

Aufgabenschwerpunkt „Nachfragegruppen“ im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen der Stadt Bremen

Endbericht

Projektnummer: 2017028
Bonn: April 2019

Ansprechpartner:

Quaestio Forschung & Beratung
Bernhard Fallner
Jennifer Ritter
Franziska Hettich

Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft
Prof. Dr. Guido Spars
Dr.-Ing. Roland Busch
Michael Heinze
Stephan Wardzala



Quaestio
FORSCHUNG & BERATUNG

INSTITUT FÜR
RAUMFORSCHUNG &
IMMOBILIENWIRTSCHAFT

IRI

Friesenstraße 17 . D - 53175 Bonn
Fon: +49 (0)228 266 888 - 0
Fax: +49 (0)228 55547271
office@quaestio-fb.de . www.quaestio-fb.de

Chemnitzer Straße 50, D - 44139 Dortmund
Fon: +49 (0)231 222 06 - 200
spars@iri-dortmund.de . www.iri-dortmund.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung	1
2. Vorüberlegungen zu den Facetten von Wohnqualität	4
2.1. Qualitätsmerkmale des Wohnens und qualitative Anforderungen der Haushalte	4
2.2. Ergänzende Aspekte für die Wohnentscheidung	6
3. Analyse der Wanderungsbewegungen	9
3.1. Entwicklung der Bremer Wanderungsbilanz	9
3.1.1. Auslandszuwanderung	10
3.1.2. Regionale Wanderungen	13
3.1.3. Überregionale Wanderung	17
3.1.4. Natürliche Bevölkerungsbewegungen	20
3.2. Binnenwanderung	21
4. Lebensstile in Bremen: Die Sinus-Milieus	23
4.1. Systematik und Analyse der Sinus-Milieus	23
4.2. Sinus-Milieus in Bremen	24
4.3. Sinus-Milieus nach Stadtbezirken	27
4.4. Wohngebietstypen	31
5. Die Nachfragegruppen auf dem Bremer Wohnungsmarkt	35
5.1. Abgrenzung von Nachfragegruppen im Rahmen der vorliegenden Studie	35
5.2. Junge Haushalte ohne Kinder	39
5.2.1. Starterhaushalte	43
5.2.2. Junge Erwachsene	50
5.3. Ältere Haushalte ohne Kinder	58
5.3.1. Erwachsene	58
5.3.2. Junge Alte	66
5.3.3. Seniorenhaushalte	75
5.4. Haushalte mit Kindern	84
5.4.1. Junge Familien	86
5.4.2. Ältere Familien	92
5.4.3. Alleinerziehenden-Haushalte	102
5.5. Vergleich der Nachfragegruppen	108
6. Schlussfolgerungen	111
6.1. Lebensstile, Wohnpräferenzen und Stadtplanung	111
6.2. Essentials zu den Zielgruppen	112
6.3. Einordnung der Ergebnisse in den STEP Wohnen	115

6.3.1.	Die Wachstumsbewältigung als neue Aufgabe für Bremen	115
6.3.2.	Ein differenziertes Angebot in Neubau und Bestand	116
6.3.3.	Das Mischungsziel im räumlichen Kontext – Wohnen für alle	117
6.3.4.	Familien in der Stadt – Eine Bremer Tradition neu beleben	118
6.3.5.	Die Zivilgesellschaft als Motor neuer Wohnformen stützen	119
6.3.6.	Die Quartiersanalyse – ein Instrument der Wohnungspolitik	120
7.	Literaturverzeichnis	121
8.	Anhang	123
8.1.	Quartiersklassifizierung	123

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Wanderungssaldi differenziert nach Wanderungsentfernung	9
Abbildung 2:	Wanderungssaldi nach Herkunfts- bzw. Zielstaatengruppen, nur Auslandswanderungen.....	10
Abbildung 3:	Wanderungssaldi altersdifferenziert, nur Auslandswanderungen	11
Abbildung 4:	Haushaltsform der aus dem Ausland nach Bremen Zugezogenen	12
Abbildung 5:	Wanderungssaldo mit dem Ausland sowie Zahl der Ausländer im Zeitverlauf	13
Abbildung 6:	Wanderungssaldi Bremens mit den Kommunen des ersten und zweiten Rings.....	14
Abbildung 7:	Jährlicher Saldo der regionalen Wanderung, altersdifferenzierte Darstellung.....	14
Abbildung 8:	Haushaltsform der aus dem Umland nach Bremen Zugezogenen	16
Abbildung 9:	Wanderungssaldo der Bremer Ortsteile bei der regionalen Wanderung 2017.....	17
Abbildung 10:	Jährliche Wanderungssaldi bei der überregionalen Wanderung im Zeitverlauf differenziert nach Altersgruppen.....	18
Abbildung 11:	Haushaltsform der durch Binnenfernwanderung nach Bremen Zugezogenen	18
Abbildung 12:	Wanderungssaldi mit anderen deutschen Kommunen 2016 bei der Bildungswanderung (links) und der Familien- und Wohnungsmarktwanderung (rechts).....	19
Abbildung 13:	Entwicklung der Zahl der Geburten und Sterbefälle im Zeitverlauf	21
Abbildung 14:	Innen- und Außenwanderung 2017	22
Abbildung 15:	Sinus Milieus in Deutschland	23
Abbildung 16:	Anteile der Sinus-Milieus in Bremen 2018.....	25
Abbildung 17:	Sinus Milieus auf Ebene der Bremer Ortsteile	26
Abbildung 18:	Sinus-Milieus Stadtbezirk Mitte	27
Abbildung 19:	Sinus-Milieus Stadtbezirk Nord	28
Abbildung 20:	Sinus-Milieus Stadtbezirk Ost	29
Abbildung 21:	Sinus-Milieus Stadtbezirk Süd.....	30
Abbildung 22:	Sinus-Milieus Stadtbezirk West.....	31

Abbildung 23:	Wohngebietstypen	34
Abbildung 24:	Lebenszyklus eines Haushalts	36
Abbildung 25:	Wohnungsnachfragemuster in Abhängigkeit vom Lebenszyklus	36
Abbildung 26:	Übersicht über die vertiefend untersuchten Ortsteile	39
Abbildung 27:	Gründe für die Entscheidung zur Wohnsituation der Studierenden in Bremen.....	40
Abbildung 28:	Ausgaben der Studierenden in Bremen für Mietkosten	40
Abbildung 29:	Zuzüge der Starterhaushalte von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile	44
Abbildung 30:	Zuzugsintensitäten der Starterhaushalte in die Lagetypen	45
Abbildung 31:	Verbleibewahrscheinlichkeit der Starterhaushalte im Ortsteil	45
Abbildung 32:	Verteilung der absoluten Zuzüge von Starterhaushalten, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Hohentor).....	47
Abbildung 33:	Zuzugsintensitäten der Starterhaushalte in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung	48
Abbildung 34:	Zuzugsintensität der Starterhaushalte in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur.....	49
Abbildung 35:	Gebäudewahl der Starterhaushalte.....	49
Abbildung 36:	Verbleibewahrscheinlichkeit der jungen Erwachsenen im Ortsteil	51
Abbildung 37:	Zuzüge von jungen Erwachsenen von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile	51
Abbildung 38:	Zuzugsintensität der jungen Erwachsenen in die Lagetypen	52
Abbildung 39:	Verteilung der absoluten Zuzüge von jungen Erwachsenen, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Steintor)	54
Abbildung 40:	Zuzugsintensität der jungen Erwachsenen in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur.....	55
Abbildung 41:	Gebäudewahl der jungen Erwachsenen.....	56
Abbildung 42:	Zuzugsintensitäten der jungen Erwachsenen in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung.....	56
Abbildung 43:	Verbleibewahrscheinlichkeit der Erwachsenen im Ortsteil.....	60
Abbildung 44:	Zuzugsintensität der Erwachsenen in die Lagetypen.....	61

Abbildung 45:	Zuzüge der Erwachsenen von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile	61
Abbildung 46:	Verteilung der absoluten Zuzüge Erwachsener, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Ohlenhof).....	62
Abbildung 47:	Gebäudewahl der Erwachsenen (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens).....	63
Abbildung 48:	Zuzugsintensitäten der Erwachsenen in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung	65
Abbildung 49:	Zuzugsintensitäten der Erwachsenen in die unterschiedlichen Quartierstypen.....	66
Abbildung 50:	Verteilung der absoluten Zuzüge junger Alter, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Fähr-Lobbendorf).....	68
Abbildung 51:	Zuzüge der jungen Alten von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile	69
Abbildung 52:	Verbleibewahrscheinlichkeit der jungen Alten im Ortsteil.....	70
Abbildung 53:	Zuzugsintensität der jungen Alten in die Lagetypen	70
Abbildung 54:	Zuzugsintensität der jungen Alten in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur	71
Abbildung 55:	Zuzugsintensitäten der jungen Alten in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung	72
Abbildung 56:	Gebäudewahl der jungen Alten (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens).....	73
Abbildung 57:	Zuzüge von Seniorenhaushalten von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile	77
Abbildung 58:	Verteilung der absoluten Zuzüge von Seniorenhaushalten, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Vegesack).....	78
Abbildung 59:	Verbleibewahrscheinlichkeit der Seniorenhaushalte im Ortsteil.....	79
Abbildung 60:	Zuzugsintensität der Seniorenhaushalte in die Lagetypen.....	80
Abbildung 61:	Zuzugsintensität der Seniorenhaushalte in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur	80
Abbildung 62:	Zuzugsintensität der Seniorenhaushalte in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung	81
Abbildung 63:	Gebäudewahl der Senioren (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens)	82

Abbildung 64:	Gebäudewahl der zuziehenden Haushalte von außerhalb und innerhalb Bremens nach Haushaltstypen (Abweichung in Prozentpunkten vom Durchschnitt aller Haushalte).....	82
Abbildung 65:	Anteile der Wegzüge aus Bremen in die Region Bremen bzw. über die Region Bremen hinaus nach Haushaltstypen	86
Abbildung 66:	Zuzüge junger Familien von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile	87
Abbildung 67:	Zuzugsintensität der jungen Familien in die Lagetypen	88
Abbildung 68:	Zuzugsintensität der jungen Familien in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur.....	88
Abbildung 69:	Verbleibewahrscheinlichkeit der jungen Familien im Ortsteil	89
Abbildung 70:	Gebäudewahl der jungen Familien (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens).....	90
Abbildung 71:	Verteilung der absoluten Zuzüge von jungen Familien, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Arsten).....	91
Abbildung 72:	Zuzugsintensitäten der jungen Familien in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung	92
Abbildung 73:	Zuzüge von älteren Familien von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile	93
Abbildung 74:	Verteilung der absoluten Zuzüge von älteren Familien, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteile der qualitativen Analyse Oberneuland und Kirchhuchting).....	94
Abbildung 75:	Zuzugsintensität der älteren Familien in die Lagetypen.....	94
Abbildung 76:	Verbleibewahrscheinlichkeit der älteren Familien im Ortsteil	95
Abbildung 77:	Gebäudewahl der älteren Familien (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens).....	97
Abbildung 78:	Zuzugsintensität der älteren Haushalte in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur	99
Abbildung 79:	Zuzugsintensitäten der älteren Familien in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung	99
Abbildung 80:	Gebäudewahl der Haushaltstypen mit deutscher Staatsbürgerschaft.....	101
Abbildung 81:	Gebäudewahl der Haushaltstypen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft.....	101
Abbildung 82:	Zuzüge Alleinerziehender von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile	103

Abbildung 83:	Zuzugsintensitäten der Alleinerziehenden in die Lagetypen	103
Abbildung 84:	Verbleibewahrscheinlichkeit der Alleinerziehenden im Ortsteil	104
Abbildung 85:	Verteilung der absoluten Zuzüge Alleinerziehender, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Lüssum-Bockhorn).....	106
Abbildung 86:	Zuzugsintensitäten der Alleinerziehenden in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung.....	107
Abbildung 87:	Gebäudewahl der Alleinerziehenden (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens).....	107
Abbildung 88:	Zuzugsintensitäten der Alleinerziehenden in die unterschiedlichen Quartierstypen	108
Abbildung 89:	Anteil der Umzüge nach zurückgelegter Umzugsdistanz in km	109
Abbildung 90:	Gebäudewahl der Haushaltstypen	110
Abbildung 91:	Lagetypen	125
Abbildung 92:	bauliche Quartierstypen	125
Abbildung 93:	ökonomischer Status der Quartiere.....	126

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Definition der Nachfragegruppen und Anzahl der Umzugsbewegungen dieser Studie.....	38
Tabelle 2:	Vergleich der bedeutendsten Zuzugsquartiere für ältere Familien – nach der Zuzugsintensität	100

1. Aufgabenstellung

Bei der Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen Bremen werden in einem gesonderten Aufgabenschwerpunkt die Präferenzen der unterschiedlichen Nachfragegruppen betrachtet. Dies ist methodisch kein triviales Unterfangen, da sich die Wohnwünsche und die mit ihnen verbundenen Präferenzen nur schwer abbilden lassen. Gerade beim Wohnen machen viele Menschen die Erfahrung, dass die Idealvorstellungen vom Wohnen und die realen Möglichkeiten erheblich auseinanderklaffen. Befragt man die Menschen nach ihren Wohnwünschen, läuft man Gefahr, Idealvorstellungen abzurufen, die sich nicht in die Realität übertragen lassen. Beobachtet man die Menschen bei der Wohnstandortwahl, erfasst man die Wohnvorstellungen durch den Filter der begrenzten Möglichkeiten des vorhandenen Wohnungsangebotes. Begrifflich kann man diesbezüglich zwischen den Wohnwünschen und den Wohnpräferenzen unterscheiden. Die Wohnwünsche entsprechen den Idealvorstellungen, während die Präferenzen begrifflich in der Regel mit der Auswahlentscheidung innerhalb der zur Verfügung stehenden Alternativen verbunden werden.

Wohnwünsche und -präferenzen

Bei der Anpassung des städtischen Wohnungsangebotes an sich gegebenenfalls wandelnde Präferenzen wirkt der Umstand bremsend, dass Wohnungen und mehr noch Wohnstandorte als Teil der Wohnqualität sehr langlebige „Güter“ sind. Deswegen ist das Wohnungsangebot relativ unelastisch. Der Wohnungsneubau ergänzt den vorhandenen Wohnungsbestand jährlich um deutlich weniger als 1%. Aber auch eine Anpassung der Wohnungsbestände an veränderte Bedürfnisse ist nur in längeren Zeitfristen möglich, da sie größtenteils an die normalen Reinvestitions- bzw. Modernisierungszyklen geknüpft bleibt. Begreift man nicht nur die Wohnungen selbst, sondern auch die Standorteigenschaften als Teil der Wohnqualität, wird deutlich, dass diese Eigenschaften noch weniger veränderbar sind. In dieser Hinsicht reagiert das Wohnungsangebot noch schwerfälliger auf sich verändernde Wohnbedürfnisse oder Wohnwünsche. Die Veränderung dieser Qualitäten ist zudem weniger ein Ergebnis der eigentlichen wohnungswirtschaftlichen Investitionstätigkeit, sondern primär durch den Städtebau bedingt und insofern das Ergebnis stadtentwicklungspolitischer und stadtplanerischer Weichenstellungen.

Unelastisches Angebot

Da das Wohnungsangebot – wie beschrieben – nicht in kurzen Fristen an sich verändernde Bedürfnisse angepasst werden kann, ist es eine wesentliche Eigenschaft von Wohnungen und Stadträumen, dass sie flexibel zu „beleben“ sind. Menschen mit sehr unterschiedlichen Wohnbedürfnissen können bei hoher Zufriedenheit in identischen Wohnungen leben. Viele Haushalte möchten in ihrer Wohnung bleiben, obwohl sie längst (z. B. nach dem Fortzug der Kinder oder nach einer Trennung vom Partner) veränderte Bedürfnisse haben. Identische oder sehr ähnliche Wohnungen in einem Miethaus werden von sehr unterschied-

Flexibilität der Nachfrageseite

lichen Haushalten hinsichtlich Alter, Haushaltstyp und Lebensstil nachgefragt und bewohnt.

Die Robustheit von Wohnungen und Stadtvierteln gegenüber den unterschiedlichen Bedürfnissen der einzelnen Zielgruppen und gegenüber einem Wandel der Wohnbedürfnisse insgesamt ist zwar hoch und wichtig, kann aber nicht alle Änderungen der Wohnbedürfnisse abfedern. Deswegen ziehen die Menschen um. Dies tun sie aufgrund der damit verbundenen Kosten und Mühen nicht leichtfertig, sondern immer nur dann, wenn sich die Wohnbedürfnisse im bisherigen Setting nicht mehr ausreichend befriedigen lassen. Im Wesentlichen hieran setzt die vorliegende Studie an:

- Nach einer theoretischen Einordnung des Sachverhalts (siehe Kapitel 2), werden im ersten Teil zunächst die (über)regionalen Wanderungen betrachtet und herausgearbeitet, für welche Personengruppen Bremen als Wohnstandort besonders attraktiv ist und welche Personengruppen Bremen verlassen. Dabei werden die Wanderungsstatistik des Statistischen Landesamtes Bremen, die Kreiswanderungsmatrix des Statistischen Bundesamtes und Daten des Einwohnermelderegisters herangezogen (siehe Kapitel 3).
- Vor dem Hintergrund der zunehmenden Individualisierung der Bevölkerung und den Eindrücken einer pluralen Gesellschaft, werden das Umzugsverhalten und die Wohnstandortentscheidung in den Kontext der Lebensstile eingeordnet. Hierfür werden die Sinus-Milieus verwendet (siehe Kapitel 4).
- Anschließend werden die Umzugsbewegungen der Bremer Haushalte analysiert. Die Analyse basiert auf den Daten des Melderegisters, die anonymisiert und unter Wahrung aller datenschutzrechtlicher Anforderungen zur Auswertung zur Verfügung standen. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, welche Besonderheiten sich insbesondere hinsichtlich der räumlichen Orientierung und des Gebäudetyps für die einzelnen Zielgruppen erkennen lassen. Die Zielgruppen hierfür sind entlang des Modells des Lebenszyklus von Haushalten definiert; dennoch werden in den Ausführungen Rückschlüsse zu den Lebensstilen gezogen.
- Die statistische Analyse dient ferner dazu, die Ortsteile zu erkennen, die von den einzelnen Zielgruppen besonders stark nachgefragt werden, die also besonders häufig Ziel entsprechender Umzüge sind. In einer qualitativen Analyse wird untersucht, was diese Quartiere auszeichnet.
- Im Ergebnis der skizzierten Untersuchungsschritte wird zunächst deutlich, welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen den Zielgruppen bestehen. Vor allem aus den Unterschieden lassen sich dann in einem zweiten Schritt die Besonderheiten der Zielgruppen ableiten. Die Ergebnisse der Analyse der Umzugsbewegungen in Bremen allgemein, der

Studiendesign

*Allgemeine
Wanderungs-
bewegungen*

*Lebensstile in
Bremen*

*Umzugs-
geschehen
in Bremen*

*Zielgruppen-
relevante
Ortsteile*

*Zielgruppen-
spezifische
Umzugs-
bewegungen*

Identifikation zielgruppenrelevanter Ortsteile und der Analyse der zielgruppenspezifischen Umzugsbewegungen sind kombiniert in Kapitel 5 dargestellt.

2. Vorüberlegungen zu den Facetten von Wohnqualität

2.1. Qualitätsmerkmale des Wohnens und qualitative Anforderungen der Haushalte

Bei der Wohnungssuche berücksichtigen die Menschen eine Vielzahl von Einzelaspekten. Die unterschiedliche Bewertung dieser Einzelaspekte ist sowohl von der Zielgruppe (hier verstanden als Kombination von Haushaltszusammensetzung und Alter) als auch von individuellen Merkmalen abhängig. So können Haushalte des gleichen Typs z. B. in Abhängigkeit von ihren Freizeitgewohnheiten oder ihrer durch Herkunft geprägten Vorlieben (Stadt oder Land) das Vorhandensein von Grünräumen und Landschaftselementen sehr unterschiedlich bewerten. Unabhängig davon lassen sich Wohnungen und Wohnstandorte insgesamt nach folgenden Kriterien bewerten:

- Ein erstes Bündel qualitativer Merkmale ergibt sich aus den technischen und ästhetischen Eigenschaften der verwendeten Materialien und der eingebauten Anlagen. Hier können sich Vorlieben für besondere Materialien und Verarbeitungsformen (Ästhetik, Haptik, gesundheitliche Unbedenklichkeit) oder eine Affinität zu bestimmten technischen Lösungen (Komfort, Umweltqualität, Wirtschaftlichkeit) bemerkbar machen. Ein besonderer Aspekt der *Ausstattungsqualität* ergibt sich aus dem Zugang zu Licht und frischer Luft. Die Exposition des Gebäudes, das Vorhandensein von Balkonen, Terrassen oder Gärten, die Größe und Ausrichtung der Fensterflächen und anderes mehr ist diesbezüglich relevant.
- Eine ebenfalls wichtige Alltagspraktikabilität ergibt sich zunächst und in erster Linie aus der Funktionalität des Grundrisses. Die Größe und Zuordnung der Zimmer und Funktionsräume spielen dabei eine besondere Rolle. Aber auch das Vorhandensein von Kellerräumen, Garagen oder Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Anderes haben eine große Bedeutung. Für bewegungseingeschränkte Menschen ergeben sich in dieser Hinsicht nochmals besondere Anforderungen. *Alltagspraktikabilität*
- Die Wohnung ist der Rückzugsort, in dem Menschen sich abseits einer sozialen Kontrolle und öffentlichen Sichtbarkeit aufhalten, ihr Leben gestalten und sich schließlich vom Leben „außerhalb“ erholen können. In welchem Umfang sie für ihr Alleinsein, die Partnerschaft oder das Familienleben ungestörten Rückzug und Privatheit wünschen, ist wahrscheinlich eher durch die sozio-kulturelle Prägung als durch den Haushaltstyp geprägt. Um diese Privatheit und Ungestörtheit zu ermöglichen, sind Aspekte wie Einsehbarkeit der Wohnung (inkl. der Gärten, Terrassen, Balkone), Schallschutz zu den Nachbarn sowie Belastungen aus dem Umfeld (vor allem Lärm) von hoher Bedeutung. *Privatheit / Ungestörtheit*

- Die Wohnung ist der Lebensmittelpunkt und als solches ein Ort, der für die Identifikation (wer bin ich, wofür stehe ich, wo möchte ich mich zugehörig fühlen?) und für die Repräsentation (wie möchte ich gesehen werden, was sollen andere in mir erkennen?) eine hohe Bedeutung hat. Welche Potenziale eine Wohnung und ein Wohnquartier in dieser Hinsicht haben, hängt oftmals von den städtebaulichen und architektonischen Qualitäten ab. Ästhetische Codes stehen für soziale Gruppen und deren Lebensstile und signalisieren die Zugehörigkeit zu einer Gruppe, zu der man gehören oder von der man sich abgrenzen möchte (das normierte Reihenhausbau, die Gründerzeitvilla am Stadtrand, das Fabrikloft, die großzügige und sanierte Altbauwohnung im lebendigen Innenstadtquartier, der exquisite Neubau mit allem Komfort).
*Identifikation/
Repräsentativität/
Image*
- In wahrscheinlich sehr unterschiedlicher Intensität sehen es die Menschen als wünschenswert an, ausgehend von ihrer Wohnung nachbarschaftliche Kontakte zu haben und sich sozial aufgehoben zu fühlen. Hier spielt auch das Bedürfnis nach Vertrautheit und Sicherheit eine Rolle. Ob Menschen dies herstellen können, hat zunächst mit ihrer eigenen Bereitschaft zu tun, auf andere zuzugehen. Daneben spielen aber auch die soziale Zusammensetzung der Hausgemeinschaft und der Nachbarschaft eine Rolle, wobei eine gewisse Homogenität das Zusammenkommen erleichtert. Schließlich hängt das Zustandekommen von sozialen Kontakten von den Möglichkeiten der Begegnung im öffentlichen Raum (Überschaubarkeit, Sicherheit, Aufenthaltsqualitäten, Anlässe) sowie von einem gut gestalteten, gestuften Übergang von der privaten Wohnung in den öffentlichen Raum ab (Vorgärten).
*Soziale
Einbettung/
Soziale Kontakte/
Vertrautheit*
- Das Vorhandensein von Einrichtungen des eher kurzfristigen Bedarfs im Umfeld der Wohnung hat ebenfalls eine hohe Bedeutung für die Wohnqualität. Dies betrifft den Einzelhandel, Banken, Gesundheitsdienstleistungen, Schulen, Kindergärten und anderes mehr. Sehr mobile Menschen sind dabei weniger auf die Nahversorgung angewiesen als weniger Mobile. Die Art des Angebotes ist in gewissen Teilen ein Ergebnis der Sozialstruktur des Viertels und der daraus resultierenden Nachfrage. Dies spiegelt sich im Lebensmitteleinzelhandel sowie in der Art der Cafés und Kneipen ebenso wie in Schulen und Kindergärten. Auch hieraus resultiert bisweilen die Neigung, in Stadtviertel zu ziehen, zu denen in sozialstruktureller und kultureller Hinsicht eine hohe Übereinstimmung oder Ähnlichkeit besteht.
*Versorgungsqualität
im Nahbereich*
- Das Bedürfnis der Menschen, sich selbst in Beziehung zur Natur zu sehen und dies mit einem Naturerlebnis zu verbinden, ist unterschiedlich stark ausgeprägt, aber breit verankert. Dementsprechend spielt es bei der Auswahl der Wohnung oder des Wohnstandortes eine große Rolle. Dieser Naturbezug kann auf unterschiedliche Weise mit jeweils spezifischer
*Naturnähe/
Landschaftsbezug*

Intensität hergestellt werden: die Sichtbeziehung ins Grün, der eigene Garten, die Durchgrünung des Wohnviertels, der Park in der Nähe, der Zugang in die offene Landschaft usw.

- Im Grundsatz mit dem zuvor genannten Naturbezug vergleichbar, aber gänzlich anders gelagert ist das ebenso vorhandene Bedürfnis nach einem anregenden, lebendigen Umfeld. Hier spielen die städtebauliche Qualität als Wechselspiel von architektonischen Ausdrucksformen und Sichtbeziehungen, die Aufenthaltsqualitäten, die Angebote für Freizeitaktivitäten und Konsum (Cafés, Kneipen, interessante Läden) und vieles andere hinein. Verstärkt wird dies durch eine hohe Nutzungsintensität (Vielzahl und Vielfalt von Menschen), die möglichst ohne störende Einflüsse (Lärm, Sicherheitsprobleme) und verbunden mit zivilen, zugewandten Umgangsformen zustande kommt.
- Schließlich müssen die Wohnung und der Wohnstandort für alle außerhalb des Viertels stattfindenden Aktivitäten erreichbar sein. Die Präferenz für unterschiedliche Verkehrsträger ist dabei sowohl von individuellen Prägungen, vom Alter und von der Art der Wege abhängig. Die Gesamtbedeutung der Erreichbarkeit ergibt sich aus dem Mobilitätsgrad des Haushaltes.

*Erlebnisqualität und
Urbanität*

Erreichbarkeit

2.2. Ergänzende Aspekte für die Wohnentscheidung

Die Entscheidung für eine Wohnung wird in der Regel auch mit einem gewissen Blick auf die Werthaltigkeit und den langfristigen Erhalt der Wohnqualität getroffen. Insbesondere bei der Wohneigentumsbildung ist das leicht nachvollziehbar. Aber auch für Mieter würde es eine Entwertung ihrer Wohnstandortentscheidung bedeuten, wenn das Viertel vorher nicht absehbare Qualitätseinbußen hinnehmen muss.

Die Wohnqualität in den oben beschriebenen Dimensionen ist zunächst unabhängig vom Eigentumsstatus. Gleichwohl spielt diese bei der Auswahl der Wohnung eine große Rolle. Mieter genießen den Vorteil sich um weniger kümmern zu müssen und haben in dieser Hinsicht auch eine verlässlichere Kostensituation. Wohnungseigentümer haben den Vorteil, die Wohnung und das Objekt entsprechend ihrer spezifischen Bedürfnisse gestalten, bewirtschaften und instandhalten zu können. Dies gilt insbesondere im Einfamilienhaus und weniger in der Etagenwohnung, wo man sich in wesentlichen Bewirtschaftungsfragen mit der Haus- bzw. Eigentümergemeinschaft abstimmen muss. Auch deswegen ist die Präferenz für das Wohneigentum zumindest partiell an die Präferenz für das Einfamilienhaus geknüpft.

*Eigenständige
Bewirtschaftung des
Wohnraums*

Die Entscheidung für Miete oder Eigentum ist darüber hinaus wesentlich durch ökonomische Überlegungen im Sinne des langfristigen Vermögensaufbaus beeinflusst. Dabei führt der reine Renditevergleich (Wertentwicklung des Wohneigentums versus Miete plus andere Anlageformen) nicht zu eindeutigen Ergebnis-

*Aufbau von
Vermögen/
Altersvorsorge*

sen. Entscheidend ist vielmehr, dass die Entscheidung für Wohneigentum zugleich die Entscheidung für reduzierte Konsumausgaben und mehr Vermögensaufbau ist (Abtragen des Kredits). Hinzu kommt, dass der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses oftmals eine zusätzliche Unterstützung aus der Familie mobilisiert.

Die schon einigermaßen ausführliche, aber wahrscheinlich noch lückenhafte Darstellung der entscheidungsrelevanten Qualitätsdimensionen in Kapitel 2.1 macht deutlich, dass der Entscheidung für die Wohnung und den Wohnstandort eine komplexe Abwägung zugrunde liegt. Manches davon geschieht explizit und bewusst, anderes bleibt eher im Bereich des Unbewussten. Ob sich ein Haushalt bei der Wohnungssuche seinem persönlichen Optimum nähern oder seine Präferenzen weitgehend umsetzen kann, hängt insbesondere von folgenden Faktoren ab:

- Die ökonomische Leistungsfähigkeit und die daraus ableitbare Zahlungsbereitschaft ist zentral für die Wahlfreiheit, die sich innerhalb des verfügbaren Wohnungsangebotes ergibt. Der ökonomisch leistungsfähige Haushalt kann seine Wohnwünsche in höherem Maße befriedigen bzw. seine Präferenzen besser umsetzen. *Ökonomische Restriktionen*
- Wichtig ist darüber hinaus der mögliche Umzugs- oder Suchradius. Haushalte, die sich räumlich recht frei in einem lokalen Wohnungsmarkt bewegen können, haben eine größere Wahlfreiheit. Haushalte, die an einen Standort bzw. an ein Viertel gebunden sind, bleiben auf die Angebote dieses Viertels beschränkt. Wie stark sich ein Haushalt an seinen Standort gebunden fühlt, ist im Kern von der Intensität und der Bewertung der mit dem alten Wohnstandort verknüpften emotionalen und sozialen Bindungen abhängig. In welchem Radius und Raum sich die Suche nach einem neuen Wohnstandort bewegen kann, ergibt sich ferner aus der Mobilitätsbereitschaft und dem zwischen Arbeitsplatz und sonstigen Eckpunkten (Freunde, Verwandte) gespannten räumlichen Aktionsfeld. *Ortsbindung*
- Als dritter Aspekt spielt auch der Zeitdruck bei der Wohnungssuche eine Rolle. Haushalte, die schnell eine neue Bleibe finden müssen, haben weniger Gelegenheit den Markt zu sondieren oder Angebote abzulehnen, die nicht in vollem Umfang ihren Anforderungen entsprechen. Schlussendlich ist es daher wahrscheinlicher, dass sie auch Angebote annehmen, die eigentlich nicht ihren Wünschen entsprechen. *Zeitplanung*
- Auch Diskriminierungen (ob bewusste oder unbewusste) am Wohnungsmarkt schränken die Möglichkeit, die eigenen Wohnwünsche zu verwirklichen für einige Haushalte ein. So stoßen bspw. Familien mit Kindern oder Haushalte mit Migrationshintergrund bei manchen Vermietern auf Ablehnung, weil sie etwa vermeintlich nicht in das bestehende Mietergefüge integriert werden können. *Diskriminierung*

- Nicht zuletzt ist der Wohnungsmarkt nur eingeschränkt transparent. Nicht jeder suchende Haushalt verfügt über alle Informationen über freie oder frei werdende Wohnungen oder Häuser. Entsprechend kann auch immer nur aus einem eingeschränkten Angebot gewählt werden.

*Zugang zu
Informationen*

Die oben beschriebenen Anforderungen unterliegen einem Wandel, wobei dieser Wandel primär durch langfristige gesellschaftliche Veränderungen angetrieben wird. Allzu oft werden die Auswirkungen veränderter Wohnungsmarktkonstellationen jedoch fälschlicherweise als Präferenzwandel interpretiert. Dies geschieht z. B. derzeit bei der neuen Suburbanisierungswelle, die häufig als neue Vorliebe für das kleinstädtische Wohnen und als Ablehnung der großstädtischen Betriebsamkeit und Hektik beschrieben wird. Wahrscheinlich ist diese neue Suburbanisierungswelle aber vor allem Ausdruck einer aufgrund von Knappheit und steigenden Preisen reduzierten Wahlfreiheit im großstädtischen Wohnungsmarkt und insofern eine Ausweichreaktion bei relativ konstanten Präferenzen. Es mag zwar derartige Modewellen geben (heute ist die Stadt „in“, morgen wieder „out“), doch ist die Wohnstandortwahl für die Lebensqualität der Menschen zu wichtig, als dass sie sich allzu leichtfertig von Moden beeinflussen lassen. Wichtiger sind die realen Lebensbedingungen, die davon ausgehenden Alltagsbedürfnisse und schließlich die langfristig angelegten kulturellen Prägungen.

*Spannungsfeld:
Lebensgestaltung*

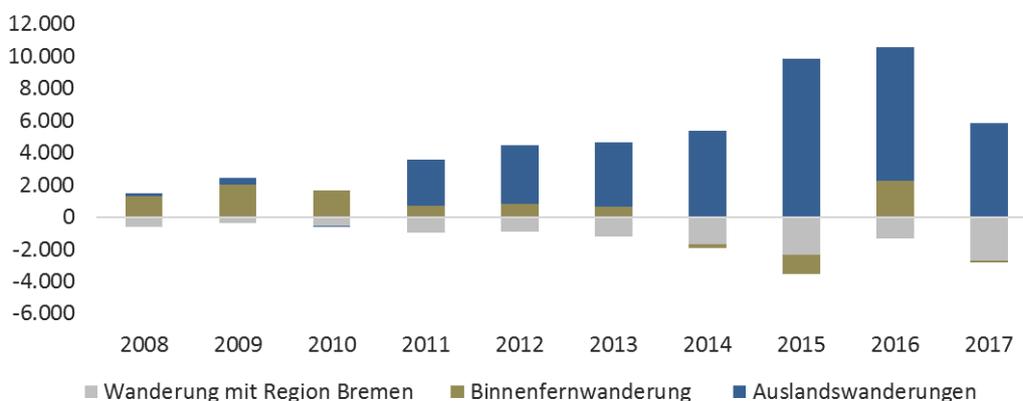
3. Analyse der Wanderungsbewegungen

Interkommunale Wanderungen sind ein entscheidender Einflussfaktor für die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt und damit für die Stadtentwicklung im Allgemeinen – dies gilt in besonderem Maße für die vergangenen fünf Jahre, in denen eine starke Auslandszuwanderung in allen deutschen Großstädten für einen deutlichen Anstieg der Einwohnerzahlen und eine Anspannung der Wohnungsmärkte sorgte. Die Wanderungsgewinne durch die Auslandszuwanderung „überdeckten“ vielerorts die Wanderungsverluste bei den inländischen und regionalen Wanderungen, die für die Untersuchung von Nachfragegruppen auf dem Bremer Wohnungsmarkt von großer Bedeutung sind. Deshalb ist es bei der Untersuchung der Wandertrends der letzten Jahre wichtig, die Wanderungen differenziert nach Quelle/Ziel, nach Nationalität sowie nach Altersklassen zu betrachten. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Folgenden vorgestellt.

Betrachtet wird der Zeitraum von 2008 bis 2017. In einzelnen Fällen sind die Daten für das Jahr 2017 noch nicht verfügbar¹.

3.1. Entwicklung der Bremer Wanderungsbilanz

Abbildung 1: Wanderungssaldi differenziert nach Wanderungsentfernung



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

Generell ist die Bilanz Bremens bei der stadtgrenzenüberschreitenden Wanderung positiv. Es ziehen deutlich mehr Personen nach Bremen, als aus der Stadt wegziehen. Abbildung 1 zeigt, dass sich seit 2011 das Wanderungssaldo sehr positiv entwickelt hat und dass diese positive Entwicklung – wie in nahezu jeder deutschen Großstadt – auf den starken Anstieg der Auslandszuwanderung zurückzuführen ist. Im Jahr 2015 erreichte die Auslandszuwanderung mit einem positiven Wanderungssaldo von 9.812 Personen den Höhepunkt. Seitdem sind

Positive
Wanderungsbilanz

¹ Zu beachten ist, dass durch die Umstellung bei der Datenübermittlung für die Wanderungsstatistik und methodische Veränderungen bei der Aufbereitung der Wanderungsdaten die amtlichen Daten ab dem Jahr 2016 nur eingeschränkt mit den Daten aus den Vorjahren zu vergleichen sind.

die Wanderungsgewinne aus dem Ausland wieder rückläufig, sie bleiben jedoch auf einem hohen Niveau.

Einwohnerverluste entstehen für Bremen im kompletten Betrachtungszeitraum dagegen bei der regionalen Wanderung. Hierunter sind die Wanderungsverflechtungen mit den Gemeinden im Umkreis von rund 30 km vom Zentrum der Stadt Bremen zu verstehen. Diese Verluste haben zwischen 2012 und 2015 kontinuierlich zugenommen. Nach einem – zum Teil auf die methodische Umstellung der Wanderungsstatistik² zurückzuführenden – Rückgang im Jahr 2016 war im Jahr 2017 erneut ein hoher Wanderungsverlust zu beobachten.

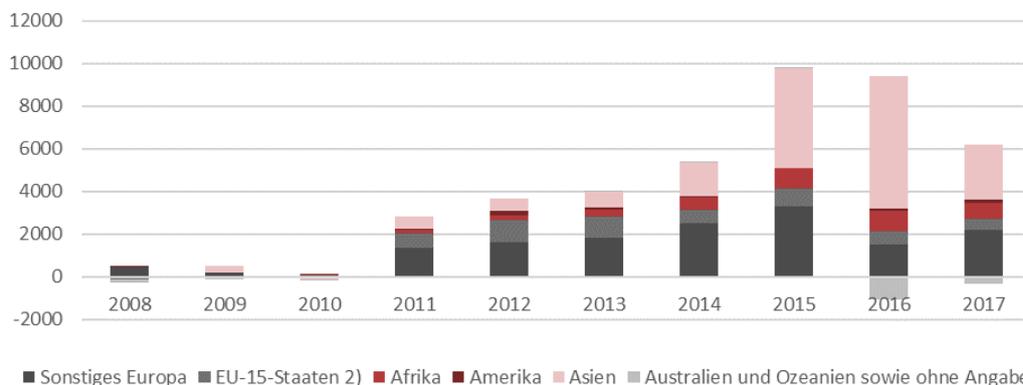
Regionale
Wanderungsverluste

Bei der Binnenfernwanderung³ verfügt Bremen in den meisten betrachteten Jahren über eine positive Bilanz, in den Jahren 2014, 2015 sowie auch im Jahr 2017 sind hier jedoch Wanderungsverluste eingetreten.

Im Folgenden werden die Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland sowie die Binnennah- und -Fernwanderungen näher untersucht.

3.1.1. Auslandszuwanderung

Abbildung 2: Wanderungssaldi nach Herkunfts- bzw. Zielstaatengruppen, nur Auslandswanderungen⁴



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

Für die Wanderungsbilanz mit dem Ausland lassen sich im betrachteten Zeitraum mehrere Phasen abgrenzen – diese zeigen sich vor allem hinsichtlich der Herkunfts- bzw. Zielstaaten der Wanderungen (siehe Abbildung 2).

² „Aufgrund der Umstellung der Wanderungsstatistik auf ein neues Liefer- und Aufbereitungsverfahren wurden alle im Zeitraum Januar 2016 bis Mai 2017 an die Statistik gemeldeten Zu- und Fortzüge mit einem Zu- bzw. Fortzugsdatum in 2015 oder 2016 in der Regel in dem Berichtsmonat entsprechend ihrem Ereignisdatum (entspricht Datum des Zuzugs, Wegzugs, oder Wohnungsstatuswechsels) verarbeitet. Zuvor wurden nur die in einem Monat von den Meldebehörden erfassten und nach Monatsende an die Statistik gemeldeten Zu- und Fortzüge berücksichtigt. Das veränderte Vorgehen führt zu einem ‚Vorzieheffekt‘, bei dem ein Teil der Wanderungsfälle früher als sonst üblich berücksichtigt wird.“ (Statistisches Bundesamt 2018: 3)

³ Wanderungsaustausch mit den Gemeinden Deutschlands ohne die Umlandgemeinden

⁴ EU15: Belgien, Dänemark, Finnland, Frankreich, Griechenland, Großbritannien, Irland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Portugal, Schweden und Spanien

2008 bis 2010 verlief die Zuwanderung aus dem Ausland auf niedrigem Niveau. Mit einigen Regionen – vor allem Kerneuropa (EU-15) bestand sogar eine leicht negative Wanderungsbilanz. 2011 kam es im Rahmen der Wirtschaftskrise, von der Südeuropa in besonderem Maße betroffen war, sowie dem Beginn der EU-Arbeitnehmerfreizügigkeitsregelung für viele westeuropäische Staaten zu einem deutlichen Anstieg der Zuwanderung aus anderen europäischen Staaten. In den Folgejahren konnte für Bremen ein jährlicher Wanderungsüberschuss von ca. 2.000 bis 3.000 Personen aus anderen europäischen Staaten (vor allem Süd- und Osteuropas) beobachtet werden.

*Zuwanderung aus
Osteuropa*

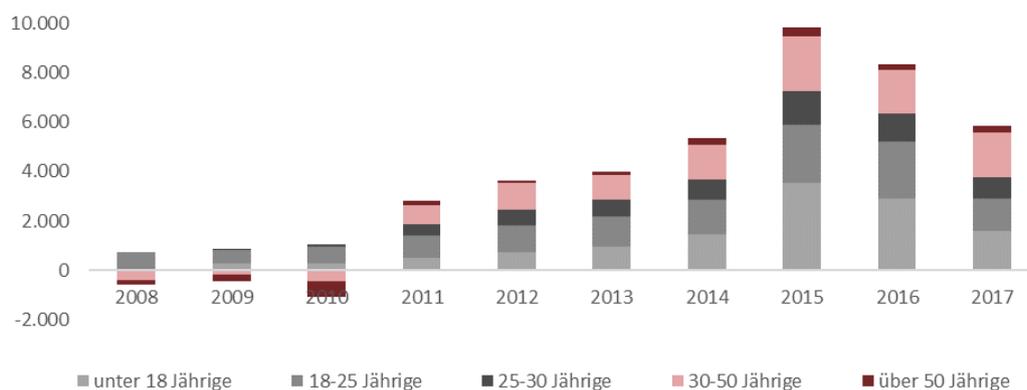
Beginnend im Jahr 2014, vor allem aber in den Jahren 2015 und 2016 stieg aufgrund von neuen weltweiten Krisen und Kriegen die Zuwanderung aus Afrika und vor allem aus Asien sprunghaft an. Die Jahre 2015 und 2016 waren stark durch die Flüchtlingszuwanderung geprägt. 2017 ging die Zuwanderung aus nicht-europäischen Ländern wieder deutlich zurück. Die weiteren Entwicklungen bei der Auslandszuwanderung sind schwer prognostizierbar und lokal kaum zu beeinflussen.

*Flüchtlings-
zuwanderung*

Bei der altersdifferenzierten Betrachtung der Auslandswanderung (siehe Abbildung 3) war zwischen 2008 und 2010 ein positives Wanderungssaldo bei den 18- bis 25-Jährigen festzustellen. Hier sind vor allem bildungs- und berufsbedingte Gründe zu vermuten. Zudem gab es negative Wanderungssaldi bei den älteren, über 50-Jährigen – hier spielt vermutlich der Trend zur Rückkehr in die Heimat nach Renteneintritt eine Rolle.

Hochschule als Motor

Abbildung 3: Wanderungssaldi altersdifferenziert, nur Auslandswanderungen

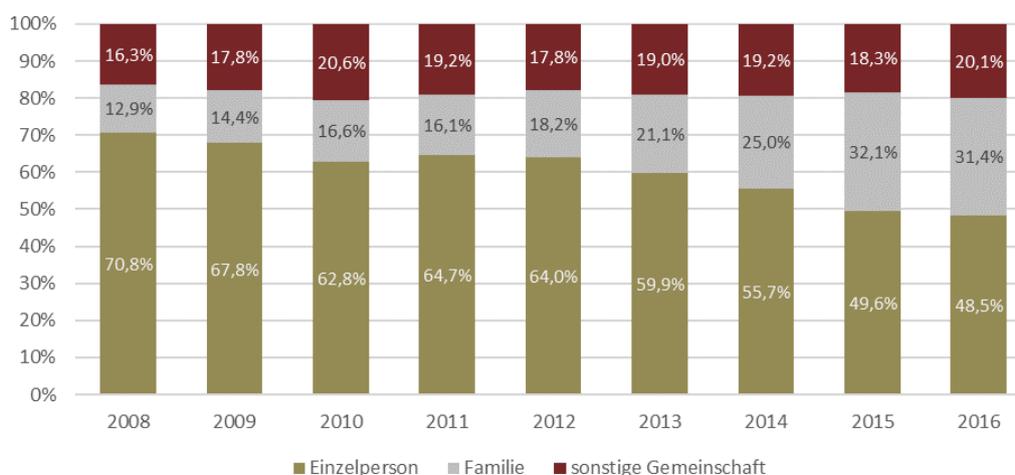


Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

Seit 2011 gibt es Wanderungsüberschüsse bei allen Altersgruppen. 2011 bis 2014 trugen alle Altersgruppen in ähnlichem Maße zum positiven Wanderungssaldo bei, in den Jahren 2015 und 2016 war im Zuge der Flüchtlingszuwanderung dagegen ein starker Anstieg der Migration junger Personen – darunter in größerem Umfang auch von Minderjährigen – zu beobachten.

Der hohe Anteil Minderjähriger zeigt sich auch bei Betrachtung der Haushaltsstruktur der aus dem Ausland Zugewanderten. Während diese lange Zeit stark durch eine Zuwanderung von Einzelpersonen in den Arbeitsmarkt geprägt war, zogen im Zuge der Flüchtlingszuwanderung zunehmend auch Familien mit Kindern⁵ nach Bremen (siehe Abbildung 4) – dies zieht eine Veränderung der Wohnraumnachfrage durch die Zugewanderten nach sich. Für das Jahr 2017 liegen noch keine Daten zur Haushaltsstruktur vor.

Abbildung 4: Haushaltsform der aus dem Ausland nach Bremen Zugezogenen

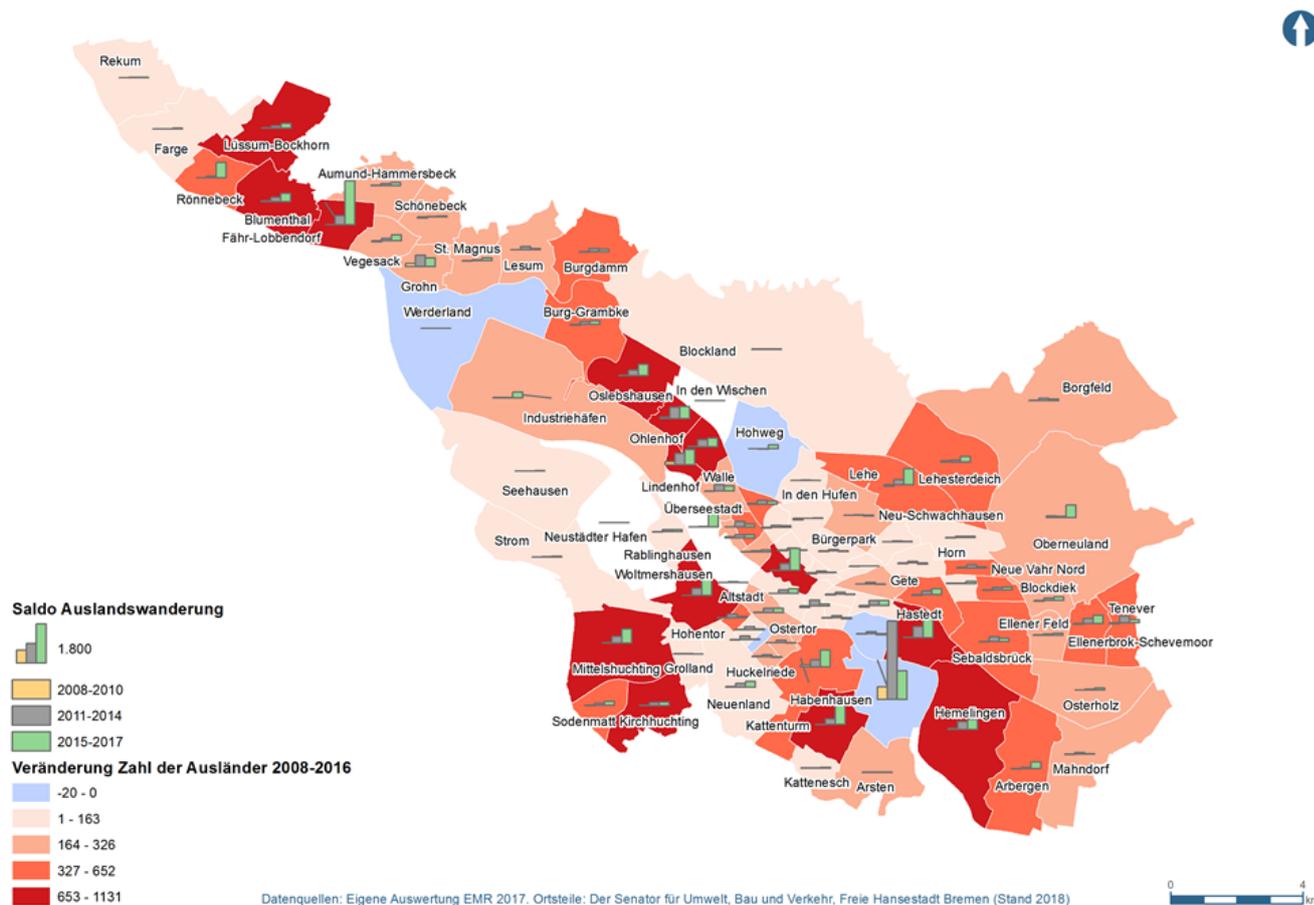


Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

Räumlich verteilen sich die aus dem Ausland Zugewanderten sehr ungleichmäßig auf das Bremer Stadtgebiet. Es zeigt sich, dass bestimmte Stadt- und Ortsteile sich als „Orte der Ankunft“ (Arrival City-Quartiere nach SAUNDERS 2011) herauskristallisieren, in denen sich die Zugewanderten verstärkt niederlassen und die für die Gesamtstadt eine wichtige Integrationsaufgabe übernehmen. In Bremen sind es vor allem die Stadtteile Gröpelingen, Vegesack und Huchting, in denen ein starker Zuzug aus dem Ausland und ein deutlicher Anstieg der Zahl der Ausländer erkennbar ist (siehe Abbildung 5). Besonders in diesen Stadtteilen bewirkt die starke Auslandszuwanderung einen Anstieg des Bedarfs an Wohnraum im unteren, preissensiblen Marktsegment. Gleichzeitig trägt die Zuwanderung hier aber auch zu einem Rückgang der vorhandenen Leerstände bei.

*Einzelne
Stadtgebiete im
Fokus*

⁵ Als Familien gelten hier alle Gemeinschaften, die aus mindestens einem Erwachsenen und mindestens einem Kind bestehen.

Abbildung 5: Wanderungssaldo mit dem Ausland sowie Zahl der Ausländer im Zeitverlauf

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Einwohnermelderegister der Hansestadt Bremen

Für die Stärke der Zuwanderung aus dem Ausland für die Ortsteile ist die Entwicklung der Zahl der dort lebenden Ausländer ein besserer Indikator als das Saldo der Auslandszuwanderung, da die Aufnahme von Flüchtlingen in zentralen Erstaufnahmeeinrichtungen (v.a. in Habenhausen) mit anschließender dezentraler Unterbringung zu Verzerrungen führt.

3.1.2. Regionale Wanderungen

Abbildung 6 zeigt die Wanderungsverflechtungen Bremens mit seiner Region. Sie basieren auf Sonderauswertungen des Einwohnermelderegisters und weichen leicht von den Zahlen der amtlichen Statistik ab. Sie bieten aber die Möglichkeit, die aktuelle Entwicklung der regionalen Wanderung differenziert für den engeren und weiteren Verflechtungsraum bis ins Jahr 2017 zu betrachten.

Abbildung 6: Wanderungssaldi Bremens mit den Kommunen des ersten und zweiten Rings

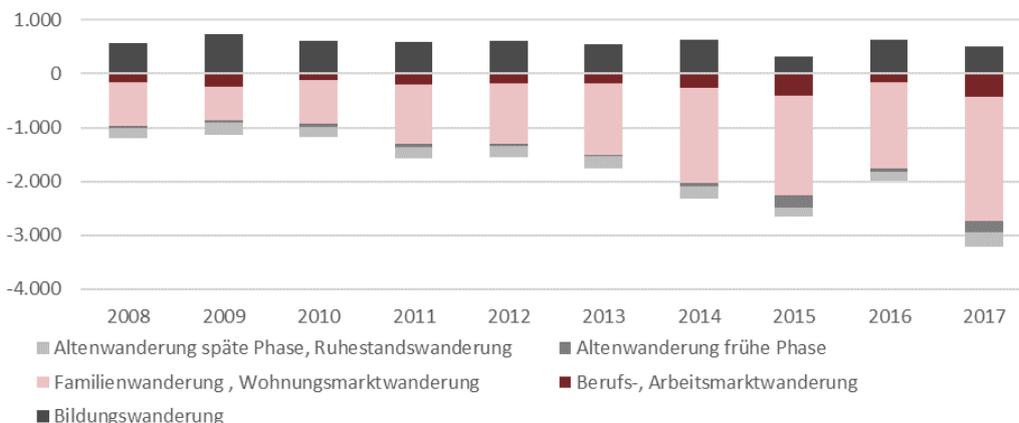


Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Bremen verliert im Rahmen der Stadt-Umland-Wanderung Einwohner an die angrenzenden Gemeinden. Derartige Entwicklungen sind typisch für Großstädte und derzeit in nahezu allen deutschen Städten zu beobachten. Es sind insbesondere die Kommunen des engeren Verflechtungsraumes um Bremen (erster Ring), mit denen eine stark negative Wanderungsbilanz besteht. Abbildung 6 zeigt auch, dass in den letzten Jahren ein nahezu kontinuierlicher Anstieg der Wanderungsverluste festzustellen war. Dabei sind insbesondere die Wanderungsverluste an die direkt an das Bremer Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden Lilienthal und Schwanewede im Kreis Osterholz, Oyten im Kreis Verden sowie Stuhr und Weyhe im Kreis Diepholz stark angestiegen. Seit 2013 ist die Wanderungsbilanz mit den Kommunen des erweiterten Verflechtungsbereichs (zweiter Ring) negativ.

