

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 01.11.2018**

Zweiter Bericht Monitoring Wohnen und Bauen 2018

A. Sachdarstellung

1. Anlass des Berichtes Monitoring Wohnen und Bauen 2018

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat im Frühjahr letzten Jahres den ersten Bericht zum Monitoring „Wohnen und Bauen“ veröffentlicht. In der Regel soll der Bericht jährlich aktualisiert werden.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr legt nunmehr den zweiten Bericht zum Monitoring „Wohnen und Bauen“ vor. Da das Monitoring als wachsendes Instrument verstanden wird, werden in diesem Bericht des Monitorings „Wohnen und Bauen“ erstmalig die Entwicklung von Kauf- und Mietpreisen von Wohnimmobilien in der Stadt Bremen dargestellt.

Die Ergebnisse des Monitorings „Wohnen und Bauen“ fließen als wesentliche Grundlage in den derzeit vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu erarbeitenden Stadtentwicklungsplan Wohnen ein.

Mit der Vorlage des Monitoring „Wohnen und Bauen 2018“ sowie dem Bericht zur Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung wird der Berichtswunsch von Frau Bernhard zur Analyse des regionalen Wohnungsmarktes vom 23.11.2017 erfüllt.

2. Wesentliche Aussagen des Monitorings Wohnen und Bauen 2018

• ***Die Bremer Bevölkerung wächst***

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Bremens, als elftgrößter Stadt Deutschlands mit ca. 566.000 Einwohnern (2016), unterlag in der Vergangenheit größeren Schwankungen. Seit 2011 ist ein Zuwachs zu verzeichnen, den es so seit der deutschen Wiedervereinigung in Bremen nicht mehr gegeben hat. Dazu tragen vor allem die Zuwanderungen bei. Erfreulicherweise ist in den letzten Jahren auch die Zahl der Geburten gestiegen, so dass Bremen eine nahezu ausgeglichene Entwicklung bei den Geburten und den Sterbefällen aufweist.

- **Das Wachstum in Bremen kommt von außen**

Bremen wächst durch Zuzüge aus dem Bundesgebiet und dem Ausland. Dabei sind die höchsten Wanderungsgewinne aus dem Ausland zu verzeichnen.

- **Bremen wird älter**

Der Anteil älterer Personen nimmt zu. Diese Entwicklung betrifft nicht alle Ortsteile gleichermaßen. Es gibt Ortsteile, deren Bevölkerung jünger ist bzw. die sich zurzeit im Generationswechsel befinden.

- **In Bremen wohnt man oft allein oder zu zweit**

Über die Hälfte der Haushalte in Bremen sind Einpersonenhaushalte.

Insgesamt sind 80% der Bremer Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. In den letzten Jahren ist die Zahl der größeren Haushalte wieder leicht gestiegen.

- **In Bremen gibt es viele Ein- und Zweifamilienhäuser**

Etwa 78% des Bremer Wohngebäudebestandes wird von Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen (EFH) gebildet.

- **Bremen hat eine hohe Eigentümerquote**

Bremen hat mit 38% eine für deutsche Großstädte vergleichsweise hohe Eigentümerquote im Bestand.

- **Bremen baut**

In 2016 belief sich der gesamte Wohnungsbestand auf etwa 293.000 Wohnungen. Von 2013 bis 2017 wurden 6.241 Wohnungen neu gebaut. Eine Vielzahl dieser neu gebauten Wohnungen sind durch Wohnungsunternehmen errichtet worden. Dabei wurden in den letzten Jahren mehr Wohnungen in Mehrfamilien- als in Einfamilienhäusern gebaut.

- **Die Wohnraumförderung wirkt**

Mit der Einführung einer Förderquote von 25 % und den drei Wohnraumförderprogrammen seit 2012 konnte der Rückgang des Bestandes an gebundenen Wohnungen abgeschwächt werden. Im Jahr 2017 lag der Bestand an preisgebundenen Wohnungen bei 6.885. Bis 2020 wird von einem leichten Wachstum des Bestandes auf etwa 7.600 Wohnungen ausgegangen.

- **Die Immobilienpreise steigen**

In Bremen ist der Kaufpreis für eine Wohnimmobilie, sei es ein Haus oder eine Eigentumswohnung, gestiegen. In den zentralen Stadtteilen ist eine deutlich dynamischere Preisentwicklung festzustellen als in Gebieten am Stadtrand.

Der Vergleich der Preise für Wohnimmobilien in Bremen mit den Kaufpreisen anderer Städte ähnlicher Größenordnung zeigt, dass Bremen im (unteren) Mittelfeld liegt. Gebrauchte Immobilien mit einfachem und mittlerem Wohnwert sind in Bremen immer noch günstiger zu erwerben als in anderen vergleichbaren Städten.

- **Die Mietpreise entwickeln sich in den Quartieren sehr unterschiedlich**

Etwa 170.000 Wohnungen in der Stadt sind Mietwohnungen. Die größeren Bestände der Wohnungsunternehmen umfassen insgesamt ca. 73.000 Mietwohnungen. Zum Stichtag 01.03.2018 lagen die Bestandsmieten für Bremen im Durchschnitt bei 5,91 €/m² Wohnfläche netto kalt. Bei der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass die Mieten in den zentrumsnahen Stadtteilen höher sind als in Randlagen. Der gesamtstädtische Median der Angebotsmieten lag 2017 bei 8,03 €/m² netto kalt. Wenn man die Neuvermietungen der großen Wohnungsunternehmen von 2015 bis 2018 betrachtet, ergibt sich eine Miete von durchschnittlich 6,50 €/m² netto kalt.

3. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Die Region wurde im zweiten Bericht Monitoring „Wohnen und Bauen“ nicht gesondert betrachtet, da der Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. im September 2018 das Gutachten „Wohnungsmarktbeobachtung – Datenanalyse“ veröffentlicht hat. Im Rahmen des Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) „Lebendige Regionen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nimmt der Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. mit dem Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und –strategie“ teil, in dessen Kontext das Gutachten erarbeitet wurde. Für die Stadt Bremen haben in der begleitenden Lenkungsgruppe Mitarbeiter der Senatskanzlei sowie des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mitgearbeitet.

Für die Region liegt damit ein umfangreicher Bericht zur Situation des regionalen Wohnungsmarktes vor. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Analyse sind:

- **Die Region Bremen ist eine polyzentrische Region mit steigender Mobilität**

Wie die Verteilung der Arbeitsplätze in der Region sowie die Ein- und Auspendlerzahlen belegen, ist die Region Bremen eine polyzentrische Region mit vielfältigen Zentren, Arbeitsplatzstandorten und Pendlerbeziehungen. Diese haben in den letzten Jahren regionsweit zugenommen. Reine Schlafstädte gibt es nicht. In einigen kleineren Gemeinden leben überproportional viele Auspendler.

- **Der Kern der Region (Bremen und seine Nachbarn) wächst weiter zusammen**

Nicht nur die regionale Siedlungsstruktur, welche die Grenzen zwischen Bremen und den Nachbarkommunen stellenweise kaum mehr sichtbar macht, sondern auch die zunehmenden Pendlerverflechtungen sowie die ähnlichen Kaufpreise für Bestandsimmobilien und vergleichbaren Bodenrichtwerte belegen dieses Zusammenwachsen.

- **Innerhalb Bremens und innerhalb der Region zeichnet sich eine soziale und ökonomische Polarisierung ab**

Die unterschiedliche Wirtschaftskraft sowie die vergleichsweise hohen Anteile der Transferleistungsempfänger*innen in Bremen und Delmenhorst deuten auf sozialräumliche Unterschiede zwischen den großen Städten der Region und den übrigen niedersächsischen Städten und Gemeinden hin. Zudem unterscheiden sich auch die Immobilienpreise voneinander.

- ***Der Wanderungsüberschuss jüngerer Menschen hält den demographischen Wandel nicht auf***

Wie viele andere Großstadtregionen profitierte auch die Region Bremen in den letzten Jahren von anhaltenden Wanderungsüberschüssen. Diese Zuwanderung vermag die Alterung der Bevölkerung jedoch nicht auszugleichen, denn die Zahl der älteren Menschen wächst stetig an. Davon betroffen sind insbesondere viele niedersächsische Städte und Gemeinden.

- ***Die Zahl der großen Haushalte wird im Vergleich zu Bremen in den niedersächsischen Städten und Gemeinden deutlicher zurückgehen und die Zahl der kleinen Haushalte stärker steigen***

Die regionsweit steigende Zahl an Senioren führt dazu, dass die Zahl der kleinen Haushalte in den niedersächsischen Städten und Gemeinden voraussichtlich stärker ansteigen wird als in Bremen oder Delmenhorst. Die Zahl der größeren Haushalte wird deutlich rückläufig sein.

- ***Die Bautätigkeit hat im betrachteten Zeitraum zugenommen***

Zwischen 2011 und 2015 ist die Zahl der Baufertigstellungen in der gesamten Region gestiegen. Dabei haben in den niedersächsischen Städten und Gemeinden sowohl die Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugelegt, während in Bremen vor allem neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden sind.

- ***Außerhalb der Großstadt dominieren vielerorts Ein- und Zweifamilienhäuser den Bestand***

Trotz der in den letzten Jahren steigenden Zahl von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominieren außerhalb Bremens Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (Ausnahmen: Delmenhorst und Verden). Viele dieser Gebäude stammen aus den 1950er bis 1970er Jahren und sind sanierungsbedürftig. Da zudem die Haushalte dort kleiner werden, nimmt die Einwohnerdichte in diesen Siedlungen ab. Viele Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Verwaltungen der Region sehen daher in der Bestandentwicklung ein wichtiges Handlungsfeld.

- ***Die durch das Wohnungsangebot beeinflusste Bevölkerungsentwicklung führte stellenweise zu hohen Folgekosten***

Die Städte und Gemeinden der Region sind sehr unterschiedlich gewachsen. Es lassen sich keine eindeutigen Muster identifizieren, dennoch zeichnet sich die Tendenz ab, dass Städte und Gemeinden mit einer guten Schienenverkehrsanbindung oder die im Zentrum der Region liegen stärker gewachsen sind als andere. Überdurchschnittliche Einwohnergewinne wurden auch durch intensive Baulandausweisung erzielt. Dies führte stellenweise zu hohen Folgekosten der sozialen Infrastruktur.

- ***Im Vergleich mit anderen Großstadtregionen sind die Preise für das Wohnen noch moderat, doch sie steigen***

Mit Kaufpreisen für Bestandsimmobilien im Jahr 2015 von unter 1.500 €/m² in den meisten Stadtteilen, Städten und Gemeinden der Region und durchschnittlichen Bestandsmieten der größten Bremer Wohnungsbaugesellschaft von unter 6 €/m² netto kalt sind Immobilien im

bundesdeutschen Vergleich noch relativ günstig zu erwerben oder zu mieten. Die Angebotsmieten, insbesondere im Zentrum der Region, liegen deutlich darüber und sind in den letzten Jahren gestiegen.

- **Bezahlbare und belegungsgebundene Wohnungen werden in der Region weniger**
Der soziale Wohnungsbau spielte in der Region über viele Jahre hinweg faktisch keine Rolle mehr. Daher läuft die Belegungsbindung der älteren öffentlich geförderten Wohnungen in vielen Städten und Gemeinden der Region langsam aus. Dem begegnen die Länder Bremen und Niedersachsen seit einigen Jahren mit der Ausweitung der Landesförderprogramme.
- **Die Region verfügt über umfangreiche Flächenpotenziale**
In der Region liegen zahlreiche Flächenpotenziale überwiegend in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen vor, von denen jedoch weniger als die Hälfte bis 2030 entwickelbar ist. Gleichzeitig sind außerhalb Bremens zurzeit mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser in geringer Dichte vorgesehen. Die Gemeinden unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Flächenpotenziale sehr voneinander.
- **Es gibt in der Region vielfältige Erfahrungen mit wohnungspolitischen Instrumenten**
Die Städte und Gemeinden nutzen vielfältige Möglichkeiten der Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt mittels Baulückenkataster, kommunalem Zwischenerwerb, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Auseinandersetzung mit Folgekosten, lokalen Bündnissen oder Arbeitsgruppen.

B. Beschlussvorschlag:

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

Anlagen

- Monitoring „Wohnen und Bauen 2018“
- Regionale Wohnungsmarktbeobachtung: Zusammenfassung
- Regionale Wohnungsmarktbeobachtung: Datenanalyse¹

¹ Diese Anlage ist aufgrund ihrer Größe unter folgendem Link zu finden:
[Bezahlbares Wohnen für Alle! | Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.](#)

Der hier vorliegende zweite Bericht zum Monitoring „Wohnen und Bauen“ stellt eine Zusammenfassung wohnungsmarktrelevanter Daten dar. Eine Interpretation der Ergebnisse erfolgt an dieser Stelle nicht. Das Monitoring „Wohnen und Bauen“ dient als Instrument der Datenanalyse und soll eine belastbare Grundlage für strategisches Handeln von Politik, Verwaltung und privaten Marktakteuren liefern.

Durch eine kontinuierliche Aufbereitung und Fortschreibung wohnungsmarktrelevanter Daten wird eine verbesserte Einschätzung aktueller wie zukünftiger Trends auf dem Bremer Wohnungsmarkt erreicht.

Erstmals werden im vorliegenden Bericht im Kapitel 6 Aussagen zu Kauf- und Mietpreisen in der Stadt Bremen getroffen.

Parallel wurde der regionale Wohnungsmarkt durch den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. im Rahmen des Projektes „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und –strategie“ (ein Modellvorhaben der Raumordnung „Lebendigen Regionen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung) unter Beteiligung Bremens betrachtet. Das ausführliche Gutachten zur Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung wurde im September 2018 veröffentlicht. Auf die Erkenntnisse wird Bezug genommen.

Das Datenmaterial des vorliegenden Berichtes lag zum Redaktionsschluss überwiegend für das Jahr 2016 vor. Für einige Themen, z.B. für Kauf- und Mietpreise konnten aktuellere Zahlen verwendet werden.

Soweit nicht anders angegeben, wurden als Quelle die Daten des Statistischen Landesamtes Bremen genutzt.

Inhalt

1	Zehn Fakten	3
1.1	Die Bremer Bevölkerung wächst.....	3
1.2	Das Wachstum in Bremen kommt von außen	3
1.3	Bremen wird älter	3
1.4	In Bremen wohnt man allein oder zu zweit	3
1.5	In Bremen gibt es viele Ein- und Zweifamilienhäuser	3
1.6	Bremen hat eine hohe Eigentümerquote	3
1.7	Bremen baut	4
1.8	Die Wohnraumförderung wirkt	4
1.9	Die Immobilienpreise steigen.....	4
1.10	Die Mietpreise entwickeln sich in den Quartieren sehr unterschiedlich	4
1.11	Ausgewählte Daten im Überblick	5
2	Wohnungsnachfrage	6
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
2.1.1	Verfügbares Einkommen	6
2.1.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	9
2.1.3	Pendler	10
2.1.4	Arbeitslosigkeit.....	11
2.2	Einwohnerentwicklung	13
2.2.1	Entwicklung der Einwohnerzahl.....	13
2.2.2	Kleinräumige Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene.....	14
2.2.3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	16
2.2.4	Wanderungen	17
2.2.5	Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene	20
2.2.6	Altersstruktur.....	27
2.2.7	Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene.....	29
2.2.8	Bevölkerungsprognosen und Vorausschätzungen	35
2.3	Private Haushalte.....	36
2.3.1	Haushaltsstruktur und Entwicklung.....	36
2.3.2	Kleinräumige Verteilung der Einwohner in Haushalten	38

2.3.3	Haushaltsprognose.....	42
3	Wohnungsangebot.....	43
3.1	Wohngebäude- und Wohnungsbestand	43
3.2	Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht	45
3.3	Wohnflächen und Belegungsdichte	48
4	Bautätigkeit.....	54
4.1	Baugenehmigungen.....	55
4.2	Baufertigstellungen	57
4.3	Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus	57
4.4	Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus	58
4.5	Baufertigstellungen: Ortsteilebene.....	59
5	Wohnraumförderung	61
5.1	Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme	61
5.2	Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme	61
5.3	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	66
6	Kauf- und Mietpreise.....	67
6.1	Bodenrichtwerte	67
6.2	Kauffälle	70
6.3	Kaufpreise.....	71
6.4	Mietwohnungsmarkt.....	81
6.4.1	Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen	81
6.4.2	Mietpreisniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	81
6.4.3	Mietpreisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser	89
	Abbildungsverzeichnis – Noch zu aktualisieren!.....	90

Zehn Fakten

1.1 Die Bremer Bevölkerung wächst

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Bremens als elftgrößter Stadt Deutschlands mit ca. 566.000 Einwohnern (2016) unterlag in der Vergangenheit größeren Schwankungen. Seit 2011 ist ein leichter Zuwachs zu verzeichnen, den es so seit der deutschen Wiedervereinigung in Bremen nicht mehr gegeben hat. Dazu tragen vor allem die Zuwanderungen bei. Erfreulicherweise ist in den letzten Jahren auch die Zahl der Geburten gestiegen, so dass Bremen eine nahezu ausgeglichene Entwicklung bei den Geburten und den Sterbefällen aufweist.

1.2 Das Wachstum in Bremen kommt von außen

Bremen wächst durch Zuzüge aus dem Bundesgebiet und dem Ausland. Dabei sind die höchsten Wanderungsgewinne aus dem Ausland zu verzeichnen.

1.3 Bremen wird älter

Der Anteil älterer Personen nimmt zu. Diese Entwicklung betrifft nicht alle Ortsteile gleichermaßen. Es gibt Ortsteile, deren Bevölkerung jünger ist bzw. die sich zurzeit im Generationswechsel befinden.

1.4 In Bremen wohnt man allein oder zu zweit

Über die Hälfte der Haushalte in Bremen sind Einpersonenhaushalte. Insgesamt sind 80% der Bremer Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. In den letzten Jahren ist die Zahl der größeren Haushalte wieder leicht gestiegen.

1.5 In Bremen gibt es viele Ein- und Zweifamilienhäuser

Etwa 78% des Bremer Wohngebäudebestandes wird von Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen (EFH) gebildet.

1.6 Bremen hat eine hohe Eigentümerquote

Bremen hat mit 38% eine für deutsche Großstädte vergleichsweise hohe Eigentümerquote im Bestand.

1.7 Bremen baut

In 2016 belief sich der gesamte Wohnungsbestand auf etwa 293.000 Wohnungen. Von 2013 bis 2017 wurden 6.241 Wohnungen neu gebaut. Eine Vielzahl dieser neu gebauten Wohnungen sind durch Wohnungsunternehmen errichtet worden. Dabei wurden in den letzten Jahren mehr Wohnungen in Mehrfamilien- als in Einfamilienhäusern gebaut.

1.8 Die Wohnraumförderung wirkt

Mit der Einführung einer Förderquote von 25 % und den drei Wohnraumförderprogrammen seit 2012 konnte der Rückgang des Bestandes an gebundenen Wohnungen abgeschwächt werden. Im Jahr 2017 lag der Bestand an preisgebundenen Wohnungen bei 6.885. Bis 2020 wird von einem leichten Wachstum des Bestandes auf etwa 7.600 Wohnungen ausgegangen.

1.9 Die Immobilienpreise steigen

In Bremen ist der Kaufpreis für eine Wohnimmobilie, sei es ein Haus oder eine Eigentumswohnung, gestiegen. In den zentralen Stadtteilen ist eine deutlich dynamischere Preisentwicklung festzustellen als in Gebieten am Stadtrand.

Der Vergleich der Preise für Wohnimmobilien in Bremen mit den Kaufpreisen anderer Städte ähnlicher Größenordnung zeigt, dass Bremen im (unteren) Mittelfeld liegt. Gebrauchte Immobilien mit einfachem und mittlerem Wohnwert sind in Bremen immer noch günstiger zu erwerben als in anderen vergleichbaren Städten.

1.10 Die Mietpreise entwickeln sich in den Quartieren sehr unterschiedlich

Etwa 170.000 Wohnungen in der Stadt sind Mietwohnungen. Das sind ungefähr 58 % aller Wohnungen. 97.000 Mietwohnungen werden von privaten Kleineigentümern und Eigentümergemeinschaften angeboten, das sind ca. 60%. Die größeren Bestände der Wohnungsunternehmen umfassen insgesamt ca. 73.000 Mietwohnungen. Zum Stichtag 01.03.2018 lagen die Bestandsmieten für Bremen im Durchschnitt bei 5,91 €/m² Wohnfläche. Bei der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass die Mieten in den zentrumsnahen Stadtteilen höher sind als in Randlagen. Der gesamtstädtische Median der Angebotsmieten lag 2017 bei 8,03 €/m² netto kalt. Wenn man die Neuvermietungen der großen Wohnungsunternehmen von 2015 bis 2018 betrachtet, ergibt sich eine Miete von durchschnittlich 6,50 €/m² netto kalt.

1.11 Ausgewählte Daten im Überblick

	2016/17	Tendenz
Wohnungsnachfrage		
<i>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</i>		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (2017)	200.871	→
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (2017)	9,7%	→
Empfänger sozialer Mindestleistungen	97.032	→
<i>Einwohnerentwicklung 2016</i>		
Einwohner (Hauptwohnsitz)	565.719	→
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-282	→
Wanderung (Saldo)	9.206	→
<i>Haushalte 2016</i>		
Zahl der Haushalte	308.100	→
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	→
Anteil Einpersonenhaushalte	52%	→
Wohnungsangebot		
Anzahl Wohnungen	292.729	→
Geförderte Wohnungen (2017)	6.885	→
Wohnfläche je Einwohner (Hauptwohnsitz)	41,1	→
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	→
Bautätigkeit 2017		
Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	2.486	→
Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.629	→
Kauf- und Mietpreise 2017		
jew. Median:		
Kaufpreis für gebrauchtes Eigenheim in €/m ² Wohnfläche	1.633,00	→
Kaufpreis für gebrauchte Eigentumswohnung in €/m ² Wohnfläche	1.833,00	→
Bestandsmiete (netto kalt in €/m ²)	5,91	→
Angebotsmiete (netto kalt in €/m ²)	8,03	→

2 Wohnungsnachfrage

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Verfügbares Einkommen

Bei dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen je Einwohner liegt die Stadt Bremen 2015 knapp unter dem Bundesdurchschnitt und findet sich im Vergleich mit anderen Großstädten im Mittelfeld wieder (Abb. 2-1).

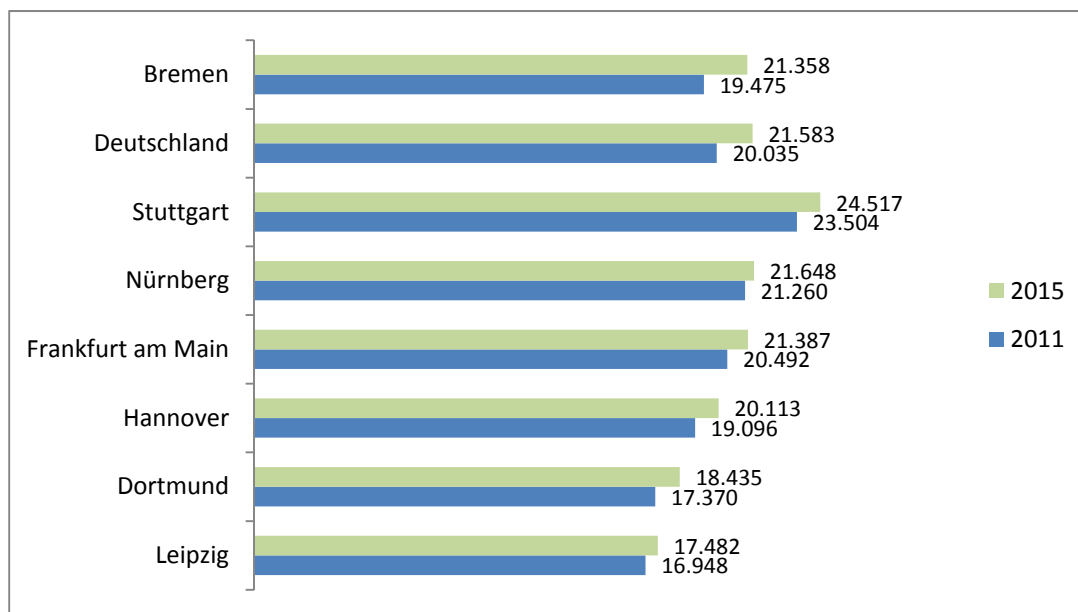


Abb. 2-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2011 und 2015 (in €)

Bei der relativen Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner liegt die Stadt Bremen zwischen 2011 und 2015 deutlich über dem Bundesdurchschnitt und den Werten der zum Vergleich herangezogenen Großstädte (Abb. 2-2).

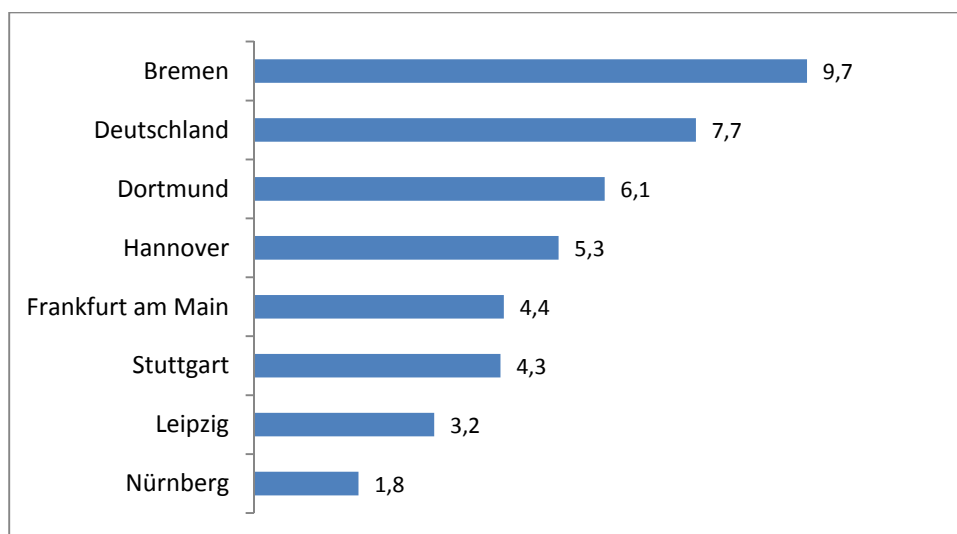


Abb. 2-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2015 zu 2011 (in %)

Seit 2010 ist auch die Zahl der Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen angestiegen. Aufgrund einer Datenrevision¹ sind die Zahlen ab 2015 nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar. Der Anstieg zwischen den Jahren 2014 und 2015 (Zuzug Geflüchtete) war allerdings auch in der vorherigen Zählweise sichtbar. Insgesamt ist die Zahl der Empfänger sozialer Mindestleistungen zwischen 2015 und 2016 weiterhin leicht gestiegen. Zwischen den Leistungsarten hat es deutliche Verschiebungen gegeben. Während in den letzten Jahren die Zahl der Asylbewerberleistungen stark gestiegen war, ist hier zwischen 2015 und 2016 ein Rückgang um ca. 3.000 Fälle zu verzeichnen (Abb. 2-3). Dafür stiegen die Fallzahlen der Arbeitslosengeld II – Empfänger (+ 2.468) sowie der Sozialgeld- Empfänger an (+ 1.306). Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der vorherigen Empfänger von Asylbewerberleistungen nun Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld erhalten. Die Zahl der Personen mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung² hat zwischen 2015 und 2016 nur geringfügig zugenommen.

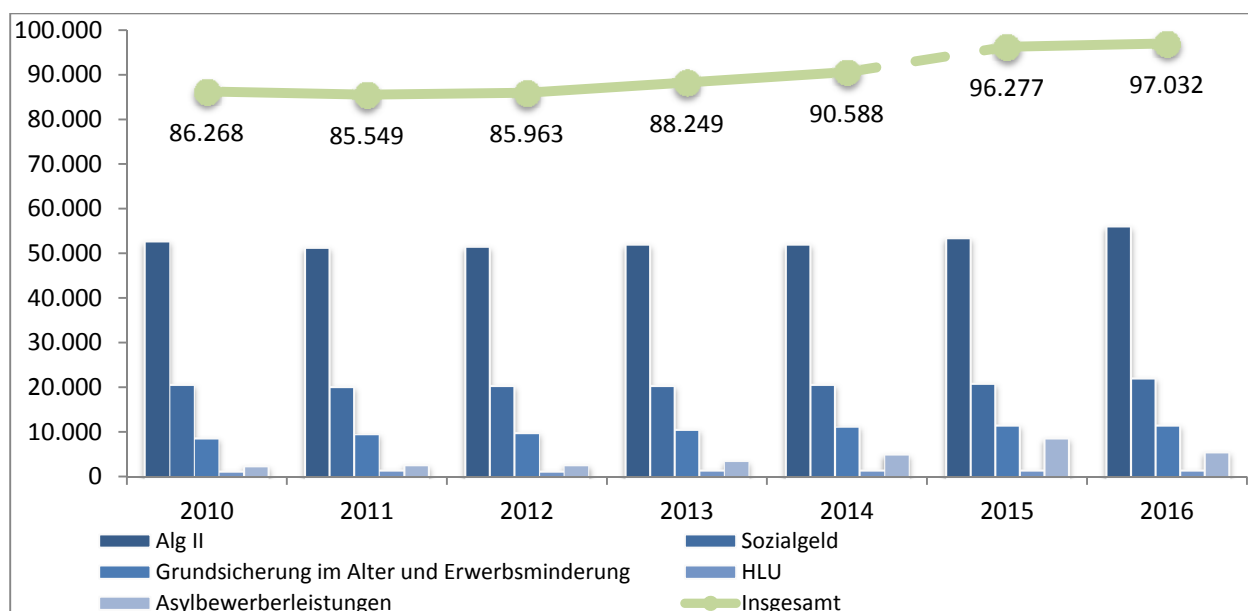


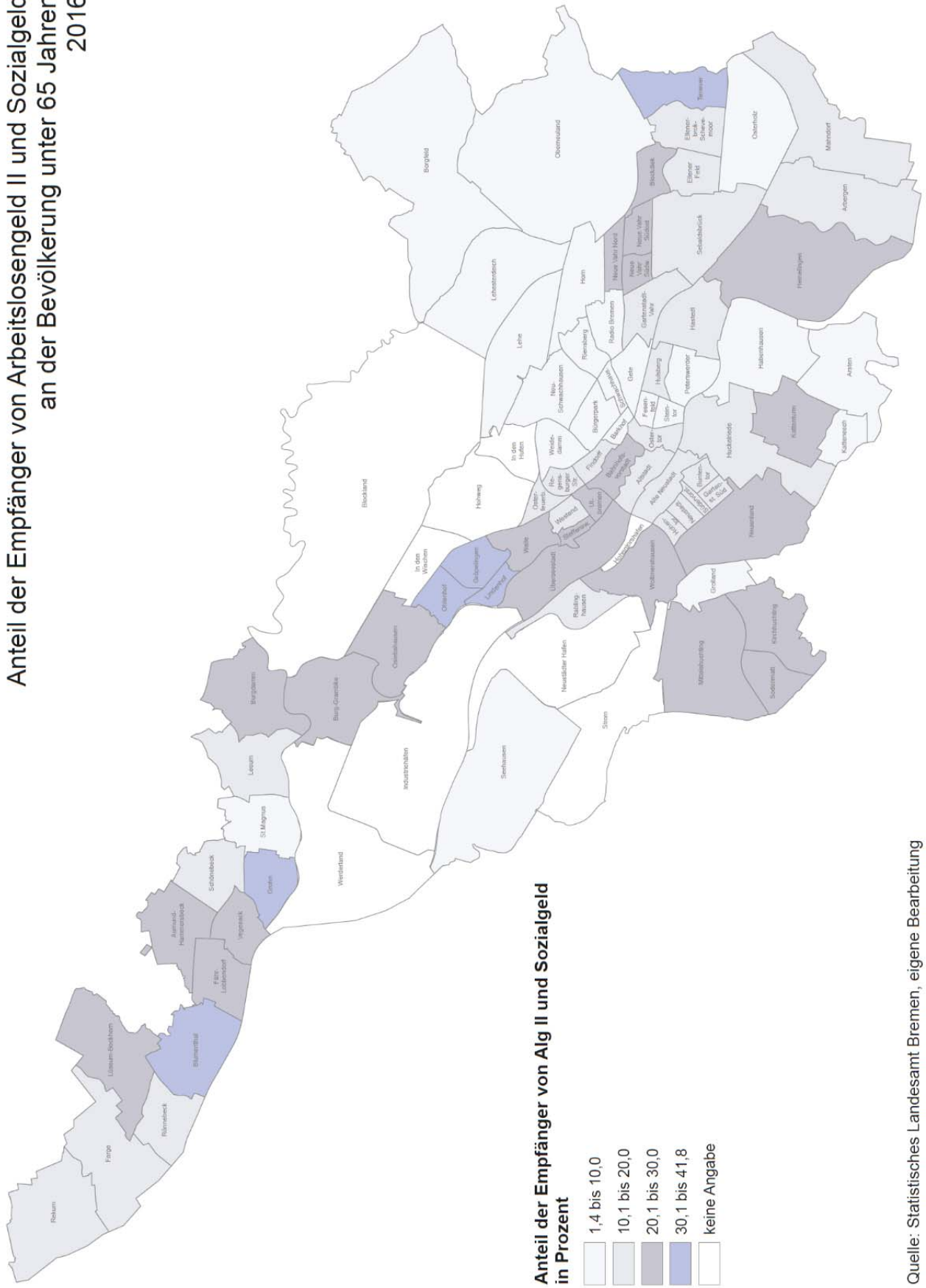
Abb. 2-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2007 bis 2016

Die Darstellung auf Ortsteilebene zeigt die unterschiedliche räumliche Verteilung des Anteils der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld an der Bevölkerung (unter 65 Jahre). Deren Anteil liegt in der Stadt Bremen insgesamt im Jahr 2016 bei 17,6 %. Bei den Anteilen in den Ortsteilen gibt es deutliche Unterschiede. So weist Borgfeld mit 1,4 % den niedrigsten Wert auf, Ohlenhof mit 41,8 % den höchsten Wert (Abb. 2-4).

¹ „Vor der Revision der Grundsicherungsstatistik SGB II wurden die leistungsberechtigten Personen und ihre Leistungen nach erwerbsfähigen Leistungsberechtigten (eLb) und nicht erwerbsfähigen Leistungsberechtigten (nEf) unterschieden. Das seit 2005 angewandte Zähl- und Gültigkeitskonzept bildete jedoch nicht mehr alle leistungsrechtlichen Teilaspekte des SGB II vollständig ab. Dies betraf etwa neue Formen der Leistungsgewährung wie z. B. für Bildung und Teilhabe. Auch hatten bestimmte Personengruppen wie z. B. Kinder ohne individuellen Leistungsanspruch im Laufe der Zeit an Bedeutung gewonnen. Durch eine verbesserte statistische Zuordnung dieser Gruppen konnte die Transparenz der Grundsicherungsstatistik SGB II mit der Revision im April 2016 erhöht werden“ (Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_332484/Statistischer-Content/Grundlagen/Methodische-Hinweise/Grundsicherung-MethHinweise/Revision-Ueberblick.html, Zugriff am 1.06.2018).

² Hier: Innerhalb und außerhalb von Einrichtungen. In den Jahren 2011 bis 2015 lebten durchschnittlich 91 % der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen.

Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld an der Bevölkerung unter 65 Jahren 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-4: Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld 2016

2.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, bezogen auf den Wohn- und auf den Arbeitsort (Abb. 2-5) fällt unterschiedlich aus. Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Wohnort Bremen hat im Vergleich der Jahre 2011 und 2015 um 8,1 %-Pkt. zugenommen. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort entwickelten sich im Vergleich zum Wohnort weniger dynamisch. Bremens Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter sowohl am Wohnort als auch am Arbeitsort nimmt weniger zu als in den Vergleichsstädten³.

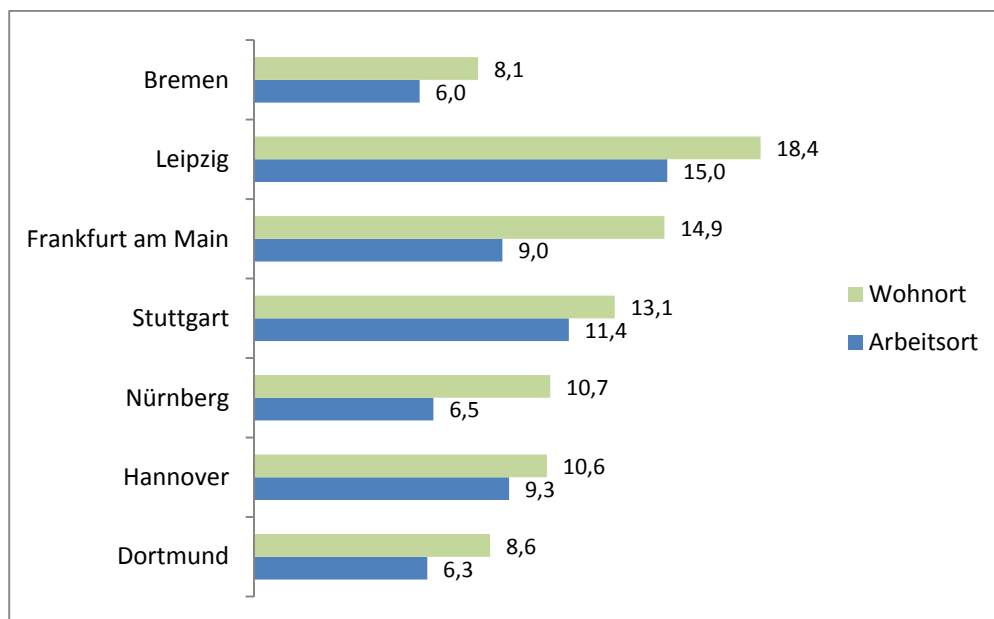


Abb. 2-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2015 zu 2011 (in %)

In der Betrachtung seit 2001 (Abb. 2-6) ist zunächst ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2005 festzustellen. Seit 2006 steigen die Zahlen kontinuierlich bis 2017 wieder an, insgesamt um rund 42.200 auf 200.871 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und um rund 45.000 auf 273.068 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort⁴.

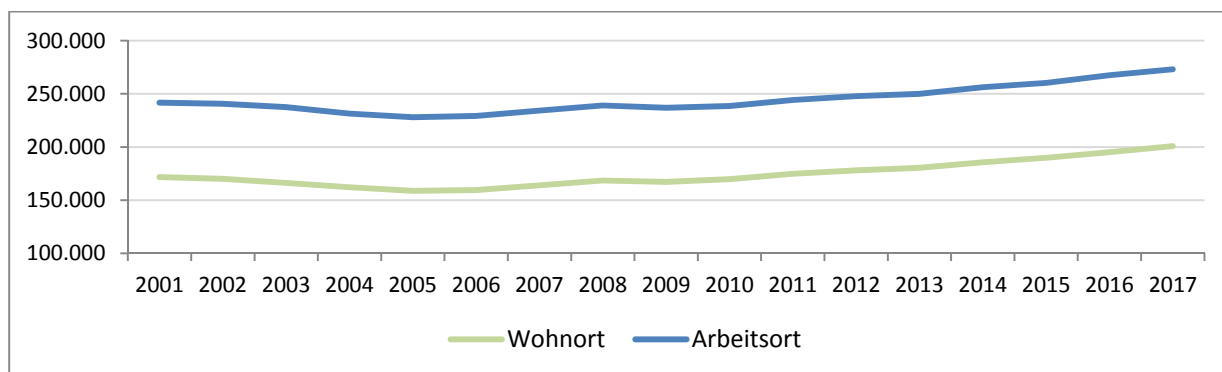


Abb. 2-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort

³ Quelle: Regionaldatenbank, Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres

⁴ Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres

2.1.3 Pendler

Das Pendlervolumen (Summe der Ein- und Auspendler) hat für die Stadt Bremen seit 2011 zugenommen. Der Pendlersaldo ist deutlich positiv, da die Stadt mehr als doppelt so viele Ein- als Auspendler hat. Der Saldo bewegt sich im gesamten Betrachtungszeitraum um die 70.000 Personen (Abb. 2-7). Es ist festzustellen, dass sowohl die Einpendlerquote (Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort) als auch die Auspendlerquote (Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort) die gleiche Entwicklung wie in den meisten Vergleichsstädten aufweisen: die Einpendlerquote bleibt im Betrachtungszeitraum stabil, während die Auspendlerquote gestiegen ist (Abb. 2-8 und Abb. 2-9).

