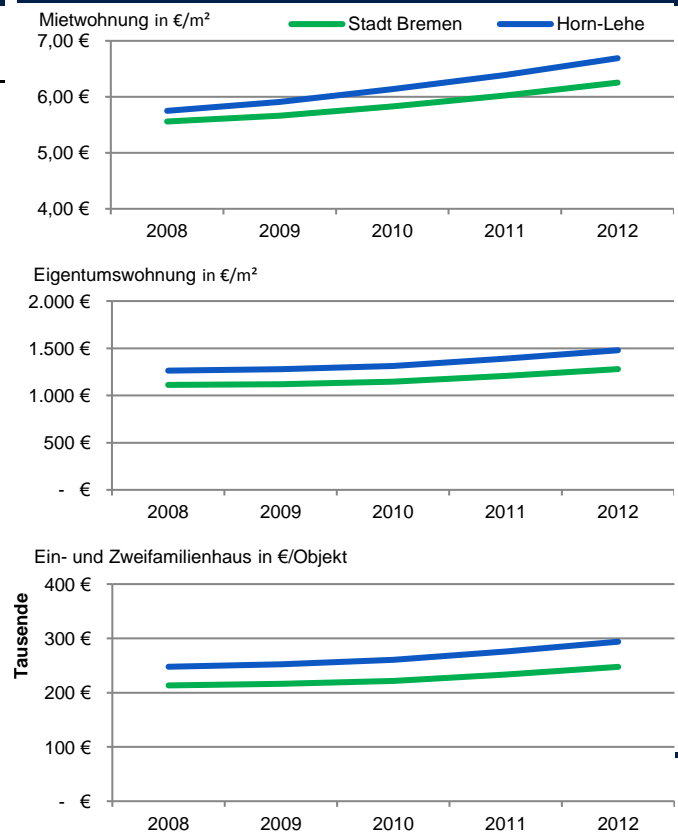


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Mühlenviertel Horn	Lehe	4,62

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	33,8%	bis 75	2,9%	bis 250	25,0%	Mehrfamilienhaus	57,9%
Eigentum	45,8%	bis 100	8,6%	bis 350	14,8%	Eigenheim	42,1%
Altengerechtes Wohnen	7,4%	bis 150	20,1%	bis 500	4,9%		
keine konkrete Vorstellung	13,0%	bis 200	22,5%	über 500	1,2%		

Lage und Typisierung

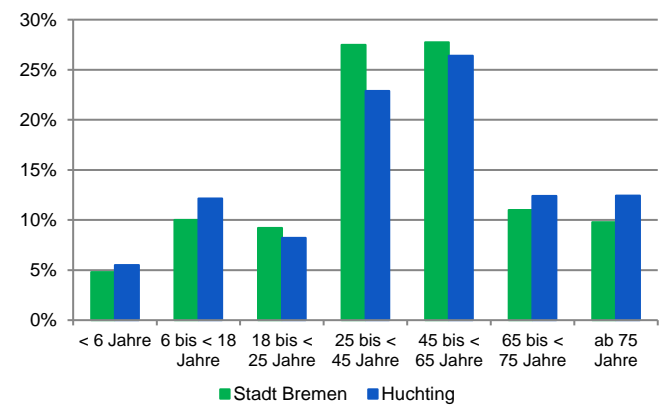


Charakteristika

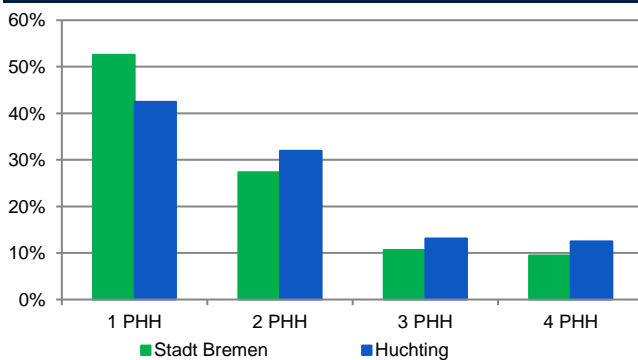
Der Stadtteil Huchting ist geprägt durch die in den 1960er und 1970er Jahren errichtete Großwohnsiedlung. Der Anteil der jüngeren erwerbsfähigen Bevölkerung hat, im Gegensatz zum städtischen Trend, abgenommen. Die Wohnungsnachfrage richtet sich überwiegend auf den Bestand. Bedarfe bestehen zukünftig besonders für seniorengerechte Wohnungen.

Bevölkerungsstruktur	Huchting	Bremen
AusländerInnen	15,2%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	37,1%	29,4%
Arbeitslose	10,2%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	10,2%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	16,6%	12,8%
Wohngeldhaushalte	2,0%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	29,2%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



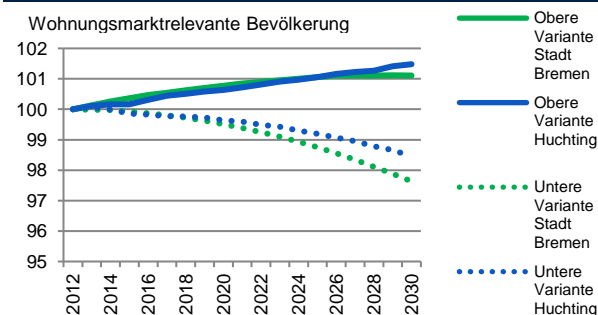
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



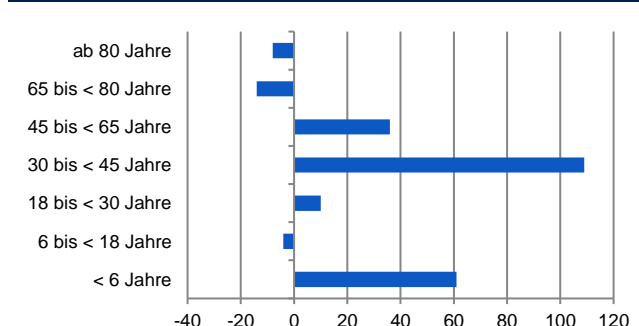
Haushaltsentwicklung

	Huchting	Bremen
Haushalte insgesamt	14.625	305.769
Einpersonenhaushalte	42,5%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	57,5%	47,5%
Paare	45,2%	37,5%
Familien	20,9%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	17,6%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



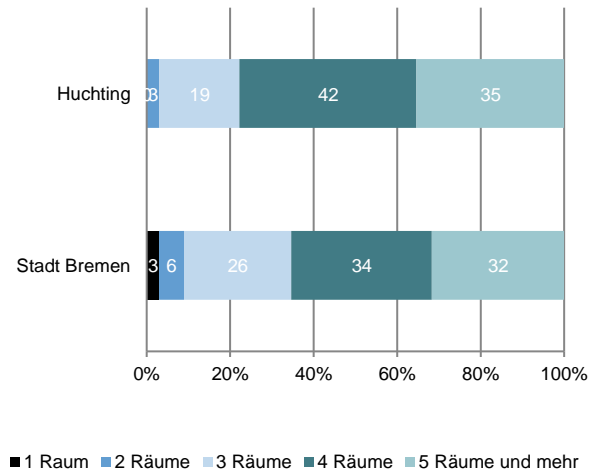
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Huchting



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	13.795	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	40,3%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,5%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	79,0	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	37,1	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,41	1,20

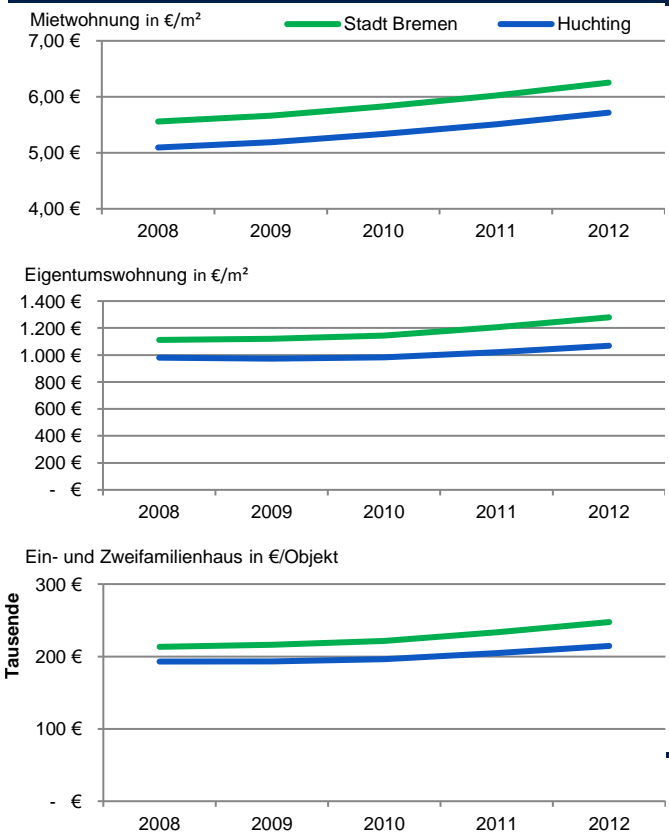
Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)



Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Willakedamm	Kirchhuchting	2,52

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	58,3%	bis 75	19,2%	bis 250	19,2%	Mehrfamilienhaus	75,0%
Eigentum	27,1%	bis 100	7,7%	bis 350	0,0%	Eigenheim	25,0%
Altengerechtes Wohnen	8,3%	bis 150	34,6%	bis 500	0,0%		
keine konkrete Vorstellung	6,3%	bis 200	19,2%	über 500	0,0%		

Wohnungsmarktkonzept Bremen

Mitte

Lage und Typisierung

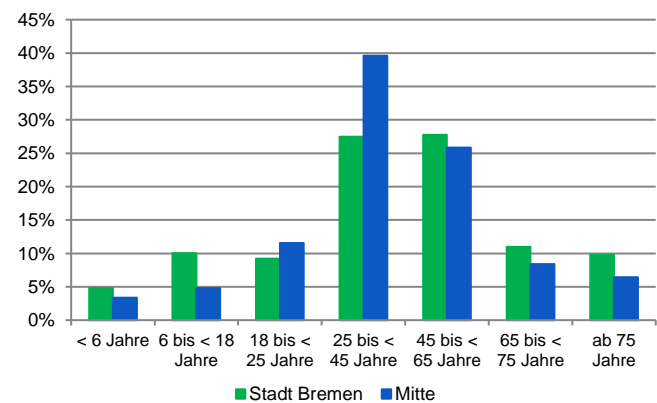


Charakteristika

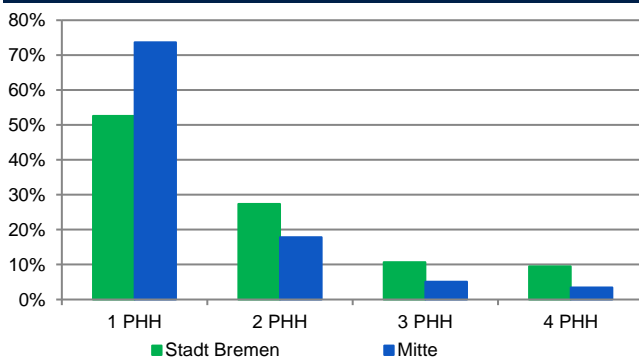
Der Stadtteil Mitte, bestehend aus den drei Ortsteilen Altstadt, Bahnhofsvorstadt und Ostertor, ist Teil der inneren Stadt. Er ist einer der kleinsten Stadtteile und vergleichsweise jung und bunt. In Mitte dominieren die Einpersonenhaushalte. Der Stadtteil ist geprägt durch starken Zuzug der 18- bis unter 30-Jährigen auf der einen Seite und durch den Fortzug von Familien auf der anderen Seite. Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Angebot. Sie konzentriert sich auf den Mehrfamilienhausbereich.