Positive
Wanderungs-
bilanz in Region

Abbildung 7: Jährlicher Saldo der regionalen Wanderung, altersdifferenzierte Darstellung



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

Altersklassendifferenzierte Auswertungen der amtlichen Wanderungsstatistik zeigen, dass es vor allem Familien sowie Haushalte in der Phase der Wohnei-

Motiv: Bildung von
Eigentum

gentumsbildung (Wohnungsmarktwanderung) sind, die Bremen den Rücken kehren und in benachbarte Gemeinden ziehen. Bei den 30-50-Jährigen, bei denen die Motive der Wohnungsmarkt- und (zusammen mit den unter 18-Jährigen) der Familienwanderung dominieren, sind im Betrachtungszeitraum starke und kontinuierliche Wanderungsverluste von jährlich im Schnitt ca. 1.200 Personen zu erkennen (siehe Abbildung 7). Seit 2011 ist zudem ein stetiger Anstieg der Wanderungsverluste bei diesen Altersgruppen (30-50- und unter 18-Jährige) festzustellen. Zwischen 2010 und 2014 haben sich die Wanderungsverluste mehr als verdoppelt. Es ist zu vermuten, dass der Anstieg der Wanderungsverluste in starkem Maße auf die zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes in Bremen (im Zuge der Bevölkerungszunahme und der allgemeinen Entwicklung der Finanzmärkte) zurückzuführen ist.

Es sind vor allem Familien und Haushalte mit dem Wunsch nach Eigentumsbildung, die von dem Mangel an attraktivem und bezahlbarem Wohnraum in der Stadt betroffen sind und als Konsequenz auf die preiswertere Region ausweichen, wo sich die Wohnwünsche und -bedarfe (größerer, bezahlbarer Wohnraum, finanzierbares Eigentum) leichter realisieren lassen. Dies deutet auf ein nicht ausreichendes Angebot an familiengerechten Wohnungen und fehlende Möglichkeiten für den Eigentumserwerb aufgrund der angespannten Marktsituation hin.

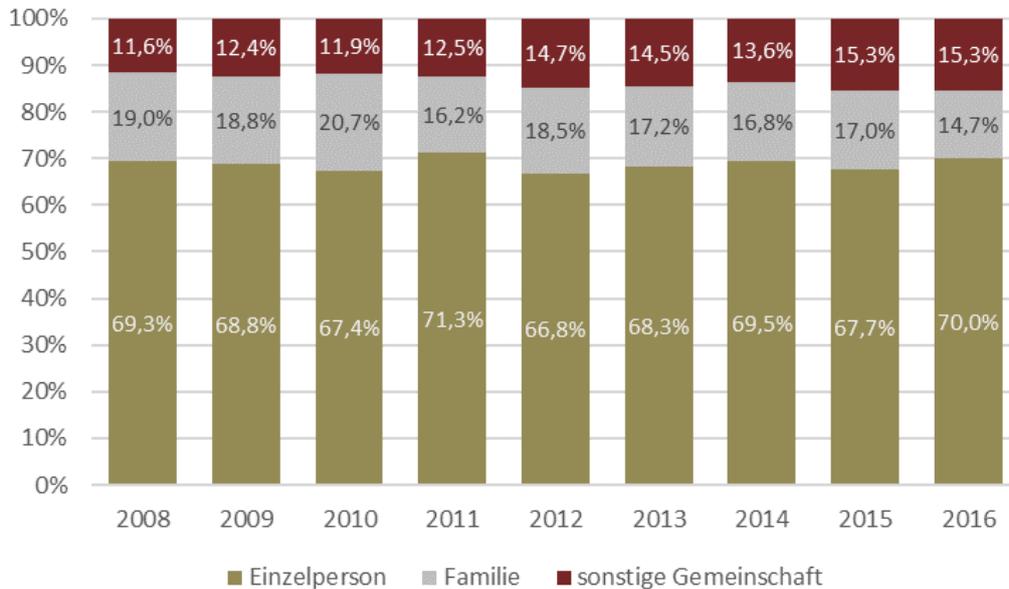
Geringere, aber ebenfalls beständige Wanderungsverluste mit der Region sind auch bei den über 50-Jährigen (Altenwanderung) festzustellen. Zudem gibt es leichte Wanderungsverluste bei den 25-30-Jährigen, bei denen die Familien- und Eigentumsbildung einen wichtigen Grund für einen Umzug darstellt.

Hingegen sind beständige Wanderungsgewinne bei den 18-25-Jährigen erkennbar. Hauptmotive für die Wanderung sind bei dieser Altersgruppe der Beginn eines Studiums oder einer Ausbildung (Bildungswanderung). Bremen profitiert hier von seiner breiten Bildungs- und Ausbildungsinfrastruktur, die in den ländlichen Kommunen so nicht vorhanden ist.

*Motiv:
(Aus-)Bildung*

Bei Betrachtung der zugezogenen Haushalte bestätigen sich die verhältnismäßig hohen Zugewinne durch die Gruppe der Einpersonenhaushalte (u.a. Bildungswanderung) sowie der geringe Anteil der Familien bei den Zuzügen (siehe Abbildung 8).

Aufgrund der vorliegenden Analyse der regionalen Wanderungen erfolgte eine gesonderte Untersuchung „Qualitative Untersuchung der Wanderungsmotive“ deren Ergebnisse als Anlage zu diesem Gutachten aufgenommen sind.

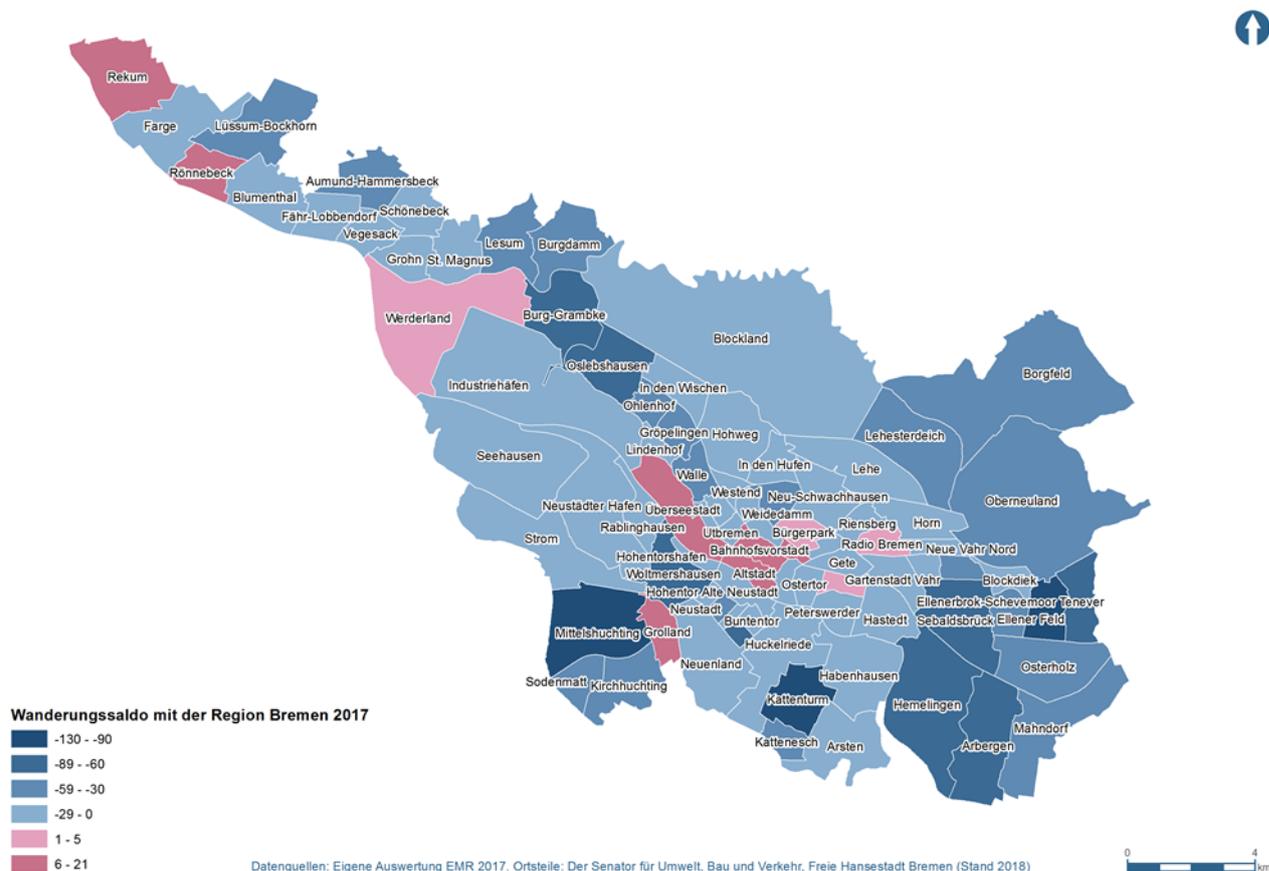
Abbildung 8: Haushaltsform der aus dem Umland nach Bremen Zugezogenen


Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

Abbildung 9 zeigt, welche Bremer Ortsteile 2017 in besonderem Maße von Abwanderungen in die Region betroffen waren oder Zuwanderungsgewinne zu verzeichnen hatten. Es wird deutlich, dass ein Großteil der Bremer Ortsteile eine negative Wanderungsbilanz mit den umliegenden Kommunen hat (blaue Färbung), wobei vor allem die östlich gelegenen Ortsteile durch stärkere Wanderungsverluste geprägt sind.

Unter den Ortsteilen mit Wanderungsgewinnen finden sich – bis auf die Ausnahmen Rekum, Ronnebeck und Werderland – vor allem solche, die über eine zentrale Lage bzw. Innenstadtnähe verfügen.

Abbildung 9: Wanderungssaldo der Bremer Ortsteile bei der regionalen Wanderung 2017



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Einwohnermelderegister der Hansestadt Bremen

3.1.3. Überregionale Wanderung

Bei den Wanderungsverflechtungen mit deutschen Kommunen, die nicht zur Region Bremen gehören, verfügte Bremen in den meisten Jahren des Betrachtungszeitraumes über eine positive Wanderungsbilanz. In den letzten Jahren hat sich diese Wanderungsbilanz jedoch verschlechtert. 2014, 2015 und zuletzt auch 2017 hatte Bremen bei den überregionalen Wanderungen sogar Wanderungsverluste zu verzeichnen (siehe Abbildung 10).

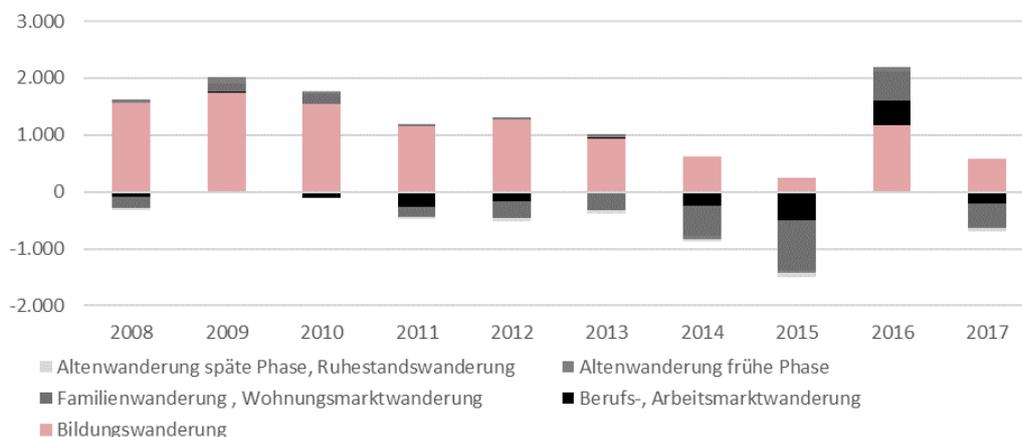
*Überregionale
Wanderungsverluste*

Beständige Wanderungsgewinne gibt es bei der überregionalen Bildungswanderung, die die Wanderungsbewegungen der hochmobilen Altersgruppe der 18-25-Jährigen abbildet. Seit 2010 sind diese Wanderungsgewinne jedoch tendenziell rückläufig. 2014, 2015 und 2017 war der Wanderungsüberschuss bei dieser Altersgruppe deutlich niedriger als Anfang der 2010er Jahre. 2016 ist zwar ein starker Wanderungsgewinn festzustellen, dieser ist jedoch zum Teil auf die methodischen Veränderungen in der Statistikerstellung zurückzuführen⁶. Im Betrachtungs-

⁶ Siehe hierzu Fußnote 2, S. 9

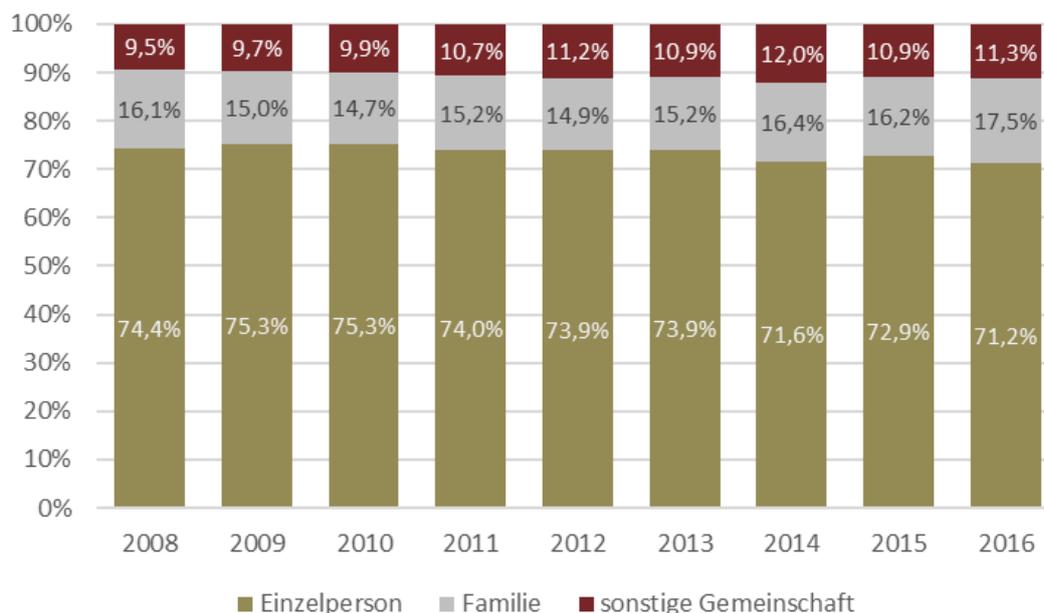
tungszeitraum von 2008 bis 2016 zeigt sich bei den Zuzügen ein nahezu konstantes Verhältnis zwischen den Einpersonenhaushalten, Familien und sonstigen Gemeinschaften, wobei der Anteil der beiden letztgenannten weniger als ein Drittel aller Zugezogenen ausmacht (siehe Abbildung 11).

Abbildung 10: Jährliche Wanderungssaldi bei der überregionalen Wanderung im Zeitverlauf differenziert nach Altersgruppen



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

Abbildung 11: Haushaltsform der durch Binnenfernwanderung nach Bremen Zugezogenen

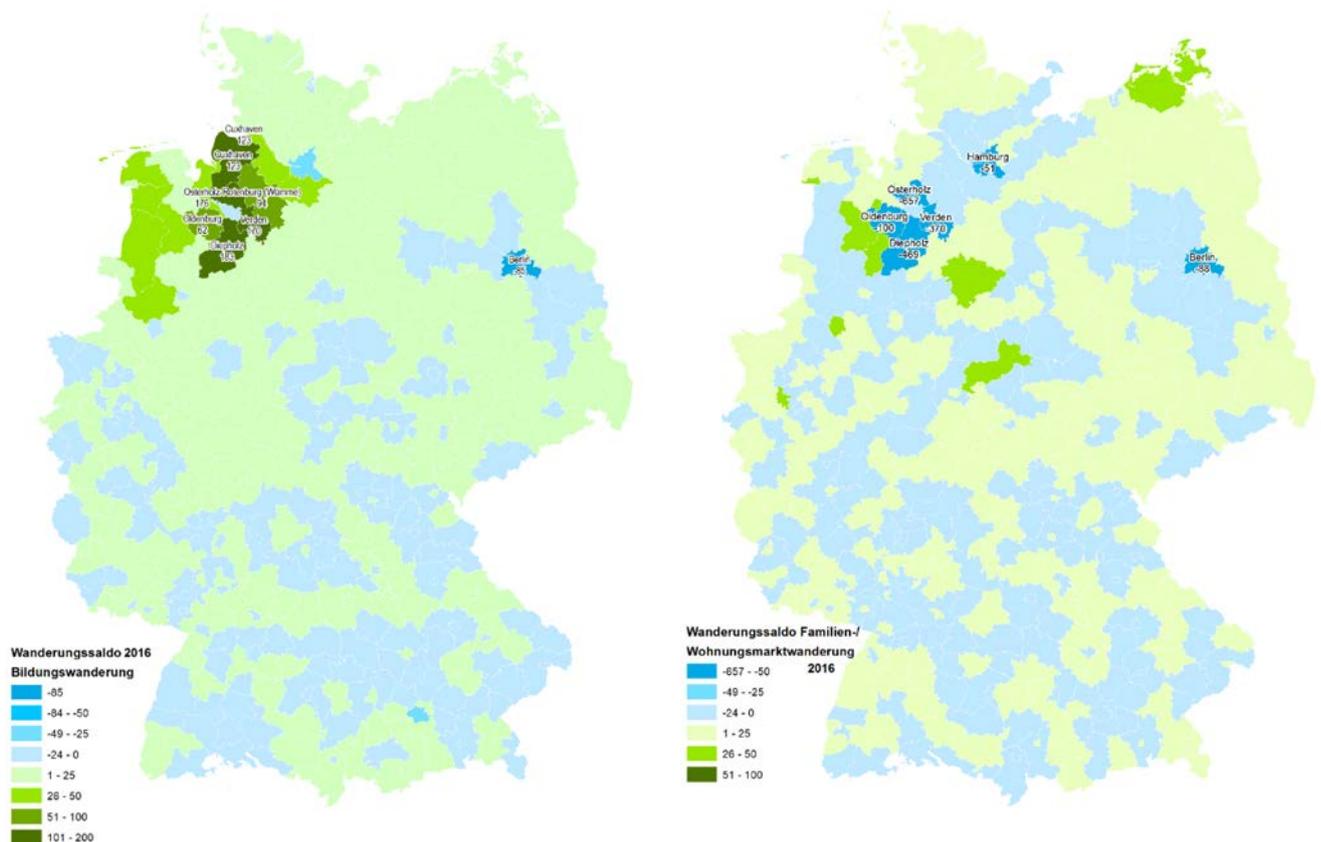


Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

Die kartographische Auswertung der Kreiswanderungsmatrix 2016 des statistischen Bundesamtes zeigt die Wanderungsverflechtungen zwischen Bremen und den Kreisen und sonstigen kreisfreien Städten in Deutschland. Es ist erkennbar, dass die Stadt Bremen bei der überregionalen Bildungswanderung Wanderungsgewinne mit einem Großteil der ländlich geprägten norddeutschen (niedersächsi-

schen, ostwestfälischen, nordhessischen) und auch ostdeutschen Kommunen (mit Ausnahme des Großraums Berlin) sowie mit zahlreichen weiteren Landkreisen und etlichen (vor allem kleineren) Städten aufweist.

Abbildung 12: Wanderungssaldi mit anderen deutschen Kommunen 2016 bei der Bildungswanderung (links) und der Familien- und Wohnungsmarktwanderung (rechts)



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Bundesamt

Besonders stark sind die Wanderungsgewinne mit den direkt angrenzenden sowie mit den weiter westlich gelegenen Landkreisen entlang der Ems. Für die jungen Erwachsenen in diesen Kommunen hat die nah gelegene Großstadt Bremen aufgrund der vorhandenen Bildungsinfrastruktur und der vielfältigen Ausbildungsmöglichkeiten eine große Anziehungskraft. Über eine negative Wanderungsbilanz verfügt Bremen vor allem mit der benachbarten Großstadt Hamburg, mit München sowie ganz besonders mit Berlin.

Bei der Familien- und Wohnungsmarktwanderung sowie bei der Berufs- und Arbeitsmarktwanderung waren nach leichten Wanderungsgewinnen 2009 und 2010 seit 2011 – das Jahr 2016 ausgenommen – Wanderungsverluste zu beobachten (siehe Abbildung 10). Abbildung 12 zeigt die bereits bei der regionalen Wanderung festgestellten starken Wanderungsverluste an die umliegenden Kommunen

bei der Familien- und Wohnungsmarktwanderung, insbesondere mit den Landkreisen Osterholz, Diepholz, Verden und Oldenburg bestehen stark negative Wanderungsbilanzen. Mit der Stadt Oldenburg sowie den Kreisen Vechta und Cloppenburg existiert dagegen eine positive Wanderungsbilanz. Daneben fallen wieder die Großstädte Hamburg und Berlin auf, mit denen Bremen – wie bereits bei der Bildungswanderung – über negative Wanderungssaldi verfügt.

Bei den überregionalen Wanderungen spielen berufs- und arbeitsmarktbezogene Wanderungsmotive eine herausragende Rolle. Bremen steht bei der Binnenfernwanderung also in starker Konkurrenz zu anderen prosperierenden Regionen und muss die Anstrengungen, attraktive großstädtische Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, weiter forcieren, um der tendenziell negativen Entwicklung des Binnenfernwanderungssaldos entgegen zu wirken.

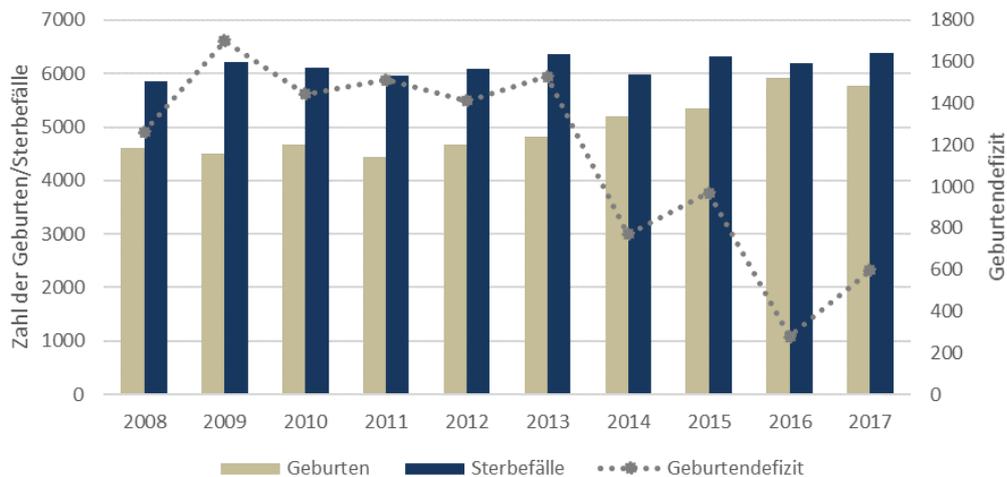
3.1.4. Natürliche Bevölkerungsbewegungen

Auch bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen war in den letzten Jahren eine außergewöhnliche Dynamik festzustellen. Deshalb soll im Folgenden kurz auf die Entwicklung der Zahl der Sterbefälle und der Geburten eingegangen werden.

Zwischen 2011 und 2016 hat sich die Zahl der Geburten in Bremen kontinuierlich erhöht und auch 2017 liegt die Zahl der Geburten auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Dabei sind sowohl bei den Haushalten mit deutscher Nationalität als auch bei den Haushalten, in denen andere Staatsangehörigkeiten vertreten sind, Anstiege zu beobachten. Da gleichzeitig die Zahl der Sterbefälle relativ konstant geblieben ist, hat sich das Geburtendefizit in den letzten Jahren deutlich reduziert. Anders als in etlichen anderen Großstädten, in denen in den letzten Jahren Geburtenüberschüsse festzustellen waren, bremsen die natürlichen Bevölkerungsbewegungen in Bremen zwar weiterhin das Wachstum der Stadt – jedoch in deutlich geringerem Umfang als noch Anfang der 2010er Jahre. Der deutliche Anstieg der Geburten zieht jedoch einen höheren Bedarf an größeren, familien-gerechten Wohnungen oder Häusern nach sich.

*Geburtendefizit
reduziert*

Abbildung 13: Entwicklung der Zahl der Geburten und Sterbefälle im Zeitverlauf



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen

3.2. Binnenwanderung

Um genauere Aussagen darüber treffen zu können, wie sich die Wanderungsbewegungen innerhalb des Stadtgebiets verteilen, wurden diese für das Jahr 2017 auf Ebene der Ortsteile untersucht.

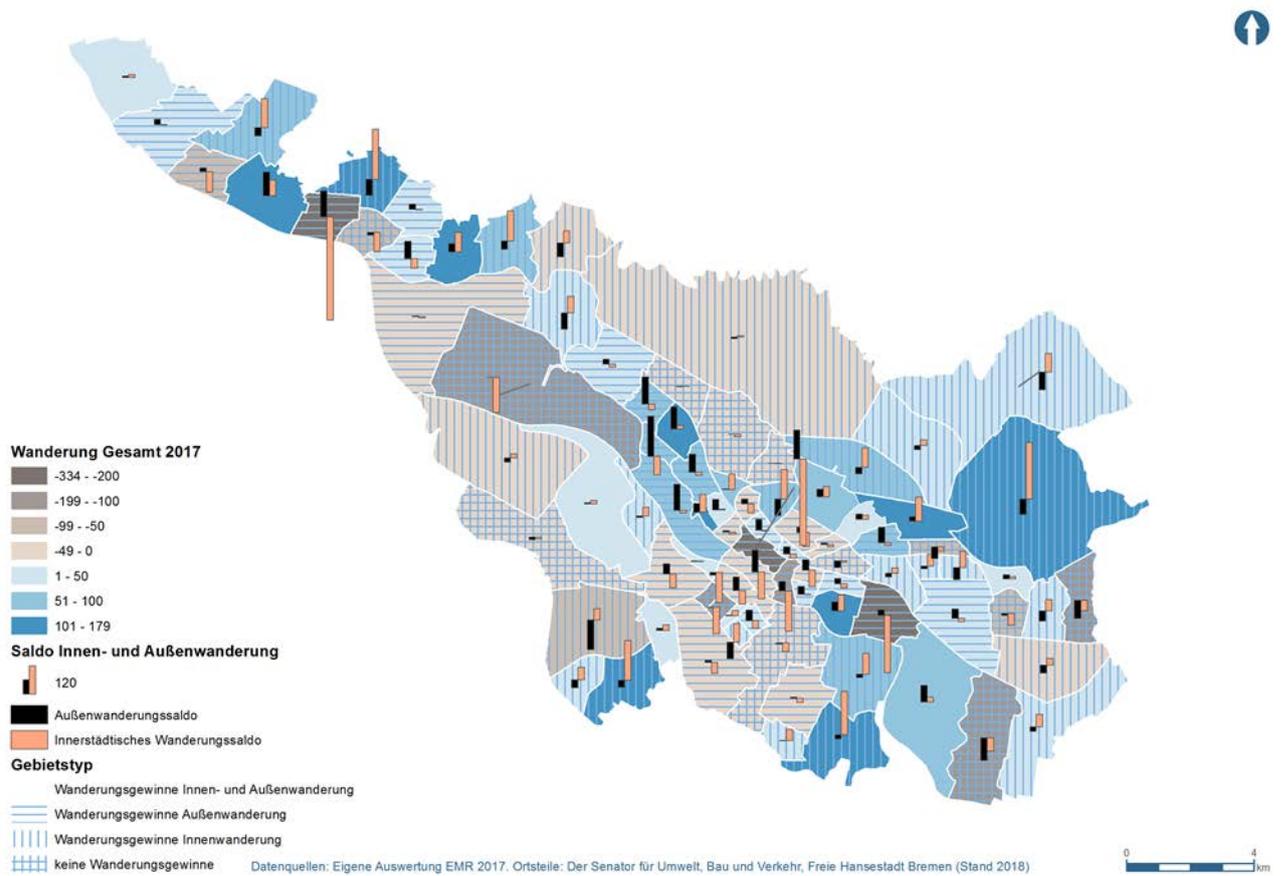
Bei Betrachtung der Außenwanderung⁷ zeigt sich, dass vor allem im Bereich zwischen Innenstadt und Überseestadt (Bahnhofsvorstadt +127, Altstadt +95, Überseestadt +112, Lindenhof +175), als auch die an der Weser gelegenen Ortsteile (Blumenthal +103, Fähr-Lobbendorf +113 und Grohn +75) eine positive Bilanz aufweisen. Verluste treten hingegen in den Randlagen Mittelshuchting (-128), Arbergen (-97) und Tenever (-79) auf (siehe Abbildung 14).

Schaut man auf die innerstädtische Wanderungsbilanz, so fällt auf, dass sich die Ortsteile mit einer positiven innerstädtischen Wanderungsbilanz über das ganze Stadtgebiet verteilen. Dabei stechen mit Oberneuland (+245), Aumund-Hammersbeck (+217), Arsten (+188) und Kirchhuchting (+171) allesamt Ortsteile am Stadtrand hervor. Die umfangreichsten innerstädtischen Wanderungsverluste wurden 2017 mit Ausnahme von Fähr-Lobbendorf (-447) für eher zentral gelegene Ortsteile wie Bahnhofsvorstadt (-373), Hastedt (-248) und Ostertor (-174) gemessen.

Auch bezogen auf das Gesamtwanderungssaldo (Bilanz der Innen- und Außenwanderung) gewinnen die Ortsteile am Stadtrand an Einwohnern. So sind es bspw. in Oberneuland (+179), Blumenthal (+171) und Arsten (+170) mehr Einwohner gegenüber dem Vorjahr. Wie bei der innerstädtischen Wanderung verlieren die Ortsteile Fähr-Lobbendorf (-334), Bahnhofsvorstadt (-246) und Hastedt (-223) auch in der Gesamtwanderungsbilanz die meisten Einwohner.

⁷ Alle Wanderungen, bei denen die Stadtgrenze überschritten wird

Abbildung 14: Innen- und Außenwanderung 2017



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Einwohnermelderegister der Hansestadt Bremen

4. Lebensstile in Bremen: Die Sinus-Milieus

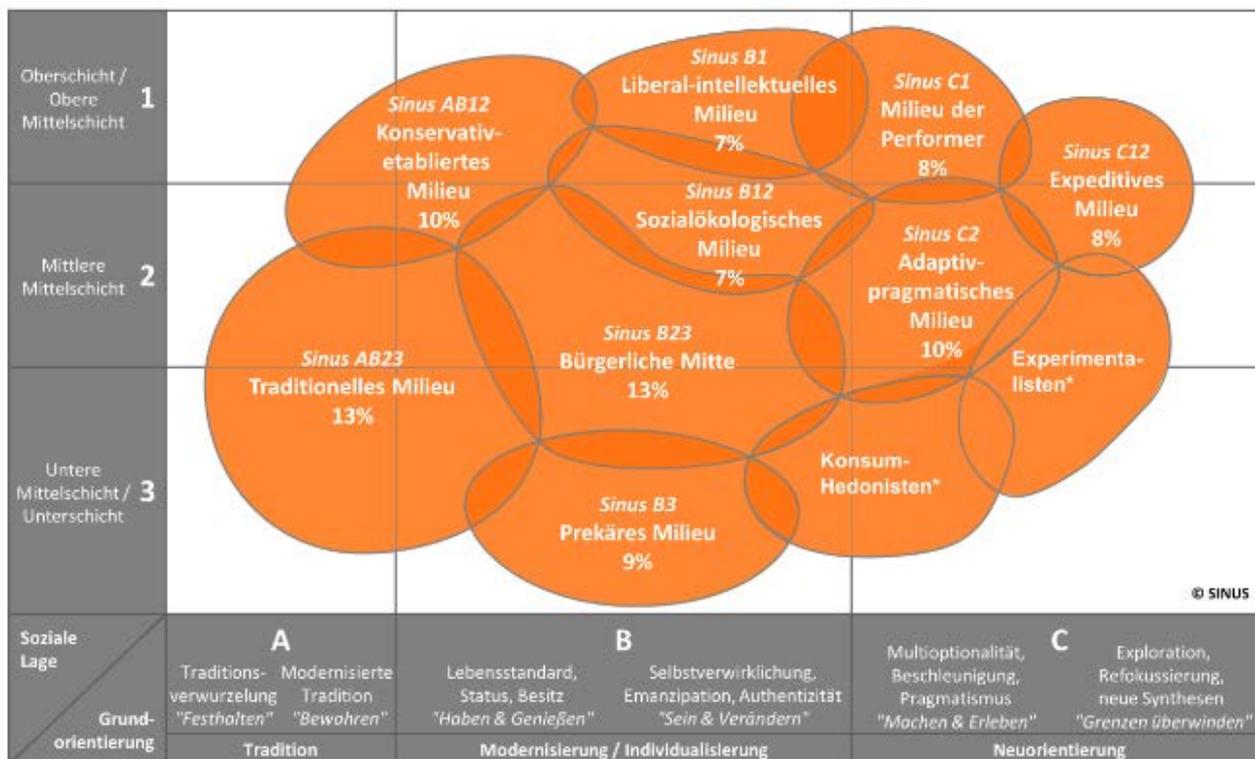
Als Ergänzung der Wanderungs- und Umzugsanalyse wird in dieser Studie mit Daten zu den sogenannten Sinus-Milieus nach dem Forschungsinstitut SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH gearbeitet⁸.

4.1. Systematik und Analyse der Sinus-Milieus

Die Analyse der Sinus-Milieus dient dazu, die qualitativen Aspekte der Wohnraumnachfrage erfassen zu können. Für die Zuordnung zu einem Sinus-Milieu werden räumliche Informationen (z. B. Lage im Stadtgebiet) mit Daten zur Bebauungsstruktur (z. B. Art des Gebäudes, Straßentyp), ökonomischen Indikatoren (z. B. Beruf, Einkommen, Kreditwürdigkeit) sowie demografischen Indikatoren (z. B. Alter des Haushaltsvorstandes, Haushaltsgröße) verknüpft.⁹

Die konkrete Milieu-Segmentierung erfolgt über die soziale Lage sowie über die grundlegende Werteorientierung („Grundorientierung“) des Haushaltes, wobei zunächst die Grundorientierungen „Tradition“, „Modernisierung/Individualisierung“ sowie „Neuorientierung“ unterschieden werden. Abbildung 15 zeigt, wie sich die verschiedenen Milieus in dieses Unterscheidungsschema einsortieren.

Abbildung 15: Sinus Milieus in Deutschland



Quelle: verändert nach Sinus Markt- und Sozialforschung

⁸ Die der Analyse zugrunde liegenden Daten wurden vom Anbieter microm erworben

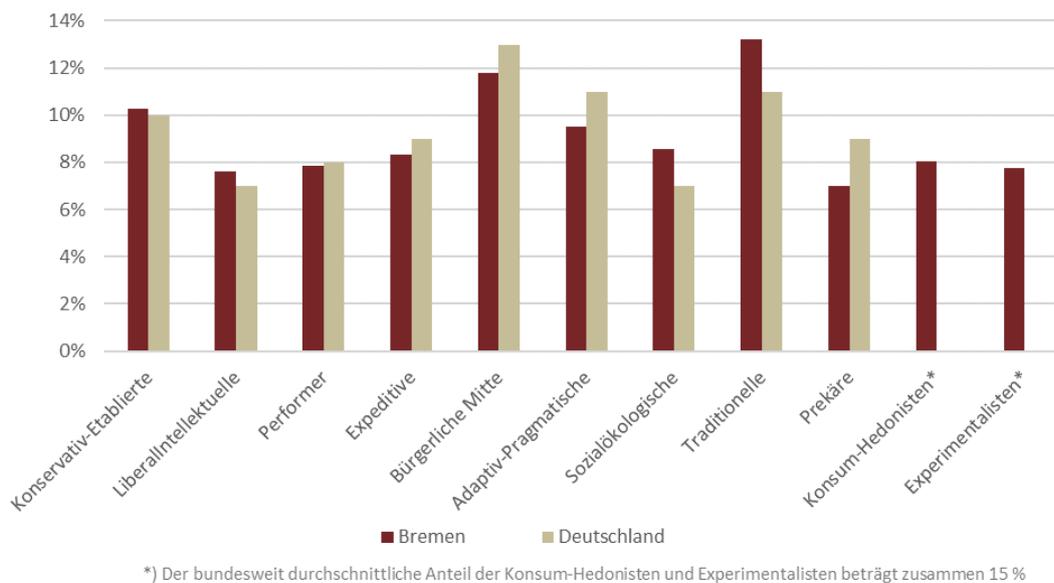
⁹ Zugrunde liegen oftmals Daten mit postalischem Adressbezug, daher sind Abweichungen von amtlichen Angaben möglich.

Für den Wohnungsmarkt lassen sich aus den jeweiligen Anforderungsprofilen der Milieus hinsichtlich der Wohnraumpräferenz und des Wohnumfelds Entwicklungsstrategien und Handlungsansätze für die Quartiersentwicklung ableiten:

- Konservativ-Etablierte, Liberal-Intellektuelle, Performer: Hohe Ansprüche an Stadt und Wohnumfeld. | *Leitmilieus*
- Prekäres Milieu, Konsum-Hedonisten: Sehr preissensibel, auf preiswerte urbane Lagen bzw. möglichst gut angebundene Stadtrandlagen angewiesen. Konsum-Hedonisten sind als Mieter und Quartiersbewohner problematisch (häufige Umzüge, Risikogruppe „Mietnomaden“/Mietschulden, Konflikte mit Nachbarschaft, kaum Verbundenheit mit Wohnung/Quartier) | *Prekäre Milieus*
- Expeditiv, Experimentalisten: Die kreativen Milieus sowie das adaptiv-pragmatische Milieu sind die Treiber der Reurbanisierung. Der Zuzug junger Menschen aus dem Umland (Bildungswanderung) fördert die Entwicklung der kreativen Milieus. | *Kreative Milieus*
- Die Bürgerliche Mitte präferiert Einfamilienhäuser in Stadtrandlage oder im Umland. Wichtig ist für sie Sicherheit und eine gute Nachbarschaft. „Fremdes“ stößt auf Unbehagen. Das sozialökologische Milieu teilt ähnliche Ansichten wie die Bürgerliche Mitte, ist jedoch gesellschaftskritischer aufgestellt. Ziel muss es sein, die Quartiere der Bürgerlichen Mitte für diese Klientel attraktiv zu halten und eine Abwanderung ins Umland zu verhindern. | *Bürgerliche Mitte*
- Vor allem in einfachen Wohnlagen und in peripheren Lagen ist das traditionelle Milieu verortet. Aufgrund der starken Schrumpfung dieses Milieus stellt sich besonders in Stadtrandlagen und statusschwachen Quartieren die Frage der Mieternachfolge (Gefahr von Leerständen). | *Traditionelle*

4.2. Sinus-Milieus in Bremen

Auf gesamtstädtischer Ebene bilden das traditionelle Milieu (13,2 %), die Bürgerliche Mitte (11,8 %) sowie das konservativ-etablierte Milieu (10,3 %) gut ein Drittel aller Haushalte ab. Dies entspricht in etwa dem bundesdeutschen Durchschnitt. Das Milieu mit dem geringsten Anteil stellen die prekären Haushalte mit 7 %, dieser Anteil ist zwei Prozentpunkte geringer als der Durchschnittswert in Deutschland (siehe Abbildung 16).

Abbildung 16: Anteile der Sinus-Milieus in Bremen 2018

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: vhw/microm, Sinus-Institut

Bei Betrachtung der Ortsteile sind allerdings starke räumliche Unterschiede in der Zusammensetzung der Milieus festzustellen. So sind die konservativ-etablierten Haushalte vor allem in den nordöstlichen Ortsteilen Borgfeld (30 %), Oberneuland (40,1 %) und Horn (29,9 %) dominant. Zusammen mit dem liberal-intellektuellen Milieu, welches dort am zweithäufigsten auftritt, bilden sie den Kern der Leitmilieus ab (siehe Abbildung 17).

In den westlich der Weser gelegenen Ortsteilen Strom (29,1 %) und Seehausen (31,4 %) sowie im Werderland (36,6 %) dominieren zwar auch die konservativ-etablierten Haushalte, jedoch repräsentiert dort die bürgerliche Mitte das zweithäufigste Milieu. Dort sind demnach Ausprägungen Richtung Mittelschicht vorhanden.

Die Ortsteile nördlich der Weser bzw. der Lesum bilden aufgrund hoher Anteile von Bürgerlicher Mitte und traditionell orientierten Haushalten ebenfalls überwiegend die Mittelschicht ab, wobei in Vegesack durch die Kombination mit dem adaptiv-pragmatischen (20,3 %) sowie dem sozial-ökologischen Milieu (16,7 %) eine eher moderne Grundorientierung überwiegt. In Burgdamm sowie Lüssum-Bockhorn liegt der Anteil der Konsum-Hedonisten mit 23,3 % bzw. 14,8 % deutlich über dem Bremer Durchschnitt.

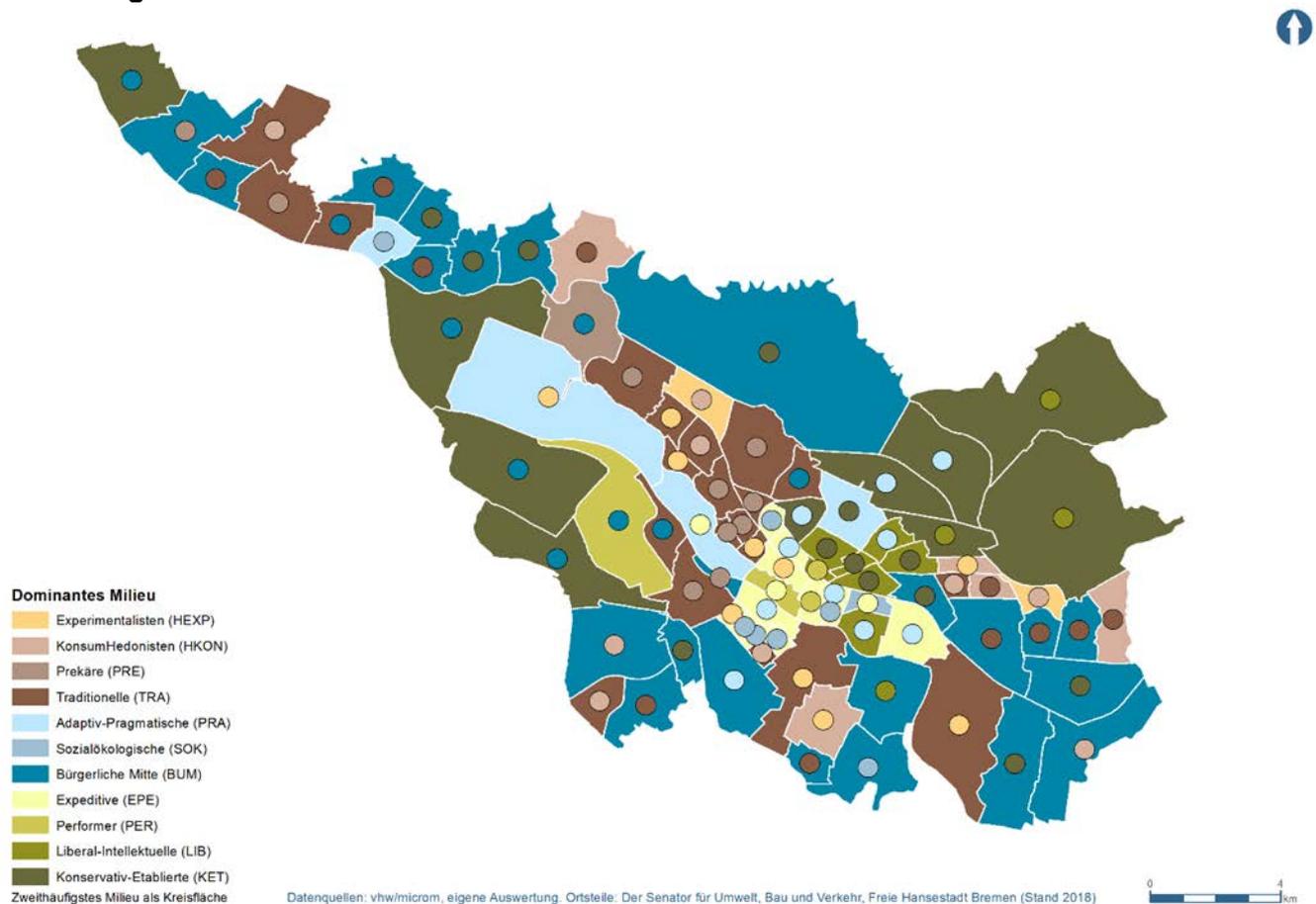
Auffällig ist bei den zwischen Autobahn 27 und den Häfen gelegenen Ortsteilen Gröpelingen, Ohlenhof und Lindenhof die sehr homogene Milieustruktur. Dort bilden jeweils lediglich drei Milieus (Traditionelle, Experimentalisten und Konsum-Hedonisten) rund mindestens 70 % aller Haushalte ab.

Eine Dominanz der Konsum-Hedonisten ist gleichermaßen in Neue Vahr Nord (40,2 % - höchster gesamtstädtischer Anteil), Neue Vahr Südost (30,9 %), Tenover (34,9 %) und Blockdiek (19,8 %) zu erkennen.

Im innerstädtischen Bereich sowie in der östlichen Vorstadt sind überwiegend expeditiv (Alte Neustadt 43,7 %) und liberal-intellektuelle (Schwachhausen 47,9 %) Milieus vorzufinden, dies entspricht einer Konzentration von Kreativen in diesen Gebieten.

Südlich der Innenstadt ist vorherrschend die Mittelschicht vertreten, mit hohen Anteilen von Haushalten der Bürgerlichen Mitte und des traditionellen Milieus, jedoch mit vereinzelt hohem Auftreten von Konsum-Hedonisten.

Abbildung 17: Sinus Milieus auf Ebene der Bremer Ortsteile



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: vhw/microm, Sinus-Institut

4.3. Sinus-Milieus nach Stadtbezirken

Eine detailliertere Betrachtung der Sinus-Milieus erfolgt auf Ebene der Baublöcke, räumlich gegliedert nach den fünf Bremer Stadtbezirken¹⁰.

Stadtbezirk Mitte

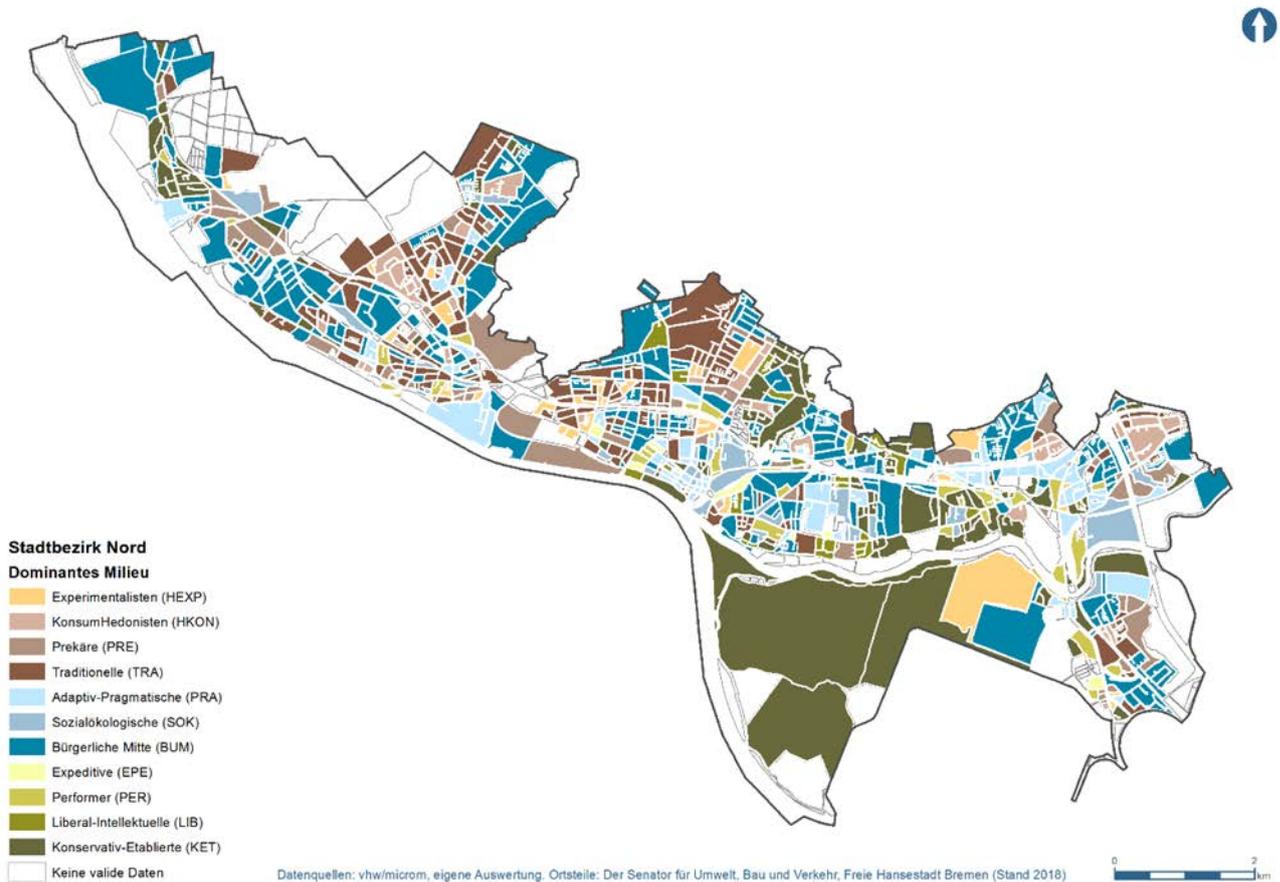
Abbildung 18: Sinus-Milieus Stadtbezirk Mitte



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: vhw/microm, Sinus-Institut

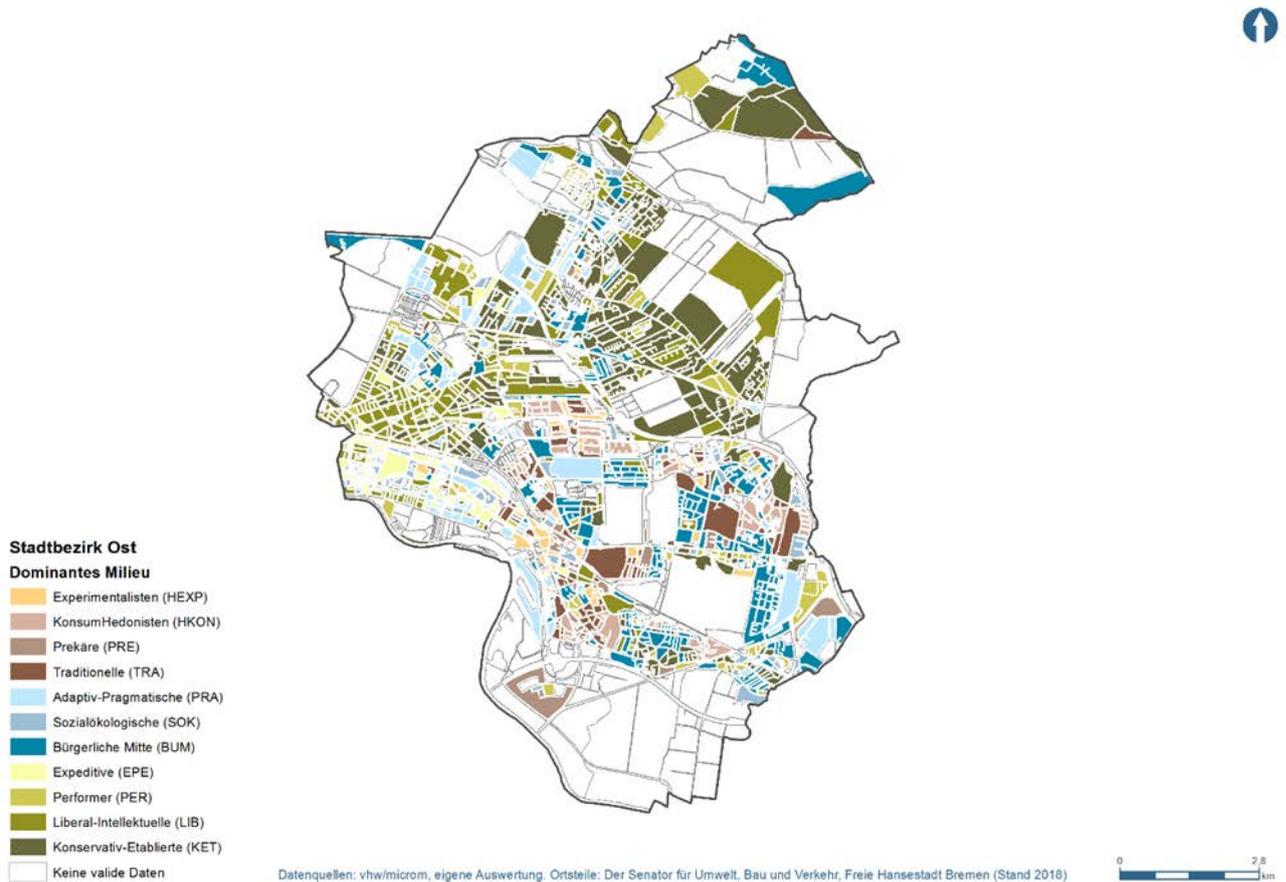
Im westlichen Bereich des Stadtbezirks Mitte liegen die Bremer Hafenanlagen. Auf die dort vorhandene Milieustruktur wird daher nicht weiter eingegangen. Im östlich gelegenen Stadtkern sind auffällig viele Haushalte der Leitmilieus vorzufinden. Besonders südlich der Wallanlage konzentrieren sich Performer sowie liberal-intellektuelle und konservativ-etablierte Haushalte. Vor allem entlang der zentralen Achse Breitenweg sowie im Schnoor-Viertel finden sich viele Expeditiv und folglich Teile des kreativen Milieus. Vereinzelt sind auch Baublöcke mit einer Dominanz der sozial-ökologisch und adaptiv-pragmatisch orientierten Milieus anzutreffen (siehe Abbildung 18).

¹⁰ Dabei werden im Hinblick auf eine möglichst valide Aussagekraft lediglich Baublöcke betrachtet, welche über mindestens fünf Adresspunkte mit gültigen Angaben verfügen

Stadtbezirk Nord**Abbildung 19: Sinus-Milieus Stadtbezirk Nord**

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: vhw/microm, Sinus-Institut

Im Stadtbezirk Nord sind vor allem die Bürgerliche Mitte und Traditionelle vorzufinden, wobei Aumund-Hammersbeck, Fähr-Lobbendorf und die Baublöcke entlang der Bahnstrecke sowie der Schwaneweder Straße Schwerpunkte des traditionellen Milieus aufweisen. Zwischen der Lesum und der Bundesstraße 74 sind zudem auch konservativ-etablierte Haushalte vorhanden. Zu beiden Seiten der Bremerhavener Heerstraße als auch an der Bundesstraße 74 finden sich Baublöcke mit vorwiegend adaptiv-pragmatischem Milieu (siehe Abbildung 19).