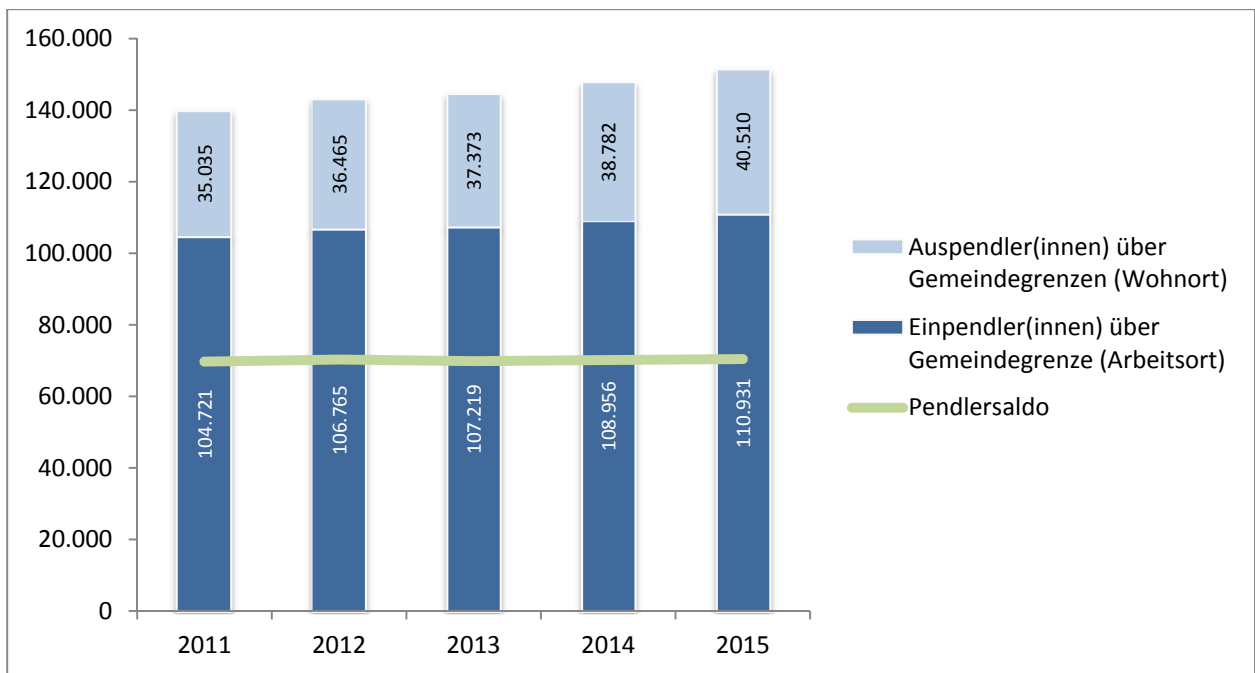


Abb. 2-7: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Bremen in den Jahren 2011 bis 2015

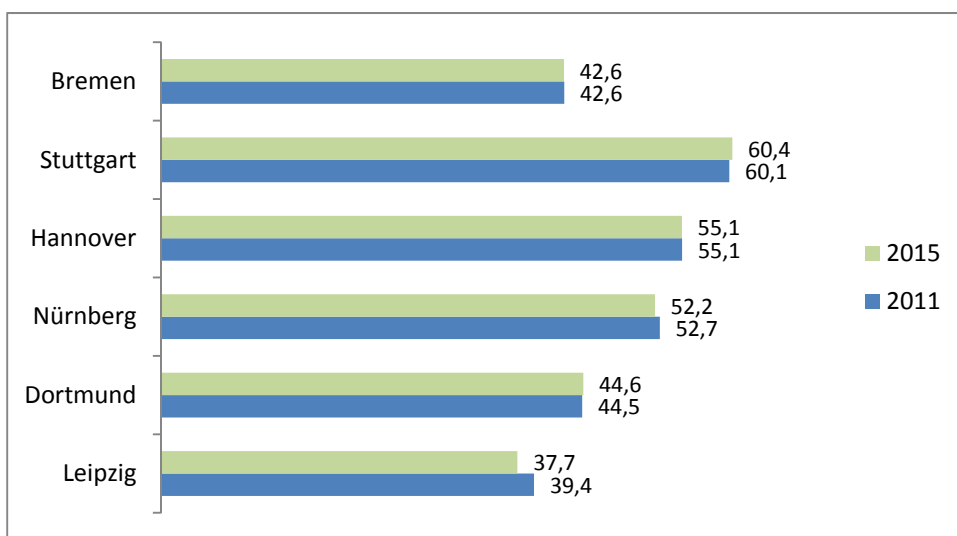


Abb. 2-8: Vergleich der Einpendlerquoten (in %) 2011 und 2015

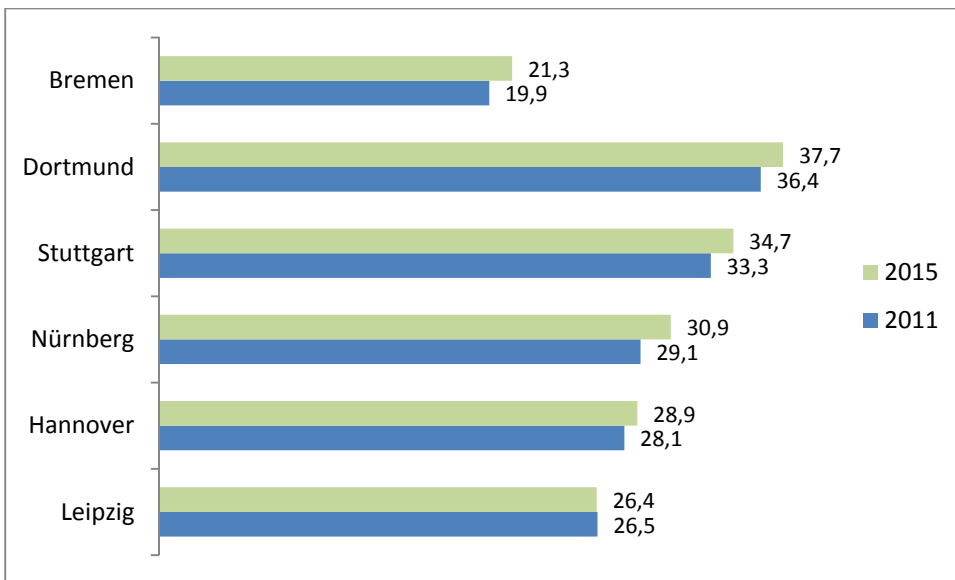


Abb. 2-9: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2011 und 2015

2.1.4 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Bremen nimmt im Betrachtungszeitraum ab, verbleibt jedoch auf einem vergleichsweise hohem Niveau und liegt nach wie vor über dem Bundesdurchschnitt (Abb. 2-10). Insgesamt ist die Arbeitslosenquote in der Stadt Bremen jedoch so niedrig wie seit vielen Jahren nicht mehr.

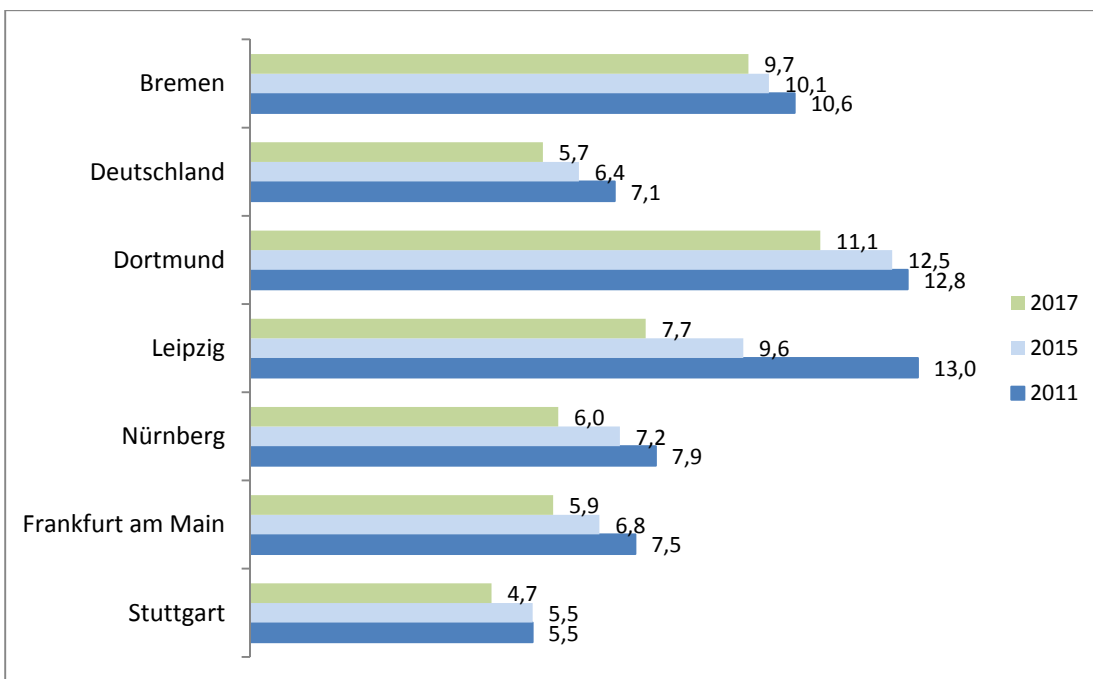


Abb. 2-10: Vergleich Arbeitslosenquote (in %), bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2011, 2015 und 2017

In Abb. 2-11 ist für die Stadt Bremen die Entwicklung der absoluten Zahl der Arbeitslosen sowie der Arbeitslosenquote dargestellt. Die Arbeitslosenquote ist zwischen 2010 und 2017 von 11,1 % auf 9,7 % gesunken. Insgesamt waren in 2017 etwa 28.000 Personen arbeitslos gemeldet.

In Großstädten ist der Anteil von Langzeitarbeitslosen, bezogen auf die Arbeitslosen insgesamt, generell höher. In Bremen liegt der Anteil im Jahr 2017 bei 44,6 %.

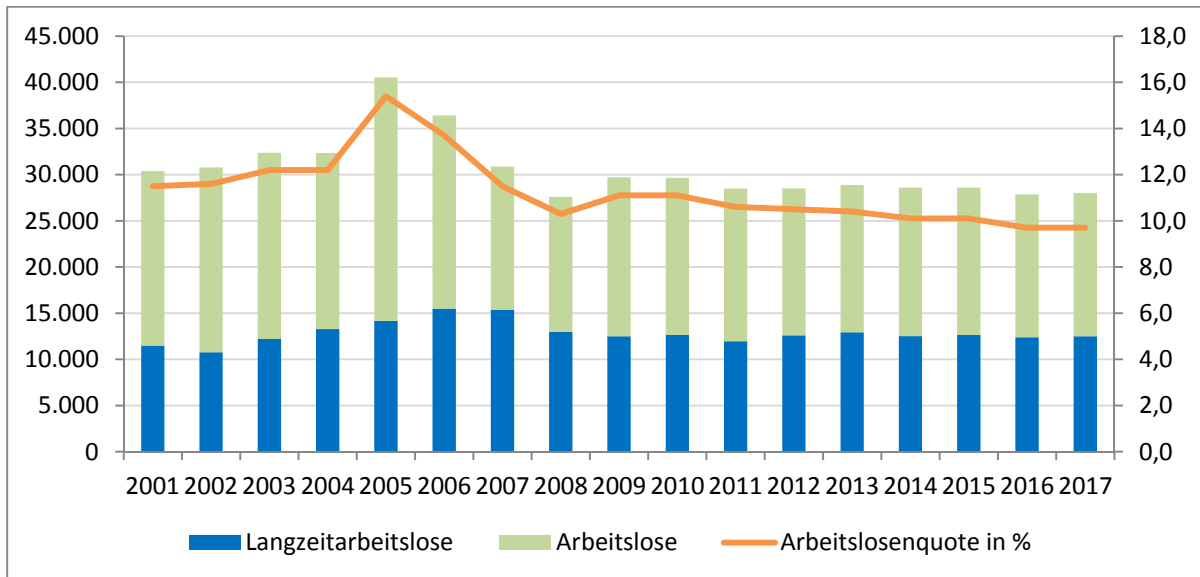


Abb. 2-11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in der Stadt Bremen 2001 bis 2017

2.2 Einwohnerentwicklung

2.2.1 Entwicklung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl der Stadt Bremen hat, wie die längerfristige Betrachtung zeigt, in der Vergangenheit größeren Schwankungen unterlegen (Wirtschaftskrise in den 1980er Jahren, Wiedervereinigung etc.). Seit 2011 ist ein Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen, den es so seit der Wende und der anschließenden Wiedervereinigung in Bremen nicht mehr gegeben hat (Abb. 2-12). Aufgrund dieses Zuwachses ist die Zahl der Einwohner so hoch wie seit 1980 nicht mehr.

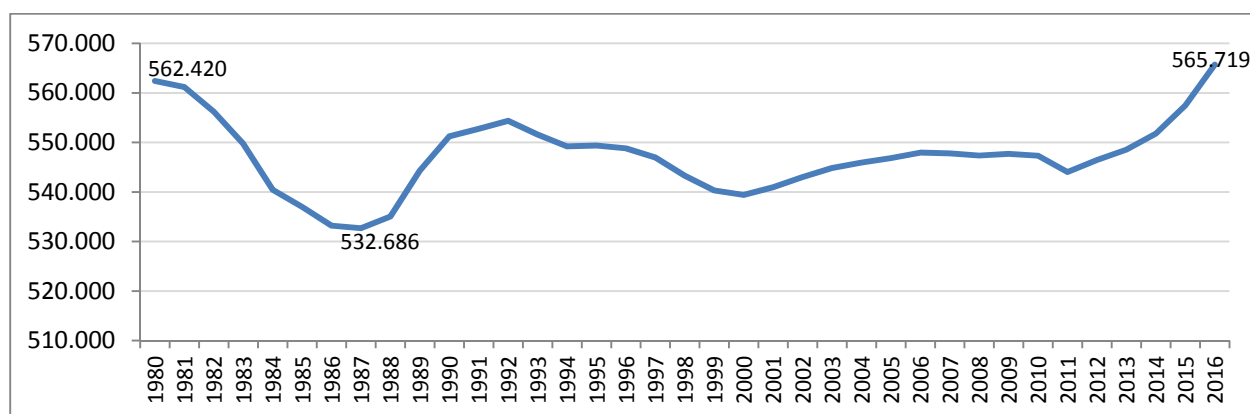


Abb. 2-12: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen 1980 bis 2016

Diese Entwicklung wird durch die "natürliche Bevölkerungsentwicklung" (Geburten und Sterbefälle) sowie den "Wanderungsbewegungen" (Zu- und Fortzüge)⁵ beeinflusst. Die Einwohnerzuwächse sind im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2016 sämtlich aus Wanderungsüberschüssen gespeist, wobei auch der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2013 durch steigende Geburtenzahlen deutlich verringert wurde (Abb. 2-13).

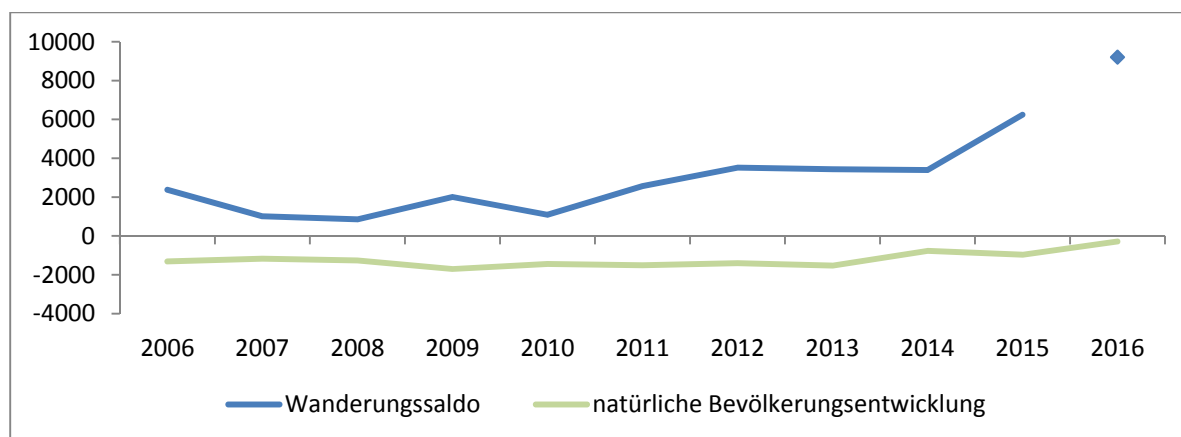


Abb. 2-13: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2001 bis 2016

⁵ Die Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen). Die eingeschränkte Vergleichbarkeit trifft auf das gesamte Bundesgebiet zu.

Im Vergleich mit anderen Großstädten weist Bremen zwischen 2011 und 2015 die niedrigste relative Einwohnerentwicklung auf (Abb. 2-14), liegt jedoch leicht über dem Bundesdurchschnitt.

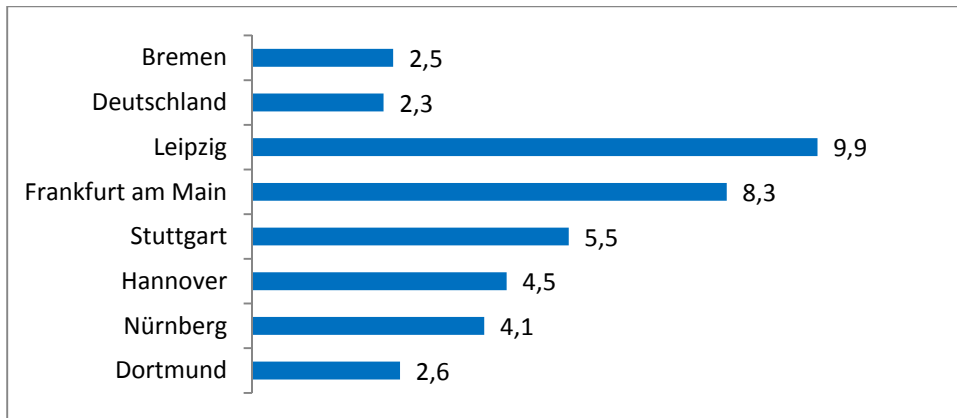


Abb. 2-14: Relative Entwicklung der Einwohner 2015 zu 2011 (in %)

2.2.2 Kleinräumige Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene

Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes sind nicht nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt von Bedeutung, wenngleich sie den überwiegenden Teil der Bevölkerung bilden. Die Einwohner mit Nebenwohnsitz sind ebenso relevant, da sie Wohnungen und dementsprechend auch Wohnfläche und Infrastruktur nutzen. Zudem werden sie bei der Bevölkerung in Haushalten erfasst (siehe Kap. 2.3).

Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz werden in der Summe als „wohnungsmarktrelevante Bevölkerung“ definiert. In der Stadt Bremen lebten im Jahr 2017 insgesamt 578.922 wohnungsmarktrelevante Einwohner (566.948 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 11.974 Einwohner mit Nebenwohnsitz)⁶.

Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung ist nicht homogen über die Stadt verteilt. In Bremen gibt es Ortsteile mit sehr wenigen Einwohnern und Ortsteile mit vielen Einwohnern. Im Vergleich der Jahre 2013 und 2017 haben 15 Ortsteile geringfügig Einwohner verloren, am meisten der Ortsteil Habenhausen (-216 Einwohner). Den deutlichsten Einwohnerzuwachs verzeichnete die Überseestadt mit 1.687 neuen Bewohnern (Abb. 2-15).

⁶ Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bremen

2.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bremen verzeichnet bezogen auf die Jahrgänge 2011 bis 2015 vergleichsweise wenige Geburten je 1.000 Einwohner (Abb. 2-16). Unter den betrachteten Großstädten verzeichnet lediglich Dortmund einen niedrigeren Wert. Die Zahl der Geburten steigt in Bremen seit 2011 wieder an: von 4.450 im Jahr 2011 auf 5.918 in 2016. Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat sich daher deutlich verringert (Abb. 2-17).

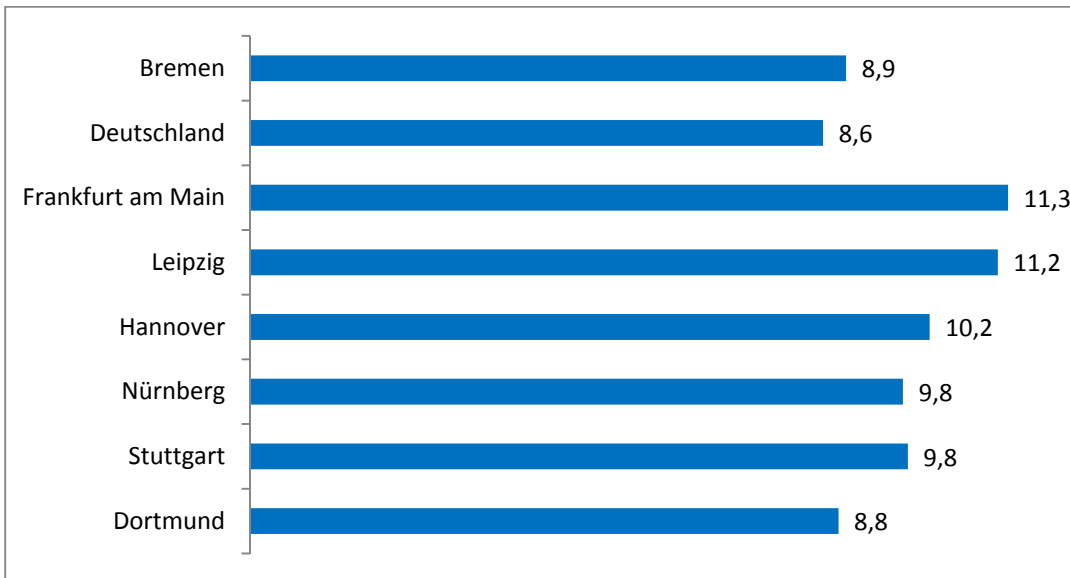


Abb. 2-16: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner) der Jahre 2011 bis 2015

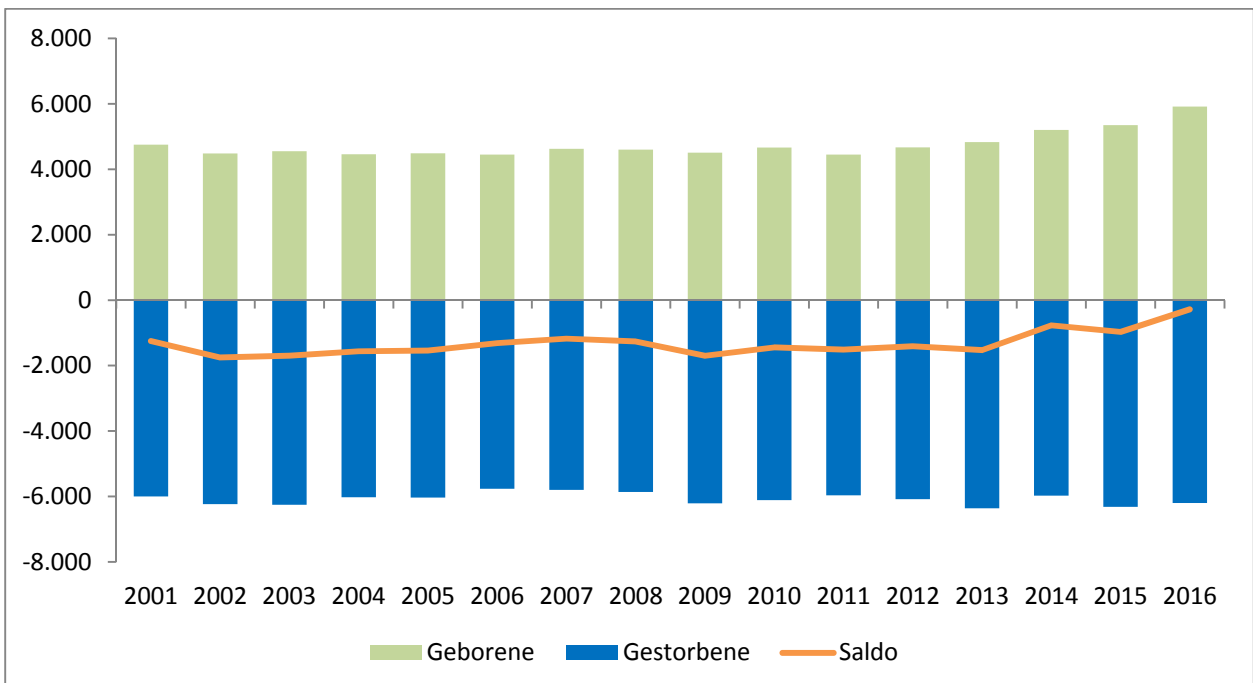


Abb. 2-17: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen

2.2.4 Wanderungen

Die Einwohnerzunahme der Stadt Bremen in den letzten Jahren basiert hauptsächlich auf Wanderungsgewinnen.

Bei Betrachtung des durchschnittlichen Wanderungssaldos je 1.000 Einwohner (Zeitraum 2011 bis 2015) fällt im Vergleich mit anderen Großstädten auf, dass Bremen weniger Personen - bezogen auf die vorhandene Bevölkerung - hinzugewonnen hat (Abb. 2-18). Insgesamt sind die Wanderungsbewegungen (Fluktuationsrate) nach wie vor moderat, wenngleich sie insgesamt leicht zugenommen haben (Abb. 2-19).

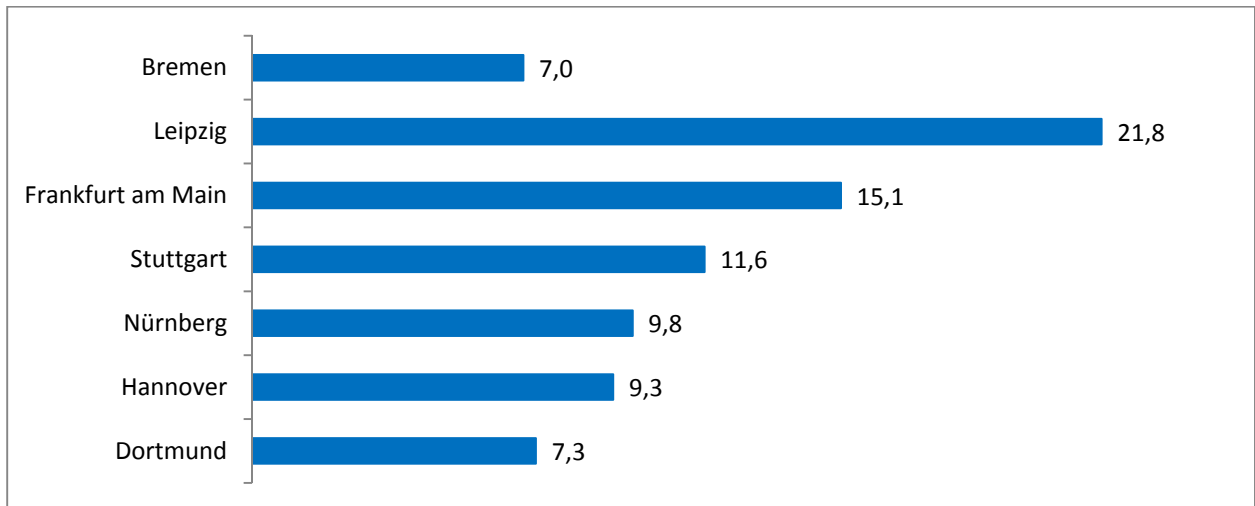


Abb. 2-18: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Jahre 2011 bis 2015

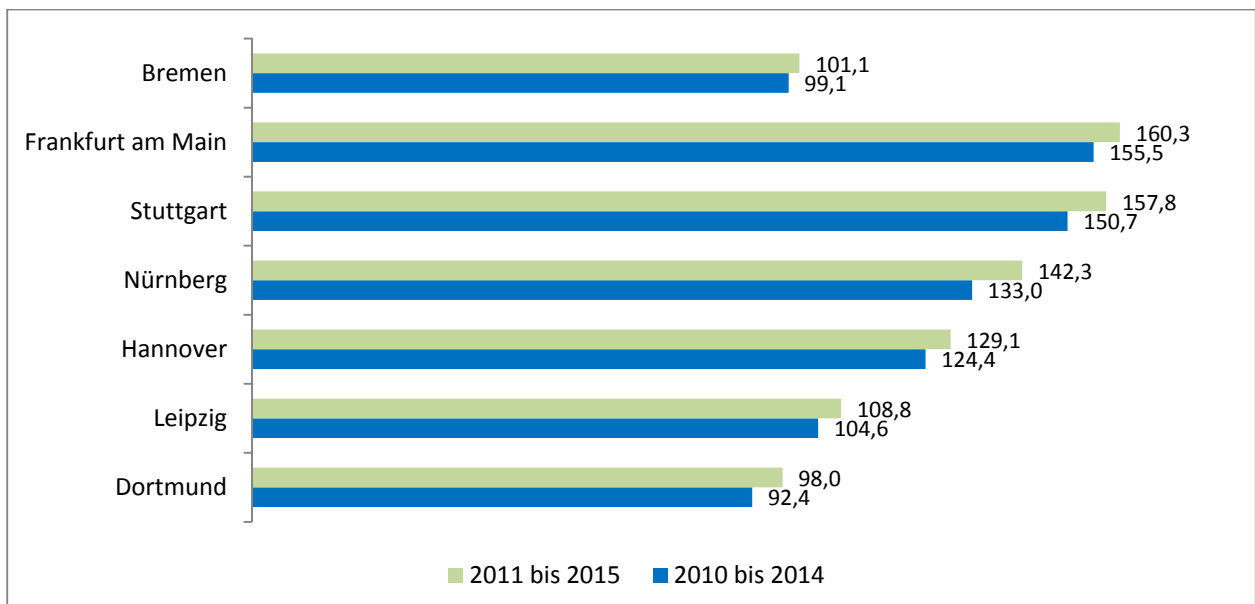


Abb. 2-19: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner)

Wanderungen über die Gemeindegrenze werden nach Ziel- und Herkunftsraum differenziert in Umlandwanderung, Binnenfernwanderung und Auslandswanderung. Diese Wanderungsarten haben sich in Bremen ab 2010 sehr unterschiedlich entwickelt. Eine Bewertung der Entwicklung der Wanderungen bis 2016 ist derzeit nicht möglich. Die Zahlen ab dem Jahr 2016 sind – bundesweit - aufgrund von methodischen Änderungen und technischen Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar. Ob es sich bei den in Abb. 2-20 dargestellten Entwicklungen tatsächlich um eine Trendumkehr oder um Meldeeffekte handelt, wird frühestens mit den Zahlen des Jahres 2017 zu erkennen sein.

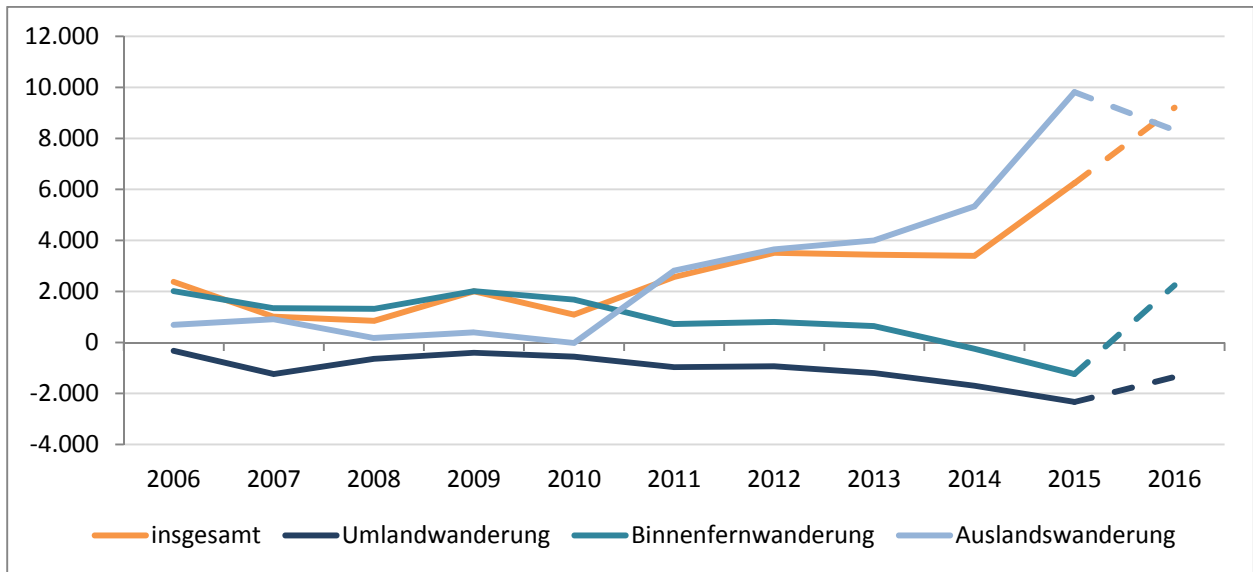


Abb. 2-20: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2006 bis 2016

Im Vergleich mit den anderen Großstädten zeigt sich, dass Bremen im betrachteten Zeitraum den niedrigsten Durchschnittswert bei den Zuzügen aus dem Inland aufweist (Umland- und Binnenfernwanderung zusammen) (Abb. 2-21). Die Auslandswanderung führt in allen Vergleichsstädten zu Einwohnerwachstum. Es muss in der nächsten Zeit beobachtet werden, inwiefern innerdeutsche Wanderungen von Geflüchteten zu den Entwicklungen beitragen.

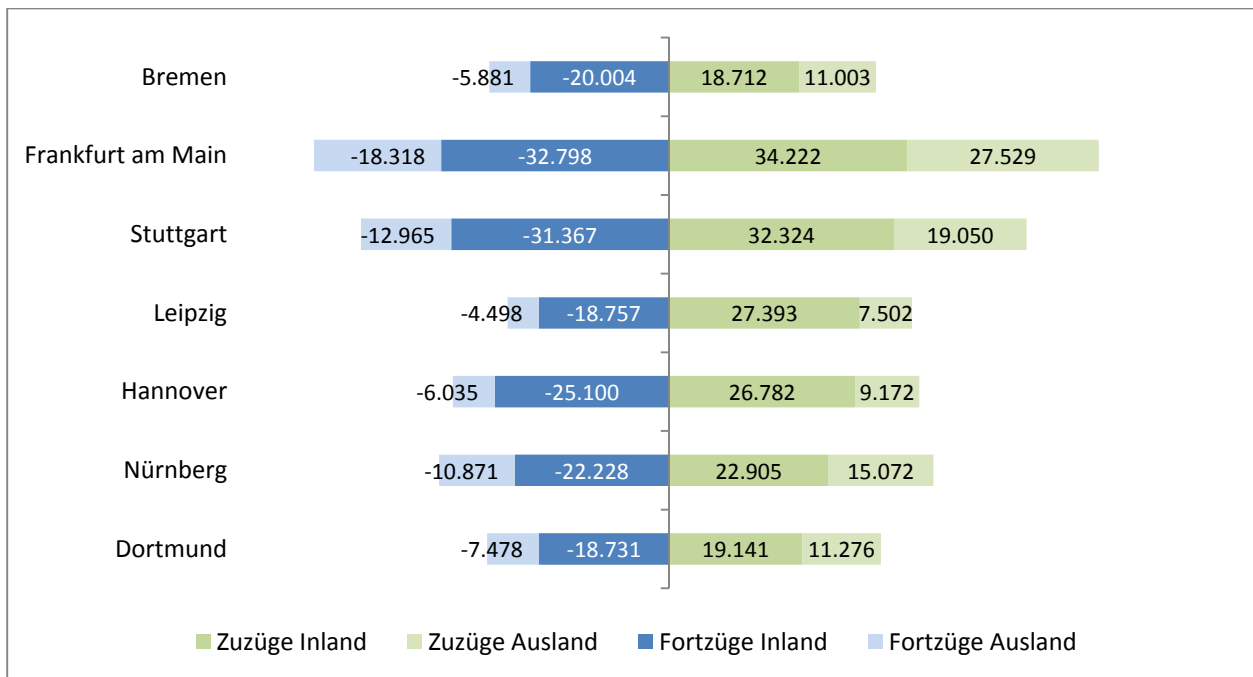


Abb. 2-21: Durchschnittliche jährliche Wanderung der Jahre 2011 bis 2015

Nach der Analyse wieviel und wohin gewandert wurde, stellt sich die Frage: Welche Altersgruppen wandern wohin? Denn das Wanderungsverhalten der verschiedenen Altersgruppen ist, bezogen auf die Wanderungsarten, zum Teil recht unterschiedlich (Abb. 2-22).

Besonders auffällig sind diese Unterschiede in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen (Familienwanderung): Während die Wanderungssalden bei der Umland- und Binnenfernwanderung negativ sind, ist der Saldo der Auslandswanderung deutlich positiv. Das bedeutet, dass Familien derzeit vorrangig aus dem Ausland zuwandern. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den Altersgruppen der 25- bis unter 30-Jährigen sowie bei den 30- bis unter 50-Jährigen. In der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen fällt insbesondere der hohe Negativwert bei der Umlandwanderung auf.

Bei den über 50-jährigen ist der Wanderungssaldo mit dem Umland negativ, ebenso bei der Binnenfernwanderung. Die Auslandswanderung weist einen positiven Saldo auf.

Einzig die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen weist durchweg positive Wanderungssalden auf. Diese Personen ziehen aller Wahrscheinlichkeit nach zu Studien- und Ausbildungszwecken in die Stadt Bremen.

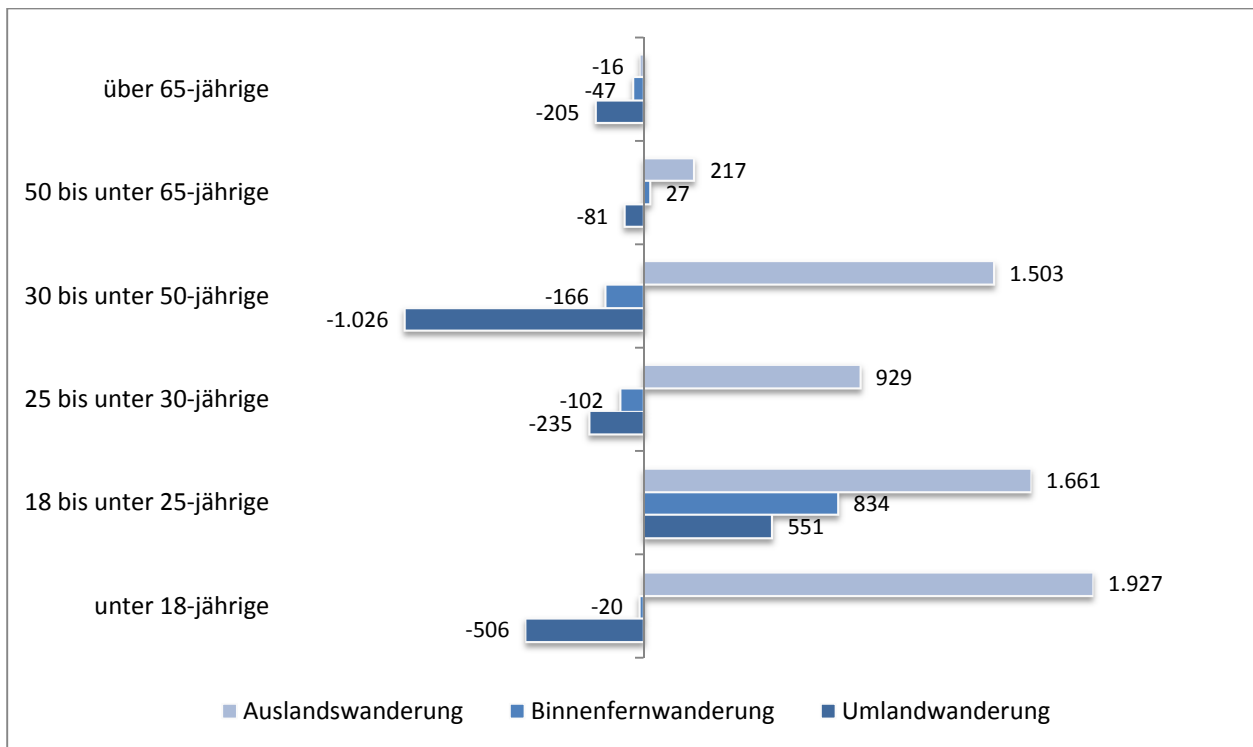


Abb. 2-22: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2012 bis 2016) in der Stadt Bremen nach Wanderungsart und Altersgruppe

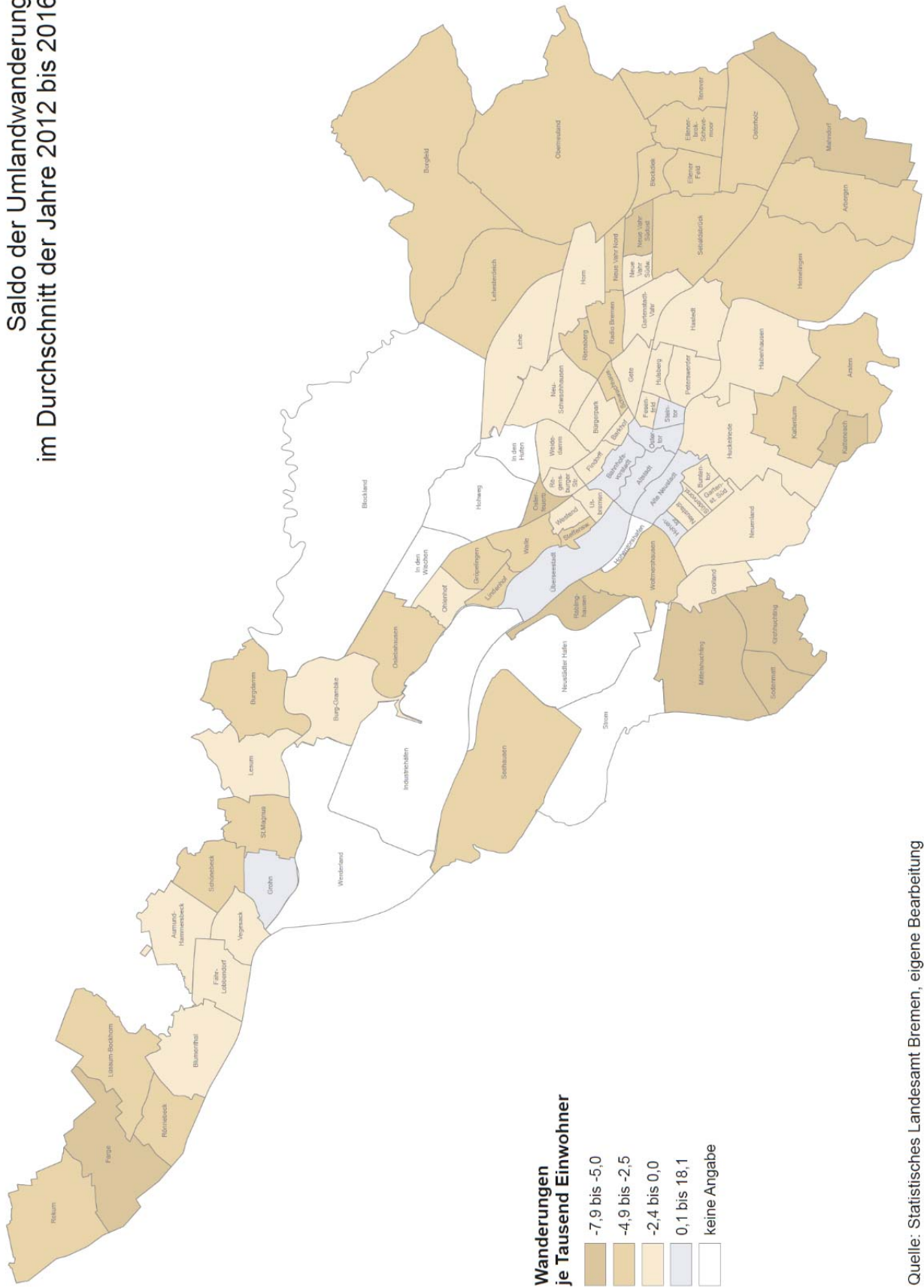
2.2.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene

Der Gewinn oder der Verlust von Einwohnern durch Zu- bzw. Abwanderung ist in den Ortsteilen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Für die Beobachtung des Wohnungsmarktes in der Stadt ist diese kleinräumige Betrachtung daher von hoher Bedeutung. Dabei werden im Folgenden nicht nur die Umland-, die Binnenfern- und die Auslandswanderung analysiert, sondern auch die Wanderungen innerhalb der Stadt und der Ortsteile.