Bevölkerungsstruktur	Mitte	Bremen
AusländerInnen	17,9%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	28,9%	29,4%
Arbeitslose	8,8%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	8,8%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	12,0%	12,8%
Wohngeldhaushalte	0,7%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	35,4%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



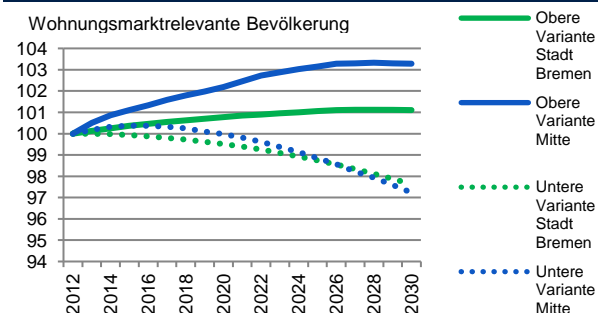
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



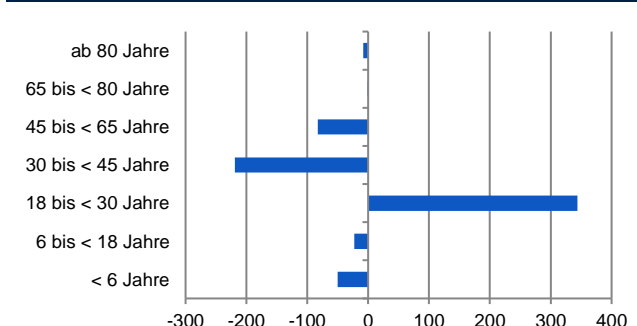
Haushaltsentwicklung

	Mitte	Bremen
Haushalte insgesamt	12.536	305.769
Einpersonenhaushalte	73,7%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	26,3%	47,5%
Paare	19,8%	37,5%
Familien	7,8%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	10,4%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



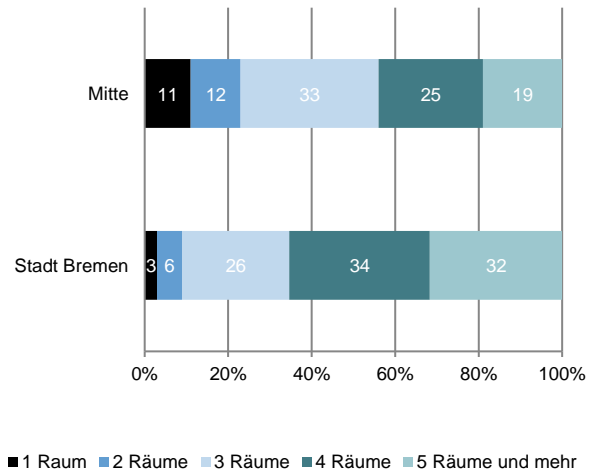
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Mitte



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	10.767	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	14,2%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,7%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	62,7	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	38,8	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,80	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

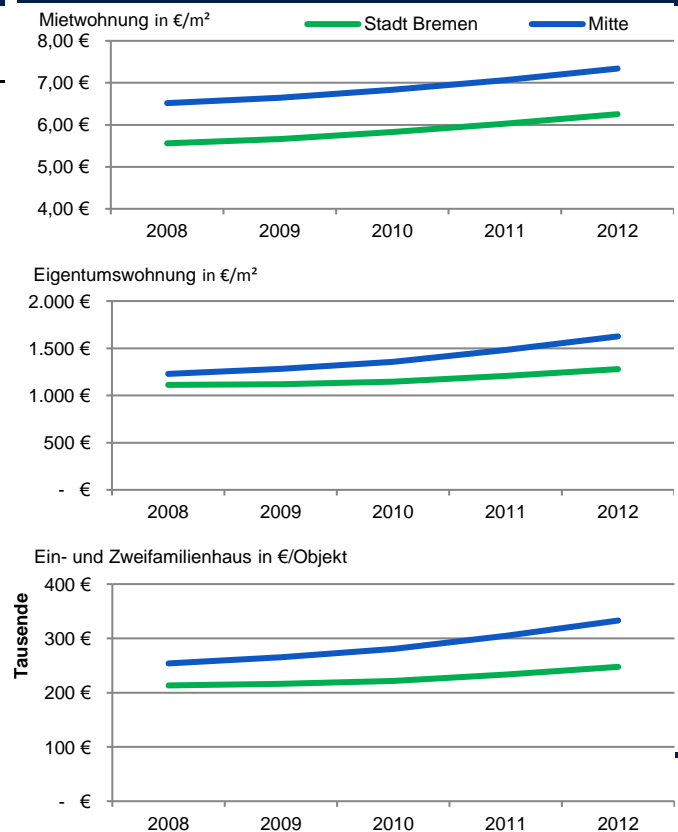


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Wohnprojekt Stephanitor	Altstadt	0,52
Ansgaritor	Altstadt	0,39
Abbentorswall Stadtterrassen	Altstadt	0,25

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	55,1%	bis 75	11,1%	bis 250	18,3%	Mehrfamilienhaus	82,3%
Eigentum	22,6%	bis 100	15,0%	bis 350	13,9%	Eigenheim	17,7%
Altengerechtes Wohnen	6,9%	bis 150	21,1%	bis 500	4,4%		
keine konkrete Vorstellung	15,3%	bis 200	13,9%	über 500	2,2%		

Lage und Typisierung

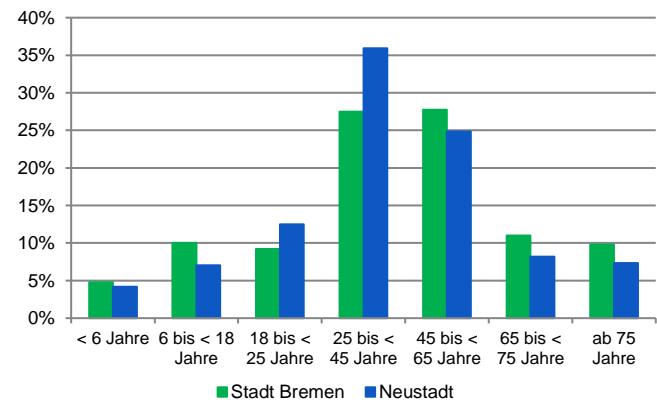


Charakteristika

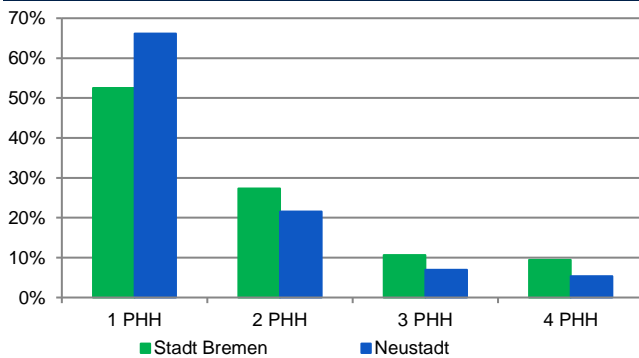
Die Bremer Neustadt grenzt südlich an die Innenstadt. Sie besteht aus acht Ortsteilen, die sehr unterschiedliche städtebauliche Strukturen aufweisen. Gemessen an der Einwohnerzahl ist die Neustadt der größte Stadtteil Bremens. Der Stadtteil kann von der Bewohnerstruktur als vergleichsweise jung und heterogen charakterisiert werden. In der Neustadt übersteigt die Wohnungsnachfrage das Angebot deutlich. Die Entwicklung von Wohnbaupotenzialen hat daher eine hohe Priorität.

Bevölkerungsstruktur	Neustadt	Bremen
AusländerInnen	15,8%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	26,6%	29,4%
Arbeitslose	7,7%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	7,7%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	11,7%	12,8%
Wohngeldhaushalte	2,0%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	36,7%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



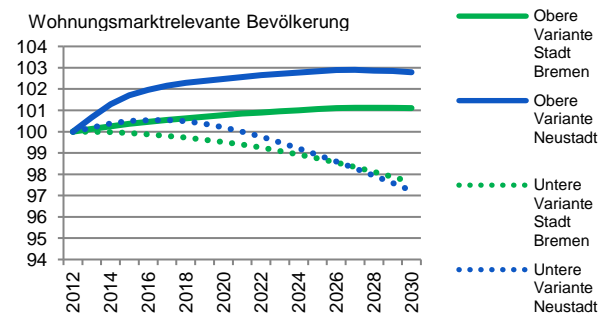
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



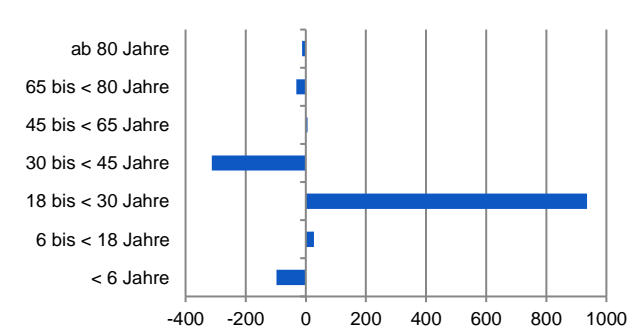
Haushaltsentwicklung

	Neustadt	Bremen
Haushalte insgesamt	29.024	305.769
Einpersonenhaushalte	66,2%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	33,8%	47,5%
Paare	25,7%	37,5%
Familien	11,1%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	10,7%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



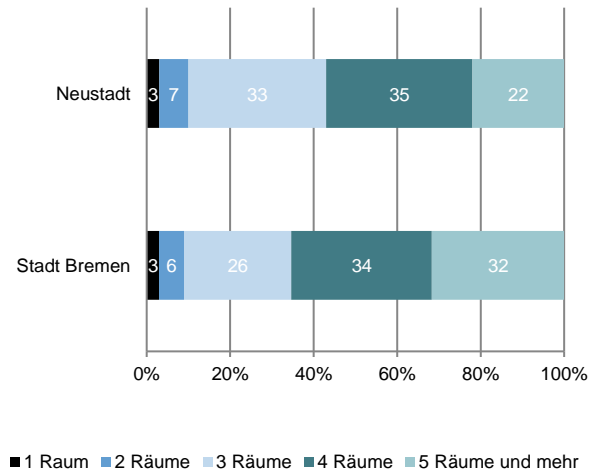
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Neustadt



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	25.515	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	22,6%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,6%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	66,9	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,1	40,4
Neubau je 1.000 EW	1,03	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

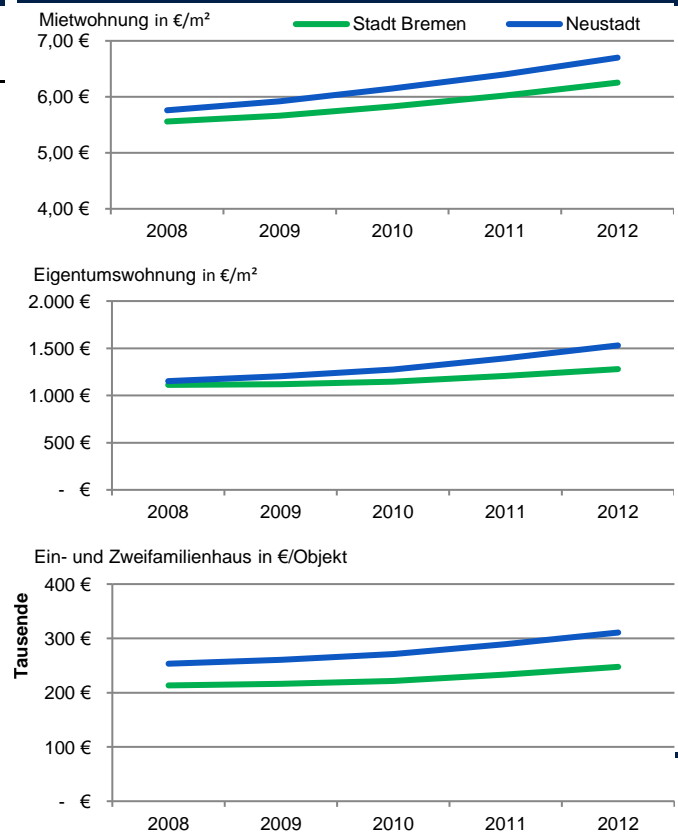


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Cambrai-Dreieck	Huckelriede	1,57
Gartenstadt Werdersee	Huckelriede	14,68
Gartenstadt Süd	Gartenstadt Süd	0,06
Scharnhorst Quartier	Huckelriede	3