Stadtbezirk Ost**Abbildung 20: Sinus-Milieus Stadtbezirk Ost**

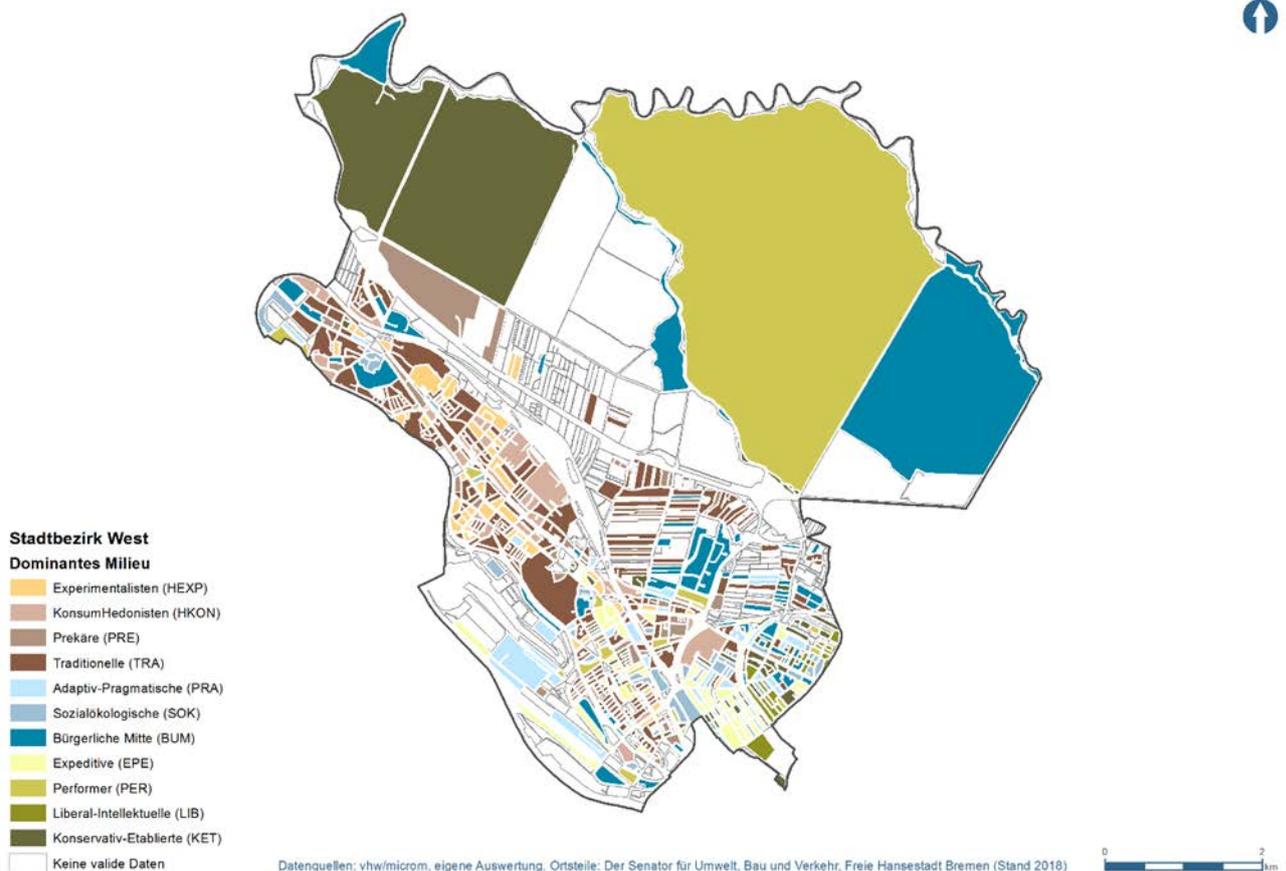
Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: vhw/microm, Sinus-Institut

Der Stadtbezirk Ost zeichnet sich durch hohe Anteile der Leitmilieus aus. Diese können zum einen im Bereich östlich des Bürgerparks, südlich der A27 und nördlich des Hauptbahnhofs verortet werden. Zum anderen sind die Milieus der Konservativ-Etablierten, der Liberal-Intellektuellen und Performer zwischen den Wümmewiesen und nördlich der A27 besonders stark ausgeprägt. In der Östlichen Vorstadt dominieren insbesondere expeditiv geprägte Haushalte und das Milieu der Adaptiv-Pragmatischen. In den übrigen Lagen des Stadtbezirks Ost zeichnet sich die Milieustruktur durch eine Mischung traditionell geprägter Milieus, Konsumhedonisten, Performern und leichten Konzentrationen der Bürgerlichen Mitte aus, letztere vor allem in Osterholz (siehe Abbildung 20).

Stadtbezirk Süd**Abbildung 21: Sinus-Milieus Stadtbezirk Süd**

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: vhw/microm, Sinus-Institut

Im Stadtbezirk Süd ist das Milieu der Bürgerlichen Mitte vor allem in Grolland sowie in den Ortsteilen östlich des Flughafens bis zum Stadtrand hin vorzufinden, teils auch mit örtlichen Konzentrationen in Huchting. Dort sind darüber hinaus traditionell geprägte Haushalte, prekäre Milieus und Konsum-Hedonisten stark vertreten. Die Traditionellen sind ebenso in den Ortsteilen zwischen Weser und der A281 vorzufinden. In den Ortsteilen Alte Neustadt, Südervorstadt und Hohentor herrscht eine deutliche Dominanz des expeditiven Milieus vor, welche somit ein räumliches Cluster des kreativen Milieus aufweisen. In den Ortsteilen Neustadt und Buntentor setzt sich diese Struktur fort, jedoch gepaart mit vereinzelten Baublöcken, die vom adaptiv-pragmatischen Milieu geprägt sind (siehe Abbildung 21).

Stadtbezirk West**Abbildung 22: Sinus-Milieus Stadtbezirk West**

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: vhw/microm, Sinus-Institut

Innerhalb des Stadtbezirks West fällt entlang der Achse zwischen der Bundesstraße 6 und den Industriehäfen eine Dominanz von Experimentalisten, Konsum-Hedonisten und Traditionellen auf. Dort sind somit eher Haushalte aus der unteren Mittelschicht bzw. Unterschicht vorzufinden. In Westend, Walle und Osterfeuerberg existieren Mischstrukturen einerseits aus dem traditionellen Milieu mit einer Herkunft aus der Unter- und Mittelschicht, andererseits vorwiegend aus der Oberschicht stammend expeditiven Haushalten. Findorff-Bürgerweide als auch im Ortsteil Regensburger Straße gehört die Mehrheit der Haushalte dem expeditiven Milieu an. Diese hohen Anteile finden sich auch im benachbarten Ortsteil Bahnhofsvorstadt (Stadtbezirk Mitte) wieder (siehe Abbildung 22).

4.4. Wohngebietstypen

Mit Hilfe einer Clusteranalyse können die Bremer Ortsteile in sieben Gebietstypen unterteilt werden, welche unterschiedlichen Verteilungs- und Mischungsprofile der einzelnen Sinus-Milieus entsprechen. Jedem Gebietstyp wird eine eigene

Farbe zugeordnet, sodass die räumliche Verortung im Stadtgebiet abgelesen werden kann (siehe Abbildung 23):

Gebietstyp 1 – Traditionelle und Hedonisten

Hierbei handelt es sich um einen Gebietstyp, der durch eine Konzentration von wirtschaftlich schwachen und stark von öffentlichen Transfergeldern abhängigen Haushalten geprägt ist. Die Konsum-Hedonisten, Experimentalisten, Prekären und Traditionellen stellen hier mehr als 60 % aller Haushalte, wobei die Traditionellen und Konsum-Hedonisten dominieren. Die Mischung von Traditionellen und Hedonisten ist allerdings konfliktträchtig, da hier sehr unterschiedliche Lebens-einstellungen aufeinandertreffen. Der hohe Anteil der Konsum-Hedonisten stellt eine Herausforderung für die Hauseigentümer dar (evtl. Mietrückstände, Mietnomadentum). Zudem besteht hier durch die stark rückläufige Zahl der Haushalte der Traditionellen ein erhöhtes Leerstandsrisiko und somit Handlungsbedarf für die Hauseigentümer.

Gebietstyp 2 – Traditionelle und Prekäre

Auch diese Ortsteile charakterisiert eine hohe Konzentration von wirtschaftlich schwachen und stark von öffentlichen Transfergeldern abhängigen Haushalten (Anteil der Konsum-Hedonisten, Experimentalisten, Prekären und Traditionellen größer als 50 %). In diesem Gebietstyp liegt ein deutlicher Schwerpunkt auf den Milieus der Traditionellen und Prekären. Die diesen Milieus zugeordneten Haushalte zeichnen sich häufig durch Resignation und Passivität aus, so dass man nicht von einem Engagement für das Quartier ausgehen kann. Durch den starken Rückgang des Milieuanteils der Traditionellen aufgrund ihres hohen Altersdurchschnitts können in unattraktiven Lagen teilweise jetzt schon akute Leerstandsprobleme in Zukunft noch weiter zunehmen. Für die stark auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesenen Milieus kann es aufgrund der häufig eher peripheren Lage ihrer Ortsteile zu Versorgungsschwierigkeiten kommen, wenn die soziale und technische Infrastruktur nicht ausreichend ist.

Gebietstyp 3 – Mischquartiere

In diesem Gebietstyp mischen sich die verschiedenen Milieus, wobei die adaptiv-pragmatischen Haushalte etwas häufiger vorkommen. Dafür sind hier Konsum-Hedonisten nahezu nicht vorzufinden. Sowohl die wirtschaftlich schwachen Milieus sind mit einem größeren Anteil vertreten, als auch die Milieus der Ober- und oberen Mittelschicht. In diesen Quartieren existieren vielfältige Entwicklungsoptionen in positiver und negativer Richtung. Eine differenzierte Betrachtung dieser Gebiete ist notwendig, um attraktive Mikrolagen zu identifizieren und auszubauen.

Gebietstyp 4 – Gemischt, viel Bürgerliche Mitte

Die Quartiere des vierten Gebietstyps zeichnen sich durch eine große Mischung von verschiedenen Milieus aus, wobei ein hoher Anteil der Bürgerlichen Mitte

festzustellen ist. Dies spiegelt sich wider in einem hohen Interesse an gesicherten Verhältnissen, Harmoniestreben und gesellschaftlicher Ordnung. Dadurch, dass neben den wirtschaftlich schwachen Milieus auch die Milieus der Mittel- und Oberschicht in größerem Umfang vorhanden sind, bestehen auch für diese Quartiere vielfältige (positive und negative) Entwicklungsoptionen.

Gebietstyp 5 – Etablierte Mittelschicht

In Gebieten dieses Typs konzentrieren sich die etablierten Haushalte mit eher konservativer Lebenseinstellung aus der Mittel- und Oberschicht. Besonders die Bürgerliche Mitte ist hier stark vertreten. Sowohl die Bürgerliche Mitte als auch die Konservativ-Etablierten stellen in den Gebieten mindestens 40 % der Haushalte. Vor allem Ortsteile an den Rändern des Stadtgebietes sind diesem Gebietstyp zuzuordnen. Die Haushalte in diesen Gebieten sind stark an Sauberkeit und Sicherheit sowie einer homogenen Milieustruktur interessiert. Hier können Sorgen und Ängste vor fremden Einflüssen, die – sofern sie auftreten oder befürchtet werden – zu Abwanderungen dieser Milieus führen.

Gebietstyp 6 –Moderne Oberschicht

Gebietstyp 6 zeichnet sich durch sehr kaufkraftstarke Haushalte aus. Der Anteil an konservativ eingestellten Haushalten ist hier etwas geringer, der Anteil der Performer und Liberal-Intellektuellen dagegen deutlich höher. Mindestens 40 % der Haushalte ist in den Gebieten diesen beiden Milieus zuzuordnen. Milieus der Unterschicht sind hier kaum vertreten. Die Milieustruktur ist wenig konfliktrichtig und die stabile Entwicklung der vorherrschenden Milieus eröffnet unproblematische Entwicklungsperspektiven.

Gebietstyp 7 –Kreative

In diesen innerstädtischen urban geprägten Ortsteilen ist ein hoher Anteil an Kreativen (Experimentelle und Expeditiv) von mindestens 25 % an den Haushalten im jeweiligen Ortsteil vorzufinden. Diese Milieus sind gut vernetzt und wollen über bestehende Grenzen hinausgehen. Zudem ist auch das Milieu der Adaptiv-Pragmatischen stark vertreten. Deren Motive sind Zielstrebigkeit und Flexibilität, aber auch das Bedürfnis nach Zugehörigkeit. Teilweise sind auch Haushalte des Sozial-Ökologischen Milieus vorzufinden, welche sich vor allem durch soziales und ökologisches Gewissen auszeichnen. Es bieten sich durch den überdurchschnittlichen Anteil kreativer Milieus große Potenziale für die Schaffung attraktiver, urbaner Quartiere. Diese Potentiale sind vor allem in den Ortsteilen Alte Neustadt, Bahnhofsvorstadt, Hohentor und Steintor am deutlichsten ausgeprägt. Somit können sich die genannten Ortsteile als „Kreativquartiere“ profilieren.

Aus der Untersuchung der Sinus-Milieus und der darauf basierenden Clusteranalyse wird deutlich, dass die Wohnbevölkerung der Bremer Innenstadt klar von Kreativen und Teilen der Oberschicht dominiert ist. Diese Milieus fragen höher-

*Innenstadt:
Kreative und
Oberschicht*

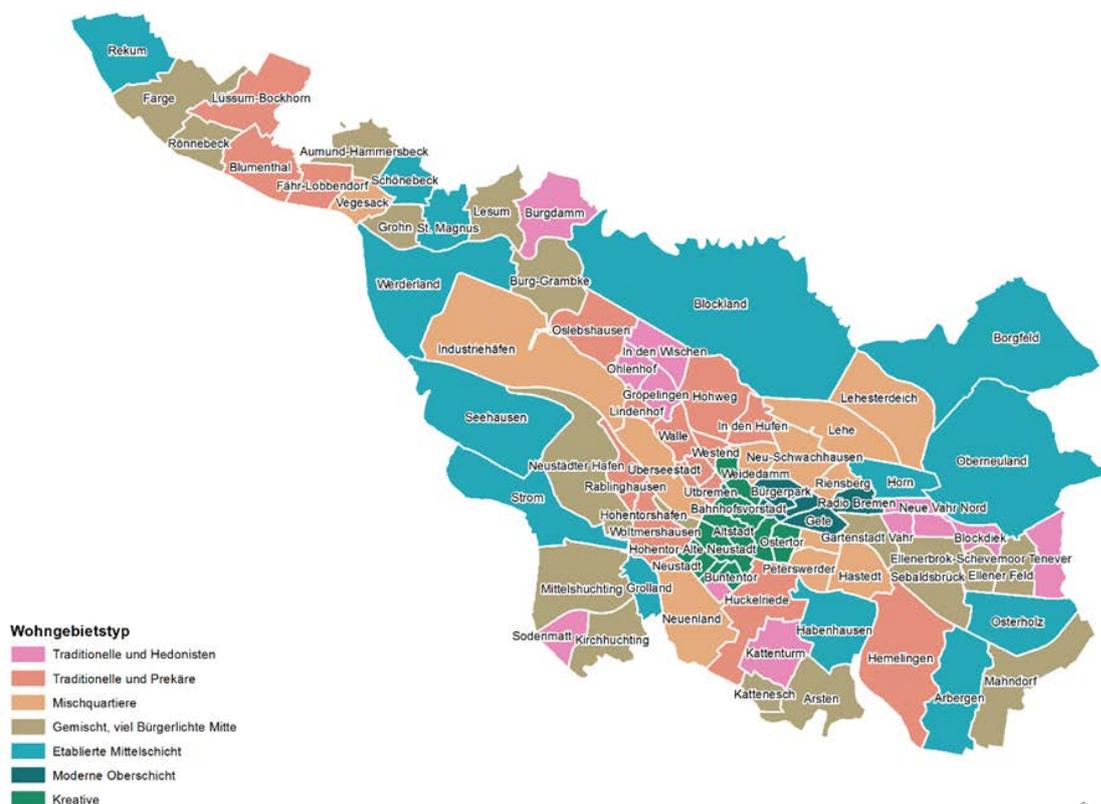
wertigen Wohnraum nach und legen Wert auf die Vernetzung und Kommunikation im Quartier. Das urbane Umfeld ist vor allem für musik-, kunst-, und kulturaffine Bevölkerungsgruppen von Interesse.

An den innerstädtischen Bereich schließen sich viele Mischquartiere (Hulsberg, Peterswerder, Weidedamm), aber auch Ortsteile mit prekärer Prägung an (bspw. Westend, Woltmershausen, Utbremen). Hierbei hängt von der jeweiligen Mikrolage und den entsprechenden (zukünftigen) Wohnbedürfnissen ab, in welche Richtung sich der Wohnungsmarkt entwickelt. Darüber hinaus sollten die Räume in Nachbarschaft zu prekärer bzw. hedonistischer Prägung weiter beobachtet werden, da hier Konflikte und/oder Verdrängung drohen könnten (z.B. Neue Vahr Südwest, Mittelshuchting).

Eher unproblematisch sind Lagen am Stadtrand (Borgfeld, Habenhausen, Oberneuland) die von Milieus bewohnt werden, welche für eine Stabilität am Wohnungsmarkt sorgen. Gleichmaßen finden sich am Stadtrand aber auch Ortsteile mit prekärer und hedonistischer Prägung (Kattenturm, Sodenmatt, Tenever). Dort kommt es nicht selten zu Leerstandsproblemen. Konflikte mit anderen Milieus sind nicht auszuschließen.

*Stadtrand:
v.a. Bürgerliche,
teilw. Prekäre*

Abbildung 23: Wohngebietstypen



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: vhw/microm, Sinus-Institut

5. Die Nachfragegruppen auf dem Bremer Wohnungsmarkt

In den folgenden Kapiteln werden die Nachfragegruppen und ihre Wohnpräferenzen näher dargestellt. Dabei werden zum einen allgemeine Aussagen zu Wohnwünschen und Wohnpräferenzen der Nachfragegruppen aus der vorhandenen Literatur und bestehenden Studien zum Thema aufbereitet. Der Fokus liegt anschließend auf der vorgenommenen Auswertung der tatsächlich beobachtbaren Umzugsentscheidungen der Haushalte¹¹. Hierdurch können Aussagen zu präferierten Zielquartieren und Gebäudetypen getroffen werden. Ergänzt werden die Darstellungen durch qualitative Analysen ausgewählter bevorzugter Wohnstandorte der unterschiedlichen Nachfragegruppen. So kann untersucht werden, was die bei den einzelnen Gruppen besonders gefragten Ortsteile als Wohnstandort ausmacht.

Zur Analyse der Umzugsdaten wurden die Bremer Ortsteile hinsichtlich ihrer Lage innerhalb des Stadtgebiets (siehe Abbildung 91, S. 125), des ökonomischen Status (siehe Abbildung 93, S. 126) und der Gebäudestruktur (siehe Abbildung 92, S. 125) kategorisiert.

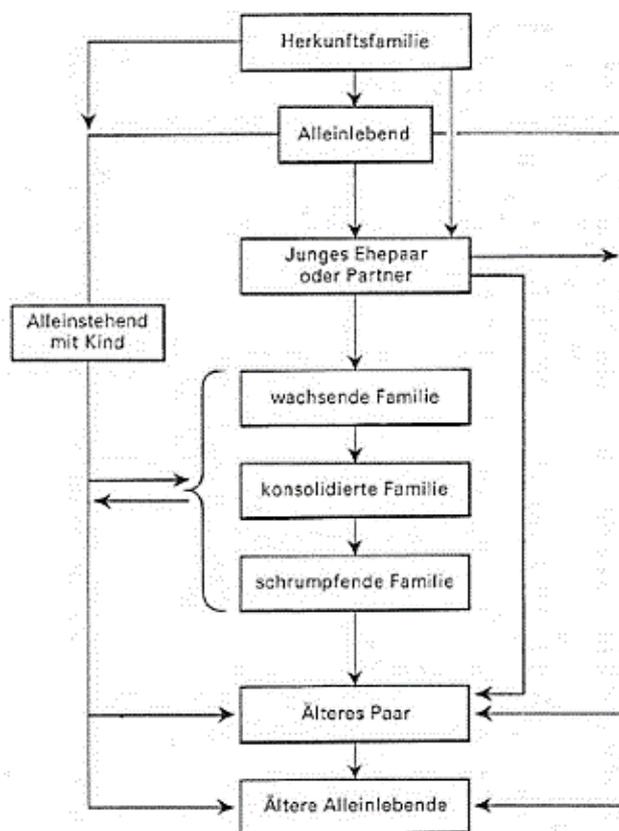
5.1. Abgrenzung von Nachfragegruppen im Rahmen der vorliegenden Studie

Zur Analyse der Nachfragepräferenzen auf dem Bremer Wohnungsmarkt war es zunächst erforderlich, entsprechende Nachfragegruppen abzugrenzen. Wie vorausgehend in Kapitel 4 erläutert, entfalten die unterschiedlichen Lebensstilgruppen jeweils anders gelagerte Wohnpräferenzen. In ihrer grundlegenden Formation variiert die Wohnungsnachfrage aber zunächst vor allem aufgrund der unterschiedlichen Bedürfnisse bestimmter Haushaltstypen. Im Laufe seines Lebens durchläuft jeder Mensch unterschiedliche Haushaltsformen. So leben junge Menschen nach dem Auszug aus dem Elternhaus beispielsweise alleine, in Wohngemeinschaften oder zusammen mit ihrem Partner. Später leben Paare oder Alleinerziehende gemeinsam mit einem oder mehreren Kindern. Ältere Menschen leben wiederum als Paar oder sind alleinstehend (siehe Abbildung 24). Die Wohnungsnachfrage unterscheidet sich in diesem Lebenszyklus entsprechend der Bedürfnisse der unterschiedlichen Haushaltsformen. Dadurch ergeben sich typische Nachfragemuster für die Haushaltsformen (siehe Abbildung 25).

*Lebenszyklus &
Wohnbedürfnisse*

¹¹ Amtliche Ummeldungen und die Änderung des Eintrags im Einwohnermelderegister erfolgen bei jeder Veränderung des Wohnstandorts. Dies schließt auch Umzüge in Gemeinschaftsunterkünfte ein. Deren wohnungsmarktrelevante Bedeutung variiert. Im Rahmen einer Desktop-Recherche wurde ein Verzeichnis der bestehenden Flüchtlingsunterkünfte, Studierendenwohnheime, Gefängnisse und der im Heimverzeichnis aufgeführten Seniorenheime erstellt. Haushalte, deren Zieladresse einer der dort gelisteten Adressen entsprach, wurden der Kategorie „Zuzug in Gemeinschaftsunterkunft“ zugeordnet und in die weiteren Analysen nicht mit einbezogen. Die erstellte Liste der „Gemeinschaftsunterkünfte“ erfüllt keine Ansprüche der Vollständigkeit. Aufgrund der spezifischen Marktstruktur, vielfältigen Anbieter und Angebote sowie der Dynamik sind insbesondere nicht alle Seniorenwohnanlagen verzeichnet.

Abbildung 24: Lebenszyklus eines Haushalts



Quelle: KEMPER 1985 in SCHNUR 2010

Abbildung 25: Wohnungsnachfragemuster in Abhängigkeit vom Lebenszyklus

Altersphase	Lebenszyklus	Verallgemeinerbare Nachfrageparameter
0-17 Jahre	Kinder und Jugendliche, zum überwiegenden Teil im Elternhaus lebend	keine eigenständige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
18-29 Jahre	Junge Erwachsene, Haushaltsgründung für Ausbildung und Berufseinstige, beginnende Familiengründung	starke Nachfrage, insbesondere nach kleinen Wohnungen, schwerpunktmäßig im unteren Marktsegment
30-44 Jahre	Junge Familien, Singles, kinderlose Paare und neue Haushaltstypen mit steigenden Ansprüchen an Wohnraum	Hohe Nachfrage, insbesondere nach größerem Wohnraum, verstärkte Eigentumbildung, Nachfrage auf allen Teilmärkten
45-59 Jahre	Berufliche Konsolidierung, stabile Lebensphase in der Regel keine Wohnungswechsel	geringe Mobilität
60-74 Jahre	Ruhestandsphase, ggf. Wahl eines Alterswohnsitzes	Ruhestandsmobilität in geringem Umfang
75 Jahre und älter	Verstärkter altersbedingter Wohnortwechsel, Umzug in altersgerechte Wohnungen oder Pflegeeinrichtungen bzw. Umzug in den Haushalt der Kinder	Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen, Wohnraumfreisetzung v.a. größerer Wohnungen

Quelle: verändert nach Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen 2001 in SCHNUR 2010

Die Lebensstile der Haushalte differenzieren das Spektrum der Nachfragemuster, die sich aus der Lebenszyklusphase und den damit verbundenen Haushaltsformen ergeben, weiter aus. Für die Wohnungsnachfrage spielen sie vor allem vor dem Hintergrund der Pluralisierung der Gesellschaft und auch der Lebensstile bzw. der Wertvorstellungen der Haushalte eine Rolle. Mithilfe von Lebensstilen können generell „Bedürfnisse, Verhaltensmuster und Konsumpräferenzen zielgruppenspezifisch [...] [ermittelt werden]“ (KASPER U. SCHEINER 2004). Entsprechend hat sich das Konzept der Lebensstile v.a. in der Konsumforschung bewährt, z.B. durch die Anfang der 1980er Jahre entwickelten SINUS-Milieus (siehe Kapitel 4). Im Umkehrschluss heißt dies, dass eine Anwendung des Lebensstilkonzepts vornehmlich zur Erklärung von Nachfragepräferenzen bei kurzlebigen Gütern Verwendung findet. Mitunter werden Lebensstile aber auch zur Erklärung der Wohnungsnachfrage herangezogen (z.B. GDW 2013).

Lebensstile

Da soziodemographische und sozioökonomische Faktoren (Alter, Haushaltsgröße, Kinderzahl, Einkommen) für die tatsächliche Wohnungsnachfrage allerdings eine größere Rolle spielen, wurde zur Analyse der Bremer Wohnungsnachfrage dementsprechend der Haushaltstyp als maßgebliches Kriterium zur Abgrenzung der Nachfragegruppen herangezogen (siehe Tabelle 1). Vor dem Hintergrund der Ausdifferenzierung der Haushaltsformen werden die Lebensstile aber als ergänzendes Merkmal zur Erklärung von Nachfragemustern beachtet (vgl. z.B. KASPER U. SCHEINER 2004, SCHNUR 2010). Dies hat auch forschungspraktische Gründe. Lebensstile sind im Gegensatz zu lebenszyklusbezogenen Haushaltstypen nur schwer zu erfassen. Eine Annäherung kann entweder über persönliche Befragungen oder durch die Analyse vielfältiger personenbezogener Daten vorgenommen werden (z.B. Art des Zeitungsabonnements, Kredite/Verschuldung, gefahrene Automarke). Über eine reine Auswertung der verfügbaren Meldedaten lassen sich jedoch keine Schlüsse auf den Lebensstil bestimmter Haushalte ziehen, weshalb im Rahmen der vorliegenden Untersuchung keine Abgrenzung der Nachfragegruppen nach Lebensstilen vorgenommen wurde. Stattdessen wurden die im Melderegister aufgeführten Einzelpersonen mittels einer Haushaltsgenerierung zu Haushalten zusammengefasst. Diese konnten nun anhand des Alters des ältesten Haushaltsmitglieds („Haushaltsvorstand“) und der Zahl der minderjährigen Kinder im Haushalt zu Nachfragetypen zusammengefasst werden. Diese sind in Tabelle 1 aufgeführt. Abbildung 26 liefert eine Übersicht der vertiefend untersuchten Ortsteile der Nachfragegruppen. Die Abgrenzung der Haushaltstypen orientiert sich damit stark an den typischen Phasen im Leben der Menschen¹².

*Definition und
Abgrenzung
dieser Studie*

¹² Eine grundlegende Analyse der Verteilung der SINUS-Milieus in Bremen wird in Kapitel 4 geliefert. Die Ergebnisse werden bei der Einordnung der Umzugsentscheidungen der Haushaltstypen in Kapitel 5 berücksichtigt.

Eine Unterscheidung der Haushalte nach verfügbarem Einkommen konnte mangels verfügbarer Daten nicht vorgenommen werden, auch wenn das Einkommen bei der Wohnstandortentscheidung eine zentrale Rolle spielt (siehe Kapitel 2.2). Dennoch ist das Einkommen implizit in den Lebensstilen enthalten.

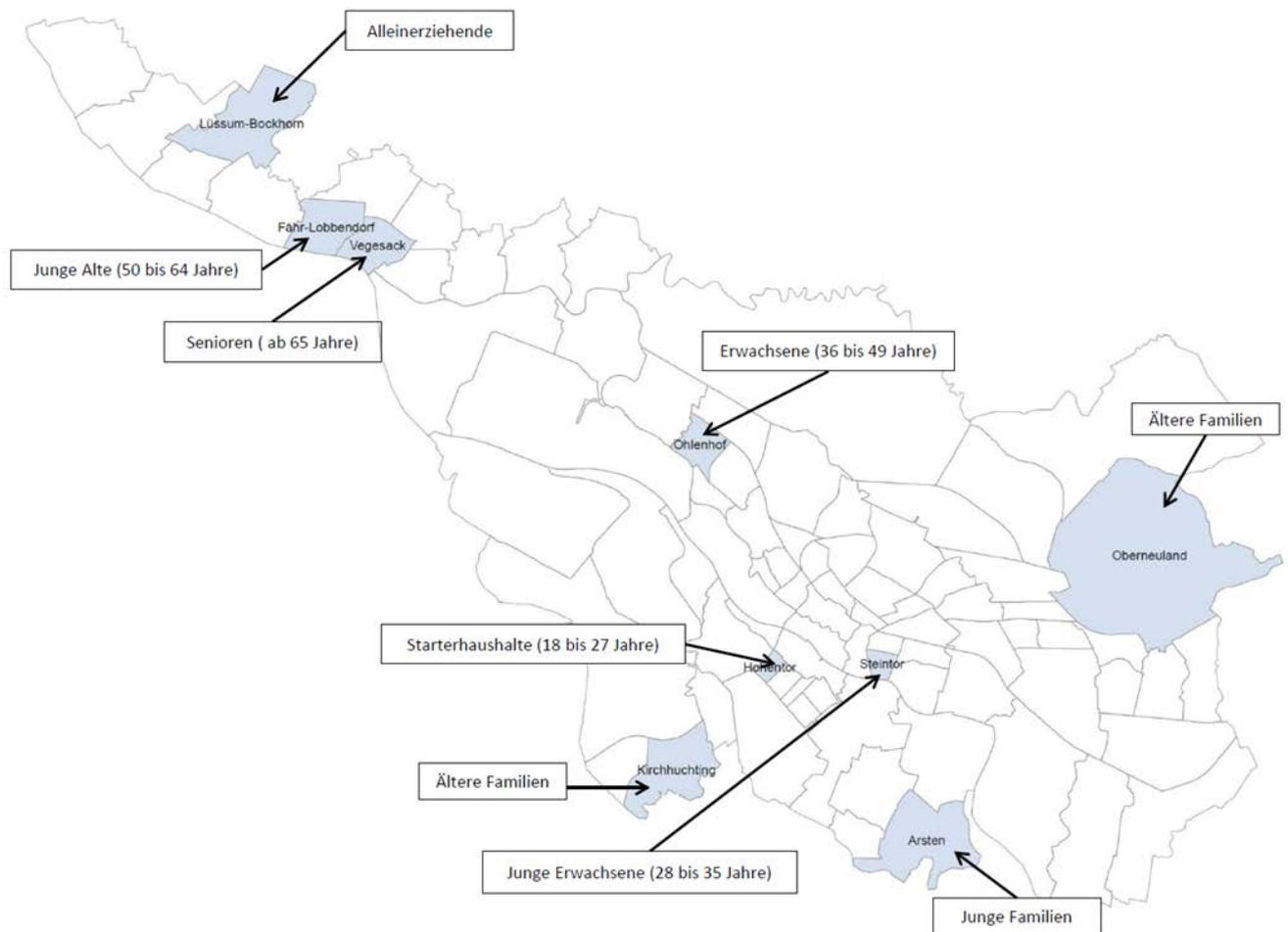
Tabelle 1: Definition der Nachfragegruppen und Anzahl der Umzugsbewegungen dieser Studie¹³

Kinder	Alter des Haushaltsvorstands	Haushaltstyp	Anzahl Umzüge innerhalb Bremens	Anzahl Wegzüge	Anzahl Zuzüge	Anzahl Um- und Zuzüge in GU ¹⁴	Gesamt
Ohne minderjährige Kinder	18-27 Jahre	Starterhaushalte	11.967	10.177	12.349	3.195	37.688
	28-35 Jahre	junge Erwachsene	10.432	8.379	8.324	1.273	28.408
	36-49 Jahre	Erwachsene	6.624	4.942	5.152	1.055	17.773
	50-64 Jahre	junge Alte	4.801	2.940	2.825	542	11.108
	ab 65 Jahren	Senioren	2.408	1.665	1.004	1.986	7.063
Mit minderjährigen Kindern	18-38 Jahre	junge Familien	1.750	863	468	78	3.159
	39-64 Jahre	ältere Familien	2.040	827	473	83	3.423
	alle Altersklassen	Alleinerziehende	2.468	998	1.079	118	4.663
Gesamt			42.490	30.791	31.674	8.330	113.285

Quelle: eigene Definition und Darstellung

¹³ Für die Bearbeitung des Gutachtens wurden die Zuzüge, Wegzüge und innerstädtischen Umzüge in Bremen im zweiten Halbjahr 2016 und Jahr 2017 analysiert.

¹⁴ GU = Gemeinschaftsunterkunft

Abbildung 26: Übersicht über die vertiefend untersuchten Ortsteile

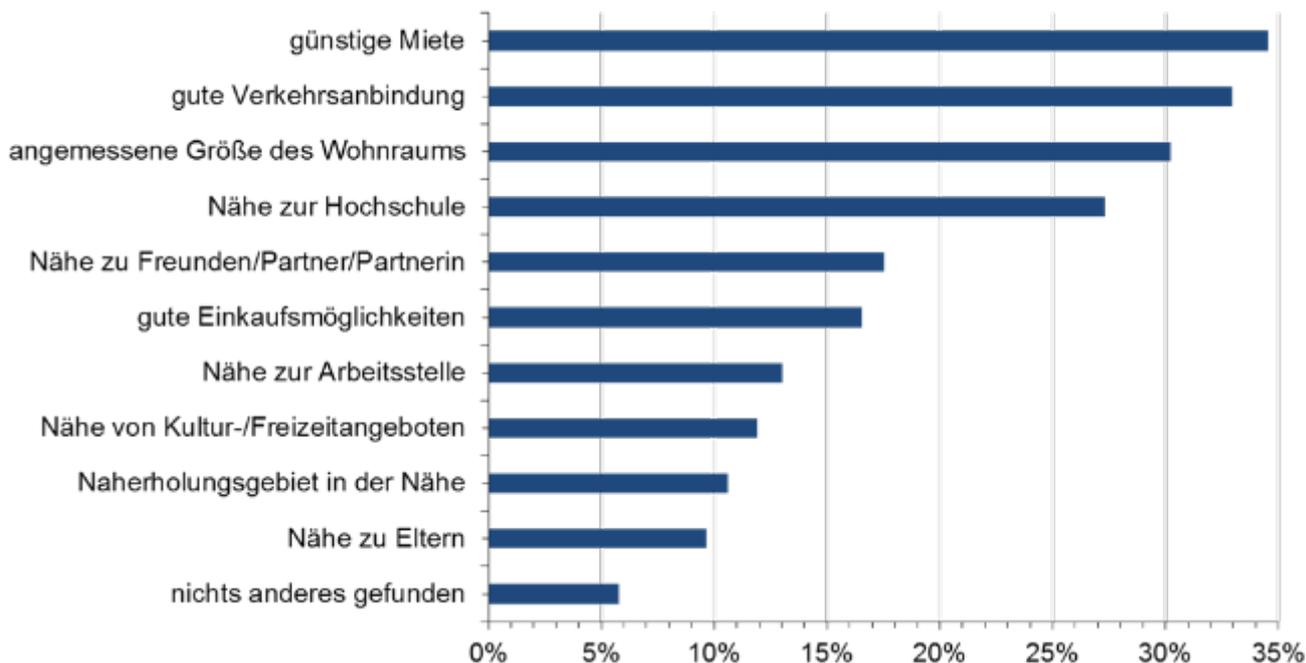
Quelle: eigene Darstellung

5.2. Junge Haushalte ohne Kinder

Nach dem Auszug aus dem Elternhaus treten junge Menschen erstmals eigenständig als Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt in Erscheinung. Sie sind eine durchaus heterogene Gruppe, deren Alltag überwiegend durch die Berufsausbildung bzw. das Studium geprägt ist. Junge Haushalte wohnen ohne Kinder oder andere Familienangehörige in kleinen Mietwohnungen, Single-Appartements, als Paar oder auch gemeinschaftlich in größeren Wohngemeinschaften. Ihre Präferenzen sind trotz aller Unterschiede in einigen Punkten ähnlich gelagert.

Beispielhaft hierfür können die Ergebnisse der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks betrachtet werden (MIDDENDORFF et al. 2017). Diese untersucht regelmäßig die Lebensbedingungen der Studierenden in Deutschland. Das Thema Wohnen nimmt einen zentralen Platz ein. Bei der letzten Erhebung im Jahr 2016 begründeten sich die Wohnstandortentscheidungen der Studierenden durch die in Abbildung 27 dargestellten Faktoren. Diese werden im Folgenden weiter ausgeführt.

Abbildung 27: Gründe für die Entscheidung zur Wohnsituation der Studierenden in Bremen

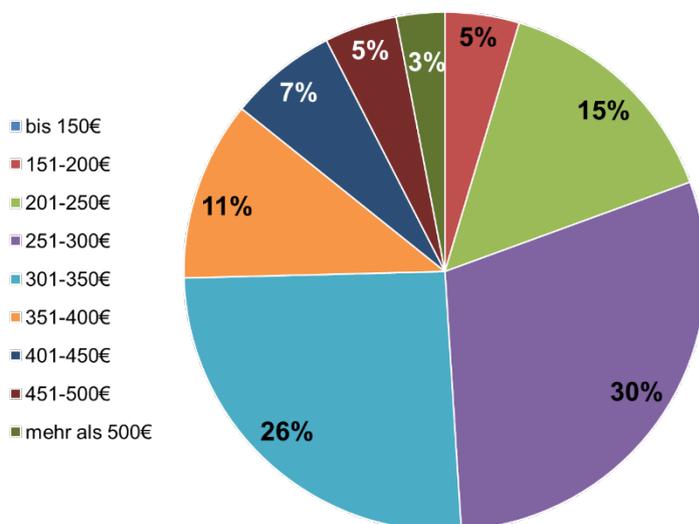


Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: MIDDENDORFF et al. 2017

Beim Auszug aus dem Elternhaus und zu Beginn der Ausbildungsphase bzw. beim Einstieg in das Berufsleben verfügen junge Menschen in der Regel nur über geringe finanzielle Mittel zur Deckung ihrer Lebenshaltungskosten. Studierende und junge Haushalte neigen daher zu einem Lebensstil und -standard, der mit geringen Kosten verbundenen ist. Im Vergleich zu anderen Haushaltstypen ist die Zahlungsbereitschaft dieser Nachfragegruppe demnach gering und sie reagiert sehr preissensibel bei der Suche nach geeignetem Wohnraum. Die Kosten für das Wohnen stellen eines der entscheidenden Kriterien dar.

Günstige Mietpreise

Abbildung 28: Ausgaben der Studierenden in Bremen für Mietkosten



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: MIDDENDORFF et al. 2017

2016 hatten Deutschlandweit Studierende, die an einer Hochschule eingeschrieben waren, im Durchschnitt 918 € Einnahmen zur Verfügung. In Bremen verfügten 68,7% der Studierenden über bis zu 1.000 € (MIDDENDORFF et al. 2017, Randauszählung für das Land Bremen). Die Durchschnittsmiete, die von Studierenden in Bremen 2016 aufgebracht wurde, betrug 323,8 € (siehe Abbildung 28).

Aufgrund ihrer Einnahmensituation und Haushaltsformen stehen Studierende auf den Wohnungsmärkten klassischerweise bei der Suche nach Wohnraum in Konkurrenz zu anderen Nachfragern von Kleinst-Wohnungen und Appartements. Hierzu zählen vor allem Singles aller Altersgruppen und Senioren. Für viele junge Menschen, vor allem Studierenden an Hochschulen, steht diese Lebensphase oftmals in Zusammenhang mit gemeinschaftlichem Wohnen. In Bremen lebten 2016 ein Drittel (33,6%) der Studierenden in Wohngemeinschaften, nur 14% lebten alleine und 22,6% wohnten gemeinsam mit einem Partner und/oder Kind. Beim Zusammenschluss werden Wohngemeinschaften zu finanzstarken Nachfragern und konkurrieren mit anderen Mietergruppen, wie etwa Familien, um funktional geschnittene größere Wohnungen.

Gemäß der starken Preissensibilität und der verhältnismäßig geringen Zahlungsbereitschaft für die Miete, sind die Anforderungen an die Qualität der Ausstattung des Wohnraums in dieser Lebensphase geringer als bei anderen Nachfragegruppen. Als unnötig bewertete Ausstattungsmerkmale, wie beispielweise Aufzüge, werden abgelehnt. Vielmehr noch werden niedrige Wohnstandards und Renovierungsstau akzeptiert. Dennoch legen Studierende Wert auf die Größe des Wohnraums. Sowohl in Single-Appartements, wie auch in Wohngemeinschaften stehen die Funktionalität und damit geeignete Wohnungs- und Zimmerzuschnitte im Vordergrund.

*Flexibilität bei
Ausstattung des
Wohnraums*

Die geringen verfügbaren finanziellen Mittel verbinden sich bei jungen Menschen mit einem hohen Anspruch an die Verkehrsinfrastruktur in den Quartieren. Ihr Alltag ist tendenziell abwechslungsreich, die Bewegungsradien vergleichsweise groß und die außerhäusliche Freizeitgestaltung prägt den Lebensstil. Dabei beschränkt sich das soziale Leben nicht ausschließlich auf den unmittelbaren Nahraum. Für Personen ohne privaten Pkw spielt es daher eine zentrale Rolle, welche öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung stehen. Die Anforderungen an die Verkehrsanbindung gehen bspw. bei Studierenden einher mit dem Wunsch, möglichst nah an den relevanten Hochschulstandorten zu wohnen, bzw. diese möglichst schnell und einfach zu erreichen. Fußläufigkeit ist dabei nicht unbedingt das oberste Ziel, hoch bewertete werden jedoch die ÖPNV-Erreichbarkeit bzw. die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad.

ÖPNV-Anbindung

Wenngleich die Anforderungen an die Ausstattung der Wohnung verhältnismäßig gering sind, spielen spezifische Lagequalitäten der Wohnung und des Umfelds eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortentscheidung. Junge Menschen legen größeren Wert auf zentrale Standorte mit guter Nahversorgung und Anbindung. Junge Menschen bevorzugen Wohnquartiere mit urbanem Flair und möchten da

Urbanes Leben

wohnen, „wo was los ist“. Aufgrund der Orientierung auf das urbane Leben und außerhäusliche Aktivitäten bevorzugen sie zu einem höheren Anteil Lagen mit guter Kultur- und Freizeitinfrastruktur (vgl. ROHR-ZÄNKER 2014) sowie ein Umfeld mit lebhafter Gastronomieszene mit Cafés und Kneipen. Hieraus begründet sich die herausragende Bedeutung von Szene-Viertel für das studentische Wohnen.

Exkurs: Standortbedingungen der Szeneviertel in Deutschland

Die Wohnpräferenzen junger Haushalte, wie sie vorausgehend beschrieben werden, und das Zusammenspiel des gesellschaftlichen (Struktur-)Wandels (u.a. Individualisierung und Pluralisierung sowie steigende Zahlen Studierender) mit den Entwicklungen der großstädtischen Wohnungsmärkte haben dazu beigetragen, dass in wachsenden Großstädten sogenannte Szene-Viertel entstanden sind. Diese Quartiere haben eine – sowohl innerstädtisch wie auch überregionale – herausragende Bedeutung. Sie schärfen das Image der Stadt im positiven Sinne und gelten bei jungen Menschen als die beliebtesten Wohnquartiere verbunden mit ihrer Funktion für das Kultur- und Nachtleben. In einer von DER SPIEGEL beauftragten Studie wurden die wichtigsten Standortkriterien dieser Quartiere zusammengetragen. „Das Viertel“ (Ortsteil Steintor) und die Neustadt, zu der auch Hohentor zugerechnet werden kann, werden als Beispiele typischer Szene-Viertel aufgeführt.

Zur Entstehung eines Szeneviertels tragen folgende Faktoren bei (Auswahl):

- *Innerstädtische bis innenstadtnahe Lage*
- *traditionelle Arbeiterviertel mit gründerzeitlicher Bebauung (wenig Nachkriegsbebauung), verbunden mit Modernisierungsstau*
- *gemischte Eigentümerstrukturen und überwiegend Mietwohnungen*
- *überdurchschnittlicher Anteil jüngerer Menschen (Studierende) und Migranten*
- *überdurchschnittlicher Anteil von Betrieben aus den Bereichen der New Economy, Start-up, neue Medien, Digitalisierung, Kunst und Kultur*
- *keine monofunktionale Nutzung durch Wohnen, sondern hohe Nutzungsmischung und relevante Anteile von Büro-, Kleingewerbe-, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung*
- *messbar über dem Stadtdurchschnitt steigende Mieten und Häuserpreise*

Quelle: DER SPIEGEL 2018

5.2.1. Starterhaushalte

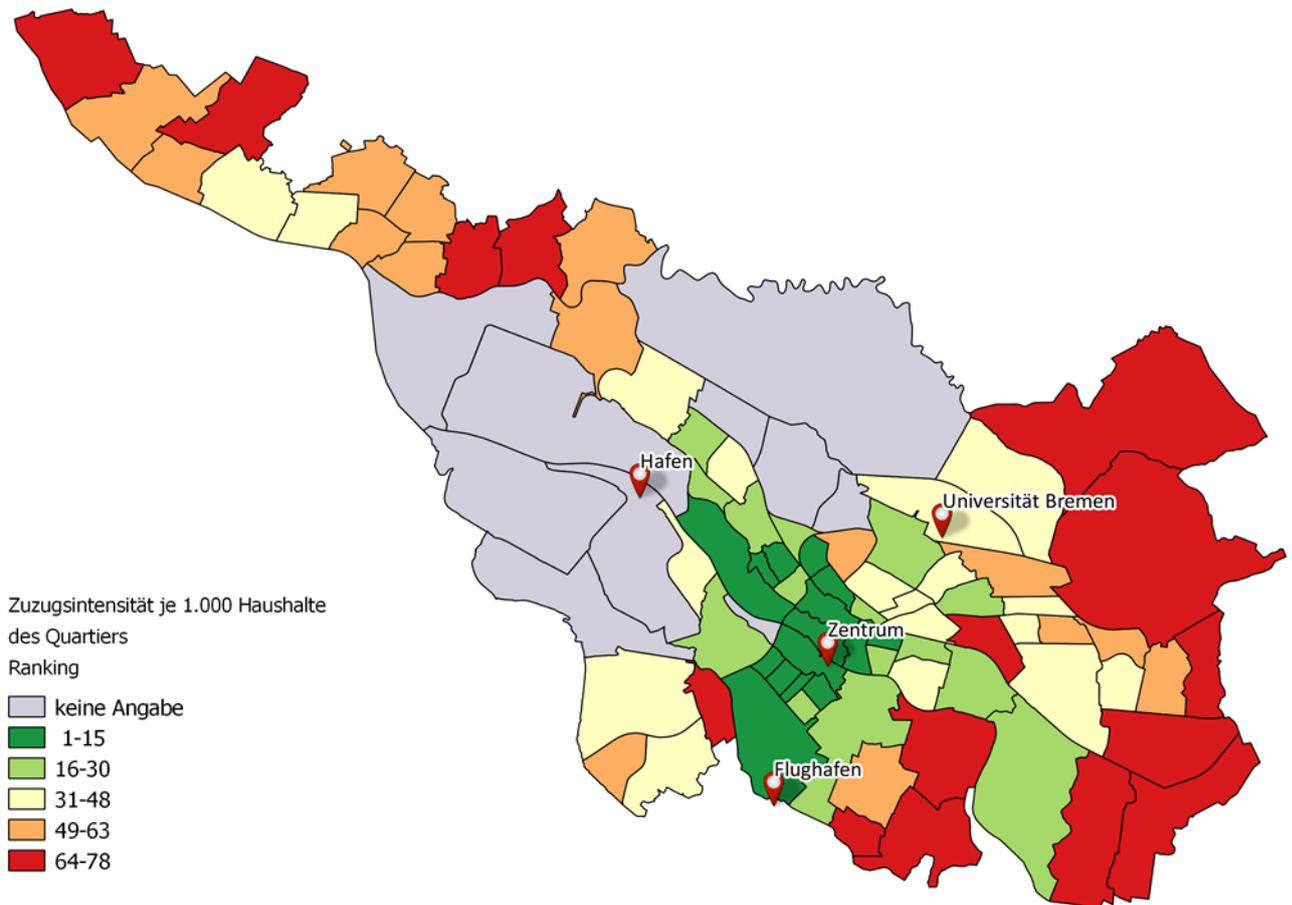
In der Stadt Bremen sind im Beobachtungszeitraum (ab Mitte 2016 bis Ende 2017) 37.688 Starterhaushalte umgezogen. Bei einem Drittel dieser Wanderungsbewegungen handelt es sich um Zuzüge von außerhalb Bremens. Hierbei handelt es sich wie bereits in Kapitel 3.1.3 um das Phänomen der Bildungswanderung. Aufgrund der Vielzahl an Ausbildungsmöglichkeiten und Hochschulstandorte in der Großstadt Bremen ist der Zuzug für junge Erwachsene nach Bremen attraktiv. Die Starterhaushalte prägen demnach den Zuzug mit einem Anteil von 39% maßgeblich.

Insgesamt haben 24.316 Starterhaushalte (65% der Umzüge des Haushaltstyps) einen neuen Wohnort in Bremen gefunden. Sie prägen das Zuzugsgeschehen in die Bremer Ortsteile ganz entscheidend. Die Gruppe der Starterhaushalte ist besonders mobil. Dies wird deutlich an ihrem hohen Anteil an den Umzugsbewegungen. Mehr als ein Drittel der Zuzüge ist auf Starterhaushalte zurückzuführen.

Die meisten Zuzüge finden in die Ortsteile Alte Neustadt, Bahnhofsvorstadt und Hohentor statt. Am wenigsten nachgefragt werden die Ortsteile Rehum, Grolland und Farge. Gemessen an der Zuzugsintensität¹⁵ finden die wenigsten Zuzüge in die Quartiere Rehum, Borgfeld und Arbergen statt. Die Ortsteile Hohentor, Bahnhofsvorstadt und Südvorstadt sind am bedeutendsten (siehe Abbildung 29).

¹⁵ Die Zuzugsintensität stellt das Verhältnis der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünften) zu den im Ortsteil lebenden Haushalten dar (je 1.000 ortsansässige Haushalte).

Abbildung 29: Zuzüge der Starterhaushalte von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile

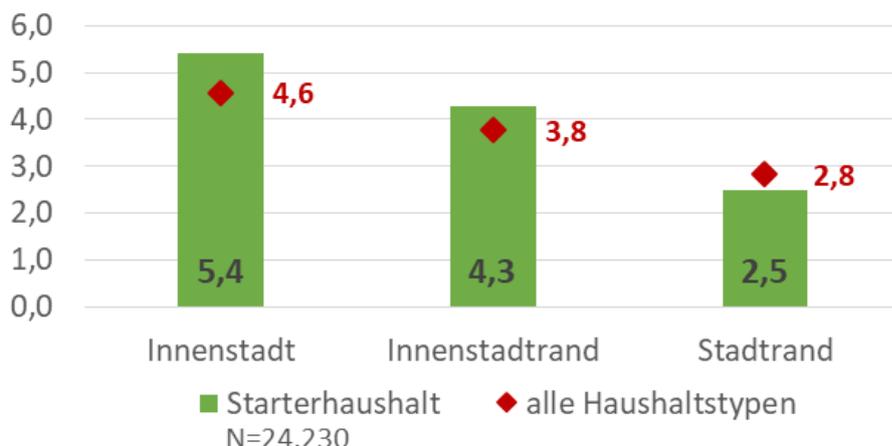


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Lesehilfe: Die Karte zeigt die Zuzugsintensität der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) in die Ortsteile je 1.000 Haushalte, die im Ortsteil leben. So werden die absoluten Zuzugszahlen zwischen den unterschiedlich großen Ortsteilen vergleichbar. Dargestellt ist das Ranking der Ortsteile, wobei Rankingplatz 1 an den Ortsteil mit der höchsten Zuzugsintensität vergeben wurde und Rankingplatz 78 an den Ortsteil mit der geringsten Umzugsintensität.

Die räumliche Verteilung der gewählten Wohnstandorte weist damit ein sehr deutliches Muster auf: Starterhaushalte favorisieren die innerstädtischen Wohnlagen. Die Zuzugsintensität in die Innenstadt ist sogar überdurchschnittlich hoch. Insgesamt sind Starterhaushalte in den Quartieren der Innenstadt und des Innenstadtrands überrepräsentiert, während die Zuzugsintensität in den Ortsteilen am Stadtrand unterdurchschnittlich ist (siehe Abbildung 30).

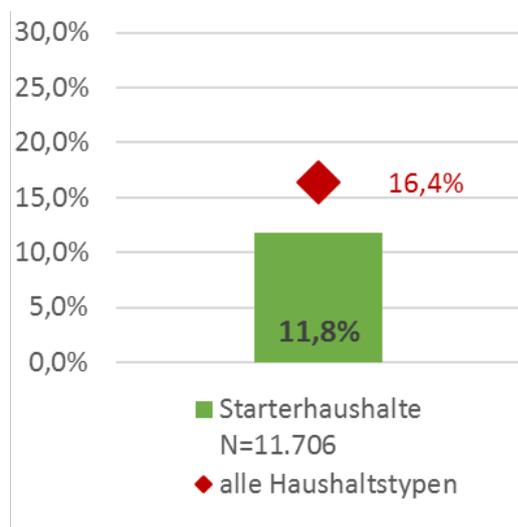
Abbildung 30: Zuzugsintensitäten der Starterhaushalte in die Lagetypen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Die hohe Mobilität der Nachfragegruppe steht in Zusammenhang mit einer relativ geringen Ortsbindung. Die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Starterhaushalt bei einem Umzug einen neuen Wohnstandort im selben Ortsteil bezieht ist unterdurchschnittlich. Nur etwa 11,8% der Haushalte bleiben in ihrem Ortsteil wohnhaft (siehe Abbildung 31).¹⁶

Abbildung 31: Verbleibewahrscheinlichkeit der Starterhaushalte im Ortsteil



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt ist der Anteil der Haushalte, der bei einem Umzug einen neuen Wohnstandort im selben Ortsteil bezieht.

¹⁶ Hierbei muss berücksichtigt werden, dass die von ihnen favorisierten innerstädtischen Ortsteile kleinere Gebietsabgrenzungen umfassen.