Umlandwanderung

Die meisten Ortsteile verlieren Einwohner an die Region. Insbesondere der südliche Stadtrand ist davon betroffen. Daneben gibt es einige wenige Ortsteile, die Einwohnergewinne aus der Umlandwanderung erzielen. Das sind in allererster Linie die innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Ortsteile (Abb. 2-23). Den höchsten positiven Wanderungssaldo absolut erzielt im Zeitraum 2012 bis 2016 der Ortsteil Alte Neustadt (+138 Einwohner in fünf Jahren). Bezogen auf die vorhandene Bevölkerung weist die Überseestadt den höchsten Wert auf und findet sich auch beim absoluten Zuwachs auf den vordersten Plätzen (+88 Einwohner in fünf Jahren).

Saldo der Umlandwanderung
im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-23: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016

Binnenfernwanderung

Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2016 hat in einer Vielzahl von Ortsteilen die Binnenfernwanderung (Wanderungen innerhalb Deutschlands ohne die Umlandgemeinden) zu Einwohnergewinnen beigetragen. In diesem Zeitraum gibt es mehr Ortsteile mit positivem bzw. ausgeglichenem Saldo (53) als mit negativem Saldo (26, vgl. Abb. 2-24). Die höchsten Wanderungsgewinne gemessen an der Bevölkerung weist der Ortsteil Überseestadt auf, gefolgt von Barkhof, der Alten Neustadt, der Altstadt und Lehe. Das sind u.a. Ortsteile, in denen sich größere Ausbildungseinrichtungen wie die Universität und die Hochschule Bremen befinden. Den höchsten absoluten Wanderungsgewinn weist der Ortsteil Lehe auf (+447 Einwohner in fünf Jahren). Der Ortsteil Habenhausen weist den höchsten negativen Saldo auf. Diese Entwicklung ist zum größten Teil auf die Schließung der Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete zurückzuführen (-698 Ausländer und -56 Deutsche in fünf Jahren).

Auslandswanderung

Seit 2011 trägt die Auslandswanderung (Wanderungen über die Bundesgrenze) am stärksten zum Einwohnergewinn in der Stadt Bremen bei. Die meisten Ortsteile weisen daher einen positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland auf. Den größten Wanderungsgewinn absolut verzeichnet dabei der Ortsteil Habenhausen (+4.689 Personen). Dies entspricht 114,7 Wanderungen je Tsd. Einwohner. Dieser Wert erklärt sich dadurch, dass sich bis Ende April 2015 die größte Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in der Stadt in diesem Ortsteil befand. Der Ortsteil Überseestadt weist den höchsten Wert gemessen an der Einwohnerzahl aus (+159,4 je Tsd. Einwohner). Absolut bedeutet dies einen Wanderungsgewinn von 774 Personen. (vgl. Abb. 2-25).

Innerstädtische Wanderung

Innerstädtische Wanderungen bedeuten, dass Personen in jeweils andere Ortsteile umziehen. Es zeigt sich, dass insbesondere die innerstädtischen und innenstadtnahen Ortsteile sowie große Teile des Bremer Westens durch negative innerstädtische Wanderungssalden gekennzeichnet sind (Abb. 2-26). Die meisten Einwohner verliert Habenhausen (-85,5 je Tsd. Einwohner). Dieses ist ein Effekt der Erstaufnahmeeinrichtung, denn bei Betrachtung der Wanderung nach Nationalität gewinnt der Ortsteil Menschen deutscher Staatsangehörigkeit hinzu, verliert aber 3.684 ausländische Personen (insbesondere in den Jahren 2014 und 2015), die sich nun auch auf andere Ortsteile verteilen. Den größten Einwohnerzuwachs gemessen an der vorhandenen Bevölkerung weist die Überseestadt mit einem Gewinn von 127 Personen je Tsd. Einwohner auf.

Umzüge

Als Umzüge werden die Wanderungsbewegungen innerhalb eines Ortsteils bezeichnet. Es gibt Ortsteile wie Barkhof (5,8) und Grolland (6,2), in denen wenig umgezogen wird. Dagegen gibt es Ortsteile wie beispielsweise Blumenthal (30,8) und Hemelingen (30,3) in denen die Umzugsdynamik innerhalb des Ortsteils hoch ist (Abb. 2-27).

Saldo der innerdeutschen Wanderung
im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016

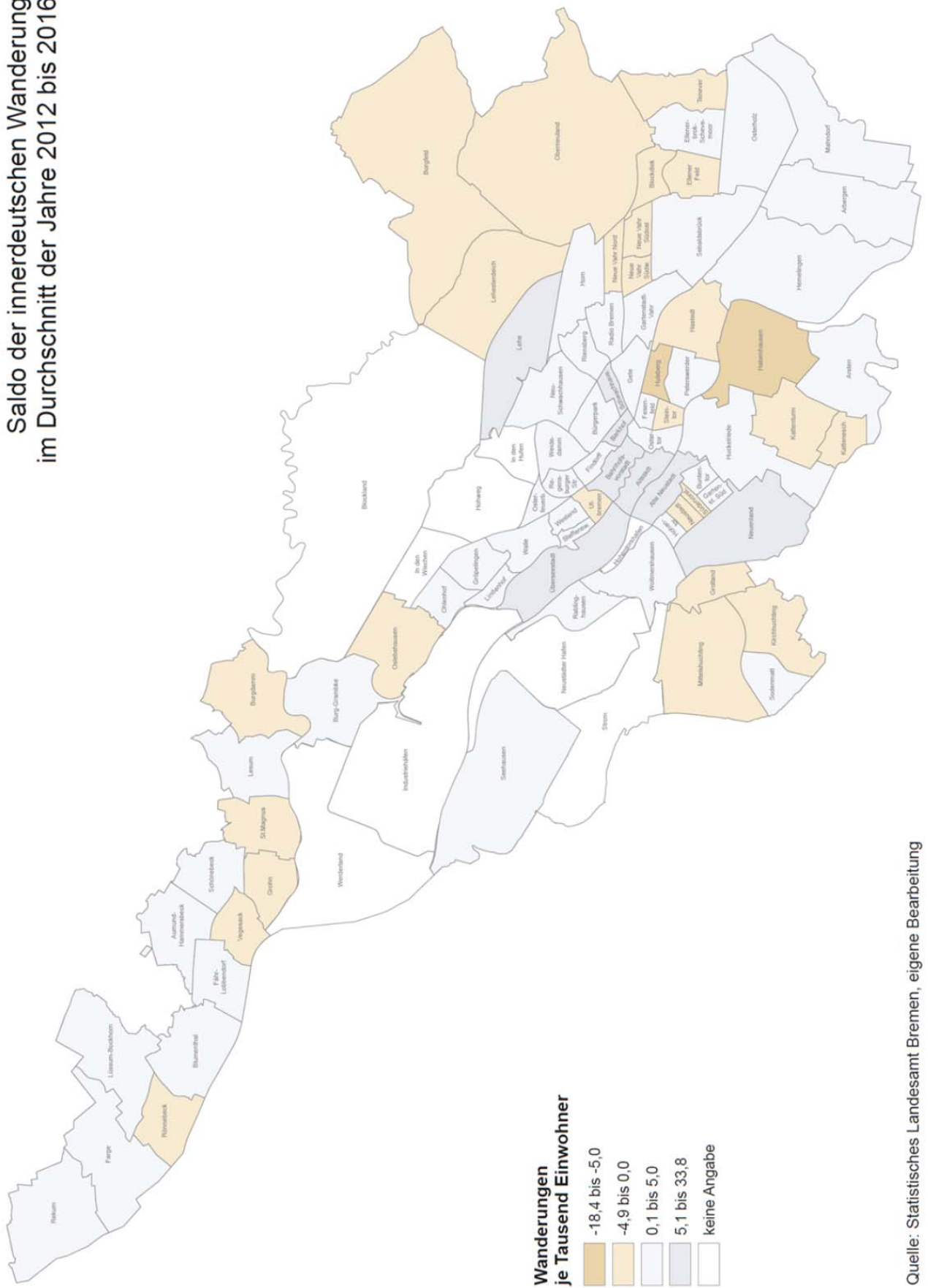
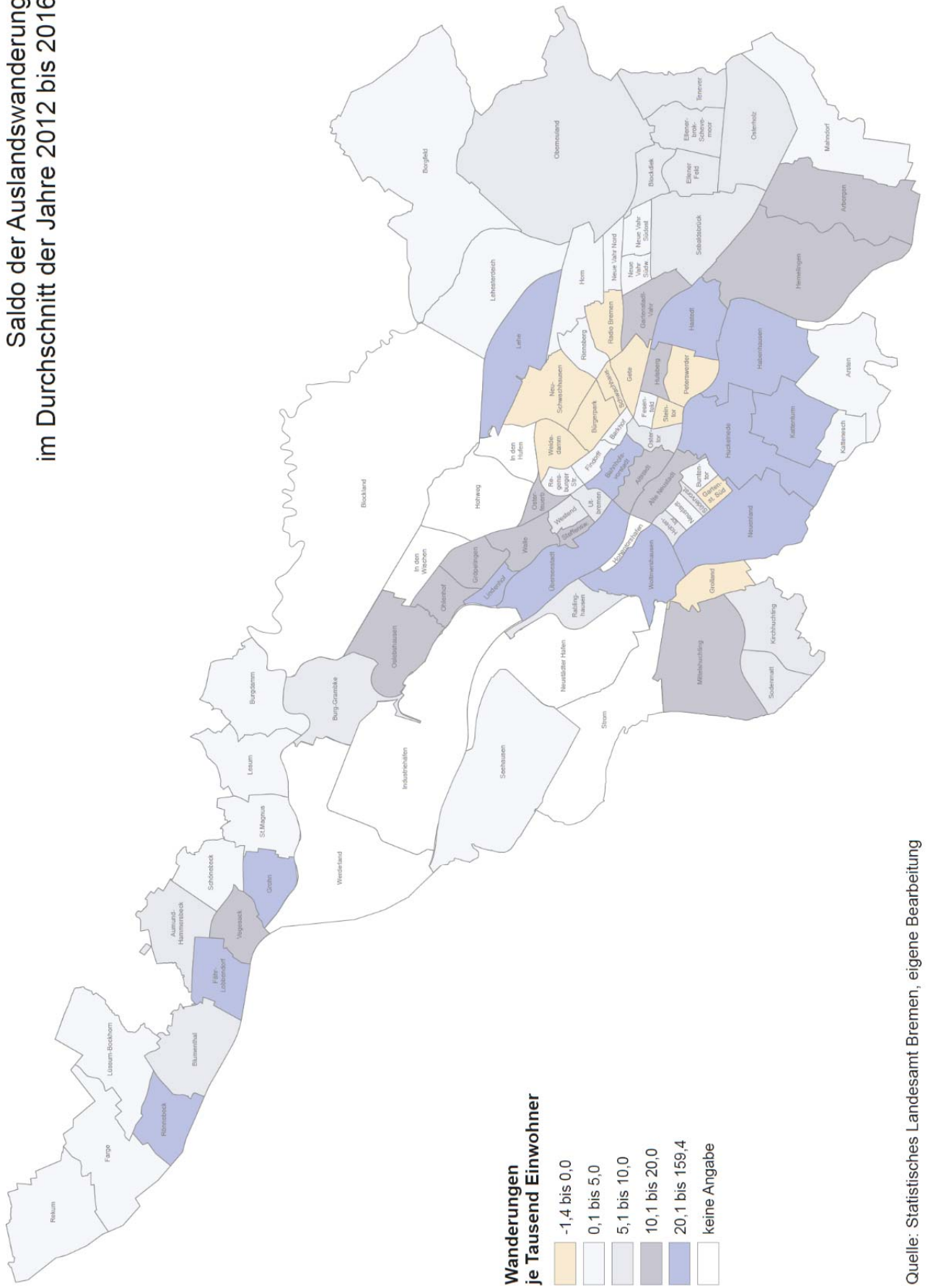


Abb. 2-24: Saldo der innerdeutschen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016

Saldo der Auslandswanderung
im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-25: Saldo der Auslandswanderung im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016

Saldo der innerstädtischen Wanderung
im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016

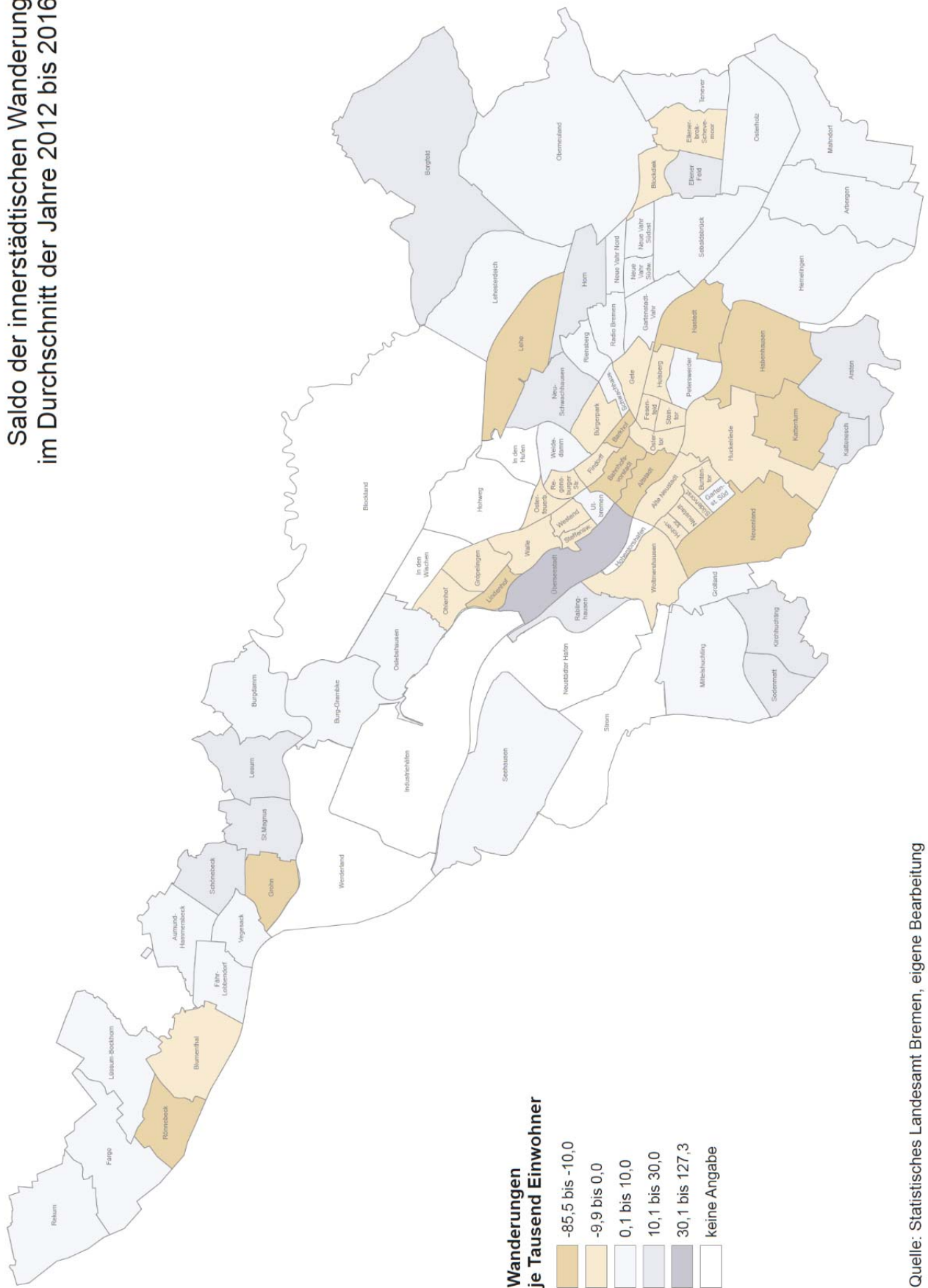
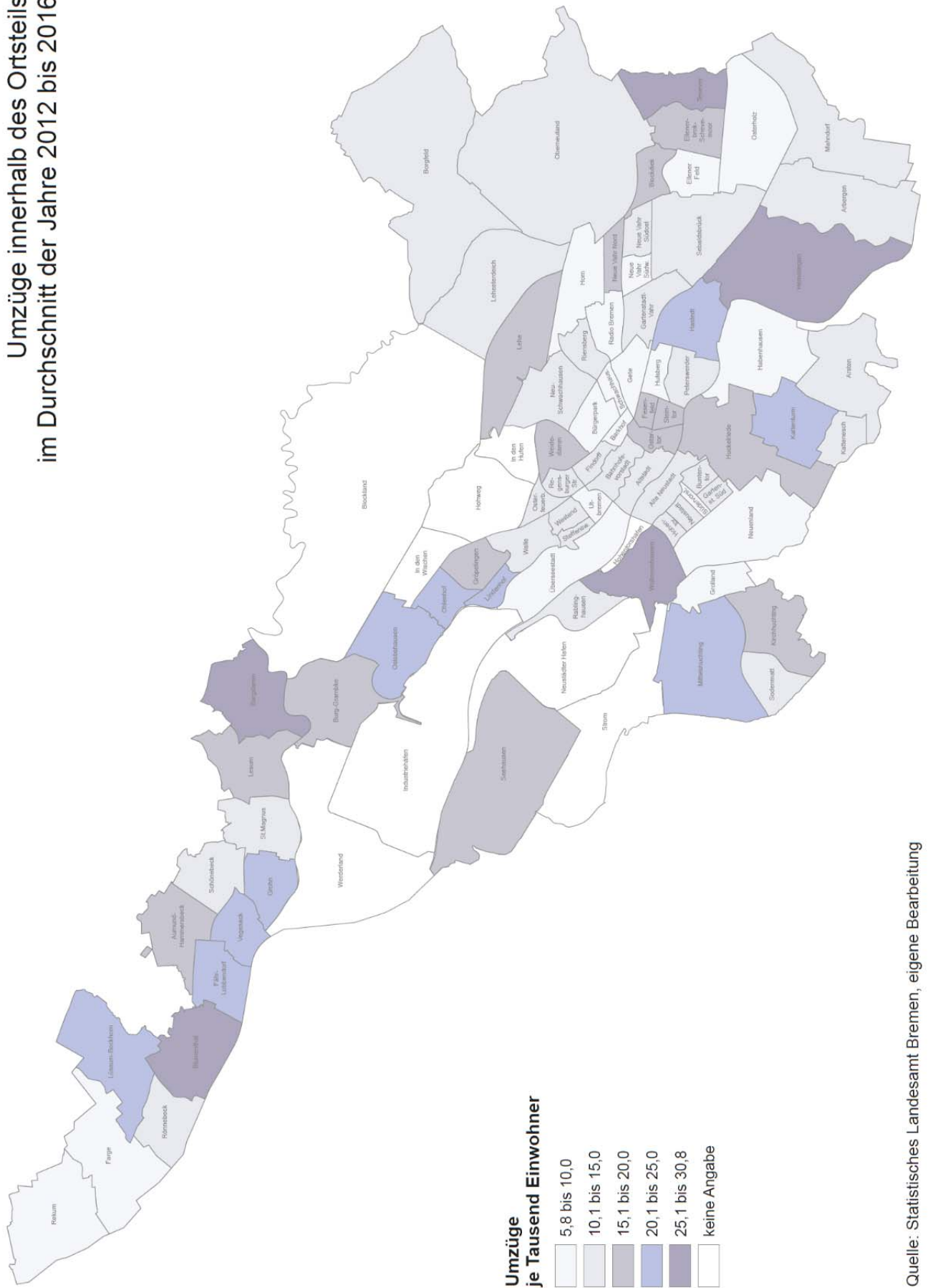


Abb. 2-26: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016

Umzüge innerhalb des Ortsteils
im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-27: Umzüge innerhalb des Ortsteils im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016

2.2.6 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen stellt sich in 2016 wie folgt dar:

- Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren bilden 16 % der Bevölkerung.
- Personen im Ausbildungsalter (18 bis unter 25 Jahre) stellen einen Anteil von 9 %,
- die 25 bis unter 30-Jährigen einen Anteil von 8 %,
- die 30 bis unter 50-Jährigen einen Anteil von 26 %,
- die 50 bis unter 65-Jährigen einen Anteil von 20 %.
- Die über 65-Jährigen bilden einen Anteil von 21 %. Davon entfallen 15 % auf die 65 bis unter 80-Jährigen und 6 % auf die über 80-Jährigen.

Einen Überblick über die Zusammensetzung der einzelnen Altersgruppen nach Geschlecht bietet die Bevölkerungspyramide der Stadt Bremen (Abb. 2-28).

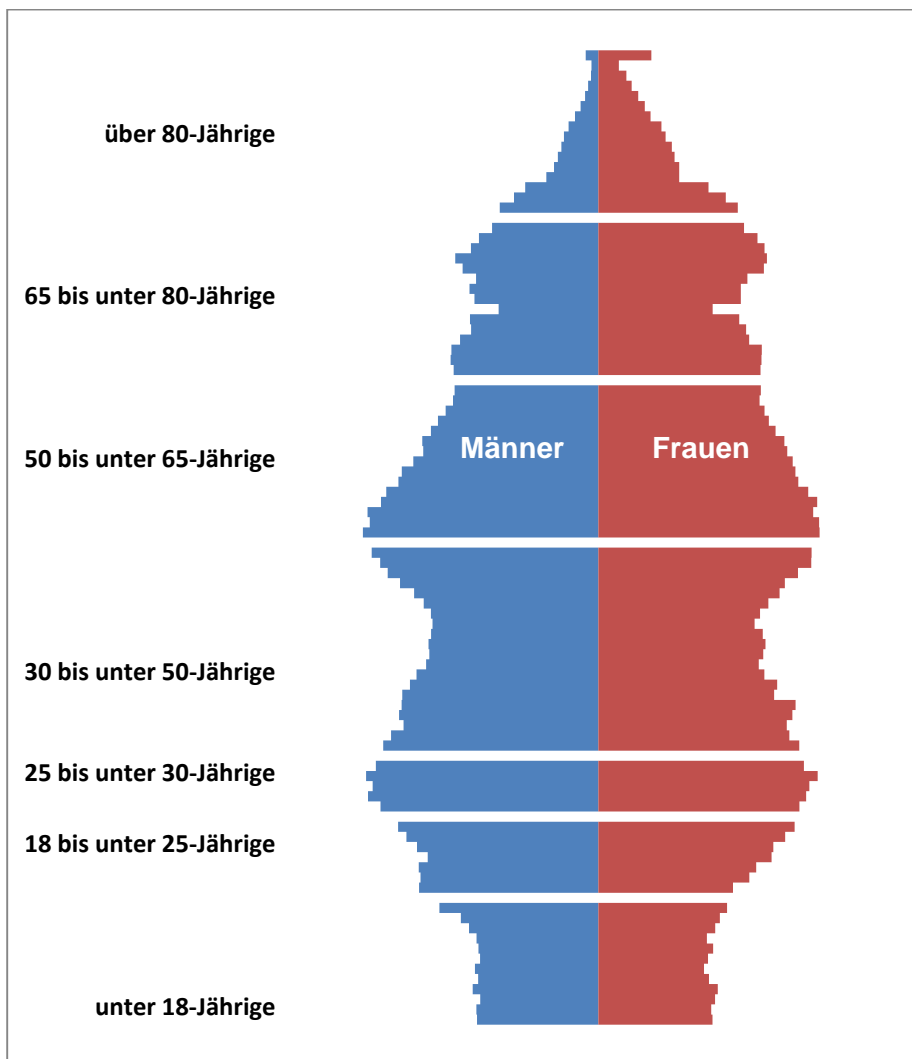


Abb. 2-28: Altersaufbau Stadt Bremen am 31.12.2016

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2016 hat sich - bezogen auf das Jahr 2012 - folgendermaßen verändert (Abb. 2-29):

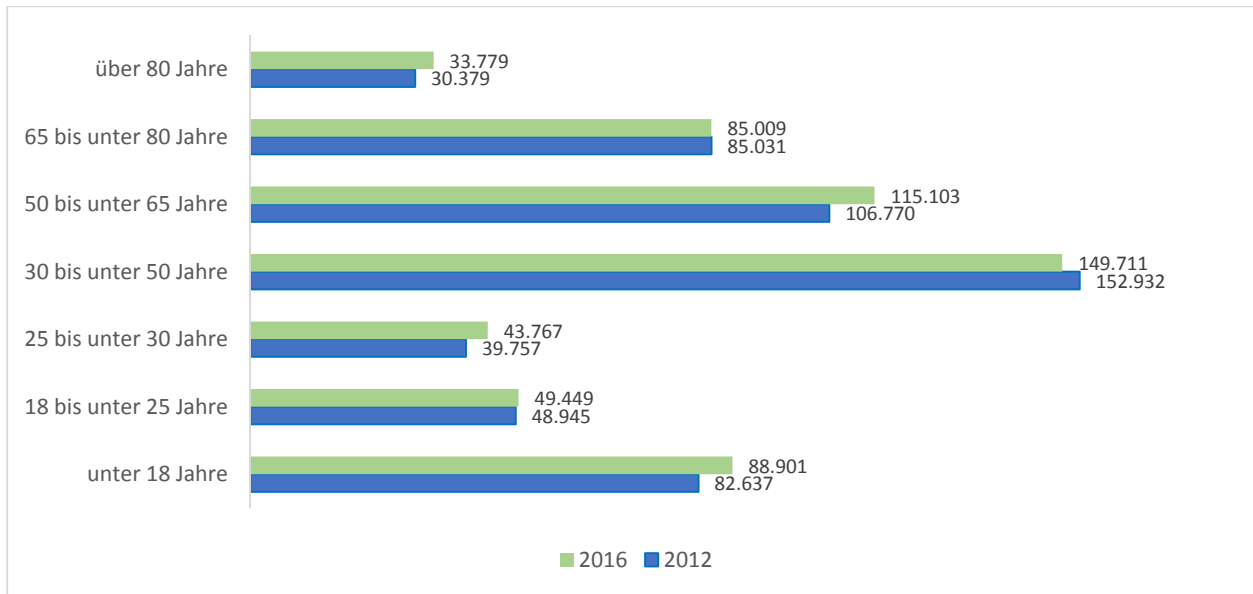


Abb. 2-29: Personen in den Altersgruppen in der Stadt Bremen 2012 und 2016

Die Zahl der *Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren* hat um 6.264 Personen (+7,6 %-Pkt.) zugenommen, zum einen durch eine gestiegene Geburtenrate und zum anderen durch Zuzug von Familien, insbesondere aus dem Ausland. Die Altersgruppe der *18- bis unter 25-Jährigen*, die insbesondere durch Wanderung gewinnt, hat lediglich um rund 500 Personen (+1,0 %-Pkt.) zugenommen. Dieser zunächst widersprüchlich erscheinende Zusammenhang ist dadurch zu erklären, dass durch Alterung zurzeit wesentlich mehr Personen diese Altersgruppe verlassen, als neue hinzukommen. Die Altersgruppe der *25- bis unter 30-Jährigen* weist ebenfalls Wanderungsgewinne aus dem Ausland auf und ist um 4.010 Personen (+10,1 %-Pkt.) gewachsen. Die Gruppe der *30 bis unter 50-Jährigen* hat alterungsbedingt um 3.321 Personen (-2,1 %-Pkt.) abgenommen. Innerhalb dieser Altersgruppe gibt es jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Während die 30 bis unter 40-jährigen insgesamt um 5.870 Personen zugenommen haben, ist die Zahl der 40 bis unter 50-jährigen um 9.091 zurückgegangen. Die stark besetzten Jahrgänge der in den 1960er Jahre Geborenen erklären den starken quantitativen Zuwachs um 8.333 Personen (+7,8 %-Pkt.) in der Altersgruppe der *50- bis unter 65-Jährigen*. In den nächsten Jahren ist alterungsbedingt mit einer weiteren Zunahme von Einwohnern in dieser Altersgruppe zu rechnen. Die Altersgruppe der *65 bis 80-Jährigen* bleibt stabil (-22 Personen, 0,0 %-Pkt.). Anders stellt sich die Situation bei den Hochaltrigen *über 80 Jahre* dar. Diese Altersgruppe hat relativ mit 11,2 %-Pkt. am deutlichsten zugenommen. Absolut sind das 3.400 Personen mehr als im Jahr 2012.

2.2.7 Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung im Ortsteil (Abb. 2-30) ist in der Überseestadt (25,1 %) am höchsten, gefolgt von Tenever (23,8 %), Borgfeld (23,6 %) und Ohlenhof (20,8 %). Insgesamt ist diese Altersgruppe anteilig in Stadtrandlagen stärker vertreten als im innerstädtischen Bereich. Dort sind die niedrigsten Anteile zu finden: in der Alten Neustadt mit 7,4 %, in der Altstadt mit 7,8 %. Der Ortsteil Lehe, der durch die Universität geprägt ist, weist ebenfalls mit 9,4 % einen verhältnismäßig geringen Anteil auf.

In einigen Ortsteilen ist dagegen über ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt, z.B. in Habenhausen mit 32,1 %, Grolland mit 30,3 % und in der Neuen Vahr Südwest mit 29,5 %. Höhere Anteile dieser Altersgruppe sind nach wie vor insbesondere im Bremer Osten und im Bremer Norden zu finden. Die über 65-Jährigen sind anteilig gering in den innerstädtischen und südlich daran angrenzenden Bereichen vertreten. Die niedrigsten Anteile weisen die Ortsteile Überseestadt mit 6,5 %, Hohentor mit 11,0 % und Steintor mit 13,1 % auf (Abb. 2-31).

Insgesamt betrachtet liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bremen bei 43,6 Jahren (2016). Innerhalb der letzten 10 Jahre hat sich das durchschnittliche Alter um 0,1 Jahre erhöht.

Die so gesehenen ältesten Ortsteile sind Habenhausen und Grolland jeweils mit einem Durchschnittsalter von 49,8 Jahren, gefolgt von Ellener Feld mit 48,7 Jahren. Die Ortsteile mit der durchschnittlich jüngsten Bevölkerung sind die Überseestadt mit 32,6 Jahren, Hohentor mit 37,8 Jahren und Ohlenhof mit 39,2 Jahren (Abb. 2-32).

Im Hinblick auf den demographischen Wandel in der Stadt ist es zudem wichtig, wie sich die bisher vergleichsweise jungen bzw. älteren Ortsteile in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Unter Berücksichtigung des Durchschnittsalters (älter/jünger) und der bisherigen Entwicklung (jünger geworden/stagnierend/älter geworden) können die Ortsteile vereinfacht sechs Typen zugeordnet werden:

		2006 bis 2016		
		jünger geworden	stagniert	älter geworden
im Jahr 2006	unter dem städtischen Durchschnittsalter	Typ A	Typ B	Typ C
	über dem städtischen Durchschnittsalter	Typ D	Typ F	Typ E

Ortsteile, die ein unterdurchschnittliches Alter aufwiesen und in der Entwicklung stagnierten (Typ B), gab es im betrachteten Zeitraum nicht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Innenstadt und die innenstadtnahen Bereiche schon 2006 jünger als der städtische Durchschnitt waren und bis 2016 noch jünger geworden sind. Dagegen sind im Bremer Norden und Osten gehäuft Ortsteile zu finden, die bereits vor 11 Jahren älter als der Durchschnitt waren und seitdem weiter gealtert sind. Im Vergleich zum Bericht „Wohnen und Bauen - 2016“ gibt es einige Ortsteile, die von Typ „Älter/älter geworden“ in den Typ „Älter/jünger geworden“ gewechselt sind wie z.B. Ellener Feld und Fähr-Lobbendorf. Hier gilt es - wie bei den anderen Ortsteilen dieses Typs - weiter zu beobachten, ob es sich tatsächlich um einen (beginnenden) Generationswechsel handelt (Abb. 2-33).

2.2.8 Bevölkerungsprognosen und Vorausschätzungen

Prognosen und Vorausschätzungen dienen der Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Bremen. In die Berechnungen fließen die demografischen Entwicklungen eines Stützzeitraums unmittelbar vor der jeweiligen Berechnung ein. Je nach Zeitpunkt der Berechnung werden daher unterschiedliche Stützzeiträume erfasst. Das bedeutet, dass die ab 2013 stark gestiegene Auslandszuwanderung erst in den Berechnungen jüngerer Datums entsprechende Berücksichtigung gefunden haben. Nachfolgend werden Prognosen des BBSR (2015) und die aktuellste Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Bremen (2017) dargestellt.

Die regionalisierte Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)⁷ basiert maßgeblich auf den Ergebnissen des Zensus 2011. Sie folgt damit den Trends der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts⁸. Die Stadt Bremen (Raumordnungsregion 401) erreicht demnach im Jahr 2020 mit 554.500 Einwohnern (Hauptwohnsitz) einen Höchststand, ab 2022 nehmen die Einwohnerzahlen bis 2030 auf einen Wert von 545.800 kontinuierlich ab. Das entspricht einer Zunahme von 2012 bis 2020 von 8.100 Einwohnern (+1,5 %-Pkt.) sowie einem Rückgang der Einwohnerzahl von 2020 bis 2030 um 8.700 Einwohner (-1,6 %-Pkt.). Aufgrund des Stützzeitraumes konnte die starke Zuwanderung aus dem Ausland nicht berücksichtigt werden.

Die aktuellste Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 wurde durch das Statistische Landesamt Bremen im April 2017 durchgeführt. Demnach soll die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen stetig ansteigen. Für das Jahr 2030 werden 580.345 Einwohner vorausgeschätzt. Bis zum Jahr 2016 ist in der Abbildung die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahl dargestellt (durchgezogene Linie). Zwischen 2016 und 2030 würde demnach die Einwohnerzahl insgesamt um ca. 14.600 Personen zunehmen (+2,6 %-Pkt., vgl. Abb. 2-34).

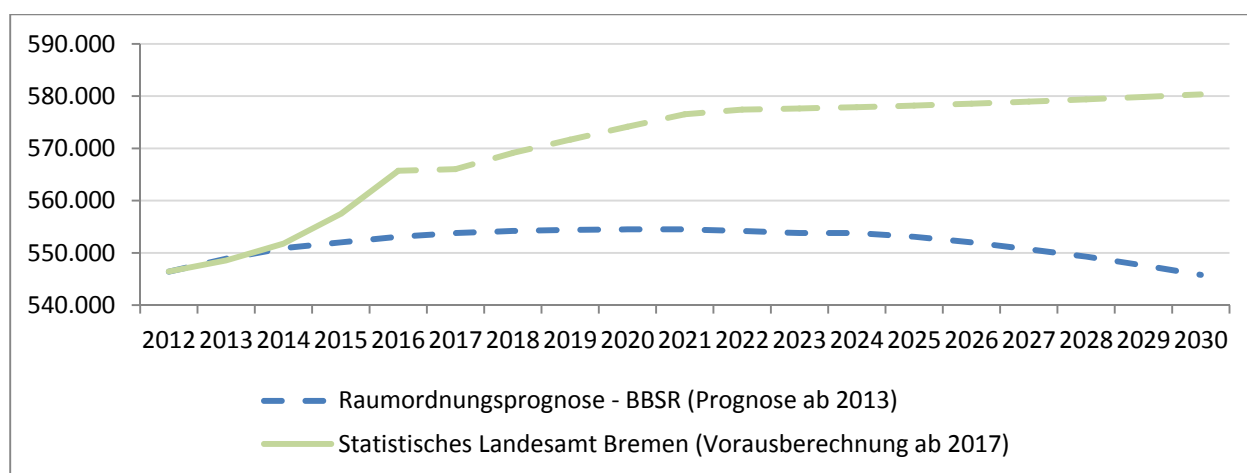


Abb. 2-34: Raumordnungsprognose des BBSR und Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen

⁷ <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose>

⁸ Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung“, Wiesbaden 2015

2.3 Private Haushalte

2.3.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung

Zur Bevölkerung in Haushalten zählen alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Ausgenommen sind die Bewohner an Sonderanschriften (z.B. Altenheime, Studentenwohnheime), da sie keinen eigenen Haushalt führen. Im Rahmen der Haushaltsgenerierung wird dieser Personenkreis von der Auswertung ausgeschlossen⁹.

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Bremen ist von 296.286 Haushalten im Jahr 2005 auf 308.100 Haushalte im Jahr 2016 gestiegen.

Die Haushaltsstruktur der Stadt Bremen ist - großstadttypisch - im Jahr 2016 durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten geprägt. Über die Hälfte der Haushalte (52,4 %) sind Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte liegt bei 27,1 %. Drei-Personen-Haushalte sind anteilig mit 10,6 %, Vier und mehr-Personen-Haushalte mit 9,9 % vertreten.

Ein einheitlicher Trend zu kleineren Haushalten ist im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2016 nicht erkennbar (Abb. 2-35). Längere Zeit rückläufig war die Entwicklung der Haushalte mit drei und vier Personen. Sowohl bei den Drei-Personen-Haushalten als auch bei den Vier-Personen-Haushalten ist ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl an Haushalten mit fünf Personen nimmt seit 2010 wieder zu. Seit 2012 nehmen auch die sehr großen Haushalte mit mindestens sechs Personen deutlich zu, insbesondere zwischen 2015 und 2016. In diesem Zusammenhang muss weiterhin beobachtet werden, welchen Einfluss die Auslandszuwanderung auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen hat.

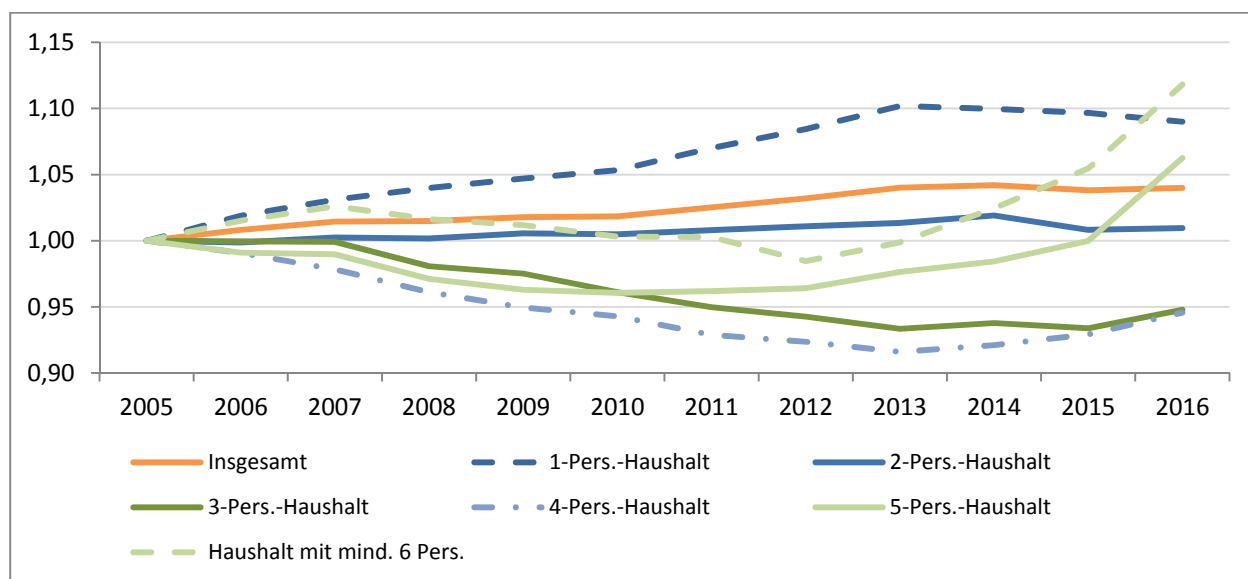


Abb. 2-35: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00)

⁹ Verband deutscher Städtestatistiker, Indikatoren- und Merkmalskatalog zum demografischen Wandel – Arbeitshilfe für kommunalstatistische Monitoring- und Berichtssysteme zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, S.34, 2011

Haushalte mit Kindern haben in den letzten fünf Jahren leicht zugenommen (Abb. 2-36). Diese Entwicklung ist bedingt durch die Zunahme von Haushalten, in denen zwei und mehr Kinder leben.

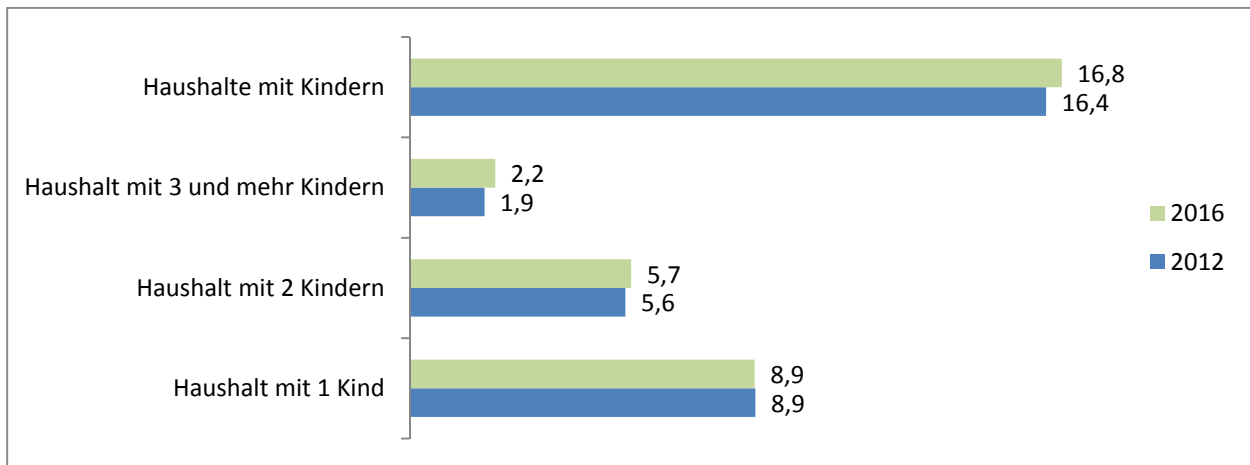


Abb. 2-36: Anteil der Haushalte mit Kindern an den Privathaushalten in der Stadt Bremen 2012 und 2016

In Abb. 2-37 ist dargestellt, wie sich die Haushalte mit Kindern über einen längeren Zeitraum entwickelt haben. Bis zum Jahr 2011 ging die Zahl der Haushalte mit einem Kind zurück. Seitdem gibt es einen minimalen Anstieg. Die Zahl der Haushalte mit zwei Kindern ging bis 2011 zurück und steigt ab 2014 wieder. Haushalte mit drei und mehr Kindern sind bis 2008 zurückgegangen und weisen seit 2011 eine unvermindert starke Zunahme auf.