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
Mietwohnung	51,2%	bis 75	11,9%	bis 250	18,2%	Mehrfamilienhaus	79,0%
Eigentum	25,6%	bis 100	16,4%	bis 350	6,9%	Eigenheim	21,0%
Altengerechtes Wohnen	7,2%	bis 150	23,3%	bis 500	4,4%		
keine konkrete Vorstellung	16,0%	bis 200	17,0%	über 500	1,9%		

Lage und Typisierung

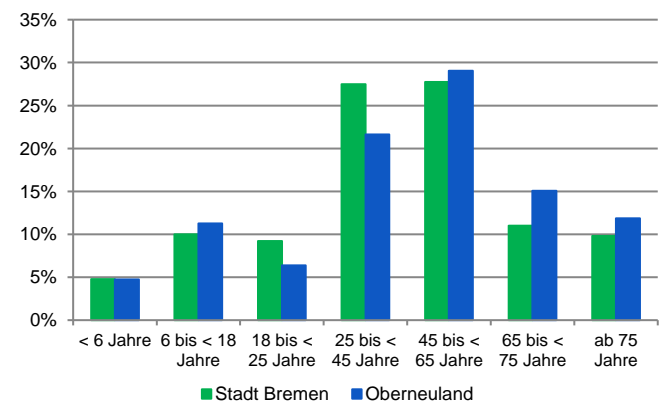


Charakteristika

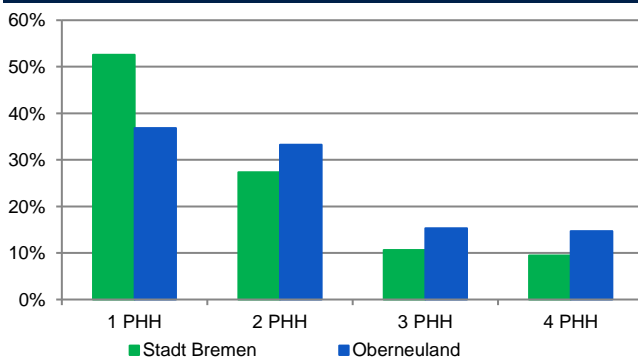
Oberneuland hat im Zuge des Bevölkerungswachstums mittlerweile den Status eines Stadtteils innerhalb der Bremer Verwaltung erlangt. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 120 m² liegt die Wohnfläche weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Das durchschnittliche Einkommen liegt mit 83.800 € ebenfalls weit über dem bremischen Mittel. Die Haushaltsgrößen sind vor allem durch Mehrpersonenhaushalte geprägt. Der Anteil der Seniorenhaushalte liegt über dem Bremer Durchschnitt. Dieser Trend wird sich bei anhaltenden Fortzügen der 18- bis unter 30-Jährigen noch weiter verstärken.

Bevölkerungsstruktur	Oberneuland	Bremen
AusländerInnen	6,1%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	17,4%	29,4%
Arbeitslose	2,9%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	2,9%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	k.A.	12,8%
Wohngeldhaushalte	0,4%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	27,3%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



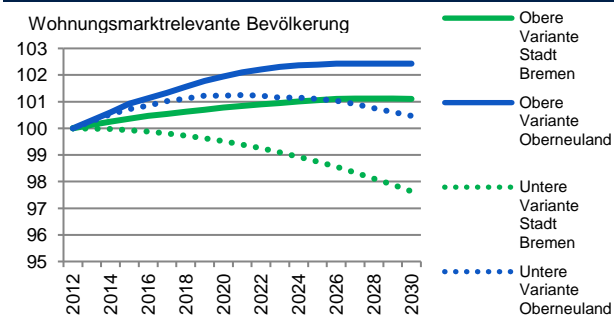
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



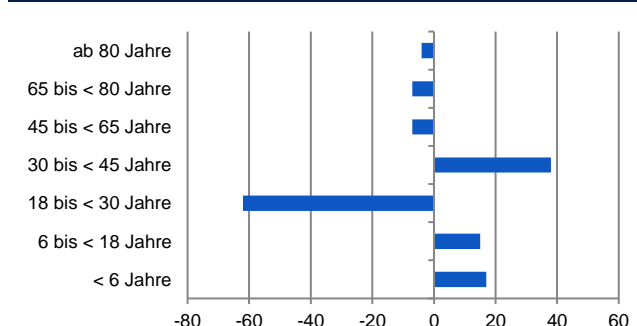
Haushaltsentwicklung

	Oberneuland	Bremen
Haushalte insgesamt	6.273	305.769
Einpersonenhaushalte	36,8%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	63,2%	47,5%
Paare	54,4%	37,5%
Familien	19,9%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	20,4%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



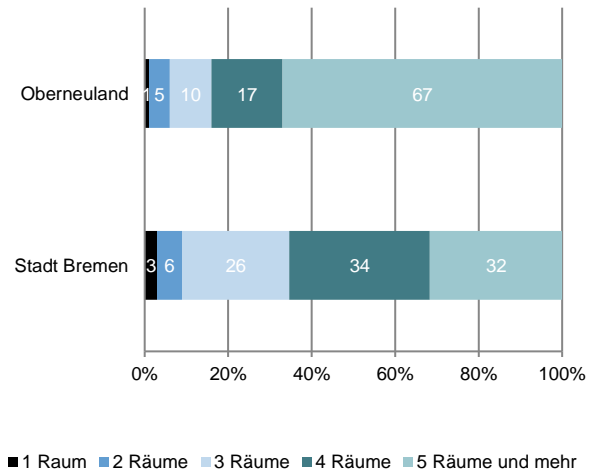
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Oberneuland



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	5.807	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	72,9%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,2%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	120,5	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	55,3	40,4
Neubau je 1.000 EW	3,44	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

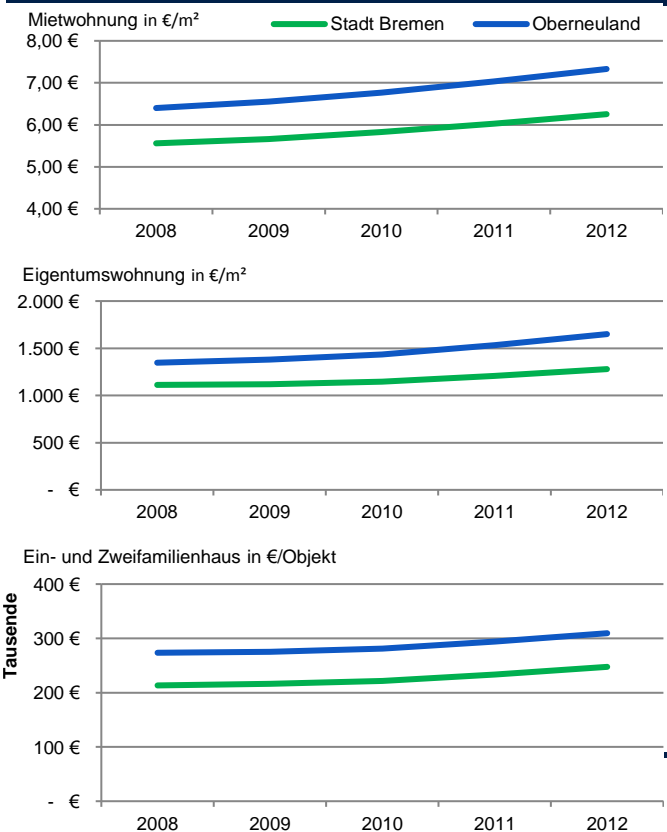


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Wohn-/ Büroпарк Oberneuland	Oberneuland	6,25

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
Mietwohnung	22,3%	bis 75	1,6%	bis 250	26,3%	Mehrfamilienhaus	42,9%
Eigentum	58,8%	bis 100	6,3%	bis 350	20,0%	Eigenheim	57,1%
Altengerechtes Wohnen	7,1%	bis 150	20,0%	bis 500	5,8%		
keine konkrete Vorstellung	11,8%	bis 200	18,9%	über 500	1,1%		

Wohnungsmarktkonzept Bremen

Obervieland

Lage und Typisierung

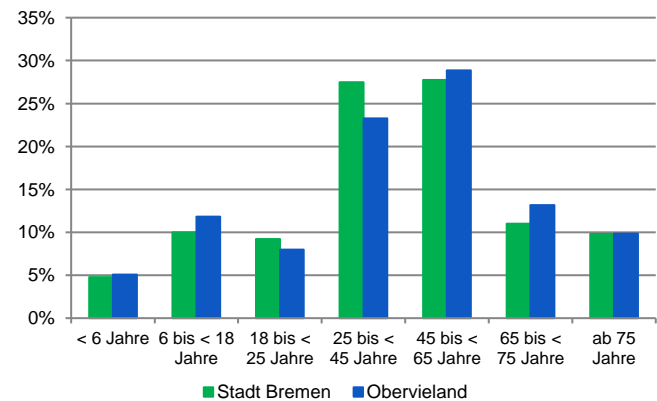


Charakteristika

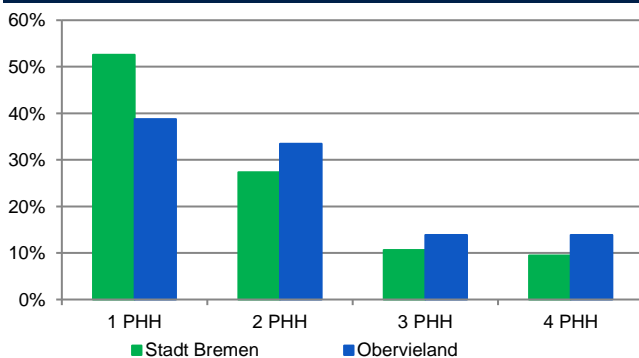
Der Stadtteil Obervieland gehört zum Stadtbezirk Süd. Er setzt sich aus vier Ortsteilen zusammen. Die Struktur dieser Ortsteile ist so unterschiedlich, dass jeder Demographietyp in Obervieland vertreten ist. Im Vergleich zur Stadt gibt es in allen Ortsteilen weniger Einpersonenhaushalte. Der Anteil von Ehepaaren sowie von Kindern liegt über dem Bremer Durchschnitt. Der Stadtteil verzeichnet vor allem durch den Zuzug von Familien und älteren Erwerbsfähigen Wanderungsgewinne. Es besteht ein Nachfrageüberhang insbesondere im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bevölkerungsstruktur	Obervieland	Bremen
AusländerInnen	11,6%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	30,8%	29,4%
Arbeitslose	7,1%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	7,1%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	11,3%	12,8%
Wohngeldhaushalte	2,0%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	32,7%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