Referenzquartier: Ortsteil Hohentor



Hohentor liegt südwestlich der Innenstadt. Das innerstädtische Quartier ist sehr zentral gelegen und weite Teile Bremens sind mit dem ÖPNV schnell erreichbar. Hohentor markiert den Rand des beliebten innerstädtischen Stadtteils Neustadt und wird vom angrenzenden Ortsteil Neustadt durch die Verkehrsachse der Langemarckstraße abgegrenzt. Baustrukturell ist das Quartier durch Blockrandbebauung geprägt. Die Wohnbebauung entstammt überwiegend der 1950 und 1960er Jahre. In den Wohnstraßen stehen überwiegend Reihenhäuser. Die Reihenhäuser haben unterschiedliche Größen und verfügen teilweise über (sehr) kleine Vorgärten. Entlang der Hohentorsheer- und Langemarckstraße überwiegen größere Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude im Quartier sind überwiegend in gutem Zustand. Tendenziell ist das Erscheinungsbild der Gebäude in den nördlichen Bereichen entlang der Wallanlagen sowie den südlichen Bereichen in der Elb- und Oderstraße und den ruhigen Nebenstraßen etwas gepflegter. Negative Auffälligkeiten sind indes nur im Bereich der Neckerstraße, unmittelbar neben der B6 zu erkennen.

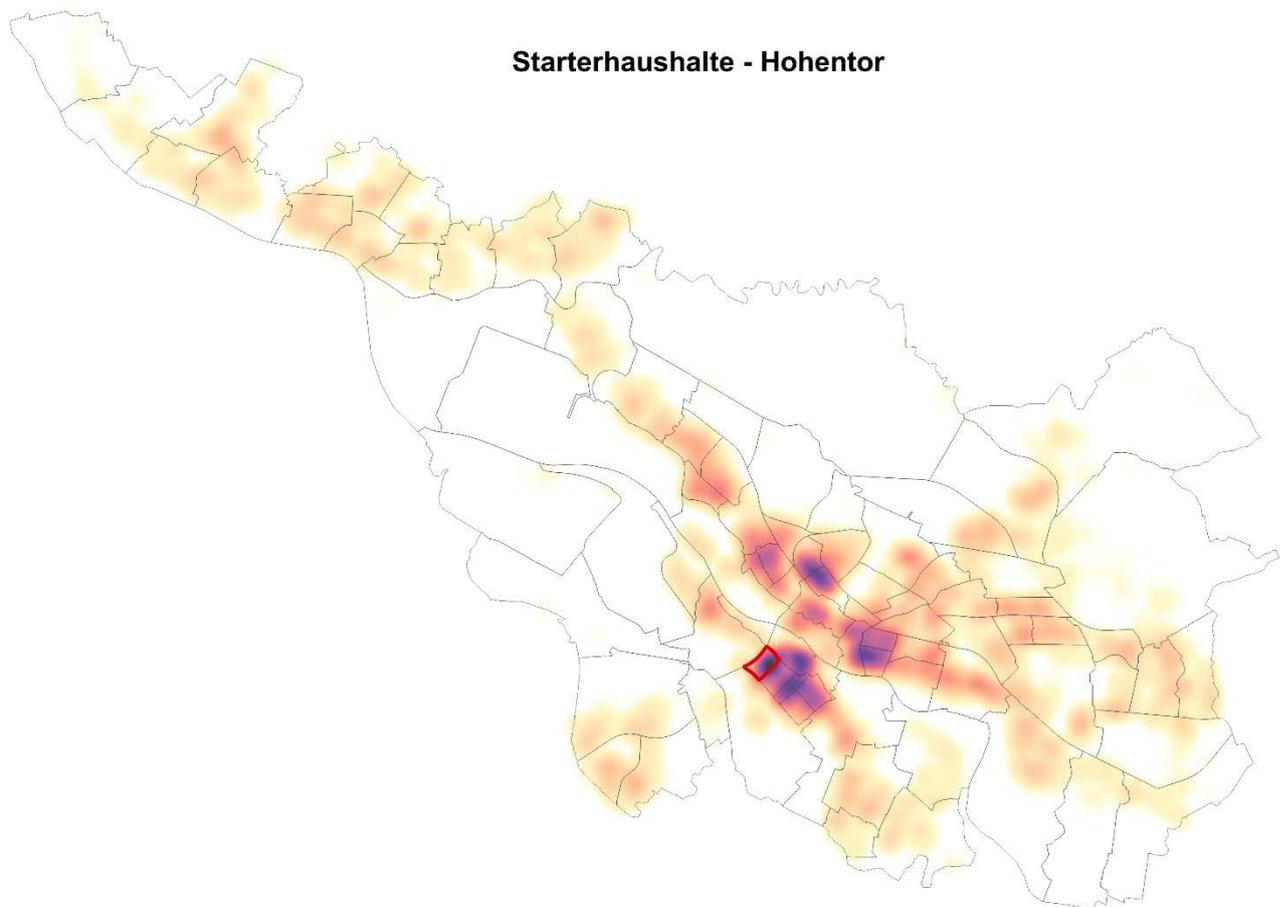
Die Hauptverkehrsachsen sind neben der Langemarckstraße die Hohentorsheerstraße und die Pappelstraße. Die weiteren Wohnstraßen sind relativ ruhig und dienen hauptsächlich dem Anwohnerverkehr. Der Straßenraum ist einfach gestaltet, in wenigen Bereichen gepflastert, aber ohne besonders aufwändiges Straßengrün gestaltet. In den meisten Bereichen ist das Anwohnerparken sehr dominant. Aufgrund der Nähe zur B6 besteht insbesondere in den westlichen Straßenzügen eine hohe Lärmbelastung. Ähnliches gilt für die Gebäude entlang der Langemarckstraße. In der Hohentorsheerstraße kommt es zu etwas weniger Verkehr, eine Beeinträchtigung des Wohnens besteht dennoch.

Gemäß dem innerstädtischen Charakter des Quartiers wird die Wohnnutzung im Quartier durch Gastronomie und Einzelhandel unterbrochen. Ladenlokale befinden sich entlang der Langemarckstraße, der Pappelstraße und vereinzelt entlang der Hohentorsheerstraße. Die Geschäfte decken den täglichen bis mittelfristigen Bedarf. Dabei handelt es sich überwiegend um Angebote und Dienstleistungen der unteren Preiskategorien (z.B. Kiosk und Sonnenstudio). Viele Geschäfte sind eher einfach gestaltet und zuweilen ethnisch geprägt.

Die Bevölkerung des Quartiers ist im stadtweiten Vergleich als ökonomisch schwach einzustufen.

Aufgrund der Lage befindet sich das Quartier dennoch derzeit in einem Wandel. Die dominierenden Milieus sind Expeditiv (37%) und Hedonisten (18%). Während Hedonisten sehr preissensibel sind und als Mieter und Quartiersbewohner als problematisch beschrieben werden, gelten Expeditiv als Teil des kreativen Milieus als Treiber der Reurbanisierung.

Abbildung 32: Verteilung der absoluten Zuzüge von Starterhaushalten, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Hohentor)¹⁷



Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Die Ergebnisse der räumlichen Analyse der Zuzugsintensitäten und die Heatmap (siehe

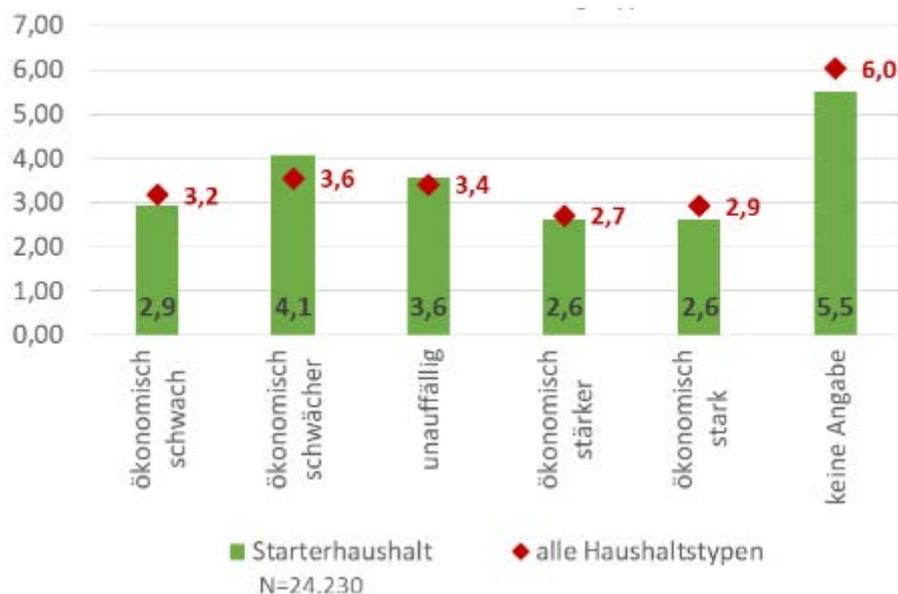
Abbildung 32) verdeutlichen, dass Starterhaushalte vor allem die Wohnquartiere südlich und nachgelagert östlich der Innenstadt fokussieren. Die Wohnpräferenzen

¹⁷ Bei der graphischen Darstellung des Umzugsgeschehens in Bremen wird jeder Zuzug in einen Bremer Ortsteil mit einem Punkt symbolisiert. Gemäß dem Umfang der Datenmenge liegen viele Punkte eng beieinander bzw. überlagern sich. Es ist erschwert, das Kartenbild schnell und einfach zu erfassen. Hierbei kann die Darstellungsform der Heatmaps unterstützen. Es wird die relative Dichte der Punkte abgebildet. Das Farbschema zeigt anhand fließender Farbübergänge die Dichte der Punkte an. Besonders viele Punkte finden sich an jenen Orten, die stark rot eingefärbt sind.

zen junger Starterhaushalte in Bremen weichen somit nicht von allgemein zu beobachtenden Trends ab. Am Referenzquartier Hohentor, eines der beliebtesten Wohnquartiere dieser Nachfragegruppe, wird dies deutlich. Das Quartier mit Blockrandbebauung liegt relativ zentral gelegen am süd-westlichen Rand der Innenstadt und ist Teil des derzeit aufstrebenden Stadtteils Neustadt. Die Verkehrsanbindung des Quartiers ist durch die Straßenbahn sehr gut und weitere Bereiche Bremens sind in kürzerer Zeit gut erreichbar.

Derzeit ist der ökonomische Status der Bewohnerschaft eher schwach. Aus Sicht der preissensiblen Nachfragegruppe der Starterhaushalte bedeutet dies ein breites Angebot an günstigem Wohnraum. Starterhaushalte umfassen überwiegend junge Menschen, die zu Ausbildungszwecken nach Bremen kommen. In dieser Phase verfügen die Haushalte über wenig finanzielle Mittel. Ihre Wohnstandortwahl ist (noch) starken finanziellen Restriktionen unterlegen, die jedoch in Hohentor einen Kompromiss findet: In den etwas einfacheren Gebäuden der Nachkriegszeit, die sich in guten und zentralen Lagen befinden, können ihre verschiedene Präferenzen (zentrale Lagen, gute Anbindung, günstige Mieten, Altbauwohnungen mit funktionalen Schnitten, ggf. WG-geeignet) gemäß der Zahlungsbereitschaft kombiniert werden. In diesem Quartier werden in guter innerstädtischer Lage einfache Wohnungen zur Verfügung gestellt. Diese finden die jungen Starterhaushalte besonders häufig in den eher einfachen Wohngebäuden der 1950er und 1960er Jahre (siehe Abbildung 33, Abbildung 34 und Abbildung 35).

Abbildung 33: Zuzugsintensitäten der Starterhaushalte in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

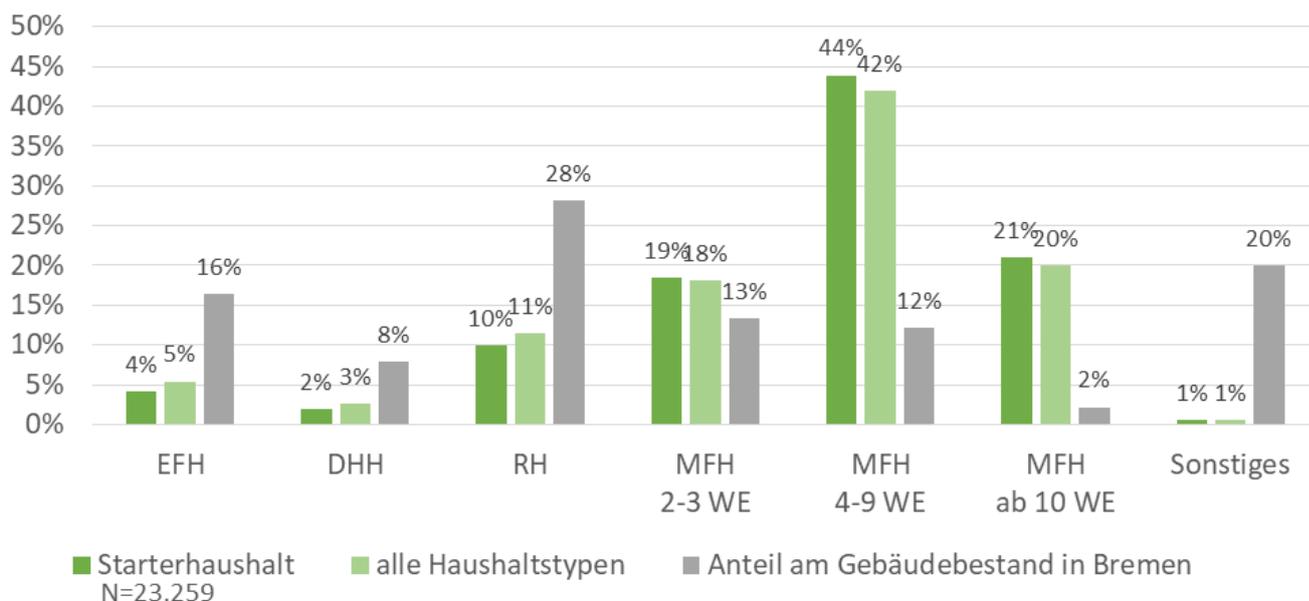
Abbildung 34: Zuzugsintensität der Starterhaushalte in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

Abbildung 35: Gebäudewahl der Starterhaushalte



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Aufgrund seiner heterogenen Struktur und dem Nebeneinander verschiedener Bevölkerungsgruppen und Nutzungsformen hat das Quartier urbanes Flair. Dieses drückt sich in der dichten Bebauung, der Vielfalt der Einwohnerschaft und

einem breiten Angebot im Einzelhandel, Gewerbeangebot und der Gastronomie aus. Demnach ist es besonders für junge Menschen interessant und gilt als Wohnquartier der Kreativen (siehe Kapitel 4.4)

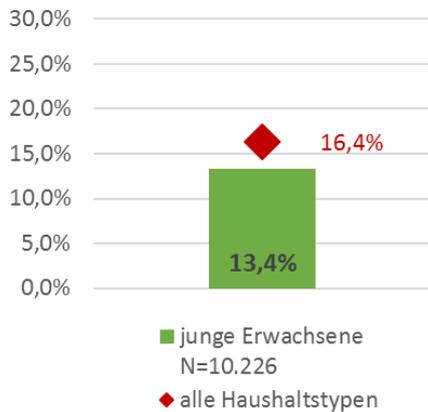
5.2.2. Junge Erwachsene

Nach dem Auszug aus dem Elternhaus und mit Abschluss der Ausbildungsphase schließt im Sinne des Modells der Lebenszyklen die Nachfragegruppe der jungen Erwachsenen an. Diese sind 28 bis 35 Jahre alt und haben noch keine Familien gegründet. In ihrem Lebensstil gibt es große Überschneidungen mit den Starterhaushalten. Im Beobachtungszeitraum sind in Bremen insgesamt 28.408 junge Erwachsene umgezogen. Bei etwas weniger als einem Drittel (29%) dieser Wanderungsbewegungen handelt es sich um Zuzüge von außerhalb Bremens. Dieser Anteil entspricht etwa dem Durchschnitt aller Haushaltstypen (27%). Er unterscheidet sich aber deutlich von den Zuzugswanderungen von Haushalten mit Kindern. Aufgrund des großstädtischen Arbeitsmarkts ist die Stadt Bremen für junge Erwachsene und Berufseinsteiger auch nach der Ausbildung weiterhin ein interessanter Lebens- und Arbeitsort. Ein Viertel der Zuzüge von außerhalb Bremens sind auf die jungen Erwachsenen zurückzuführen. Die Abwanderungen der jungen Erwachsenen über die Stadtgrenze Bremens hinweg sind mit 29% leicht überdurchschnittlich. Hierbei handelt es sich vor allem um junge Berufseinsteiger, die nach dem Studium in Bremen in anderen Städten einen Arbeitsplatz gefunden haben (siehe Kapitel 3.1.2). Die Wegzüge finden überdurchschnittlich häufig nicht in die Region Bremen, sondern darüber hinaus statt (siehe Abbildung 65).

Insgesamt haben 18.756 junge Erwachsene (66% der Umzüge des Haushaltstyps) einen neuen Wohnort in Bremen gefunden. Aufgrund ihrer Lebensumstände sind sie ähnlich mobil, wie die Starterhaushalte und prägen das Zuzugs geschehen in die Bremer Ortsteile ganz entscheidend. Ein Viertel aller Zuzüge ist auf junge Erwachsene zurückzuführen. Die Wahrscheinlichkeit, mit der junge Erwachsene bei einem Umzug einen neuen Wohnstandort im gleichen Ortsteil bezieht, ist dabei unterdurchschnittlich. Nur etwa 13,4% bleiben in ihrem ursprünglichen Ortsteil wohnhaft (siehe Abbildung 36).

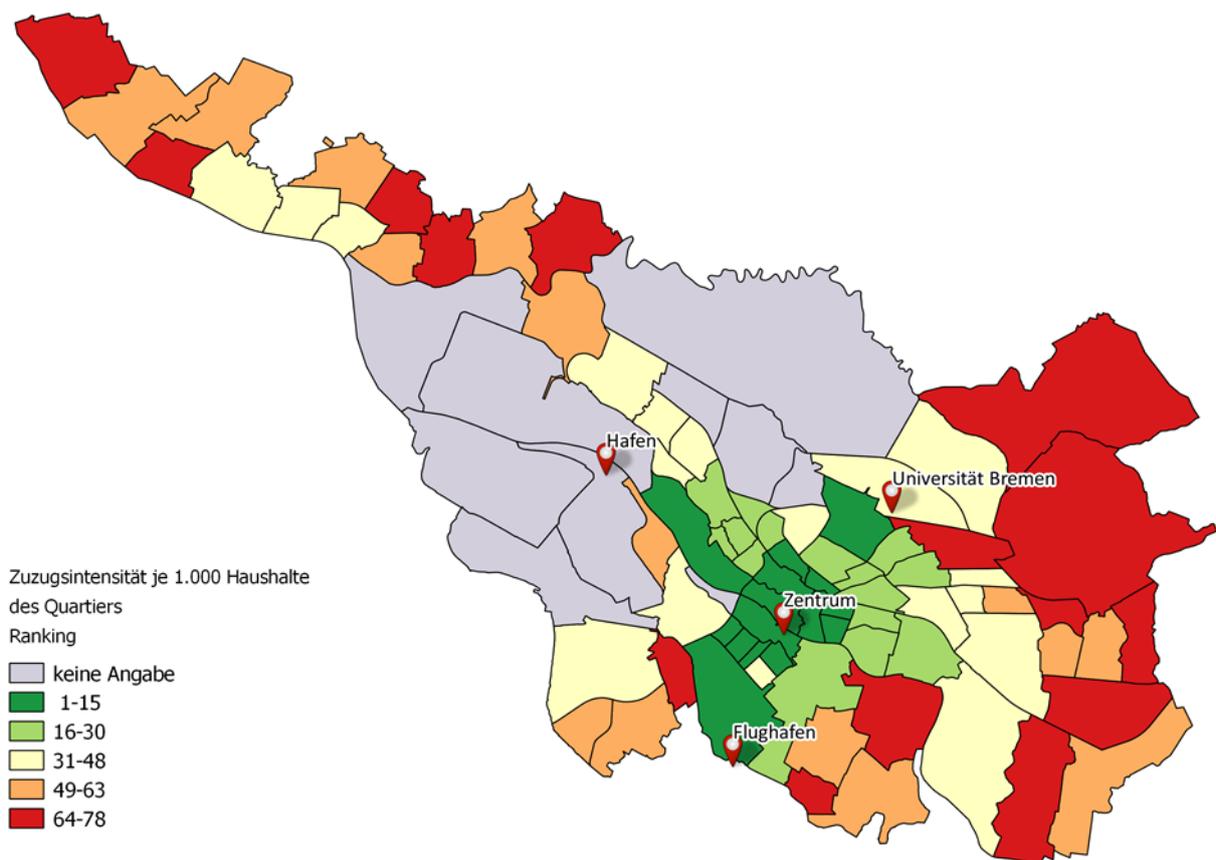
Die meisten Zuzüge finden in die Ortsteile Steintor, Ostertor und Alte Neustadt statt. Am wenigsten nachgefragt werden die Ortsteile Reikum, Grolland und Far-ge. Gemessen an der Zuzugsintensität finden die wenigsten Zuzüge in die Quartiere Habenhausen, Grolland und Borgfeld statt. Die Ortsteile Alte Neustadt, Altstadt und Hohentor sind am bedeutendsten (siehe Abbildung 37).

Abbildung 36: Verbleibewahrscheinlichkeit der jungen Erwachsenen im Ortsteil



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 37: Zuzüge von jungen Erwachsenen von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile

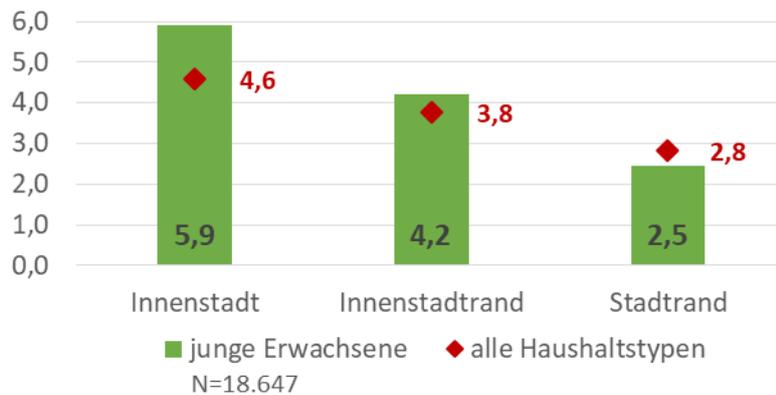


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Lesehilfe: Die Karte zeigt die Zuzugsintensität der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) in die Ortsteile je 1.000 Haushalte, die im Ortsteil leben. So werden die absoluten Zuzugszahlen zwischen den unterschiedlich großen Ortsteilen vergleichbar. Dargestellt ist das Ranking der Ortsteile, wobei Rankingplatz 1 an den Ortsteil mit der höchsten Zuzugsintensität vergeben wurde und Rankingplatz 78 an den Ortsteil mit der geringsten Umzugsintensität.

Die räumliche Verteilung der gewählten Wohnstandorte zeigt deutlich, dass junge Erwachsene innerstädtische Wohnquartiere präferieren. Die Zuzugsintensität ist dort mit 5,9 überdurchschnittlich hoch. Stadtrandlagen hingegen sind weniger attraktiv und der Zuzug unterdurchschnittlich (siehe Abbildung 38).

Abbildung 38: Zuzugsintensität der jungen Erwachsenen in die Lagetypen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

Referenzquartier: Ortsteil Steintor



Der Ortsteil Steintor ist überregional als „das Viertel“ bekannt. Es ist eines der angesagtesten Wohngebiete Bremens und bei Studierenden und jungen Erwachsenen sehr beliebt. Das Quartier schließt sich in sehr zentraler Lage im Osten unmittelbar an die Innenstadt an. Aufgrund der zentralen Lage verfügt es über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der ÖPNV ist sehr gut ausgebaut. „Das Viertel“ ist durch Altbauten der Vorkriegszeit geprägt. Die Wohngebäude sind überwiegend in Blockrandbebauung angeordnet. Es handelt sich hierbei überwiegend um Reihenhäuser des klassischen Modells „Bremer Haus“. Tendenziell befinden sich südlich der Straße Vor dem Steintor etwas kleinere und vergleichsweise einfachere Reihenhäuser, während in den nördlich gelegenen Straßenzügen herrschaftlichere und größere Reihenhäuser stehen.

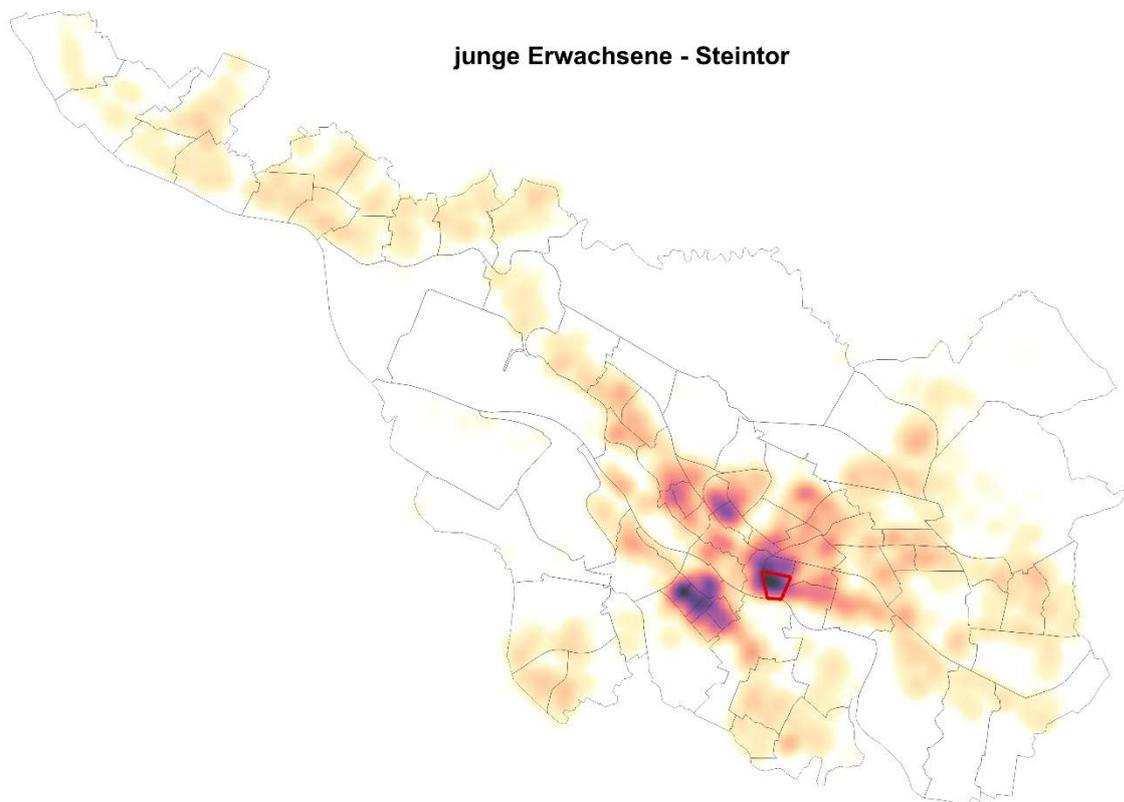
Teilweise gibt es (sehr) kleine Vorgärten, bzw. Anbauten. Nördlich gelegen besteht in geringem Umfang außerdem Geschosswohnungsbau. Entlang der Hauptverkehrsachse befinden sich Mehrfamilienhäuser. Ungeachtet dieser baustrukturellen Unterschiede, sind die Gebäude im gesamten Ortsteil überwiegend in guten Zustand. An wenigen Stellen ist Verfall bzw. ein Sanierungsstau erkennbar. Vielerorts, besonders in den zentralen Lagen des Ortsteils, sind die Gebäude mit Graffiti versehen. Jedoch ist hierbei von einem „akzeptierten Vandalismus“ auszugehen. Es wechseln sich – soweit erkennbar – künstlerische Arbeiten und einfache Taggings ab.

Neben der Hauptverkehrsachse Vor dem Steintor werden die Wohnstraßen vor allem durch enge und (verkehrs-)beruhigte Straßen erschlossen. In vielen Bereichen ist das historische Kopfsteinpflaster offengelegt. Eine aufwändige Straßenbegrünung gibt es nicht, einzelne Straßenbäume werden jedoch zur Verkehrsberuhigung eingesetzt.

Die Straße Vor dem Steintor ist zugleich Zentrum des Quartiers. Entlang des gesamten Straßenzugs sind im Erdgeschoss Ladenlokale, Kleinstgewerbe und Gastronomie (Kneipen und Cafés) angesiedelt. Teilweise gibt es auch Außengastronomie. Der Straßenzug ist gesamtstädtisch als Kultur- und Freizeitstandort bekannt. Demnach ist die Straße sowohl tagsüber wie auch in den Abend- und Nachtstunden sehr stark frequentiert. Insbesondere junge Menschen der Kreativ- und Kulturszene sowie Personen des studentischen Milieus besuchen den Straßenzug. Es bestehen auch Angebote und Gastronomie für statushöhere Gruppen, die das Quartier für sich entdecken. In den Nebenstraßen herrscht hauptsächlich Wohnnutzung vor, vereinzelt befindet sich hier aber auch gastronomische und gewerbliche Nutzung.

Das Quartier ist der bevorzugte Wohnstandort für Studierende, junge Erwachsene und junge Familien. Mit dem Wohn- und Kultur- bzw. Gastronomieangebot wird ein junges, studentisches und eher alternatives Milieu bedient. In der Folge dominieren die Lebensstile der Expeditiven, die dem kreativen Milieu zugeordnet werden (35%) und die sozialökologischen Gruppen, die wiederum als Teil des Mainstreams gelten (20%). Der ökonomische Status der Quartiersbewohner ist in der Summe unauffällig.

Abbildung 39: Verteilung der absoluten Zuzüge von jungen Erwachsenen, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Steintor)



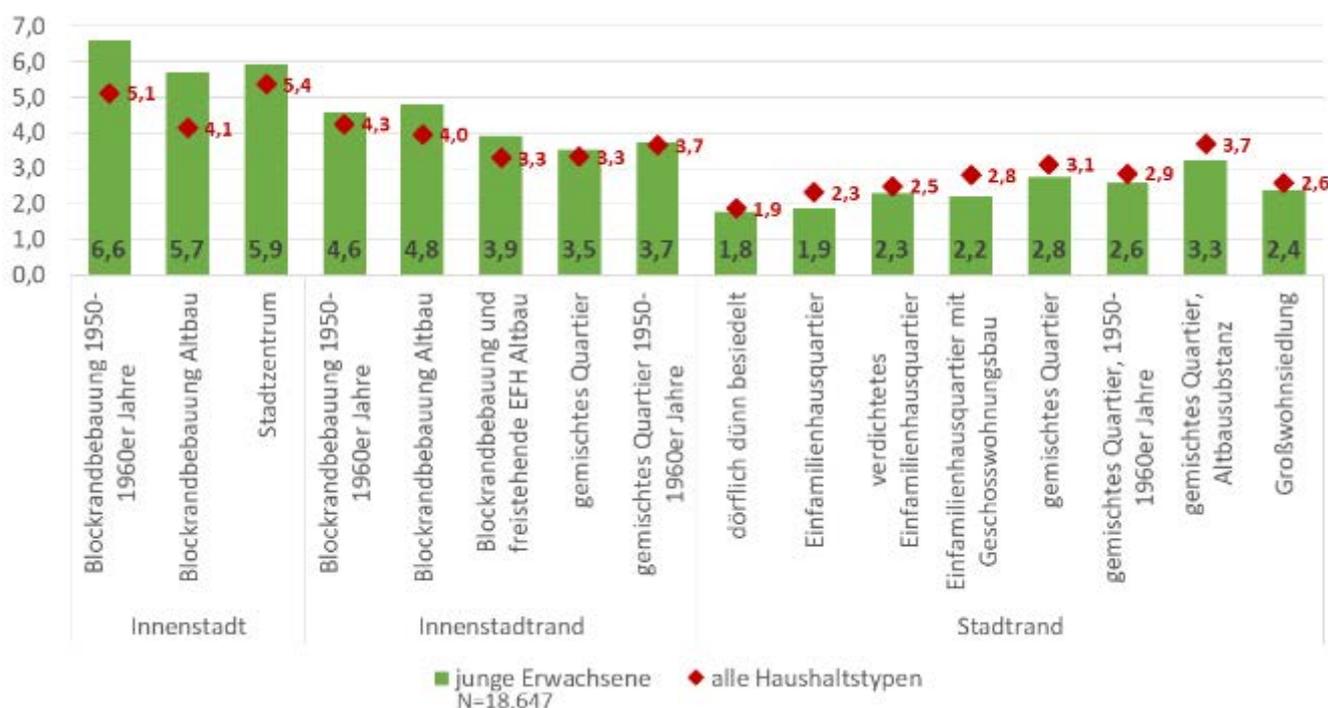
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Wie die Heatmap (siehe Abbildung 39) und die Darstellung der Zuzugsintensitäten (siehe u.a. Abbildung 40 und Abbildung 41) in die Ortsteile Bremens zeigen, sind die beliebtesten Wohnlagen junger Erwachsener in Bremen die zentrumsnahen östlichen und südlichen innerstädtischen Quartiere. Damit folgen junge Erwachsene in Bremen den allgemein zu beobachtenden Trends und sind mit ihren Wohnstandortentscheidungen und der Präferenz für zentrale, innerstädtische und urbane Wohnquartiere die wesentlichen Treiber der Reurbanisierung. Der Fokus der jungen Erwachsenen in Bremen liegt auf der Neustadt (siehe hierzu Hohentor im vorherigen Kapitel), sehr deutlich aber auch auf dem Ortsteil Steintor. Insgesamt folgen junge Erwachsene in Bremen damit den allgemeinen Trends. Sie favorisieren innerstädtische Wohngebiete und ziehen seltener an den Stadtrand. Steintor, auch „das Viertel“ genannt, ist ein zentrales und zugleich dichtes Quartier mit urbanem Flair, vor allem aufgrund der Blockrandbebauung und einem dichten Besatz mit Altbauten, auch aus der Gründerzeit. Das angesehenste innerstädtische Quartier Bremens gilt als Wohnstandort der kreativen (siehe Kapitel 4). Die Realisierung von Wohnwünschen in dieser Lage hat eine sozioökonomische Komponente. Junge Erwachsene stehen zumeist bereits im Berufsleben, sind aber noch nicht in die Phase des Familienlebens eingestiegen. Ihre Wohnpräferenzen und ihr Lebensstil weisen durchaus „studentische“ Züge

„Szenige“ Quartiere
beliebt

auf und sind daher vergleichbar mit denen der Starterhaushalte, jedoch stehen ihnen erweiterte finanzielle Ressourcen zur Verfügung, die auf dem Wohnungsmarkt eine größere Freiheit bei der Wohnstandortentscheidung bieten. Im angesagten Quartier Steintor sind zuletzt die Kosten für das Wohnen angestiegen. Demnach ist davon auszugehen, dass es vor allem die jungen Erwachsenen sind, die hier gemäß ihrer finanziellen Ausstattung in der Lage sind, ihre Wohnwünsche gemäß ihrer Wohnpräferenzen zu verwirklichen (siehe Abbildung 42).

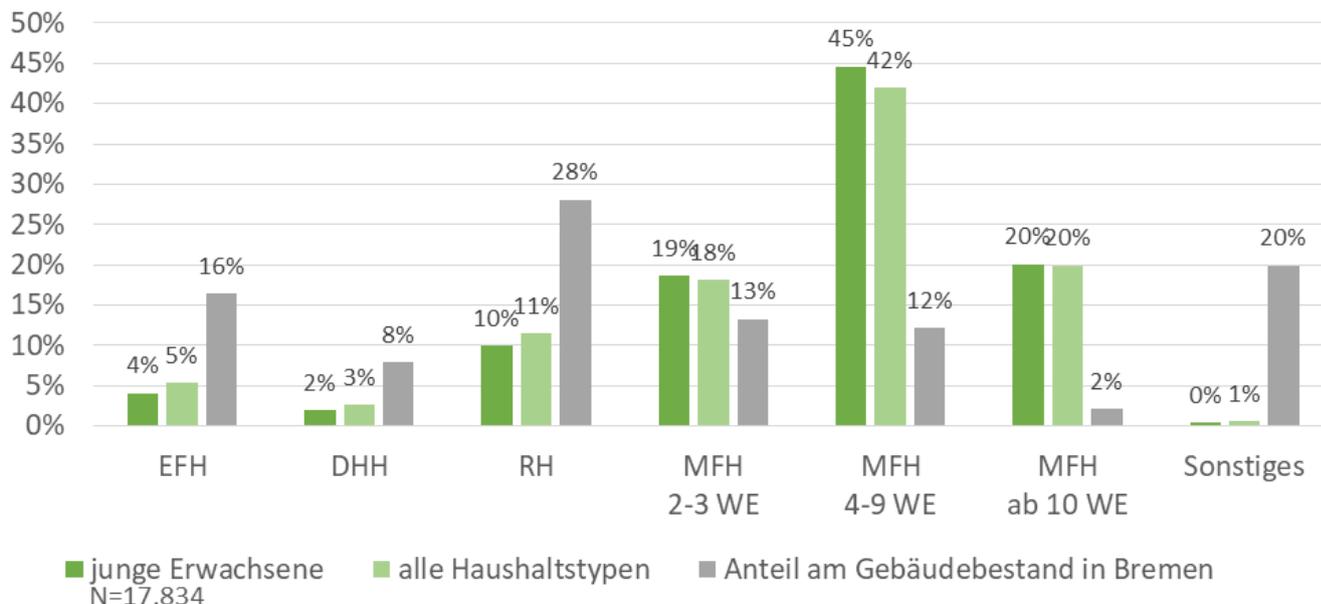
Abbildung 40: Zuzugsintensität der jungen Erwachsenen in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

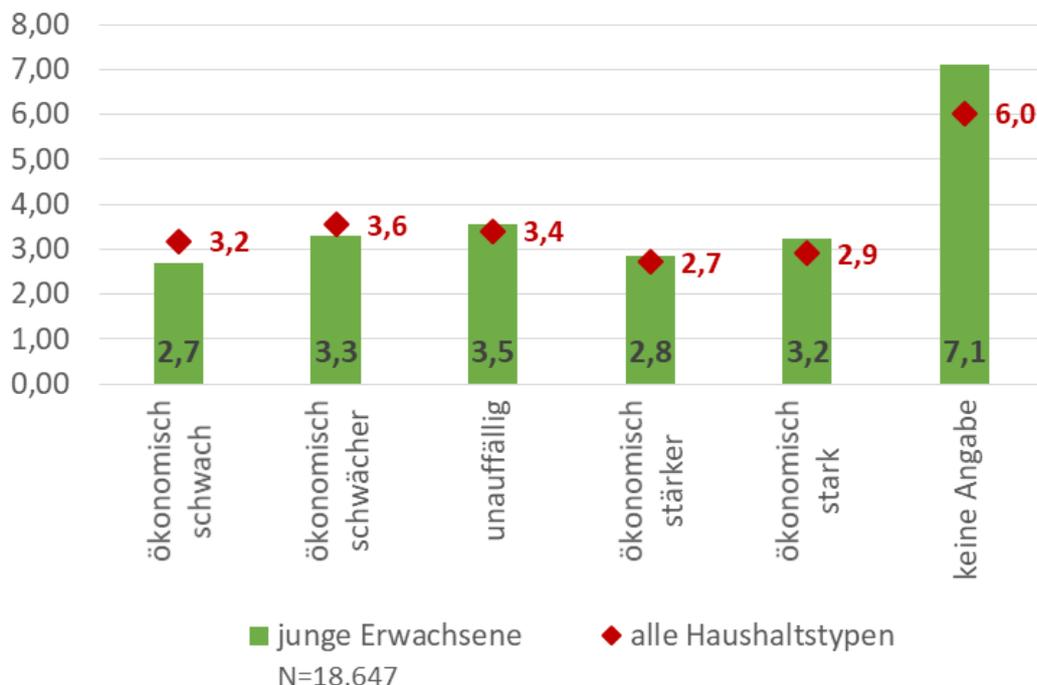
Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

Abbildung 41: Gebäudewahl der jungen Erwachsenen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 42: Zuzugsintensitäten der jungen Erwachsenen in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Die vorausgehenden Beschreibungen des Umzugsverhaltens junger Haushalte in Bremen zeigt eine hohe Übereinstimmung zwischen den Wohnpräferenzen der Starterhaushalte und jungen Erwachsenen. Beide Nachfragegruppen favorisieren zentrale, innerstädtische Wohnstandorte und Wohnungen in den dichten Quartieren mit Blockrandbebauung, möglichst mit Altbaubestand. Dass Hohentor und

Ökonomische Restriktionen unterscheiden Starterhaushalte und junge Erwachsene

Steintor vom SPIEGEL als Beispiele für Szeneviertel geführt werden, ist daher nachvollziehbar und in der empirischen Grundlage dieser Studie deutlich erkennbar. Die Abgrenzung dieser beiden Nachfragegruppen ist zunächst eher demographisch definiert, hat jedoch auch eine sozioökonomische Komponente. Starterhaushalte befinden sich zumeist in der Ausbildungsphase und verfügen über wenig finanzielle Mittel. Junge Erwachsene hingegen sind bereits in das Berufsleben eingestiegen, aber noch nicht in die Phase des Familienlebens. Hierdurch stehen ihnen erweiterte finanzielle Ressourcen zur Verfügung. Auf dem Wohnungsmarkt bietet sich ihnen so eine größere Freiheit bei der Wohnstandortentscheidung. Dies zeigt sich beim Vergleich der Heatmaps auch an der breiteren Streuung der Zuzüge junger Erwachsener. Demnach ist davon auszugehen, dass es vor allem die jungen Erwachsenen sind, die gemäß ihren Wohnwünschen ihre Wohnpräferenzen verwirklichen können, während die Wohnstandortwahl der Starterhaushalte stärkeren finanziellen Restriktionen unterliegt.

Der Vergleich der beiden Quartiere Hohentor und Steintor zeigt dies weiter auf. Das angesagte „Viertel“ mit seinem Altbaubestand und der zentralen Lage ist bereits seit vielen Jahren ein beliebter Wohnstandort für Studierende und junge Menschen. Durch den Wandel, den das Quartier durchlaufen hat, sind in den vergangenen Jahren die Mietpreise angestiegen. Das Angebot an günstigem Mietraum wurde knapper und für Studierende sind die Wohnungsangebote teilweise nicht mehr finanzierbar. Hinzukommend zeigen der Einzelhandelsbesatz und die ansässige Gastronomie, dass das Quartier einen Wandel durchläuft. Noch immer ist „das Viertel“ der beliebteste Ausgeh-Stadtteil Bremens und in den Abendstunden sehr belebt. Jedoch reihen sich neben Szene-Kneipen und -Cafés auch etabliertere Ladenlokale und solche, die eine statushöhere und finanzstärkere Zielgruppe haben. Sozialstrukturell wird der Wandel am ökonomischen Status der Bewohnerschaft erkennbar, der als unauffällig einzustufen ist. Neben der dominanten Gruppe der Expeditiven, die dem kreativen Milieu zugehörig sind, sind an zweiter Stelle die Sozialökologischen im Quartier vorherrschend. Dieses Milieu ist der Mittel- bis Oberschicht zuzuordnen.

*höhere
Zahlungsbereitschaft*

Im Ortsteil Hohentor, der eine ähnlich gute Lage innerhalb Bremens hat, ist die Bausubstanz einfacher als im Ortsteil Steintor. Hier überwiegen nicht gründerzeitliche Bauten, sondern Gebäude der Nachkriegszeit. Demnach wird das Quartier erst jetzt, unter dem Eindruck enger werdender Wohnungsmärkte, entdeckt und aufgewertet. In der Vergangenheit waren die Standortbedingungen und die Bausubstanz zu wenig attraktiv und die Angebote in Steintor reizvoller. Erkennbar wird dies an der Zusammensetzung der Bewohner. Auch hier prägen Personen des expeditiven Milieus die Sozialstruktur, an zweiter Stelle folgt jedoch das hedonistische Milieu. Diese Personengruppe ist der modernen Unterschicht und unteren Mitte zugeordnet. In Hohentor ist daher auch der ökonomische Status der Bewohnerschaft niedriger und eher schwach. Auch der Einzelhandelsbesatz und die ansässige Gastronomie deuten eine Nutzung durch statusniedrigere Gruppen und weniger Kaufkraft an. Derzeit besteht eine Parallele zwischen ein-

Pioniere und günstigerer Wohnraum in Hohentor

fachen, und oftmals ethnisch geprägten Angeboten und dem Einwirken junger Kreativer. Für Starterhaushalte stellt das Quartier somit einen guten Kompromiss dar. Es erfüllt die Anforderungen eines urbanen, innerstädtischen Quartiers. Gleichzeitig bietet es vergleichsweise günstigen Wohnraum.

Der Vergleich der Quartiere verdeutlicht, dass junge Haushalte innenstadtnahe Quartiere favorisieren. Gemäß ihren Wohnwünschen sind Quartiere mit einem dichten Altbaubesatz für sie interessant. Sofern sie diese Wohnformen in angespannten Märkten nicht finanzieren können, weichen sie auf die etwas einfacheren Quartiere in ähnlich guten Lagen, aber mit einem höheren Anteil von Nachkriegsbebauung aus. Sofern ihre Zahlungsbereitschaft steigt, haben sie jedoch ein Interesse daran, in die als besser bewerteten Lagen zu ziehen.

5.3. Ältere Haushalte ohne Kinder

5.3.1. Erwachsene

Die Gruppe der kinderlosen Haushalte zwischen 36 und 49 Jahren ist als Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt schwer zu fassen, da sie sehr heterogen ist. Sie unterscheidet sich sowohl nach dem Lebensstil wie auch der ökonomischen Leistungsfähigkeit der Haushalte. Die bei Familien durch die Kinder bedingten gemeinsamen Interessen (z.B. Vereinbarkeit Familie und Beruf, ausreichend Platz, Ungestörtheit, Sicherheit) fehlen, sodass individuelle Bedürfnisse bei der Wohnungs- und Wohnstandortwahl viel stärker realisiert werden können. Eine Ausnahme bilden hier lediglich von ihren Kindern getrennt lebende Elternteile, die weiterhin in der Nähe der Kinder wohnen möchten und auf eine kindergerechte Wohnform angewiesen sind.

Neben gut verdienenden Singles oder Paaren (DINKs) können z.B. Akademiker-Paare, die erst spät eine Familie gründen möchten, Geringverdiener oder auf Transferhilfe angewiesene Personen der Nachfragegruppe „Erwachsene“ zugeordnet werden. Entsprechend unterschiedlich sind die Wohnpräferenzen und die Einschränkungen bei der Wohnungswahl.

Singles oder Paare, die einen freizeitorientierten Lebensstil verfolgen und viel Wert auf außerhäusliche Aktivitäten legen, bevorzugen lebendige, innenstadtnahe Wohnlagen, die ihnen dies ermöglichen (vgl. ROHR-ZÄNKER 2014). Insbesondere Akademiker oder Facharbeiter, die (vor allem als Paarhaushalt) gut verdienen, können sich gut ausgestattete Wohnungen in teuren, innerstädtischen Lagen zur Miete oder als Eigentumswohnung leisten. Sie sind daher eher im Gebietstyp 7, den Wohngebieten der Kreativen zu vermuten. Für Paare, die in diesem Alter noch eine Familiengründung planen, sind hingegen ähnlich wie für Familienhaushalte auch Einfamilienhäuser (darunter auch das Bremer Haus) in randstädtischen Lagen interessant.

*Wohnwünsche von
Singles und Paaren
mittleren Alters*

Im Gegensatz dazu haben Haushalte mit geringeren Einkommen weniger Wahlfreiheiten. Auch wenn sie grundsätzlich ebenfalls zentrale Lagen mit vielfältigen wohnungsnahen Freizeitangeboten präferieren, sind sie aufgrund ihrer mangelnden Kaufkraft eingeschränkt. Für diese Haushalte sind vor allem Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit zentrale Auswahlkriterien. Sie müssen sich daher hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattungsqualität einschränken. Nimmt man zusätzlich noch an, dass Vermieter tendenziell solventere Nachfrager bevorzugen, kommen für sie häufiger Wohnungsangebote in Frage, die von anderen Personengruppen aufgrund der Lage und/oder Ausstattungsqualität weniger nachgefragt werden. Räumlich sind für sie daher wiederum eher die Gebietstypen 1 (Traditionell und Hedonisten), 2 (Traditionelle und Prekäre) und 3 (Mischquartiere) interessant und finanzierbar.

Einschränkungen für Haushalte mit geringen Einkommen

In Bremen sind zwischen Mitte 2016 und Ende 2017 rund 17.700 Haushalte ohne Kinder zwischen 36 und 49 Jahren zu-, um- oder weggezogen. Dabei übersteigen die Zahlen der Zuzüge über die Stadtgrenze die der Wegzüge¹⁸. Betrachtet man die Zu- und Wegzüge nach Nationalität des Haushaltsvorstands, so wird deutlich, dass dieser Wanderungsgewinn v.a. auf Haushalte mit ausländischem Pass zurückzuführen ist (siehe Kapitel 3.1.1). Bei einem Wegzug verbleiben über alle Nationalitäten hinweg knapp 30 % der Erwachsenen-Haushalte in der Region Bremen, was in etwa dem Durchschnitt aller Haushalte entspricht.

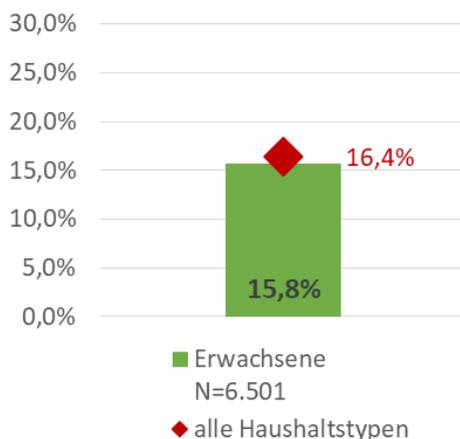
Zuzugsüberschuss durch Haushalte mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Insgesamt sind die Erwachsenen-Haushalte ohne Kinder bei einem Umzug mobiler als z.B. Familien oder Senioren. Nur knapp 16 % der innerhalb Bremens Umziehenden verbleiben in ihrem Ortsteil (siehe Abbildung 43). Dennoch finden auch bei den Erwachsenen über 40 % der Umzüge innerhalb eines Radius von zwei Kilometern statt.

Leicht mobilere Gruppe

Die absolut meisten Zuzüge finden in die Ortsteile Hastedt, Ohlenhof und Woltmershausen statt. Am wenigsten nachgefragt werden die Ortsteile Rehum, Grolland und Ellener Feld. Gemessen an der Zuzugsintensität finden die wenigsten Zuzüge in die Quartiere Grolland, Borgfeld und Habenhausen statt. Die Ortsteile Überseestadt, Altstadt, Lindenhof und Ohlenhof sind am bedeutendsten.

¹⁸ Ausgenommen sind hier Zu- und Umzüge in sog. „Gemeinschaftsunterkünfte“.

Abbildung 43: Verbleibewahrscheinlichkeit der Erwachsenen im Ortsteil

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

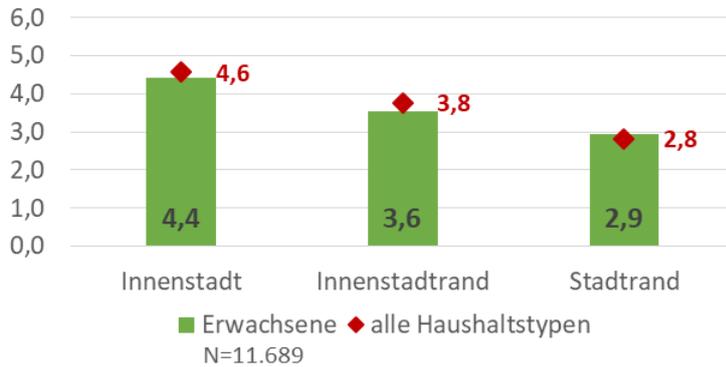
Anmerkung: Dargestellt ist der Anteil der Haushalte, der bei einem Umzug einen neuen Wohnstandort im selben Ortsteil bezieht.

Bei näherer Betrachtung der Zuzugsquartiere der Erwachsenen wird die Heterogenität der Gruppe deutlich. Bei einer reinen Betrachtung der Zuzugsintensitäten in unterschiedliche Lagetypen (Innenstadt, Innenstadtrand, Stadtrand) sind zunächst keine deutlichen Präferenzen erkennbar (siehe Abbildung 44). Analysiert man die Um- und Zuzugsbewegungen allerdings auf Ebene einzelner Ortsteile, zeigt sich, dass vor allem innerstädtische Ortsteile wie auch Ortsteile entlang der Weser und westlich der Innenstadt intensiv bezogen werden (siehe Abbildung 45 und Abbildung 46). Differenziert man auch hier wieder nach Nationalität des Haushaltsvorstandes, so ergibt sich ein interessantes Bild: Während Haushalte mit deutschem Pass v.a. in die innerstädtischen attraktiven Neubau- oder Altbauquartiere ziehen (Quartiere mit höchsten Zuzugsintensitäten: Überseestadt, Altstadt, Steintor), ziehen Haushalte mit ausländischem Pass in ökonomisch schwächere Ortsteile (Ortsteile mit höchsten Zuzugsintensitäten: Lindenhof, Ohlenhof, Gröpelingen). Versteht man die Nationalität als Annäherung an die ökonomische Leistungsfähigkeit der Haushalte, zeigt sich deutlich der Einfluss der Kaufkraft auf die Wohnstandortwahl.¹⁹ Während Haushalte mit ausreichend verfügbaren Mitteln bevorzugt belebte, attraktive Innenstadtquartiere beziehen, weichen Haushalte mit geringeren verfügbaren Einkommen auf Ortsteile mit für sie bezahlbaren Wohnungsangeboten aus.

Starke Differenzierung der Zuzugsquartiere

¹⁹ Bei der Interpretation ist dennoch stets zu beachten, dass neben Ausländern mit einer geringen Zahlungsfähigkeit auch hochqualifizierte Ausländer mit überdurchschnittlichen finanziellen Ressourcen nach Bremen ziehen.