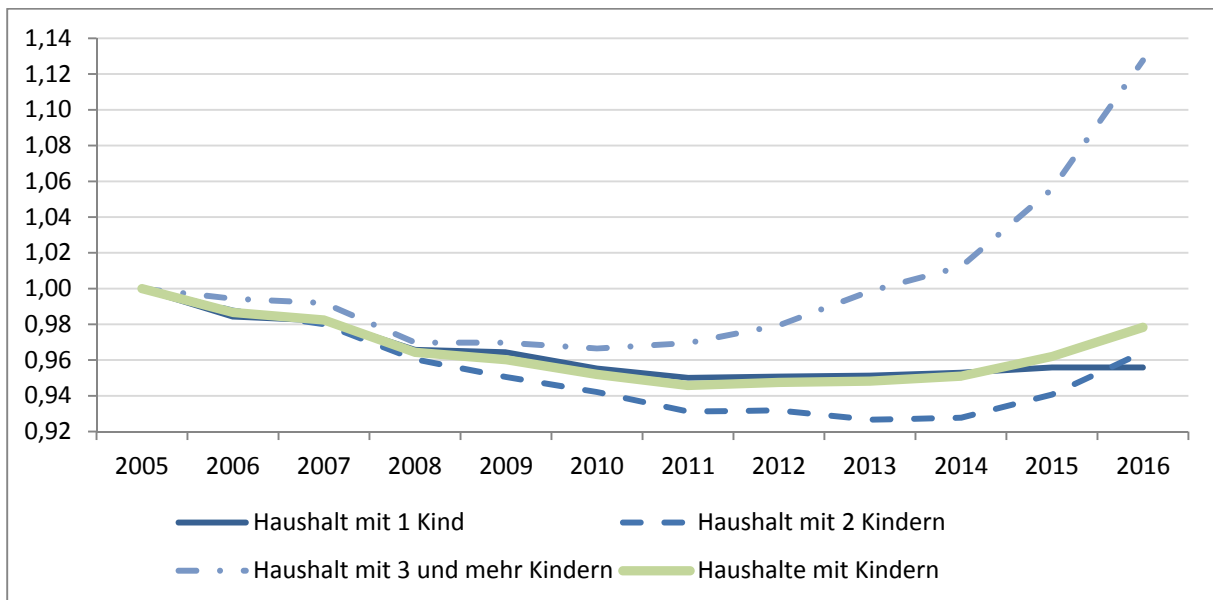


Abb. 2-37: Entwicklung der Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00)

Insgesamt betrachtet, halten sich die Verkleinerung und die Vergrößerung der Haushalte in der Waage. Im Ergebnis führt es dazu, dass die immer kleiner werdende durchschnittliche Anzahl von Personen im Haushalt zuletzt wieder leicht angestiegen ist. Im Jahr 2016 liegt sie bei 1,82 Personen je Haushalt.

2.3.2 Kleinräumige Verteilung der Einwohner in Haushalten

Beispielhaft werden im Folgenden die Anteile von Ein-Personen-Haushalten sowie von Vier-Personen-Haushalten, und Fünf- und mehr-Personen-Haushalten an allen Privataushalten in den Ortsteilen aufgezeigt. Ziel ist es, Konzentrationen dieser Haushaltsgrößen in bestimmten Stadtgebieten darzustellen¹⁰.

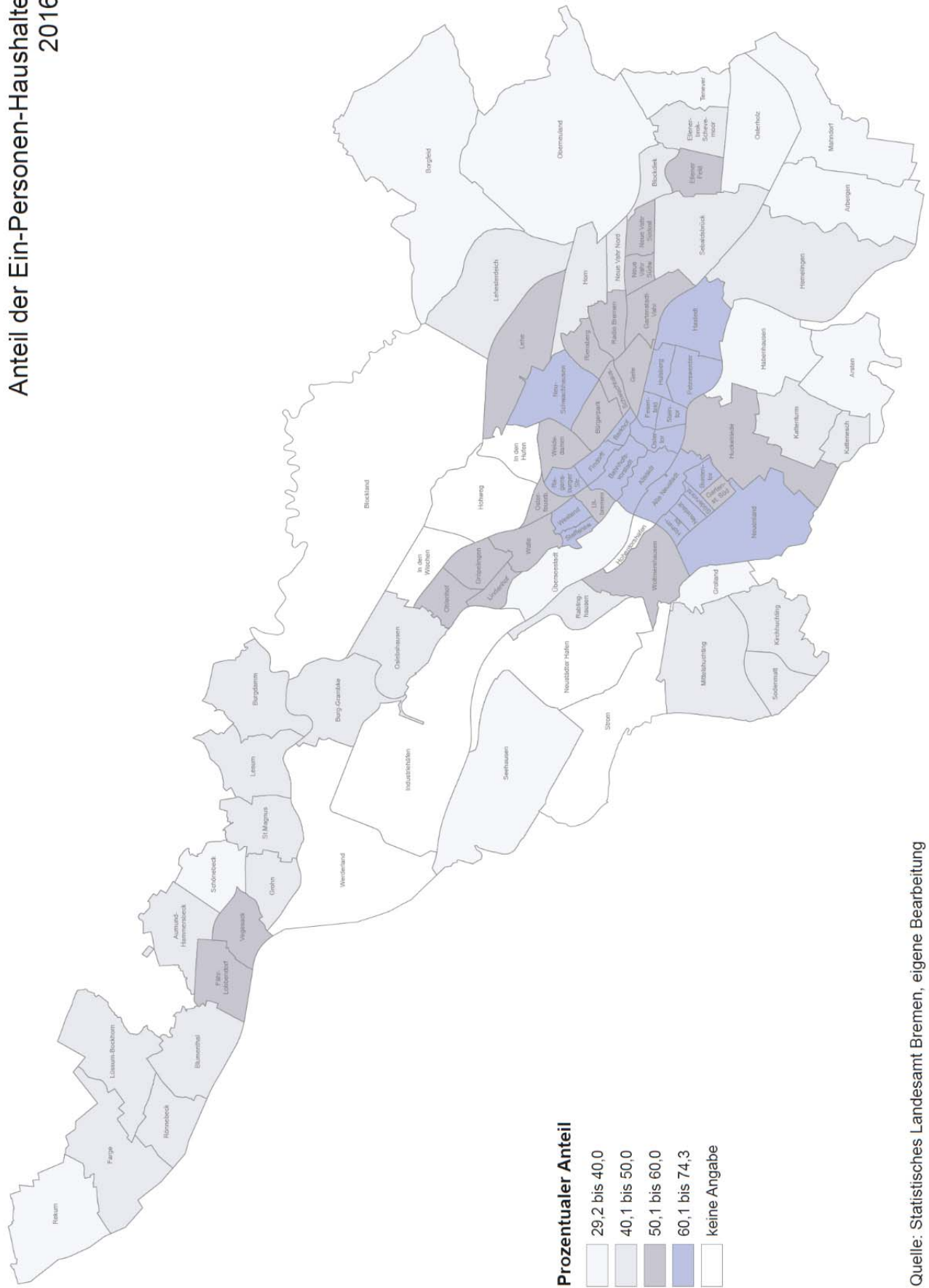
Ein-Personen-Haushalte finden sich in höherer Anzahl im innerstädtischen Bereich (Abb. 2-38). Die höchsten Anteile weisen die Ortsteile Altstadt (74,3 %), Bahnhofsvorstadt (73,1%) und Alte Neustadt (72,1 %) auf. Zum Stadtrand hin, nehmen die Anteile ab. Die niedrigsten Anteile sind in Borgfeld (29,2 %) und Rehum (30,4 %) zu finden.

Vier-Personen-Haushalte weisen in Teilen des Bremer Ostens erhöhte Anteile auf. Den höchsten Anteil gibt es in Borgfeld mit 18,2 % sowie anderen Stadtrandlagen, z.B. Arsten (13,0 %). In der Altstadt (1,8 %) und der Alten Neustadt (1,9 %) gibt es dagegen deutlich weniger Vier-Personen-Haushalten (Abb. 2-39).

Höhere Anteile von Personen in Fünf- und mehr-Personen-Haushalten sind über die Stadt verteilt zu finden. Den höchsten Anteil weist Tenever mit 10,1 % auf, gefolgt von der Überseestadt mit 8,6 % (Abb. 2-40).

¹⁰ Wenngleich der Anteil an großen Haushalten gering erscheint, wohnt doch – wie im Monitoring „Wohnen und Bauen 2016 dargestellt – z.T. ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung in diesen Haushalten.

Anteil der Ein-Personen-Haushalte
2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-38: Anteil der Ein-Personen-Haushalte, 2016

2.3.3 Haushaltsprognose

Die Nachfrage nach Wohnungen wird maßgeblich von der zukünftigen Entwicklung der privaten Haushalte bestimmt. Dabei wird diese Entwicklung nicht allein von der Einwohnerentwicklung bestimmt, sondern von der Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Haushalte. Aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen konnte bisher selbst bei einer gleichbleibenden Anzahl von Einwohnern von einer quantitativen Zunahme der Haushalte ausgegangen werden. Zur voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte liegt aktuell eine Haushaltsprognose für den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen vor. Sie wurde vom Statistischen Landesamt Bremen im Auftrag des Kommunalverbundes erstellt (Abb. 2-41).

Zwischen 2015 und 2030 wird demnach in der gesamten Region Bremen ein Anstieg der Haushalte insgesamt um rund 15.650 Haushalte erwartet. Davon entfallen rund 8.800 auf die niedersächsischen Städte und Gemeinden und rund 6.850 auf Bremen. Die geringere Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte liegt darin begründet, dass es hier bereits jetzt einen deutlich höheren Anteil dieser Haushaltsgrößen gibt¹¹.

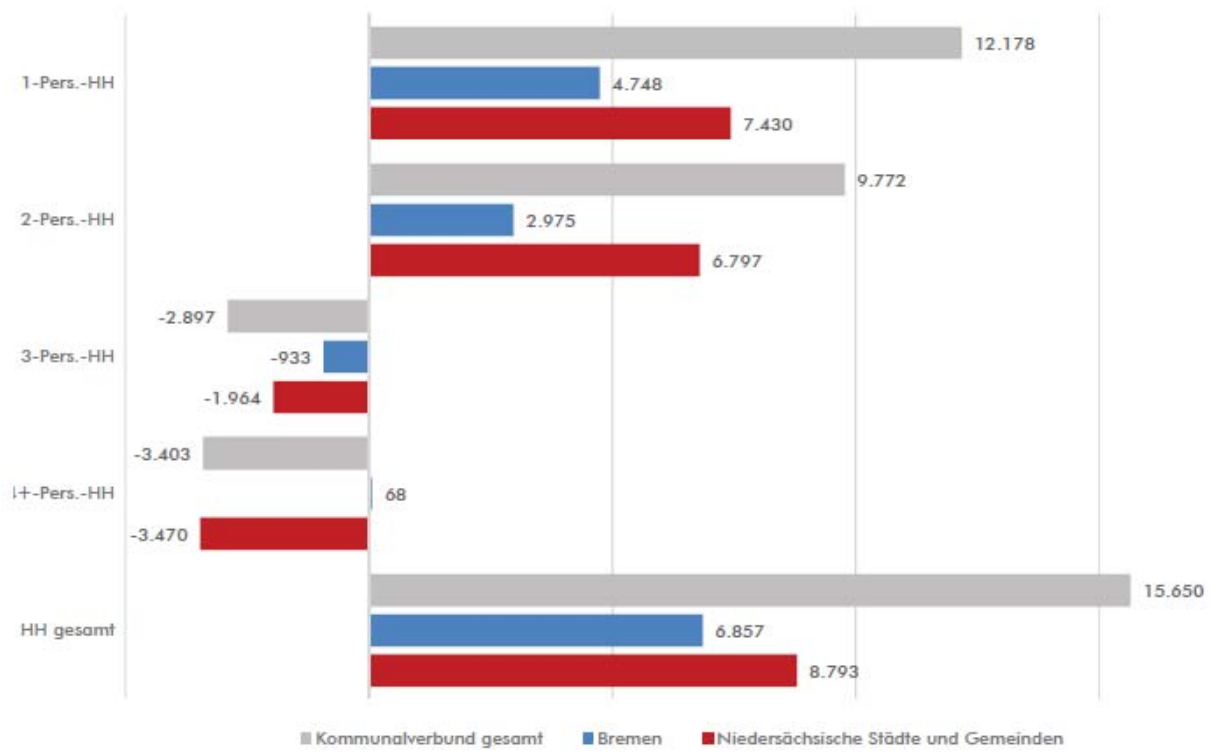


Abb. 2-41: Haushaltsprognose bis 2030

¹¹ Quelle: „Wohnungsmarktbeobachtung – Datenanalyse“ vom Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen, veröffentlicht im September 2018

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Der *Wohngebäudebestand* in der Stadt Bremen beläuft sich Ende 2016 auf 117.720 Gebäude. Seit 2010 ist der Bestand stetig gewachsen, insgesamt um 2.692 Gebäude (+2,3 %-Pkt.) (Abb. 3-1)¹².

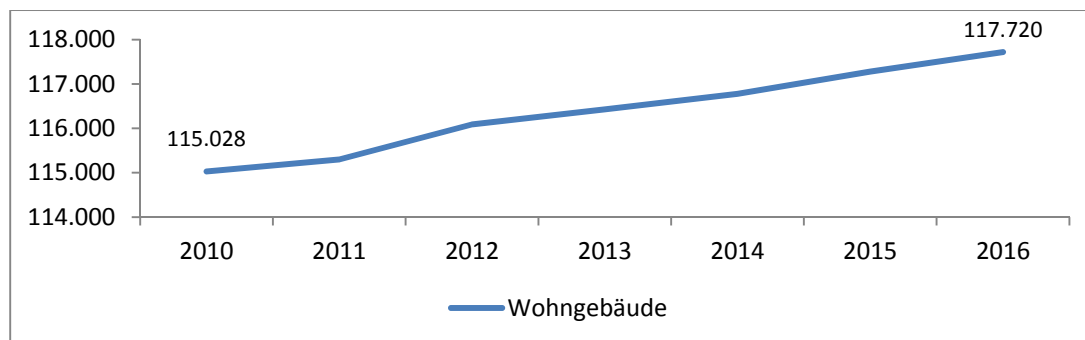


Abb. 3-1: Die Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2016

Im Vergleich mit anderen Großstädten zeigt die Stadt Bremen deutliche Unterschiede im Wohngebäudebestand (vgl. Abb. 3-2). Der Bestand an Wohngebäuden mit einer Wohnung ist hier sehr hoch. Knapp 80 % des Bremer Wohngebäudebestandes wird von Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen (EFH) gebildet.

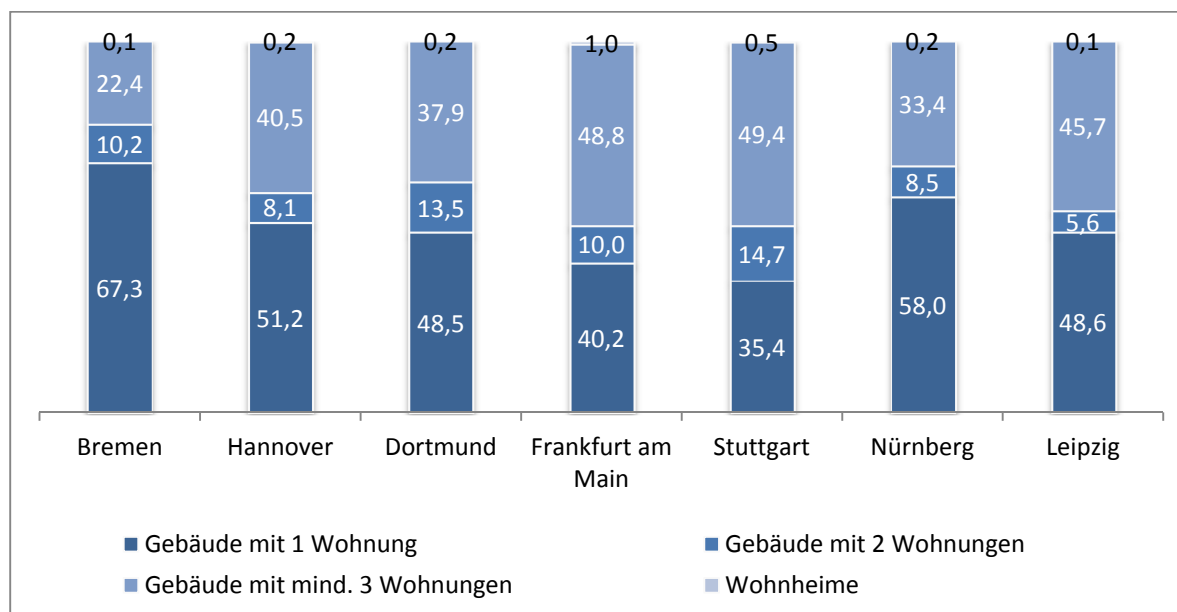


Abb. 3-2: Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen an allen Wohngebäuden (2016)

¹² Aufgrund von Änderungen in der Statistik ist keine längere Zeitreihe darstellbar.

Für die Betrachtung des *gesamten Wohnungsbestandes* werden sowohl Wohnungen in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden¹³ heran gezogen. Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbestand in der Stadt Bremen Ende 2016 auf 292.729 Wohnungen. Seit 2010 hat der gesamte Wohnungsbestand um 8.209 Wohnungen zugenommen (+2,9 %-Pkt.) (Abb. 3-3).

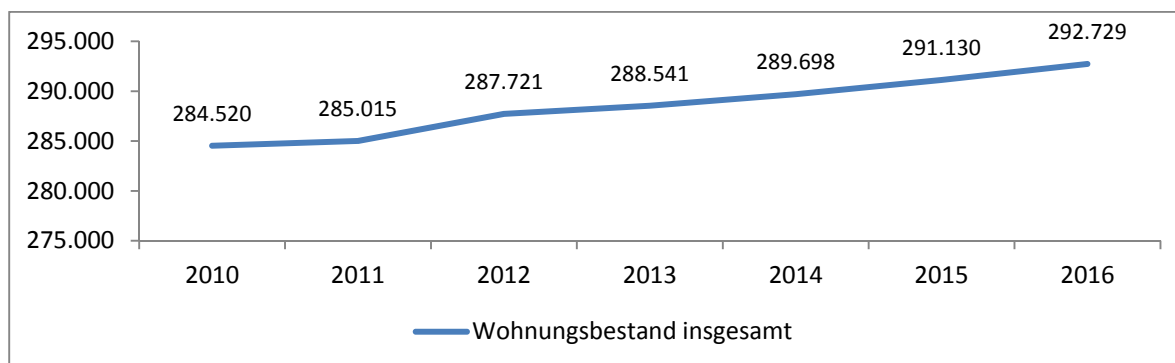


Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2016

Dabei nimmt der Bestand in allen Wohnungsgrößen zu. Im Verhältnis zu den 2010 vorhandenen Wohnungen hat sich insbesondere der Bestand an 1-Raum-Wohnungen erhöht (+12,0 %-Pkt.) (Abb. 3-4).

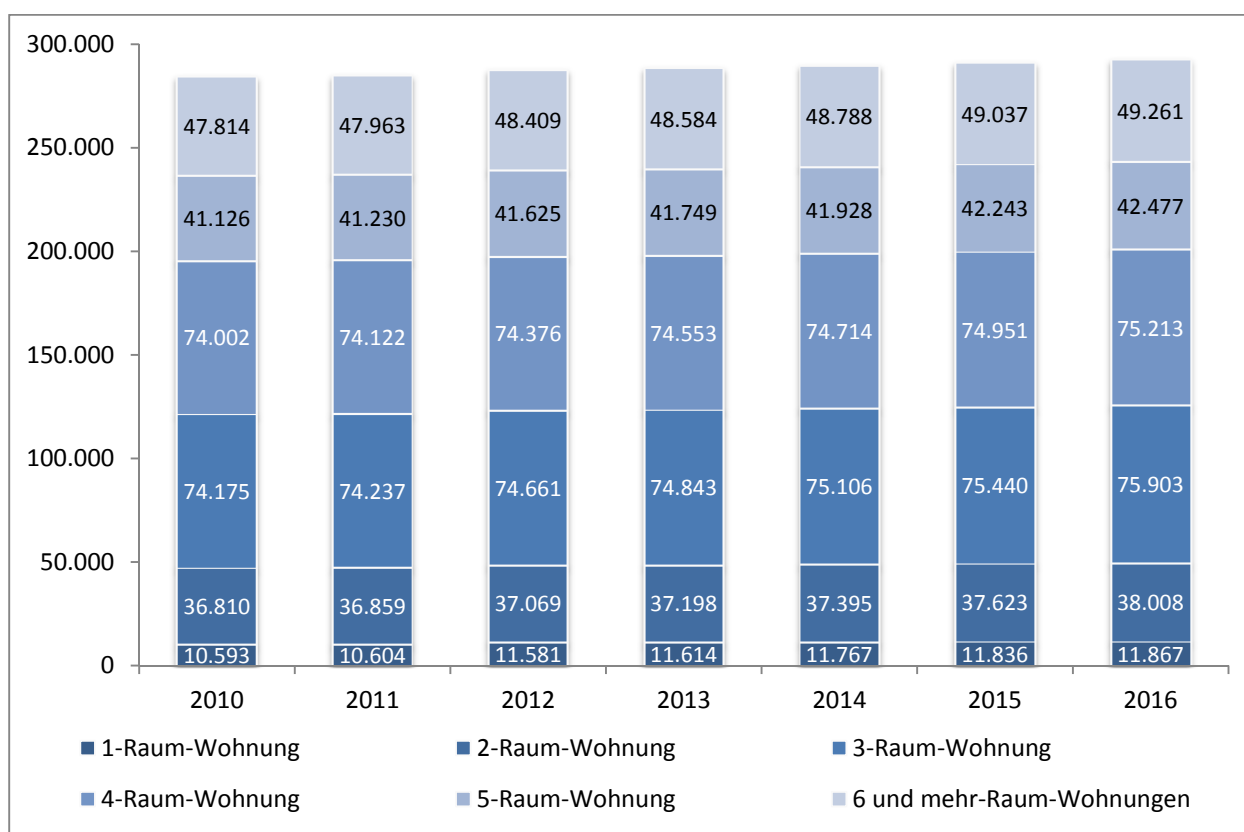


Abb. 3-4: Die Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2016

¹³ Wohngebäude dienen mindestens zur Hälfte Wohnzwecken, gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Gesamtnutzfläche. Zu den Wohngebäuden zählen auch Wohnheime. Nichtwohngebäude dienen dagegen überwiegend Nichtwohnzwecken (zu mehr als der Hälfte der Gesamtnutzfläche). Dazu zählen z.B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude wie bspw. Fabrikgebäude und Hotels (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen – Begriffserläuterungen)

Bei der vergleichenden Betrachtung mit anderen Großstädten fällt auf, dass der Anteil der 1-Raum-Wohnungen in Bremen vergleichsweise niedriger ist als in vielen anderen Städten. Der Anteil an Wohnungen mit mindestens fünf Räumen ist dagegen deutlich höher (zusammen 31,3 % des Wohnungsbestandes) (Abb. 3-5). Diese Werte sind auf den hohen Bestand an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung und hohem Raumanteil, also Einfamilienhäusern, zurückzuführen.

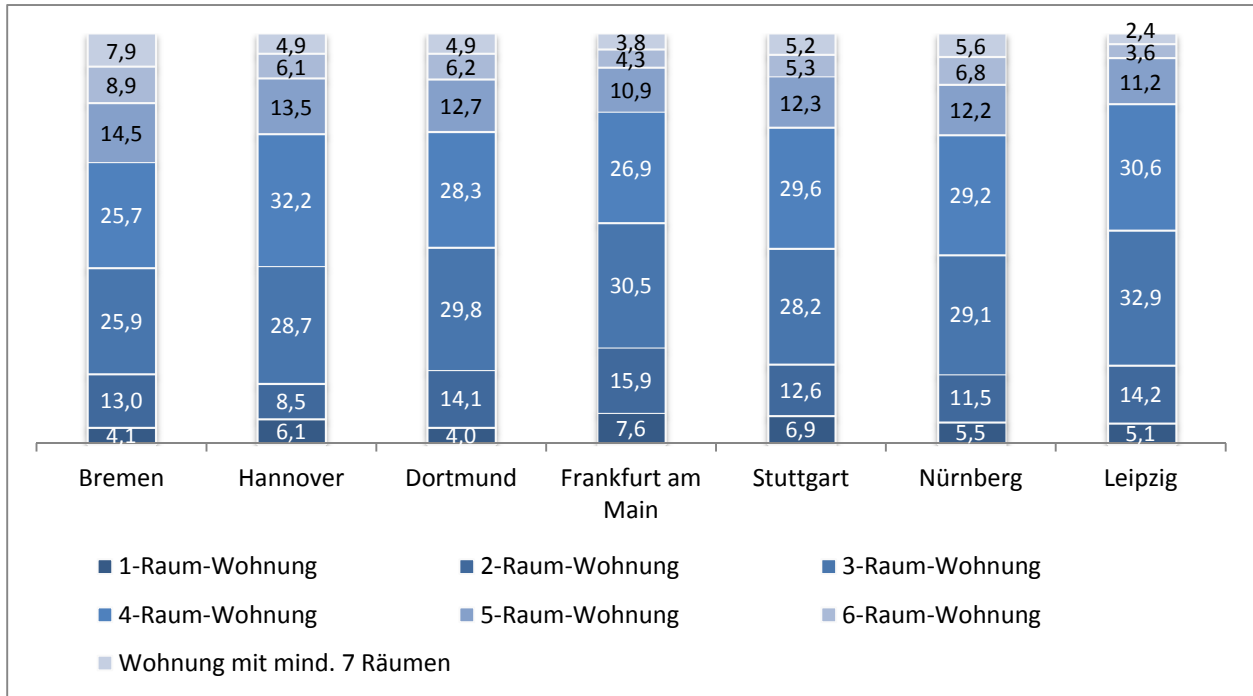


Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2016)

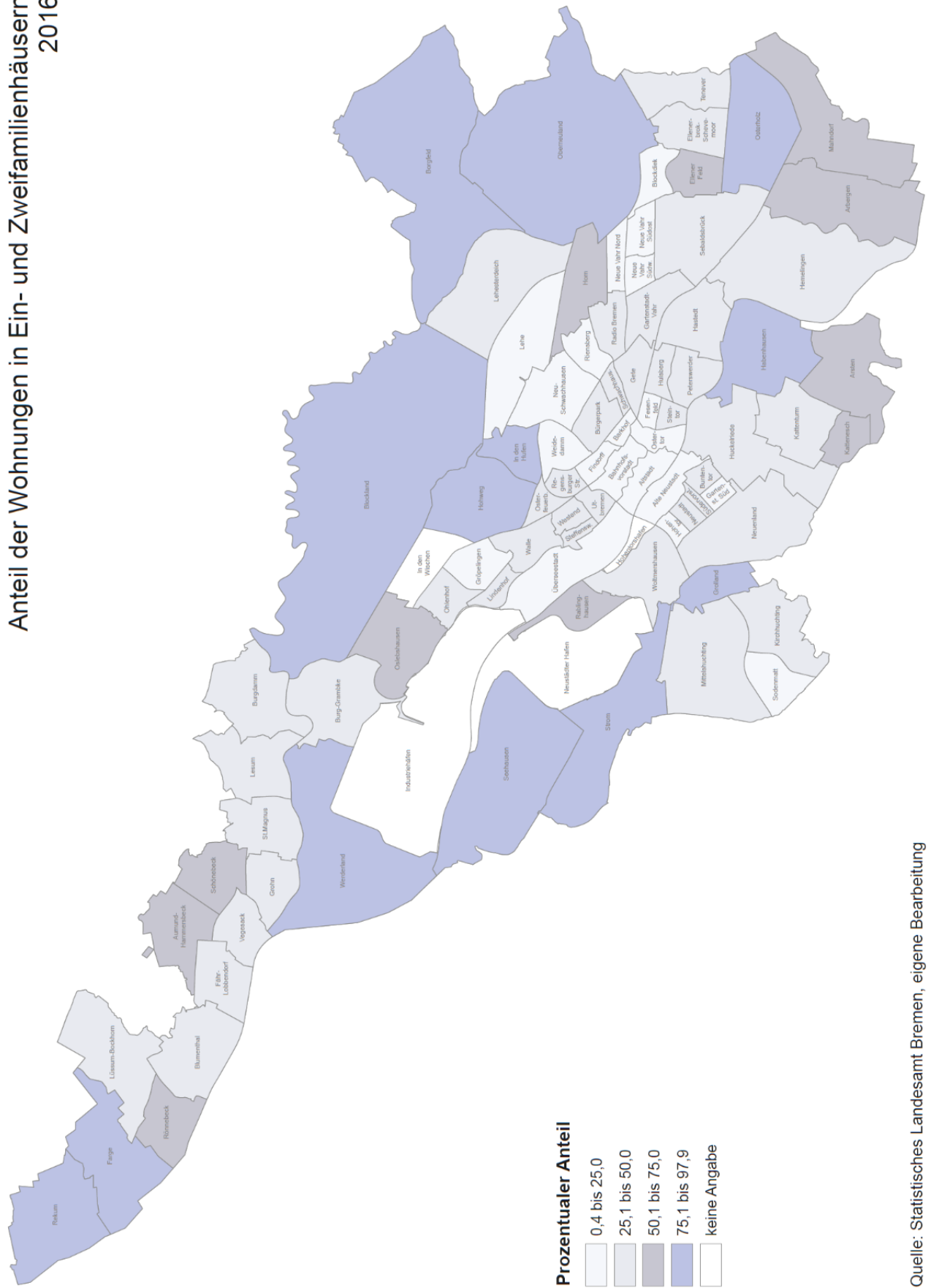
3.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht

Bei der kleinräumigen Betrachtung der Verteilung der Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser sind klare Muster zu erkennen.

Die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern konzentrieren sich am Stadtrand (Abb. 3-6).

Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dagegen sind gehäuft in den innerstädtischen Bereichen und der Überseestadt zu finden sowie in den Ortsteilen der Vahr, Blockdiek, Sodenmatt, und Gröpelingen (Abb. 3-7).

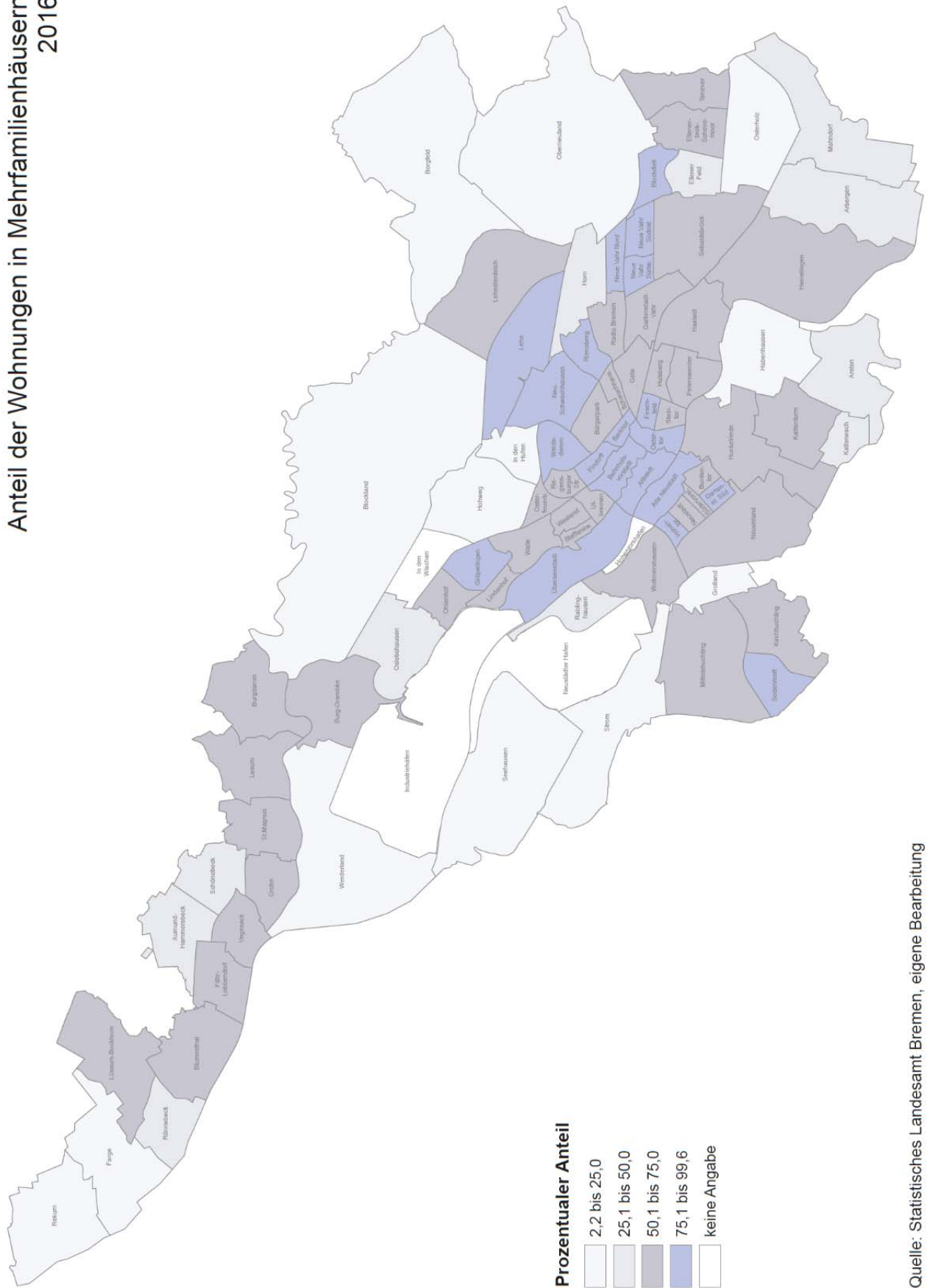
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-6: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-7: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist in der Stadt Bremen im Vergleich zu anderen Großstädten sowohl in der Höhe als auch in der Entwicklung nicht außergewöhnlich (Abb. 3-8)¹⁴.

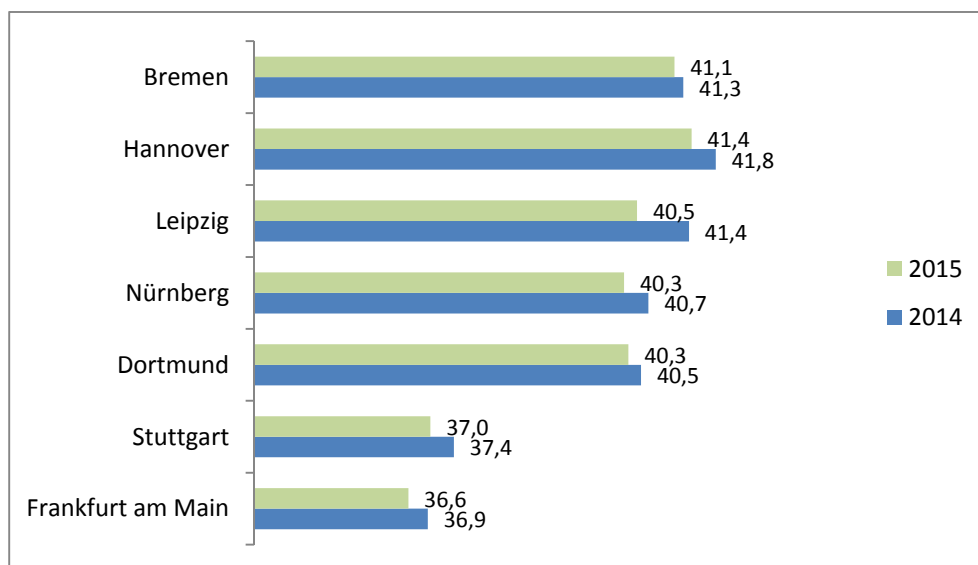


Abb. 3-8: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² (in Wohngebäuden, 2015)

Für die einzelne Betrachtung der Stadt Bremen und der Ortsteile wird die Wohnfläche auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bezogen, da auch Einwohner mit Nebenwohnsitz Wohnfläche „verbrauchen“. In Bremen hat die durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevanten Einwohner zwischen 2010 und 2014 zugenommen und nimmt seitdem aufgrund des Bevölkerungswachstums leicht ab (Abb. 3-9).

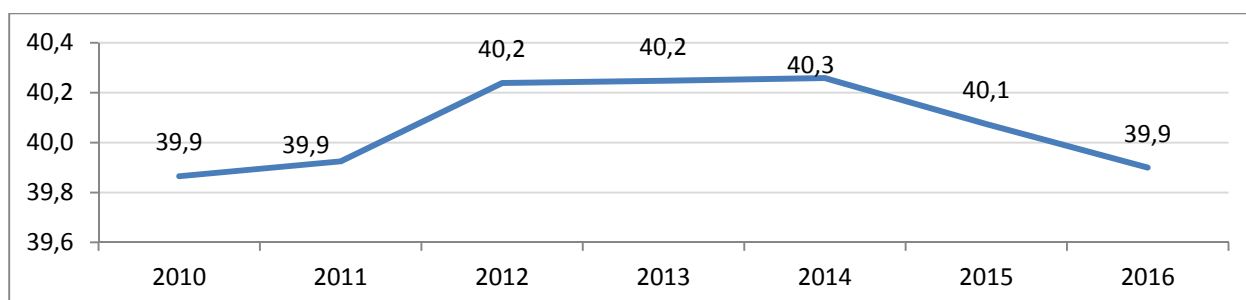
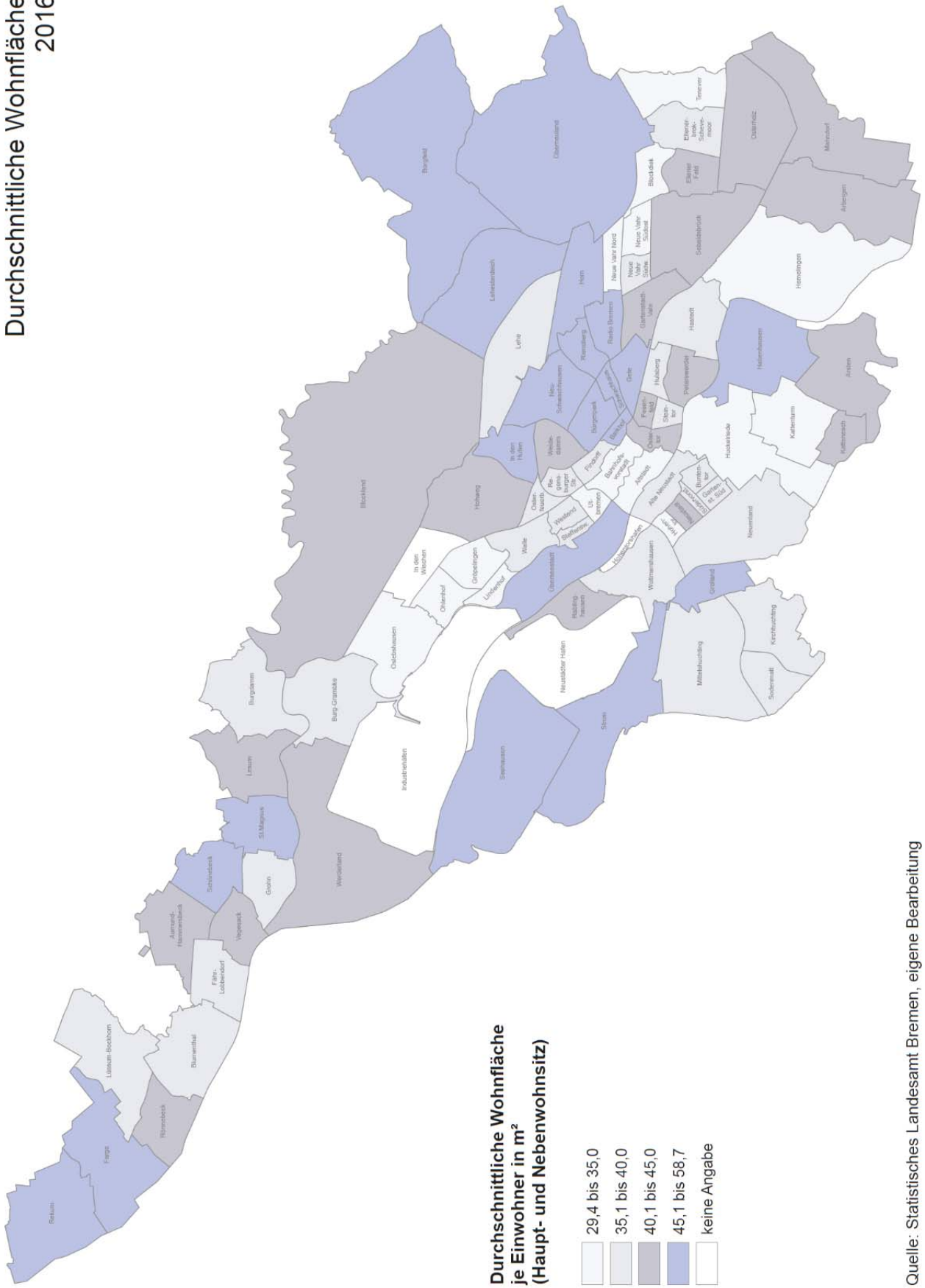


Abb. 3-9: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m² in der Stadt Bremen

Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von 39,9 m² dadurch erklärbar, dass in Bremen die Wohnflächeninanspruchnahme sehr heterogen ist. Der höchste Wert liegt bei 58,7 m² in Oberneuland, der niedrigste Wert bei 29,4 m² in der Bahnhofsvorstadt (Abb. 3-10).

¹⁴ Abb. 4-16: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² (in Wohngebäuden, 2014) und Abb. 4-19: beziehen sich nur auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz kann aus Gründen der Datenverfügbarkeit beim Städtevergleich nicht berücksichtigt werden.

Durchschnittliche Wohnfläche
2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-10: Durchschnittliche Wohnfläche 2016

Bei vergleichender Betrachtung der durchschnittlichen Belegungsdichte, d.h. der Anzahl der Einwohner je Wohnung (Wohn- und Nichtwohngebäude) liegt die Stadt Bremen mit 1,91 Personen je Wohnung im oberen Mittelfeld der untersuchten Großstädte. In allen Städten nimmt die Belegungsdichte zu (Abb. 3-11).