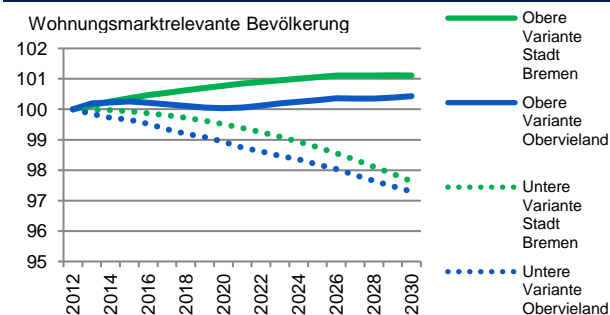
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



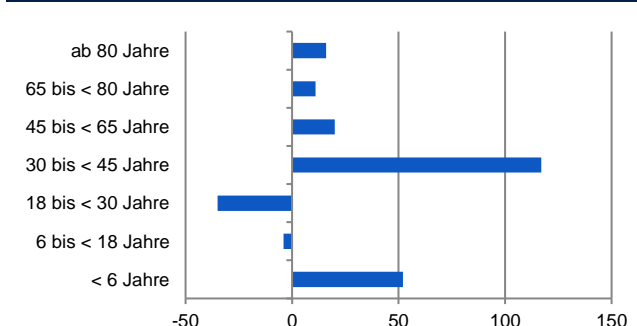
Haushaltsentwicklung

	Obervieland	Bremen
Haushalte insgesamt	17.137	305.769
Einpersonenhaushalte	38,8%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	61,2%	47,5%
Paare	50,8%	37,5%
Familien	21,3%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	14,2%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



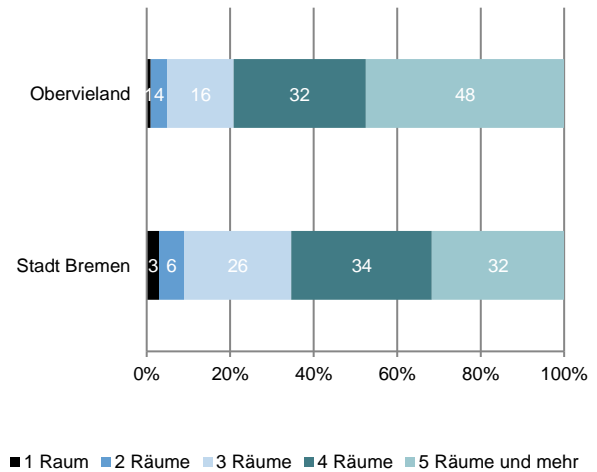
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Obervieland



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	15.707	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	55,7%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	2,6%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	87,4	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	38,5	40,4
Neubau je 1.000 EW	1,97	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

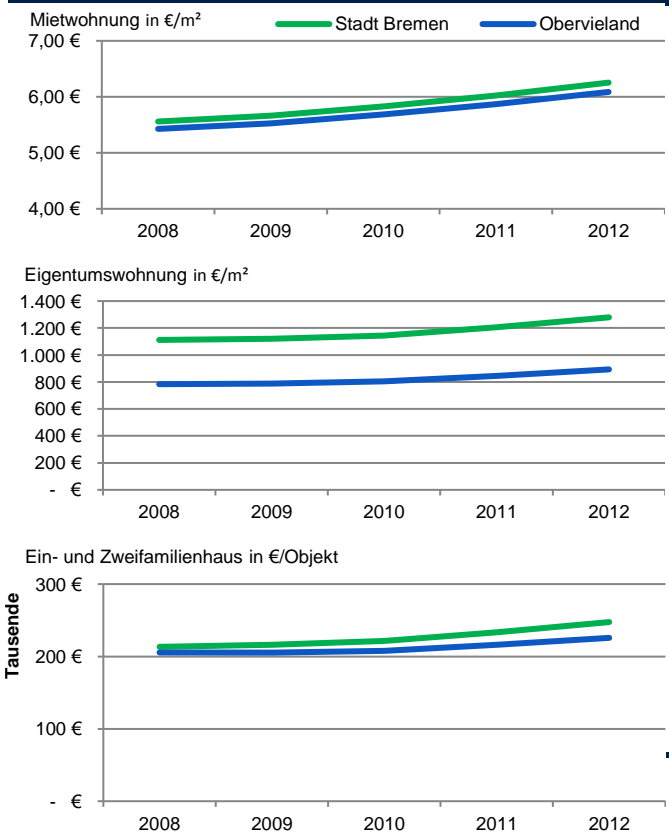


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Arsten Südwest 1+2	Arsten	9,7

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
Mietwohnung	25,0%	bis 75	8,0%	bis 250	25,0%	Mehrfamilienhaus	51,2%
Eigentum	50,0%	bis 100	13,6%	bis 350	8,0%	Eigenheim	48,8%
Altengerechtes Wohnen	13,5%	bis 150	27,3%	bis 500	1,1%		
keine konkrete Vorstellung	11,5%	bis 200	17,0%	über 500	0,0%		

Lage und Typisierung

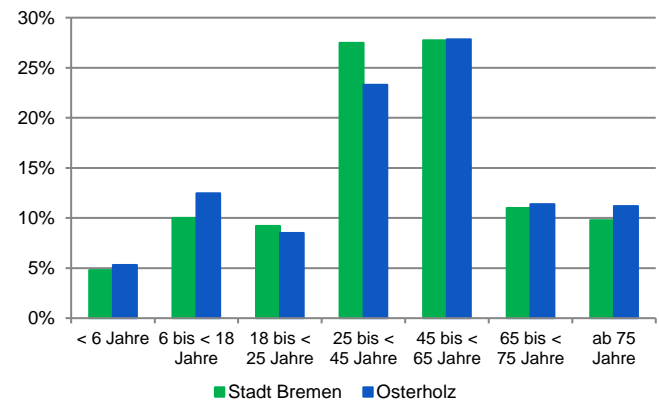


Charakteristika

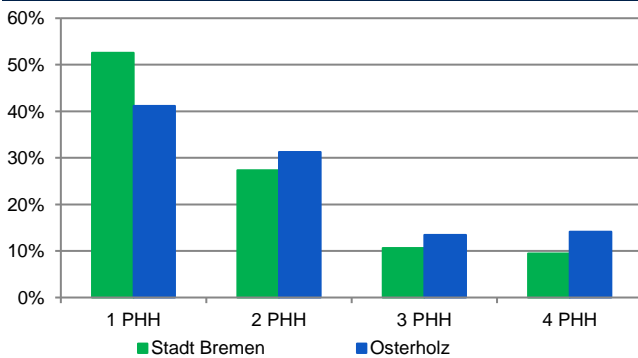
Der Stadtteil Osterholz liegt im äußersten Osten Bremens. Osterholz wird durch eine homogene Bevölkerungsstruktur geprägt. Der Stadtteil hat in den letzten Jahren Einwohner verloren. Die städtebauliche Struktur des Stadtteils ist zweigeteilt. Der Stadtteil wird durch verschiedene Wohnsiedlungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre, Einfamilienhäuser sowie dörfliche Strukturen geprägt.

Bevölkerungsstruktur	Osterholz	Bremen
AusländerInnen	15,4%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	46,8%	29,4%
Arbeitslose	9,1%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	9,1%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	16,8%	12,8%
Wohngeldhaushalte	3,1%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	31,2%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



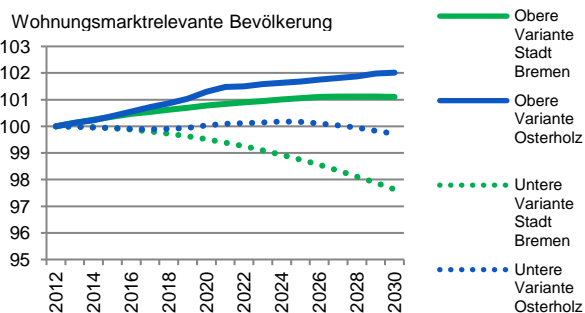
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



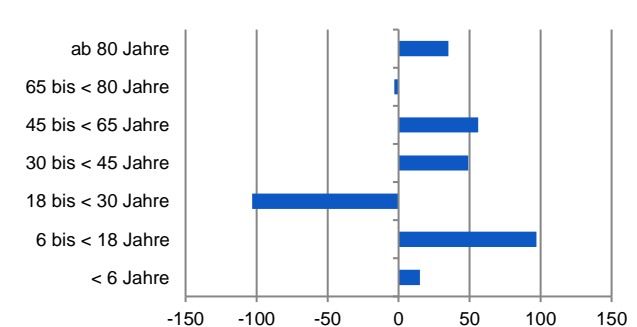
Haushaltsentwicklung

	Osterholz	Bremen
Haushalte insgesamt	17.902	305.769
Einpersonenhaushalte	41,2%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	58,8%	47,5%
Paare	47,1%	37,5%
Familien	21,5%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	16,3%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



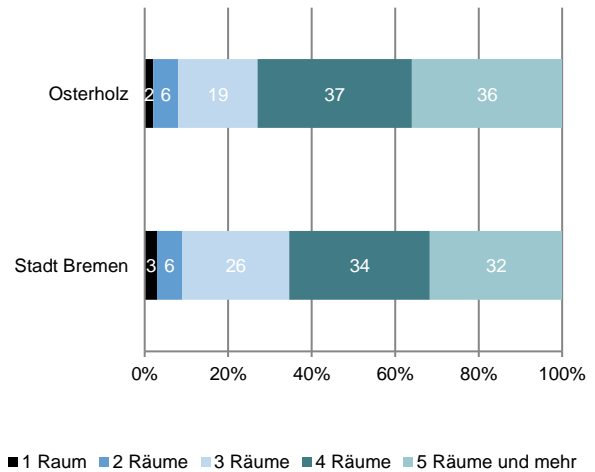
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Osterholz



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	17.064	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	34,3%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,2%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	76,8	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	34,9	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,88	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

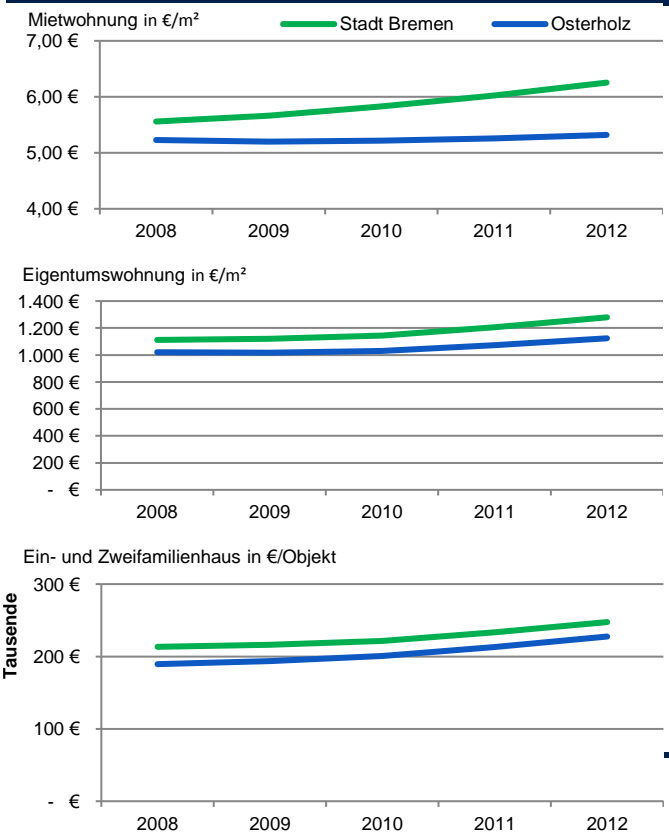


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Scholener Straße	Osterholz	1,89
Östl. Ehlersdamm	Osterholz	6,5
Nordquartier Tenever	Tenever	1,33