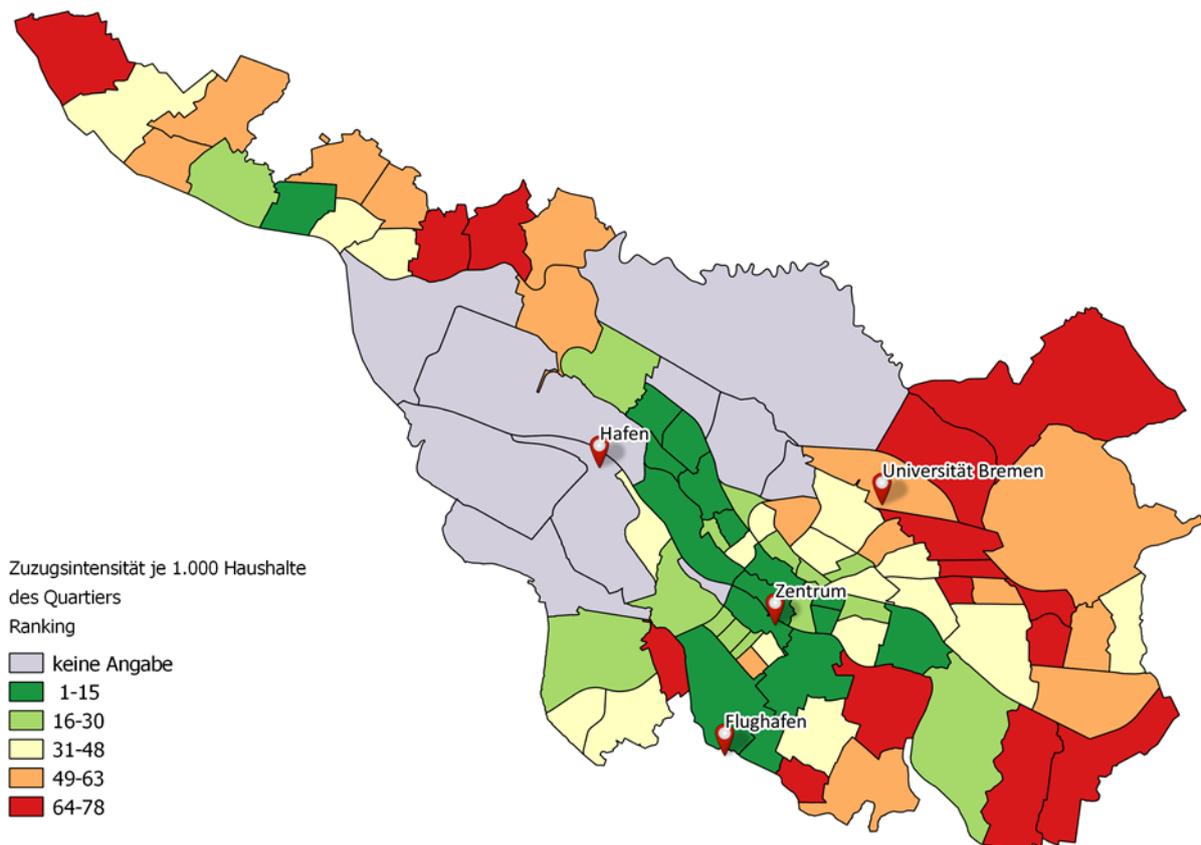
Abbildung 44: Zuzugsintensität der Erwachsenen in die Lagetypen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünften) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

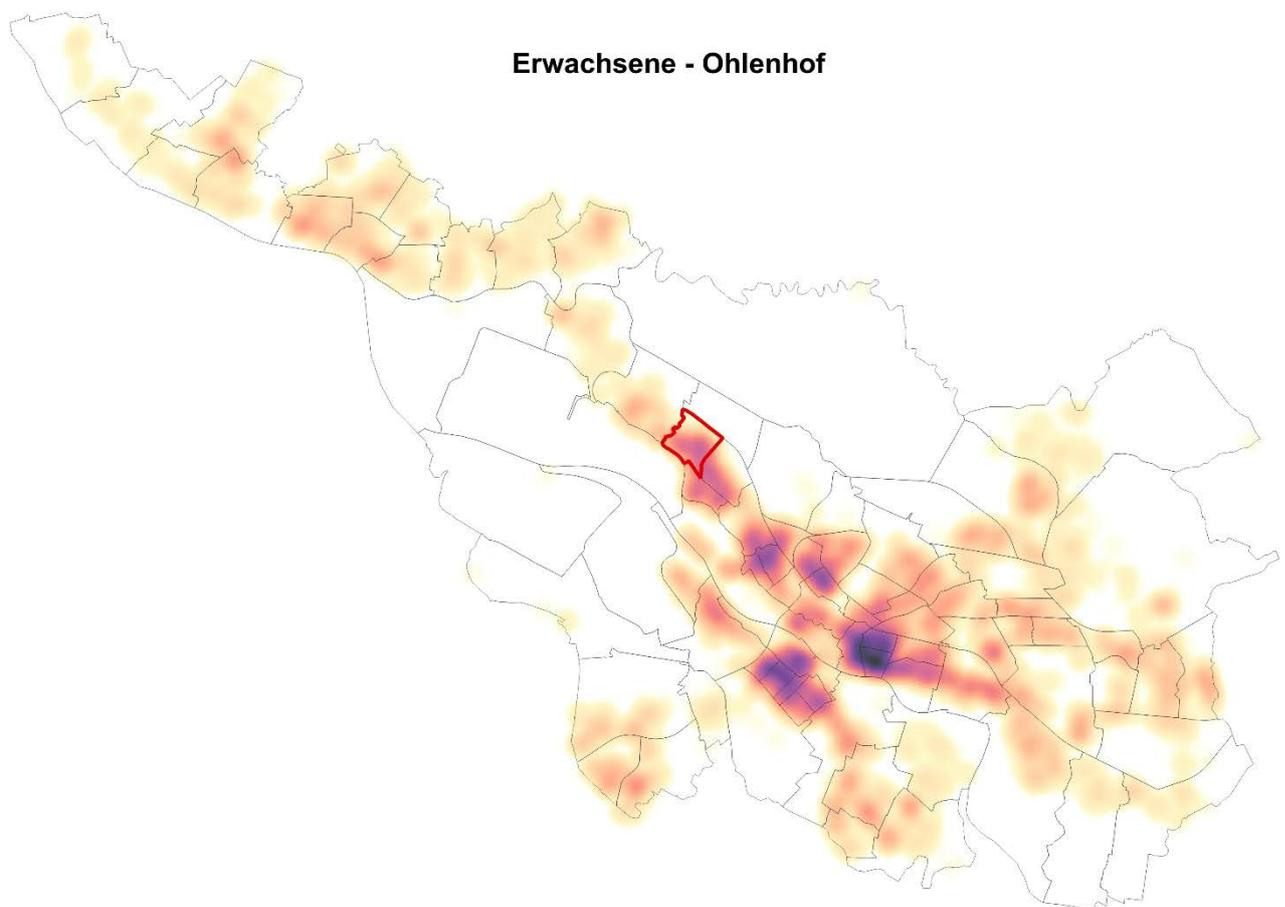
Abbildung 45: Zuzüge der Erwachsenen von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Lesehilfe: Die Karte zeigt die Zuzugsintensität der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünften) in die Ortsteile je 1.000 Haushalte, die im Ortsteil leben. So werden die absoluten Zuzugszahlen zwischen den unterschiedlich großen Ortsteilen vergleichbar. Dargestellt ist das Ranking der Ortsteile, wobei Rankingplatz 1 an den Ortsteil mit der höchsten Zuzugsintensität vergeben wurde und Rankingplatz 78 an den Ortsteil mit der geringsten Umzugsintensität.

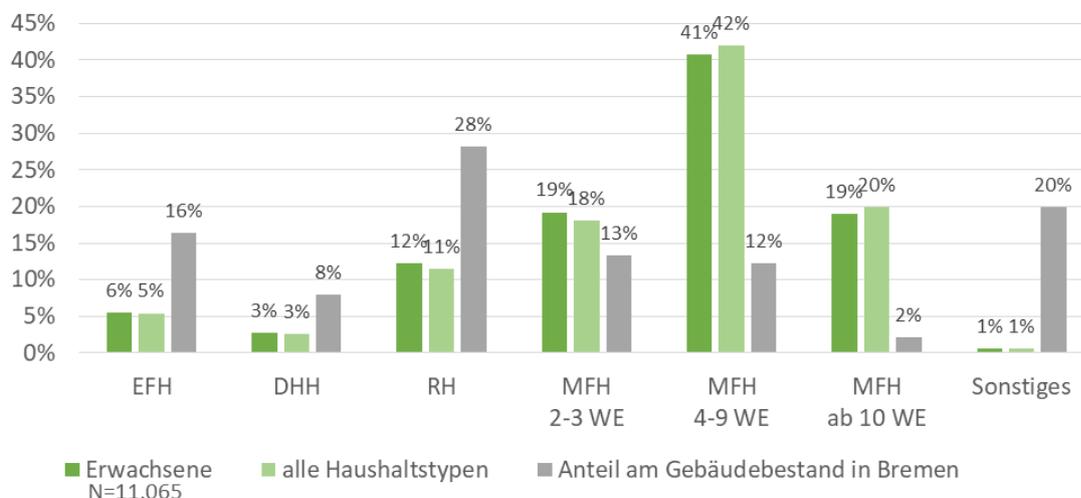
Abbildung 46: Verteilung der absoluten Zuzüge Erwachsener, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Ohlenhof)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Die Analyse des Umzugsgeschehens in Bremen zeigt, dass die meisten Haushalte zwischen 36 und 49 Jahren ohne Kinder Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen. Einfamilienhäuser werden weniger oft gewählt, wobei immerhin 12 % der um- oder zuziehenden Haushalte in Reihenhäuser ziehen (siehe Abbildung 47). Hier zeigt sich dennoch vor allem im Vergleich zu den Haushalten ähnlichen Alters mit Kindern ein deutlicher Unterschied in der Präferenz für das Einfamilienhaus. Ob dies tatsächlich auf eine aktive Ablehnung dieser Wohnform zurückzuführen ist, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Vielmehr könnten auch zum einen die ökonomische Leistungsfähigkeit bei Haushalten mit geringen Einkommen und zum anderen die Verfügbarkeit der Wohnform in belebten innerstädtischen Lagen, die für aktive, freizeitorientierte Haushalte Qualitäten bieten, diese Wohnformenwahl beeinflussen.

Zuzüge v.a. in Mehrfamilienhäuser

Abbildung 47: Gebäudewahl der Erwachsenen (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens)

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Die Analyse des Ortsteils Ohlenhof, der eine starke Zuzugsintensität der Erwachsenen-Haushalte ohne Kinder (und ausländischer Staatsangehörigkeit) erfährt, zeigt deutlich, dass die Wohnstandortwahl der dorthin zuziehenden Haushalte vornehmlich auf den dort verfügbaren bezahlbaren Wohnraum zurückzuführen ist. Der sowohl von der Innenstadt wie auch von den nördlichen zentralen Bereichen (v.a. Vegesack) räumlich separierte Ortsteil bietet bei einer ausreichenden wohnortnahen Versorgungsstruktur ein eher einfaches Wohnungsangebot in Form von Mehrfamilienhäusern, aber auch sanierungsbedürftigen Reihenhäusern. Ein Zuzugsschwerpunkt liegt auf dem östlichen Bereich des Ortsteils, in dem Leerstände sichtbar sind. Entsprechend gering werden die dort aufgerufenen Mietpreise und die Zugangsschwellen sein. Ohlenhof ist daher ein Wohngebiet der Traditionellen und Hedonisten und die Einwohnerschaft ist tendenziell der Unterschicht und unteren Mittelschicht zuzuordnen.

Im Gegensatz dazu bietet der Ortsteil Steintor, der eine hohe Zuzugsintensität der Erwachsenen-Haushalte mit deutscher Staatsangehörigkeit aufweist, attraktiven Wohnraum in Altbauten und ein belebtes Umfeld. Das Quartier gilt als Wohnort der Kreativen und bietet vielfältige urbane Kultur- und Freizeitangebote. Für Haushalte ohne Kinder, die viel Wert auf außerhäusliche Aktivitäten legen, ist dies bei der Wohnstandortwahl entscheidend. Wenn ausreichende finanzielle Mittel zur Verfügung stehen, werden solche Lagen daher präferiert (vgl. auch Kapitel 5.2.2).

Referenzquartier: Ortsteil Ohlenhof

Ohlenhof ist ein nordwestlich auf halber Distanz zwischen der Kernstadt und dem Stadtbezirk Nord gelegener, industriell geprägter Ortsteil. Von der Bremer Innenstadt ist er funktional eher abgekoppelt. Er ist in zwei Richtungen durch Bahntrassen bzw. Rangierstrecken begrenzt, südwestlich schließt sich der Industriehafen mit großgewerblichen Betrieben an. Jenseits der nördlichen Bahntrasse verläuft die Autobahn 27, durch den südlichen Ortsteil führt die stark befahrene Gröpelinger Heerstraße. Damit ist der Ortsteil in besonderem Maße von Lärm- und Verkehrsemissionen betroffen. Durch die industrielle Nutzung des Weserufers ist dieses nicht zugänglich und bietet daher keine Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeit für die Bewohner des Ortsteils.

Zur Nahversorgung bietet Ohlenhof ein Fachmarktzentrum; entlang der Hauptstraße gibt es weitere Nahversorgungsangebote sowie einfachen Facheinzelhandel Handwerk und einfache Gastronomie-Angebote (Kneipen, Schnellimbiss). Viele Geschäfte bedienen den spezifischen Bedarf von Bewohnern mit Migrationshintergrund. Weiterhin gibt es zwei staatliche Oberschulen, eine evangelische Privatschule und das evangelische Diakonie-Krankenhaus.

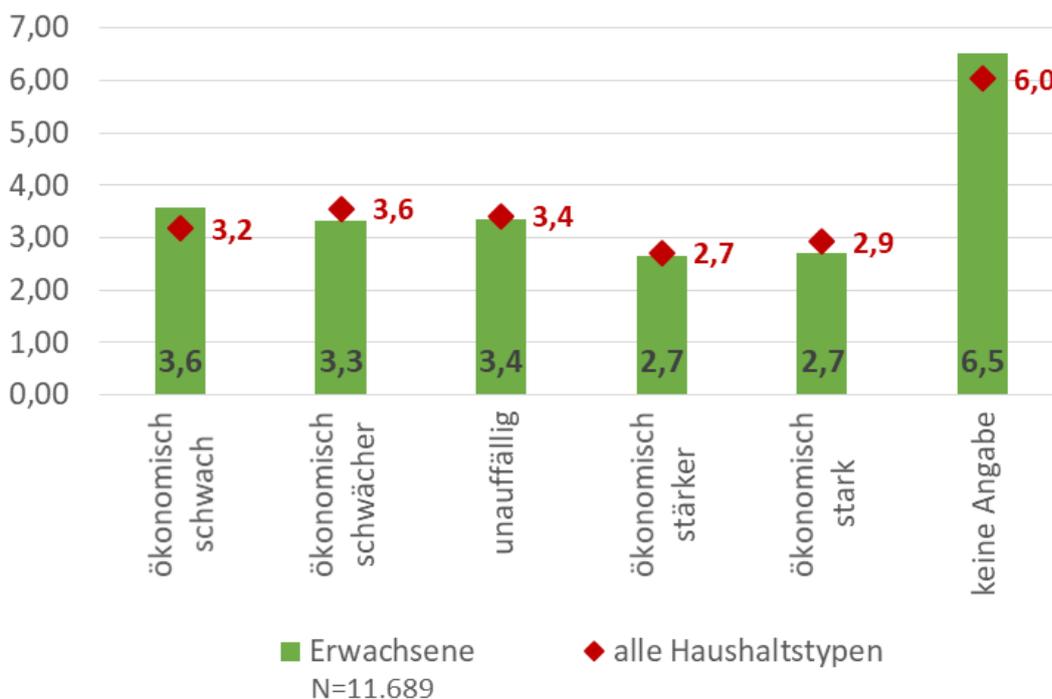
Entlang der Hauptstraße und in den Hafenbereichen lässt sich eine deutliche Nutzungsmischung von Industrie, Gewerbe, Handel und Wohnen feststellen. Die Wohnbereiche sind jedoch in sich geschlossen und von den anderen Nutzungen abgetrennt. Im Westen des Ortsteils sind vorwiegend typische Reihenhäuser mit kleinen Vorgärten zu finden. Der Zustand der Bausubstanz ist auch innerhalb einzelner Straßenzüge sehr durchmischt: sanierungsbedürftige und mitunter aufwändig sanierte Häuser stehen oft in direkter Nachbarschaft. Der Straßenraum ist mit schmalen Fahrbahnen und Gehwegen in durchschnittlichem Erhaltungszustand, einfach und funktional gehalten und bietet keine besondere Aufenthaltsqualität. Der östliche Bereich Ohlenhofs ist dahingegen durch teils in Blockrandbauweise, teils in Zeilen errichtete Mehrfamilienhäuser dominiert. Der bauliche Zustand variiert auch hier stark von frisch sanierten Beständen einer Wohnungsbaugenossenschaft zu heruntergekommenen, von offensichtlichem Leerstand geprägten Bauten. In diesen Bereichen sind auch Anzeichen von Vandalismus und einer problematischen Sozialstruktur zu finden.

Die industrielle Prägung des Ortsteils hat zur Folge, dass das gemischte Quartier mit seiner Alt-

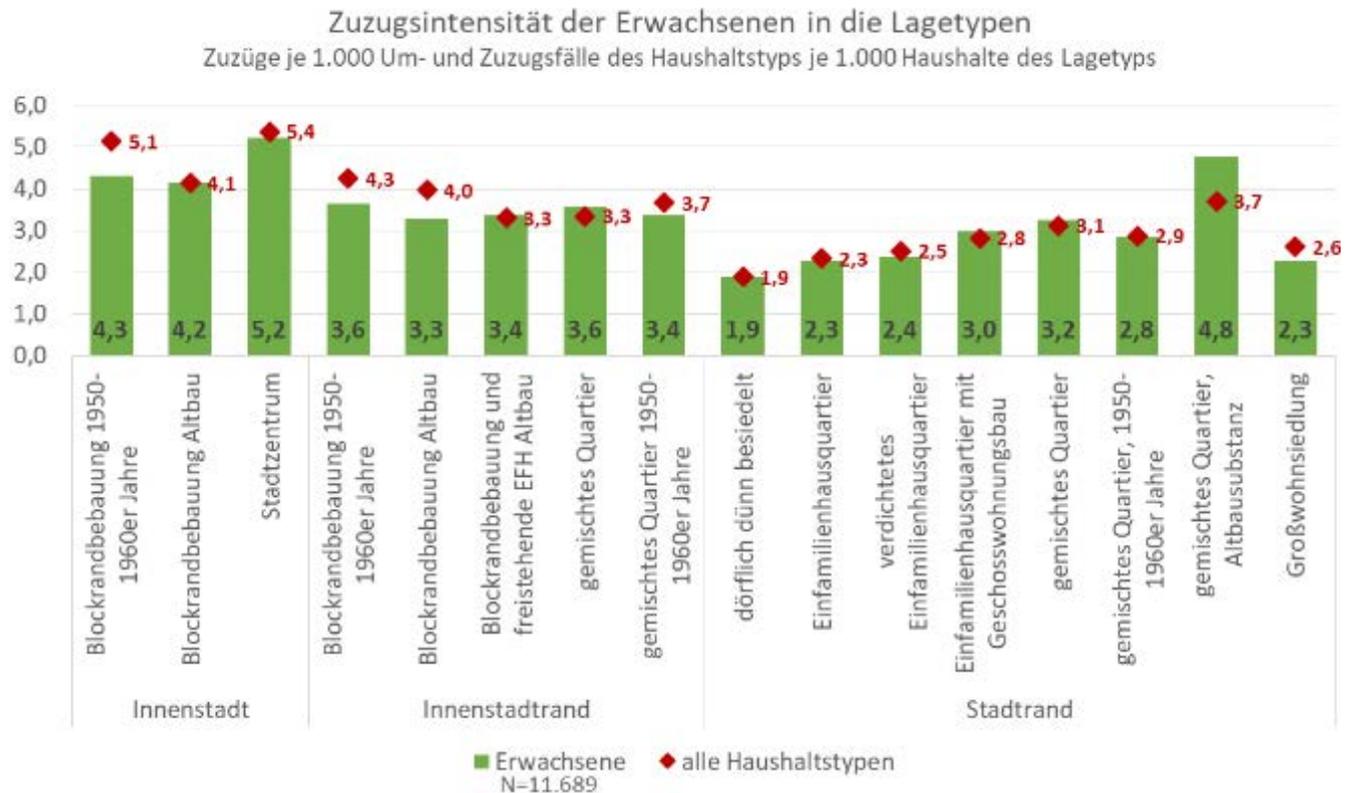
bausubstanz im stadtweiten Vergleich als ökonomisch schwach einzustufen ist. In Ohlenhof leben vorwiegend Personen des hedonistischen (41%) und des traditionellen (35%) Milieus. Insbesondere erstere sind der Unterschicht und unteren Mittelschicht zuzuordnen und verfügen über geringe finanzielle Ressourcen. In Zusammenspiel mit dem geringen Angebot an hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten ist die Wohnqualität in Ohlenhof insgesamt verhältnismäßig gering.

Zusammenfassend zeigt die Analyse der Umzugsbewegungen die große Heterogenität der Nachfragegruppe der Erwachsenen mittleren Alters ohne Kinder. Insbesondere lassen sich deutliche Unterschiede in der Wohnungs- und Wohnstandortwahl je nach ökonomischer Leistungsfähigkeit ausmachen (siehe Abbildung 48 und Abbildung 49).

Abbildung 48: Zuzugsintensitäten der Erwachsenen in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 49: Zuzugsintensitäten der Erwachsenen in die unterschiedlichen Quartierstypen


Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Quartierstypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Quartierstyps.

5.3.2. Junge Alte

Die Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen ist wie die der 36- bis 49-Jährigen sehr heterogen. Unterschiedliche Biographien können entsprechend zu unterschiedlichen Lebenssituationen und damit verbundenen Ansprüchen an Wohnraum und Wohnumfeld führen. Neben Familien oder Alleinerziehenden, deren mittlerweile erwachsene Kinder den Haushalt verlassen haben, können diesem Haushaltstyp auch gutverdienende Paare ohne Kinder (sog. DINKs), Alleinstehende oder Arbeitszuwanderer angehören, die ihre Familie im Ausland versorgen.

*Heterogener
Haushaltstyp*

Haushalte ohne Kinder in der Konsolidierungsphase haben tendenziell eine geringere Umzugsneigung. Insbesondere Haushalte, die bereits Eigentum erworben haben, ziehen nur noch selten um.²⁰ Stattdessen spielt auch Bestandsoptimierung durch Sanierung oder Umbau eine Rolle, um den Wohnraum geänderten Bedürfnissen anzupassen. Kommt ein Umzug in Frage, so spielen Aspekte der (zukünftigen) Altersgerechtigkeit der Wohnung oder des Wohnumfelds eine wichtige Rolle (LBS 2006).

*Geringe
Umzugsneigung*

²⁰ Die Eigentumsquote der 50- bis 70-Jährigen lag in Bremen 2002 bei rd. 50 % (LBS 2006, 22).

Laut einer Studie des IdW spielt für umzugsbereite Haushalte dieser Altersklasse der Eigentumserwerb immer noch eine große Rolle. Neben Mietern, die bei einem Umzug Eigentum bilden möchten, können sich auch Haushalte, die bereits im Eigentum wohnen, keinen Umzug in eine Mietwohnung vorstellen (IdW 2015).

Hohe Bedeutung des Eigentums

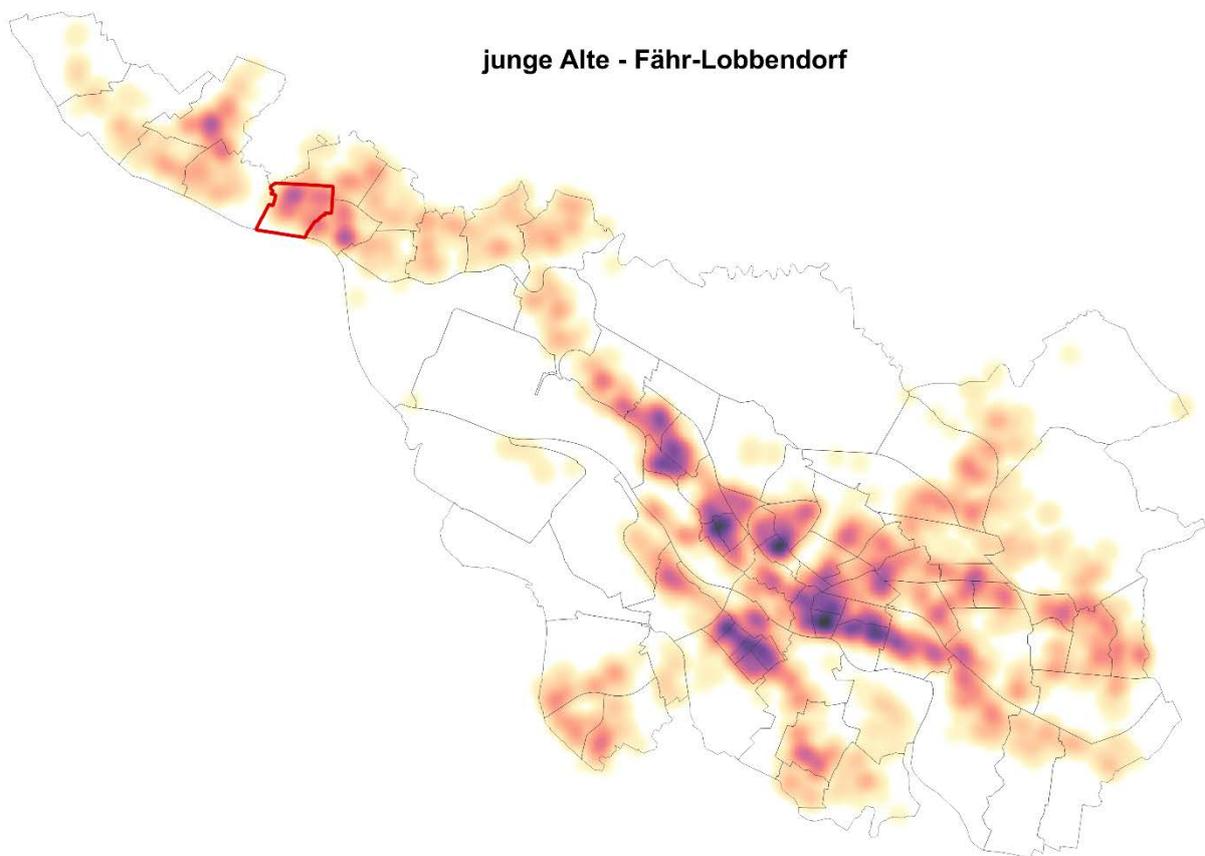
Die Wohnansprüche sind entsprechend der im Verlauf der Erwerbsbiografie tendenziell steigenden Haushaltseinkommen und aufgebauten Vermögen durchschnittlich höher, als in jüngeren Altersklassen. Haushalte ab 50 Jahren legen bei einem Umzug z.B. Wert darauf, dass die Wohnung oder das Haus über einen Garten, Balkon oder Terrasse verfügt und möglichst barrierefrei gestaltet ist. Auch eine Verkleinerung der Wohnfläche und damit des Arbeitsaufwandes ist für die jungen Alten ein Umzugsmotiv. Kleine Apartments werden allerdings abgelehnt. Wohnungsangebote mit ergänzenden Hilfs-/Pflegeangeboten spielen für diese Altersklasse noch keine Rolle. Im Wohnumfeld sind Sicherheit, eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und eine gute ÖPNV-Anbindung wichtig. Beim Umzug innerhalb der Stadt werden entsprechend innenstadtnahe, ruhige Lagen präferiert. Für Haushalte, die einen individuellen Lebensstil pflegen und viel Wert auf Freizeitgestaltung außerhalb der eigenen vier Wände legen, sind auch kulturelle Angebote in Wohnortnähe relevant (IdW 2015, LBS 2006).

*Freisitze,
Sicherheit und
Zentralität*

Zwischen Mitte 2016 und Ende 2017 sind in Bremen rund 11.000 Haushalte ohne Kinder zwischen 50 und 64 Jahren zu-, um- oder weggezogen. Die Zahlen der Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze hinaus sind dabei ungefähr ausgeglichen²¹. Auffällig ist, dass mit rund 35 % die jungen Alten bei einem Wegzug häufiger als der Durchschnitt der wegziehenden Haushalte in der Region Bremen verbleiben. Die meisten Zuzüge finden in die Ortsteile Hastedt, Hemelingen und Fähr-Lobbendorf statt. Am wenigsten nachgefragt werden die Ortsteile Reikum, Neuenland und Rablinghausen. Gemessen an der Zuzugsintensität finden die wenigsten Zuzüge in die Quartiere Habenhausen, Regensburger Straße und Katenesch statt. Die Ortsteile Überseestadt, Fähr-Lobbendorf und Farge sind am bedeutendsten (siehe Abbildung 50 und Abbildung 51).

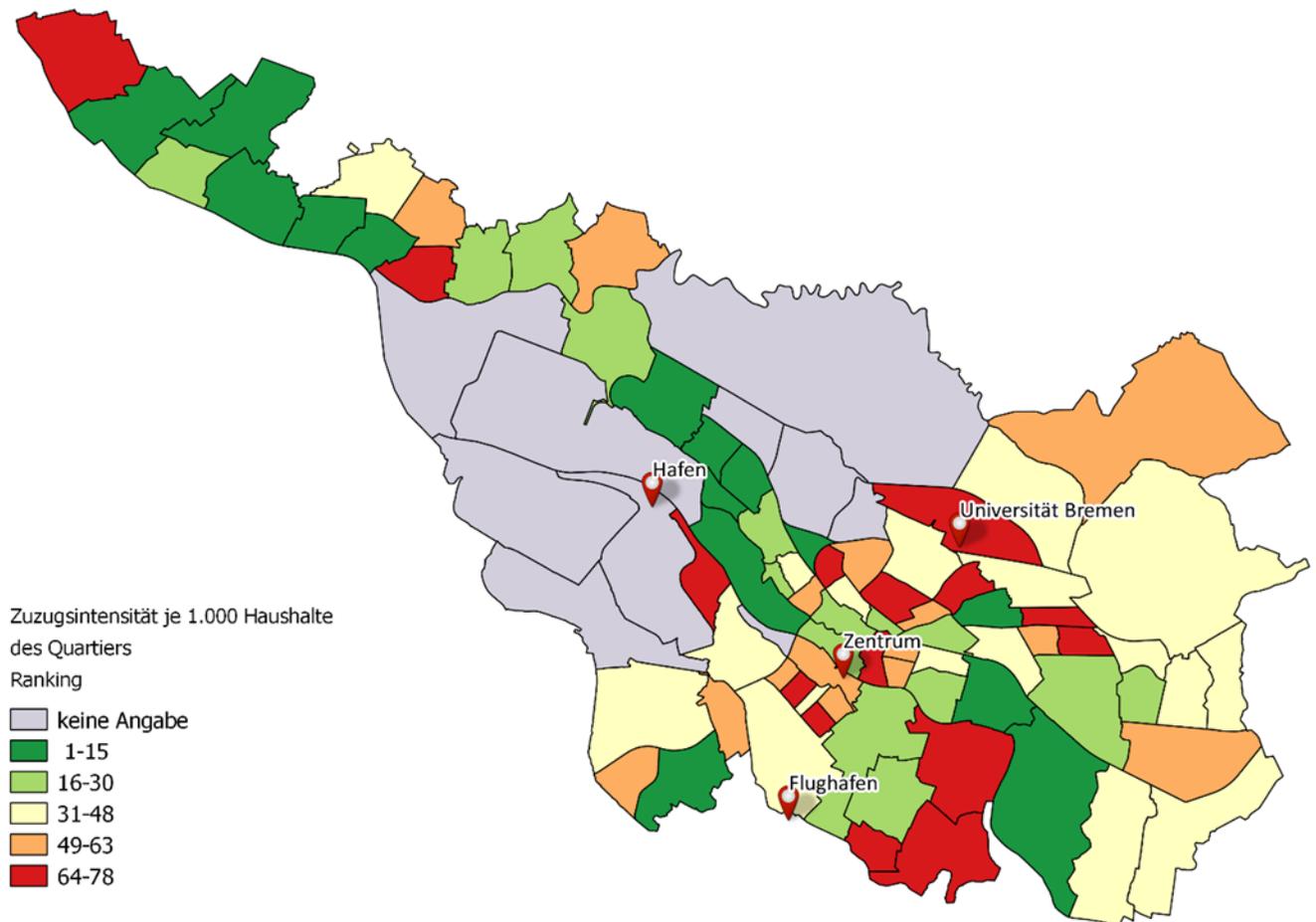
²¹ Ausgenommen sind hier Zuzüge in sog. „Gemeinschaftsunterkünfte“.

Abbildung 50: Verteilung der absoluten Zuzüge junger Alter, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Fähr-Lobbendorf)



Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 51: Zuzüge der jungen Alten von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile



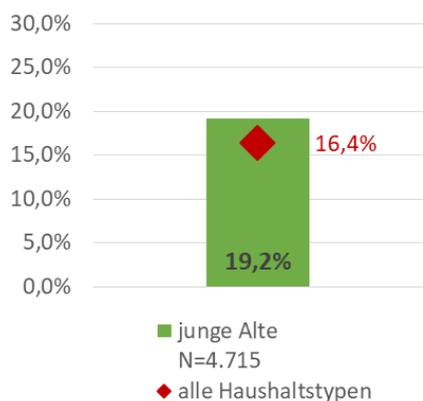
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Lesehilfe: Die Karte zeigt die Zuzugsintensität der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) in die Ortsteile je 1.000 Haushalte, die im Ortsteil leben. So werden die absoluten Zuzugszahlen zwischen den unterschiedlich großen Ortsteilen vergleichbar. Dargestellt ist das Ranking der Ortsteile, wobei Rankingplatz 1 an den Ortsteil mit der höchsten Zuzugsintensität vergeben wurde und Rankingplatz 78 an den Ortsteil mit der geringsten Umzugsintensität.

Die Ergebnisse der Analyse des Umzugsgeschehens in Bremen zeigen, dass die Haushalte zwischen 50 und 64 Jahren bei einem innerstädtischen Umzug zu einem großen Teil nur geringe Distanzen zurücklegen und vermehrt in ihrem angestammten Ortsteil verbleiben (siehe Abbildung 52). Dies verdeutlicht die hohe Bindung an den bisherigen Wohnstandort, in dessen Umfeld sie sich vermutlich über lange Jahre ein Netzwerk von Bekannten und Freunden aufgebaut haben.

Hohe
Ortsbindung

Abbildung 52: Verbleibewahrscheinlichkeit der jungen Alten im Ortsteil



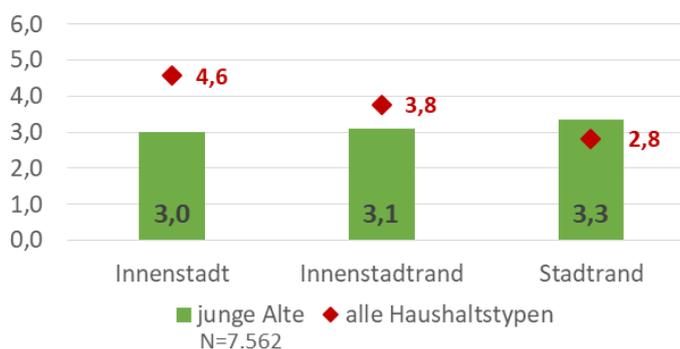
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt ist der Anteil der Haushalte, der bei einem Umzug einen neuen Wohnstandort im selben Ortsteil bezieht.

Entgegen des häufig bemühten Klischees der jungen Alten, die nach Auszug der Kinder in die Innenstädte ziehen, zeigen die Wanderungsbewegungen in Bremen, dass es die Haushalte nicht vermehrt in die Innenstädte zieht. Vielmehr weisen Ortsteile am Stadtrand und nordwestlich wie südöstlich an den Innenstadtrand angrenzend bezogen auf die insgesamt in ihnen lebenden Haushalte die höchsten Zuzugsintensitäten auf. Die eher moderaten Zuzugsintensitäten in die innerstädtischen Ortsteile sind vermutlich nicht auf eine aktive Ablehnung dieser Lagen zurückzuführen, sondern Ergebnis der starken Ortsbindung. Viele Haushalte haben (v.a. im Fall der postfamiliären Haushalte) bereits viele Jahre am Stadtrand gelebt und verlassen diesen auch im Umzugsfall nicht oder nur ungern (siehe Abbildung 53 und Abbildung 54).

Zu- und Umzüge am Stadtrand

Abbildung 53: Zuzugsintensität der jungen Alten in die Lagetypen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 54: Zuzugsintensität der jungen Alten in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur

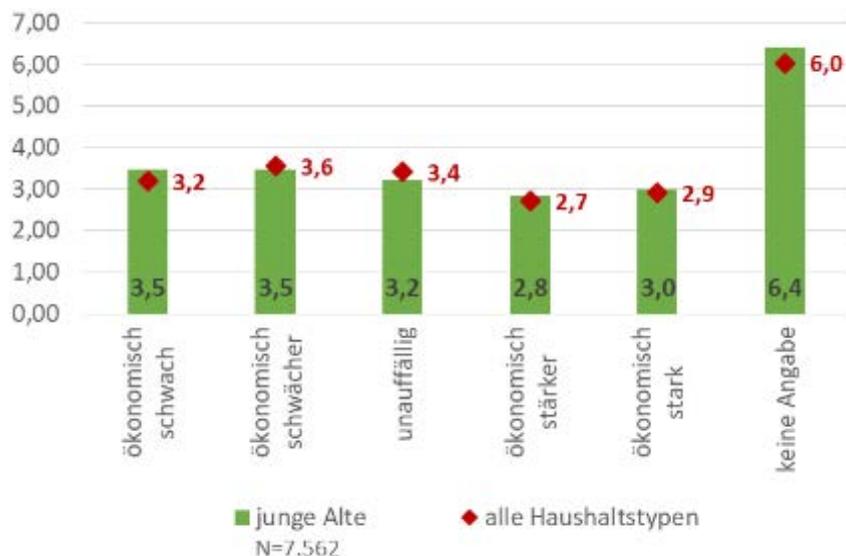


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Auffällig ist, dass die Haushalte zwischen 50 und 64 Jahren nicht signifikant häufiger in ökonomisch besser gestellte Quartiere ziehen als die Gesamtheit der Um- und Zuziehenden. Im Gegenteil ziehen sie sogar zu einem leicht höheren Anteil in Ortsteile mit geringem ökonomischem Status. Dies deutet darauf hin, dass die Wanderungsbewegungen nicht maßgeblich von ökonomisch besser gestellten Paaren oder Singles ausgehen, die ihre Wohnsituation optimieren möchten. Stattdessen scheinen zu einem relevanten Teil auch ökonomisch schlechter gestellte Haushalte in dieser Lebensphase umzuziehen. Insgesamt zeigt sich auch hier, dass die Gruppe der jungen Alten sehr heterogen ist.

*Heterogene
ökonomische
Leistungsfähigkeit*

Abbildung 55: Zuzugsintensitäten der jungen Alten in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung

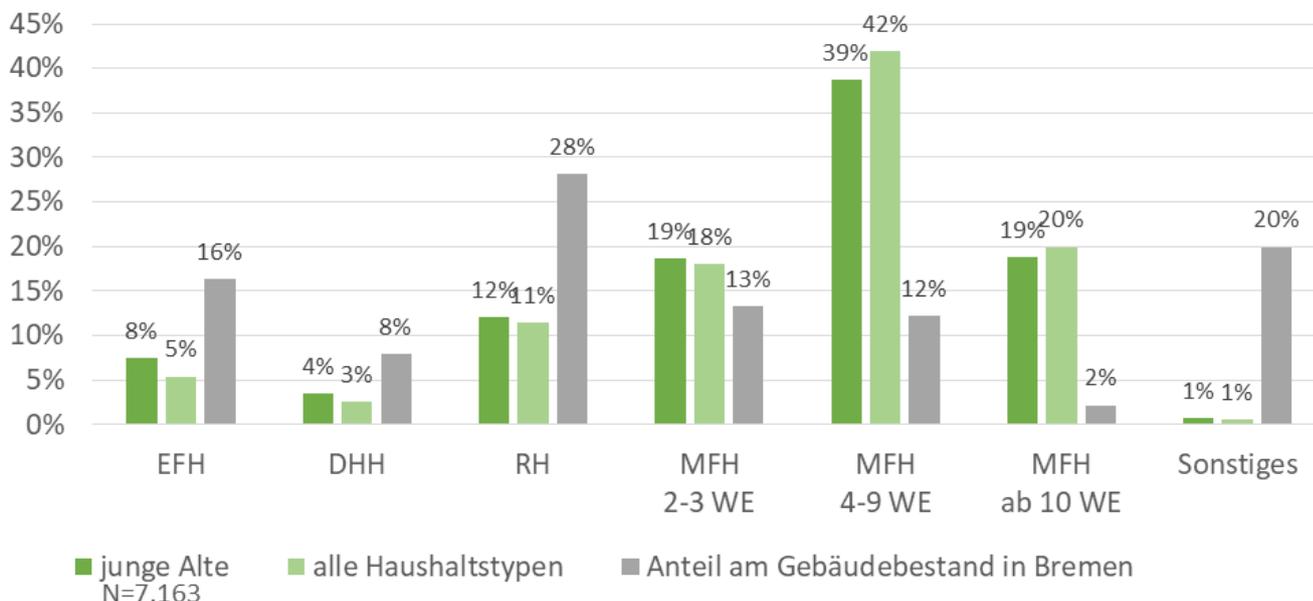


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

Der Großteil der jungen Alten zieht in Mehrfamilienhäuser, wobei v.a. mittelgroße Gebäude mit 4 bis 9 Wohneinheiten bezogen werden (siehe Abbildung 56). Allerdings ziehen die Haushalte auch in relevantem Umfang in Einfamilienhäuser (sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Reihenhäuser). Dieser Anteil scheint vor allem deshalb hoch, weil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich häufiger angemietet werden als Einfamilienhäuser und die dortige Fluktuation somit grundsätzlich höher ist. Der Zuzug der 50- bis 64-Jährigen in Einfamilienhäuser entspricht daher vermutlich dem in der Literatur beschriebenen Wunsch, auch mit zunehmendem Alter noch Wohneigentum zu bilden oder die Wohnsituation zu optimieren. Einige Haushalte können sich ggf. erst jetzt Eigentum leisten und sich den Wunsch vom Einfamilienhaus erfüllen. Zugleich ist der Umzug ins Einfamilienhaus für Haushalte, die sich nach dem Auszug der Kinder zwar verkleinern, nicht aber auf das Einfamilienhaus mit seinen Vorzügen verzichten möchten, interessant. Unter der Annahme, dass 50- bis 64-Jährige bereits vorsorglich altengerechte Wohnformen beziehen, wäre eine erhöhte Zuzugsintensität in Gebäude neueren Baujahres zu vermuten, da diese häufiger barrierefrei gestaltet sind. Eine signifikant höhere Zuzugsintensität in neuere Wohngebäude lässt sich in Bremen allerdings nicht feststellen.

Hoher Anteil
mittelgroßer MFH

Abbildung 56: Gebäudewahl der jungen Alten (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens)


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Die qualitative Analyse des randstädtisch gelegenen Ortsteils Fähr-Lobbendorf, der eine hohe Zuzugsintensität von kinderlosen Haushalten zwischen 50 und 64 Jahren aufweist, bestätigt das heterogene Bild, das die Auswertung der Umzugsbewegungen aufzeigt. Die Zuzüge in den Ortsteil entfielen auffällig häufig auf neu gebaute Mehrfamilienhäuser mittlerer Größenordnung. Diese können durch hohe Wohnqualität und Barrierefreiheit punkten. Zugleich befinden sie sich in der Nähe von Einfamilienhausstandorten, sodass Haushalte, die nach dem Auszug der Kinder das Einfamilienhaus verlassen, in der Nähe ihrer Freunde und Bekannten wohnen bleiben können. Ein unmittelbar fußläufig zu erreichender Versorgungsbereich besteht dort nicht und scheint somit für die dort zuziehenden jungen Alten kein direkter Ausschlussgrund gewesen zu sein. Neben diesen qualitativ hochwertigen Wohnungen werden von den jungen Alten in Fähr-Lobbendorf aber auch Bestandsmehrfamilienhäuser in normaler Qualität abseits der Einzelhandelsstandorte und sehr einfache Kleinstwohnungen, die z.T. an Monteure vermietet werden, bezogen. In letzterem Fall wurde die Umzugsentscheidung wahrscheinlich aufgrund der günstigen Miete und der einfachen Verfügbarkeit getroffen. Vermutlich handelt es sich bei den Zuziehenden vorwiegend um alleinstehende oder zumindest alleine zugezogene Arbeiter.

Quartiersanalyse bestätigt das heterogene Bild

Referenzquartier: Ortsteil Fähr-Lobbendorf


Fähr-Lobbendorf grenzt westlich an den Ortsteil Vegesack an und ist somit deutlich von der Kernstadt getrennt im äußersten Nordwesten des Stadtgebiets gelegen. Im Gegensatz zum Nachbarortsteil Vegesack ist das Weserufer von industrieller Nutzung dominiert und bietet damit keine Aufenthaltsqualität. Ferner verstärkt dies die Verkehrsemissionen auf der Lindenstraße, die den Ortsteil als Hauptstraße mit Vegesack und Blumenthal verbindet. Diese weist Angebote der einfachsten Kategorien auf (z.B. Shishabar, Teppichgeschäft, Handyladen), deren Qualität stadtauswärts eher noch abfällt. Das gastronomische Angebot besteht aus griechischen, italienischen und türkischen Restaurants sowie einzelnen Bars und ist abgesehen von einzelnen Kneipen ebenfalls größtenteils auf der Lindenstraße verortet. Davon abgesehen bietet die Hauptstraße einfache Nahversorgungsfunktionen. Im Nordwesten des Ortsteils befindet sich das Klinikum Bremen-Nord. Fähr-Lobbendorf beherbergt weiterhin das Freizeitbad Vegesack. Insgesamt verfügt der gesamte Ortsteil über kein erkennbares Zentrum, das besondere Aufenthaltsqualitäten bieten würde, sondern ist funktional in erster Linie auf Wohnen und Nahversorgung ausgerichtet. Gleichwohl ist das attraktive Zentrum des Nachbarortsteils Vegesack gut erreichbar. Das geringe Angebot an Grünflächen in den Wohnbereichen wird durch den westlich angrenzenden Wätjens Park ausgeglichen.

Durch den nördlichen Ortsteil führt auf einer abgeschirmten Trasse die Autobahn 270. Hieraus resultieren eine gute Anbindung mit eigener Auffahrt für das Wohngebiet und für den Notdienst des Klinikums, gleichzeitig jedoch auch weiter erhöhte Verkehrsemissionen.

Die Bauformen sind durch freistehende Einfamilienhäuser auf schmalen Grundstückszuschnitten und in zusammenhängenden Zeilen errichteten Geschoss-Mietwohnungsbau dominiert. Die in anderen Quartieren allgegenwärtigen Reihenhäuser sind stark unterrepräsentiert. Das südlich der Autobahn gelegene, östlich Richtung Vegesack ausgerichtete Quartier weist vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit teils großen Gärten auf, die an großzügigen, teils verkehrsberuhigten Wohnstraßen gelegen sind. Hier befindet sich der Straßenraum häufig im frisch sanierten Zustand. Stadtauswärts sinkt die Qualität von Bebauung und Straßenraum: Die Grundstücke werden kompakter und der Sanierungs- und Erhaltungszustand der Wohnhäuser fällt deutlich ab. Zum Rand des Stadtteils hin geht die Baustruktur in eine einfache Reihenhausbauung über. Im Südwesten befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den

Industrieanlagen eine Reihe einfachster Barracken, in denen möblierte Zimmer vorwiegend an südosteuropäische Arbeiter vermietet werden.

Die nördlich der Autobahn anschließenden Teilbereiche weisen eine blockweise Durchmischung von freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise auf. In direkter Nachbarschaft zu bestehenden Bauten wurden kürzlich neue Mehrfamilienhaus-Zeilen errichtet. Der Straßenraum weist hier insbesondere in den Einfamilienhaus-Gebieten teils erheblichen Sanierungsbedarf mit Schlaglöchern und einigen mit Unkraut bewachsenen Bürgersteigen auf.

Im stadtweiten Vergleich ist der ökonomische Status der Bewohnerschaft unauffällig. Die Bevölkerung gehört überwiegend dem traditionellen Milieu an (30%), das kleinbürgerliche Werte und eine traditionelle Arbeiterkultur pflegt. An zweiter Stelle dominiert das Milieu der Hedonisten (19%), die erlebnisorientierte moderne Unterschicht und untere Mittelschicht.

Insgesamt wirkt der Ortsteil im gesamtstädtischen Vergleich durch seine industrielle Prägung, die Sozialstruktur der Bevölkerung und die in Teilen sanierungsbedürftig wirkende Bausubstanz eher einfach.

Zusammenfassend zeigt die Analyse des Umzugsgeschehens der 50- bis 64-Jährigen, dass diese wenig mobil sind und bei einem Umzug nach Möglichkeit im gewohnten Umfeld verbleiben möchten. Zugleich wurde deutlich, dass es sich um eine sehr heterogene Gruppe mit unterschiedlichen Wohnpräferenzen handelt. Während einige Haushalte sich erst jetzt den Wunsch vom Eigenheim erfüllen können, präferieren andere moderne Geschosswohnungen, die einen möglichst langen Verbleib im Alter ermöglichen. Zugleich sind ökonomisch schlechter gestellte Haushalte auf günstigen Wohnraum angewiesen.

5.3.3. Seniorenhaushalte

Ältere Haushalte ab 65 Jahre ohne Kinder bzw. nach Auszug der Kinder weisen wie die „jungen Alten“ eine geringe Umzugsmobilität auf. Der weit überwiegende Teil dieser Haushalte strebt auch im Alter einen möglichst langen Verbleib in der angestammten Wohnung bzw. dem angestammten Haus und im gewohnten Wohnumfeld an (vgl. z.B. KRAMER U. PFAFFENBACH 2007, BBSR 2011, LIHS 2013). Dies ist aufgrund der häufig langen Wohndauer im Quartier und der damit verbundenen sozialen Netzwerke wenig verwunderlich. Zudem sind bei langer Wohndauer die Mieten in den alten Wohnungen oftmals vergleichsweise gering, was Umzüge eher unattraktiv macht. Hinzukommend lag die Eigentumsquote der 60- bis 70-Jährigen in Bremen 2002 bei 51 %, die der 70- bis 80-Jährigen bei 47 % (LBS 2006). Bei diesen Haushalten wird die geringe Umzugsbereitschaft durch den Besitz von Wohneigentum verstärkt. Um die Wohnsituation veränderten Bedürfnissen anzupassen, kommen – vor allem im Eigentum – anstelle eines Umzugs auch Bestandsoptimierungen durch einen Umbau der Wohnung oder des Hauses in Frage.

*Geringe
Umzugsmobilität*

Bei einem Wohnungswechsel wird mit zunehmendem Alter die Altersgerechtigkeit und Alltagspraktikabilität der Wohnung oder des Hauses wichtiger (z.B. Barrierefreiheit, wohnungsnaher Versorgungsmöglichkeiten, gute ÖPNV-Anbindung). Für Haushalte ab 70 Jahren nimmt zudem die Bedeutung von wohnungsnahen Hilfs- oder Pflegedienstleistungen zu. Die Stadt ist als Wohnstandort grundsätzlich auch bei älteren Haushalten beliebt. Dort werden ruhige Lagen mit guter wohnungsnaher Infrastruktur gegenüber belebten Innenstadtlagen bevorzugt. Grundsätzlich werden im Falle eines Umzugs aber Standorte im bekannten Wohnumfeld bevorzugt, um die bestehenden sozialen Kontakte zu erhalten. Die Nähe zu Familie und Freunden spielt beim Wohnen im Alter generell eine große Rolle, um einer Vereinsamung entgegenzuwirken. Wohnen in gemeinschaftlichen Wohnformen ohne eigene Wohnung wird allerdings nur von wenigen Seniorenhaushalten gewünscht (vgl. LBS 2006).

Altersgerechtigkeit und Kontaktmöglichkeiten als Kriterium

Hochbetagte Haushalte ab 80 Jahren ziehen v.a. altersbedingt bzw. aus gesundheitlichen Gründen um. Entsprechend spielen altersgerechte (barrierefreie) Wohnungen eine zentrale Rolle. Ergänzende Pflege- und Unterstützungsleistungen gewinnen bei eigenständigen Wohnformen an Bedeutung. Sonderwohnformen wie Pflegeheime sind hingegen Notlösungen, die von den Haushalten nicht präferiert werden (vgl. BBSR 2011, LIHS 2013). Auch ein Umzug in den Haushalt der Kinder ist möglich, wenn ein eigenständiger Verbleib in Wohnung oder Haus nicht mehr realisierbar ist.

Pflege- und Unterstützungsleistungen für Hochbetagte

Ein Umzug älterer Haushalte geht zumeist mit einer deutlichen Verkleinerung der Wohnfläche einher. Freigesetzt werden entsprechend größere Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die dann z.B. Familien zur Verfügung stehen.

Verkleinerung der Wohnfläche

Zukünftig wird insbesondere bei den Seniorenhaushalten eine stärkere Differenzierung der Zahlungsbereitschaft prognostiziert. Finanzstarke, anspruchsvolle Haushalte stehen dann solchen mit geringen Einkommen z.B. aufgrund unterbrochener Erwerbsbiographien und fehlender Altersvorsorge gegenüber. Während erstere moderne Seniorenwohnungen ggf. mit optionalen Hilfs- oder Pflegeleistungen finanzieren können, sind letztere auf bezahlbaren, altengerechten Wohnraum angewiesen (vgl. GDW 2013).

Differenzierte ökonomische Situation

Zwischen Mitte 2016 und Ende 2017 sind rund 7.000 Seniorenhaushalte in Bremen um-, zu- oder weggezogen. In der Stadt Bremen sind dabei rund 3.500 Seniorenhaushalte in Wohnungen oder Häuser auf dem klassischen Wohnungsmarkt gezogen. Mindestens 37 % der um- oder zuziehenden Seniorenhaushalte sind in sog. „Gemeinschaftsunterkünften“, in diesem Fall hauptsächlich Seniorenwohnheime, gezogen. Dies verdeutlicht die hohe Bedeutung dieser Wohnformen bei (notwendigen) Umzugsentscheidungen dieser Gruppe.

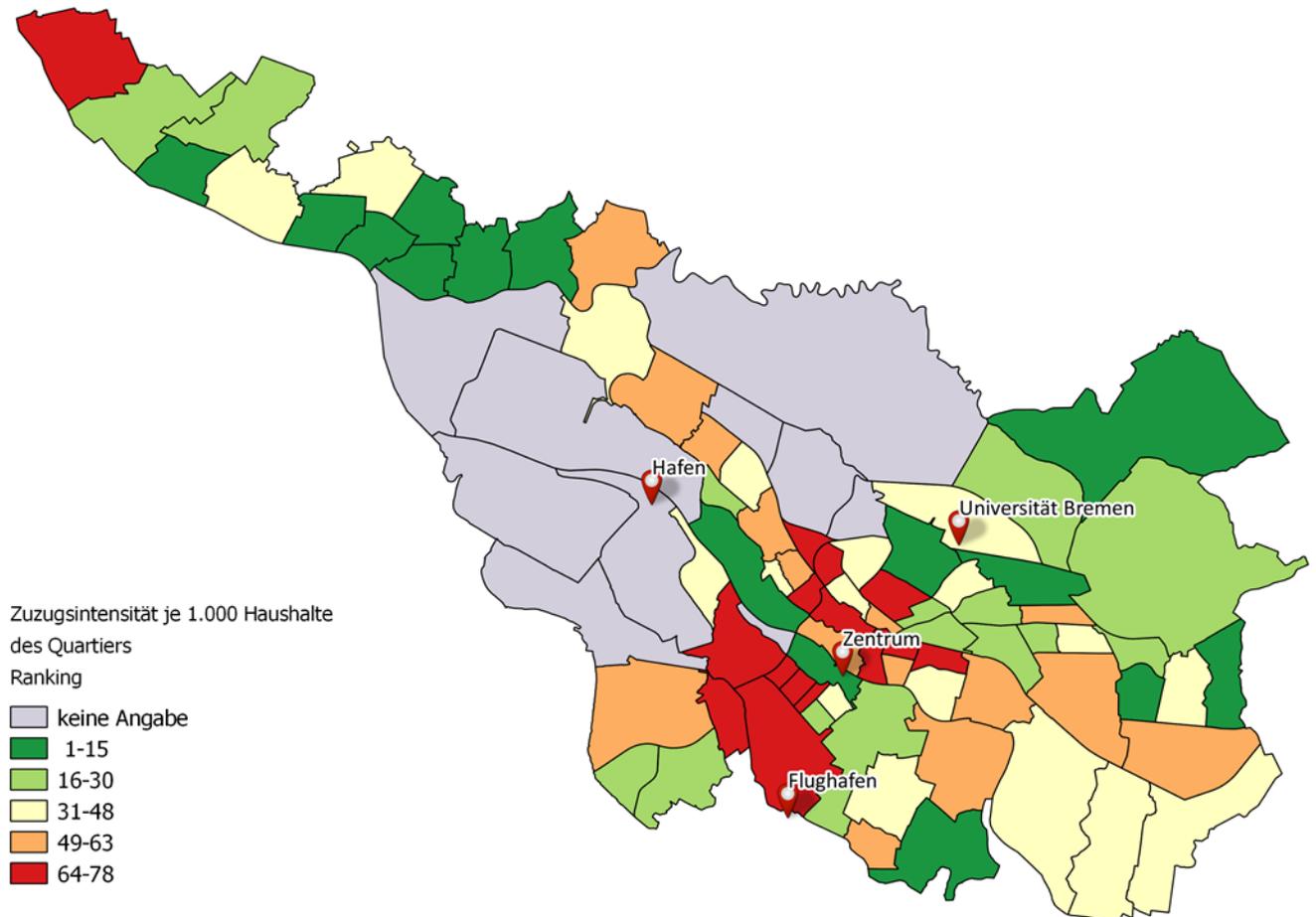
Zuzüge in Senioreneinrichtungen

Die meisten Zuzüge finden in die Ortsteile Vegesack, Fähr-Lobbendorf und Lehesterdeich statt. Am wenigsten nachgefragt werden die Ortsteile Neuenland, Rekum und Utbremen. Gemessen an der Zuzugsintensität finden die wenigsten

Hohe Ortsbindung

Zuzüge in die Quartiere Neuenland, Hohentor und Fesenfeld statt. Die Ortsteile Überseestadt, Vegesack und Fähr-Lobbendorf sind am bedeutendsten (siehe Abbildung 57 und Abbildung 58).