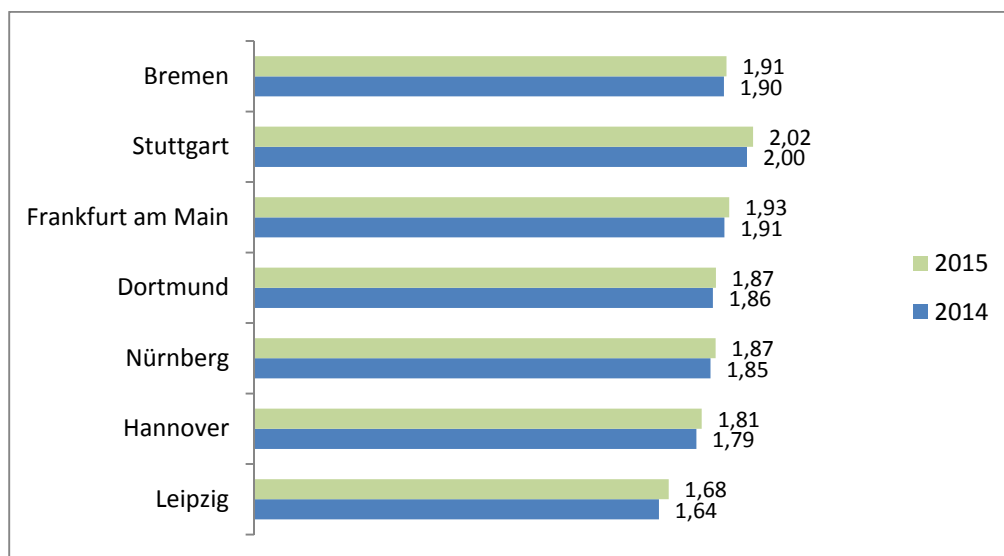


Abb. 3-11: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz)

Nachdem die durchschnittliche Belegungsdichte - bezogen auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung - in der Stadt Bremen zwischenzeitlich geringfügig zurückgegangen war, ist sie ab 2014 ebenso geringfügig, als ein Effekt der Zuwanderung und der leicht steigenden Geburtenzahlen, gestiegen (Abb. 3-12).

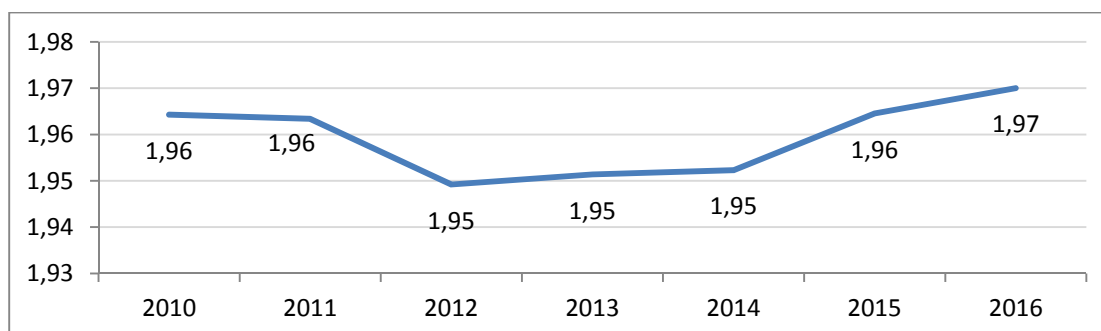


Abb. 3-12: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Einwohner je Wohnung)

Die Belegungsdichte fällt bei kleinräumiger Betrachtung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung recht unterschiedlich aus (Abb. 3-13). Für eine qualifizierte Betrachtung der Belegungsdichte sollte sie jedoch in Bezug zur Wohnfläche je Einwohner gesetzt werden, da hohe Belegungsdichten nicht automatische beengte Wohnverhältnisse bedeuten müssen.

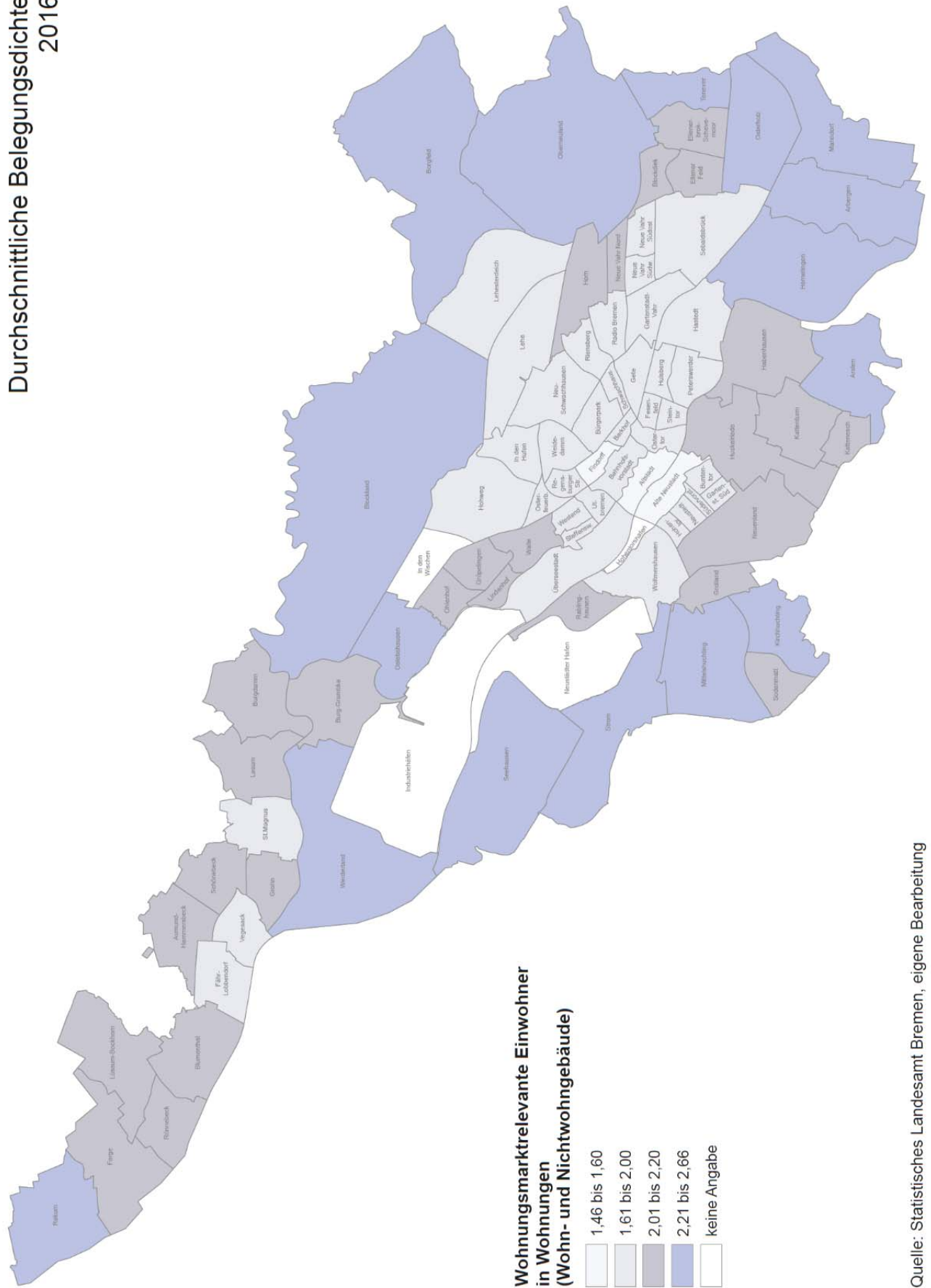
Die Ortsteile Tenever mit 2,59 Personen und Borgfeld mit 2,5 Personen weisen jeweils vergleichsweise hohe Belegungsdichten auf. Die Wohnfläche je Einwohner ist dabei sehr unterschiedlich: Tenever verfügt über 29,5 m² Wohnfläche je Einwohner und Borgfeld über 50,9 m².

Die niedrigsten Belegungsdichten weisen die Altstadt (1,46 Einwohner/ 34,5 m² Wohnfläche), Findorff-Bürgerweide (1,54 Einwohner/ 39,0 m² Wohnfläche) und die Alte Neustadt (1,58 Einwohner/ 39,5 m² Wohnfläche) auf.

In einem Überblick werden in Abb. 3-14 die durchschnittliche Belegungsdichte und die durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevanten Einwohner eines Ortsteils gemeinsam betrachtet. Gemessen an den jeweiligen Mittelwerten der analysierten Ortsteile können vier Kategorien von Ortsteilen unterschieden werden:

- Geringere Belegungsdichte/geringere Wohnfläche als der Durchschnitt
- Geringere Belegungsdichte/größere Wohnfläche als der Durchschnitt
- Höhere Belegungsdichte/geringere Wohnfläche als der Durchschnitt
- Höhere Belegungsdichte/ größere Wohnfläche als der Durchschnitt

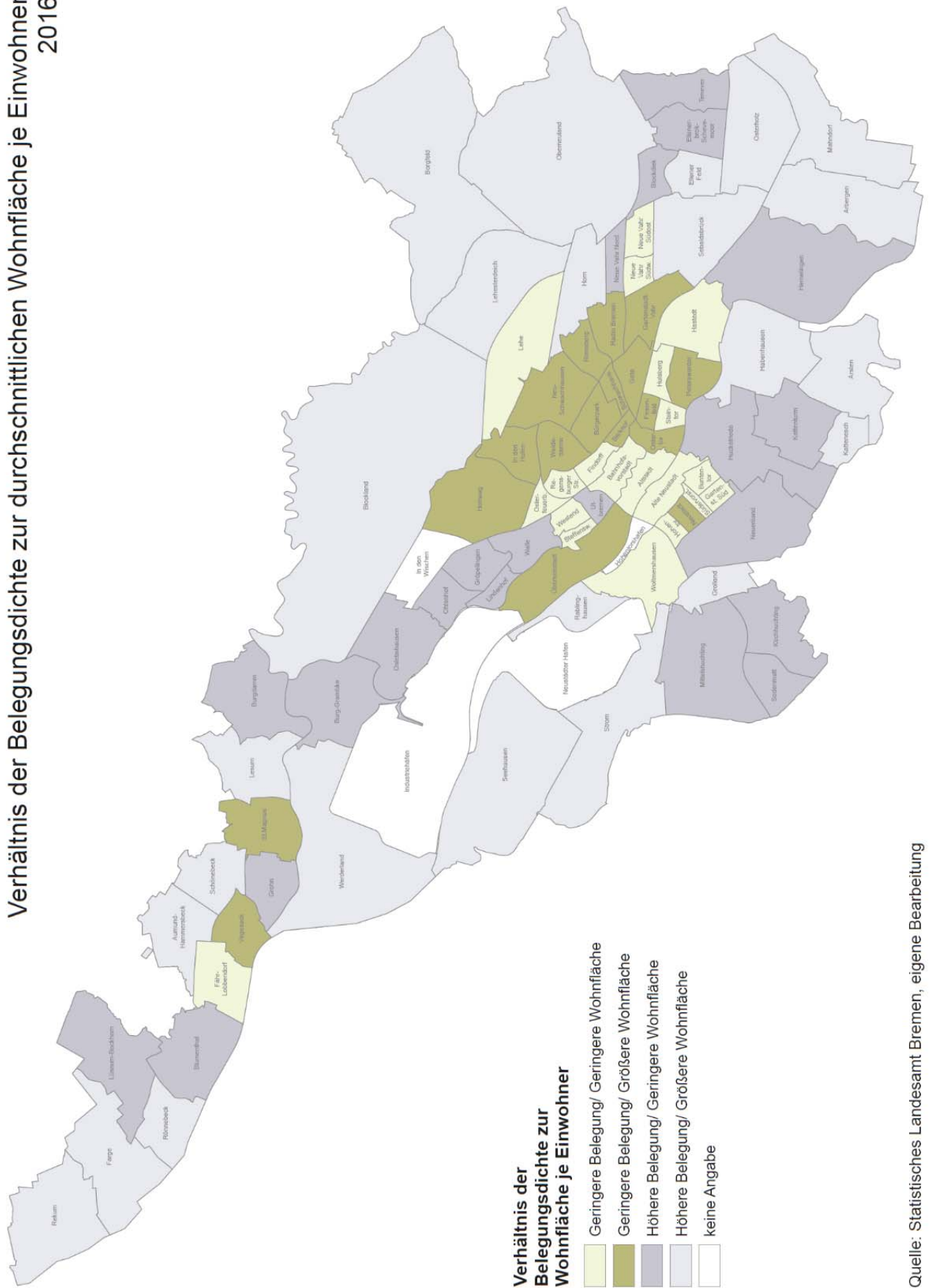
Durchschnittliche Belegungsdichte
2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-13: Durchschnittliche Belegungsdichte 2016

Verhältnis der Belegungsdichte zur durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner
2016



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2016

4 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit umfasst die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Bauvorhaben. Alle genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, werden üblicherweise als Bauüberhang gewertet. Der Bauüberhang lässt somit Rückschlüsse auf die zu erwartende Anzahl baufertiggestellter Wohnungen zu.

Die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen hat sich seit 2010 mehr als verdoppelt auf 2.486 Baugenehmigungen¹⁵ im Jahr 2017 (Abb. 4-1).

Nachdem die Baufertigstellungen seit dem Jahrgang 2001 rückläufig waren, ist seit 2009 eine Wiederbelebung erkennbar. Beachtet werden muss hierbei, dass durch eine erneute Datenanalyse Ende 2012 die Fertigstellung von deutlich mehr Bauvorhaben als angenommen festgestellt werden konnte¹⁶. Die auf Grundlage der Datenanalyse ermittelten bis dahin baufertiggestellten Wohnungen wurden dem Jahrgang 2012 zugeschrieben. Es handelt sich daher nicht um ein reales Phänomen erhöhter Baufertigstellungen in 2012, sondern ist rein statistisch bedingt. Insbesondere für eine Plausibilität der in 2012 zusätzlich ermittelten Daten empfiehlt sich deshalb eine langfristige Verteilung auf die vorherigen Jahrgänge. Seit 2013 ist eine stetig steigende Zahl an Baufertigstellungen zu verzeichnen. In 2017 wurden insgesamt 1.629 Wohnungen fertiggestellt.

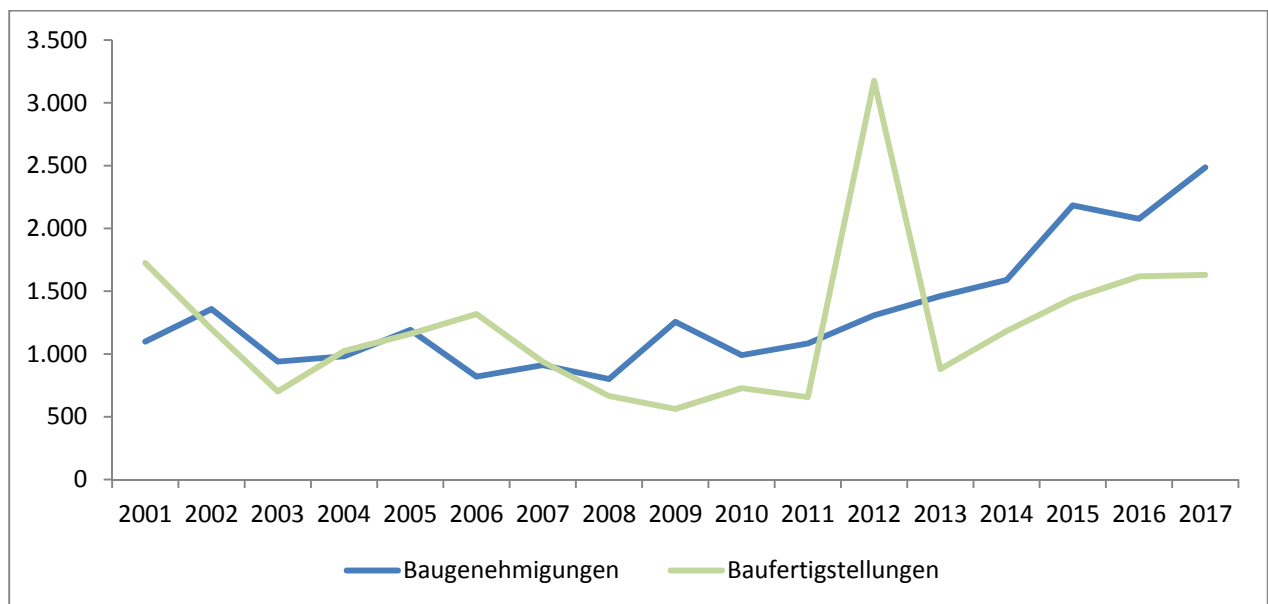


Abb. 4-1: Bautätigkeitsstatistik – genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) von 2001 – 2017

¹⁵ Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Darstellung von Zeitreihen werden hier die Zahlen des statistischen Landesamtes verwendet. Eigene Erhebungen bei Senator für Umwelt, Bau und Verkehr können in geringem Maße davon abweichen.

¹⁶ Die Ursache hierfür ist, dass vor 2012 eine Vielzahl an fertiggestellten Wohnungen nicht fristgerecht gemeldet wurden und deshalb davon auszugehen ist, dass die Anzahl bereits fertiggestellter Wohnungen in Wirklichkeit höher war bzw. erst mit zeitlichem Verzug in der Statistik berücksichtigt wurde. Dieser Umstand wurde durch jährliche Meldungen seitens des statistischen Landesamtes behoben.

4.1 Baugenehmigungen

Die Stadt Bremen liegt mit der durchschnittlichen jährlichen Zahl der Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner für Wohnungen in Wohngebäuden im Zeitraum 2011 bis 2015¹⁷ beim Großstädtevergleich im Mittelfeld. Dagegen ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, welche auch die Maßnahmen im Bestand enthalten, vergleichsweise niedrig. Auffällig ist, dass in einigen Vergleichsstädten die Differenz zwischen Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden und Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden deutlich höher ist (Abb. 4-2). Das lässt darauf schließen, dass dort entweder mehr Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet werden können und/oder dass mehr Maßnahmen im Bestand genehmigt werden.

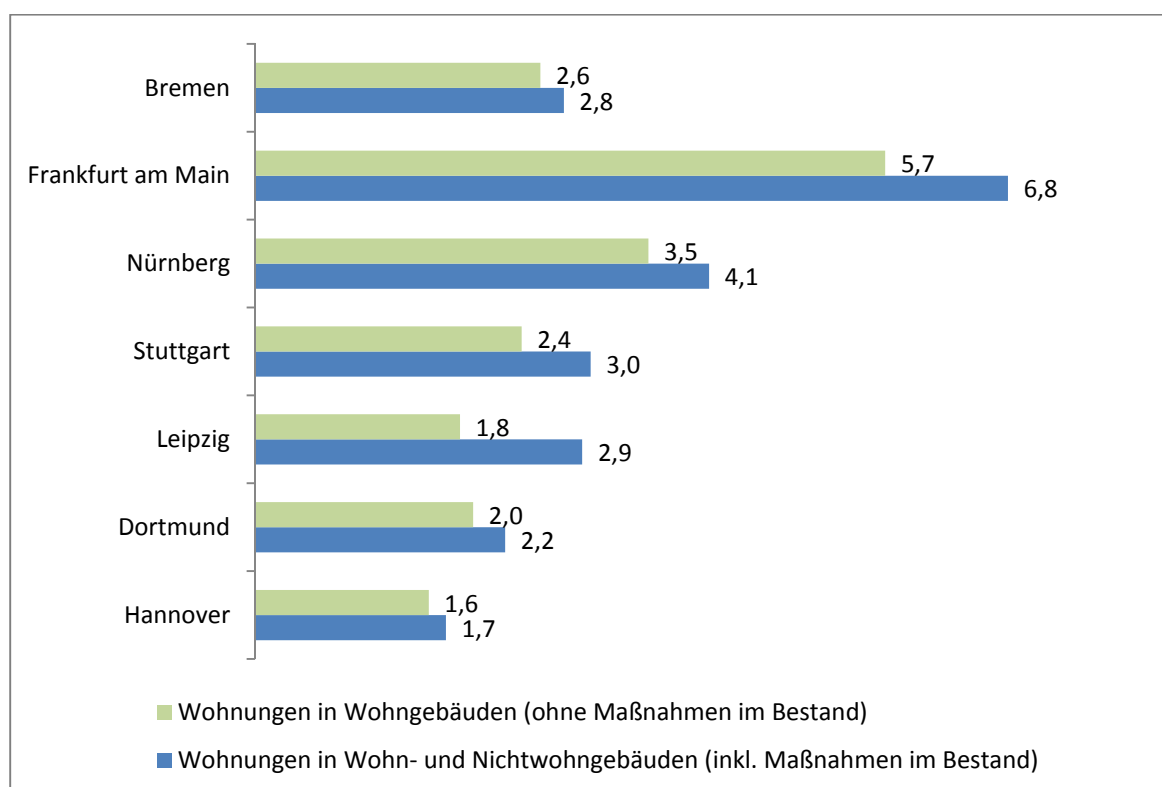


Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (2011 bis 2015)

Bei der weiteren Betrachtung der Baugenehmigungen zeigt sich, dass das Verhältnis der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2001 bis 2009 ausgewogen war. Seit der Wohnungsbaukonzeption (2010) hat sich dieses Verhältnis sehr deutlich zu Gunsten der Mehrfamilienhäuser verschoben. Deren Anzahl hat sich im jährlichen Durchschnitt im Zeitraum 2010-2017 mehr als verdoppelt (Abb. 4-3).

¹⁷ Die Baugenehmigungszahlen für 2016 liegen bundesweit vor. Dies gilt nicht für die Einwohnerzahlen 2016, so dass kein aktuellerer Zeitraum abgebildet werden kann.

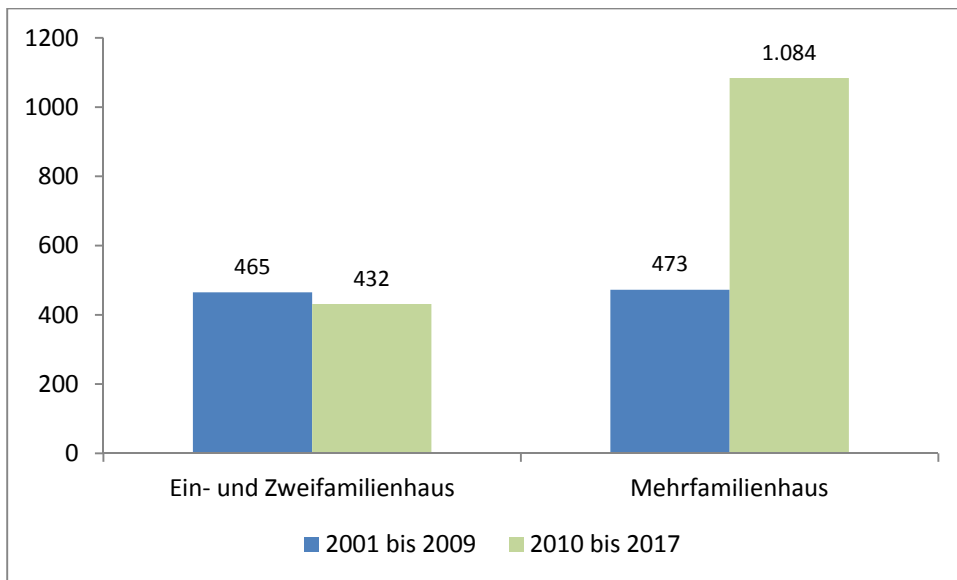


Abb. 4-3: Entwicklung der Baugenehmigungen (jährlicher Durchschnitt) von Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Bremen

Bei der Größe der genehmigten Wohnungen zeichnet sich in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme bei der Genehmigung von kleineren Wohnungen (1- bis 3-Raum-Wohnungen) ab (Abb. 4-4).

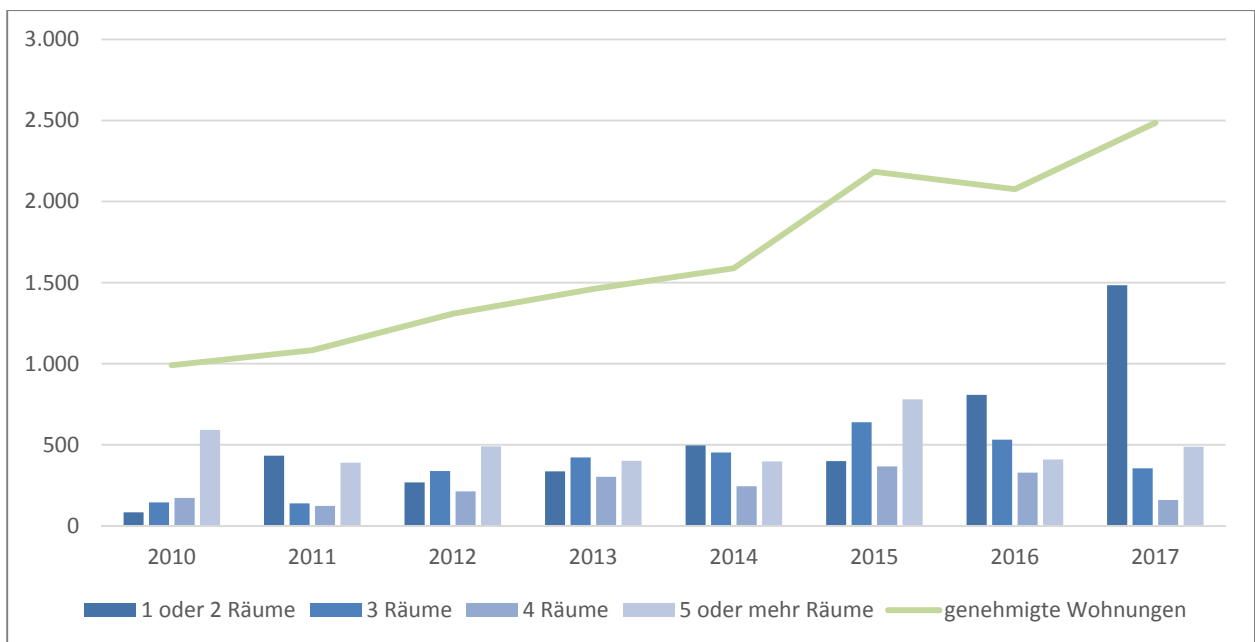


Abb. 4-4: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße in der Stadt Bremen

4.2 Baufertigstellungen

Bei der Darstellung der Bautätigkeitsstatistik ist zu beachten, dass die Einbeziehung der Baumaßnahmen im Gebäudebestand allgemein mit Unsicherheiten behaftet ist. Viele Maßnahmen werden vermutlich nicht vollumfänglich erfasst. Insbesondere die Anzahl der Abgänge (Abbrüche und Zusammenlegungen) dürfte tatsächlich höher liegen, als die Anzahl der formal erfassten Vorgänge¹⁸. Verlässlicher ist daher die Bautätigkeitsstatistik, die die Fertigstellungen im Wohnungsneubau erfasst¹⁹, wengleich hierbei nicht alle Bautätigkeitsvorgänge berücksichtigt werden.

Bei der Fertigstellungsrate (Anzahl fertiggestellter Wohnungen pro Tsd. Einwohner) liegt die Stadt Bremen im Zeitraum 2011 bis 2015 im Mittelfeld der zum Vergleich herangezogenen Großstädte: Drei Städte weisen höhere, drei Städte niedrigere Werte auf (Abb. 4-5).

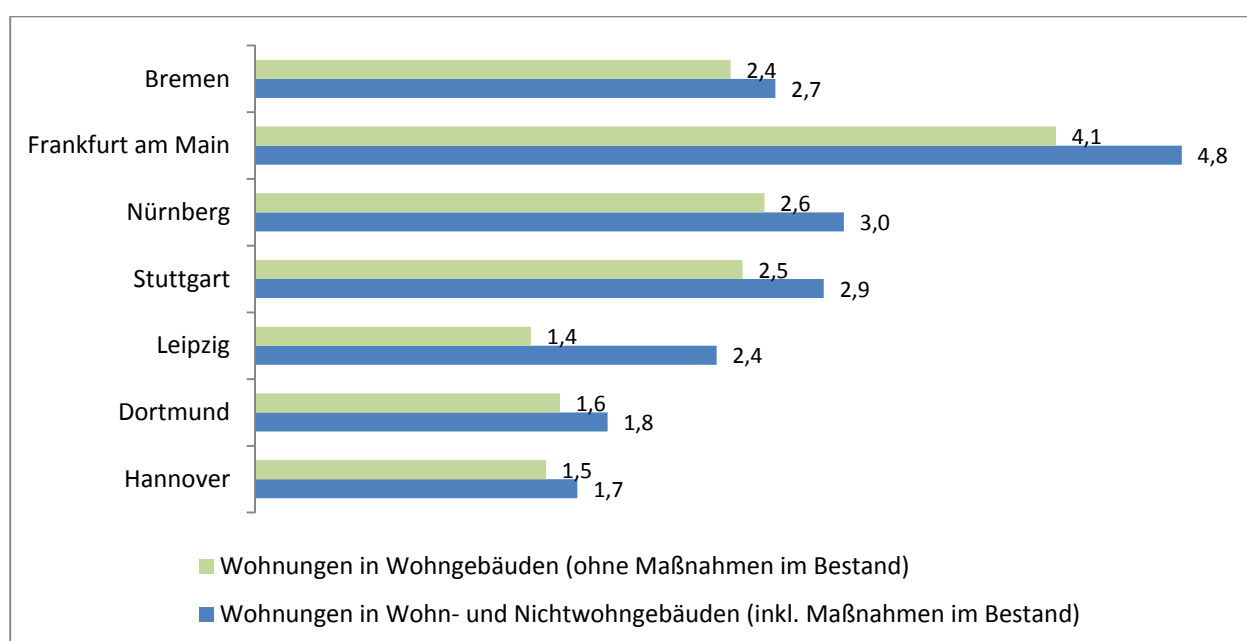


Abb. 4-5: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner (2011 bis 2015)

4.3 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus

Im Schnitt der letzten 5 Jahre sind etwa 62 % der in der Stadt Bremen fertiggestellten 6.237 Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau ohne Maßnahmen im Bestand) durch Wohnungsunternehmen errichtet worden (Abb. 4-6). Danach folgt die Zahl der Wohnungen, die durch private Haushalte und Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) errichtet worden sind. Öffentliche Bauherren sind quantitativ eher unbedeutend.

¹⁸ In der amtlichen Statistik „Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“ kommt es zu einer Saldierung der Zu- und Abgänge“, ohne dass hierbei die Relation der Zu- und Abgänge erkennbar wird.

¹⁹ Amtliche Statistik „Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen“

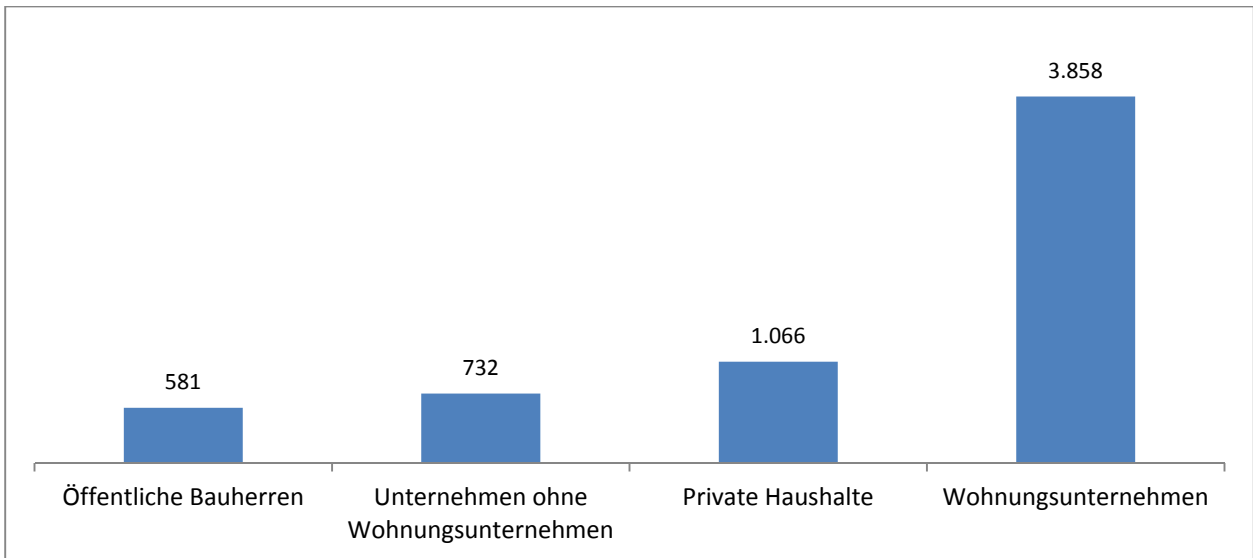


Abb. 4-6: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2013 bis 2017

4.4 Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus

Die in den letzten Jahren gestiegene Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden hängt im Wesentlichen mit der Zunahme der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammen. Diese Entwicklung deutete sich bereits durch die Zunahme der Baugenehmigungen für dieses Segment an (vgl. Kap. 4.1). Die Baufertigstellungszahlen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben zwischen 2013 und 2017 deutlich zugenommen (Abb. 4-7).

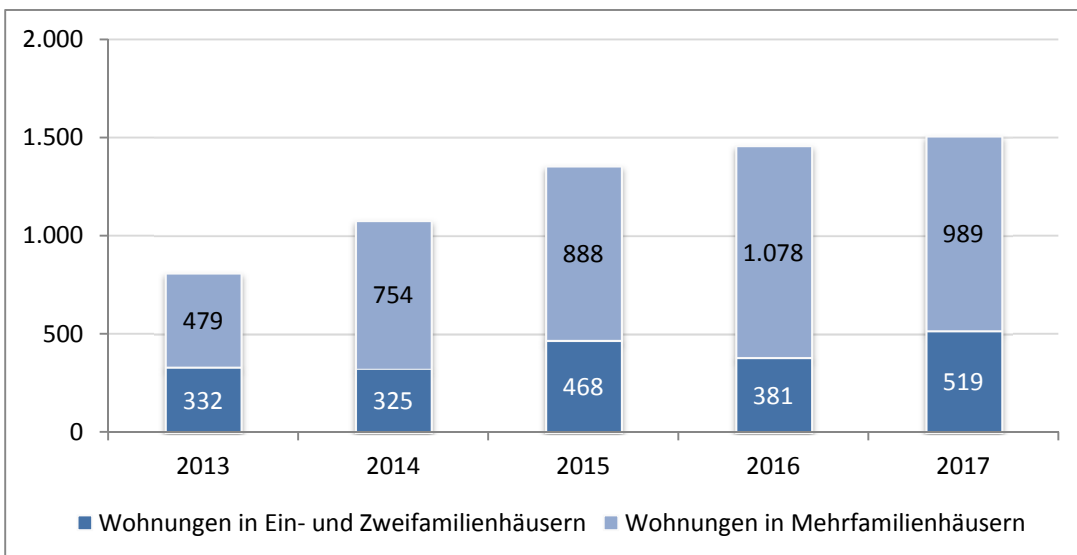


Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime)

4.5 Baufertigstellungen: Ortsteilebene

Die Bautätigkeit ist in den Jahren 2013 bis 2017 in einigen Ortsteilen besonders hoch gewesen. Die meisten Wohnungen sind – mit großem Abstand – in der Überseestadt (1.194) entstanden, gefolgt von Arsten (372) sowie Lehe (308) (Abb. 4-8).

Bei der Betrachtung des Verhältnisses der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich, dass in der Innenstadt, in den innenstadtnahen Bereichen, im Bremer Westen sowie in Teilen von Bremen-Nord vorwiegend Mehrfamilienhäuser gebaut worden sind. Umgekehrt sind in den Stadtrandlagen überwiegend Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut worden. Beispielhaft sind hier die Ortsteile aufgeführt, die im Zeitraum 2013 bis 2017 mehr als 200 Baufertigstellungen aufwiesen:

- In der Überseestadt sind ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden,
- In den Ortsteilen Lehe (95 %), Alte Neustadt (93 %) und Vegesack (90 %) sind größtenteils Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut worden.
- In Lesum sind 61 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 39 % in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.
- In Oberneuland (85 %), Arsten (83 %) und Borgfeld (80 %) sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden.

5 Wohnraumförderung

5.1 Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme

Der Senat hat in den Jahren 2012, 2015 und 2016/17 für das Land Bremen drei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt rund 160 Mio. € beschlossen. Damit können 2.400 bis rd. 2.650 Wohnungen im Land Bremen gefördert werden. Davon entfallen aufgrund der Bevölkerungsverteilung im Land 80 % (rd. 1.900 bis 2.150 Wohnungen) auf die Stadt Bremen und 20 % (rd. 500 Wohnungen) auf Bremerhaven. Die genaue Anzahl der geförderten Wohnungen ist abhängig davon, ob es sich um Neubau (vorrangig in der Stadt Bremen) bzw. Modernisierung (vorrangig in der Stadt Bremerhaven) handelt, ebenso von der Größe der geförderten Wohnungen.

Für geförderte Wohnungen ist im Neubau eine maximale Miete von 6,50 €/ m² bzw. für Einzimmerwohnungen bis 30 m² abweichend eine Miete bis 7,20 €/ m² vorgegeben. Bei geförderten Modernisierungen liegt sie bei 5,60 €/m².

Der auf die Stadt Bremen entfallende Anteil an dem Landeswohnraumförderungsprogramm ist anzuwenden bei Neuschaffung oder Änderung des Baurechts sowie beim Erwerb kommunaler Grundstücke. Vorrangig handelt es sich um Flächen des „Sofortprogramms Wohnungsbau“. Hinzu kommen Bauvorhaben, für die auf privaten Flächen mit bestehendem Baurecht auf freiwilliger Basis Fördermittel beantragt werden. Es handelt sich dabei in aller Regel um Projekte der Innenentwicklung.

5.2 Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme

In den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen 61 Neubau-Projekte mit insgesamt 1.742 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 31.12.2017). Davon sind 931 Sozialwohnungen fertig gestellt bzw. befinden sich im Bau, für weitere 373 Sozialwohnungen ist die Planung abgeschlossen und der Baubeginn in Vorbereitung. (Abb. 5-1). Damit sind die drei ersten Wohnraumförderungsprogramme (ohne Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms) faktisch ausgebucht.

Für die vom Senat beschlossene Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogramms liegen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bereits Vornotierungen vor, die entweder zeitnah umgesetzt werden oder Planungssicherheit benötigen.

Damit sind aus den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen bereits Förderungsmittel für rd. 2.200 Wohnungen fest verplant, so dass der stadtbremische Anteil aus diesen Programmen nahezu ausgeschöpft ist.

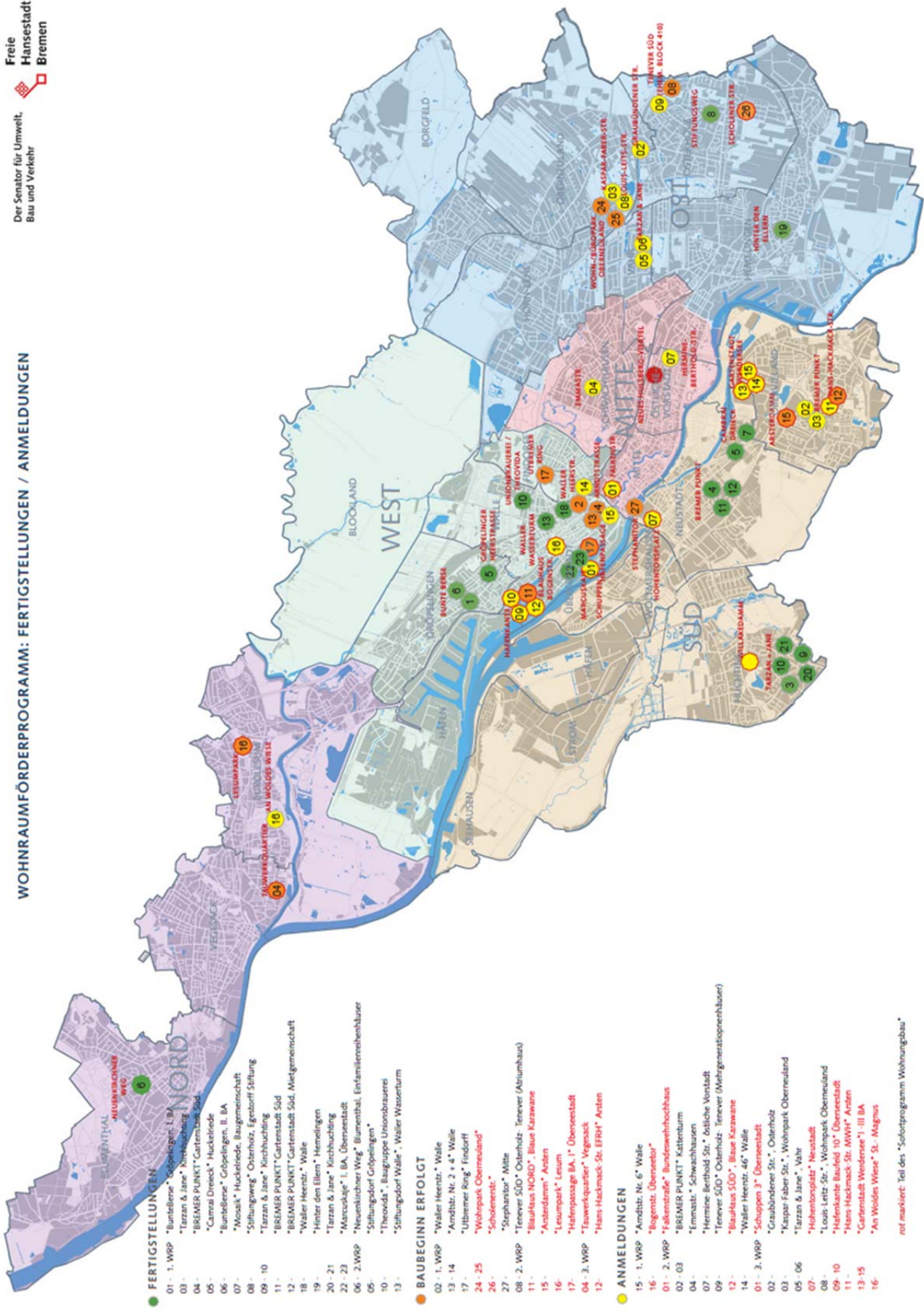
Damit sind jedoch noch nicht alle Projekte, die der Sozialwohnungsquote unterliegen, berücksichtigt. Daher wird der Senator für Umwelt; Bau und Verkehr einen Vorschlag für ein weiteres Wohnraumförderungsprogramm erarbeiten.