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	37,5%	bis 75	8,2%	bis 250	8,2%	Mehrfamilienhaus	64,3%
Eigentum	43,8%	bis 100	12,2%	bis 350	12,2%	Eigenheim	35,7%
Altengerechtes Wohnen	7,8%	bis 150	34,7%	bis 500	0,0%		
keine konkrete Vorstellung	10,9%	bis 200	24,5%	über 500	0,0%		

Wohnungsmarktkonzept Bremen

Östliche Vorstadt

Lage und Typisierung

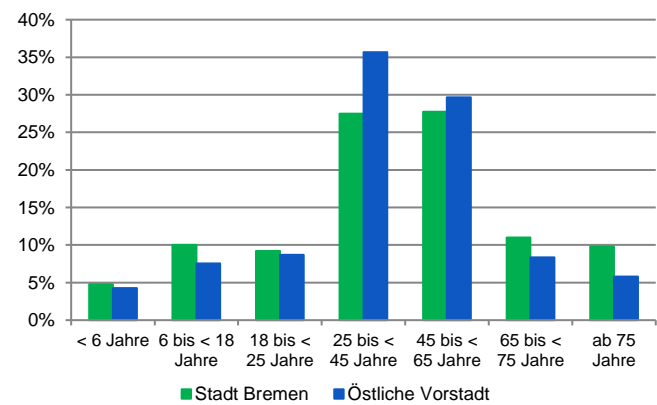


Charakteristika

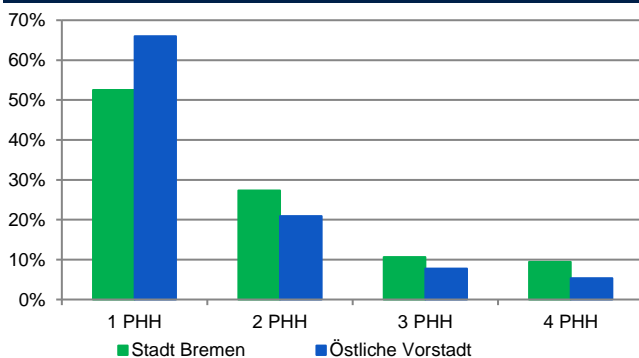
Der Stadtteil Östliche Vorstadt grenzt östlich an die Innenstadt und setzt sich aus vier Ortsteilen zusammen. Die Östliche Vorstadt ist jung und dynamisch. Die Ortsteile sind größtenteils durch hohe Wanderungsdynamik und den Zuzug jüngerer Erwerbsfähiger geprägt. Der Anteil älterer Menschen hat in allen Ortsteilen abgenommen und liegt unterhalb des städtischen Durchschnitts. Einpersonenhaushalte dominieren den gesamten Stadtteil. Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Angebot deutlich.

Bevölkerungsstruktur	Östliche Vorstadt	Bremen
AusländerInnen	10,4%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	18,8%	29,4%
Arbeitslose	6,0%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	6,0%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	9,1%	12,8%
Wohngeldhaushalte	1,8%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	37,6%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



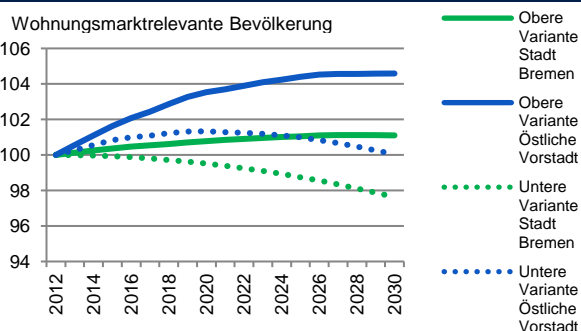
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



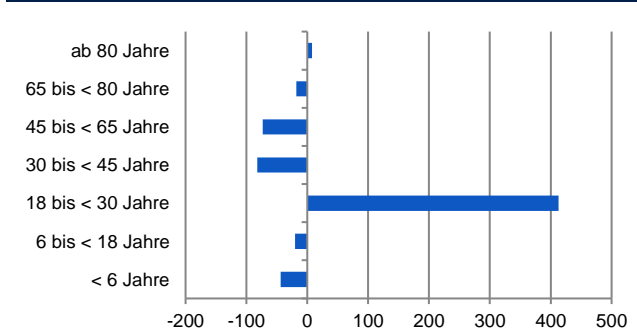
Haushaltsentwicklung

	Östliche Vorstadt	Bremen
Haushalte insgesamt	19.788	305.769
Einpersonenhaushalte	66,0%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	34,0%	47,5%
Paare	25,6%	37,5%
Familien	12,1%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	10,1%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



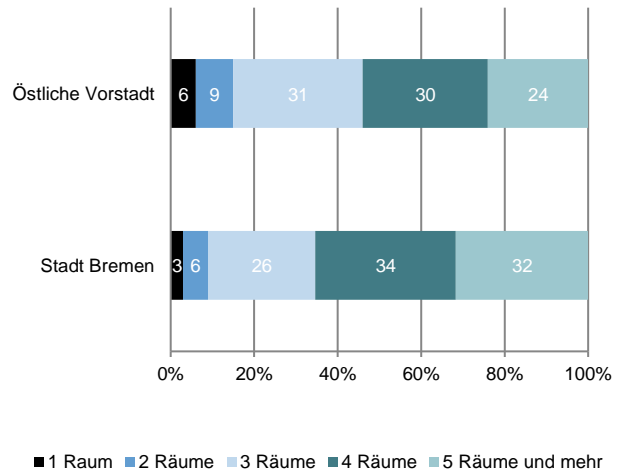
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Östliche Vorstadt



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	19.429	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	23,4%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,8%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	68,6	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	44,8	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,64	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

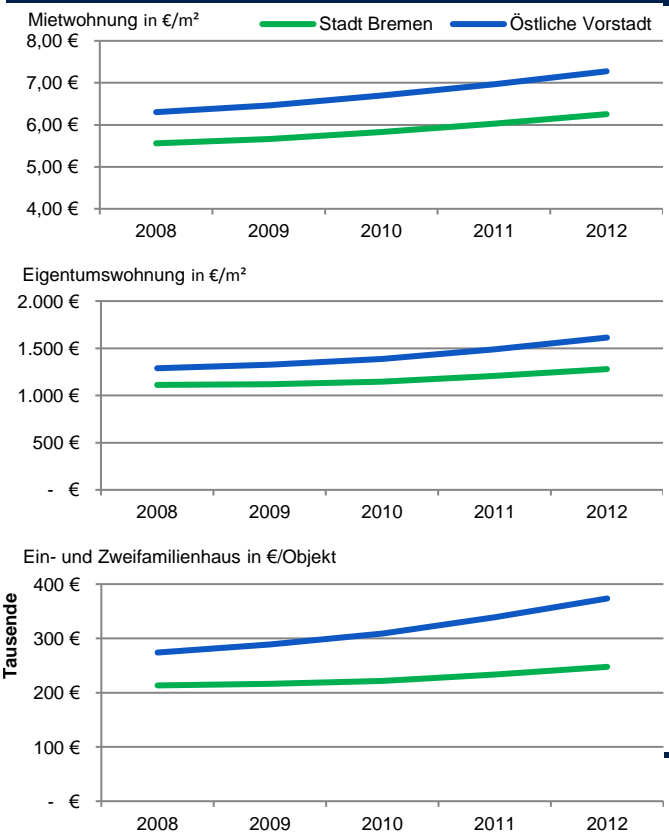


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Neues Hulsberg Viertel	Hulsberg	14,24

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	49,8%	bis 75	8,0%	bis 250	22,9%	Mehrfamilienhaus	73,0%
Eigentum	30,0%	bis 100	10,4%	bis 350	12,9%	Eigenheim	27,0%
Altengerechtes Wohnen	3,8%	bis 150	21,9%	bis 500	3,0%		
keine konkrete Vorstellung	16,4%	bis 200	19,4%	über 500	1,5%		

Lage und Typisierung

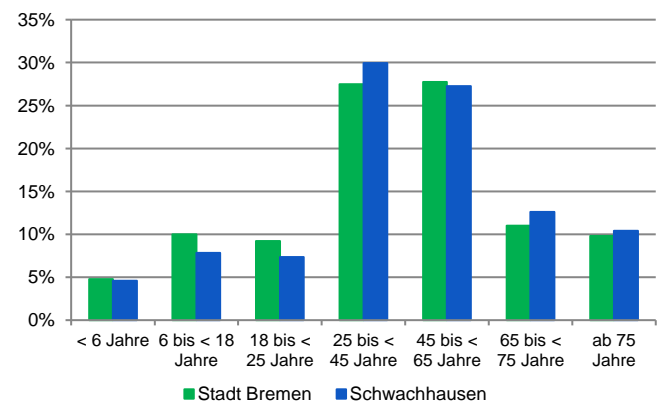


Charakteristika

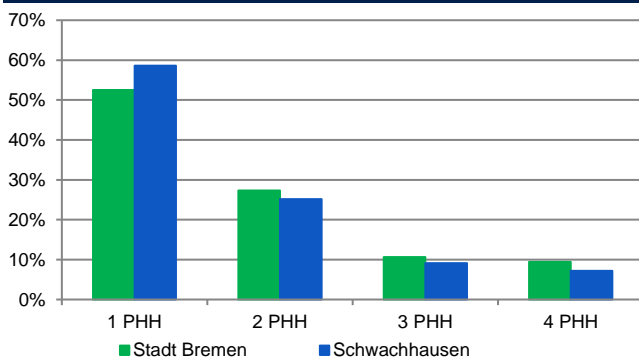
Der Stadtteil Schwachhausen liegt nördlich des Zentrums und östlich des Bürgerparks. Schwachhausen ist auf Grund seiner hochwertigen und häufig repräsentativen Bebauung traditionell als gut bürgerlicher Wohnstandort bekannt und verfügt daher über ein hohes Sozialprestige. Auf Grund der alternden Bevölkerung und der Verkleinerung der Haushalte ist die Einwohnerzahl in den letzten Jahren gesunken. Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Angebot deutlich.