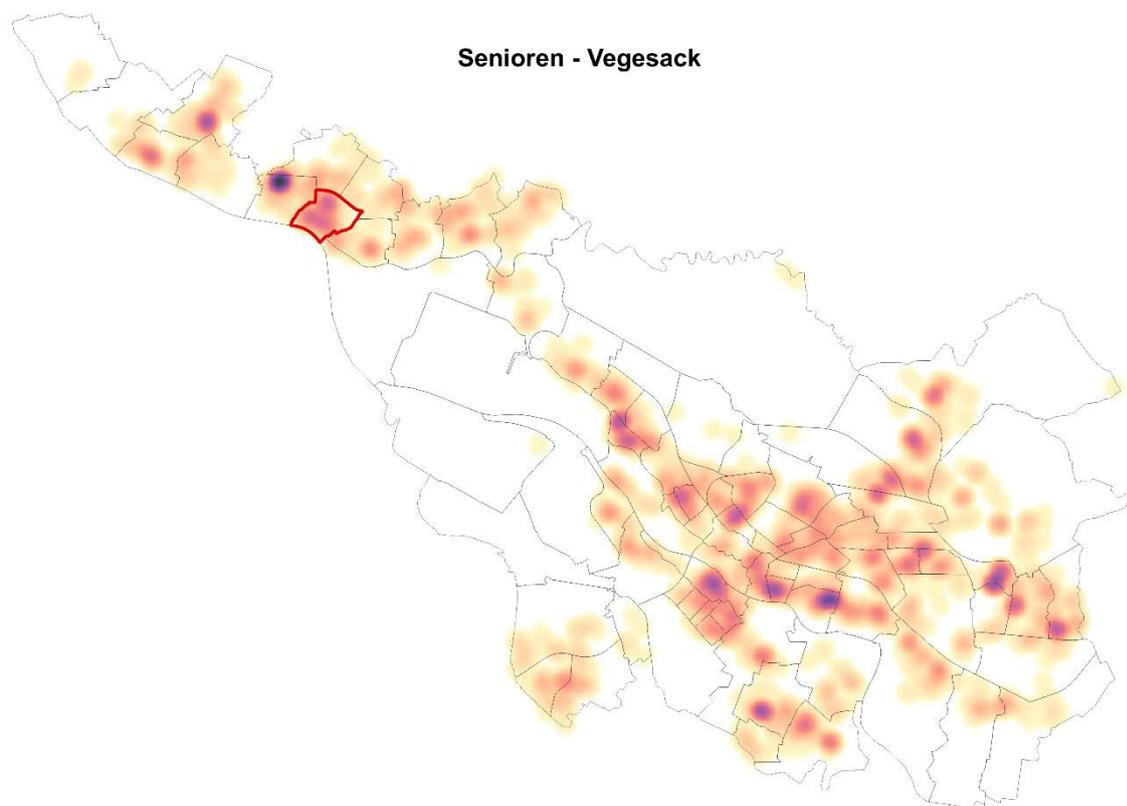
Abbildung 57: Zuzüge von Seniorenhaushalten von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

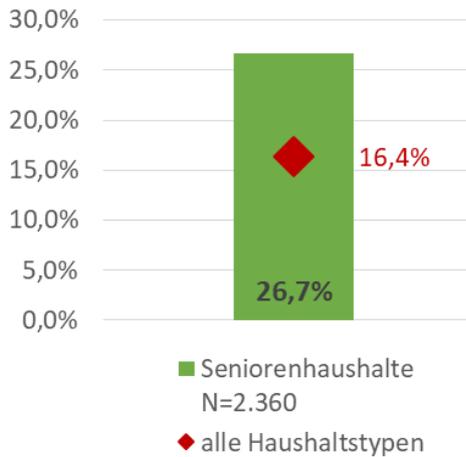
Lesehilfe: Die Karte zeigt die Zuzugsintensität der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünften) in die Ortsteile je 1.000 Haushalte, die im Ortsteil leben. So werden die absoluten Zuzugszahlen zwischen den unterschiedlich großen Ortsteilen vergleichbar. Dargestellt ist das Ranking der Ortsteile, wobei Rankingplatz 1 an den Ortsteil mit der höchsten Zuzugsintensität vergeben wurde und Rankingplatz 78 an den Ortsteil mit der geringsten Umzugsintensität.

Abbildung 58: Verteilung der absoluten Zuzüge von Seniorenhaushalten, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Vegesack)



Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Die Analyse des Umzugsgeschehens in Bremen bestätigt die starke Bindung der Seniorenhaushalte an ihren Wohnstandort und das dort aufgebaute soziale Netzwerk. Über ein Viertel der umziehenden Haushalte bezieht eine Wohnung im gleichen Ortsteil (siehe Abbildung 59). Entsprechend gering sind die zurückgelegten Wanderungsdistanzen im Vergleich zu anderen Nachfragegruppen (siehe Abbildung 89, S. 109).

Abbildung 59: Verbleibewahrscheinlichkeit der Seniorenhaushalte im Ortsteil


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

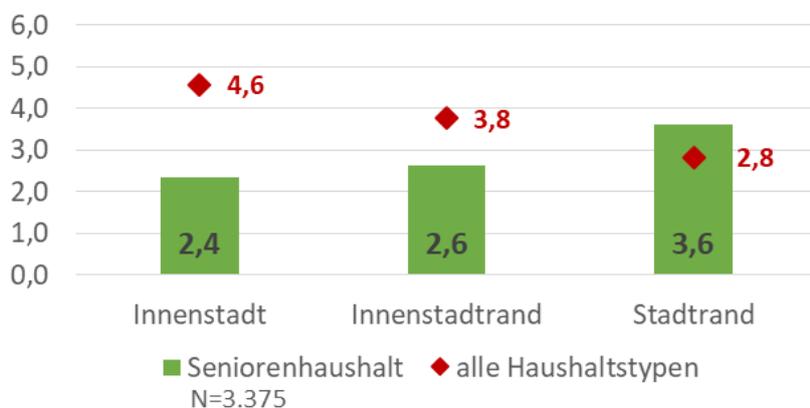
Anmerkung: Dargestellt ist der Anteil der Haushalte, der bei einem Umzug einen neuen Wohnstandort im selben Ortsteil bezieht.

Ähnlich wie die Gruppe der jungen Alten orientieren sich die Seniorenhaushalte am Stadtrand und dort neben Ortsteilen mit guter Versorgungsinfrastruktur (Vege sack) durchaus auch in Einfamilienhausgebieten ohne zentrale Versorgungsbereiche (siehe Abbildung 60 und Abbildung 61). Ähnlich wie bei den jungen Alten kann diese Standortwahl durch den Verbleib am alten Wohnstandort erklärt werden. Wenn die Haushalte mit ihren Kindern seinerzeit ein Einfamilienhaus in einer familiengerechten Wohngegend bezogen haben, versuchen sie auch im Alter dort wohnen zu bleiben, um den Kontakt zu Nachbarn und Freunden nicht zu verlieren. Neben den randstädtischen Ortsteilen werden aber auch innerstädtische Standorte (v.a. Alte Neustadt) oder Innenstadtrandlagen gewählt. Dies kann zum einen ebenfalls auf den Verbleib im gewohnten Umfeld zurückgeführt werden, da einige (v.a. kinderlose) Haushalte nie aus zentralen Lagen fortgezogen sind. Zum anderen bestehen dort auch entsprechende seniorengerechte Wohnangebote wie Seniorenheime, aber auch moderne Gebäudekomplexe mit barrierefreien Wohnungen oder sogar Seniorenwohnungen mit optionalen Betreuungsleistungen, die altengerechten Wohnraum mit Zentralität und guter wohnungsnaher Infrastruktur verbinden.

Stadtrand oder entsprechende Angebote in zentraleren Lagen

Die unterschiedlichen Biographien bedingen große Unterschiede der Zahlungsbereitschaft, sodass kein eindeutiges Bild bezüglich der ökonomischen Lagequalitäten besteht (siehe Abbildung 62).

Abbildung 60: Zuzugsintensität der Seniorenhaushalte in die Lagetypen

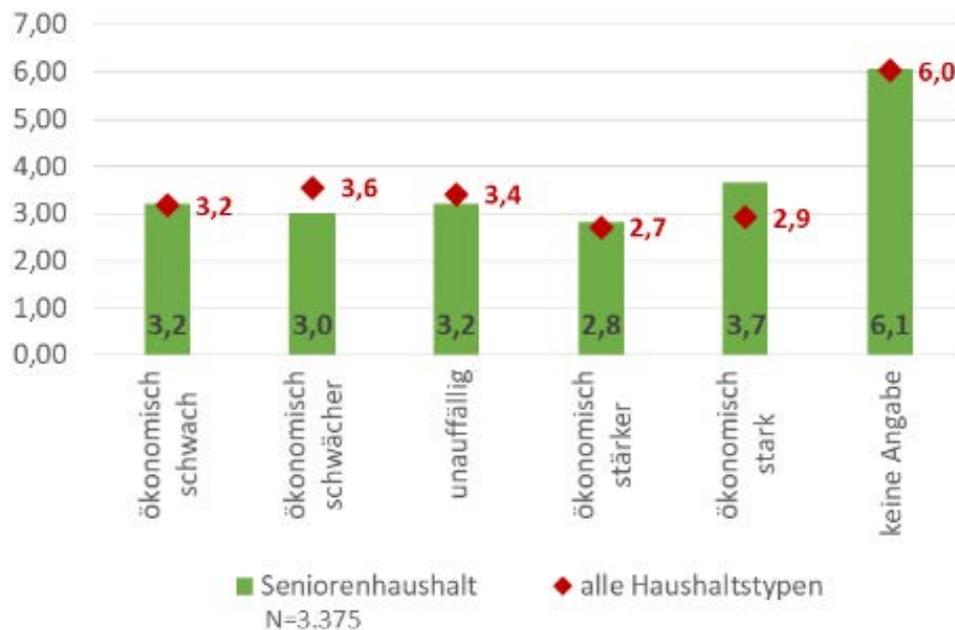


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 61: Zuzugsintensität der Seniorenhaushalte in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

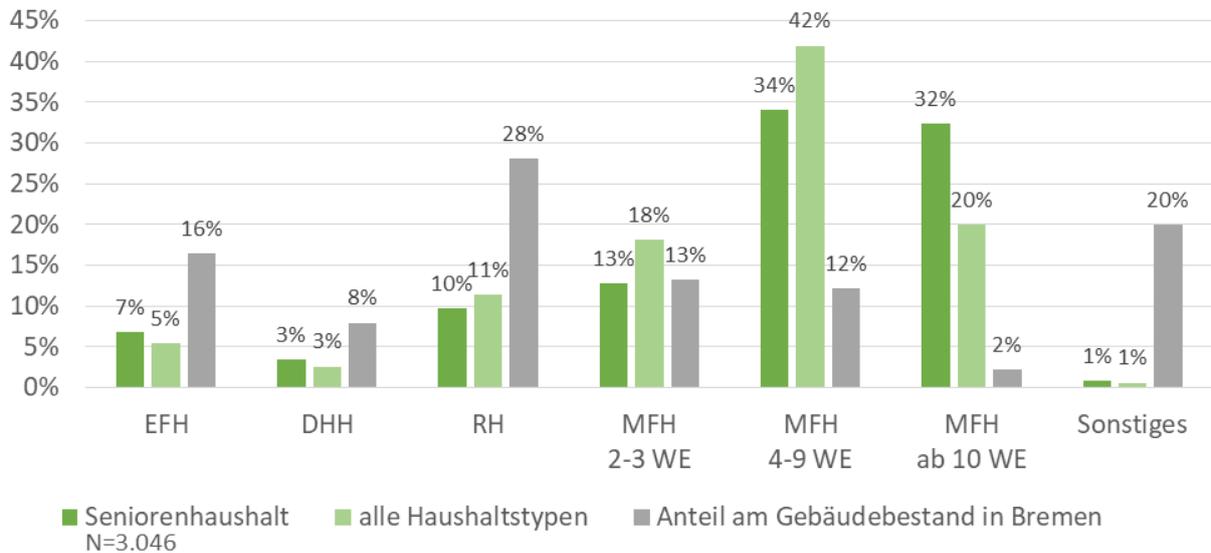
Abbildung 62: Zuzugsintensität der Seniorenhaushalte in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Seniorenhaushalte ziehen in Bremen überwiegend in Mehrfamilienhäuser, wobei einige Haushalte auch Einfamilienhausformen wählen (siehe Abbildung 63). Dies kann entweder durch eine späte Verwirklichung des Wunsches nach einem Einfamilienhaus (vgl. „junge Alte“) oder durch einen Einzug in den Haushalt der Kinder begründet sein. Eine Analyse des Zuzugsgeschehens in Gebäude neueren Baujahres (ab Bj. 2009) zeigt, dass Seniorenhaushalte neben Familien am stärksten Neubauten nachfragen (siehe Abbildung 64). Im Gegensatz zu Familien sind dies im Fall der Senioren aber keine Einfamilienhäuser, sondern Geschosswohnungen. Diese erfüllen die beschriebenen Anforderungen der Senioren an Ausstattungsqualität und Alltagspraktikabilität. Des Weiteren sind darunter auch spezielle Wohnangebote für Senioren mit optionalen Betreuungsleistungen, die in der jüngeren Zeit vermehrt errichtet wurden, zu fassen.

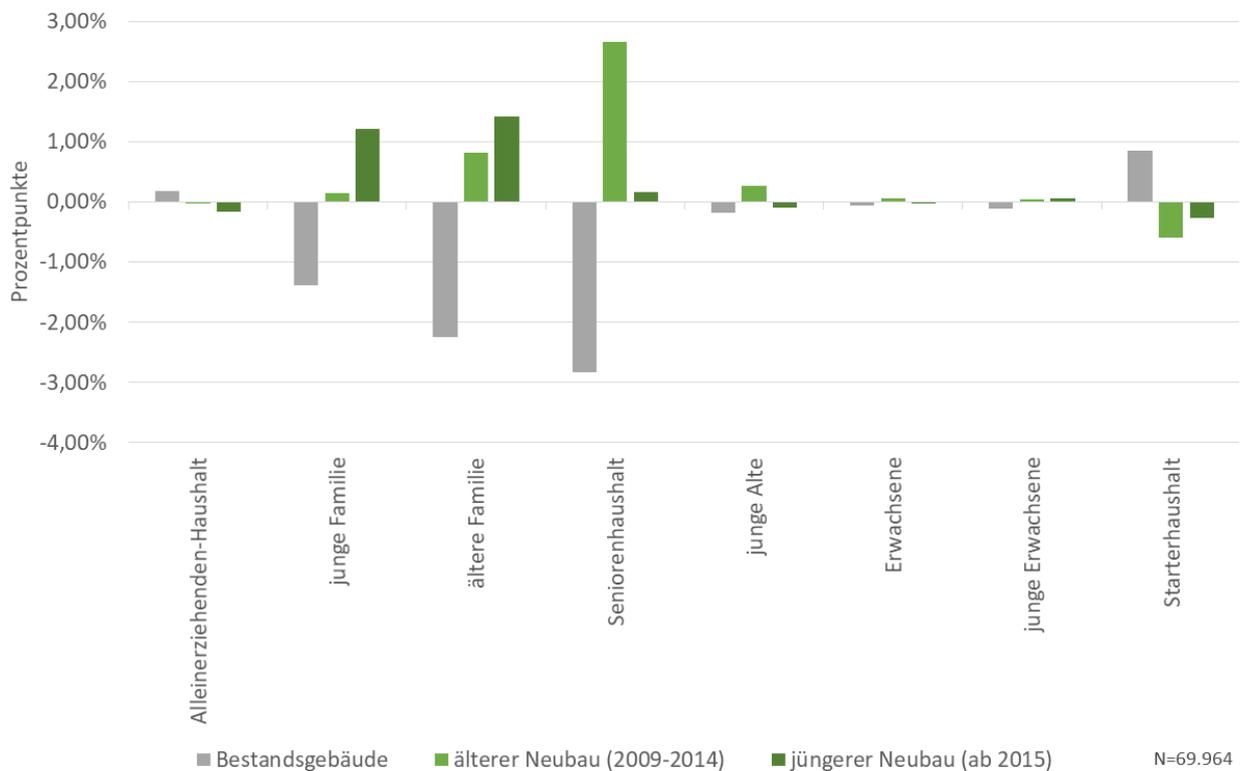
Präferenz für
(Neubau-)
Mehrfamilienhäuser

Abbildung 63: Gebäudewahl der Senioren (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 64: Gebäudewahl der zuziehenden Haushalte von außerhalb und innerhalb Bremens nach Haushaltstypen (Abweichung in Prozentpunkten vom Durchschnitt aller Haushalte)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Die vertiefende Analyse des Ortsteils Vegesack, der eine hohe Zuzugsintensität von Seniorenhaushalten aufweist, unterstreicht noch einmal die Bedeutung seniorengerechter Wohnangebote in zentralen Lagen. Die Zuzüge konzentrieren sich dort ebenso wie z.B. im Ortsteil Alte Neustadt (s.o.) auf entsprechende Anlagen und die Bereiche rund um den zentralen Versorgungsbereich und Richtung Weser. Dort befinden sich neben Reihenhäusern auch etliche Mehrfamilienhäuser, die den Ansprüchen älterer Menschen nach Barrierefreiheit und kleineren Grundrissen eher entsprechen als Einfamilienhäuser. Durch den kleinstädtisch anmutenden Einkaufsbereich im Stadtteil und die attraktiv gestalteten öffentlichen Räume verbinden sich dort Wohnqualität und Alltagspraktikabilität für ältere Haushalte. Im wie schon bei den jungen Alten so auch bei Seniorenhaushalten stark nachgefragte Ortsteil Fähr-Lobbendorf zeigt sich erneut eine Konzentration der Zuzüge in kürzlich neu errichtete Mehrfamilienhäuser, deren Wohnungen barrierefrei gestaltet sind.

*Hohe
Zuzugsintensität in
Ortsteile mit wohnort-
naher Versorgung
und seniorengerechten
Wohnangeboten*

Referenzquartier: Ortsteil Vegesack



Vegesack gehört zum Stadtbezirk Nord. Der Ortsteil verfügt über ein eigenes Zentrum mit ausgeprägter Nahversorgungsfunktion auch für die umliegenden Ortsteile. Anders als die Mehrheit der Ortsteile Bremens verfügt Vegesack unter anderem über eine weitläufige Fußgängerzone und einen aktiv bespielten Marktplatz im Zentrumsbereich, eine öffentliche Grünfläche am Ufer der Weser sowie einen historischen Hafen. Insbesondere in den Zentrumsbereichen weist Vegesack somit eine im gesamtstädtischen Vergleich eher unübliche Nutzungsmischung von Wohnen, Einkaufsangeboten und öffentlichen Nutzungen auf. Das Zentrum ist geprägt von typischer Reihenhausbebauung, die jedoch stark von in Reihenaufweise ausgeführtem Geschosswohnungsbau begleitet ist. Ausgehend vom Zentrum Vegesacks setzt sich die gewachsene Struktur des Ortsteils fort; so schließt sich nördlich des Stadtteilzentrums ein Bereich mit Schulen und öffentlichen Gebäuden sowie einer Konzentration von Dienstleistungen an. Die südlich des Marktplatzes zum Stadtgarten an der Weser orientierten, parallel zum Ufer verlaufenden Straßenzüge sind von hochwertigem Geschosswohnungsbau geprägt. In bevorzugten, flussnahen Lagen im Westen der Innenstadt wird die Bebauung durch repräsentative freistehende Einfamilienhäuser aufgelockert.

Es findet sich durchweg umfassendes Stadtgrün in Form alter Straßenbäume und ausgeprägter öffentlicher wie privater Begrünung. Die Innenstadt ist außerhalb der Fußgängerzonen nicht verkehrsberuhigt, wird jedoch durch ein großzügiges kostenfreies Parkangebot außerhalb des Zentrums vom Autoverkehr entlastet. In einzelnen Straßenzügen wird der Parkraum bewirtschaftet. Erhöhtes Verkehrsaufkommen ist somit auf die Hauptstraßen beschränkt.

Nördlich des zentral geprägten Bereiches schließt ein Gebiet von teils auf den Blockrand ausgerichteten, teils in Zeilen ausgeführten Mehrfamilienhäusern sowie ortstypischen Reihenhäusern an. Zur angrenzenden Autobahn hin werden Baustandard und Anmutung einfacher, hier dominiert eine durchgehende Mehrfamilienhausstruktur. Angebote der alltäglichen Versorgung sind auch hier noch vereinzelt zu finden, anders als im Zentrum überwiegt jedoch klar die Wohnfunktion. Nordöstlich schließen hochwertige freistehende Einfamilienhäuser bis hin zu Stadtvillen an. Insbesondere hier ist das Straßenbild hochwertig, was nicht zuletzt durch große, gepflegte und häufig mit altem Baumbestand versehene Vorgärten bedingt ist.

Die Bevölkerungsstruktur und der ökonomische Status der Bewohnerschaft sind vergleichsweise unauffällig. Mit 20% dominieren Haushalte des adaptiv-pragmatischen Milieus. Diese Personen werden der modernen und jungen Mitte zugeordnet und weisen eine Leistungs- und Anpassungsbereitschaft auf. Hinzukommend dominiert das Milieu der Sozialökologischen (17%). Diese Personengruppe ist durchaus der oberen Mittelschicht zuzuordnen und finanzstärker.

Mit seinem funktionierenden Zentrum und umfangreichen Versorgungs- und Freizeitangeboten ist Vegesack eine ruhigere Wohnalternative zu zentralen Bremer Innenstadtquartieren. Dem insgesamt gehobenen Standard entsprechend kann Vegesack als attraktiver Ortsteil mit eigenständiger, kleinstädtischer Anmutung gewertet werden.

Im Ergebnis zeigt die Analyse des Umzugsgeschehens, dass Seniorenhaushalte im Vergleich wenig mobil sind und selten umziehen. Wenn sie ihren Wohnstandort dennoch verlagern (müssen), bevorzugen sie Wohnungen – und zu einem geringen Teil auch Häuser – in ihrem gewohnten Umfeld, um bestehende Kontakte und soziale Netzwerke nicht zu verlieren. Barrierefreie, moderne Wohnangebote in Lagen mit guter Nahversorgungsqualität ermöglichen ein weitgehend selbstständiges Leben im Alter und werden daher von Senioren präferiert.

5.4. Haushalte mit Kindern

Haushalte mit Kindern ziehen vergleichsweise häufig an eher randstädtische Standorte oder ins Umland von Städten. Diese oft beobachtbaren Umzugsbewegungen sind auch in Bremen deutlich erkennbar. Jedoch zeigen verschiedene Studien, dass dieses Umzugsverhalten nicht unbedingt Ausdruck tatsächlicher Standortpräferenzen ist, sondern vom verfügbaren und bezahlbaren Wohnungsangebot getrieben wird. Familien weisen eigentlich eine ähnliche Präferenz für urbane Wohnstandorte auf wie andere Haushaltstypen (vgl. BMVBS 2009). Jedoch finden sie mit ihrer Wohnstandortentscheidung Antworten auf die Anforder-

rungen des Familienlebens. Die maßgeblichen Einflussfaktoren zeigen sich in folgenden Aspekten.

Mit der Gründung einer Familie geht zunächst ein erhöhter Bedarf an Wohnraum einher. Kleine Wohnungen und unpraktische Wohnungszuschnitte können dem oftmals nicht gerecht werden, sodass letztlich die Lösung im (Einfamilien-)Haus mit dementsprechenden Raumeinteilungen gesehen wird.

*Steigender
Platzbedarf*

Der erhöhte Raumbedarf bezieht sich nicht nur auf die Anzahl der Räume, sondern ist zudem häufig verknüpft mit einem steigenden Interesse an privaten Rückzugsmöglichkeiten und z.B. sicheren Aufenthaltsbereichen und Spielflächen für Kinder. Bereits kleine Gärten, wie sie bei einfachen Reihenhäusern üblich sind, schaffen einen großen Mehrwert an Freiflächen zur individuellen Gestaltung. In Einfamilienhausgebieten stehen zudem häufig ausreichend Parkmöglichkeiten durch private Garagen und Carports oder überdachte Quartiersparkplätze zur Verfügung.

*Privater
Rückzugsort
und Garten*

Das Interesse an privaten Rückzugsorten ist auch mit spezifischen Anforderungen an die Qualität des Wohnumfelds verknüpft. Für Haushalte mit Kindern spielen Wohnungen, die ein störungsfreies Wohnen auch bei abweichenden Lebens- und Ruherhythmen ermöglichen, ein sicheres und eher ruhiges Wohnumfeld, wohnungsnaher Freiflächen und unkomplizierte Kontaktmöglichkeiten zu anderen Familien eine wichtige Rolle. Im Gegensatz zu lauten und belebten innerstädtischen Straßenzügen, bevorzugen junge Familien eher verkehrsarme und ruhige Wohnstraßen, die einen eher fließenden Übergang zwischen dem privaten und öffentlichen Raum darstellen.

*Sicheres, ruhiges
Wohnen*

Die Phase der Familiengründung steht oftmals zudem in Zusammenhang mit einem verstärkten Wunsch nach (finanzieller) Sicherheit bzw. der Auseinandersetzung mit Möglichkeiten der Altersvorsorge. Dies drückt sich in der zunehmenden Bereitschaft, Eigentum zu bilden, aus. Insbesondere kleine und vergleichsweise einfache Einfamilienhäuser stellen eine finanzierbare Form der Eigentumsbildung und Absicherung dar.

Eigentum bilden

Durch die Orientierung des Bremer Städtebaus am englischen Vorbild gibt es in vielen Ortsteilen Bremens historisch bedingt Reihenhaussiedlungen. Diese Bauform wurde bis zum Ende der 1920er Jahre bei Neubauvorhaben fokussiert und etablierte die Marke des „Bremer Hauses“. Mit dieser städtebaulichen Besonderheit verband sich die durchaus noch immer vorherrschende Idee, einer breiten Gruppe von Familien die Möglichkeit der Eigentumsbildung zu gewähren. Das Leitbild, die Vorteile eines Eigenheims mit denen des städtischen Lebens bzw. von stadtnahen Standortbedingungen zu verbinden, prägt den Bremer Wohnungsmarkt und generiert aufgrund der historischen Umstände eine stadtspezifische Nachfrage. Bis heute bietet das Bremer Haus in seinen verschiedenen baustrukturellen Modalitäten attraktiven Wohnraum (ARNOLD 2008).

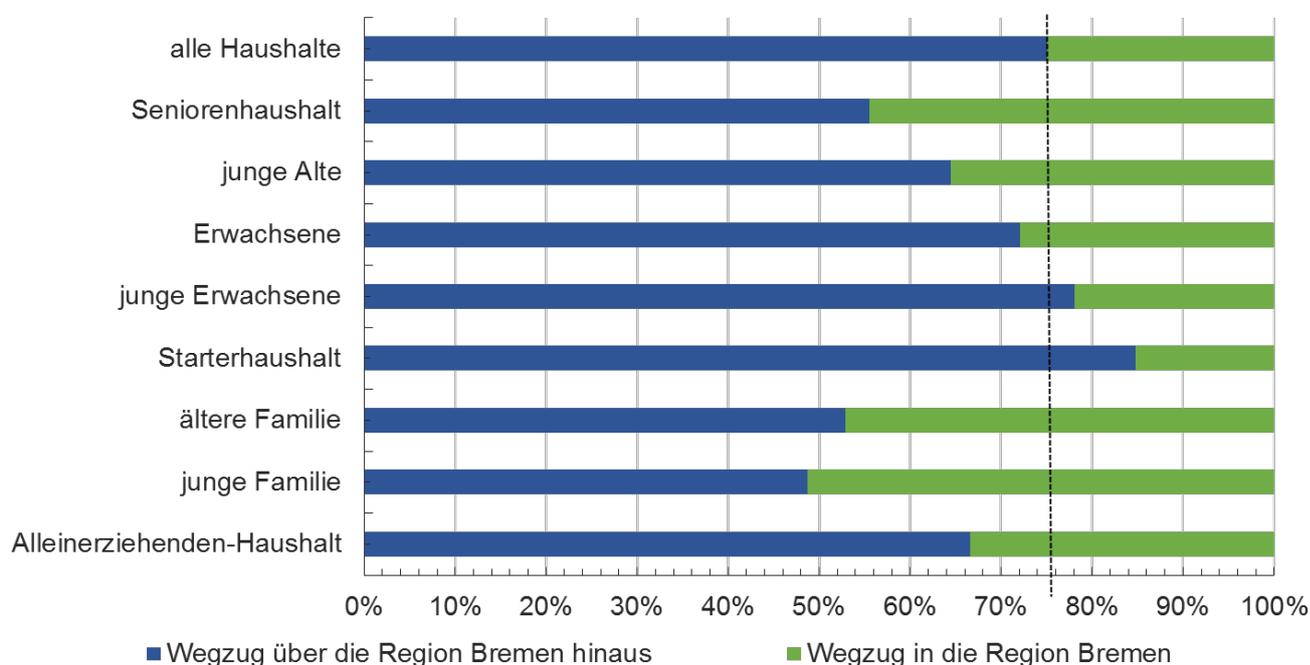
Das Bremer Haus

5.4.1. Junge Familien

Im Zeitraum von Mitte 2016 bis Ende 2017 sind in Bremen 3.159 junge Familien zu-, um- oder weggezogen²². Bei 15% dieser Wanderungsbewegungen handelt es sich um Zuzüge von außerhalb Bremens. Im Vergleich zu anderen Haushaltstypen (28%) ist der Zuzug in die Stadt Bremen für junge Familien vergleichsweise wenig attraktiv. Die Abwanderungen der jungen Familien über die Stadtgrenze Bremens hinweg weichen mit 27% nicht wesentlich vom Durchschnitt ab. Jedoch ist der Anteil der jungen Familien, der in die Region Bremen zieht, deutlich höher als dies für andere Haushaltstypen gilt. Die Wohnungsmarktwanderung ist hierfür vermutlich maßgeblich verantwortlich (siehe Abbildung 65 und Kapitel 3.1.2 und 3.1.3).

Allgemeines

Abbildung 65: Anteile der Wegzüge aus Bremen in die Region Bremen bzw. über die Region Bremen hinaus nach Haushaltstypen



Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, Datengrundlage: Hansestadt Bremen

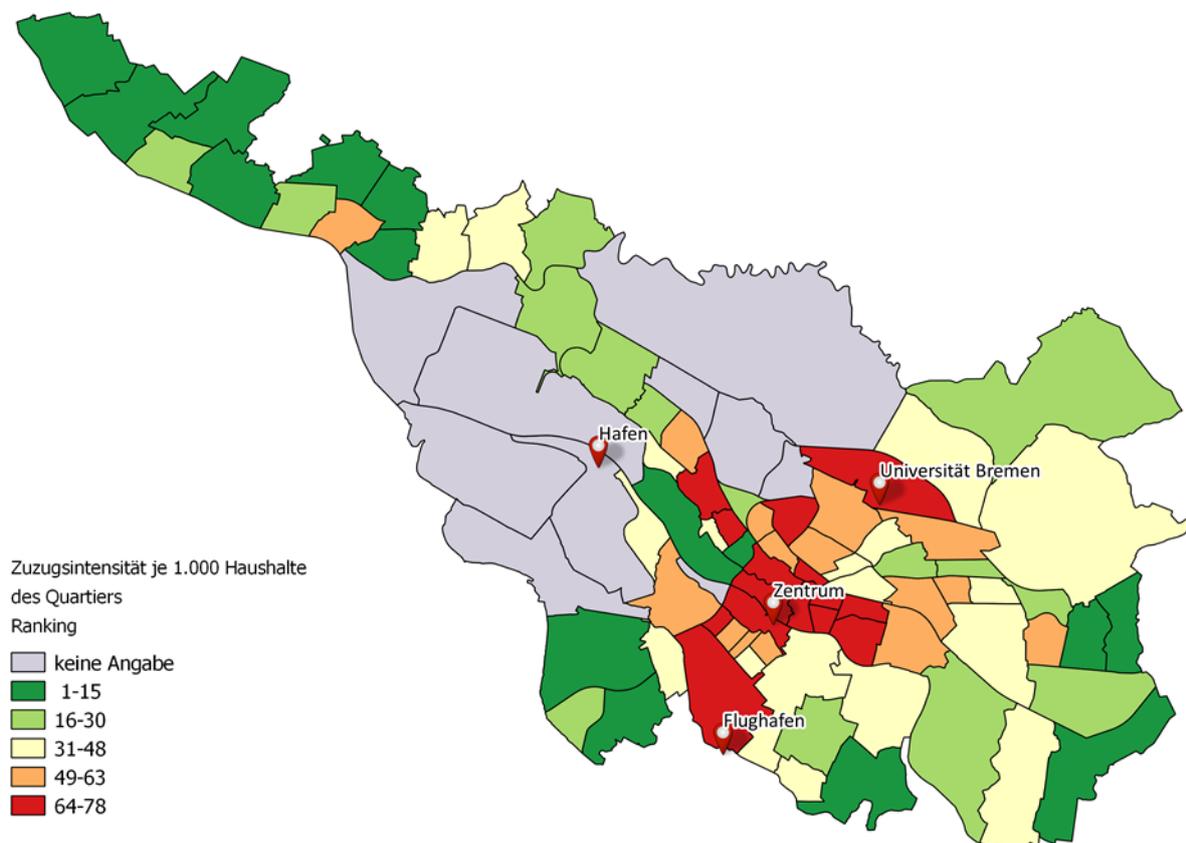
Insgesamt haben 2.218 junge Familien (70% der Umzüge des Haushaltstyps) einen neuen Wohnort in Bremen gefunden. Die jungen Familien prägen das Zuzugsgeschehen in die Bremer Ortsteile damit nur marginal. Aufgrund der Fokussierung auf Wohneigentum sind sie in der Regel eine vergleichsweise immobile Nachfragegruppe, die nur noch selten umzieht.

Die meisten Zuzüge finden in die Ortsteile Lüssum-Bockhorn, Mittelshuchting und Ellenerbrok-Schevemoor statt. Am wenigsten nachgefragt werden die Ortsteile Altstadt, Neuenland und Barkhof. Gemessen an der Zuzugsintensität finden die

²² Umzüge in Gemeinschaftsunterkünfte sind ausgenommen.

wenigsten Zuzüge in die Ortsteile Steintor, Ostertor und Altstadt statt. Die Ortsteile Überseestadt, Grohn und Arsten sind am bedeutendsten (siehe Abbildung 66).

Abbildung 66: Zuzüge junger Familien von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile



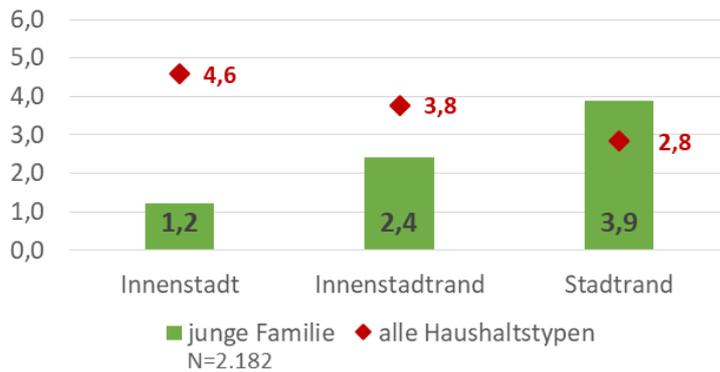
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Lesehilfe: Die Karte zeigt die Zuzugsintensität der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) in die Ortsteile je 1.000 Haushalte, die im Ortsteil leben. So werden die absoluten Zuzugszahlen zwischen den unterschiedlich großen Ortsteilen vergleichbar. Dargestellt ist das Ranking der Ortsteile, wobei Rankingplatz 1 an den Ortsteil mit der höchsten Zuzugsintensität vergeben wurde und Rankingplatz 78 an den Ortsteil mit der geringsten Umzugsintensität.

Die räumliche Verteilung der gewählten Wohnstandorte weist damit ein sehr deutliches Muster auf: Junge Familien favorisieren die Wohngebiete am Stadtrand. Es besteht ein nahezu lineares Gefälle bei der Wahl der Wohnlagen von den innerstädtischen Gebieten hin zu den Stadtrandlagen, das in dieser Deutlichkeit bei keiner anderen Nachfragegruppe erkennbar ist. Insbesondere die innerstädtischen Quartiere können die Wohnbedürfnisse junger Familien nur bedingt erfüllen und werden entsprechend nur in geringem Umfang nachgefragt. Während in den innerstädtischen Quartieren die Zahl der Zuzüge junger Familien mit 1,2 Zuzügen je 1.000 Haushalte deutlich unter dem Durchschnitt aller Haushaltstypen von 4,6 liegen, übersteigen diese in den Stadtrandlagen den Durchschnittswert (siehe Abbildung 67 und Abbildung 68). Darüber hinaus verdeutlicht

die Wahrscheinlichkeit, mit der eine junge Familie einen neuen Wohnstandort im selben Quartier bezieht, die Ortsbindung junger Familien. Im Vergleich zu allen Haushalten (16,4%) bleiben jungen Familien überdurchschnittlich oft in ihrem Ortsteil wohnhaft (22,5%) (siehe Abbildung 69). Dies steht sicherlich im Zusammenhang mit den vielfältigen Bindungen der einzelnen Haushaltsmitglieder, die bei einem Umzug möglichst erhalten bleiben sollen (z.B. Kita oder Schule der Kinder, Freunde und Bekannte, Vereine).

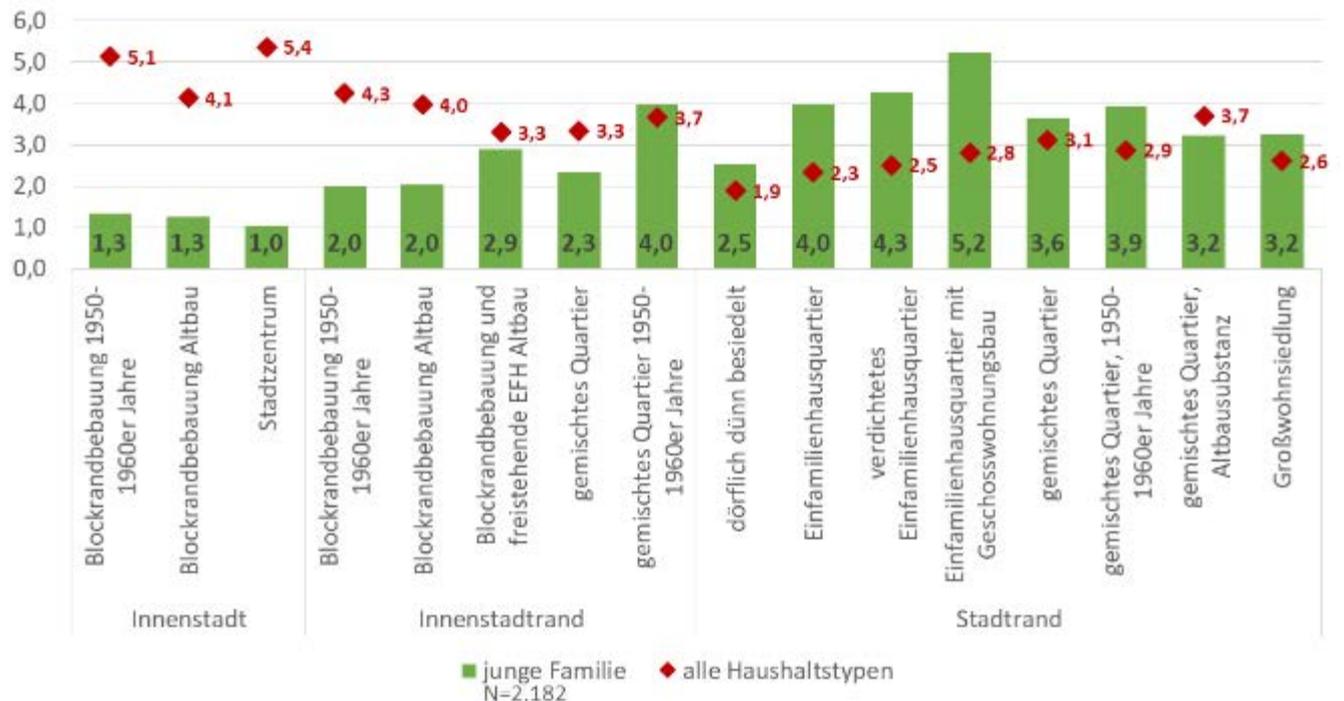
Abbildung 67: Zuzugsintensität der jungen Familien in die Lagetypen



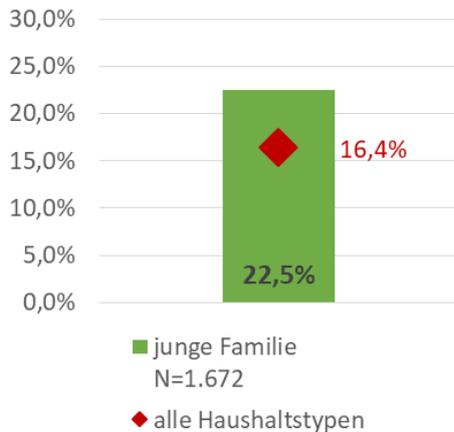
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

Abbildung 68: Zuzugsintensität der jungen Familien in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 69: Verbleibewahrscheinlichkeit der jungen Familien im Ortsteil

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Referenzquartier: Ortsteil Arsten



Arsten liegt am südlichen Stadtrand Bremens. Es verfügt über einen Straßenbahnanschluss und ist hierüber in das ÖPNV-Netz eingebunden. Im Wesentlichen ist aufgrund der randstädtischen Lage demnach ein privater Pkw vonnöten. Das verdichtete Einfamilienhausquartier hat durch seine Baustruktur eine lange Tradition als Wohnstandort für Familien. Im westlichen Bereich befinden sich vorwiegend Reihenhaussiedlungen. Die Reihenhäuser sind unterschiedlichen Baualters. Es findet derzeit auch Neubau statt. In dieser Neubausiedlung entstehen vorwiegend kleine und vergleichsweise einfache Reihenhäuser. Die Reihenhaussiedlungen sind insgesamt städtebaulich dicht gestaltet. Die einzelnen Häuser verfügen dennoch über kleine Gärten. An den Hauptverkehrsachsen werden die Reihenhaussiedlungen durch Mehrfamilienhäuser unterbrochen. Der östliche Bereich Arstens ist durch freistehende Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken/Gärten und kleinstädtischem Charakter geprägt. In etwas isolierter Lage entlang der Arstener Heerstraße befindet sich eine verdichtete Siedlung mit vergleichsweise großen Einfamilienhäusern/Doppelhaushälften. Nördlich des Arsterdamms gibt es mehrere Wohnhochhäuser mit bis zu sieben Geschossen. Der Sanierungsstand der Gebäude ist eher unauffällig bzw. gepflegt.

Neben den Hauptverkehrsachsen werden die Wohngebiete vor allem durch relativ ruhige Anwohnerverkehrsstraßen erschlossen. Der Straßenraum ist einfach gestaltet und an vielen Stellen dominiert das Anwohnerparken. Die Reihenhaussiedlungen werden überwiegend durch verkehrsberuhigte, teils sehr enge (Privat-)Straßen erschlossen. Öffentliches Leben findet auf den Straßen kaum statt. Diese sind vor allem als Verkehrswege angelegt.

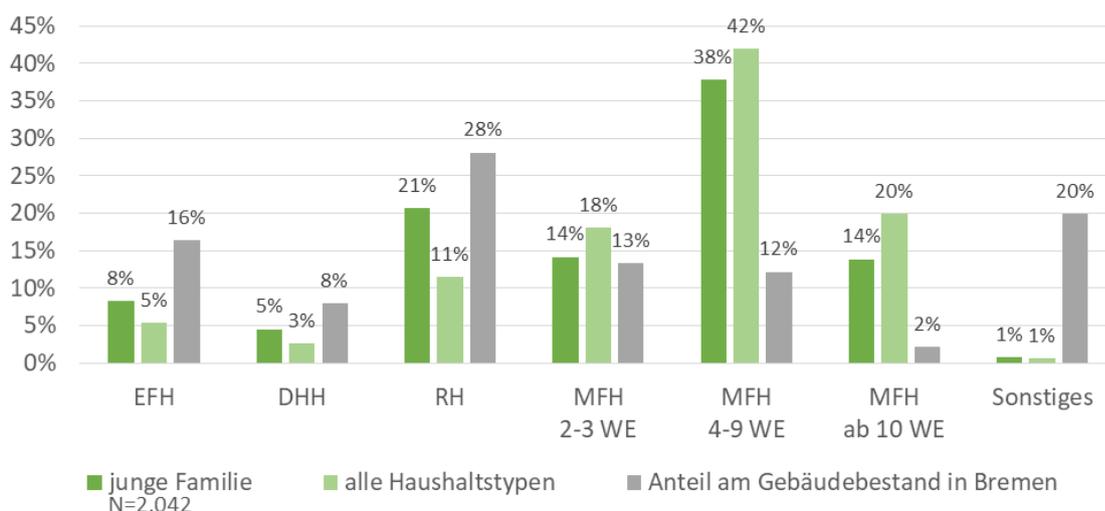
Der Nahversorgungsstandort befindet sich an der Hauptverkehrsachse Arsterdamm. Es handelt sich hierbei um ein rein funktionales Zentrum mit großen Parkflächen und geringer Aufenthaltsqualität. Kleinteilige Nutzungen und Gastronomie sind nicht vorhanden. Demnach wird auch der Straßenraum kaum von Fußgängern genutzt. Darüber hinaus gibt es im Ortsteil nur vereinzelt gewerbliche oder gastronomische Nutzungen in Streulagen. Im Norden befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet, das jedoch nicht als Störquelle in den Siedlungskörper hineinwirkt.

Der ökonomische Status der Bewohnerinnen und Bewohner Arstens ist im stadtweiten Vergleich als unauffällig einzuordnen. Es dominiert das Sinus-Milieu der Bürgerlichen Mitte (24%).

Die präferierte Wohnform junger Familien, die nicht in Mehrfamilienhäusern leben, ist das Reihenhaus. 21% der jungen Familien wählen diesen Bautyp. Nur der Anteil älterer Familien liegt mit 24% höher. Im gesamten Durchschnitt sind es jedoch nur 11% der Haushalte. Doppelhaushälften (5%) und freistehende Einfamilienhäuser (8%) werden von jungen Familien im Vergleich der Haushalte ebenfalls überdurchschnittlich häufig bezogen (siehe Abbildung 70). Im Vergleich mit anderen Haushaltstypen beziehen junge Familien (ähnlich wie ältere Familien) überdurchschnittlich häufig Gebäude neueren Baujahres (siehe Abbildung 64).

Reihenhaus ist präferierte Bauform

Abbildung 70: Gebäudewahl der jungen Familien (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens)

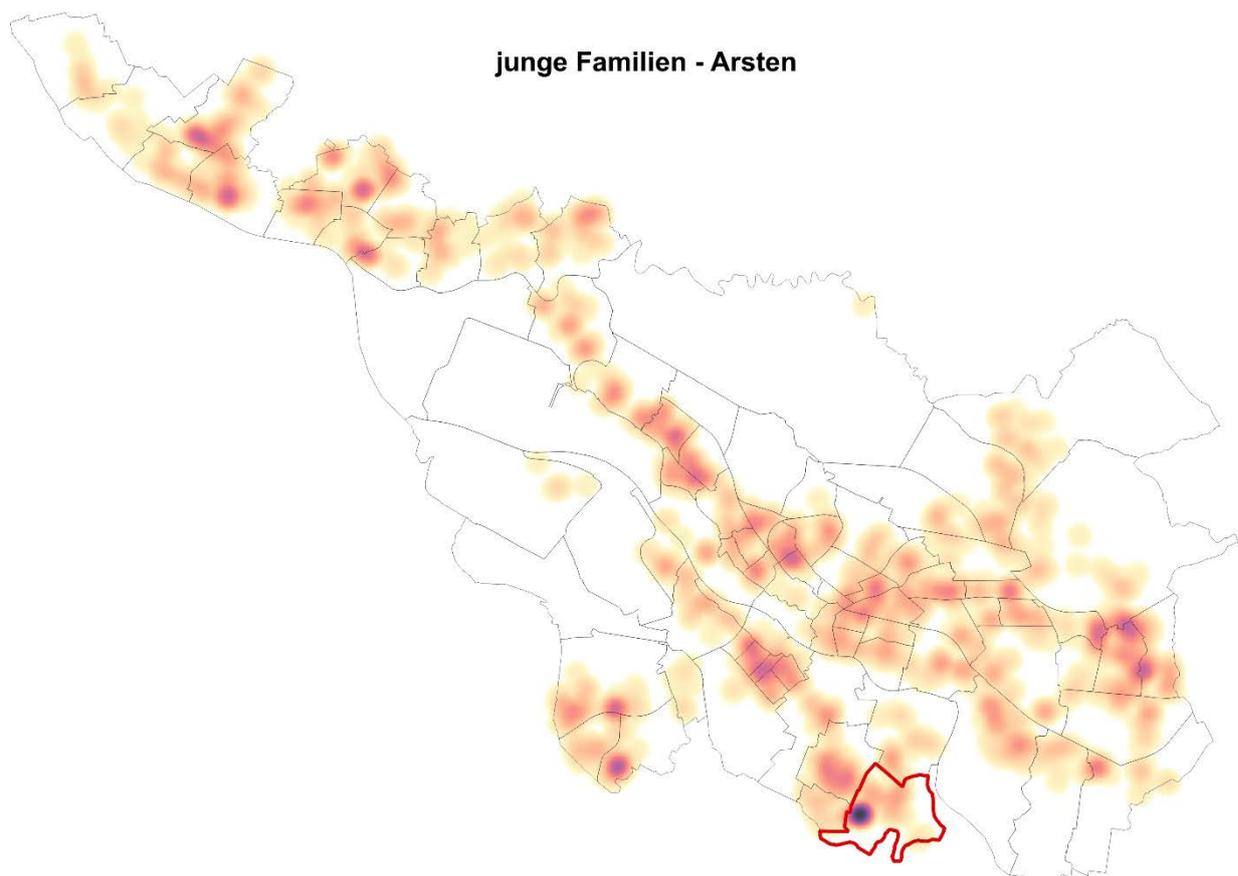


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Das Umzugsgeschehen der jungen Familien konzentriert sich auf einzelne Reihenhausgebiete. Die kartographische Darstellung der Zuzugsintensitäten und die Heatmap der Zuzüge junger Familien in die Wohnquartiere Bremens zeigen eine

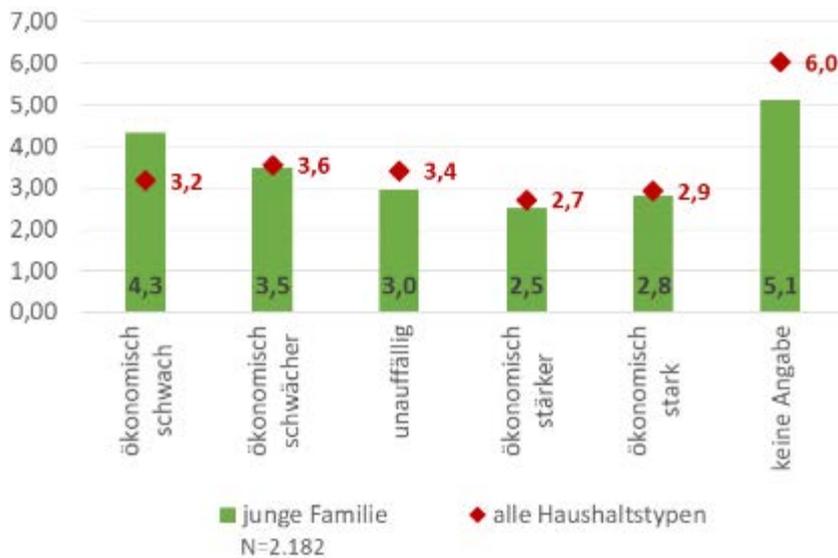
sehr deutliche Präferenz des Ortsteils Arstens und hier insbesondere der südlich gelegenen Neubauquartiere auf (siehe Abbildung 71). Hierbei kommen neben den eingangs erwähnten Wohnraumanforderungen weitere Aspekte zum Tragen. In den Neubauquartieren Arstens entstehen einfache, kleine Reihenhäuser. Diese sind auch für Haushalte mit mittleren Einkommen finanzierbar und schaffen die Möglichkeit, Wohneigentum zu bilden und somit die Grundlage für eine Altersvorsorge zu schaffen. Im Vergleich zu anderen Wohnraumangeboten, wie etwa Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, bieten die Reihenhäuser jungen Familien die Möglichkeit, bei eingeschränktem Budget dennoch die Vorteile des Wohneigentums mit den Annehmlichkeiten des als eigenständig empfundenen Wohnens mit privaten Rückzugsräumen zu verknüpfen. Hier ist hauptsächlich die Bürgerliche Mitte wohnhaft, die diese Aspekte beim Wohnen präferiert und demnach Kompromisse bezüglich der Lagequalität eingeht (siehe Abbildung 72).