Zahl Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE gefördert	Fertigstellungen bzw. Projekte im Bau
Stadtgemeinde Bremen				
0	Blockland	0	0	0
1	Blumenthal	7	7	7
0	Borgfeld	0	0	0
2	Burlesum	145	123	116
1	Findorff	28	28	28
3	Gröpelingen	66	36	36
1	Hemelingen	18	18	18
0	Horn-Lehe	0	0	0
6	Huchting	182	105	80
2	Mitte	184	48	24
6	Neustadt	148	125	76
4	Oberneuland	323	87	56
8	Obervieland	388	204	28
5	Osterholz	260	134	79
1	Östliche Vorstadt	15	15	0
1	Schwachhausen	10	10	0
0	Seehausen	0	0	0
0	Strom	0	0	0
2	Vahr	58	40	0
1	Veegesack	100	25	25
17	Walle *	1409	737	358
0	Woltmershausen	0	0	0
61		3341	1742	931
Bremerhaven				
10		170	133	
Land gesamt				
71		3511	1875	
* Walle: nachrichtlich Anzahl der Projekte im Ortsteil Überseestadt				
	4 Überseestadt	1284	677	323

Abb. 5-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderprogramm 1+2+3 (ohne Aufstockung des 3. Wohnraumförderungsprogrammes) und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen bzw. Umsetzungen (Stand 31.12.2017); Der Ortsteil Überseestadt ist in den Daten des Stadtteils Walle enthalten.

In Abb. 5-2 sind die einzelnen Projekte namentlich mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus ersichtlich.

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM: FERTIGSTELLUNGEN / ANMELDUNGEN



SENATOR FÜR UMWELT, BAU UND VERKEHR, REFERAT 73 DATENANGABEN: REFERAT 73 STAND: 31.12.2017 KARTENGRUNDLAGE: GEO BREMEN

Abb. 5-2: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus

Beispiel Umsetzungsstand: Überseestadt

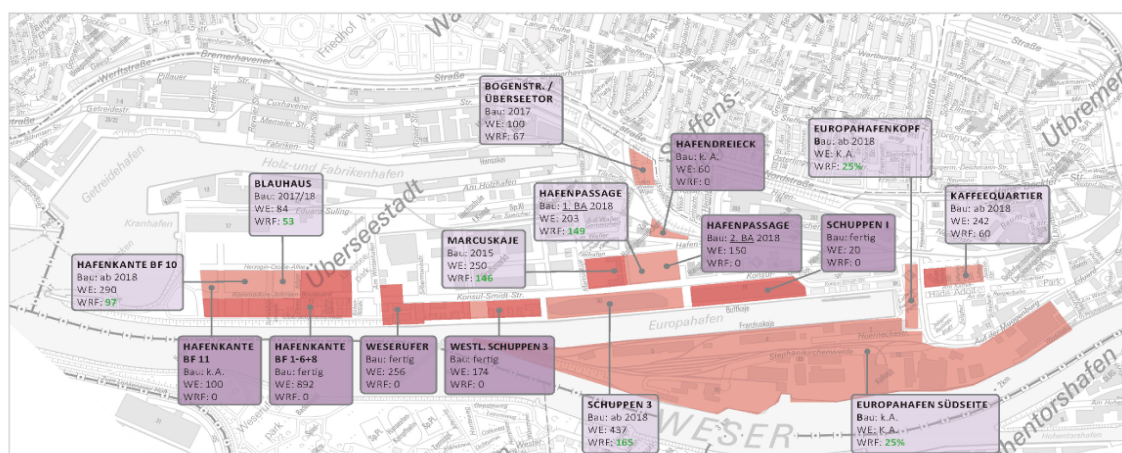
Die folgende beispielhafte Darstellung (Abb. 5-3) des Umsetzungsstandes der Wohnraumförderungsprogramme zeigt für die Überseestadt, dass die angestrebte 25%-Quote mit max. 6,50 €/m² Wohnung nach derzeitigem Stand voraussichtlich realisiert werden kann. Hierzu trägt insbesondere die Übernahme eines Großteils der für die Überseestadt vorgesehenen Wohnungen durch die GEWOBA bei.

Überseestadt- Verteilung der geförderten und freifinanzierten Wohnungen

ÜBERSEESTADT

Übersicht über Anzahl und Verteilung der geförderten und der freifinanzierten Wohnungen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  Freie Hansestadt Bremen



LEGENDE

- Wohngebäude
- Wohngebäude in Planung
- Wohngebäude mit Wohnraumförderung (WRF)
- Wohngebäude ohne Wohnraumförderung (WRF)

ZUSAMMENFASSUNG

- **WE Gesamt: 3.258**, davon:
- WE gebaut / in Umsetzung: 1.795
- WE in Planung: 1.463
- WE gefördert: 737 (=23%), davon beantragt 737/ umgesetzt oder im Bau: **610**
- WE nicht gefördert: 2.521

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat: 73 + 62 | 04/2018 Kartengrundlage: Geo Bremen

Abb. 5-3: Fertige Projekte, förmliche Anmeldungen zu den Wohnraumförderungsprogrammen und weitere Planungen

Ähnlich wird es sich mittelfristig auch in den Neubaugebieten Gartenstadt Werdersee, Neues Hulsberg-Viertel und dem Stiftungsdorf Ellener Hof darstellen. In der Gartenstadt Werdersee wird die 25%-Quote bei Neubauwohnungen mit rd. 150 Wohnungen erfüllt werden. Im Neuen Hulsberg-Viertel, das durch seine zentrale Innenstadtlage eine exponierte Stellung einnimmt, ist im Interesse einer ausgewogenen sozialen Mischung mit rd. 330 Wohnungen sogar eine 30%-Quote vorgesehen.

Weitere Maßnahmen durch private Akteure

Bei der Realisierung der sozialen Wohnraumförderung spielen die Mitgliedsunternehmen der agWohnen²⁰ als Bestandhalter von geförderten wie freifinanzierten Wohnungen mit einem Bestand von über 40.000 Wohnungen im Stadtgebiet Bremen eine tragende Rolle. Die Grafik in Abb. 5-4 stellt die Verteilung über das gesamte Bremer Stadtgebiet dar und verdeutlicht, dass die Unternehmen der agWohnen in allen Stadtteilen aktiv sind. Deshalb sind sie insbesondere bei der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau zentrale Partner für die Stadt Bremen.

²⁰ agWohnen: Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen - Bremerhaven

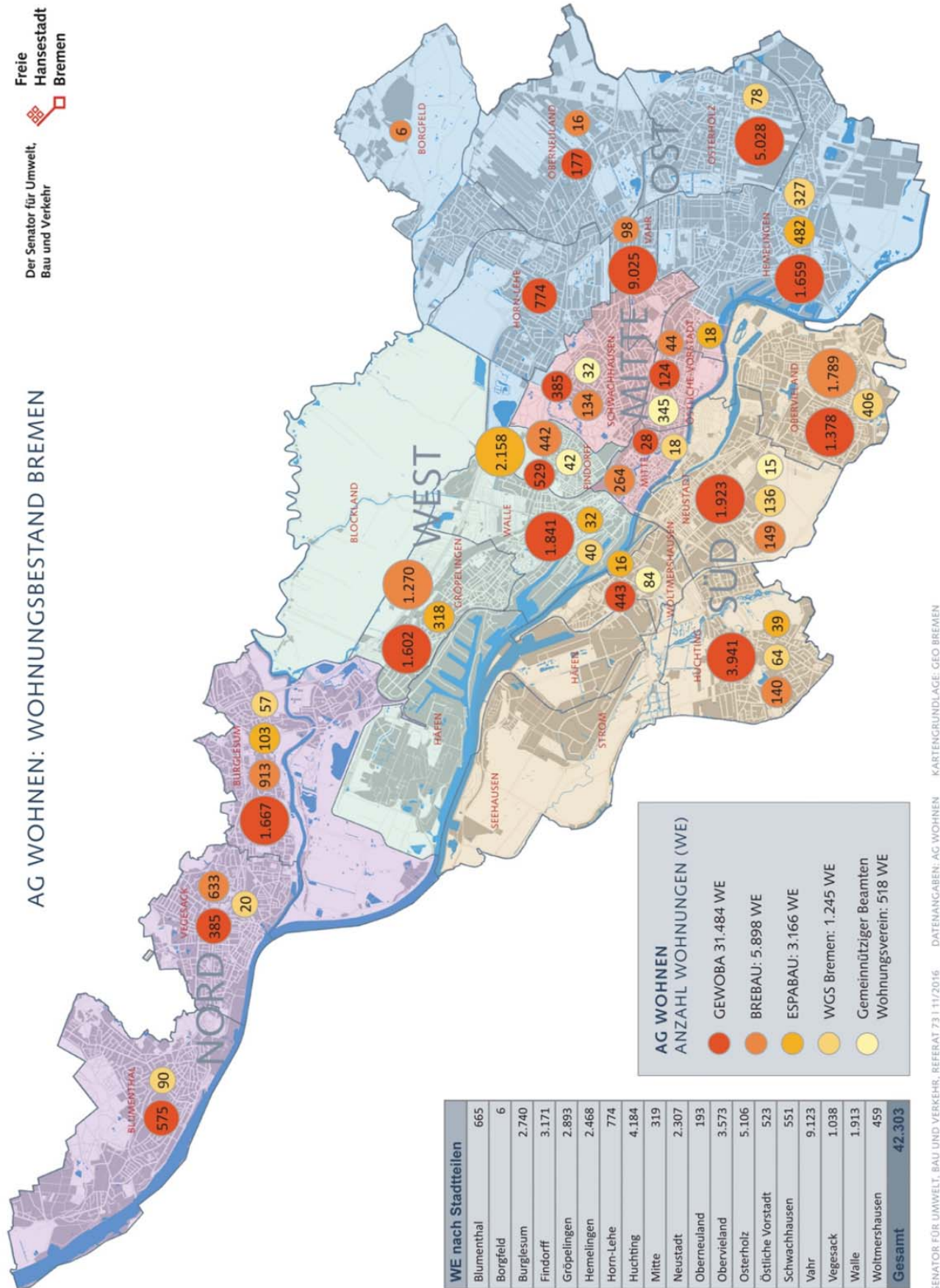


Abb. 5-4: Wohnungsbestand der agWohnen im Stadtgebiet Bremen

5.3 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Im Jahr 2017 gab es in der Stadt Bremen noch 6.885 geförderte Wohnungen mit Sozialbindung. Durch die Einführung der Wohnraumförderungsprogramme verringert sich seit 2015 der Rückgang des Bestandes an gebundenen Wohnungen. Der Bestand lag 2017 um etwa 400 Wohnungen höher, als es ohne Wohnraumförderung der Fall gewesen wäre.

Durch den Wegfall der Bindung nach 20 Jahren minimiert sich in den kommenden Jahren sukzessive der Bestand. Durch die Einführung der Wohnraumförderprogramme erhöht sich bis 2020 die Zahl der gebundenen Wohnungen sogar wieder und verringert den Wegfall preisgünstiger Wohnungen im Prognosezeitfenster bis 2026 um voraussichtlich etwa 2.200 WE im Stadtgebiet Bremen (Abb. 5-5).

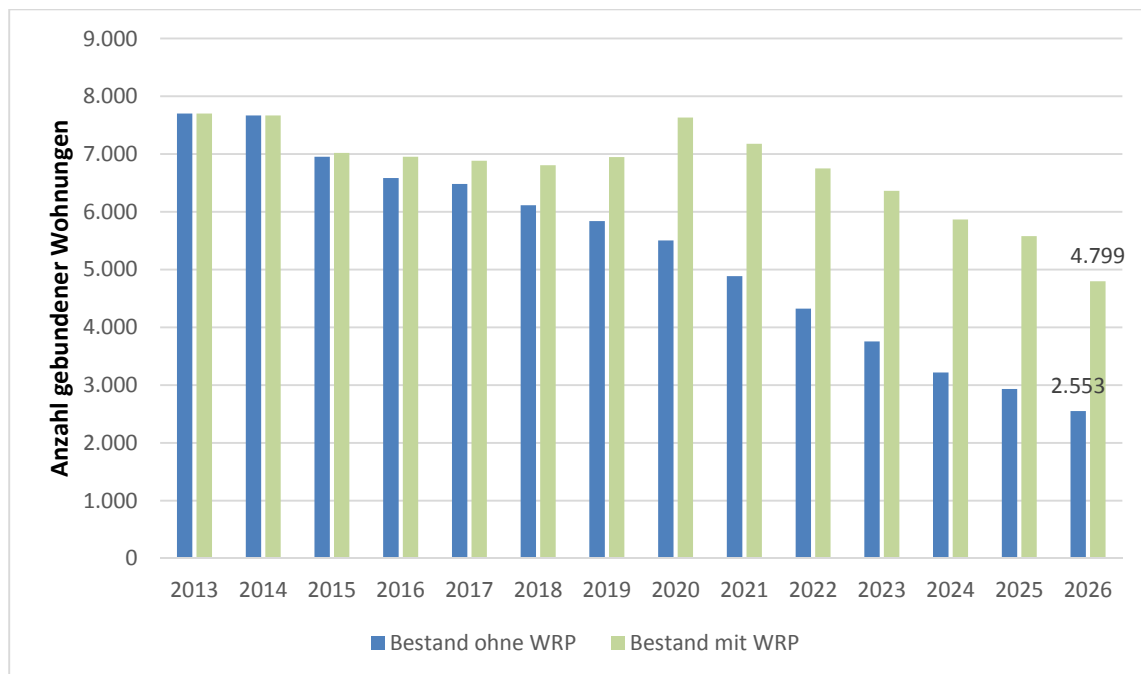


Abb. 5-5: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen für den Prognosezeitraum 2013-2026

6 Kauf- und Mietpreise

Zur Beurteilung der Situation am Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise von wesentlicher Bedeutung. Für den Grundstücksmarkt werden mit den Bodenrichtwerten sowie den Kaufpreisen für verschiedene Immobiliensegmente wichtige Kenndaten dargestellt. Zur Erläuterung des Mietwohnungsmarktes geben die Bestands- und Angebotsmieten wichtige Hinweise.

6.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (2017)

Die Bodenrichtwerte 2017 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen für die Stadt Bremen ein heterogenes Bild (Abb. 6-1).²¹ Aufgrund der teilweise großen Unterschiede innerhalb der einzelnen Stadtteile sind ergänzend jeweils die Spannen des niedrigsten und höchsten Wertes einer Bodenrichtwertzone aufgeführt.

Die niedrigeren Bodenrichtwerte bis 150 €/m² (Median) liegen in den Randlagen der Stadt mit Bremen Nord, Seehausen, Strom sowie Huchting und Osterholz. Teilbereiche in Vegesack bilden mit deutlich höheren Werten (380 €/m²) eine Ausnahme. Auch in den südöstlichen Stadtteilen sind die Spannen sehr differenziert und weisen auf hochpreisige Lagen innerhalb der Stadtteile hin.

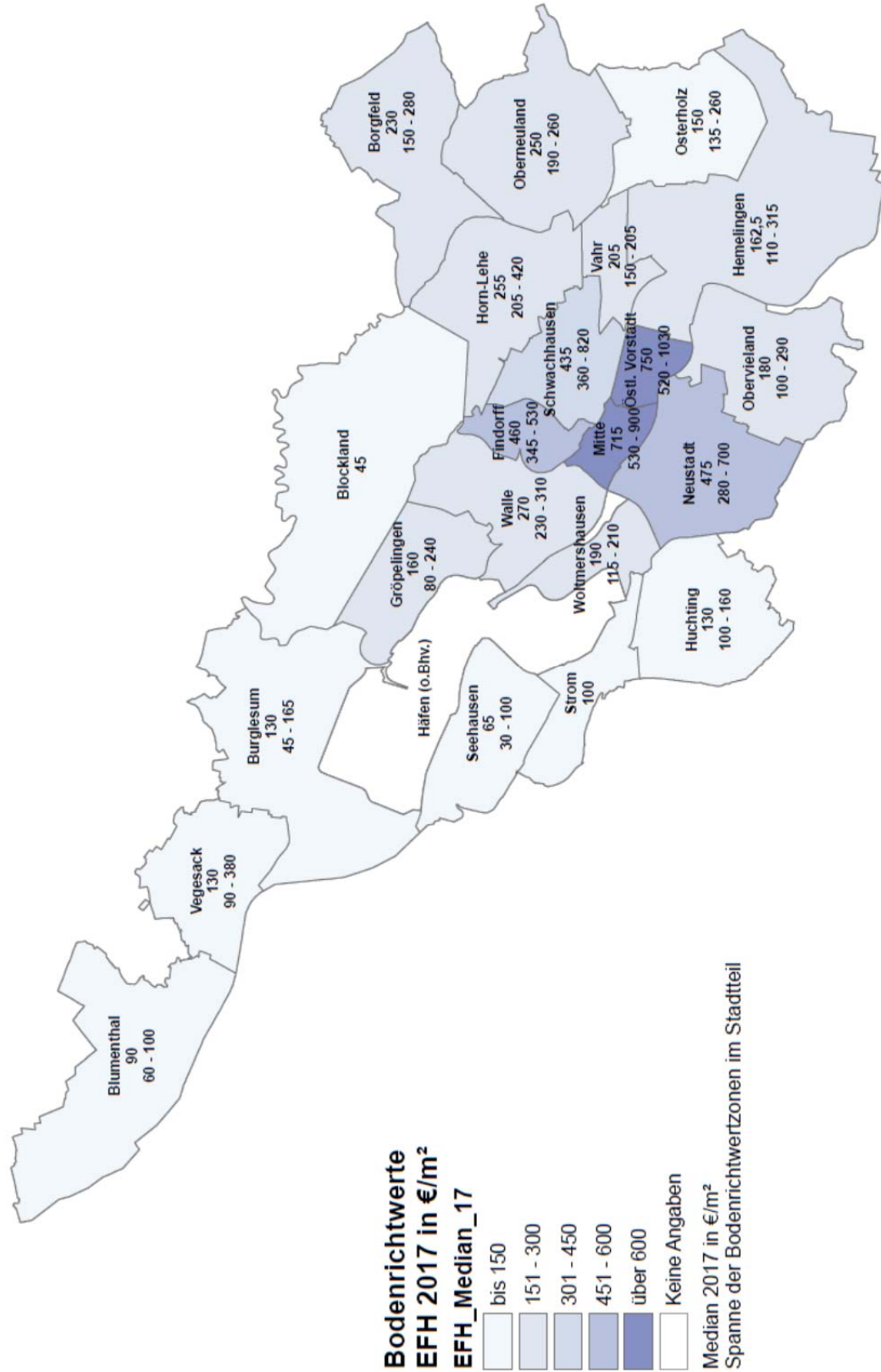
Zu den zentrumsnahen Stadtteilen steigen die Bodenrichtwerte deutlich an. Die höchsten Werte weisen die Stadtteile Mitte und Östliche Vorstadt mit über 700 €/m² auf, gefolgt von Findorff, Schwachhausen und Neustadt mit Bodenrichtwerten im Median von über 400 €/m². Auch in diesen Stadtteilen sind die Spannen sehr weit, was auf einzelne sehr hochpreisige Lagen hinweist (s. Spannen in Abb. 6-1).

Betrachtet man die Entwicklung der Bodenrichtwerte von 2011 – 2017 (Abb. 6-2) zeigt sich, dass insbesondere die Werte in den zentrumsnahen Stadtteilen Neustadt, Mitte und Findorff und den daran angrenzenden Stadtteilen in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Dem gegenüber deutlich abgeschwächte Preissteigerungen sind in den nordwestlichen und südöstlichen Stadtteilen zu verzeichnen. Von dieser preissteigernden Entwicklung weniger betroffen sind Blumenthal, Seehausen und Strom.

Der Vergleich mit den Bodenrichtwerten der Region zeigt, dass sich die Bodenrichtwerte in vielen Stadtteilen am Stadtrand nicht oder nur geringfügig von denen in den direkt benachbarten niedersächsischen Gemeinden unterscheiden (s. Wohnungsmarktbeobachtung MORO, S. 86).

²¹ Grundlage der vorliegenden Auswertung sind die Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bremen aus der Erstellung der Bodenrichtwertkarte. Es werden die Definitionen und die Systematik des Gutachterausschusses übernommen. Die Daten der einzelnen Bodenrichtwertzonen wurden aggregiert und den Stadtteilen zugeordnet und aus diesen Werten der Median pro Stadtteil gebildet. Die Werte sind über den gesamten Stadtteil dargestellt, beziehen sich aber nur auf die dortigen Wohnbauflächen, jeweils entsprechend mit EFH- oder MFH-Bebauung.

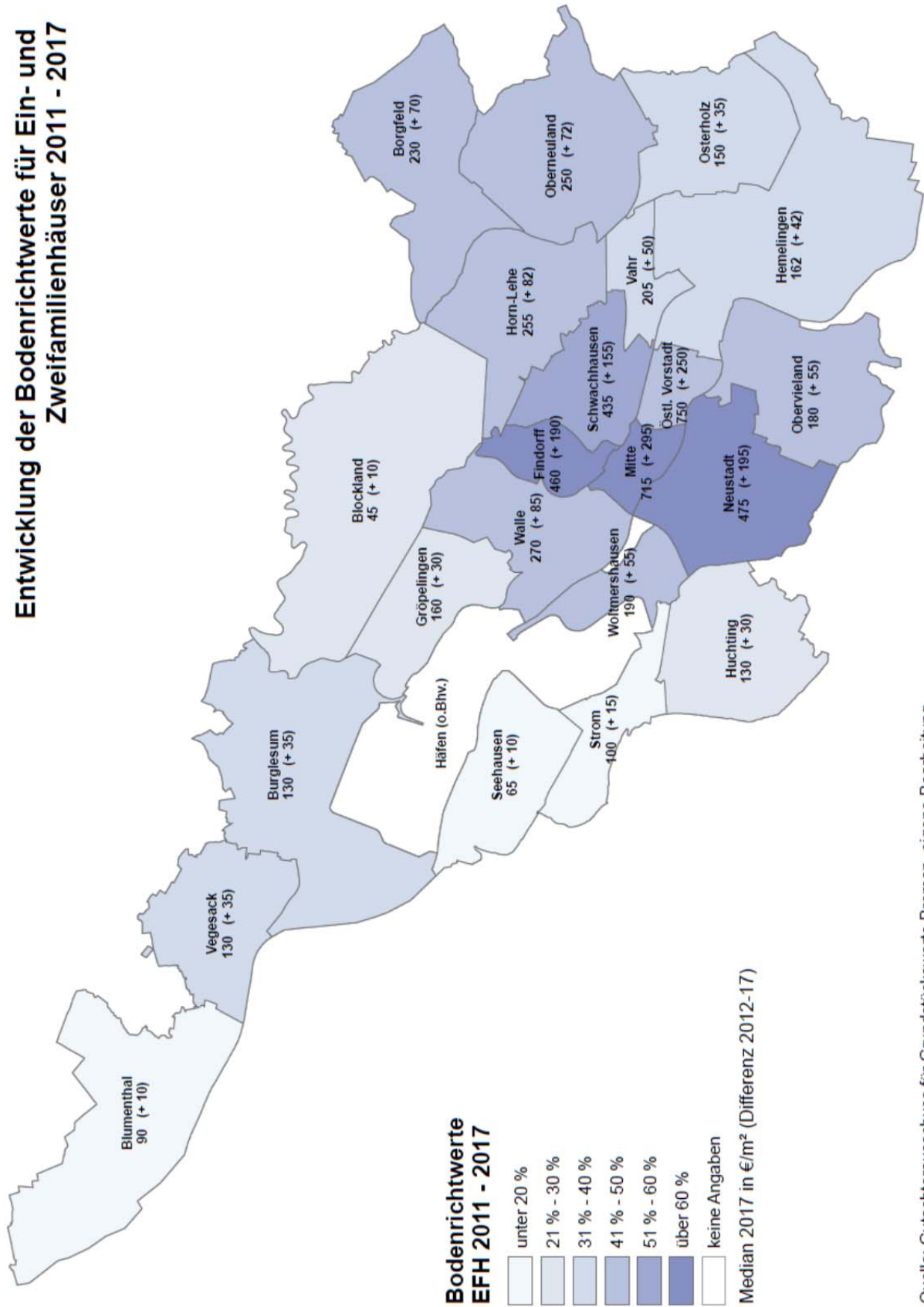
Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2017

Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2011 - 2017



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2011 bis 2017

Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser

Die Bodenrichtwerte 2017 für Mehrfamilienhäuser zeigen ein ähnliches Muster wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit deutlichen Wertunterschieden zwischen den Stadtteilen in Randlage (unter 200 €/m², in Blumenthal unter 100 €/m²) und der inneren Stadt. Die zentrumsnahen Stadtteile (Schwachhausen, Östliche Vorstadt, Neustadt) weisen deutlich höhere Bodenrichtwerte (Stadtteilmediane von 540 bis 760 €/m²) auf. Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnet Mitte mit 900 €/m² im Median. Zu berücksichtigen sind teilweise große Unterschiede innerhalb der Stadtteile, die auf einzelne besondere Lagen hinweisen, insbesondere in Mitte und der Neustadt.

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser von 2011 bis 2017 werden für einzelne Stadtteile Steigerungsraten über 80 % erkennbar (Schwachhausen, Östliche Vorstadt). Deutliche Zuwächse über 60 % sind auch in einigen angrenzenden Stadtteilen zu verzeichnen, allerdings auf deutlich geringerem Niveau (Bodenrichtwerte im Median 2017 in Findorff 480 €/m², Oberneuland 270 €/m², Horn-Lehe 255 €/m², Obervieland 195 €/m²).

6.2 Kauffälle

Die im Folgenden dargestellten Angaben beziehen sich auf die Auswertung von Kauffällen aus Verträgen, die eine Vergleichbarkeit der Preise zulassen. Sie weichen daher von den absoluten Zahlen des Grundstücksmarktberichtes ab.²²

Die Anzahl der hierfür auswertbaren Kauffälle in der Stadt Bremen lag 2017 bei rd. 4.000.²³ Dabei lagen die Kauffälle für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser) in Bremen von 2010 bis 2017 im Mittel bei jährlich 2.155 Vorgängen. Nach einem Höchstwert in 2015 waren die Kauffälle anschließend wieder stabil. Ein vergleichbares Bild zeigt sich bei den Eigentumswohnungen. Hier liegt der durchschnittliche Wert bei gut 2.000 Wohnungen, die jährlich verkauft werden. Auch hier stabilisierte sich die Anzahl nach einem Spitzenwert 2015 wieder (Abb. 6-3). Großstadttypisch ist auch in Bremen der Anteil an Verkäufen von unbebauten Grundstücken eher gering. Die Anzahl der Verkäufe der bauträgerfreien voll erschlossenen Bauplätze für Eigenheime lag in den vergangenen Jahren 2014 -16 bei durchschnittlich 116 pro Jahr (Zahlen für einen anderen Zeitraum liegen nicht vor).

Die Betrachtung der Kauffälle in den Stadtteilen zeigt, dass die meisten bebauten Grundstücke 2017 in Hemelingen (180) gefolgt von Walle, Gröpelingen, Vegesack und in Blumenthal ver-

²² Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt. In die vorliegende Auswertung sind ausschließlich die Kaufverträge eingeflossen, die eine preisvergleichende Auswertung zulassen. Dies sind i.W. Verkäufe von Eigenheimen im Normaleigentum oder von einzelnen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten. Nicht enthalten sind bspw. Verkäufe von Wohnungen, die als Gesamtpaket von/an Investoren verkauft wurden oder gewerbliche Objekte. Eine umfängliche Darstellung der Kaufverträge und absolute Zahlen sind im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte aufgeführt.

²³ Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt und unterschieden in Kauffälle für bebaute Grundstücke (d.h. für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser), für Eigentumswohnungen und für unbebaute Grundstücke.

kauf wurden, während die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen in Schwachhausen (244) gefolgt von der Neustadt, Hemelingen und Burglesum getätigt wurden.

Ein Vergleich der Herkunft der Käufer zeigt, dass die bebauten Grundstücke 2017 zu 86 % von Bremern und 14 % von Nicht-Bremern gekauft wurden.²⁴ Bei den Eigentumswohnungen liegt das Verhältnis bei 73 % zu 27 %, was darauf hinweist, dass Eigentumswohnungen auch mehr von (teilweise externen) Kapitalanlegern gekauft werden.

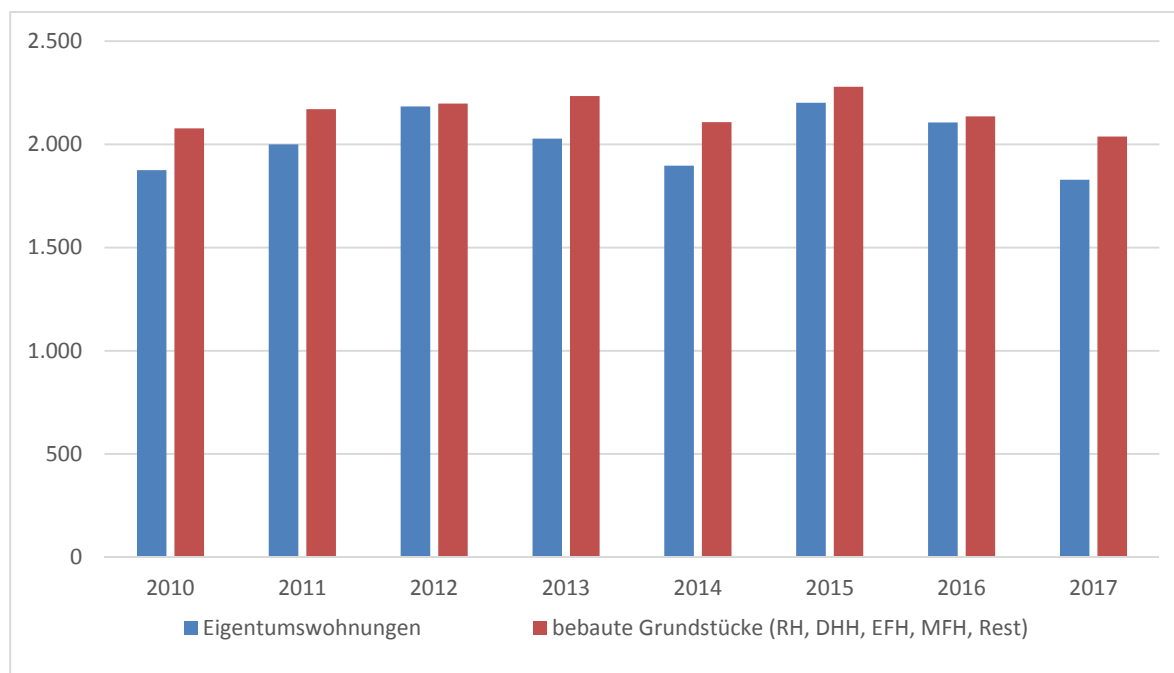


Abb. 6-3: Kauffälle in Bremen von 2010 bis 2017 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung)

6.3 Kaufpreise

Eigenheime:

Unter Eigenheimen sind im Folgenden Reihenhäuser, Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengefasst. In Stadtteilen mit einer höheren Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (an den Stadträndern) lagen die Preise meist gleich oder etwas über den Werten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In den deutlich hochpreisigen Stadtteilen (Mitte, Östliche Vorstadt, Schwachhausen) gibt es anteilig nur wenige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier sind die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutlich überdurchschnittlich. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden entsprechend der Baustruktur überwiegend im Bremer Norden (ca. 50 % aller verkauften gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie in Oberneuland, Hemelingen und Huchting verkauft.

²⁴ Auswertung der Verkaufsvorgänge nach Postleitzahlen der Eigentümer durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Ca. 60 % aller Eigenheimkauffälle in Bremen sind Reihenhäuser.²⁵ Für das durchschnittliche Reihenhäuser aus dem Bestand (alle Baujahre bis 2012) wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 218.000 € ermittelt, für eine Doppelhaushälfte ein Wert von rd. 238.000 € und für ein freistehendes Einfamilienhaus ein Wert von rd. 305.000 € (Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2018). Bei einer Gesamtzahl von ca. 1.700 Verkäufen von Eigenheimen im Bestand lag der Kaufpreis im Median bei 1.633 €/m² Wohnfläche.²⁶ Zu berücksichtigen ist dabei, dass gerade bei Bestandsimmobilien individuelle Besonderheiten der verkauften Immobilien (konkrete Lage, Zustand, Größe der Wohnung oder des Grundstücks) den Preis entscheidend beeinflussen können, so dass die Preise sehr weit variieren können.

Bei der stadträumlichen Verteilung der Kaufpreise für gebrauchte Eigenheime weisen die innerstädtischen Stadtteile Quadratmeterpreise je Wohnfläche im Median im Wert von rd. 2.400 €/m² (Findorff) bis rd. 3.050 €/m² in Mitte auf (Abb. 6-4). Insgesamt zeigt sich, dass die innerstädtischen sowie die nordöstlichen Stadtteile in dieser Preisklasse liegen. Die südlich und östlich angrenzenden Stadtteile liegen im mittleren Preissegment zwischen 1.600 und 1.900 €/m². Die Preise nehmen zum Stadtrand hin deutlich ab. Die günstigsten Objekte können im Bremer Norden erworben werden, in Blumenthal für rd. 1.100 €/m².

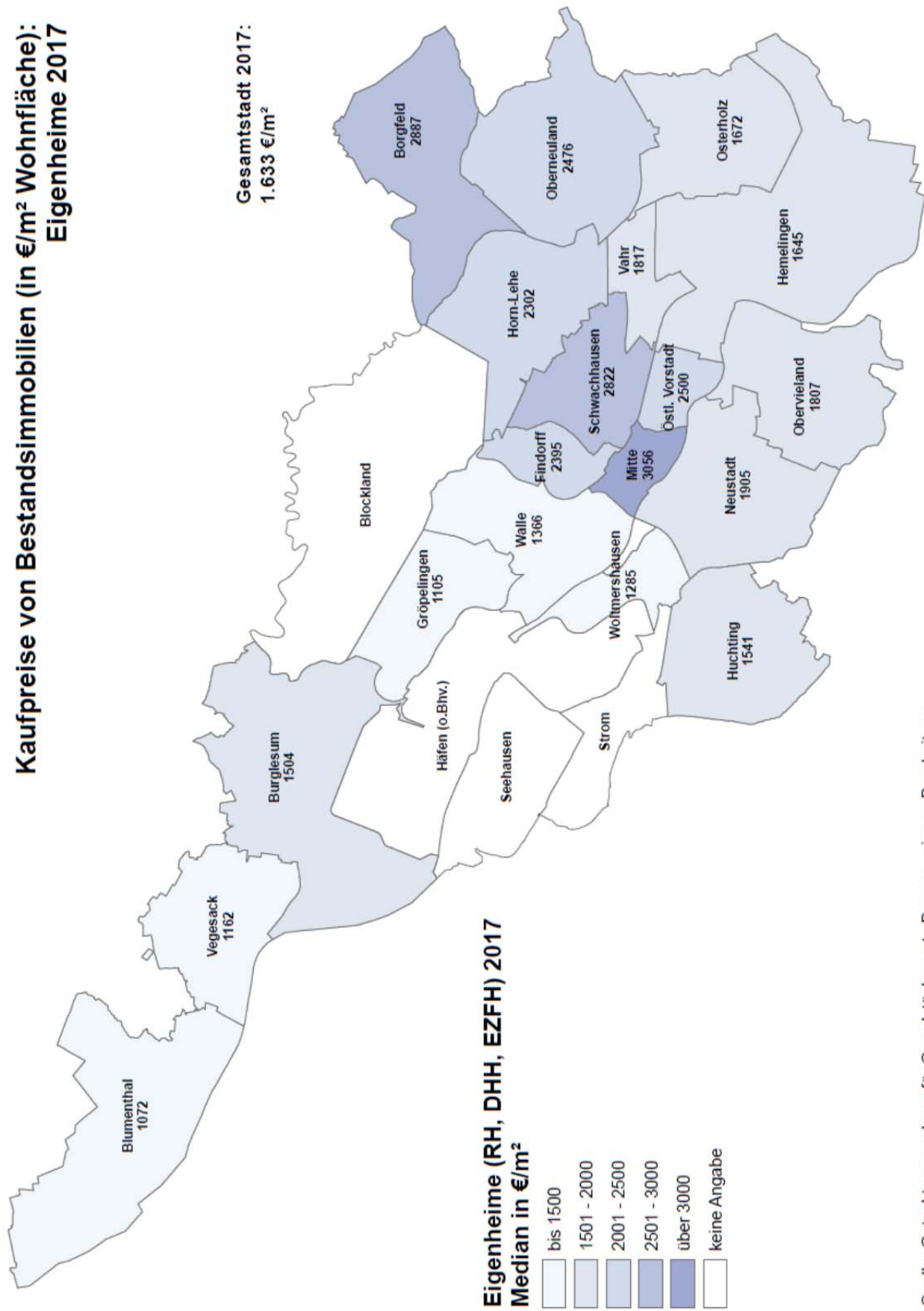
Die Entwicklung der Preise von 2012 (1.215 €/m² im Median) bis 2017 für gebrauchte Eigenheime (Bestandsimmobilien) in Abb. 6-5 zeigt eine Steigerung um durchschnittlich 34 % über die Gesamtstadt. Bei der Verteilung auf die Stadtteile zeigt sich, dass die höchsten Steigerungen in Findorff (rd. 70 %), gefolgt von den hochpreisigen Stadtteilen Mitte und Borgfeld, aber auch Walle und Hemelingen erkennbar sind. Dagegen liegen die Steigerungsraten in den Stadtteilen Schwachhausen und Oberneuland etwas unter dem gesamtstädtischen Wert. Auffallend ist, dass sich diese Entwicklung im Norden der Stadt mit Ausnahme von Burglesum nicht fortgesetzt hat, so dass die preislichen Unterschiede innerhalb der Stadt zwischen Bremen Nord und der restlichen Stadt weiter zugenommen haben.

Neue Eigenheime sind dagegen deutlich teurer als Bestandsimmobilien. Die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Neubau lagen 2017 für die Gesamtstadt bei 2.305 €/m² und für ein neues freistehendes Einfamilienhaus bei 2.960 €/m² (jeweils Median für insgesamt 192 Kauffälle in 2017).

²⁵ In dieser Auswertung sind ausschließlich Eigenheime enthalten, die im Normaleigentum verkauft wurden. Nicht enthalten sind Eigenheime im Wohnungseigentum (124 Kauffälle), das sind insbesondere Reihenhäuser, die zusammenhängend von einem Bauträger errichtet wurden und dann als Wohnungseigentum verkauft werden.

²⁶ Bei den hier dargestellten Preisen der verkauften Immobilien wird jeweils der Median betrachtet, der eine eher preisdämpfende Wirkung hat als das arithmetische Mittel.

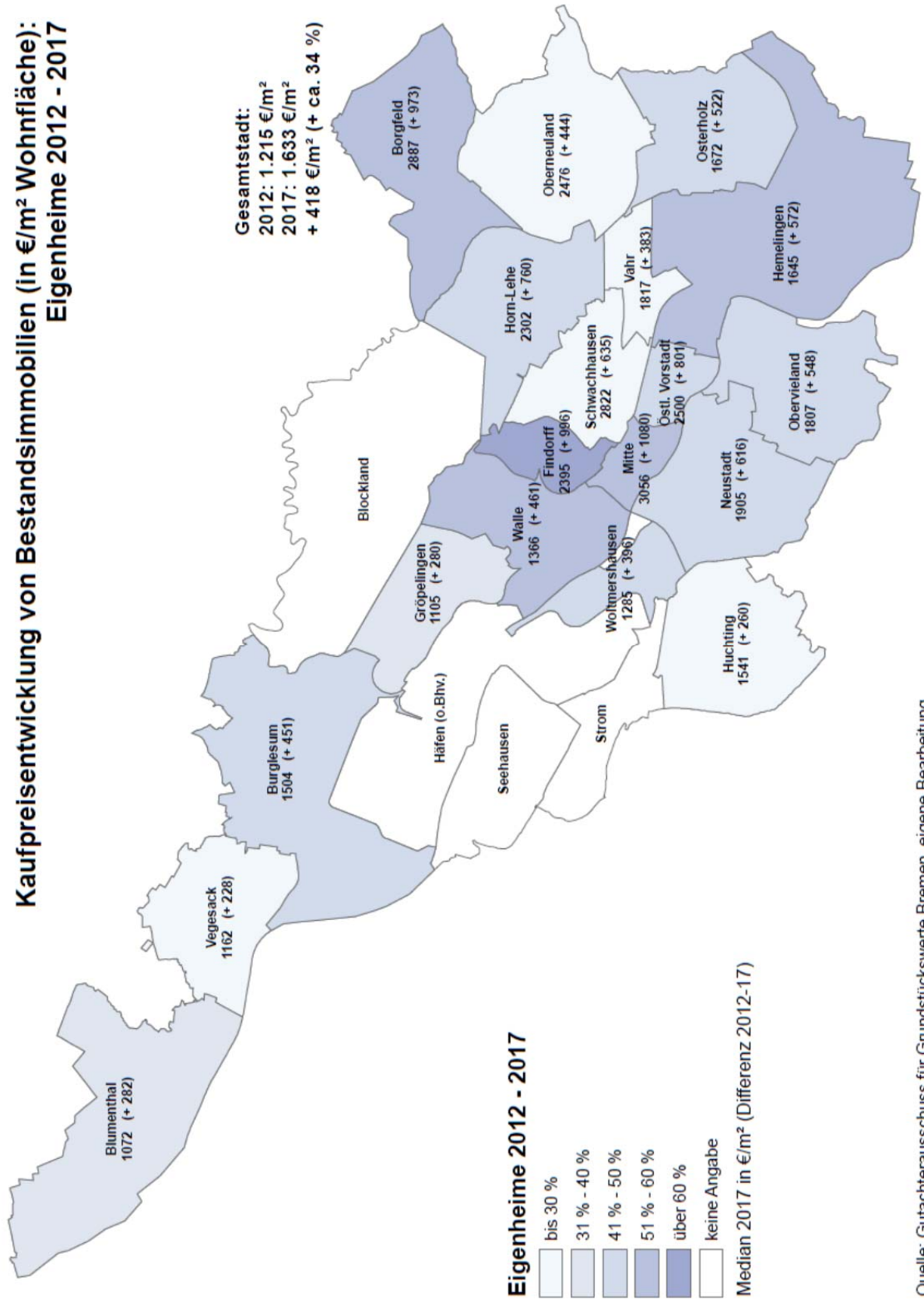
**Kaufpreise von Bestandsimmobilien (in €/m² Wohnfläche):
Eigenheime 2017**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-4: Kaufpreise von Bestandsimmobilien – Eigenheime 2017

**Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien (in €/m² Wohnfläche):
Eigenheime 2012 - 2017**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-5: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien – Eigenheime 2012 bis 2017

Betrachtet man die Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime in Bremen über einen längeren Zeitraum (Abb. 6-6), wird deutlich, dass die Kaufpreise von 1994 bis 2010 relativ stabil waren und erst danach deutlich gestiegen sind. Dieser Verlauf entspricht dem Trend der gesamtdeutschen Entwicklung für Immobilien (Häuserpreisindex). Erst ab 2011 begannen die Immobilienpreise wieder anzusteigen. Dafür verantwortlich waren verschiedene Aspekte wie beispielsweise niedrige Zinsen, geringere alternative Kapitalanlagemöglichkeiten und eine damit zunehmende Nachfrage nach Immobilien.