Bevölkerungsstruktur	Schwachhausen	Bremen
AusländerInnen	7,7%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	16,3%	29,4%
Arbeitslose	3,1%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	3,1%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	3,5%	12,8%
Wohngeldhaushalte	0,8%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	33,1%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



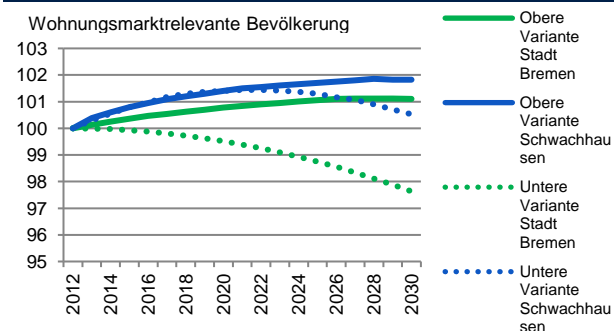
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



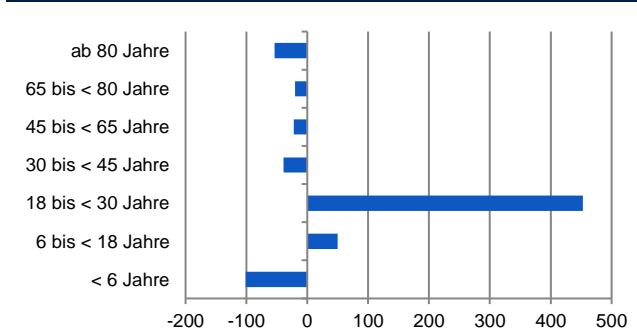
Haushaltsentwicklung

	Schwachhausen	Bremen
Haushalte insgesamt	23.658	305.769
Einpersonenhaushalte	58,6%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	41,4%	47,5%
Paare	33,7%	37,5%
Familien	13,2%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	16,3%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



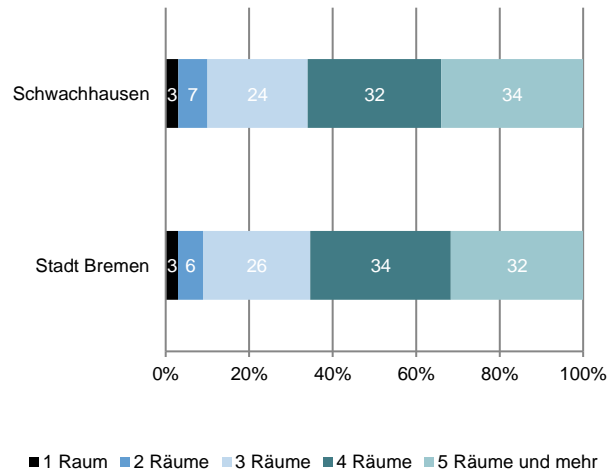
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Schwachhausen



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	23.524	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	23,6%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,1%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	84,6	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	52,1	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,84	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

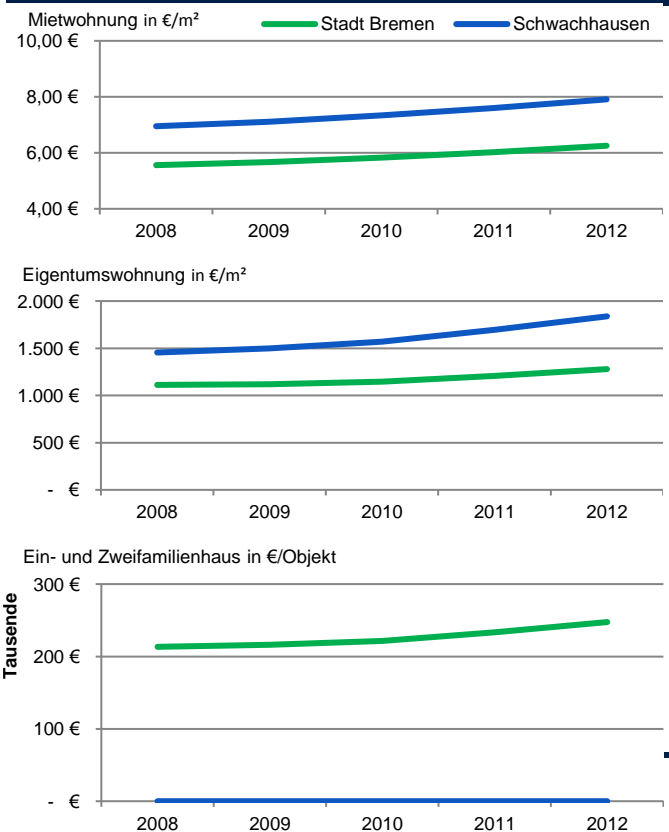


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Thomas-Mann-Straße	Neu-Schwachhausen	0,71
Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße	Radio Bremen	1,33

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
Mietwohnung	39,4%	bis 75	4,5%	bis 250	26,0%	Mehrfamilienhaus	67,0%
Eigentum	38,4%	bis 100	11,3%	bis 350	14,8%	Eigenheim	33,0%
Altengerechtes Wohnen	6,4%	bis 150	17,8%	bis 500	5,3%		
keine konkrete Vorstellung	15,8%	bis 200	18,8%	über 500	1,8%		

Lage und Typisierung

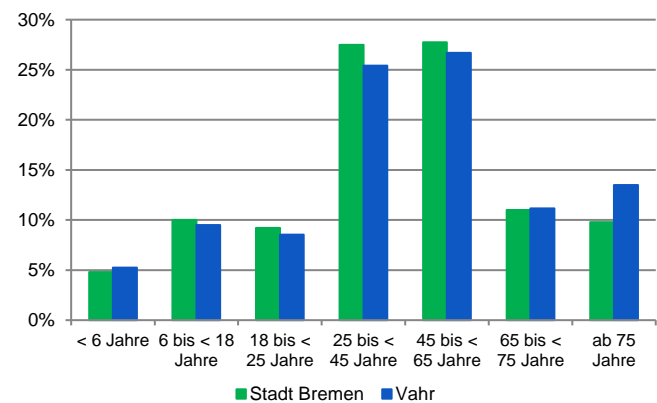


Charakteristika

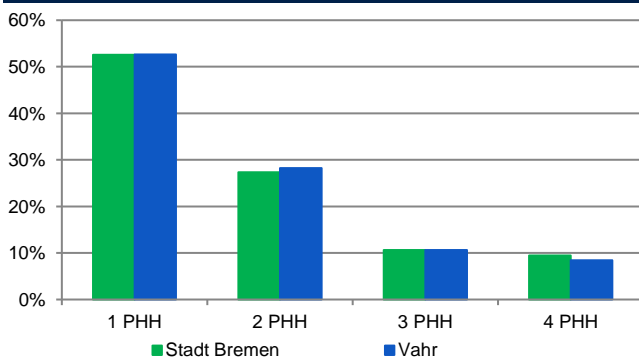
Der Stadtteil Vahr liegt im Bremer Osten. Er setzt sich aus vier Ortsteilen zusammen und zählt mit einer Fläche von 4,4 km² zu den kleineren Stadtteilen Bremens. Die Vahr ist gekennzeichnet durch offene Zeilenbebauung und Punkthochhäuser, die überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren errichtet wurden. Heute ist der Stadtteil stark durchgrünt. Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund liegt über dem städtischen Mittel. Einpersonenhaushalte prägen die Haushaltsstruktur. Die Wohnungsnachfrage richtet sich primär auf den Bestand.

Bevölkerungsstruktur	Vahr	Bremen
AusländerInnen	15,6%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	45,8%	29,4%
Arbeitslose	9,8%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	9,8%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	16,6%	12,8%
Wohngeldhaushalte	2,1%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	31,8%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



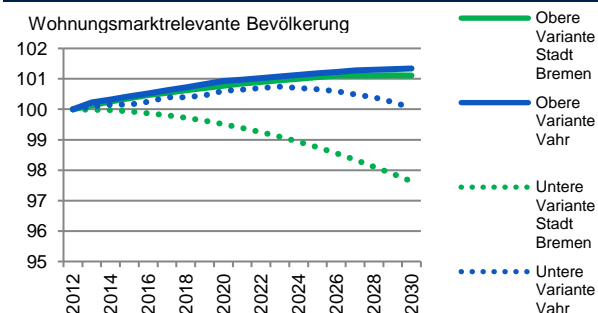
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



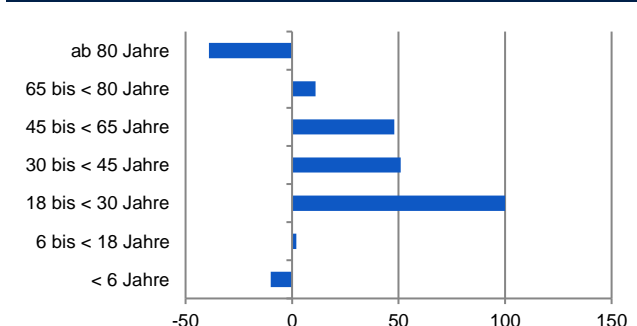
Haushaltsentwicklung

	Vahr	Bremen
Haushalte insgesamt	15.127	305.769
Einpersonenhaushalte	52,7%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	47,3%	47,5%
Paare	35,4%	37,5%
Familien	16,8%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	20,4%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



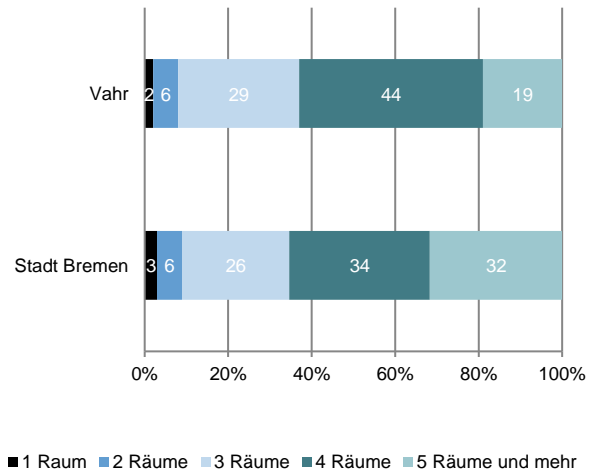
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Vahr



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	14.651	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	13,0%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	0,6%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	67,0	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	36,8	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,00	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

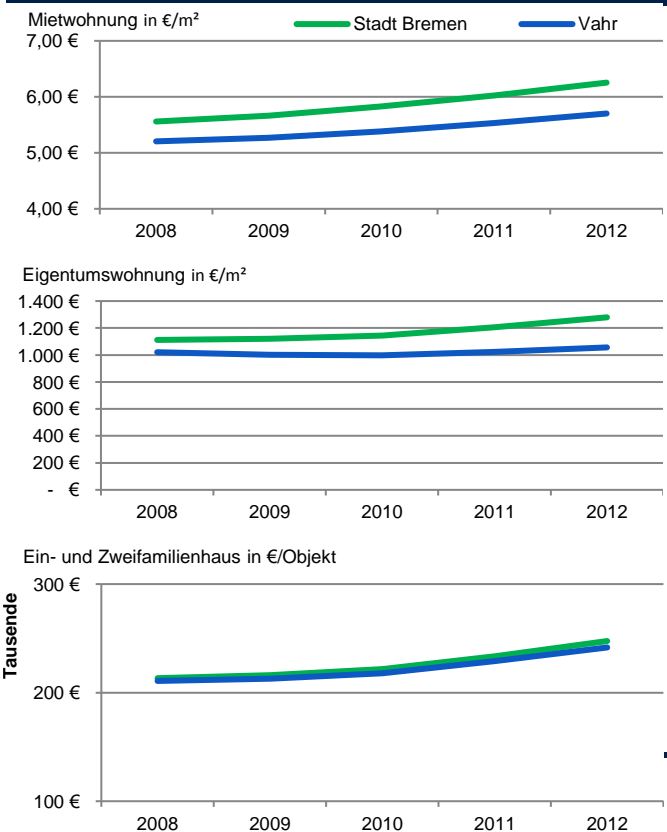


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Otto-Braun-Straße	Neue Vahr Nord	2,52

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Gebäudetyp	Anteil	
Mietwohnung	44,3%	bis 75	9,8%	bis 250	13,1%	Mehrfamilienhaus	71,6%
Eigentum	35,4%	bis 100	14,8%	bis 350	8,2%	Eigenheim	28,4%
Altengerechtes Wohnen	5,1%	bis 150	27,9%	bis 500	1,6%		
keine konkrete Vorstellung	15,2%	bis 200	24,6%	über 500	0,0%		

Lage und Typisierung

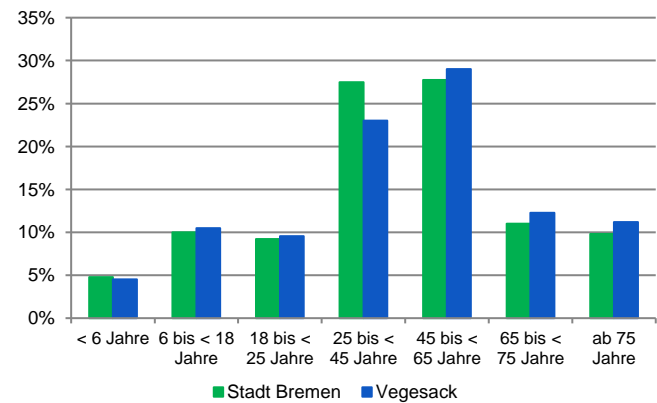


Charakteristika

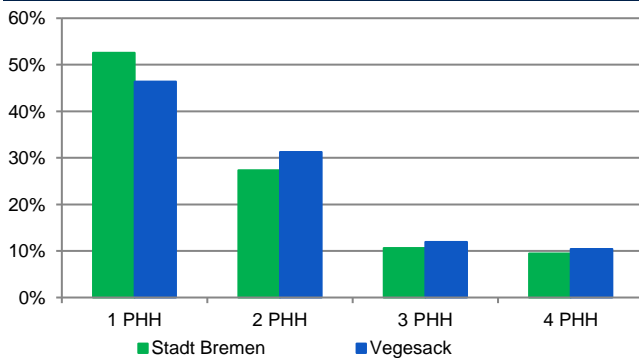
Der Stadtteil Vegesack liegt im Norden Bremens und setzt sich aus fünf Ortsteilen zusammen. Vegesack zeigt sich in seiner demographischen Entwicklung zweigeteilt. Grohn, der Standort der Jacobs University Bremen, ist der zweitjüngste Ortsteil der Stadt und kann als sehr bunt charakterisiert werden. Die anderen Ortsteile hingegen weisen deutlich ältere Bevölkerungsstrukturen auf und sind sehr homogen. Vegesack konnte in den letzten Jahren eine positive Wanderungsbilanz aufweisen, die zum Großteil auf den Zuzug von Personen im erwerbsfähigen Alter zurückgeht.