Abbildung 71: Verteilung der absoluten Zuzüge von jungen Familien, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Arsten)



Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 72: Zuzugsintensitäten der jungen Familien in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung



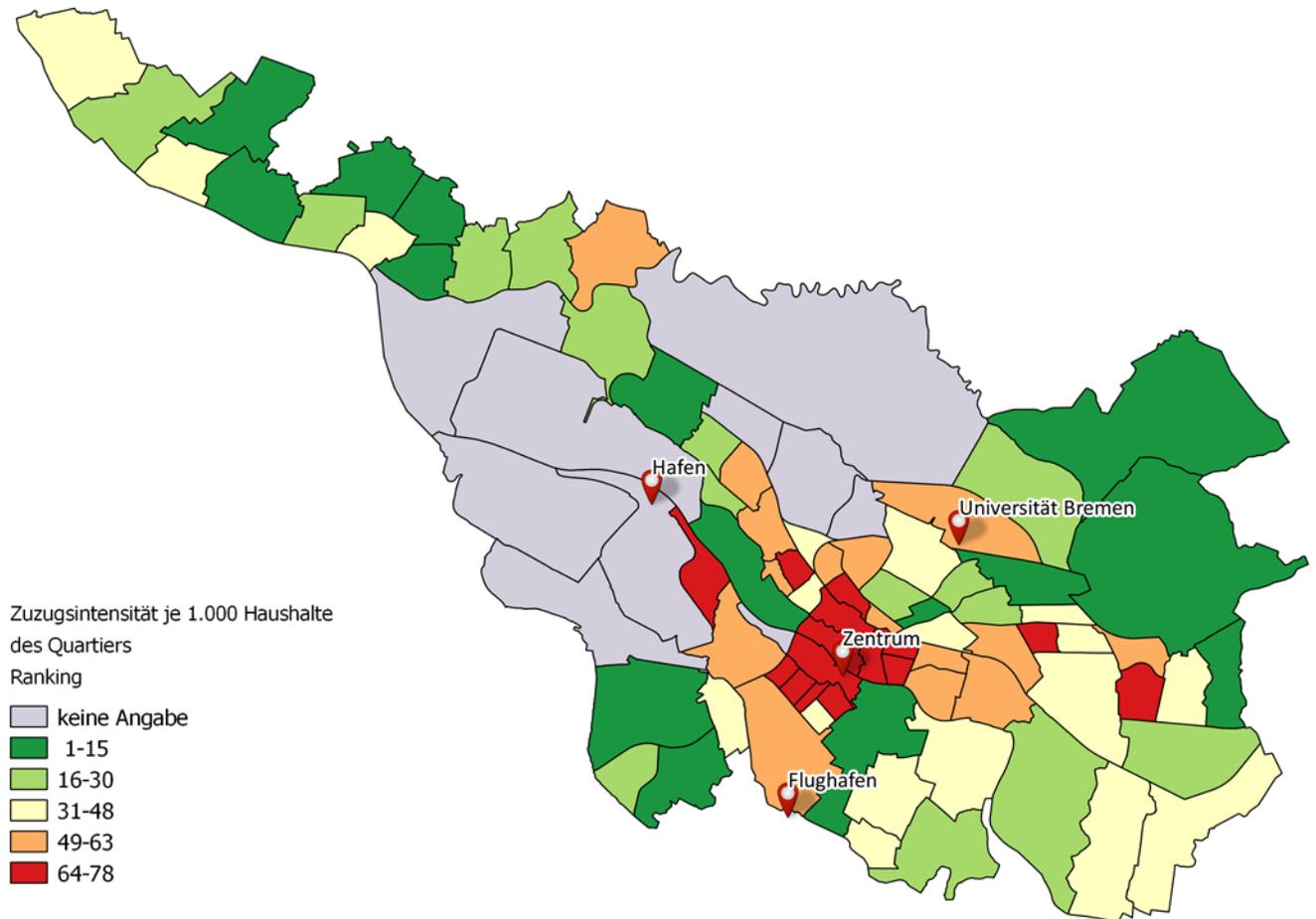
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

5.4.2. Ältere Familien

In der Stadt Bremen sind im Beobachtungszeitraum 3.423 ältere Familien zu- um- oder weggezogen. Bei 14% dieser Wanderungsbewegungen handelt es sich um Zuzüge von außerhalb Bremens. Wie auch für junge Familien, ist der Zuzug in die Stadt Bremen für ältere Familien im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen weniger attraktiv. Wie vorausgegangen erläutert, wandern im Zuge der Wohnungsmarktwanderung zur Eigentumsbildung relativ viele ältere Familien in die Region Bremen ab (siehe Abbildung 65 und Kapitel 3.1.2, 3.1.3).

Insgesamt haben 2.513 ältere Familien einen neuen Wohnort in Bremen gefunden. Die älteren Familien prägen das Zuzugsgeschehen in die Bremer Ortsteile in geringem Maße. Die meisten Zuzüge finden in die Ortsteile Oberneuland, Lüssum-Bockhorn und Mittelshuchting statt. Am wenigsten nachgefragt werden die Ortsteile Neue Vahr Südwest, Rablinghausen und Alte Neustadt. Gemessen an der Zuzugsintensität finden die wenigsten Zuzüge in die Quartiere Buntentor, Alte Neustadt und Neue Vahr Südwest statt. Die Ortsteile Schwachhausen, Oberneuland und Kirchhuchting sind am bedeutendsten (siehe Abbildung 73 und Abbildung 74). Die räumliche Verteilung der gewählten Wohnstandorte gleicht dem Verhalten junger Familien. Ältere Familien fokussieren ebenfalls die Wohngebiete am Stadtrand. Dabei ist im Vergleich zu den jungen Familien die Wahrscheinlichkeit, mit der eine ältere Familie einen neuen Wohnstandort im selben Quartier bezieht, sogar noch höher (27,7%) (siehe Abbildung 75 und Abbildung 76). Auch der Anteil der Haushalte, die nur geringe Umzugsdistanzen zurücklegen, ist deutlich höher als bei Haushalten ohne Kinder. Dies lässt sich aus der nochmals stärkeren Ortsbindung aufgrund der unterschiedlichen Kontakte und Anlaufstellen der einzelnen Familienmitglieder im Quartier erklären (vgl. auch junge Familien) (siehe Abbildung 89, S. 109).

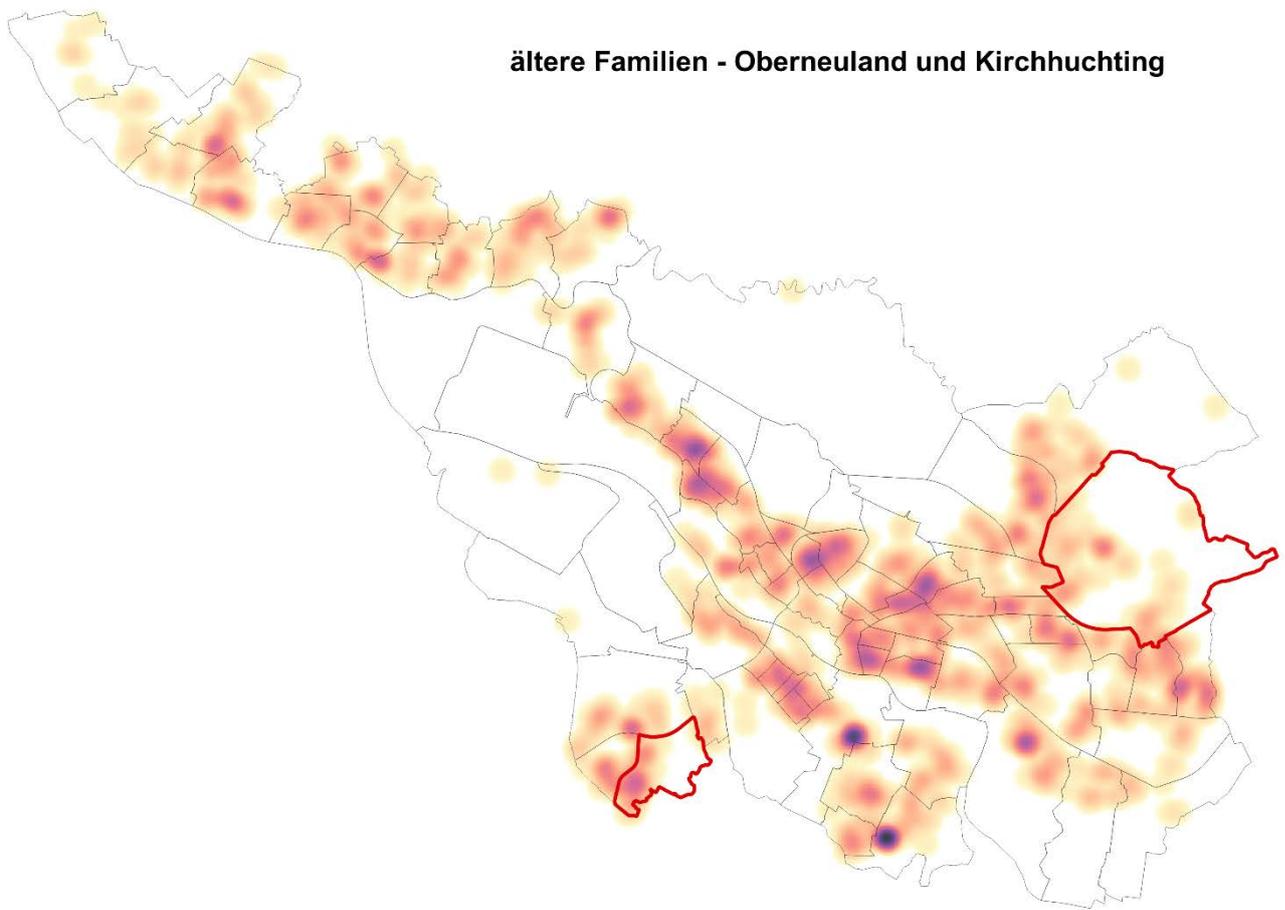
Abbildung 73: Zuzüge von älteren Familien von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

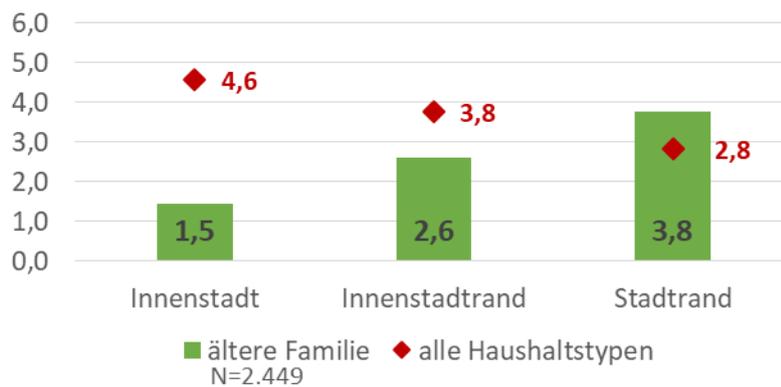
Lesehilfe: Die Karte zeigt die Zuzugsintensität der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünften) in die Ortsteile je 1.000 Haushalte, die im Ortsteil leben. So werden die absoluten Zuzugszahlen zwischen den unterschiedlich großen Ortsteilen vergleichbar. Dargestellt ist das Ranking der Ortsteile, wobei Rankingplatz 1 an den Ortsteil mit der höchsten Zuzugsintensität vergeben wurde und Rankingplatz 78 an den Ortsteil mit der geringsten Umzugsintensität.

Abbildung 74: Verteilung der absoluten Zuzüge von älteren Familien, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteile der qualitativen Analyse Oberneuland und Kirchhuchting)

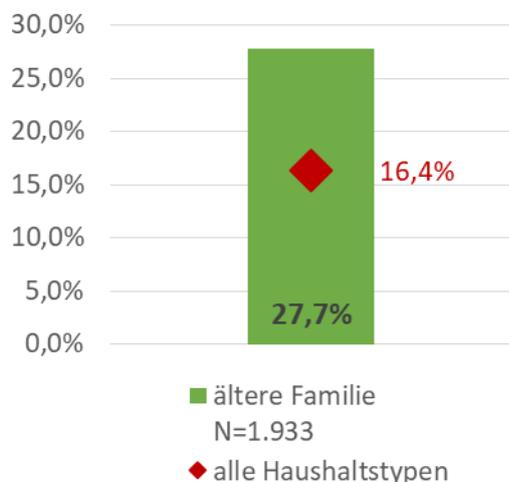


Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 75: Zuzugsintensität der älteren Familien in die Lagetypen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 76: Verbleibewahrscheinlichkeit der älteren Familien im Ortsteil

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Referenzquartier: Ortsteil Oberneuland



Oberneuland liegt am nördlichen Stadtrand Bremens. Das Einfamilienhausquartier ist flächenmäßig und nach der Einwohnerzahl der bedeutendste Wohnstandort für Familien in Bremen. Der Stadtteil ist durch einen Bahnhof an den ÖPNV Bremens angebunden. Insgesamt aber ist die ÖPNV-Anbindung als relativ schlecht zu bewerten. Weite Teile des Ortsteils zeichnen sich durch ruhige Wohnstraßen aus, entlang denen freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlicher Größe sowie unterschiedlichen Baualters und -typs angeordnet sind. Die Baustruktur der Einfamilienhäuser wird auch an den Hauptverkehrsstraßen nicht merklich aufgebrochen. In den nördlichen Bereichen sind sowohl die Grundstücke als auch die Häuser tendenziell größer. Die Einfamilienhäuser sind von überdurchschnittlicher Qualität. Im südöstlichen Bereich bestehen zudem teils historische Bausubstanz und alte Gehöfte. Vom restlichen Siedlungskörper und der Baustruktur weichen die Wohngebiete südlich der A27 ab. Im Gegensatz zu den gewachsenen Strukturen, befinden sich hier kleine und eher einfache Reihenhaussiedlungen bzw. Mehrfamilienhäuser entlang vielbefahrener Straßen. Im Westen des Ortsteils wird der Wohn- und Büropark Oberneuland

entwickelt, in dem bezahlbare und einfache Reihenhäuser realisiert werden.

Die Einfamilienhäuser in Oberneuland werden in der Regel über ruhige und hochwertige Anwohnerstraßen erschlossen. Vielfach handelt es sich um verkehrsberuhigte Privatstraßen und Sackgassen. Erhöhtes Verkehrsaufkommen besteht nur an den Hauptverkehrsstraßen. Aufgrund alter Baumbestände und dem Alleecharakter, ist das Straßenbild dennoch in weiten Teilen des Ortsteils hochwertig.

Nahversorgungsbereiche befinden sich im Bereich der Kreuzungen Oberneulander Heerstraße/Rockwinkeler Heerstraße und Rockwinkeler Heerstraße/Mühlenfeldstraße. Diese haben funktionalen Charakter und decken den täglichen Bedarf ab. Sie bieten jedoch kaum die Möglichkeit für ein lebhaftes öffentliches Leben und laden nur in geringem Ausmaß zum Verweilen ein. Vereinzelt gibt es entlang der Hauptstraßen Cafés und Restaurants, diese sind jedoch nicht prägend für das Straßenbild.

Im stadtweiten Vergleich ist Oberneuland ein Wohnstandort für ökonomisch privilegierte Gruppen. Haushalte des konservativ-etabliertem Milieus machen hier 41% der Haushalte aus, gefolgt von den Liberal-Intellektuellen (22%), die ebenso als eine finanzstarke Gruppe definiert sind.

Referenzquartier: Ortsteil Kirchhuchting



Der Ortsteil Kirchhuchting liegt im äußersten Süden an der Stadtgrenze Bremens und grenzt unmittelbar an das Flughafengelände an. Der randstädtische Ortsteil ist mit einer Straßenbahn an den ÖPNV Bremens angebunden, liegt jedoch relativ isoliert. Kirchhuchting ist ein Einfamilienhausquartier, das an vielen Stellen unterbrochen wird durch Geschosswohnungsbau. Einfamilienhausgebiete mit einfachen freistehenden Häusern und verhältnismäßig kleinen Grundstücken befinden sich südlich des Friedhofs Moordeich und nördlich des Roland-Centers. Entlang der Kirchhuchtinger Landstraße erstrecken sich auf beiden Seiten Wohnquartiere mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise. Daran schließen sich Reihenhaussiedlungen an, die relativ einfachen Wohnraum anbieten. Der Sanierungsstand der Gebäude in den Wohnquartieren ist unauffällig. Insbesondere die Reihenhaussiedlungen und Einfamilienhausgebiete sind gepflegt.

Die Kirchhuchtinger Landstraße durchquert den gesamten Ortsteil von Süden nach Norden. Die vielbefahrene Straße ist Quelle von Lärm. Entlang dieser Straße sind durchaus auch Gebäude in

schlechtem und handlungsbedürftigem Zustand. Die Wohnquartiere werden jedoch durch ruhige Wohnstraßen erschlossen. Das Straßenbild ist überwiegend einfach, mancherorts mit Straßenbäumen gesäumt. In den Quartieren der freistehenden Einfamilienhäuser ist es etwas hochwertiger gestaltet und teilweise sind die Straßen gepflastert. Dennoch ist im gesamten Ortsteil eine Lärmbeeinträchtigung durch den Flugverkehr deutlich spürbar.

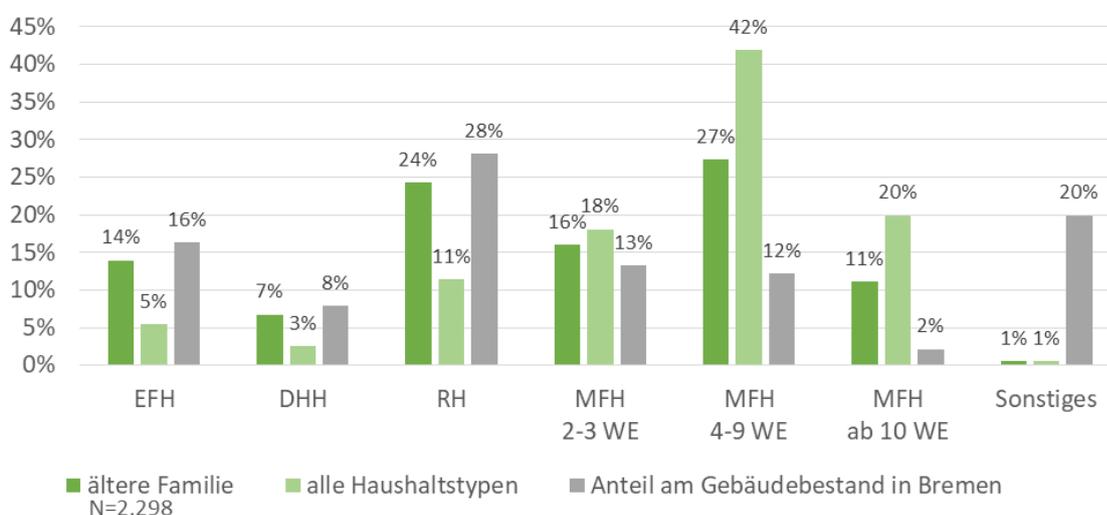
Neben ihrer Funktion als wichtige Verkehrsachse ist diese Hauptstraße auch Nahversorgungsstandort. Zwischen den Versorgungszentren im Süden und Norden, stehen vereinzelt Ladenlokale leer bzw. es befinden sich einfache Nutzungen (z.B. Imbiss) in den Geschäften. Dieses Phänomen konzentriert sich vor allem auf den Straßenabschnitt ab dem Roland-Center. Das große Einkaufszentrum, das in den 1970er erbaut wurde, dient als „neues“ Stadtzentrum. Hier werden vor allem auch Waren des mittelfristigen Bedarfs angeboten. Das öffentliche Leben konzentriert sich auf das Roland-Center. In anderen Teilen des Quartiers findet nur in geringem Ausmaß eine Freizeit-Nutzung des öffentlichen Raumes statt.

Die Bevölkerung Kirchhuchtings ist ökonomisch eher schwach. Hier sind überwiegend Personen aus dem Milieu der unteren Mittelschicht und Unterschicht (Hedonisten, 23%) und der Mittelschicht (bürgerliche Mitte, 21%) wohnhaft.

Ältere Familien zeigen ähnliche Präferenzen wie jüngere Familien auf. Sie haben ebenso ein großes Interesse an der Bildung von Eigentum und präferieren klassische Formen des Familienwohnens. Die Anteile, mit denen sie Einfamilienhäuser (14%), Doppelhaushälften (7%) und Reihenhäuser (24%) bewohnen, sind überdurchschnittlich. Gleichzeitig sind sie insbesondere in größeren Mehrfamilienhäusern unterrepräsentiert (siehe Abbildung 77). Da die klassischen Formen des Familienwohnens in randstädtischen Lagen überdurchschnittlich verfügbar sind, ist hieraus das räumliche Muster der Wohnstandortwahl abzuleiten.

Ökonomische
Restriktionen

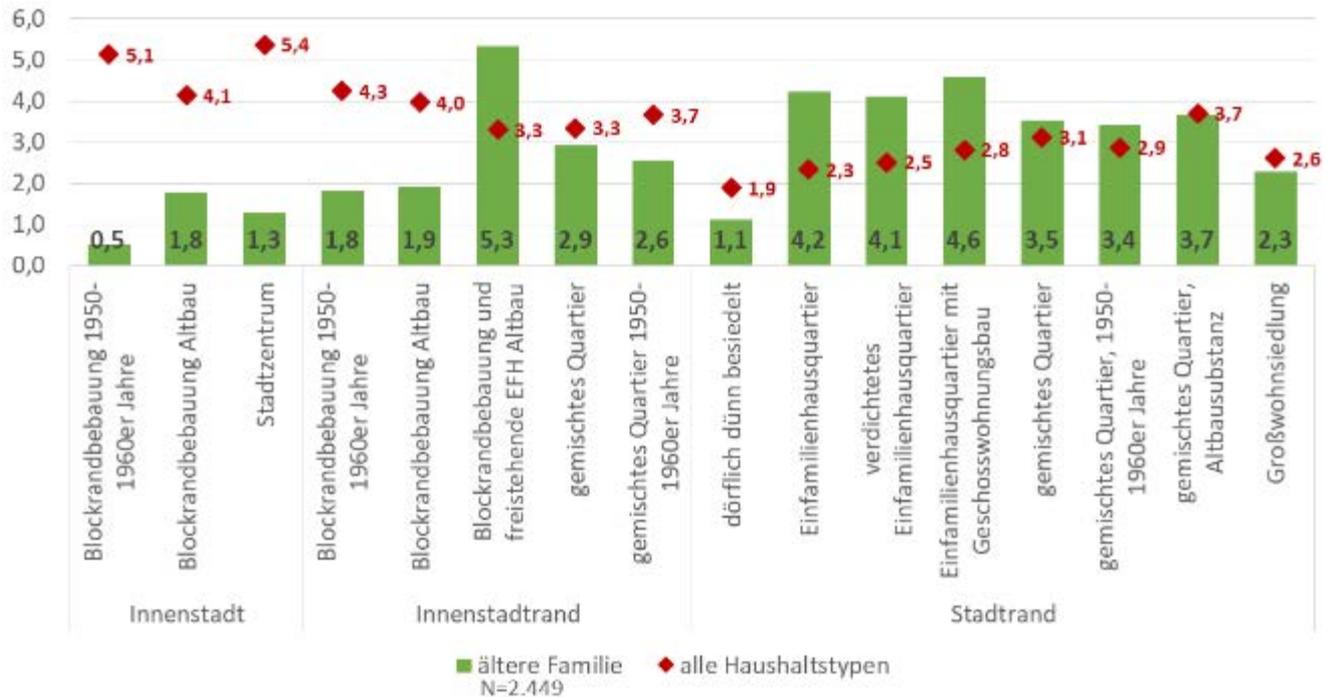
Abbildung 77: Gebäudewahl der älteren Familien (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Jedoch weisen die Ergebnisse eine Dualität und Polarisierung in sozioökonomischer Hinsicht auf. Wie in Abbildung 78 und Abbildung 79 erkennbar ist, sind die Zuzugsintensitäten in die Wohnquartiere mit Blockrandbebauung und freistehenden Einfamilienhäusern in eher zentralen Lagen ebenso überdurchschnittlich, wie die in die klassischen Einfamilienhausgebiete am Stadtrand. Hinzukommend weisen sowohl ökonomisch schwache wie ökonomisch starke Ortsteile eine überdurchschnittlich hohen Zuzugsintensität auf. Der Vergleich der drei bedeutendsten Wohnstandorte für ältere Familien liefert weitere hilfreiche Erkenntnisse hinsichtlich der Sozioökonomie des Wohnens (siehe Tabelle 2). Gemessen an der Zuzugsintensität werden die Quartiere Schwachhausen, Oberneuland und Kirchhuchting von älteren Familien präferiert. Der Ortsteil Schwachhausen liegt am Rand der Bremer Innenstadt und ist geprägt durch einen dichten Bestand hochwertiger Altbauwohnungen in Blockrandbebauung und angrenzenden Grünstrukturen. Unterbrochen wird die Baustruktur durch freistehende repräsentative Einfamilienhäuser. Die Einwohnerschaft ist überwiegend dem liberal-intellektuellen Milieu zuzuordnen (48%) und hält einen hohen sozialen Status inne. Das Quartier ist ein Wohngebiet der Modernen Oberschicht (siehe Kapitel 4). Gemäß ihren finanziellen Ressourcen haben sowohl die Einwohner in Schwachhausen als auch in Oberneuland (siehe Beschreibung) eine hohe Flexibilität bei der Standortwahl. Die Wohnstandortentscheidung kann bei diesen Personengruppen durchaus als freie Wahl gemäß den ihren zuzuordnenden Präferenzen angesehen werden. Personen, die nach Kirchhuchting ziehen (siehe Beschreibung) zeigen jedoch vermutlich eine geringere Zahlungsbereitschaft und sind demnach bei der Wohnstandortsuche eingeschränkt. Es zeigt sich somit deutlich, dass Haushalte mit Kindern keineswegs nur die randstädtischen Einfamilienhaus- und Reihenhaussiedlungen in Neubauqualität präferieren, sondern bei entsprechender Zahlungsbereitschaft durchaus Interesse an innenstadtnahen hochwertigen Wohnungen oder Einfamilienhäusern zeigen. Nicht nur die Wohnfläche ist für sie entscheidend, sondern auch die spezifische Lage- und Wohnumfeldqualität.

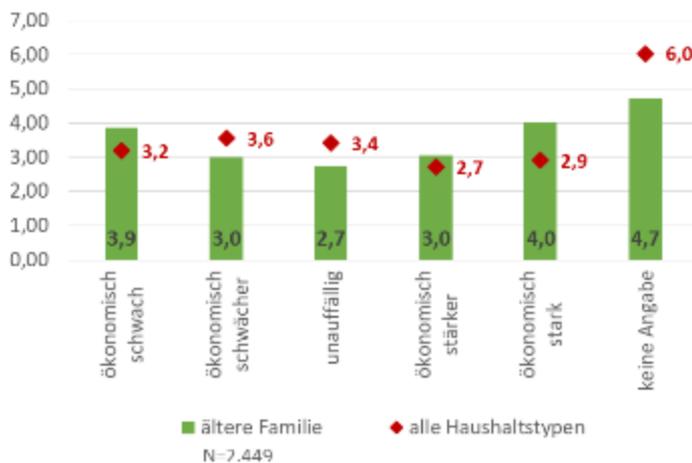
Abbildung 78: Zuzugsintensität der älteren Haushalte in die Lagetypen und Ortsteile nach deren Baustruktur



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

Abbildung 79: Zuzugsintensitäten der älteren Familien in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

Tabelle 2: Vergleich der bedeutendsten Zuzugsquartiere für ältere Familien – nach der Zuzugsintensität

Schwachhausen <i>Rang 1</i>	Innenstadtrand Blockrandbebauung und freistehende EFH, Altbau ökonomisch stark / Liberal-Intellektuelle, Konservativ-Etablierte Wohngebiet der Modernen Oberschicht
Oberneuland <i>Rang 2</i>	Stadtrand Einfamilienhausquartier ökonomisch stark / Konservativ-Etablierte, Liberal-Intellektuelle Wohngebiet der Etablierten Mittelschicht
Kirchhuchting <i>Rang 3</i>	Stadtrand Einfamilienhausquartier mit Geschosswohnungsbau ökonomisch eher schwach / Hedonisten, Bürgerliche Mitte Gemischtes Wohngebiet, hoher Anteil der Bürgerlichen Mitte

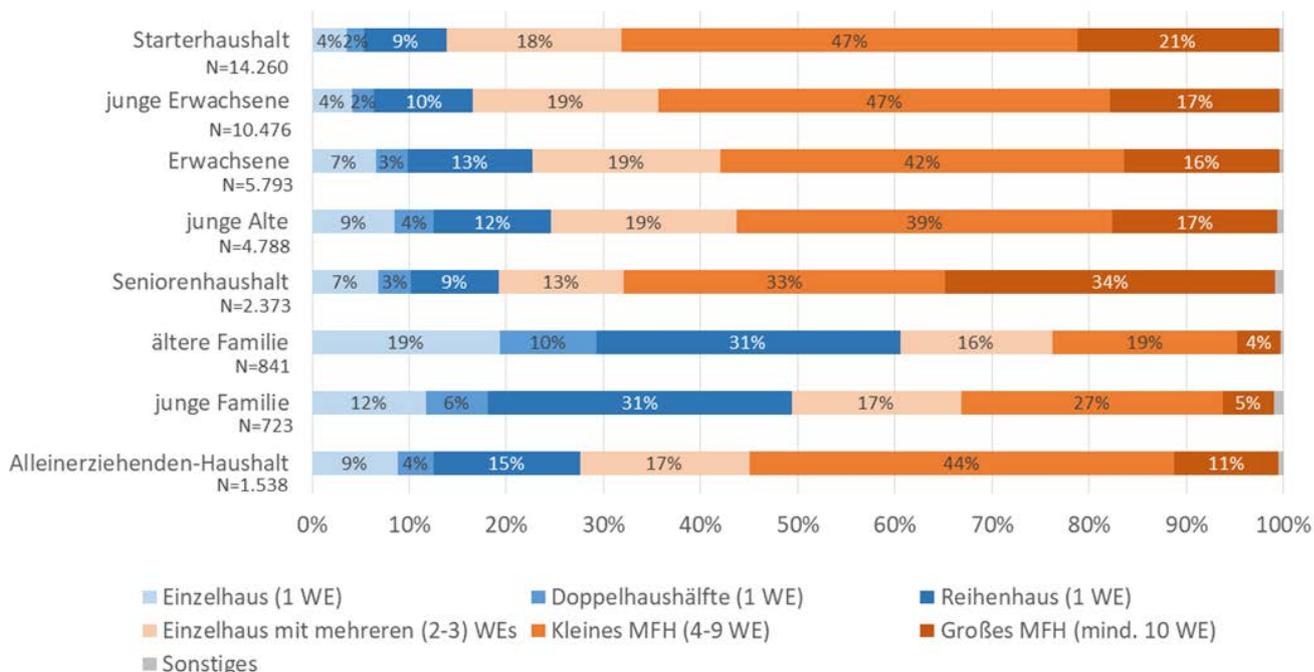
Quelle: eigene Darstellung

Da anzunehmen ist, dass jüngere und ältere Familien ähnliche Anforderungen an Wohnraum stellen, können die Ergebnisse zur Bandbreite der Wohnentscheidungen ältere Familien auch auf jüngere Familien übertragen werden. Denn auch beim Vergleich der beiden Nachfragegruppen sind weniger demographische Einflussgrößen entscheidend, als sozioökonomische. Ältere Familienhaushalte sind durchschnittlich eher wirtschaftlich in der Lage, hochwertigen Wohnraum in Quartieren mit einem überdurchschnittlich hohen ökonomischen Status zu finanzieren. Vor allem Haushalte mit höheren Bildungsabschlüssen und universitären Ausbildungen starten zu einem späteren Zeitpunkt in die Phase der Familiengründung und verfügen dann bereits über höhere Einkommen und/oder Ersparnisse. Weiter festmachen lässt sich der Befund daran, dass ältere Familien häufiger die im Durchschnitt teureren (freistehenden) Einfamilienhäuser (14%, gegenüber 8% der jungen Familien) beziehen (siehe Abbildung 90, Seite 110). Folglich ist auch hier bei den jüngeren Familien davon auszugehen, dass die hohe Präferenz des Ortsteils Arstens bzw. der relativ einfachen Reihenhaussiedlungen vor allem die bestehenden ökonomischen Restriktionen aufzeigt.

Die ökonomischen Implikationen des Wohnverhaltens von Familien werden ferner beim Vergleich der deutschen und nicht-deutschen Haushalte deutlich (siehe Abbildung 80 und Abbildung 81). Hier zeigt sich, dass Haushalte mit deutscher Staatsangehörigkeit deutlich häufiger Einfamilienhausformen beziehen als Haushalte mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Es liegt die Annahme nahe, dass sich dies mit unterschiedlichen ökonomischen Voraussetzungen der Haushalte verbindet. Dass ausländische Familienhaushalte grundsätzlich andere Anforderungen an ihren Wohnraum stellen scheint hingegen nicht realistisch. Die Ge-

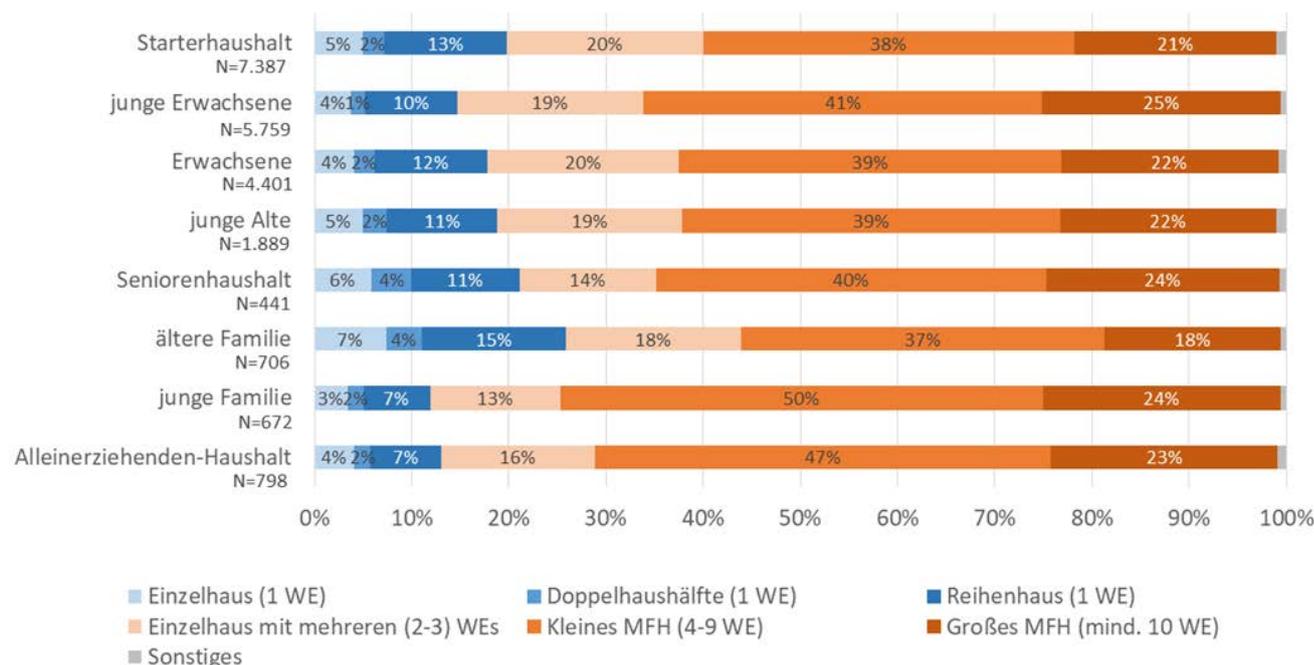
bäudewahl lässt demnach einen direkten Rückschluss darauf zu, welche Wohnformen Familien präferieren, wenn sie die entsprechenden finanziellen Mittel aufbringen können.

Abbildung 80: Gebäudewahl der Haushaltstypen mit deutscher Staatsbürgerschaft



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 81: Gebäudewahl der Haushaltstypen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft



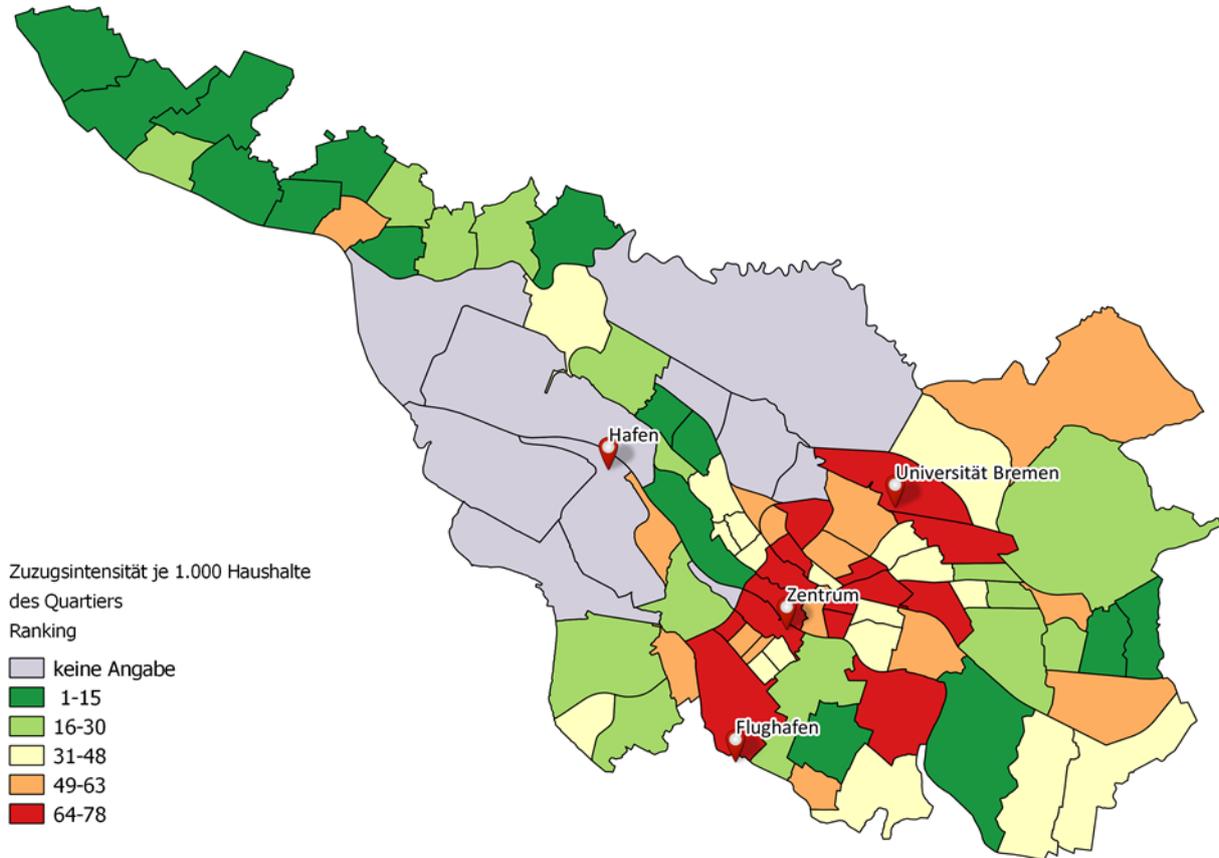
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

5.4.3. Alleinerziehenden-Haushalte

Im Beobachtungszeitraum sind in Bremen 4.663 Alleinerziehende um-, zu- oder weggezogen. Bei 23% dieser Wanderungsbewegungen handelt es sich um Zuzüge von außerhalb Bremens. Im Vergleich zu anderen Haushaltstypen (28%) ist der Zuzug in die Stadt Bremen für Alleinerziehende leicht unterdurchschnittlich. Die Abwanderungen der Alleinerziehenden über die Stadtgrenze Bremens hinweg haben mit 21% den geringsten Anteil beim Vergleich der Haushaltstypen. Der Anteil der Alleinerziehenden, der hingegen in die Region Bremen zieht, ist leicht überdurchschnittlich.

Insgesamt haben 3.547 Alleinerziehende einen neuen Wohnort in Bremen gefunden. Die Alleinerziehenden stellen nur einen geringen Teil des Umzugsgeschehens dar. Die meisten Zuzüge finden in die Ortsteile Kattenturm, Gröpelingen und Lüssum-Bockhorn statt. Am wenigsten nachgefragt werden die Ortsteile Neuenland, Grolland und Rablinghausen. Gemessen an der Zuzugsintensität finden die wenigsten Zuzüge in die Quartiere Gartenstadt Vahr, Hohentor und Neuenland statt. Die Ortsteile Überseestadt, Lüssum-Bockhorn und Gröpelingen sind am bedeutendsten (siehe Abbildung 82). Die räumliche Verteilung der gewählten Wohnstandorte weist damit ein sehr deutliches Muster auf: Alleinerziehende wohnen – ähnlich wie andere Familienformen – tendenziell in den eher randstädtischen Wohngebieten (siehe Abbildung 83). Dies ist wenig verwunderlich, da die Ansprüche an ein familienfreundliches Umfeld auch für Alleinerziehende bestehen. Zugleich kann davon ausgegangen werden, dass zahlreiche Umzüge nach einer Trennung vom bisherigen Partner vollzogen werden. In diesem Fall bleibt die enge Bindung an den bisherigen Wohnstandort durch Kita, Schule, Freunde und Bekannte sowie Freizeitgestaltungsmöglichkeiten (z.B. Sportverein) bestehen (siehe Abbildung 84).

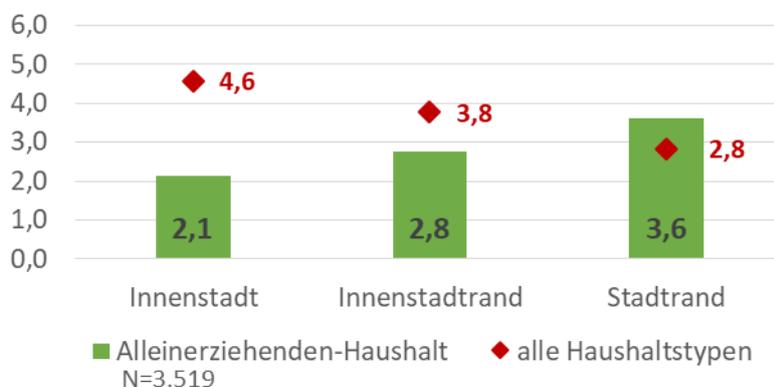
Abbildung 82: Zuzüge Alleinerziehender von außerhalb und innerhalb Bremens in die Ortsteile



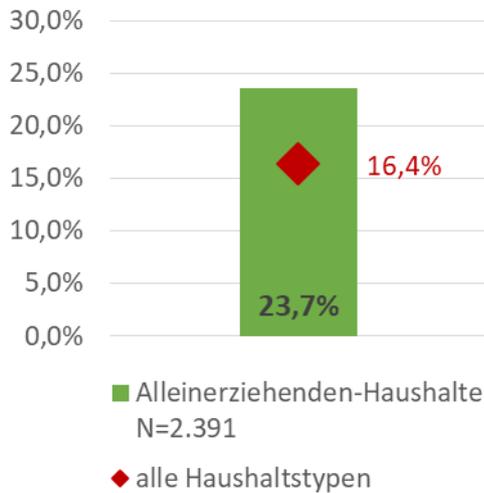
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Lesehilfe: Die Karte zeigt die Zuzugsintensität der innerhalb Bremens umziehenden oder von außerhalb zuziehenden Haushalte (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) in die Ortsteile je 1.000 Haushalte, die im Ortsteil leben. So werden die absoluten Zuzugszahlen zwischen den unterschiedlich großen Ortsteilen vergleichbar. Dargestellt ist das Ranking der Ortsteile, wobei Rankingplatz 1 an den Ortsteil mit der höchsten Zuzugsintensität vergeben wurde und Rankingplatz 78 an den Ortsteil mit der geringsten Umzugsintensität.

Abbildung 83: Zuzugsintensitäten der Alleinerziehenden in die Lagetypen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 84: Verbleibewahrscheinlichkeit der Alleinerziehenden im Ortsteil


Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Referenzquartier: Ortsteil Lüssum-Bockhorn


Lüssum-Bockhorn ist ein Ortsteil im äußersten Nordwesten der Stadt Bremen und grenzt an das Land Niedersachsen an. Der Ortsteil ist insbesondere durch Großwohnsiedlungen der 1960er bis 1970er Jahre geprägt. Diese bestehen vorwiegend aus Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise sowie vereinzelt Punkthochhäusern. Ein erkennbares Ortsteilzentrum mit Verweilqualitäten gibt es nicht. Lüssum-Bockhorn weist die in Großwohnsiedlungen häufig anzutreffenden Strukturmerkmale auf: Bewohner verfügen häufiger als in anderen Stadtteilen über einen geringeren sozioökonomischen Status, mehr Bewohner sind arbeitslos und haben überdurchschnittlich oft einen Migrationshintergrund. Auf durch Abwanderung bedingten Leerstand wurde seit den 2000er Jahren durch Rückbau im Rahmen des Bundesprogramms „Stadtumbau West“ reagiert. Ferner ist Lüssum-Bockhorn Fördergebiet des Programms „Soziale Stadt Bremen“ und wird im Programm „Wohnen in Nachbarschaften – WiN“ gefördert. Als Freizeitangebote sind das am östlichen Rand des Ortsteils gelegene Freibad Blumenthal sowie das auf Rückbauflächen im Rahmen

des Stadtbbaus im Westen der Großwohnsiedlungen entstandene „Grüne Band“ zu nennen. Weiterhin befindet sich im nord-östlichsten Bereich des Ortsteils ein Golfclub.

Die Großwohnsiedlungen sind durch Grünflächen aufgelockert und verfügen über eine große Zahl von Stadtbäumen. Die Grünflächen im Kernbereich verfügen über keine besondere Aufenthaltsqualität und wirken eher zweckmäßig, verbessern aber dennoch das Straßenbild. Darüber hinaus spielen Grünflächen über das eher abseits gelegene „Grüne Band“ hinaus keine Rolle; Lüssum-Bockhorn ist als außerhalb der Kernstadt gelegener Ortsteil von Wald- und Landwirtschaftsflächen umgeben, sodass Angebote im Umland den Mangel an Grünflächen teilweise kompensieren können. Der bauliche Zustand der Fassaden ist – mit Ausnahme der verbliebenen Hochhäuser – auf gutem Niveau, die Grünanlagen, Straßen und Bürgersteige sind eher pflegebedürftig. Eine Nutzungsmischung ist kaum vorhanden: Die Großwohnsiedlung verfügt kaum über eigene Versorgungsinfrastruktur, gastronomische oder kulturelle Angebote. Im Bildungssektor bietet der Ortsteil eine Grund- und eine Oberschule.

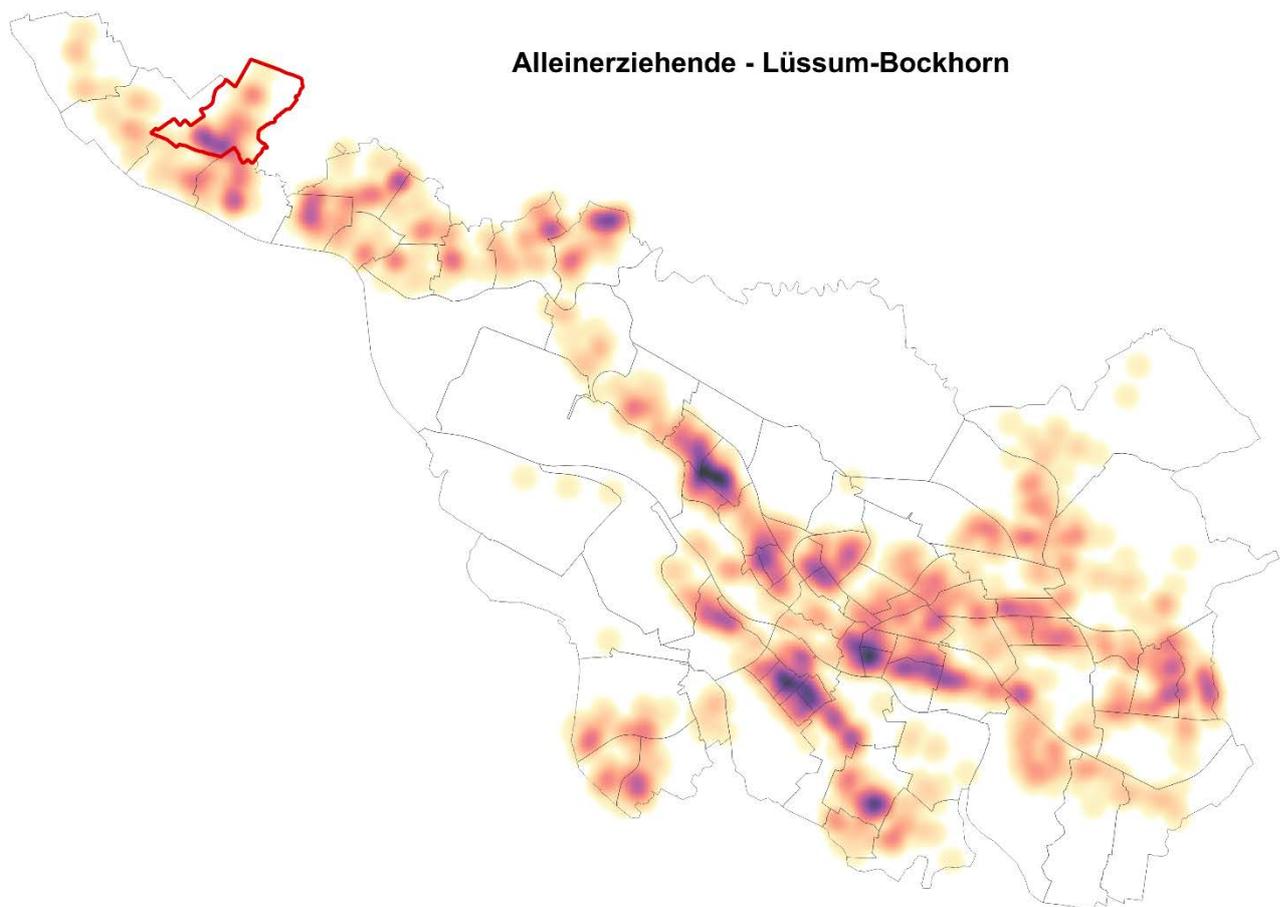
Die Außenbereiche weisen freistehende Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung auf. Entlang der Hauptstraße ist die Baustruktur mit einer Mischung von teils freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern eher heterogen. Westlich der Schwaneweder Straße befindet sich ein zusammenhängendes Einfamilienhausgebiet aus den 1950er bis 1960er Jahren mit freistehenden Häusern und großzügigen Grundstücken. Die Straßen sind auffällig breit, kleinere Sackgasen erschließen Bauten in zweiter Reihe. Auch hier weist der Straßenraum als reiner Verkehrsraum keine besondere Aufenthaltsqualität auf. Die stadtauswärts zur niedersächsischen Ländergrenze hin gelegenen Siedlungen nehmen einen vermehrt vorstädtisch-ländlichen Charakter an und stehen regelrecht im Gegensatz zu den Großwohnsiedlungen.

Die Einwohnerschaft Lüssum-Bockhorns ist ökonomisch schwach und verfügt über relativ geringe finanzielle Ressourcen. Sie ist überwiegend dem traditionellen (31%) und dem hedonistischen (25%) Milieu angehörig und ist demnach eher Teil der Unterschicht und unteren Mittelschicht. Jedoch müssen die unterschiedlichen Teilbereiche differenziert betrachtet werden. Während die Großsiedlungsbereiche für die unteren Einkommensgruppen bezahlbar bleiben und in ihrer Bewohnerstruktur deutlich migrantisch geprägt sind, wirken die Einfamilienhausgebiete weitaus gesetzter und durch die Mittelschicht dominiert.

Hinzukommend unterliegt ihre Wohnstandortwahl oftmals auch finanziellen Restriktionen. Gerade Alleinerziehende haben überdurchschnittlich häufig geringe Einkommen, da eine vollumfängliche Berufstätigkeit nur selten mit der Kindererziehung vereinbar ist. Entsprechend zeigt auch die Auswertung des Umzugsgeschehens, dass diese Haushalte in ökonomisch (eher) stärkeren oder auch unauffälligen Ortsteilen unterrepräsentiert sind. Stattdessen sind die Zuzugsintensitäten in die ökonomisch schwachen Ortsteile deutlich höher als für den Durchschnitt aller Haushaltstypen (siehe Abbildung 86). Ferner zeigen sich die ökonomischen Restriktionen auch an der Wahl der Gebäudeformen. Während jüngere und ältere Familien klassische Wohnformen (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus) überdurchschnittlich häufig beziehen, ist dies für Alleinerzie-

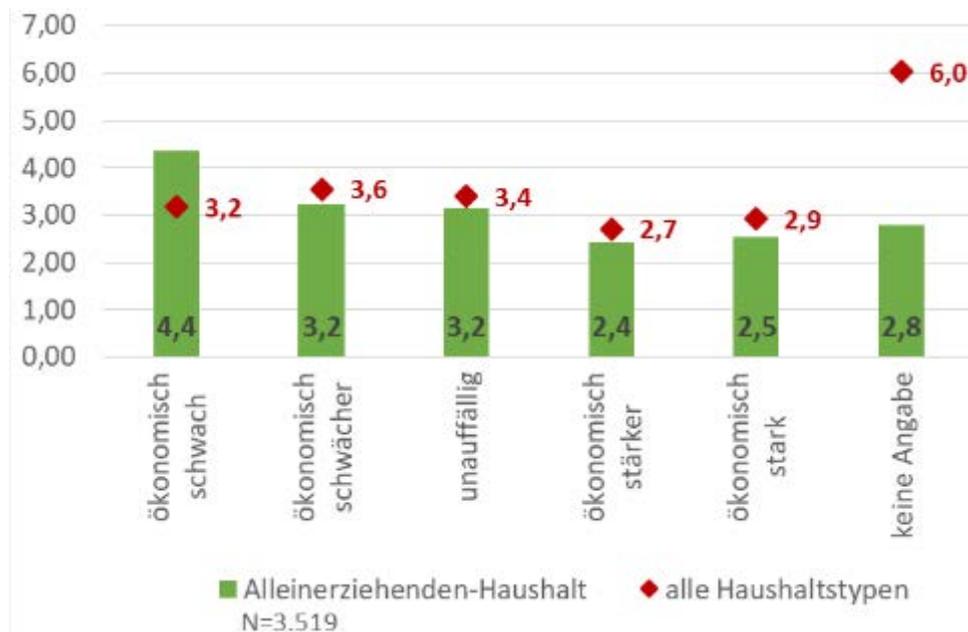
hende nicht erkennbar. Sie ziehen dagegen in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (siehe Abbildung 87 und Abbildung 88). Das Referenzquartier Lüssum-Bockhorn ist Wohnquartier für Traditionelle und Prekäre (siehe Kapitel 4.4). Hier konzentriert sich, wie in Abbildung 85 erkennbar, der Zuzug der Alleinerziehenden auf die Mehrfamilienhäuser in den südlichen Wohngebieten und nicht auf die nördlich anschließenden Einfamilienhaussiedlungen. Zu berücksichtigen ist hierbei aber auch die Haushaltsgröße und der damit einhergehende Platzbedarf.