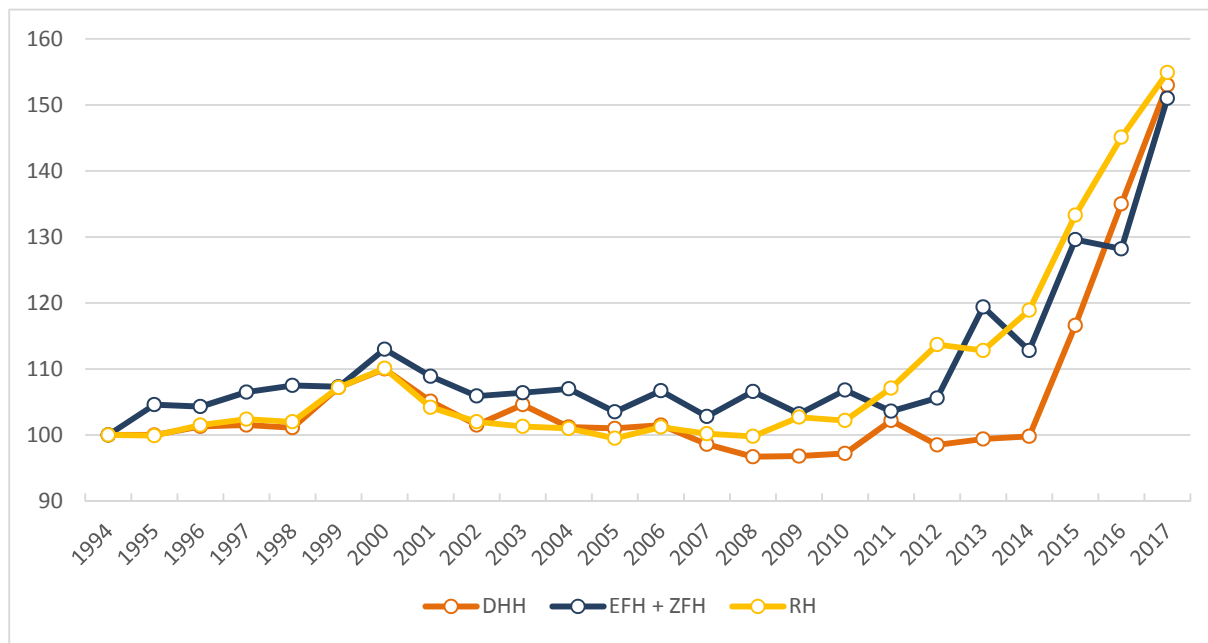


Abb. 6-6: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und „Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH), (Index 1994 = 100), Quelle: Grundstücksmarktbericht, eigene Bearbeitung

Eigentumswohnungen:

Bei der Betrachtung der Preise für Eigentumswohnungen ist einerseits zwischen Bestandsimmobilien und neugebauten Wohnungen zu differenzieren. Weiterhin ist zwischen „echten“ Eigentumswohnungen, die bereits als solche gebaut wurden und „unechten“, d.h. umgewandelten Mietwohnungen, zu unterscheiden.

Bestandsimmobilien: Der Median für Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen lag 2017 bei 1.833 €/m² Wohnfläche. Diese Objekte wurden bereits als Eigentumswohnungen erstellt und verfügen über einen durchschnittlich höherwertigen Ausstattungsstandard als Weiterverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen. Die meisten dieser Eigentumswohnungen wurden in Schwachhausen (140) verkauft, gefolgt von der Neustadt, Burglesum und Horn-Lehe. In den angrenzenden Stadtteilen und am Stadtrand spielt der Verkauf von Eigentumswohnungen eine untergeordnete Rolle.²⁷

²⁷ In dieser Auswertung enthalten sind ausschließlich Verkäufe „echter“ Eigentumswohnungen, die bereits zuvor mindestens einmal Gegenstand eines Kaufvertrages waren und nicht ursprünglich umgewandelte Mietwohnungen.

Bei der stadträumlichen Verteilung weisen die Preise der mittleren und nordöstlichen Stadtteile von Findorff bis Oberneuland die höchsten Preise im Median von rd. 2.250 - 2.350 €/m² auf; mit deutlichem Abstand gefolgt von den innerstädtischen und südlich angrenzenden Stadtteilen Mitte bis Neustadt (Abb. 6-7). Insgesamt zeigt sich auch bei diesem Segment, dass das „mittlere Stadtgebiet“ (von der Neustadt bis Oberneuland) in den oberen Preisklassen Bremens liegt. Die Preise nehmen zu den Randlagen hin deutlich ab, wobei im südöstlichen Teil der Stadt die Preise für dieses Segment im Median zwischen rund 1.400 – 1.600 €/m² lagen und im westlichen und nördlichen Teil deutlich unter diesem Niveau. Ausnahmen sind Walle (mit der Überseestadt) und Burglesum. Die günstigsten Objekte können im Bremen Norden erworben werden, in Blumenthal im Schnitt für unter 1.000 €/m².

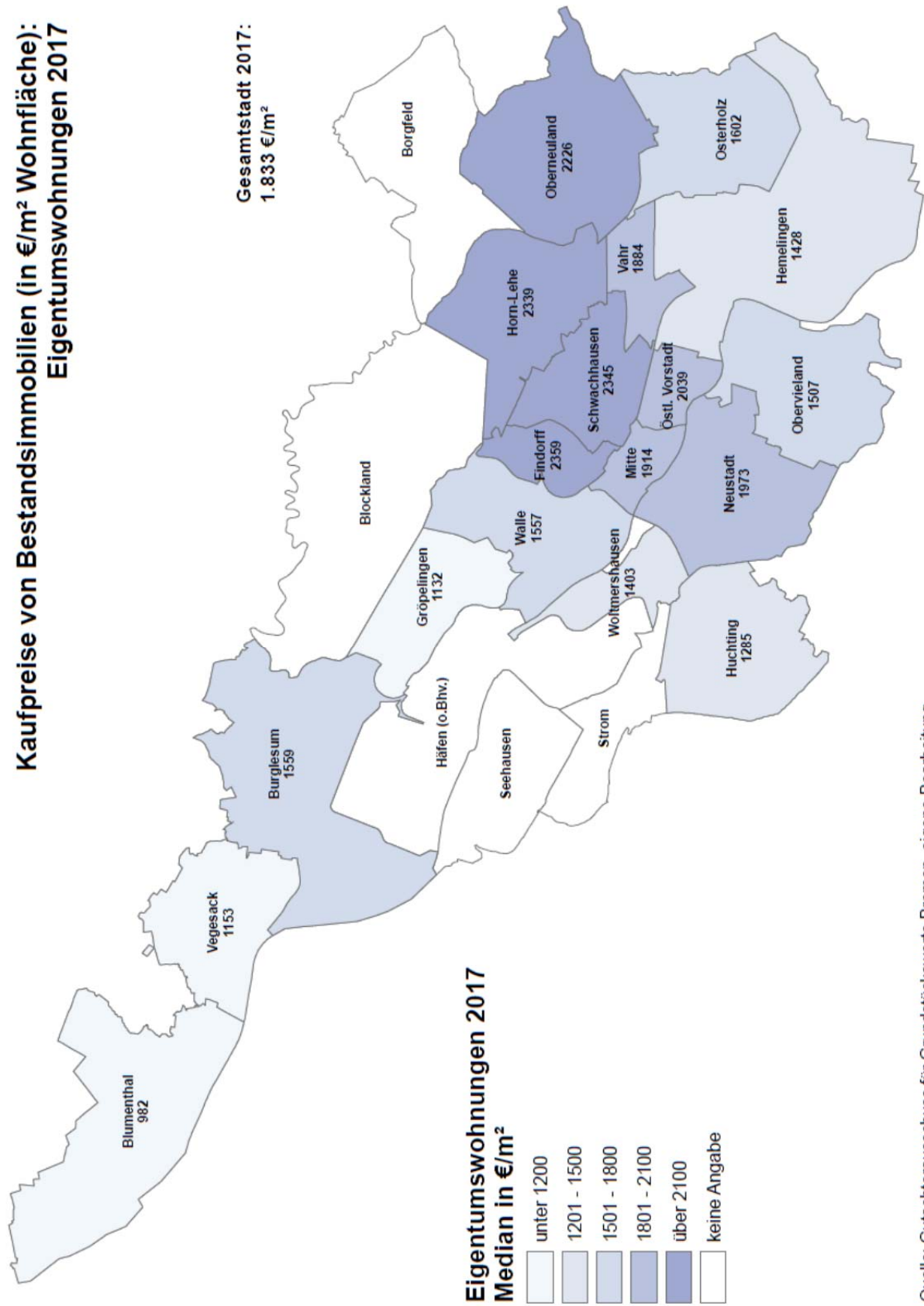
Die Entwicklung der Preise von 2012 (im Median für die Gesamtstadt 1.185 €/m²) bis 2017 für Bestandseigentumswohnungen zeigt eine Steigerungsrate um durchschnittlich 55 % über die Gesamtstadt. Mit Blick auf die Stadtteile zeigt sich, dass die höchsten Steigerungen (über 100%) in Mitte erkennbar sind, gefolgt von Osterholz und Walle (mit der Überseestadt). Auch in den Stadtrandlagen stiegen die Preise, jedoch mit deutlich geringeren Steigerungsraten als im innerstädtischen Gebiet (Abb. 6-8).

Die Preise für in Eigentumswohnungen umgewandelte ursprüngliche Mietwohnungen sind günstiger. Bei den umgewandelten Mietwohnungen handelt es sich überwiegend um Wohnungen, die in den 60er Jahren i. R. des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden und später als Eigentumswohnung verkauft wurden. Der Median der Quadratmeterpreise lag 2017 für die Gesamtstadt bei 1.319 €/m². Der Anteil dieser Verkäufe ist rückläufig. Die Preisverteilung innerhalb der Stadt ergibt auch hier, dass im „mittleren Stadtgebiet“ (Neustadt bis Horn-Lehe, Borgfeld und Oberneuland sind in diesem Segment nicht vertreten) höhere Preise erkennbar sind (von 1.620 bis 2.590 €/m²) und die Preise zum äußeren Stadtgebiet hin abnehmen (von 1.370 bis 870 €/m²).

Neubau: Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen 2017 für die Gesamtstadt lagen bei 3.970 €/m² (Median für rd. 150 Kauffälle) und damit deutlich über dem Preis gebrauchter Objekte. Ein gutes Drittel dieser Eigentumswohnungen wurde in Walle (mit der Überseestadt) verkauft, gefolgt von Schwachhausen und Burglesum.

Die großen Unterschiede zwischen den Preisen von Bestandsimmobilien (Häuser) und Neubauwohnungen können unter Umständen dazu führen, dass Seniorenhaushalte länger in ihren großen Immobilien verbleiben, da sie für den Ertrag des Hauses keine (barrierefreie) Neubauwohnung erwerben können.

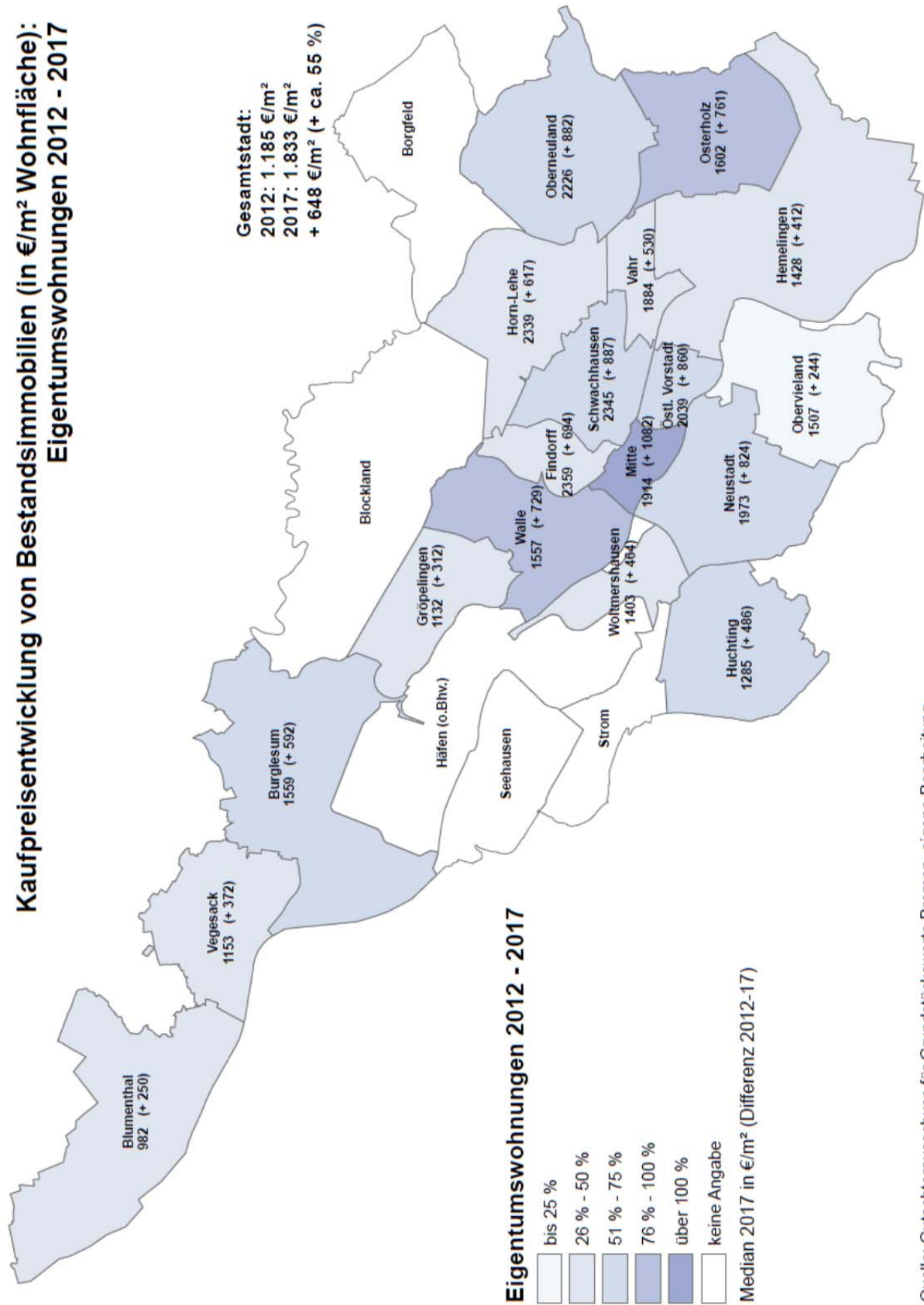
**Kaufpreise von Bestandsimmobilien (in €/m² Wohnfläche):
Eigentumswohnungen 2017**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-7: Kaufpreise von Bestandsimmobilien – Eigentumswohnungen 2017

**Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien (in €/m² Wohnfläche):
Eigentumswohnungen 2012 - 2017**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-8: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien – Eigentumswohnungen 2012 bis 2017

Die in Abb. 6-9 dargestellte Graphik zeigt, dass die Kaufpreise für Wohnungseigentum in Bremen von 1994 bis 2011 zunächst leicht gesunken und erst ab 2011 deutlich gestiegen sind. Die deutlichsten Steigerungsraten sind im Neubau erkennbar.

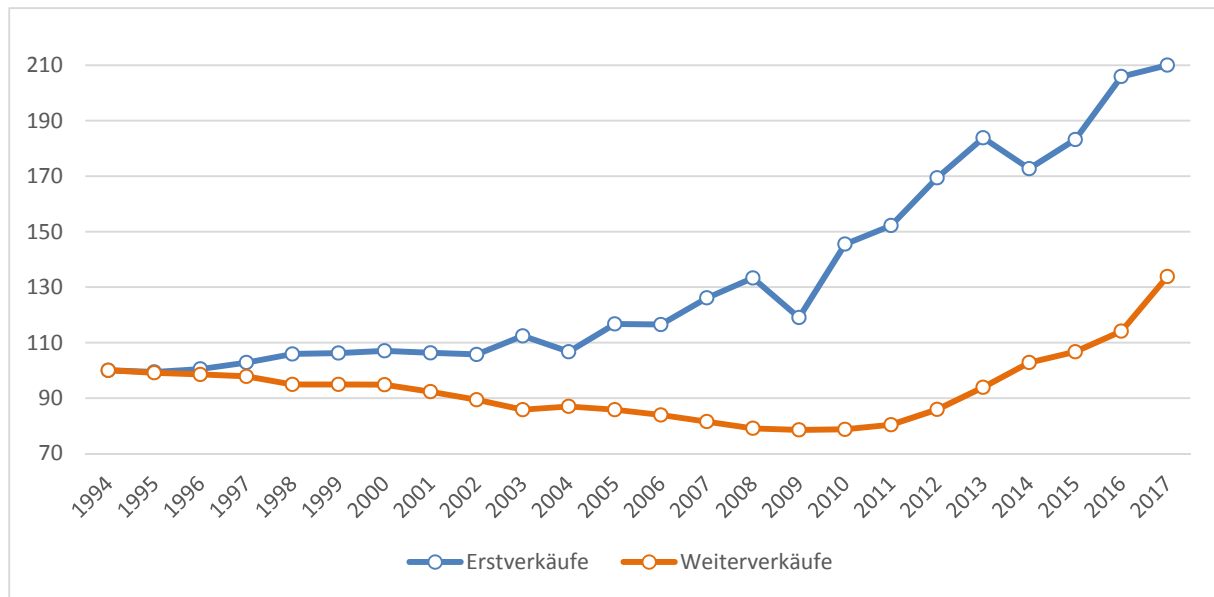


Abb. 6-9: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 1994 = 100), Quelle: Grundstücksmarktbericht Bremen, eigene Bearbeitung

Um die Preise von Bremen mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung zu vergleichen, muss eine einheitliche Datenquelle betrachtet werden. Der Wohn-Preisspiegel des Immobilienverbands Deutschland erstellt jährlich eine Übersicht über die Immobilienpreise zahlreicher deutscher Städte. Dabei werden die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen nach ihrem Wohnwert erfasst. Dieser setzt sich aus der Lage- und Qualitätskomponente zusammen. Hier wird zwischen mittlerem und gutem Wohnwert unterschieden.²⁸

Der Vergleich der Preise für Wohnimmobilien in Bremen mit den Kaufpreisen anderer Städte ähnlicher Größenordnung zeigt, dass Bremen hier im (unteren) Mittelfeld liegt (Abb. 6-10 und Abb. 6-11).

²⁸ Im jährlich erscheinenden IVD-Wohn-Preisspiegel werden Immobilienpreise für verschiedene Segmente nach Wohnwert für 370 Städte und Gemeinden in Deutschland ausgewertet. Mittlerer Wohnwert: Objekt, das in Bausubstanz und Ausstattung einem durchschnittlichen „Standard“ entspricht und sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Guter Wohnwert: Gut ausgestattetes Objekt mit guter Bausubstanz, guter Ausstattung in ruhiger guter Wohnlage.

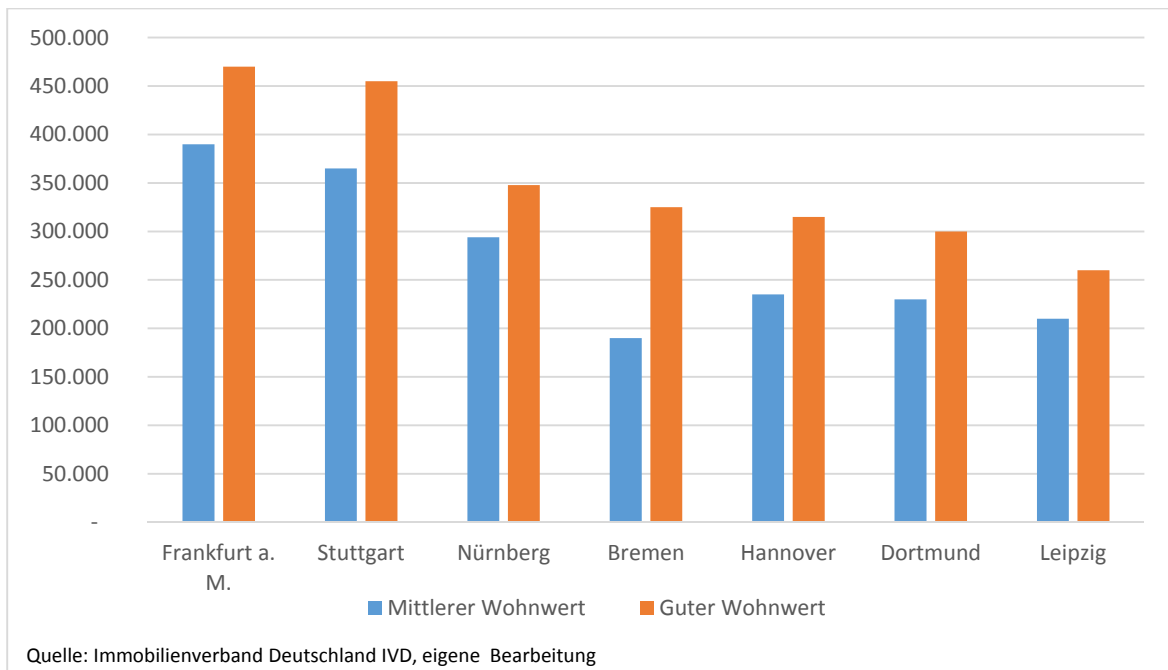


Abb. 6-10: Gesamtobjektprice in € für Reihemittelhäuser mit ca. 100 m² Wohnfläche

Die Auswertung des Wohn-Preisspiegels 2017/2018 des Immobilienverbandes Deutschland macht deutlich, dass sich beispielsweise Preise für Reihenhäuser mit gutem Wohnwert oder neu gebaute Eigentumswohnungen im Mittelfeld bewegen. Reihenhäuser mit mittlerem Wohnwert und gebrauchte Eigentumswohnungen (bei gutem Wohnwert) sind in Bremen deutlich günstiger als in anderen Städten²⁹.

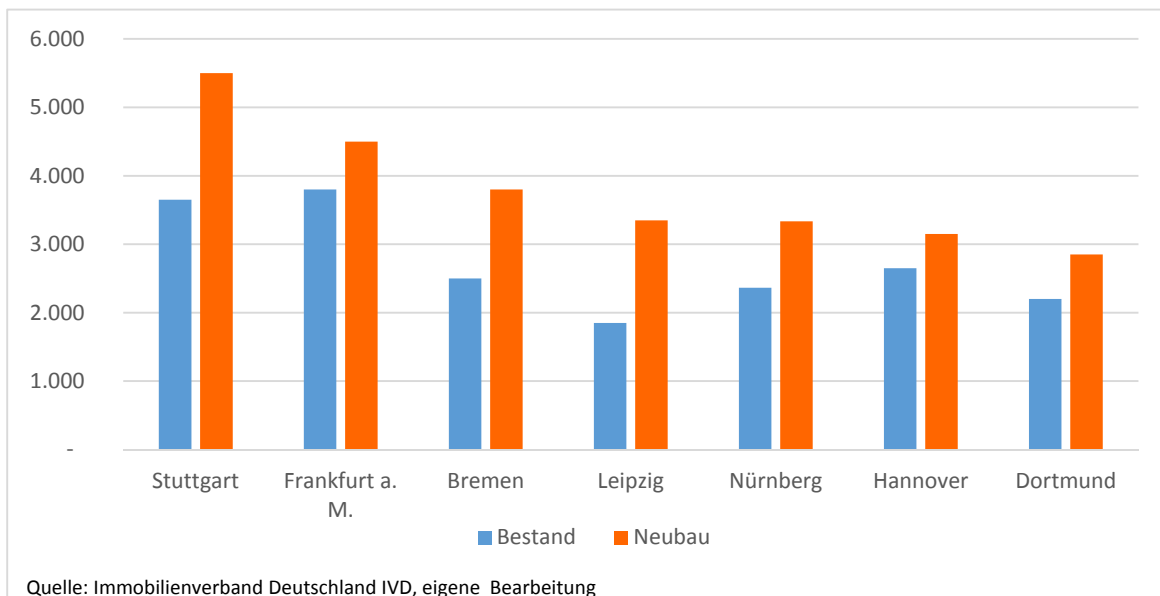


Abb. 6-11: Verkaufspreise für Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert (in €/m²)

6.4 Mietwohnungsmarkt

6.4.1 Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen

Von den rund 293.000 Wohnungen in Bremen sind ca. 170.000 bzw. 58 % Mietwohnungen. Ca. 38 % sind vom Eigentümer bewohnte Wohnungen, die restlichen Wohnungen sind in „anderen Gebäudetypen“, z.B. Ferienwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen oder Leerstand. Von allen Mietwohnungen befinden sich ca. 83 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ca. 13 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, der Rest in sonstigen Gebäuden³⁰.

Rund drei Viertel aller Wohnungen in Bremen sind im Eigentum von privaten Kleineigentümern (Privatpersonen und Gemeinschaft von Wohnungseigentümern). Daneben sind privatwirtschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften von zentraler Bedeutung. Diese größeren Wohnungsunternehmen umfassen insgesamt ca. 73.000 Mietwohnungen und decken damit über 40 % des Mietwohnungsmarktes in Bremen ab³¹.

6.4.2 Mietpreisniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Bei der Betrachtung des Mietwohnungsmarktes können unterschiedliche Mietwerte herangezogen werden:

Bestandsmieten: Bei den Bestandsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten bestehender Mietverträge. Je nach Alter der Mietverträge und Wohnungsgrößen weisen die Bestandsmieten eine sehr hohe Spannbreite auf.

Angebotsmieten: Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von Wohnungen, die in Printmedien oder Internetportalen angeboten werden. Dabei sind die Angebote großer Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert, da sie zum Großteil nicht in öffentlichen Portalen angeboten werden.

Des Weiteren können noch die Neuvertragsmieten unterschieden werden. Das sind die Mieten aus Verträgen, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen wurden.

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser werden gesondert betrachtet. Die Mieten geförderter Wohnungen sind in der Auswertung nicht enthalten.

Bestandsmieten

Grundsätzlich ist das Mietniveau im Bestand befindlicher und vermieteter Wohnungen weit niedriger als das aktuell angebotener Wohnungen. Zum Stichtag 01.03.2018 lag der Median der

³⁰ abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt)

³¹ abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt)

Nettokaltmiete für Bestandsmieten in Bremen bei 5,91 €/m² Wohnfläche. Für die Stadt Bremen liegen Daten zu Bestandsmieten der größeren Wohnungsunternehmen vor.³²

Gemessen am gesamtstädtischen Median (5,91 €/m²) zeigt sich, dass die Bestandsmieten im Bremer Norden (Abb. 6-12), im Südosten, in Woltmershausen und Gröpelingen unterhalb dieses Wertes lagen. In zentrumsnahen Stadtteilen lagen die Mieten über dem Median und weisen eine Spannweite von 6,00 – 7,00 €/m² auf. Nur in Schwachhausen lagen die Bestandsmieten im Median bei knapp über 7,00 €/m².

Ein Vergleich der Bestandsmieten von gewerblichen Wohnungsunternehmen mit den Mieten privater Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 2016 zeigt, dass sich die Nettokaltmieten nicht wesentlich unterscheiden.³³

³² Datengrundlage: In Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt wurden hierfür Angaben der größeren Wohnungsunternehmen in Bremen ausgewertet. Diese sind überwiegend in der aGWohnen zusammengeschlossen. Die aGWohnen ist ein Zusammenschluss von insgesamt 14 Wohnungsunternehmen im Lande Bremen. Die Daten umfassen einen Bestand von rd. 52.000 Wohnungen mit Angaben zum Stichtag 01.03.2018. Geförderte Wohnungen sind in dieser Auswertung nicht enthalten.

³³ Auswertung aus einer im März 2016 durchgeführten Erhebung der Bestandsmieten im Auftrag der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport gemeinsam mit dem Statistischen Landesamt als Grundlage für das Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch das Beratungsinstitut F+B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. Dabei wurden ca. 55.000 Wohnungen erfasst; davon ca. 3.700 von privaten Kleineigentümern (über eine schriftliche Befragung) und ca. 51.300 von größeren Wohnungsunternehmen (überwiegend aus der agWohnen).

**Bestandsmieten*:
Stichtag 01.03.2018**

**Gesamtstadt:
5,91 €/m²**

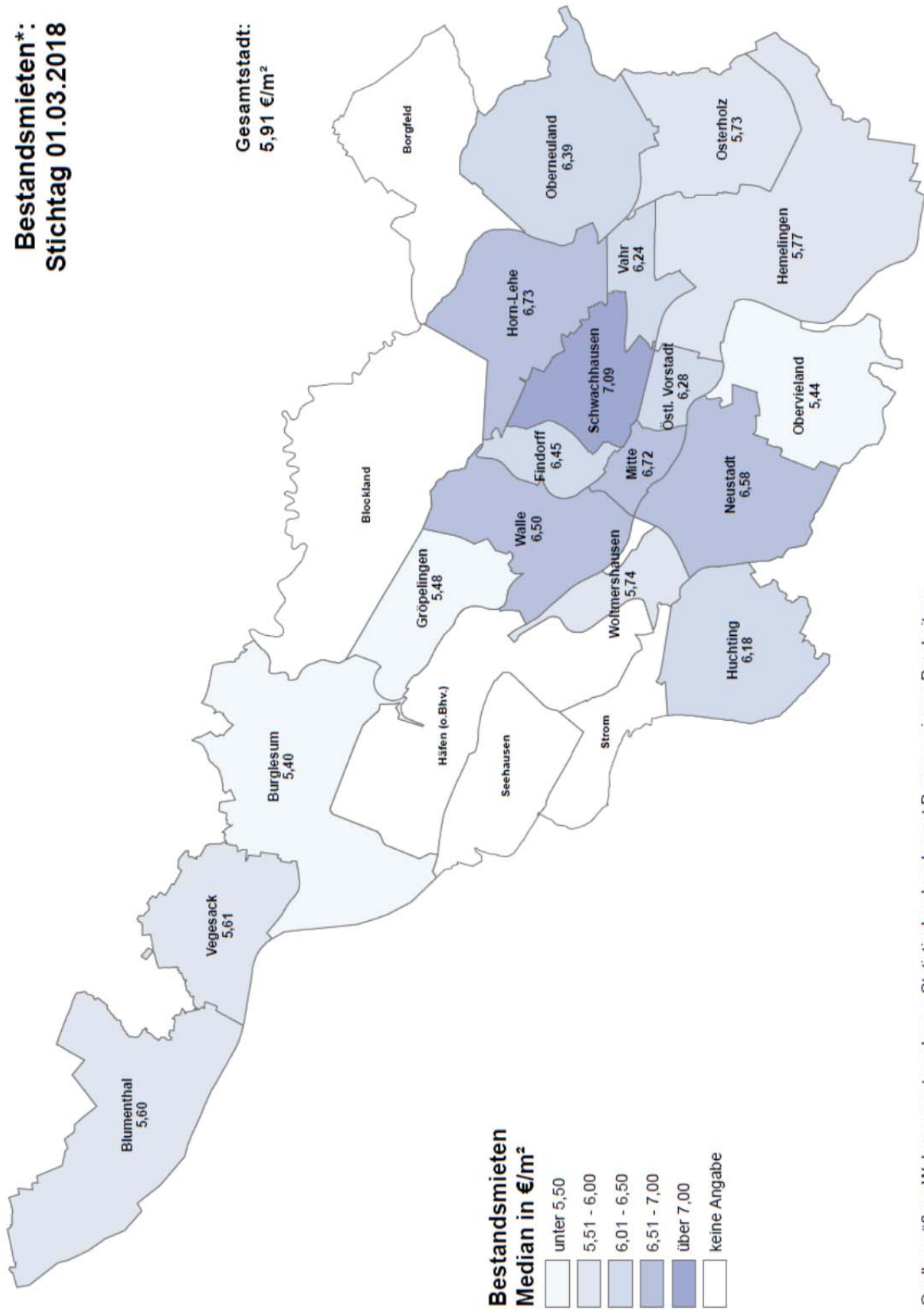


Abb. 6-12: Bestandsmieten –Stichtag 1. März 2018

Angebotsmieten:

Der gesamtstädtische Median der Angebotsmieten in der Stadt Bremen lag im Kalenderjahr 2017 bei 8,03 €/m² netto kalt. In diesen Angaben sind auch die Mieten für neu sanierte und neu errichtete Wohnungen (Erstbezug) enthalten.³⁴

Bei den dargestellten Angebotsmieten sind die Wohnungsangebote der großen Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert, da diese nur einen geringen Teil ihrer angebotenen Wohnungen in öffentlichen Medien anbieten. Eine Auswertung der Neuvertragsmieten aller Wohnungen der großen Wohnungsunternehmen von 2015 bis 2018 ergab eine Miete von 6,50 €/m² (Median), und damit einen deutlich günstigeren Wert als die Angebotsmieten aus der empirica Marktdatenbank.

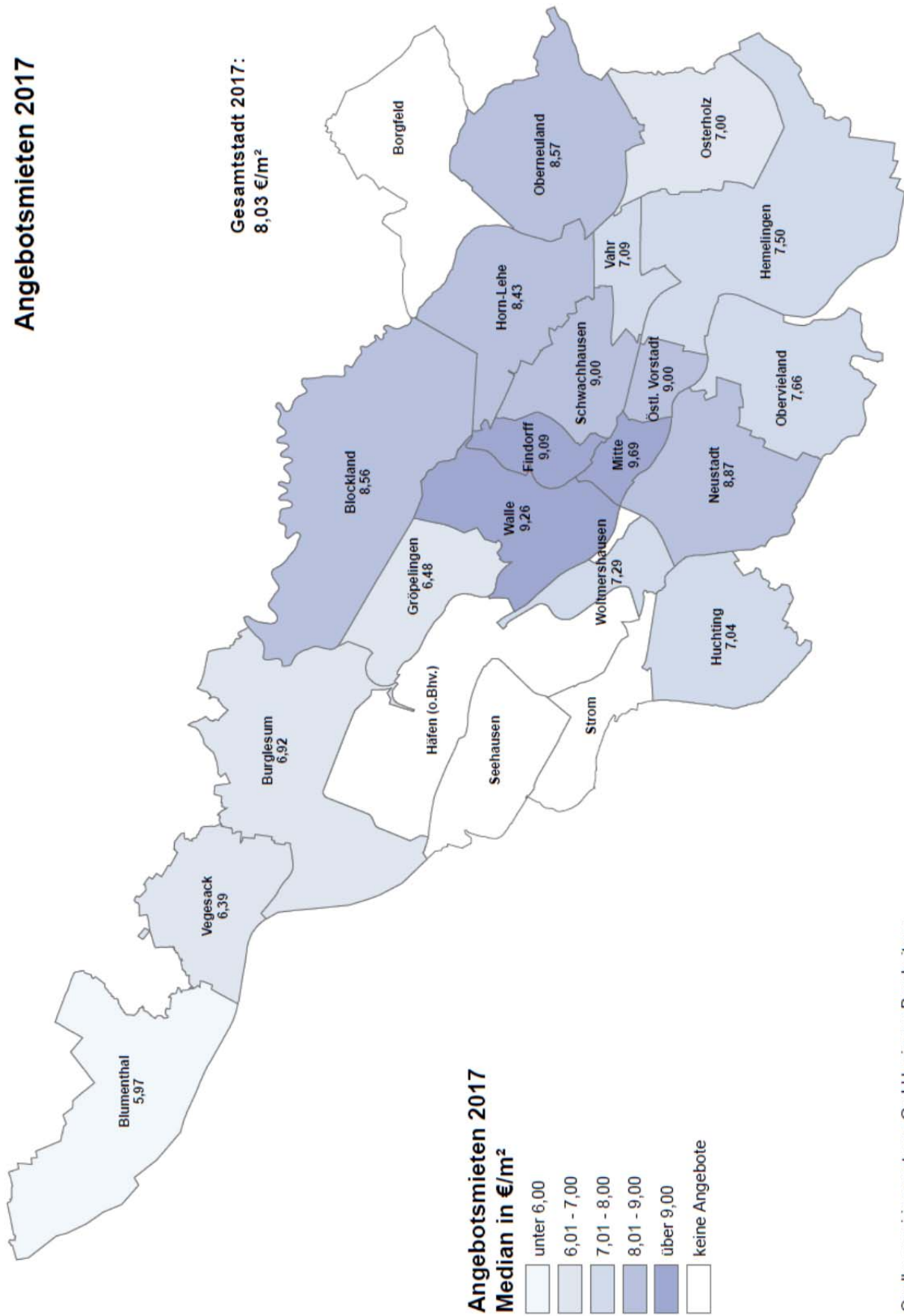
In Abb. 6-13 ist die stadträumliche Verteilung der Angebotsmieten dargestellt. In den Stadtteilen im Bremer Norden und Gröpelingen lagen die Angebotsmieten unter 7,00 €/m², im Südosten sowie in Woltmershausen und Huchting unter 8,00 €/m². Von den zentrumsnahen Stadtteilen lagen in Schwachhausen, Östliche Vorstadt, Neustadt sowie in Horn-Lehe und Oberneuland der Median der angebotenen Mieten des Stadtteils zwischen 8,00 und 9,00 €/m². Am höchsten lagen die Angebotsmieten in Mitte, Walle (mit der Überseestadt) und Findorff mit über 9,00 €/m² (Median) des Stadtteils. Dabei ist im Stadtteil Walle auf den deutlichen Unterschied zwischen der Überseestadt (9,93 €/m²) mit einer wachsenden Zahl hochpreisiger Neubauwohnungen und den übrigen Ortsteilen (jeweils unter 8 €/m²) hinzuweisen.

Betrachtet man ausschließlich die Angebotsmieten für neue Wohnungen (Erstbezug nach Neubau oder nach Sanierung) lag der Median bei 10,92 €/m² für die gesamte Stadt (bei einer Fallzahl von rd. 700 Angeboten aus der empirica Marktdatenbank in 2017). Die meisten Wohnungen im Erstbezug wurden in Walle (mit der Überseestadt), Schwachhausen, Neustadt, Findorff und Mitte angeboten (64 % aller Erstbezug-Angebote). Dort wurden mit über 11,00 €/m² die höchsten Preise aufgerufen.

Die Entwicklung der Angebotsmieten von 2012 bis 2017 (Abb. 6-14) zeigt eine Steigerung von insgesamt 23 % in Bremen. Die höchste Steigerung mit 33 % war im Stadtteil Walle (mit der Überseestadt) zu verzeichnen. Allerdings ist bei gesonderter Betrachtung des Ortsteils Überseestadt ab 2016 ein leichter Rückgang der Angebotsmieten zu erkennen. Geringere Steigerungsraten gab es in Schwachhausen und der Östlichen Vorstadt, die allerdings bereits 2012 ein höheres Mietniveau zu verzeichnen hatten als andere Stadtteile. In den nördlichen und östlichen Stadtrandlagen sowie in Gröpelingen und Woltmershausen sind die Mietangebote zwischen 2012 und 2017 um weniger als 20 % gestiegen.

³⁴ Die Daten stammen aus der empirica Marktdatenbank. Darin sind für Bremen jährlich ca. 9.000 Angebote von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ca. 500 Ein- und Zweifamilienhäuser erfasst. Unterrepräsentiert sind hier die Wohnungsangebote größerer Wohnungsunternehmen, da diese nur zu einem geringen Anteil öffentlich angeboten werden. Dargestellt wird jeweils der Median in €/m² Wohnfläche.