Bevölkerungsstruktur	Vegesack	Bremen
AusländerInnen	14,4%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	29,3%	29,4%
Arbeitslose	9,6%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	9,6%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	15,1%	12,8%
Wohngeldhaushalte	2,8%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	29,6%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



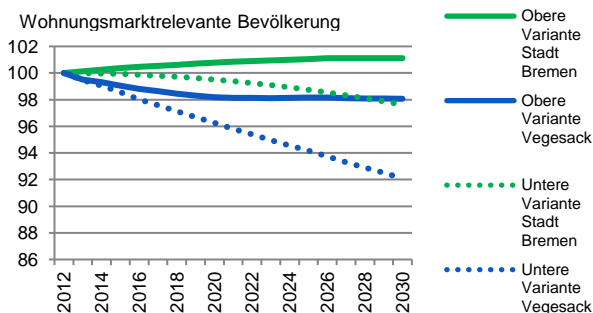
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



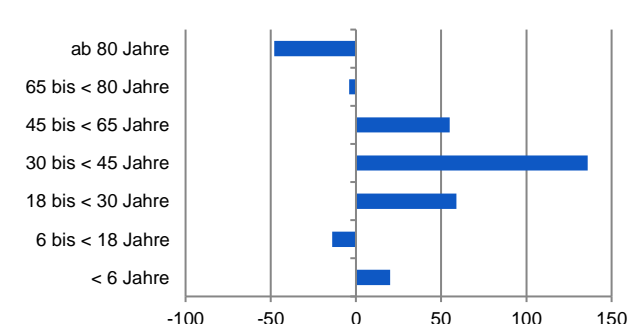
Haushaltsentwicklung

	Vegesack	Bremen
Haushalte insgesamt	17.477	305.769
Einpersonenhaushalte	46,4%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	53,6%	47,5%
Paare	42,6%	37,5%
Familien	17,1%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	15,3%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



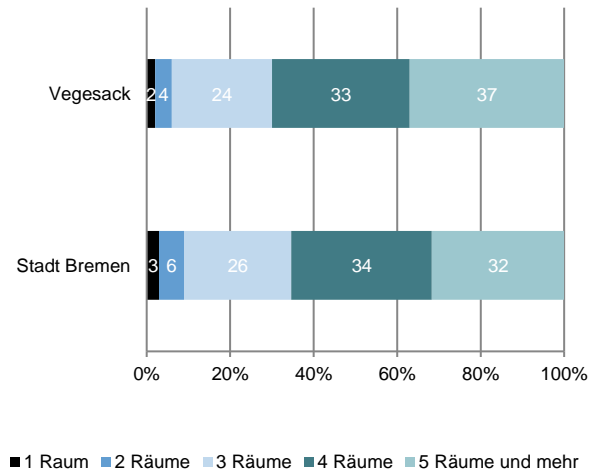
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Vegesack



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	17.370	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	47,0%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	4,2%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	78,6	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,9	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,24	1,20

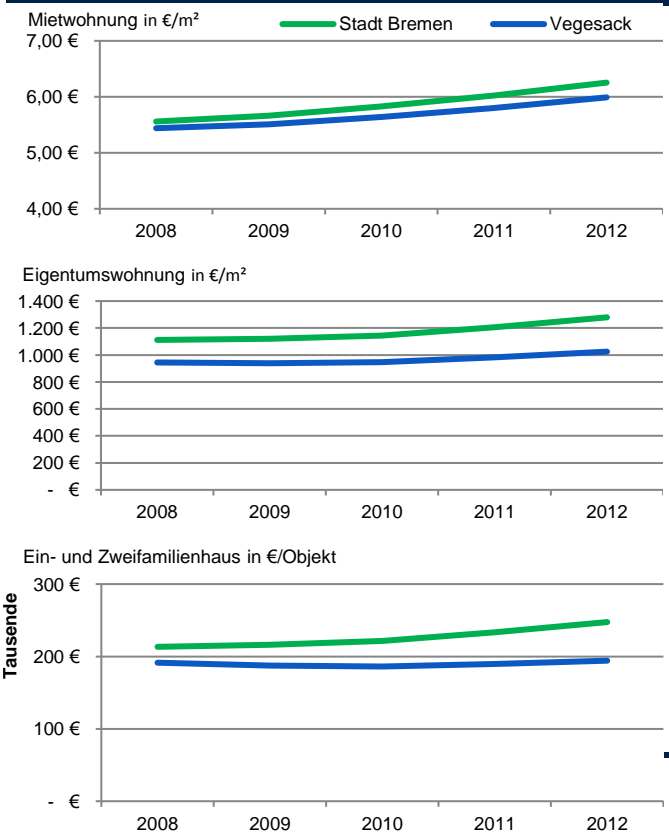
Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)



Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Grohnner Grün / ehem. Bremer Tauwerke	Grohn	3,67
ehem. Hartmann Stift	Vegesack	1,09

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)				Vorstellbarer Gebäudetyp		
Mietwohnung	29,9%	bis 75	8,3%	bis 250	15,0%	Mehrfamilienhaus	63,0%
Eigentum	37,9%	bis 100	23,3%	bis 350	5,0%	Eigenheim	37,0%
Altengerechtes Wohnen	16,1%	bis 150	26,7%	bis 500	5,0%		
keine konkrete Vorstellung	16,1%	bis 200	16,7%	über 500	0,0%		

Wohnungsmarktkonzept Bremen

Walle

Lage und Typisierung

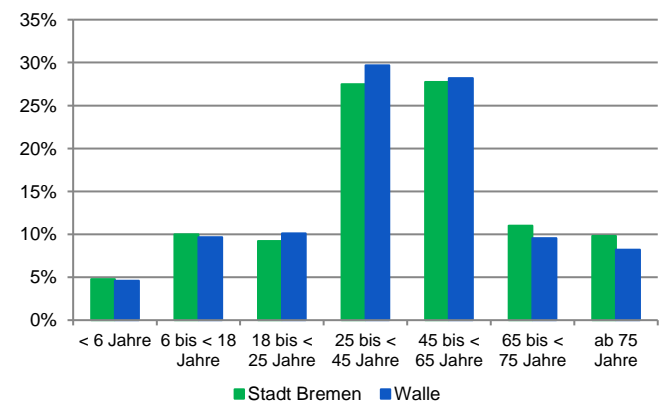


Charakteristika

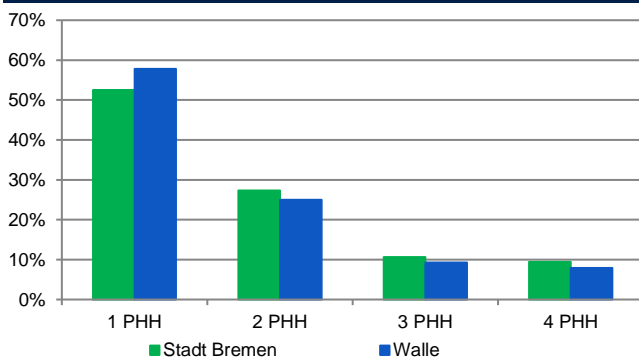
Der Stadtteil Walle liegt im Bremer Westen. Er setzt sich aus sechs Ortsteilen zusammen und gehört eher zu den kleineren Stadtteilen Bremens. Walle ist ähnlich wie Gröpelingen als Stadtteil für Beschäftigte der Häfen und der Industrie bekannt. Die Wohnungsnachfrage generiert sich vorwiegend aus dem Stadtteil selbst. Der Bereich der Überseestadt wurde 2009 in den Stadtteil Walle eingegliedert. Dieser Bereich entwickelt sich erst in letzter Zeit zum Wohngebiet. Hier besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnen am Wasser.

Bevölkerungsstruktur	Walle	Bremen
AusländerInnen	16,2%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	29,2%	29,4%
Arbeitslose	10,7%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	10,7%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	16,8%	12,8%
Wohngeldhaushalte	1,9%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	34,2%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



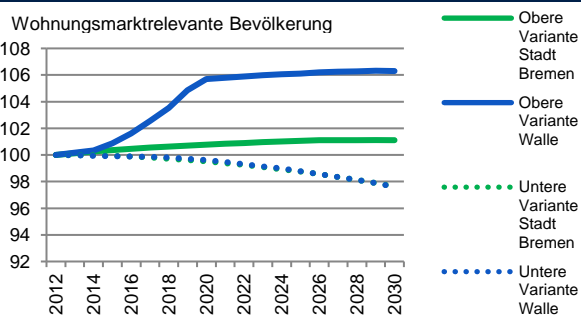
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



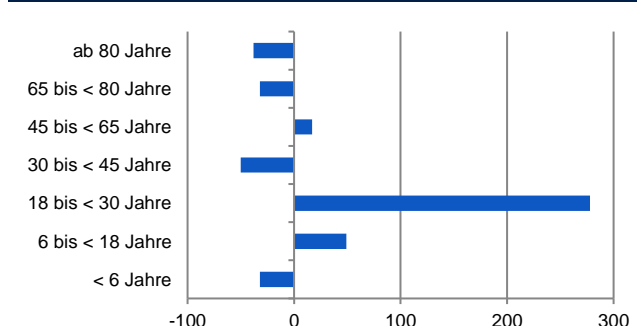
Haushaltsentwicklung

	Walle	Bremen
Haushalte insgesamt	16.376	305.769
Einpersonenhaushalte	57,8%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	42,2%	47,5%
Paare	31,9%	37,5%
Familien	15,1%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	13,0%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



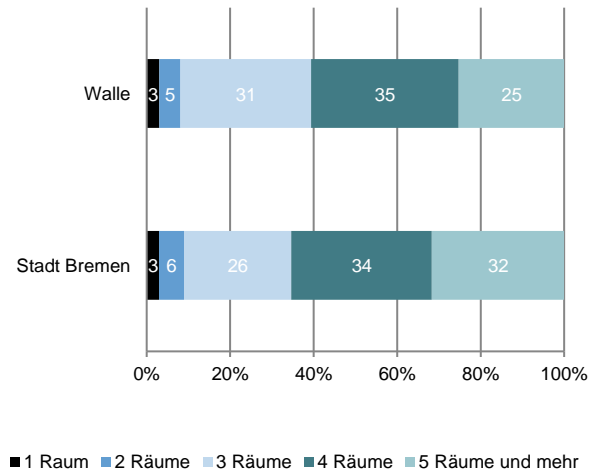
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Walle



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	16.206	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	39,0%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,6%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	66,8	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	39,0	40,4
Neubau je 1.000 EW	0,04	1,20

Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)

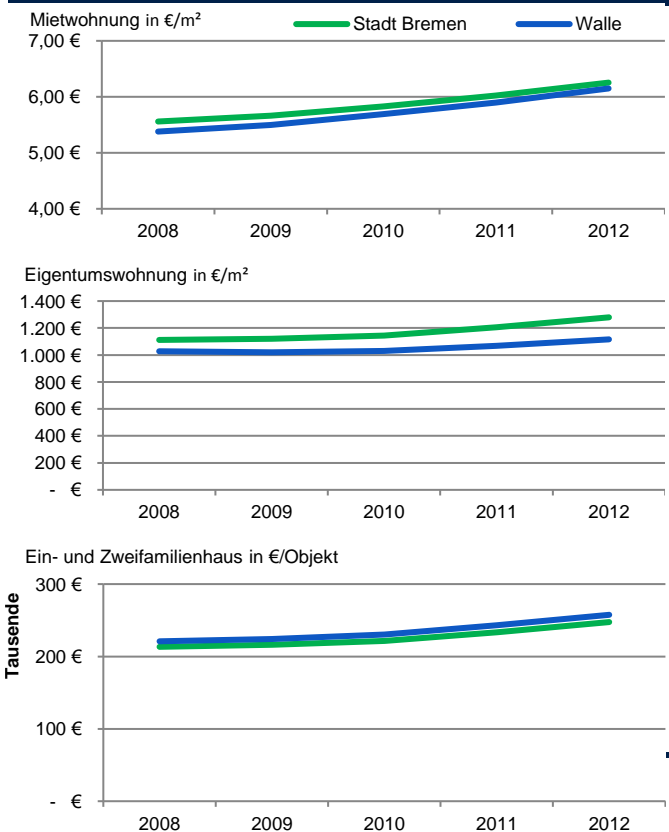


Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Kaffeequartier	Überseestadt	2,25
Hafenpassage	Überseestadt	2,41
Union-Brauerei	Osterfeuerberg	0,77
Marcuskaje	Überseestadt	1,32
Dedesdorfer Platz	Westend	0,44
Schuppen 3	Überseestadt	3,6
Bogenstraße / Waller Wied	Überseestadt	1,35
Hafenkante	Überseestadt	9,74

Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)					Vorstellbarer Gebäudetyp	
Mietwohnung	46,0%	bis 75	16,7%	bis 250	15,2%	Mehrfamilienhaus	73,1%
Eigentum	34,0%	bis 100	18,2%	bis 350	0,0%	Eigenheim	26,9%
Altengerechtes Wohnen	10,0%	bis 150	34,8%	bis 500	3,0%		
keine konkrete Vorstellung	10,0%	bis 200	10,6%	über 500	1,5%		

Wohnungsmarktkonzept Bremen

Woltmershausen

Lage und Typisierung

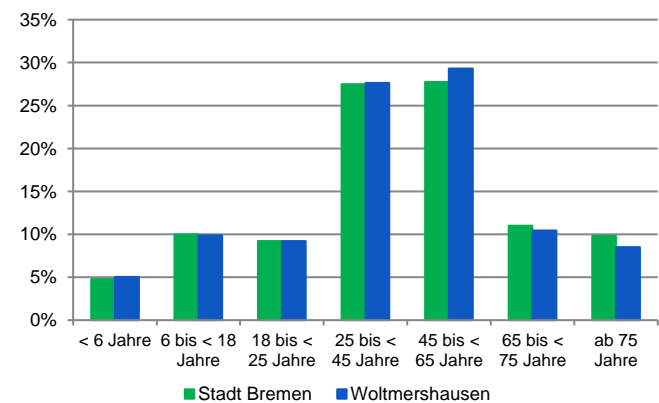


Charakteristika

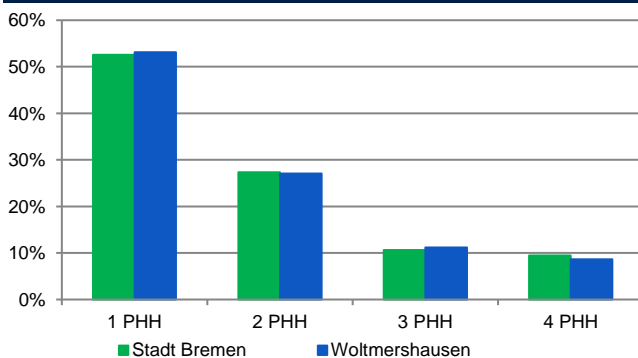
Der innenstadtnahe Stadtteil Woltmershausen liegt im Bremer Süden und grenzt im Osten unmittelbar an die Weser und im Westen an den Neustädter Hafen an. Die Haushaltsstruktur von Woltmershausen ist vergleichbar mit dem städtischen Durchschnitt. Das ehemalige Arbeiterviertel bietet eine historisch gewachsene Durchmischung von Wohnen, Einzelhandelsangeboten, Naherholungsmöglichkeiten und wohnortnahen Arbeitsplätzen. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist momentan entspannt.

Bevölkerungsstruktur	Woltmershausen	Bremen
AusländerInnen	12,1%	13,5%
Personen mit Migrationshintergrund	25,4%	29,4%
Arbeitslose	9,3%	8,0%
TransferleistungsempfängerInnen (SGB II/III)	9,3%	8,0%
Bedarfsgemeinschaften	16,7%	12,8%
Wohngeldhaushalte	1,9%	1,8%
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	35,3%	32,7%

Altersstruktur 2012 (in %)



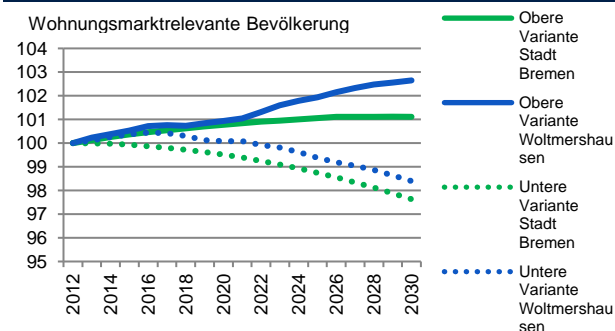
Haushaltsstruktur 2012 (in %)



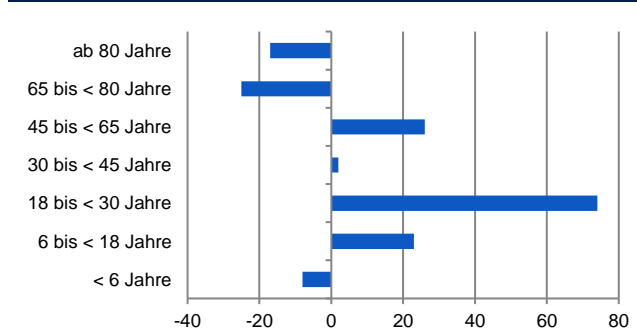
Haushaltsentwicklung

	Woltmershausen	Bremen
Haushalte insgesamt	7.754	305.769
Einpersonenhaushalte	53,1%	52,5%
Mehrpersonenhaushalte	46,9%	47,5%
Paare	36,3%	37,5%
Familien	16,6%	16,4%
Senioren (Einpersonenhaushalte 65 Jahre und älter)	13,2%	14,0%

Bevölkerungsprognose 2030 (Basis: 2012)



Wanderungssaldo - Außenwanderung (2012)



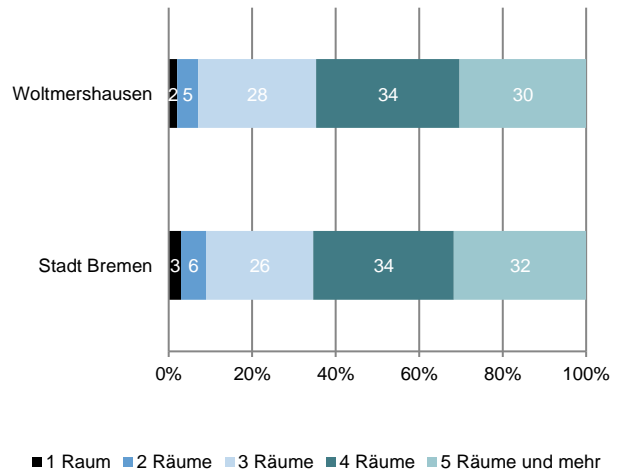
Wohnungsmarktkonzept Bremen

Woltmershausen



Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	7.763	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	36,0%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	3,2%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m ²)	72,3	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m ²)	40,7	40,4
Neubau je 1.000 EW	4,43	1,20

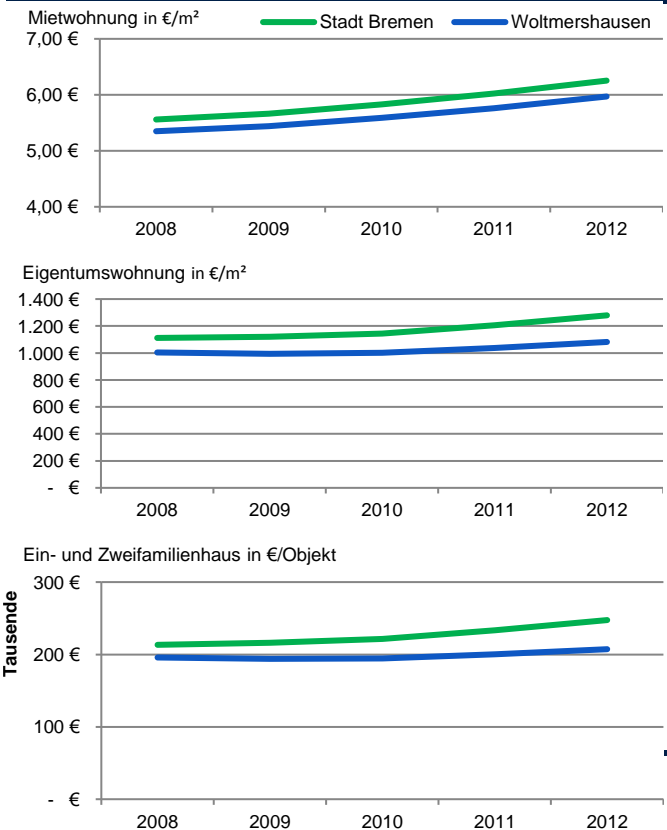
Wohnungsbestand Anzahl der Räume (in %)



Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)

Miet-/Kaufpreise in €/m² (Angebot 2012)



Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)					Vorstellbarer Gebäudetyp	
	Anteil	Preisbereich	Anteil	Preisbereich	Anteil	Gebäudetyp	
Mietwohnung	60,3%	bis 75	8,8%	bis 250	14,7%	Mehrfamilienhaus	76,9%
Eigentum	25,9%	bis 100	23,5%	bis 350	5,9%	Eigenheim	23,1%
Altengerechtes Wohnen	6,9%	bis 150	23,5%	bis 500	0,0%		
keine konkrete Vorstellung	6,9%	bis 200	23,5%	über 500	0,0%		



GEWOS

**Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH**

Renate Szameitat

Stefan Lehnert

Jannis von Lüde

Johanna Madauß

Telefon: +49(0)40 - 69712-0

Fax: +49(0)40 - 69712-220

E-Mail: info@gewos.de

Internet: www.gewos.de