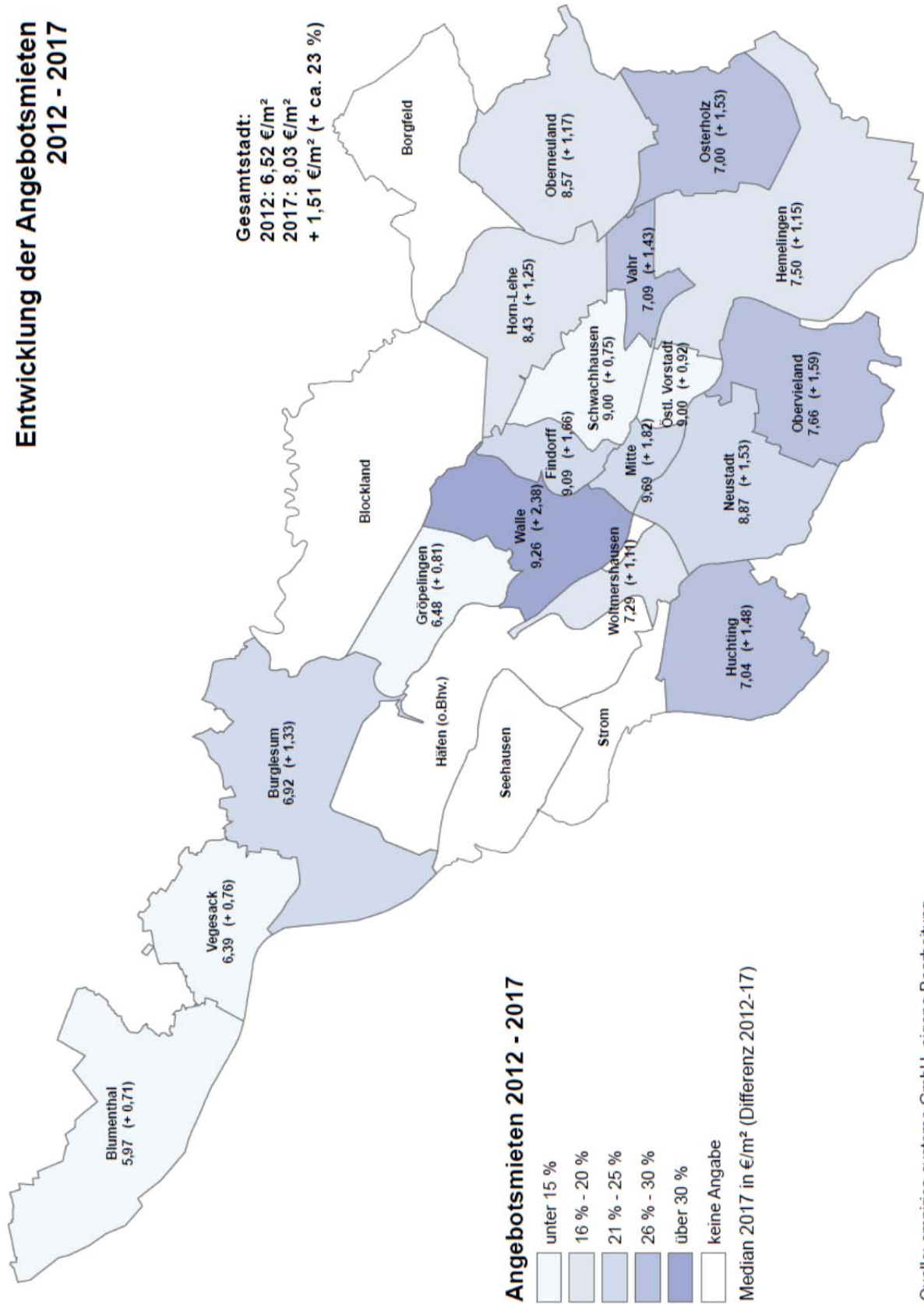
Angebotsmieten 2017



Quelle: empirica-systeme GmbH, eigene Bearbeitung

Abb. 6-13: Angebotsmieten – 2017

Entwicklung der Angebotsmieten
2012 - 2017



Quelle: empirica-systeme GmbH, eigene Bearbeitung

Abb. 6-14: Entwicklung der Angebotsmieten 2012 bis 2017

Die Miete je Quadratmeter für eine Wohnung ist neben der Lage auch vom Zustand, der Ausstattung und von der Größe der Wohnung abhängig. Große Wohnungen werden in der Regel zu einer vergleichsweise günstigeren Quadratmeterpreismiete angeboten als kleine Wohnungen. Bei Betrachtung der Bestands- und Angebotsmieten nach Anzahl der Räume pro Wohnung ist erkennbar, dass für kleine Wohnungen sowohl im Bestand als auch bei einer Neuvermietung die relativ höchsten Preise zu bezahlen sind (Abb. 6-15).

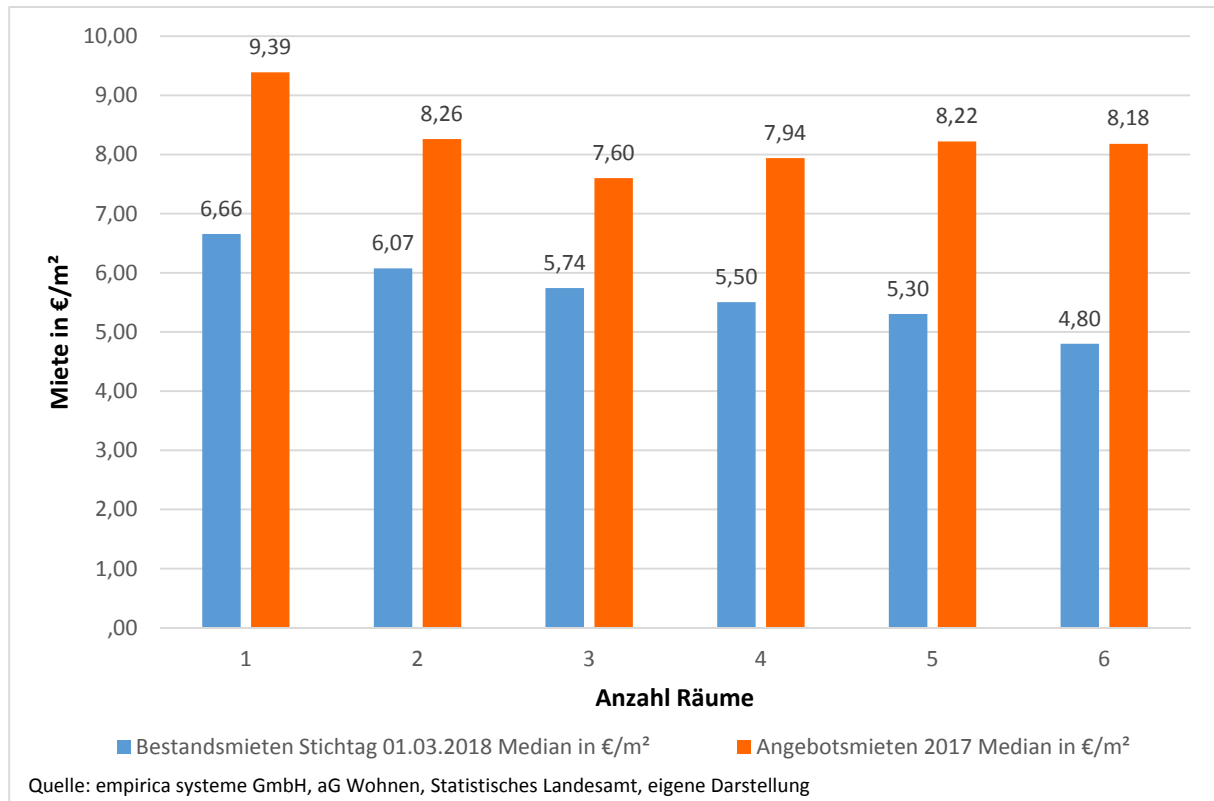


Abb. 6-15: Bestands- und Angebotsmieten nach Anzahl der Räume

Im Vergleich mit anderen Halbmillionenstädten sind die Angebotsmieten in Bremen nach wie vor als moderat zu bezeichnen (Abb. 6-16). Bremen liegt hier im unteren Mittelfeld.

Auch die Steigerungsraten von 2012 bis 2017 lagen in Bremen mit 23 % im Mittelfeld. Leipzig und Dortmund liegen mit einer Steigerungsrate von 21 und 22 % leicht darunter, Nürnberg (24 %), Stuttgart (26 %) und Hannover (27 %) darüber. In Frankfurt weist eine Steigerungsrate von 17 % bei allerdings hohem Preisniveau auf eine leicht abflachende Dynamik hin. Auch hinsichtlich der Steigerung in absoluten Zahlen liegt Bremen mit 1,51 € von 2012 bis 2017 im unteren Bereich.

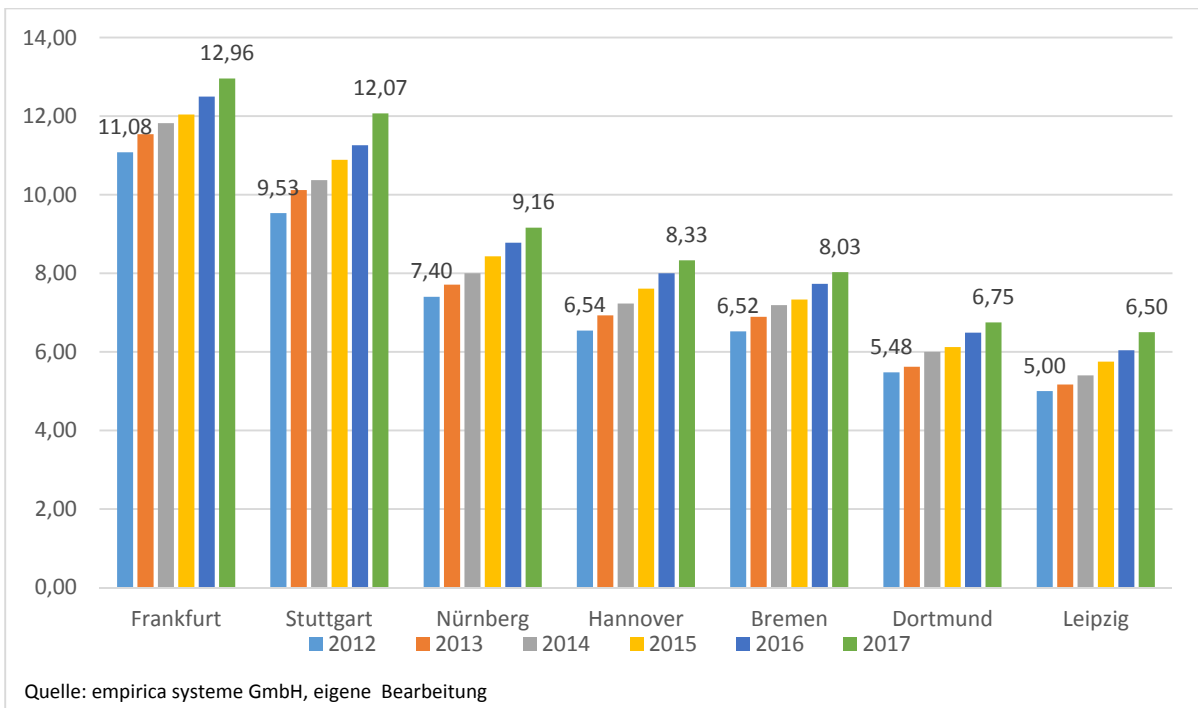


Abb. 6-16: Städtevergleich der Angebotsmieten 2012 bis 2017 (Median in €/m²)

Im Vergleich mit der Region hat Bremen erwartungsgemäß die höchsten Mieten, aber auch in den umliegenden Landkreisen sind die Mieten gestiegen (Abb. 6-17). Allerdings spielt in den kleineren Gemeinden der Mietwohnungsmarkt nach wie vor eine deutlich untergeordnete Rolle aufgrund der geringen Anzahl von Mietwohnungen im Vergleich zu Immobilien, die von den Eigentümern selbst bewohnt sind.

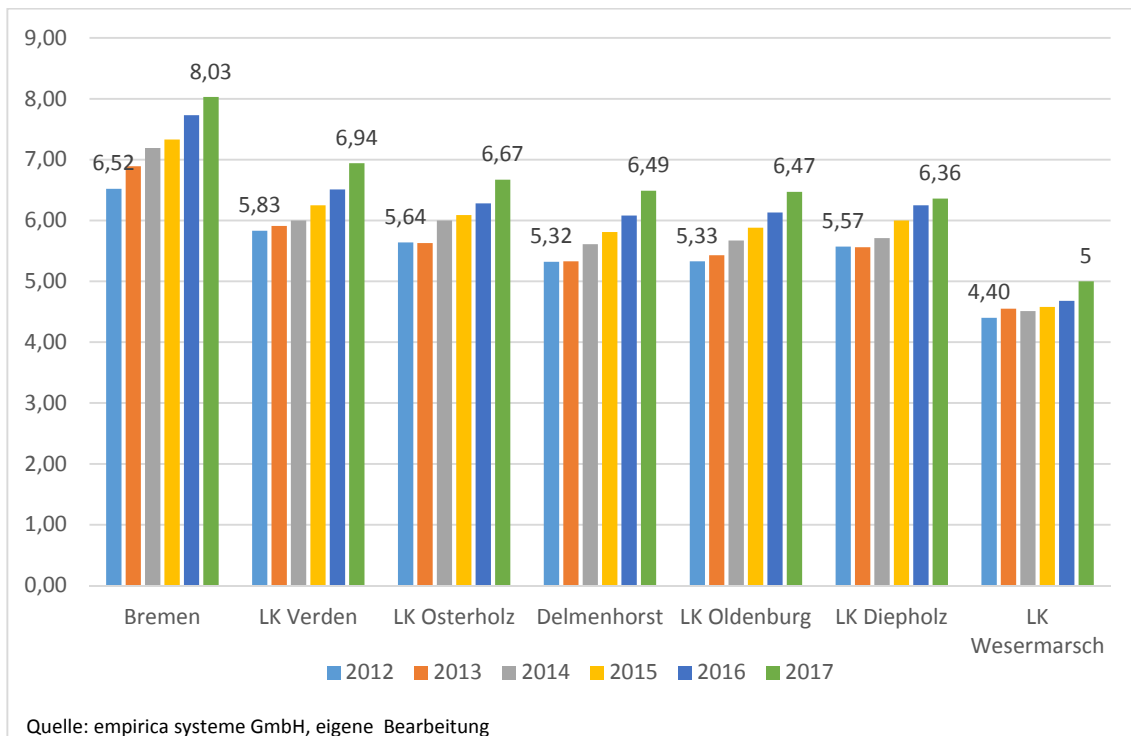


Abb. 6-17: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2012 bis 2017 (Median in €/m²)

6.4.3 Mietpreisniveau Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Bestand vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit ca. 22.000 Wohneinheiten deutlich untergeordnet gegenüber vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.³⁵

Quadratmetermietpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Schnitt höher als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Median für Bestandsmieten für Ein- und Zweifamilienhäuser privater Vermieter lag in Bremen im Jahr 2016 bei 7,70 €/m², gegenüber 5,60 €/m² bei für Wohnungen im Geschosswohnungsbau. (Bestandsmieten für Ein- und Zweifamilienhäuser privater Vermieter für das Jahr 2018 liegen nicht vor).

Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass es bei den Mieten für Ein- und Zweifamilienhäuser strukturell und räumlich bedingt große Unterschiede gibt. In Blumenthal, Vegesack, Seehausen, Woltmershausen, Hemelingen sowie in Burglesum lag der Median für die Bestandsmieten 2016 unter dem gesamtstädtischen Median von 7,70 €/m².

Bei den Angebotsmieten für Ein- und Zweifamilienhäuser lag der Median in 2017 bei 8,23 €/m². Die höchsten Mieten waren dabei in der Östlichen Vorstadt (11,05 €/m²), Schwachhausen (10,00 €/m²), Findorff (9,60 €/m²) und Oberneuland (9,00 €/m²) zu verzeichnen. Die günstigsten Wohnungen wurden in Blumenthal (7,50 €/m²), Burglesum (7,42 €/m²), Woltmershausen (7,14 €/m²), und Huchting (7,00 €/m²) angeboten. Dabei ist die geringe Fallzahl von insgesamt 505 ausgewerteten Angeboten für 2017 in Bremen zu berücksichtigen.³⁶

³⁵ abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt)

³⁶ Datengrundlage: empirica Marktdatenbank

Abbildungsverzeichnis – Noch zu aktualisieren!

Abb. 2-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in €)	6
Abb. 2-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in %)	6
Abb. 2-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2007 bis 2015	
Abb. 2-4: Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld 2015	8
Abb. 2-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2014 zu 2010 (in %)	9
Abb. 2-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort	9
Abb. 2-7: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Bremen in den Jahren 2005 bis 2014 ...	10
Abb. 2-8: Vergleich der Einpendlerquoten (in %) 2010 und 2014	10
Abb. 2-9: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2010 und 2014	11
Abb. 2-10: Vergleich Arbeitslosenquote (in %), bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2011 und 2015	11
Abb. 2-11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in der Stadt Bremen 2001 bis 2015	12
Abb. 2-12: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen 1980 bis 2015	13
Abb. 2-13: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2001 bis 2015	13
Abb. 2-14: Relative Entwicklung der Einwohner 2014 zu 2010 (in %)	14
Abb. 2-15: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung. Entwicklung 2015 zu 2011	15
Abb. 2-16: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner) der Jahre 2010 bis 2014	16
Abb. 2-17: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen	16
Abb. 2-18: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Jahre 2010 bis 2014	17
Abb. 2-19: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner) 2010 bis 2014.....	17
Abb. 2-20: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2006 bis 2015.....	18
Abb. 2-21: Durchschnittliche jährliche Wanderung der Jahre 2010 bis 2014.....	19
Abb. 2-22: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2011 bis 2015) in der Stadt Bremen nach Wanderungsart und Altersgruppe.....	20
Abb. 2-23: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015.....	21
Abb. 2-24: Saldo der innerdeutschen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015....	23
Abb. 2-25: Saldo der Auslandswanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015	24
Abb. 2-26: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015..	25
Abb. 2-27: Umzüge innerhalb des Ortsteils im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015	26
Abb. 2-28: Altersaufbau Stadt Bremen am 31.12.2015.....	27

Abb. 2-29: Relative Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Bremen 2015 zu 2011	28
Abb. 2-30: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre, 2015	30
Abb. 2-31: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre, 2015	31
Abb. 2-32: Durchschnittsalter 2015	33
Abb. 2-33: Entwicklung des Durchschnittsalters	34
Abb. 2-34: GEWOS – Vorausberechnung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2030	35
Abb. 2-35: Raumordnungsprognose des BBSR und Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen.....	36
Abb. 2-36: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00) ..	36
Abb. 2-37: Anteil der Haushalte mit Kindern an den Privathaushalten in der Stadt Bremen 2015 zu 2011.....	37
Abb. 2-38: Entwicklung der Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00) ..	37
Abb. 2-39: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Stadt Bremen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 2-40: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten, 2015	39
Abb. 2-41: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Vier-Personen-Haushalten, 2015	42
Abb. 2-42: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 5- und mehr-Personen- Haushalten, 2015	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 2-43: Haushaltsprognosen bis 2030	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 2-44: Haushaltsprognosen bis 2030 – prozentuale Veränderung der Haushaltsstruktur	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 3-1: Die Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2015.....	43
Abb. 3-2: Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen an allen Wohngebäuden (2014)	43
Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015	44
Abb. 3-4: Die Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015.....	44
Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2014)	45
Abb. 3-6: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	46
Abb. 3-7: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	47
Abb. 3-8: Anteil der 1-Raum-Wohnungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 3-9: Anteil der 2-Raum-Wohnungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 3-10: Anteil der 3-Raum-Wohnungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 3-11: Anteil der 4-Raum-Wohnungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 3-12: Anteil der 5-Raum-Wohnungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 3-13: Anteil der > 6-Raum-Wohnungen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Abb. 3-14: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse (Zensus 2011)..	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 3-15: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse in der Stadt Bremen (2015)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 3-16: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m ² (in Wohngebäuden, 2014)	48
Abb. 3-17: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m ² in der Stadt Bremen	48
Abb. 3-18: Durchschnittliche Wohnfläche 2015	49
Abb. 3-19: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz) (2014).....	50
Abb. 3-20: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Einwohner je Wohnung)	50
Abb. 3-21: Durchschnittliche Belegungsdichte 2015.....	52
Abb. 3-22: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2015	53
Abb. 4-1: Bautätigkeitsstatistik – genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) von 2001 – 2015	54
Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014)	55
Abb. 4-3: Entwicklung der Baugenehmigungen (jährlicher Durchschnitt) von Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Bremen	56
Abb. 4-4: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße in der Stadt Bremen	56
Abb. 4-5: fertiggestellte Wohnungen im Durchschnitt von 2001 - 2015 .	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 4-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014)	57
Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2001 bis 2015	58
Abb. 4-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime)	58
Abb. 4-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2001-2015	60
Abb. 4-10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2001-2015	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 4-11: Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2001-2015.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 5-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderprogramm 1+2 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen bzw. Umsetzungen (Stand 31.12.2016); Der Ortsteil Überseestadt ist nicht in den Daten des Stadtteils Walle enthalten, sondern getrennt ausgewiesen.	62
Abb. 5-2: Die räumliche Verteilung der WRP-Projekte im Stadtgebiet Bremen	63
Abb. 5-3: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus	64

Abb. 5-4: Fertige Projekte, förmliche Anmeldungen zu den Wohnraumförderungsprogrammen und weitere Planungen.....	64
Abb. 5-5: Wohnungsbestand der AG Wohnen im Stadtgebiet Bremen	66
Abb. 5-6: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen für den Prognosezeitraum 2012-2025	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 6-1: Die Einwohnerzahl der Gemeinden in der Region.....	68
Abb. 6-2: Regionale Bevölkerung 2014.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 6-3: Regionale Einwohnerentwicklung 2014 zu 2010	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 6-4: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region (2010 bis 2014)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 6-5: Region: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2014	69



WW

regionale wohnungsmarkt- beobachtung

*Zusammenfassung
der Datenanalyse*

Impressum

Herausgeber Kommunalverbund
Niedersachsen / Bremen e.V.
Delmegarten 9, 27749 Delmenhorst
Telefon +49 (4221) 98124-0
Fax +49 (4221) 98124-99
info@kommunalverbund.de
www.kommunalverbund.de

Ansprech-
partner/in Geschäftsführerin Susanne Krebsler
Projektleiter Benjamin Möller
Projektmitarbeiter Sebastian Dargel

Stand 2. Auflage
September 2018

*Das Dokument steht auch auf
www.kommunalverbund.de
zur Verfügung.*



Die „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und –strategie“ wird vom Bund im „Modellvorhaben der Raumordnung (MORO): Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ gefördert.



vorwort

„Bezahlbarer Wohnraum für Alle“ – diesem Ziel haben wir uns als Region verschrieben. Mit dieser kurzen Broschüre präsentieren wir die wichtigsten Ergebnisse aus dem ersten regionalen Wohnungsmarktbericht, den wir im Kommunalverbund und für die Region Bremen erarbeitet haben.

Wir bedanken uns an dieser Stelle herzlich bei den Partnern NBank, Statistisches Landesamt Bremen, Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen und allen Mitgliedskommunen, die uns dabei unterstützt haben.

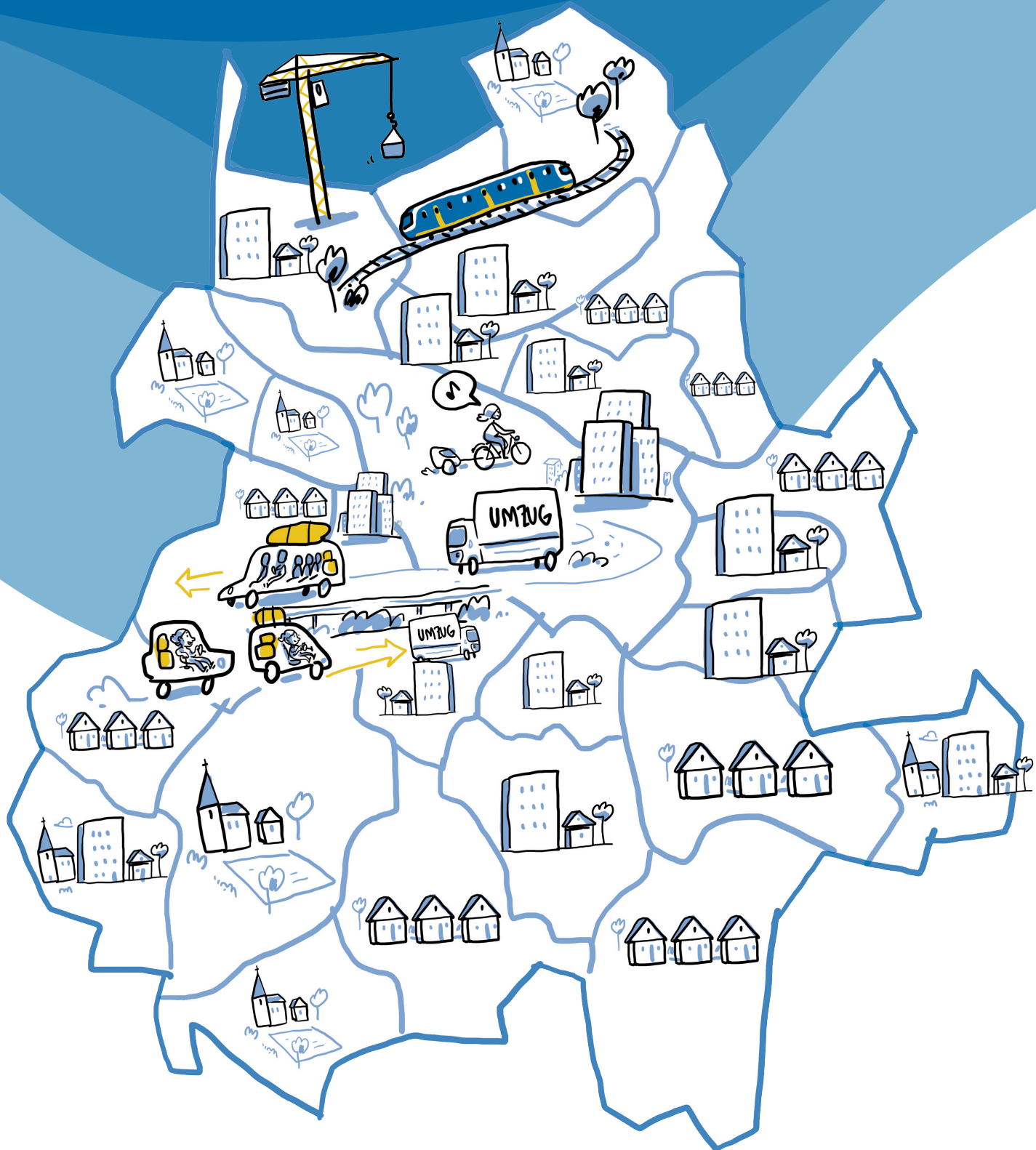
Der regionale Wohnungsmarktbericht liefert uns wichtige Aufschlüsse über den Wohnbestand und Flächenpotenziale sowie über die Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen. Wir erfahren außerdem etwas über die soziale Situation in der Region und das Preisgefüge am Wohnungsmarkt, der eng mit Fragen der Infrastruktur und Mobilität verbunden ist. Der Bericht zeigt auf, wo künftig Bedarfe bestehen, um in der Region allen Menschen bezahlbaren und gut erreichbaren Wohnraum anzubieten.

Die Analyse ist für uns nur ein erster Schritt im Rahmen eines vom Bund geförderten Modellprojektes – auf dieser Grundlage beginnen wir im Herbst 2018 mit den Vorbereitungen für eine regionale Wohnungsmarktstrategie.

Wir freuen uns über Ihr Interesse.

Dr. Andreas Bovenschulte, Vorsitzender

Susanne Krebs, Geschäftsführerin



der wohnungsmarkt ist regional. die region bremen wächst weiter zusammen.



Die 26 Städte und Gemeinden in der Region Bremen sind eng miteinander verbunden. Über eine Million Menschen wohnen und arbeiten hier; sie bewegen sich im Alltag ganz selbstverständlich über die Landes- oder Gemeindegrenzen hinweg. Auch auf der Suche nach Wohnungen und Häusern spielen Grenzen kaum eine Rolle.

Mittlerweile ist der Wohnungsmarkt sehr dynamisch. Einerseits suchen besonders Familien den für sie entsprechenden Wohnraum häufig in den niedersächsischen Kommunen. Andererseits orientieren sich junge Erwachsene bei der Wohnungssuche in die Kernstadt Bremen. Dazu gewinnt die Region weiterhin Einwohner durch Zuwanderung von außerhalb. Insbesondere in den großen Städten leben viele junge Migranten. Der Anteil älterer Menschen wächst vor allem in kleineren niedersächsischen Kommunen.

Rund 60 % der Arbeitsplätze in der Region befinden sich in Bremen: 64.500 Menschen pendeln täglich aus dem niedersächsischen Teil der Region dorthin. In der Gegenrichtung fahren 17.500 bremische Pendlerinnen und Pendler zu ihren Arbeitsplätzen nach Niedersachsen. Je dichter die Orte zusammenliegen, desto stärker sind die Pendlerverflechtungen.

Auch bei den Preisen für Bauland zeigt sich, wie die Region zusammenwächst. Die Baulandpreise sind in der direkten niedersächsischen Nachbarschaft auf dem gleichen Niveau wie am Stadtrand Bremens (100 – 250 Euro / m²).

Lediglich im Stadtzentrum Bremens werden deutlich höhere Preise erzielt. Im ländlichen Raum ist Grund und Boden dagegen noch günstiger zu bekommen. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei Kauf- und Mietpreisen für Häuser und Wohnungen.

In den großen Städten ist der Anteil älterer Wohngebäude und Mehrfamilienhäuser deutlich größer als in kleineren Kommunen, die durch Einfamilienhäuser und selbst genutztes Eigentum geprägt sind.

Die Region wächst zusammen und bleibt dabei doch unterschiedlich. Sie lässt sich grundsätzlich in fünf Stadt- und Gemeindetypen gliedern:

- die großen wachsenden Städte Bremen und Delmenhorst
- die wachsenden kleineren Kommunen in direkter Nachbarschaft Bremens
- weitere leicht wachsende Städte und Gemeinden
- stagnierende Gemeinden
- und die wachsenden Mittelzentren Wildeshausen und Verden mit der größten Entfernung zu Bremen.

Angebot und Nachfrage sowie die Herausforderungen des Wohnungsmarktes sind für alle Kommunen ähnlich. Für die unterschiedlichen Ausgangspositionen der Städte und Gemeinden werden jedoch geeignete ortsspezifische Lösungen benötigt.





ZU
VERKAUFEN

BESICHTIGUNG

zu viele große und zu wenig kleine wohnungen.

Die Nachfrage nach Wohnraum entsteht durch die Wohnbedürfnisse der Menschen. Zwar bleibt die Bevölkerungszahl in der Region insgesamt stabil. Ohne Zuwanderung, insbesondere aus dem Ausland, würde sie jedoch bereits jetzt sinken.

Die Zuwanderung kann allerdings nicht verhindern, dass die Gesellschaft immer älter wird. 2030 wird mehr als ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein. Die Zahl der Familien wird im gleichen Zeitraum bedeutend abnehmen. Somit steigt die Zahl der Haushalte deutlich an.

Bis 2030 sind 22.000 zusätzliche Ein- und Zweipersonen-Haushalte zu erwarten. Der größte Teil hiervon sind Seniorenhaushalte, welche noch häufig in Häusern am Stadtrand leben, die für die Familie gebaut worden sind.

Gleichzeitig wird die Anzahl der größeren Haushalte mit mehr als drei Personen vor allem in den kleineren Kommunen bis 2030 um mehr als 6.000 zurückgehen.

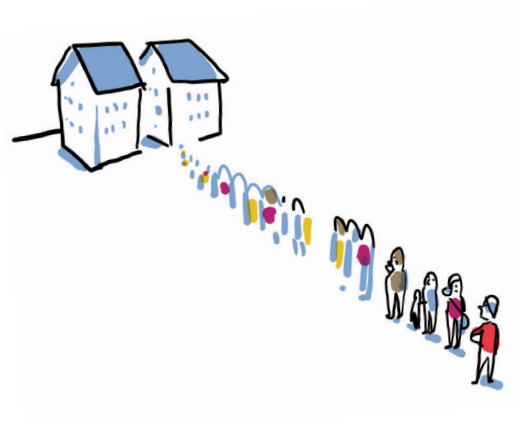
Hauptsächlich werden mehr kleinere Wohneinheiten in denjenigen Städten und Gemeinden benötigt, in denen diese noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Diese Wohnungen müssen auch immer öfter altersgerecht und barrierefrei sein.

Große Wohnungen und Häuser hingegen werden in Zukunft weniger gebraucht, da die Nachfrage danach insgesamt sinken wird.

Jedoch werden und wurden in den kleineren niedersächsischen Kommunen vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Auch für viele noch unbebaute Flächen sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Hierdurch entsteht insgesamt eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage in der Region.

Ältere Menschen finden in ihren Heimatorten entweder gar keine kleineren Wohnungen oder wenn doch, dann nur zu sehr hohen Preisen.

Außerdem wird es künftig vor allem in weniger guten Lagen zu viele große Häuser geben.





zu wenig bezahlbarer Wohnraum an zu wenigen Standorten.

In der ganzen Region wird dringend mehr bezahlbarer, das heißt preisgünstiger Wohnraum benötigt.

Nicht nur die fast 120.000 Empfänger von Transferleistungen und Grundsicherung, auch viele Geringverdiener und sogar Einwohner mit durchschnittlichem Verdienst, Alleinerziehende und Senioren mit kleiner Rente benötigen preisgünstigen Wohnraum.



Die Bruttokaltmiete sollte dabei nach übereinstimmender Einschätzung nicht mehr als 30% des Nettoeinkommens eines Haushaltes ausmachen. Besonders Haushalte mit geringen Einkommen liegen oft darüber.

Entgegen der hohen Nachfrage werden zu wenige preisgünstige Wohnungen angeboten.

Der Neubau dieser Wohnungen war bislang, vor allem in den kleineren niedersächsischen Kommunen, nicht ausreichend.

Am höchsten sind die Mietpreise der angebotenen Wohnungen im Zentrum Bremens mit über 8 Euro pro Quadratmeter. Im übrigen Bremen und in den meisten an Bremen angrenzenden Kommunen liegen die Mieten zwischen 5 und 7 Euro pro Quadratmeter. Damit sind die Preise in der Region im Bundesvergleich noch moderat.

Im Gegensatz dazu ist der Bestand an geförderten Wohnungen in der gesamten Region allerdings sehr gering.

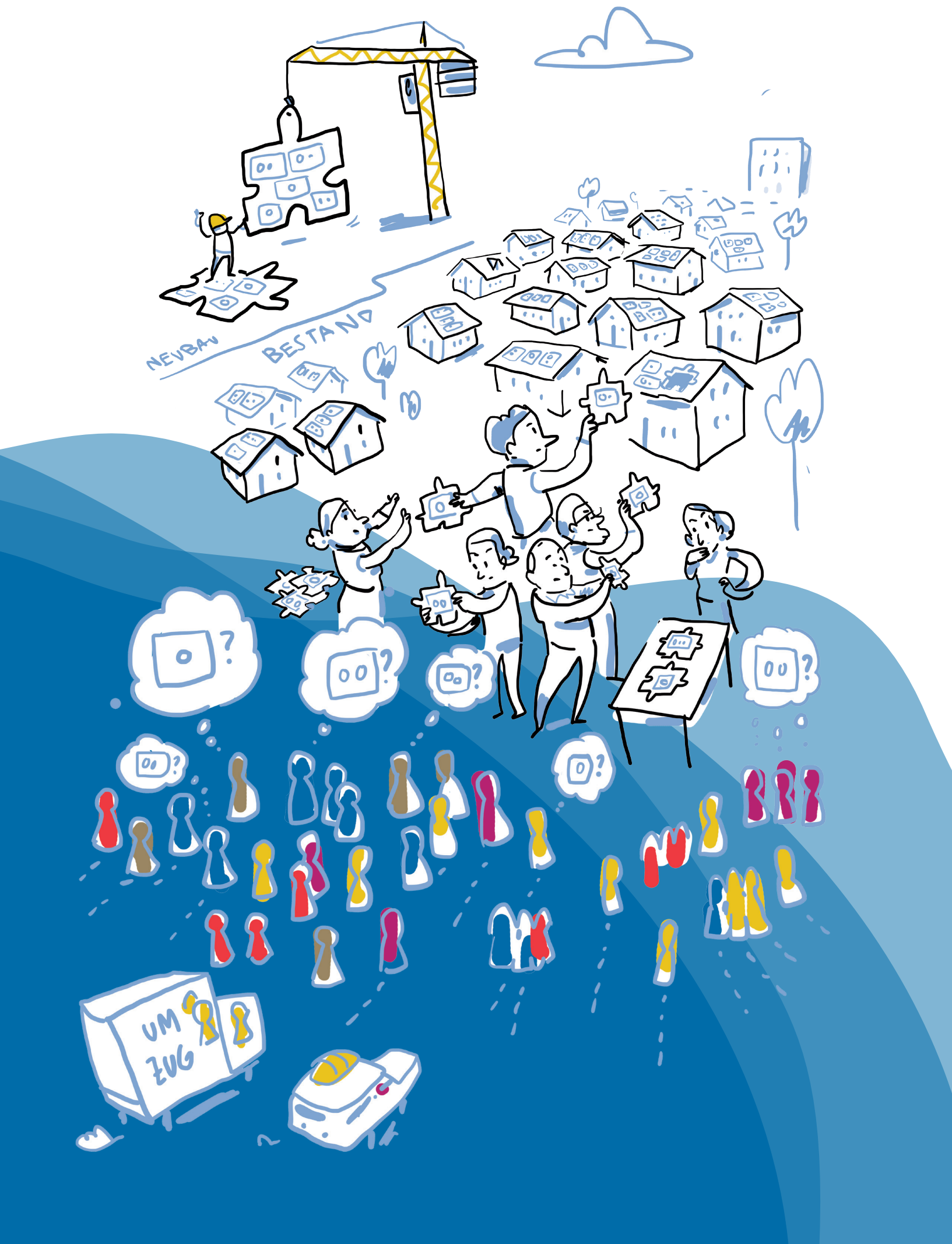
Lediglich rund 11.000 Wohnungen sind belegungsgebunden. Das sind etwa 2 % der gesamten Wohnungen.

Ein Vergleich: In der Region Hannover beträgt diese Quote 5,5 %.

Die meisten geförderten Wohnungen befinden sich in Delmenhorst und Bremen, dort allerdings nur in wenigen Stadtteilen. In Gröpelingen (Bremen) beispielweise sind 10 % aller Wohnungen belegungsgebunden. Zusätzlich hält die GEWOBA in Bremen noch erhebliche Bestände, die zwar nicht belegungsgebunden sind, aber noch unterhalb der Fördermiete von 6,10 Euro /m² liegen. In den niedersächsischen Kommunen sind lediglich in Delmenhorst, den Kreisstädten sowie in Lemwerder, Berne und Achim nennenswerte Bestände vorhanden.



Demnach gibt es nicht nur zu wenig bezahlbaren Wohnraum in der Region. Dieser geringe Bestand ist zudem ungleich verteilt, und zwar innerhalb Bremens, aber vor allem innerhalb der Region. An den wenigen Standorten leben außerdem hohe Anteile von Transferleistungsempfängern und Geringverdienern.



mehr wohnungen schaffen, mit einem vielfältigen angebot überall!

In der Region Bremen werden bis zum Jahr 2030 rund 36.000 neue Wohnungen benötigt. Um diesen Bedarf zu decken müssen in der ganzen Region große Anstrengungen unternommen werden. Ansonsten wird die ohnehin schon knappe Situation, insbesondere bei kleineren, preisgünstigen Wohnungen, sich weiter anspannen.

Ein Teil des Bedarfs (über 15.000 Wohneinheiten) entsteht durch den Zuwachs an kleinen Haushalten. Der Rest verteilt sich auf Ersatzbedarf für Gebäude, die abgerissen werden müssen und eine Reserve für einen entspannten Wohnungsmarkt.

Demgegenüber stehen Flächenpotenziale in der Region, auf denen bis 2030 rund 15.000 Wohnungen entstehen können. Davon befinden sich allerdings nur etwa 9.000 in gut erschlossenen und davon 6.000 in sehr gut erschlossenen Lagen mit Anbindung an den Nahverkehr, Schulen, Kinderbetreuung und Einkaufsmöglichkeiten.

Allerdings sind in den letzten Jahren viele Wohnungen nicht auf neuen Flächen entstanden, sondern durch die Entwicklung des Bestandes, z.B. durch Verdichtung. In Bremen waren dies rund 50% der neuen Wohnungen. In vielen niedersächsischen Kommunen kann laut Gutachter ein ähnlicher Wert angenommen werden.

Das heißt, dass bis zu 15.000 Wohneinheiten durch Bestandsentwicklung, also Neubau und Umbau in bestehenden Wohngebieten entstehen können.

Um den gesamten Bedarf an Wohnraum an guten Standorten zu decken, müssen also die Potenziale in der ganzen Region ausgeschöpft werden:

Durch Unterstützung in der Bestandsentwicklung, durch Erhöhung der Bebauungsdichte in besonders geeigneten Lagen und auch durch Flächenentwicklung. Dabei müssen die Lösungen immer auch zu den Orten passen. Das heißt überall ein Angebot zu schaffen, das der Vielfalt der Nachfrage gerecht wird.



bezahlbarer wohnraum für alle!





von der regionalen wohnungsmarktbeobachtung zur regionalen wohnungsmarktstrategie!

Die erste regionale Wohnungsmarktbeobachtung für die Region Bremen wurde vom Kommunalverbund im Rahmen eines Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) entwickelt, im Programm „Lebendige



Regionen: Aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ und mit Bundesmitteln gefördert.

Gemeinsam mit den Mitgliedern und Projektpartnern (NBank, Statistisches Landesamt

Bremen, ZVBN) wurden erstmals Zahlen und Fakten für die ganze Region zusammengetragen und gemeinsam ausgewertet.

Die Ergebnisse dieser Analyse finden sich im über 160 Seiten starken Bericht des Gutachterbüros. Der vollständige Bericht steht zum Download in der Mediathek von www.kommunalverbund.de zur Verfügung. Er umfasst die ausführliche Darstellung zum Stand und zur Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Wohnungsmarktnachfrage und des Angebots.

In dieser Broschüre sind wichtige Aussagen des Berichts zusammengefasst dargestellt. Sie zeigen, wie die vielfältige Region zusammenwächst und welchen

Herausforderungen sie gegenübersteht: gemeinsam müssen viele neue, kleine und preisgünstige Wohnungen geschaffen und die Angebotsvielfalt des Wohnraums in Stadt und Land erweitert werden.

Um den Herausforderungen des Wohnungsmarktes der Zukunft zu begegnen, ist regionale Zusammenarbeit notwendig: Nur gemeinsam kann ein angemessenes Angebot für alle Wohnbedürfnisse geschaffen werden.

Die vorliegende Analyse ist nur ein erster Schritt – auf dieser Grundlage beginnen im Herbst 2018 die Vorbereitungen für eine gemeinsame Wohnungsmarktstrategie in der Region Bremen und für die Region Bremen.

Die Herausforderungen sind, wie vorne beschrieben, ähnlich – ob für die Menschen die einen Ort und einen Platz zum Wohnen suchen, oder für die Kommunen die Wohnraum schaffen wollen. Lösungen für diese Herausforderungen sollen gemeinsam erarbeitet werden – und für die unterschiedlichen Städte und Gemeinden ortsspezifisch und angemessen sein.

Das gemeinsame Ziel lautet „bezahlbaren Wohnraum für alle“ zu schaffen.

Dafür soll die „regionale Wohnungsmarktstrategie“ einen Beitrag leisten.



28 Städte, Gemeinden,
Samtgemeinden und Landkreise

3.030 km²
Fläche

1,05 Mio. Einwohner
(rund)

40% der Einwohner
der Metropolregion

Geschäftsstelle

Delmegarten 9
27749 Delmenhorst

Telefon 04221 98124-0
Telefax 04221 98124-99

info@kommunalverbund.de
www.kommunalverbund.de

kommunal  **verbund**
niedersachsen
bremen e.V.