Abbildung 85: Verteilung der absoluten Zuzüge Alleinerziehender, die innerhalb Bremens umziehen (hervorgehoben: Ortsteil der qualitativen Analyse Lüssum-Bockhorn)



Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage: Hansestadt Bremen

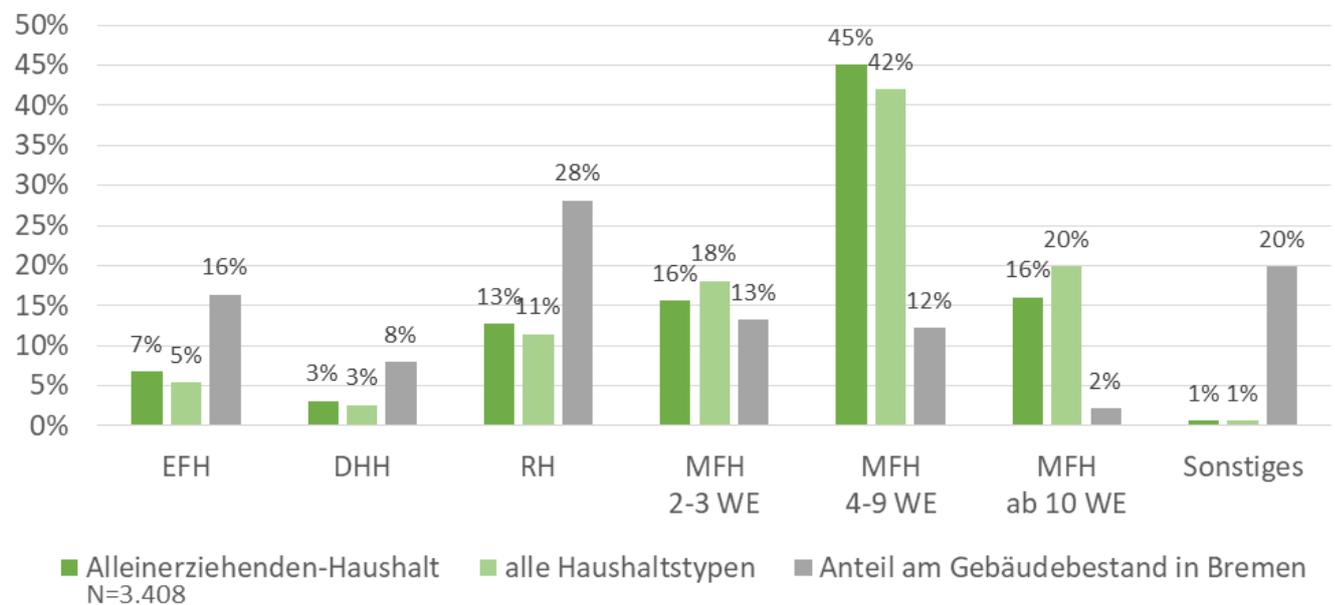
Abbildung 86: Zuzugsintensitäten der Alleinerziehenden in die Lagetypen nach deren ökonomischen Status der Bevölkerung



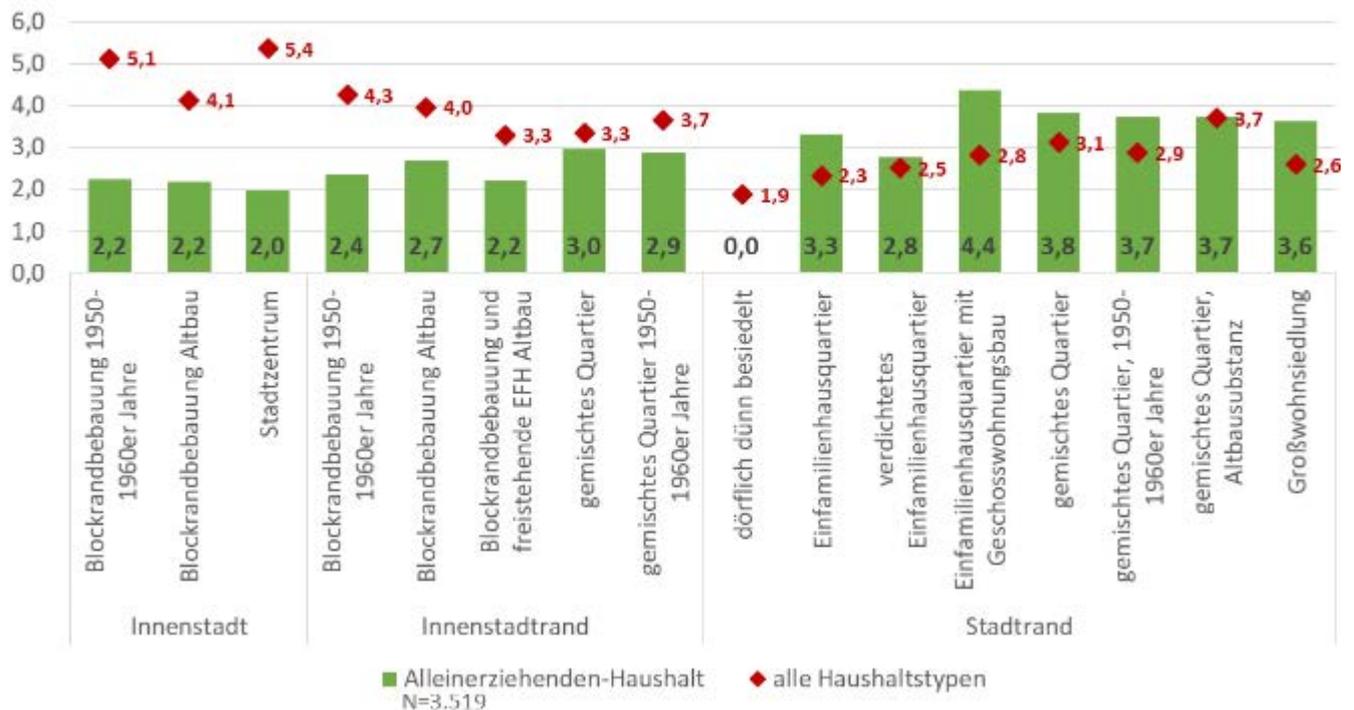
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Lagetypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle (ohne Zuzüge in Gemeinschaftsunterkünfte) des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Lagetyps.

Abbildung 87: Gebäudewahl der Alleinerziehenden (Zuzüge nach Bremen und Umzüge innerhalb Bremens)



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 88: Zuzugsintensitäten der Alleinerziehenden in die unterschiedlichen Quartierstypen


Quelle: eigene Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Anmerkung: Dargestellt sind die Zuzüge in die Quartierstypen je 1.000 Um- und Zuzugsfälle des Haushaltstyps je 1.000 Haushalte des Quartierstyps.

Zusammenfassend ist erkennbar, dass das Umzugsverhalten der Familien in Bremen den Ergebnissen und Annahmen anderer Studien zur Wohnstandort- und Wohnformwahl entspricht. Im Vergleich zu anderen Haushaltstypen ist ihre Umzugsmobilität relativ gering. Sie prägen daher das Umzugsgeschehen in Bremen rein quantitativ betrachtet nur in relativ geringem Maße. Hinzu kommt, dass die Familien, zusammen mit älteren Personengruppen, auch in räumlicher Hinsicht vergleichsweise immobil sind. Sie verbleiben bei Umzügen überdurchschnittlich häufig in ihrem Ortsteil und legen insgesamt eher geringe Umzugstrecken zurück (siehe Abbildung 89). Sofern die Zahlungsbereitschaft es ermöglicht, haben Familien ein Interesse daran, Eigentum zu bilden. Einfamilienhäuser in all ihren Varianten verbinden diesen Wunsch mit familienfreundlichen Grundrissen, privaten Rückzugsmöglichkeiten, Ungestörtheit und sicheren, wohnungsnahen Freiflächen.

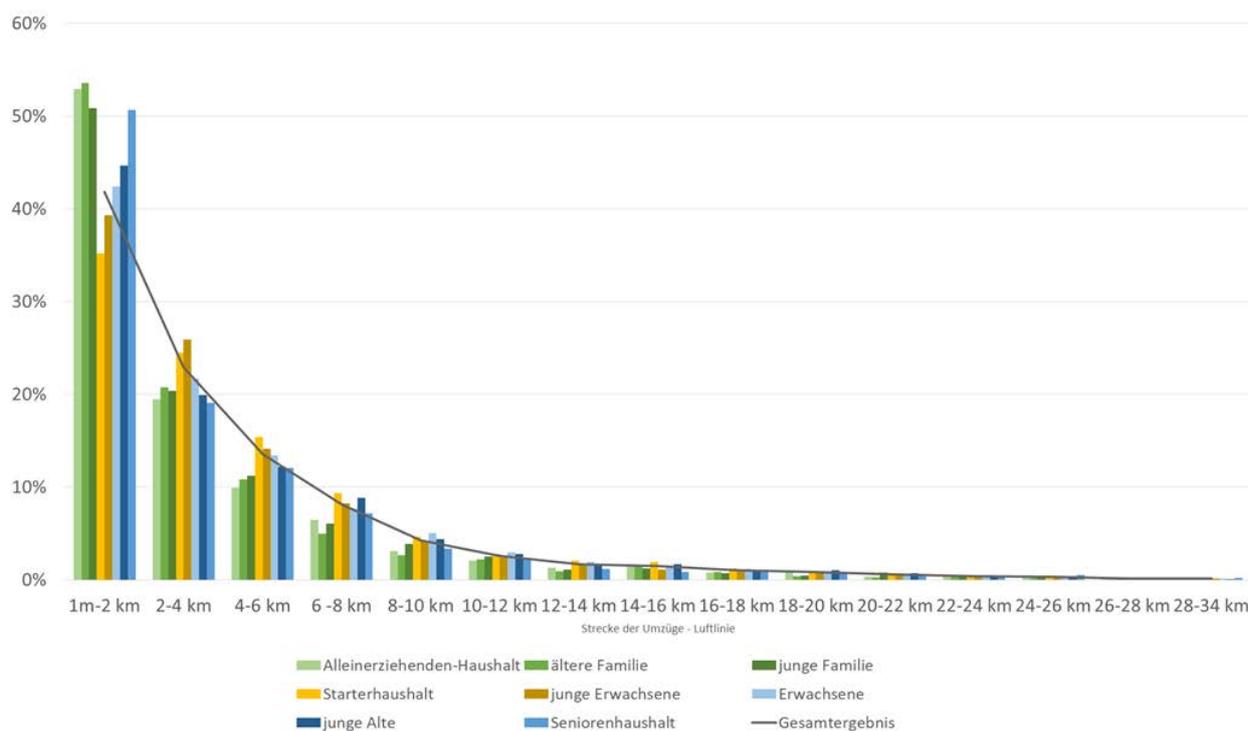
5.5. Vergleich der Nachfragegruppen

Auf dem Wohnungsmarkt in Bremen treten die beschriebenen Nachfragegruppen in der Umzugsstatistik mit ihren jeweiligen Wohnwünschen und Kompromissentcheidungen in Erscheinung. Die Wahl der Gebäudetypen, der Nachbarschaften sowie Wohngebietstypen zeigen die Bedarfe auf. Familien ziehen überdurchschnittlich oft in klassische Einfamilienhäuser (Einzelhaus, Doppelhaushälften und Reihenhäuser). Hierdurch sind sie vor allem in den Stadtrandlagen zu finden.

Die Ortsteile am Stadtrand sind vor allem durch einen hohen Anteil von Personen der etablierten Mittelschicht und der bürgerlichen Mitte geprägt, welchen klassische Familienhaushalte tendenziell zuzuordnen sind. Die innerstädtischen Ortsteile sind wiederum geprägt durch die kreativen Milieus sowie die moderne Oberschicht. Diese Quartiere sind daher vor allem für junge Haushalte interessant. Sie bevorzugen kleine Mehrfamilienhäuser. Diese Nachfragegruppen sind zudem offen für alternative Wohnkonzepte. Aufgrund der Heterogenität der weiteren Nachfragegruppen lassen sich für diese nur bedingt Aussagen treffen. Ihre Gebäudewahl ist nicht stark differenziert. Entscheidend sind vermutlich überwiegend finanzielle Abwägungen. Die Wohngebietstypen zeigen überwiegend ökonomische Unterschiede auf. Personen des traditionellen, prekären oder hedonistischen Milieus sind in einzelnen Ortsteilen in sowohl innerstädtischen als auch randstädtischen Lagen dominierend (vgl. Abbildung 23, S. 34 und Abbildung 90, S. 110).

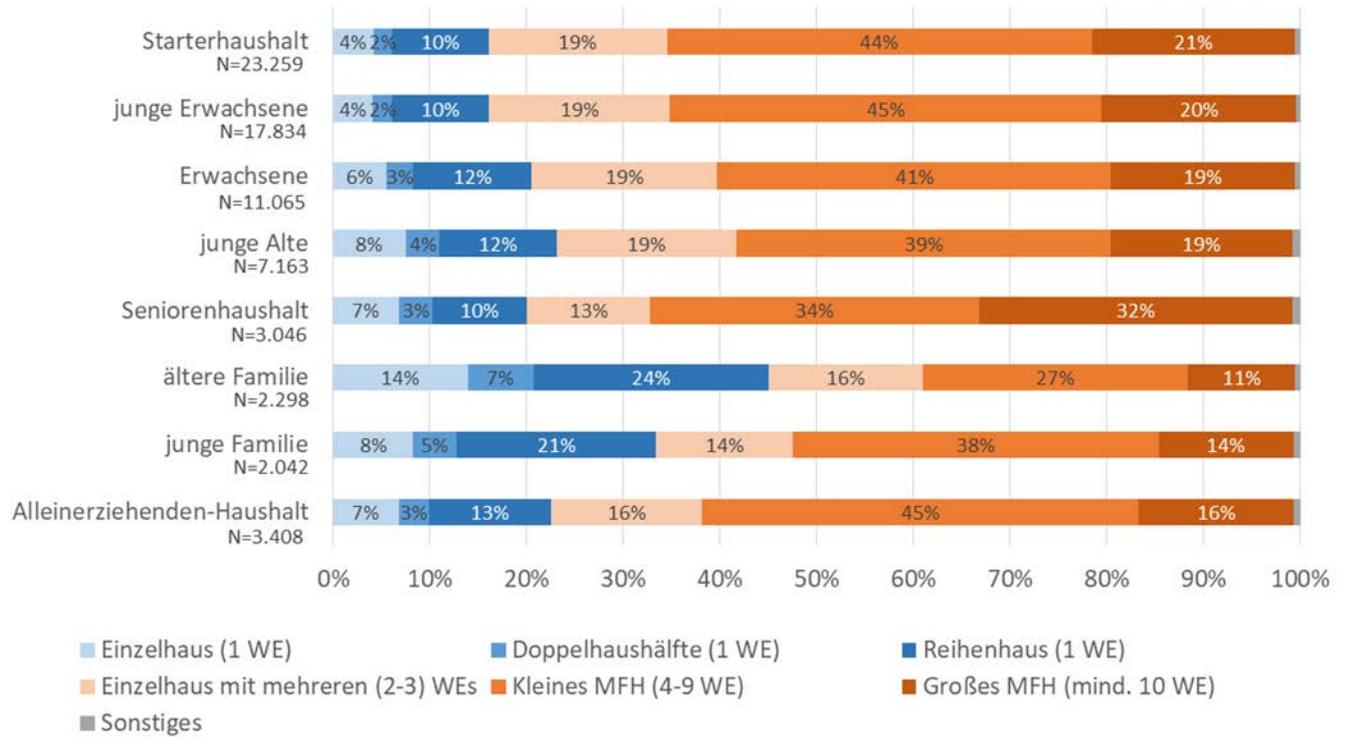
Bei Umzügen innerhalb Bremens lassen sich Unterschiede hinsichtlich der zurückgelegten Distanz festmachen. Junge Haushalte sind im Vergleich zu den anderen Nachfragegruppen mobiler. Starterhaushalte und junge Erwachsene legen bei Umzügen vergleichsweise häufiger größere Distanzen zurück. Sie sind noch nicht am Wohnungsmarkt etabliert und offen für verschiedene Wohnangebote. Eine besonders hohe Ortsbindung haben Familien und ältere Personen. Sie sind in ihren Ortsteilen unter anderem durch soziale Beziehungen und oder lange Wohndauer verwurzelt.

Abbildung 89: Anteil der Umzüge nach zurückgelegter Umzugsdistanz in km



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

Abbildung 90: Gebäudewahl der Haushaltstypen



Quelle: eigene Berechnung und Darstellung; Datengrundlage: Hansestadt Bremen

6. Schlussfolgerungen

6.1. Lebensstile, Wohnpräferenzen und Stadtplanung

Die Studie stellt zunächst recht allgemein die Frage, wie die Menschen wohnen wollen. Im Fokus stehen die konkreten Wohnwünsche und -präferenzen der Bremer und Bremerinnen, um daraus für die Stadt Bremen stadtplanerische Entscheidungen abzuleiten. Dieser zunächst logisch erscheinende Zusammenhang zwischen den wissenschaftlich zu belegenden Wohnbedürfnissen und einer „guten“ Stadtplanung ist jedoch nicht einfach herzustellen. Zunächst – das wurde schon in der Einführung zur vorliegenden Studie ausgeführt – lassen sich die Wohnwünsche empirisch schwer beobachten. Entsprechende Befragungen nach den Wohnbedürfnissen führen häufig zur Artikulation unrealistischer Wunschvorstellungen. Die empirische Ableitung aus den Wohnverhältnissen oder dem Umzugsgeschehen hat den Mangel, dass nur die Auswahl zwischen den am Markt tatsächlich verfügbaren Wohnangeboten beobachtet werden kann. Irgendwo in der Mitte zwischen diesen beiden Polen dürfte die Wahrheit liegen.

*Bestimmung von
Wohnwünschen*

Aber selbst wenn man die Wohnbedürfnisse wissenschaftlich exakt bestimmen könnte, lassen sich daraus nicht unmittelbar stadtplanerische Entscheidungen ableiten. Denn eine gute Stadtplanung oder ein guter Städtebau entsteht nicht allein aus der Aggregation individueller Wohnwünsche. Auch in der Stadtplanung sind die individuellen Bedürfnisse mit den kollektiven Anliegen (im Sinne des Gemeinwohls) abzugleichen. Dabei sind ökonomische, baukulturelle, ökologische, soziale und nicht zuletzt städtebaulich-funktionale Aspekte (u.a. Infrastrukturen) zu berücksichtigen. Plakativ zugespitzt: Selbst, wenn alle Menschen sich ein Einfamilienhaus wünschen, ist die aus Einfamilienhäusern bestehende Stadt nicht unbedingt die beste Lösung. Gerade Bremen zeigt mit den historischen Formen des Bremer Hauses, wie ein guter Abgleich zwischen den unterschiedlichen individuellen und gesellschaftlichen Anforderungen an den Städtebau gelingen kann.

*Stadtplanung im
Sinne des
Gemeinwohls*

Wie das Ideal für die (innere) Stadt aus Sicht der Menschen fast unabhängig von einzelnen Zielgruppen aussieht, lässt sich ganz allgemein an den beliebtesten und demnach in der Regel auch teuersten Quartieren ablesen. In vielen Städten und so auch in Bremen sind diese: architektonisch und städtebaulich attraktiv und repräsentativ, durchgrünt, sie bieten ruhiges und sicheres Wohnambiente, urbane Lebendigkeit und vielfältige Angebote, am besten „eine Ecke weiter“ und zu Fuß erreichbar, ansonsten natürlich zentral gelegen und verkehrlich gut erreichbar. Dies trifft in den Städten am häufigsten auf die innenstadtnahen Altbauquartiere zu, in Bremen gilt dies vor allem für die Ortsteile der Innenstadt und teilweise auch des Innenstadtrandes. Diese Quartiere sind allerdings selten und ihr Wohnraumangebot begrenzt. In der Folge ist das Wohnen dort so teuer, dass die meisten Bremer Haushalte überwiegend auf weniger attraktive Alternativen ausweichen und dabei sehr individuell Kompromisse machen müssen.

*Vorbild:
innerstädtische
Altbauquartiere*

Wie weitreichend die Kompromisse sein müssen, hat in erster Linie mit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und mit der Bereitschaft zu tun, dieses Geld für das Wohnen auszugeben. Hierbei sind zusätzlich auch die Lebensstile von Bedeutung. Daneben ist jedoch wichtig, worauf man leichter verzichten kann und was man für unverzichtbar hält. Vor allem in dieser Hinsicht unterscheiden sich die untersuchten Zielgruppen.

6.2. Essentials zu den Zielgruppen

Junge Menschen zwischen 18 und 27 Jahren, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus ihre „erste eigene Wohnung“ beziehen, haben ein großes Interesse an innerstädtischen, urbanen Lagen. Insbesondere junge Menschen, die für ihre Ausbildung und Studium in die Städte ziehen (Bildungswanderung) sind oftmals den Milieus der Expeditiven und Experimentalisten zuzuordnen. Durch ihre Wanderungsbewegungen und Wohnstandortwahl sind sie Treiber der Reurbanisierung. Sie legen großen Wert auf ein belebtes Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten sowie attraktiver Gastronomie (Kneipen und Cafés). Da sie sich überwiegend in der Ausbildungsphase befinden, ist ihre Zahlungsbereitschaft gering. Demnach formulieren sie geringe Ansprüche an die Ausstattung der Wohnungen. Wichtig aber sind funktionale Wohnungszuschnitte, da sie häufig als Paar oder Singles sehr kleine Wohnungen beziehen. Beliebt sind außerdem gut geschnittene große Wohnungen, die von Wohngemeinschaften genutzt werden. In Bremen weichen die Wohnpräferenzen junger Starterhaushalte nicht von den bundesweit allgemein zu beobachtenden Trends ab. Vor allem die belebten Wohnquartiere südlich und nachgelagert auch die etwas teureren Quartiere östlich der Innenstadt stehen im Fokus dieser Nachfragegruppe (u.a. Alte Neustadt, Bahnhofsvorstadt, Südvorstadt und Hohentor).

Starterhaushalte

Aufgrund des großstädtischen Arbeitsmarkts ist die Stadt Bremen für junge Erwachsene und Berufseinsteiger auch nach der Ausbildung weiterhin ein interessanter Lebens- und Arbeitsort. Nach der Ausbildungsphase bleiben junge Erwachsene (28 bis 35 Jahre) – vor allem die des kreativen Milieus – häufig weiterhin in innerstädtischen Quartieren wohnhaft. Diese Personen befinden sich in der Phase des Berufseinstiegs, haben aber noch keine Kinder. Ihre Wohnstandortwahl ist daher sehr stark von ihren individuellen Wünschen geprägt. Häufig legen junge Erwachsene bei der Freizeitgestaltung einen starken Fokus auf außerhäusliche Angebote. Sogenannte Szeneviertel, das sind zentrale Quartiere mit urbanem Flair, werden bevorzugt. Attraktive Gastronomie und Freizeitangebote sind ihnen wichtig. Auch wenn ihr Lebensstil durchaus „studentisch“ geprägt ist, verfügen sie über ein größeres Budget. Häufig verbindet sich dies mit Umzügen in größere und teurere Wohnungen in den sehr beliebten innerstädtischen Quartieren. Der Fokus der jungen Erwachsenen in Bremen liegt auf der Neustadt insgesamt. Sehr deutlich zeigt sich in den Umzugsdaten die hohe Attraktivität des Ortsteils Steintor. Insgesamt folgen junge Erwachsene in Bremen damit den all-

Junge Erwachsene

gemeinen Trends. Sie favorisieren innerstädtische, belebte und bisweilen „szenische“ Quartiere und ziehen seltener an den Stadtrand.

Die Nachfragegruppe der 36- bis 49-Jährigen ohne Kinder ist äußerst heterogen und weist insofern auch differierende Wohnpräferenzen auf. Die individuell verfügbaren Einkommen, sowie die Lebensstile unterscheiden sich stark und beeinflussen die Wohnstandortwahl sehr. Im Gegensatz zu Familienhaushalten gleichen Alters sind sie insgesamt weniger stark auf Einfamilienhausformen fokussiert, sondern fragen stärker Geschosswohnungen nach. Für Personen mit einem Lebensstil, der den Fokus auf außerhäusliche Angebote legt, bieten sich in zentralen, urbanen Lagen vielfältige Freizeitangebote. Sofern für den Haushalt leistbar, sind die Quartiere mit attraktiver (Alt-)Bausubstanz beliebte Wohnstandorte. Die Haushalte ziehen vorzugsweise in die innerstädtischen Neubau- oder Altbauquartiere, wie die Überseestadt, Altstadt und Steintor. Zugleich hat die Analyse des Umzugsgeschehens gezeigt, dass Haushalte mit geringeren Einkommen auf günstigere Wohnangebote und Quartiere ausweichen müssen. Sie finden passende Wohnraumangebote im Geschosswohnungsbau in Lindenhof, Ohlenhof und Gröpelingen. Sofern sich die Haushalte eher bürgerlichen Lebensstilen zuordnen, unterliegt die Entscheidung für dezentralere, ruhigere Wohnlagen aber nicht ausschließlich finanziellen Restriktionen.

Erwachsene

Was für die Gruppe der 36- bis 49-Jährigen ohne Kinder gilt, hat auch Bestand für die 50- bis 64-Jährigen ohne Kinder. Die Nachfragegruppe ist äußerst heterogen. Die sehr verschiedenen Biographien bedingen unterschiedliche Lebenssituationen, finanziellen Ressourcen, Lebensstile und damit einhergehende Ansprüche an Wohnraum und Wohnumfeld. Räumliche Muster sind daher für diese Nachfragegruppe nur schwer auszumachen. Entgegen des häufig bemühten Klischees der jungen Alten, die nach Auszug der Kinder in die Innenstädte ziehen, zeigen die Wanderungsbewegungen in Bremen, dass es die Haushalte nicht vermehrt in die Innenstädte zieht. Vielmehr weisen Ortsteile am Stadtrand und nordwestlich wie südöstlich an den Innenstadtrand angrenzend die höchsten Zuzugsintensitäten auf. Die Ortsteile Hastedt, Hemelingen, Farge und Fähr-Lobbendorf sind besonders attraktiv. Sehr deutlich wird aber, dass die Haushalte zwischen 50 und 64 Jahren bei einem innerstädtischen Umzug zu einem großen Teil nur geringe Distanzen zurücklegen und vermehrt in ihrem angestammten Ortsteil verbleiben. Dies verdeutlicht die hohe Bindung an den bisherigen Wohnstandort. Wohnungsangebote für diese Gruppe sollten daher dezentral über das Stadtgebiet verteilt zur Verfügung stehen. Insgesamt aber ist das Umzugsvolumen eher schwach ausgeprägt. Insbesondere Haushalte, die bereits Eigentum erworben haben, ziehen nur noch selten um. Für die umziehenden Haushalte gilt, dass die Eigentumsbildung ein Umzugsmotiv sein kann. Einige Haushalte können sich erst jetzt den Wunsch vom Einfamilienhaus erfüllen oder tauschen große Einfamilienhäuser gegen solche mit geringeren Wohnflächen. Nachrangig wird dabei auch schon in Betracht gezogen, wie altersgerecht der neue Wohnraum ist. Jedoch bezieht nur ein geringer Teil dieser Nachfragegruppe moderne

Junge Alte

und barrierefreie Geschosswohnungen. Zugleich sind ökonomisch schwächere Haushalte auf günstigen Mietwohnraum angewiesen.

Seniorenhaushalte ab 65 Jahren ziehen im Alter nur noch selten um. In stadträumlicher Perspektive zeigt die Analyse des Umzugsgeschehens in Bremen bei Senioren eine hohe Ortsbindung. Entsprechend sollten Wohnangebote für diese Gruppe dezentral über das gesamte Stadtgebiet verteilt zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind wohnungsnah Einkaufs- und Begegnungsmöglichkeiten und eine gute ÖPNV-Anbindung insbesondere im Alter wichtige Standortfaktoren. Attraktive Wohnstandorte sind Vegesack, Fähr-Lobbendorf und Lehesterdeich. Hierbei ist jedoch mit einer angebotsinduzierten Nachfrage zu rechnen. Denn, auf der Ebene der einzelnen Wohnungen zeigt sich, dass ein Großteil der Seniorenhaushalte sich einen möglichst langen Verbleib in den angestammten vier Wänden wünscht. Umzüge finden insofern häufig erst dann statt, wenn eine eigenständige Lebensführung nicht mehr möglich ist. Dann sind die Qualität der Seniorenreinrichtungen oder sog. Servicewohnungen bedeutend. Mindestens 37 % der um- oder zuziehenden Seniorenhaushalte sind in sog. „Gemeinschaftsunterkünfte“, in diesem Fall hauptsächlich Seniorenwohnheime, gezogen. Insbesondere für Haushalte ab 70 Jahren nimmt die Bedeutung von wohnungsnahen Hilfs- oder Pflegedienstleistungen zu. Wenn Seniorenhaushalte „vorausschauend“ umziehen, wird mit zunehmendem Alter die Altersgerechtigkeit der Wohnung oder des Hauses wichtig. Dann kommen auch barrierefreie Wohnungen (ggf. mit optional zubuchbaren Leistungen) in Frage. Zudem wird die geringe Umzugsbereitschaft durch den Besitz von Wohneigentum verstärkt.

Senioren

Die Phase der Familiengründung geht einher mit dem Bedarf nach größerem Wohnraum und ausreichend Rückzugsorten. Die Wohnstandortwahl, die zuvor vor allem auch durch Lebensstilentscheidungen geprägt wurde, wird nunmehr überprägt durch den steigenden Platzbedarf. Wenngleich in anderen Studien gezeigt werden konnte, dass Familien eine ähnliche Präferenz für urbane Wohnstandorte wie andere Haushaltstypen haben, finden die Umzugsbewegungen häufig in Richtung Stadtrandlagen oder das Umland von Städten statt. Dies gilt auch für Bremen. Aus dem Umzugsverhalten der Bremer Familien lässt sich zunächst ableiten, dass das Einfamilienhaus, die Doppelhaushälfte bzw. das Reihenhaus die favorisierten Wohnformen für Haushalte mit Kindern sind. Diese Bautypologien befinden sich überwiegend in den Quartieren am Stadtrand. Die Quartiere werden als sicher und ruhig empfunden und bieten genügend Frei- und Grünräume, die eine wohnortnahe und kindergerechte Freizeitgestaltung ermöglichen. Diese familienfreundliche Umgebung wird ergänzt durch relevante Betreuungsleistungen. Jedoch ist hierbei zu beachten, dass die Wohnstandortwahl maßgeblich durch ein weiteres Moment geprägt wird: die Wohnbedürfnisse werden überlagert vom hohen Interesse an der Eigentumsbildung. Vor allem die Altersvorsorge, die Unabhängigkeit und die individuelle und dadurch kostengünstigere Bewirtschaftung des Wohnraums sind leitende Motive. Die klassischen Formen des Familienwohnens stellen in diesem Spannungsfeld die besten Alter-

Haushalte mit
Kindern

nativen dar. Denn, der Bremer Wohnungsmarkt fordert die Familien zum Kompromiss. Eigentumsbildung ist vor allem in den (einfacheren) randstädtischen Wohnsiedlungen möglich und nur mit einem größeren Budget in den statushohen (innerstädtischen) Wohnquartieren. Deutlich wird, dass finanzstärkere Familien dahingehend ihre Wohnanforderungen anpassen und bessere Lagequalitäten präferieren. Innerstädtische Wohnquartiere und das Wohnen in Wohnungen wird dann teilweise dem Wohnen am Stadtrand und in großen Einfamilienhäusern vorgezogen – sofern es sich um repräsentative und qualitätsvolle Nachbarschaften handelt. Jedoch ziehen Familien zu einem deutlich geringeren Anteil und auch nur, wenn sie die Familien weniger den traditionellen Lebensstilgruppen zuordnen und eher alternative Formen des Familienlebens präferieren, auch in die urban geprägten Quartiere – sofern große Wohnungen verfügbar und finanzierbar sind. Insgesamt gilt, dass Familien, wenn sie (Unterstützungs-)Netzwerke aufgebaut und im Rahmen ihrer Zeitorganisation einen optimalen Wohnstandort gefunden haben, eine starke Ortsbindung aufweisen. Dies gilt vermutlich in besonderem Maße für Alleinerziehende, die verstärkt auf Hilfen und Betreuungsleistungen von außen angewiesen sind.

6.3. Einordnung der Ergebnisse in den STEP Wohnen

6.3.1. Die Wachstumsbewältigung als neue Aufgabe für Bremen

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie sollen in die Erarbeitung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen einfließen. Hiermit reagiert die Stadt Bremen auf die seit einiger Zeit veränderten Wohnungsmärkte. Nachdem die Stadt über längere Zeit hinweg mit wirtschaftlichen und demografischen Schrumpfungs- und Stagnationsprozessen konfrontiert war, hat sich dies in den letzten 10 Jahren geändert. Wie in vielen anderen Städten ist auch der Bremer Wohnungsmarkt in Teilbereichen und Teilsegmenten zunehmend von Engpässen und Preissteigerungen gekennzeichnet. Sowohl der Zuzug aus dem Ausland, wie auch die Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands, haben zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum geführt. Ein Teilaspekt dieser Entwicklungen ist, dass vor allem junge Menschen für Ausbildungszwecke nach Bremen zuwandern. Für sie sind besonders die innerstädtischen Quartiere und hier v.a. kleinere Wohnungen attraktiv. Insgesamt bringt dies insbesondere für Haushalte mit geringeren Einkommen Probleme bei der Bezahlbarkeit des Wohnens bzw. erzwungene Einschränkungen in anderen Ausgabebereichen mit sich. In der Folge der Engpässe hat auch die Abwanderung in das Umland erneut an Bedeutung gewonnen. Dieser Trend ist bundesweit zu beobachten und zeigt sich auch in Bremen. Der STEP Wohnen steht insofern vor allem vor der Aufgabe, den drohenden und bereits entstandenen Wohnungsmarktengpässen sowie den damit einhergehenden Verteilungsproblemen entgegen zu wirken.

*Demografie und
Wohnungsnachfrage*

6.3.2. Ein differenziertes Angebot in Neubau und Bestand

Es ist nicht verwunderlich, dass das in der vorliegenden Untersuchung analysierte Umzugsgeschehen hauptsächlich zwischen vorhandenen Wohnungen stattfindet. Der Wohnungsneubau hat demgegenüber nur eine quantitativ untergeordnete Bedeutung für das Umzugsgeschehen in Bremen (wie auch in allen anderen Städten). Insofern müssen die Haushalte ihre sich verändernden Ansprüche an das Wohnen primär im Bestand befriedigen. Dies vollzieht sich einerseits durch das Umzugsgeschehen, bei dem eine nicht mehr „passende“ Wohnung verlassen und eine besser geeignete Wohnung oder ein Einfamilienhaus (meistens aus dem Bestand) bezogen wird. Ähnlich bedeutsam ist die Investitionstätigkeit im Bestand. Soweit es sich dabei nicht um Fehlinvestitionen handelt, sind diese Investitionen eine Antwort auf die sich verändernden Erwartungen insbesondere an die Ausstattung der Wohnung und die damit verbundenen Zahlungsbereitschaften. Bremen bietet mit seiner Vielfalt an Quartieren, Lagen und Bauformen ein breites Spektrum an Angeboten für die unterschiedliche Lebensstile und Ansprüche an das Wohnen.

*Differenzierte
Wohnungsbestände
ermöglichen
präferenzgerechte
Versorgung*

Trotz dieser dominanten Bedeutung des Wohnungsbestandes für die Wohnungsversorgung kommt dem Wohnungsneubau eine besondere Rolle für die Wohnungsmarktentwicklung und damit auch für die Wohnungspolitik zu. Da es nur sehr eingeschränkt wirkende Möglichkeiten gibt, die am Wohnungsmarkt durch Knappheit entstehenden sozialen Probleme durch eine Umverteilung des Wohnraums zu beeinflussen, liegt das Hauptaugenmerk üblicherweise auf der Ausweitung des Wohnungsangebotes mittels eines forcierten Wohnungsneubaus. Wohnungsmangel kann nur durch mehr Neubau behoben werden. Eine Ausweitung des Wohnungsangebots durch mehr Neubau wirkt entlastend auf die Bestandsmärkte und sorgt auch dort dafür, dass die Haushalte bei gegebenen Einkommen mehr Wahlfreiheiten haben und ihre Präferenzen mittels Umzug besser umsetzen können. Letztlich sind es die Einkommensunterschiede – dieses Argument durchzieht die vorliegende Untersuchung -, die mehr als alles andere die Bandbreite in der Wohnungs- und Wohnstandortwahl erklären. Zugespielt formuliert: Auch die Mittelschichtenfamilie hätte gerne die Wahl zwischen der Villa im Grünen und dem repräsentativen Stadthaus oder großzügigen Stadtwohnung am Innenstadtrand (siehe Kapitel 5.4).

*Wohnungsmangel
erfordert mehr
Wohnungsneubau*

Welche Zielgruppen mit dem Wohnungsneubau jeweils bedient werden können, hat einerseits mit den Baukosten bzw. mit den Preisen sowie mit der Ausgestaltung der Wohnungsbauförderung zu tun. Andererseits hängt dies ganz maßgeblich von der Eigenschaft der zur Verfügung stehenden Wohnungsbaugrundstücke bzw. der Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau ab. Dabei gilt eine einfache Regel, die sich auch in der vorliegenden Untersuchung zeigt: Ein urbanes, lebendiges Umfeld stärkt die Akzeptanz verdichteter Wohn- und Bauformen. Wer an den Stadtrand zieht, wird seine Qualitätsansprüche mit mehr individuellen Flächen und mehr Grün- und Landschaftsbezug erfüllen wollen. Wahrscheinlich

*Die Eigenschaften
des Grundstücks
prägen die Art des
Wohnungsneubaus*

würde ein Teil der Haushalte, die bei einem engen Markt das Doppelhaus am Stadtrand wählen, bei einem entspannteren, günstigeren Markt städtisch-urbane Wohnformen bevorzugen. Die Suburbanisierung ist – unabhängig von administrativen Grenzen – schon immer eine Reaktion auf sich verengende städtisch-urbane Märkte und somit ein räumliches Ausweichen in Bereiche mit günstigeren Preisen bzw. Preis-Leistungs-Relationen.

6.3.3. Das Mischungsziel im räumlichen Kontext – Wohnen für alle

Eine wichtige Erkenntnis aus der vorliegenden Studie ist, dass die Bremer Haushalte ganz überwiegend eine hohe Bindung an ihr Quartier bzw. ihren Stadtteil haben. Der allergrößte Teil der Umzüge vollzieht sich in einem sehr engen Umfeld um die bisherige Wohnung (siehe Abbildung 89).

Dies gilt für alle untersuchten Haushaltstypen, wenngleich sich dies bei Starterhaushalten und jungen Erwachsenen (Auszug aus dem Elternhaus) und bei der Eigentumsbildung der jungen Familien etwas schwächer zeigt. Bei den Senioren und Haushalten mit Kindern ist dies wiederum besonders stark ausgeprägt. Insgesamt bedeutet dies aber, dass die räumlichen Präferenzen für das Wohnen sehr stark von dem Wunsch nach der Beibehaltung des bisherigen Wohnumfeldes geprägt sind. Die sozialen Bindungen dürften dabei eine große Rolle spielen. Insbesondere für den dominanten kleinteiligen Wohnungsneubau der Innenentwicklung beinhaltet das die Aufforderung, das vorhandene Wohnungsangebot jeweils anzureichern und auszudifferenzieren, damit veränderte Wohnbedürfnisse nicht zur Abwanderung in einen anderen Stadtteil zwingen.

Eine hohe Standorttreue prägt die Umzugsentscheidungen

Die Vergangenheit hat in Bremen wie in fast allen anderen Städten vielfach recht homogene städtebauliche Strukturen erzeugt. Die kleinteilige Anreicherung mit anderen Bau- und Wohnformen erleichtert ausgehend von der hohen sozialen Bindung an die vorhandenen Wohnstandorte den Umzug. So kann man z. B. davon ausgehen, dass der Umstieg vom Einfamilienhaus nach dem Auszug der Kinder durch adäquate Angebote in unmittelbarer räumlicher Nähe erheblich erleichtert wird. Die vom Einfamilienhausbau der Vergangenheit geprägten Stadtteile sollten insofern mit entsprechenden Etagenwohnungen angereichert werden. Dies funktioniert insbesondere dann gut, wenn die neuen Wohnungen zwar im räumlichen Umfeld der alten Wohnung angeboten werden, der Mikrostandort aber hinsichtlich der Infrastrukturanbindung erkennbar besser ist. Eine vergleichbare Logik greift in den urbanen Quartieren. Hier ist die schwierige Aufgabe zu bewältigen, ein familienfreundliches Umfeld zu gewährleisten und dabei sowohl das Angebot an familieneigneten Wohnungen und die Möglichkeiten zur Eigentumsbildung zu verbessern.

Kleinräumige Mischung erleichtert die präferenzgerechte Wohnungsversorgung

Neben dieser Mischung der Bauformen und Haushaltstypen ist es ein wichtiger werdendes Ziel der Stadtentwicklung, eine stärkere Mischung von Einkommensgruppen zu ermöglichen. Dies verbindet sich in vielen Großstädten mittlerweile mit der Einführung von „Baulandmodellen“ nach dem Vorbild der „sozialgerech-

...auch in sozialer Hinsicht

ten Bodennutzung“ aus München. Sofern die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Realisierung des Wohnungsbaus erforderlich ist, wird dessen Aufstellung von der Zusage des Investors abhängig gemacht, auf einer Teilfläche geförderten Wohnungsbau zu errichten. So kann preiswerter Wohnraum auch in Neubaugebieten realisiert werden, die unter Marktbedingungen dem freifinanzierten Wohnungsbau vorbehalten wären. In Gebieten mit der Dominanz preiswerten Wohnungsbaus kann es demgegenüber sinnvoll sein, gezielt höherwertigen Wohnungsbau anzubieten, damit die dort verankerten „Aufsteigerhaushalte“ dem Quartier erhalten und das Quartier über den Neubau Aufwertungsimpulse erhält.

6.3.4. Familien in der Stadt – Eine Bremer Tradition neu beleben

Eine Großstadt wie Bremen bietet in ihren Bestandsquartieren für die meisten Zielgruppen ein vielfältiges und wahrscheinlich relativ nachfragegerechtes Wohnangebot. Ein ungelöstes und nach wie vor mit Kontroversen verbundenes Problem der Stadtentwicklung ist jedoch die Wohnraumversorgung von Familien. Fast alle empirischen Studien - wie auch die vorliegende - zeigen, dass die Familien überproportional häufig auf die neu gebauten Einfamilienhausgebiete am Stadtrand ausweichen oder aber in entsprechende Gebiete des Umlandes ziehen. Dieser empirische Befund bedeutet zunächst einmal, dass die Familien in ihren bisherigen Quartieren keine für sie geeigneten bzw. akzeptablen Wohnraum gefunden haben. Die eingeschränkte Familienfreundlichkeit der vorhandenen Stadtquartiere und ihrer Wohnangebote ist das gemeinsame Problem aller Großstädte. Für Bremen gilt dies jedoch Kraft des städtebaulichen Erbes in nur eingeschränkter Form.

Bremen – eine familienfreundliche Stadt zum Wohnen?

Aufgrund der besonderen ökonomischen Situation der Familien besteht ein Teil der Familienunfreundlichkeit in den meisten Städten im eingeschränkten Angebot an Wohneigentum. Aber auch in Bremen verbindet sich der Fortzug an den Stadtrand oder in das Umland überproportional mit dem Übergang ins Wohneigentum. Die aus städtebaulicher und ökologischer Sicht oftmals kritisierten Einfamilienhausgebiete repräsentieren – ob neu gebaut oder im Wege des Generationenwechsels neu bezogen – aus der Sicht der dort hinziehenden Familien offenbar die beste unter den verfügbaren (schlechteren) Alternativen.

Die Lösung ist einfach formuliert: Man baue neue oder entwickle vorhandene Stadtquartiere, die in der Summe ihrer Eigenschaften aus der Sicht einer ausreichend großen Zahl von Familien besser sind als die Einfamilienhausgebiete am Stadtrand oder in der Region. Bremen hat Glück, mit dem traditionellen Formen des Bremer Hauses über ausreichend Anschauungsmaterial und gute Vorbilder in dieser Hinsicht zu verfügen. Das Vorbild des Bremer Hauses ist dabei nicht nur architektonischer Natur. Es steht zugleich für ein Grundverständnis des Städtebaus, das sich weniger an kontinentaleuropäischen (Berlin, Paris) als an englischen Vorbildern anlehnt. Der für Berlin prägende Städtebau des 19. Jahrhundert oder das Paris Hausmanns sind aus breiten Erschließungs- und Repräsentationsachsen heraus entwickelt und verbinden sich mit einer massiven Bebauung

Das Bremer Haus

auf tiefen Grundstücken, in deren Hinterhöfen sich die damals schon berüchtigten Mietskasernen finden. Das Gegenteil findet man im historischen London wie auch in Bremen: Ein aus kleinteiligen Parzellen heraus entwickeltes und damit für individuelles Eigentum geeignetes städtebauliches Grundprinzip. Die Parzellen fügen sich zu überschaubaren Nachbarschaften, diese setzen sich wieder zu Stadtteilen zusammen und vernetzen sich an den notwendigen Erschließungsachsen und Knotenpunkten zu dichterem Bebauung und einer Frequentierung, die als Basis für Einzelhandel, Cafés und anderes fungiert.

Diese historischen Vorbilder sind nicht ohne weiteres in die heutige Zeit zu übertragen. Dennoch zeigen sie, dass individuelles Eigentum, Überschaubarkeit, urbanes Leben und nicht zuletzt bauliche Dichte miteinander vereinbar sind. Genau diese Kombination ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für viele Familien die bessere Alternative gegenüber dem schematischen Bauträger-Reihenhausgebiet am Stadtrand oder dem freistehenden Einfamilienhaus in der Region. Das gilt selbstverständlich nur dann, wenn es auch bezahlbar und preislich konkurrenzfähig ist.

6.3.5. Die Zivilgesellschaft als Motor neuer Wohnformen stützen

Die vorliegende Studie beschäftigt sich im Schwerpunkt mit den Wohnpräferenzen der Haushalte und dem damit verbundenen Umzugsverhalten. Diese Präferenzen unterliegen einem gesellschaftlichen Wandel, der meist unmerklich und stetig verläuft, sich manchmal aber auch in Schüben bemerkbar macht. Derart veränderte Wohnpräferenzen verlangen nach veränderten Wohnformen, die mangels Masse häufig zuerst in der Zivilgesellschaft unter den dort geltenden Bedingungen erprobt und später gegebenenfalls in marktkonforme Lösungen überführt werden. Im Fokus stehen aktuell und teilweise seit Jahren die folgenden Themen:

- Neue Wohnformen für das Alter, bei denen professionell gewährleistete Versorgungssicherheit sowie soziale (nachbarschaftliche) Einbindung und Selbsthilfe gleichermaßen gewährleistet sind.
- Die Sicherung preiswerten Wohnens durch selbst organisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte, die unabhängig von der tatsächlichen Rechtsform den genossenschaftlichen Gedanken des solidarischen Wirtschaftens wiederbeleben.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die über den Gedanken der Selbstversorgung mit Wohnungen hinaus, einen gemeinwohlorientierten Ansatz verfolgen und sich z. B. um kulturelle, soziale Themen im Stadtteil oder auch um die Revitalisierung von nicht marktgängigen Altimmobilien kümmern.

Mit dem Charakter innovativer Vorhaben ist verbunden, dass manche Ansätze scheitern oder nur einen Teil der vorab formulierten Ansprüche einlösen können.

Neue Wohnformen werden häufig selbst organisiert erprobt

Grundstücke und KnowHow als Förderung

Innovation beinhaltet ein erhöhtes Risiko des Scheiterns. Genau aus diesem Grund gibt es z. B. in der Wirtschafts- und Technologiepolitik eine Innovationsförderung. Aus den gleichen Gründen ist jedoch eine wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Innovationsförderung sinnvoll, die insbesondere auf die Zivilgesellschaft setzt. Im Mittelpunkt einer derartigen Förderung steht die Grundstücksbereitstellung bzw. die Grundstücksreservierung und eine organisatorisch-fachliche Unterstützung, die flexibel die entsprechenden Lücken der engagierten Gruppen schließt.

6.3.6. Die Quartiersanalyse – ein Instrument der Wohnungspolitik

Abseits der großen Leinien für die Wohnungsbauentwicklung Bremens insgesamt ist die praktische Umsetzung immer auf die konkreten Möglichkeiten des jeweiligen Grundstücks und des Quartiers bezogen. Von daher liegt es nahe, den mit dem Leitbild der Innenentwicklung verbundenen STEP Wohnen in Bremen auch als Beitrag zu einer kleinräumigen Quartiers- oder Stadtteilentwicklung zu verstehen. Ob in einem Stadtteil eher günstige oder eher höherwertige Wohnungen fehlen und in welchen Bauformen sowie für welche Zielgruppen die Wohnungen gebaut werden sollen, muss jeweils ausgehend von den jeweiligen Handlungserfordernissen (Defiziten oder Schwächen) und den vorgefundenen Möglichkeiten (Stärken, Potenziale) des Stadtteils und des konkreten Grundstücks analysiert und entschieden werden.

Wohnungsbauinvestitionen in das Quartier einpassen

Eine solche Analyse und eine darauf basierende wohnungspolitische Strategie für den Stadtteil oder das Quartier lässt sich in mehrfacher Hinsicht als integriert verstehen. Einerseits, weil ganz unterschiedlichen Facetten des Stadtteils in den Blick genommen werden müssen (Grundstückspotenziale, Wohnungsbaupotenziale, Wohnungsversorgung der unterschiedlichen Nachfragegruppen, städtebauliche Situation, Ausstattungs-, Freizeit- und Versorgungsqualitäten etc.). Andererseits, weil sie nicht allein als planerische Schreibtischaufgabe zu verstehen ist, sondern sowohl in der Problemwahrnehmung der örtlichen Politik als auch in der Handlungsbereitschaft der sonstigen Akteure (insbesondere Wohnungsmarktakteure und -investoren) wurzeln muss. Insofern handelt es sich auch um eine Dialog- und Kooperationsaufgabe.

Integrierte Stadtentwicklung

7. Literaturverzeichnis

ARNOLD, D. (HRSG.) (2008): In deutschen Reihenhäusern. (Callwey Verlag) München.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (HRSG.) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschungen Heft 147. Bonn.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (HRSG.) (2009): Stadt als Wohnort für Familien. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“.

DER SPIEGEL (2018): So teuer ist Wohnen in Deutschlands Szenevierteln. Online veröffentlicht am 23.08.2018. Abrufbar unter: www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/deutschland-das-sind-die-szeneviertel-in-den-grossstaedten-a-1223648.html.

GDW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E. V. (GDW) (HRSG.) (2013): Wohntrends 2030. Berlin.

HANSESTADT BREMEN (2018): Auszüge aus dem Einwohnermelderegister für 2016/2017.

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT KÖLN (IDW) (2015): Der Wohnungsmarkt 2030 – Wie und wo die Generation 65+ leben wird. Köln.

KASPER, B. U. SCHEINER, J. (2004): Wohnmobilität und Standortwahl als Ausdruck lebensstilspezifischer Wohnbedürfnisse. Ergebnisse einer Fallstudie in drei Kölner Stadtquartieren. In: vhw FW 1, S. 24-29.

KRAMER, C. U. PFAFFENBACH, C. (2007): Alt werden und jung bleiben – Die Region München als Lebensmittelpunkt zukünftiger Senioren? In: RuR 5/2007, S. 393-406

LBS (2006): Die Generation über 50. Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven. Berlin.

LIHS, V. (2013): Wohnen im Alter – Bestand und Bedarf altersgerechter Wohnungen. In: Informationen zur Raumentwicklung, 2/2013, S. 125-131.

MIDDENDORFF, E., APOLINARSKI, B., BORNKESSEL, P., BRANDT, T., HEIßENBERG, S., NAUMANN, H., POSKOWSKY, J. UND BECKER, K. (2017): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks – durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Berlin: Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).

Randauszählung zur 21. Sozialerhebung für deutsche und bildungsinländische Studierende für das Land Bremen. Abgerufen von

www.sozialerhebung.de/sozialerhebung/archiv/download/21/Soz21_ra_bremen.pdf.

ROHR-ZÄNKER, R. (2014): Wohnungsmärkte im Wandel. Für: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung.

SAUNDERS, D. (2011): Arrival City: How the Largest Migration in History is Reshaping Our World. Windmill Books.

SCHNUR, O. (2010): Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren. Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen. Wiesbaden.

SINUS MARKT- UND SOZIALFORSCHUNG (2018): Informationen zu den Sinus-Milieus. https://www.sinus-institut.de/fileadmin/user_data/sinus-institut/Bilder/Sinus-Milieus_092018/2018-09-18_Informationen_zu_den_Sinus-Milieus.pdf

STATISTISCHES BUNDESAMT (DESTATIS) (2018): Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Wanderungsergebnisse -- Übersichtstabellen.

STATISTISCHES LANDESAMT BREMEN (2018): Bremen Infosystem.

Bildnachweise: Alle Fotos wurden im Rahmen der qualitativen Ortsteilanalyse im September 2018 von Quaestio – Forschung & Beratung aufgenommen.

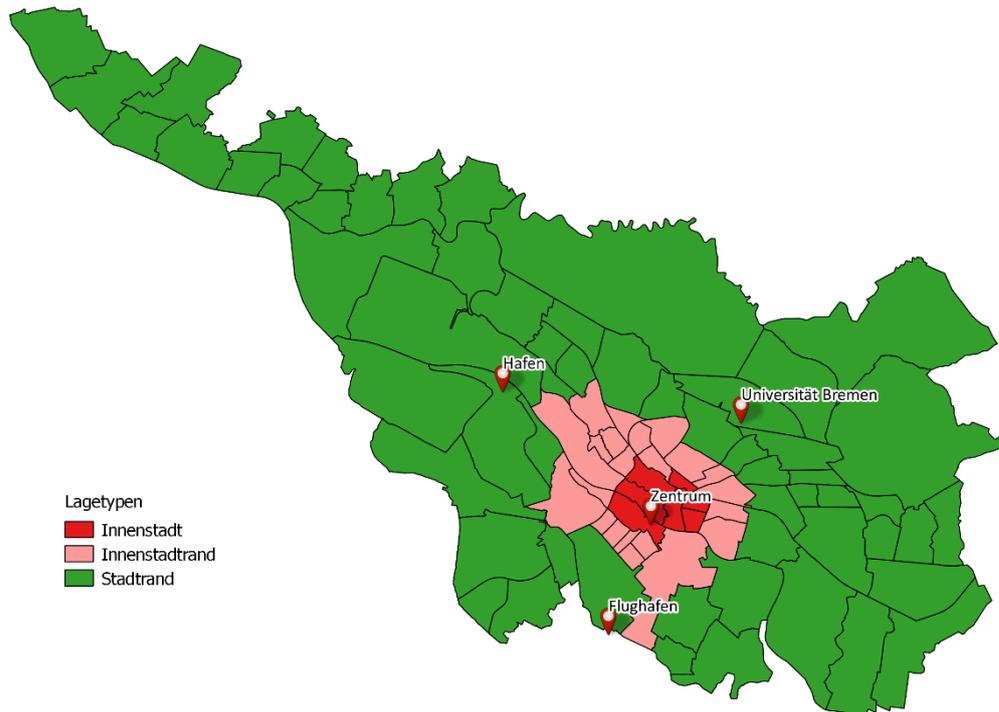
8. Anhang

8.1. Quartiersklassifizierung

OT	Name	Lage	baulicher Typ	ökonomischer Status	Nahversorgung
			<i>Gebäudestruktur, Baualter</i>	<i>SGB-II-Quote, Einkommen</i>	<i>Versorgungszentren laut Einzelhandelskonzept</i>
111	Altstadt	Innenstadt	Stadtzentrum	unauffällig	Zentrum
112	Bahnhofsvorstadt	Innenstadt	Stadtzentrum	ökonomisch schwach	Zentrum
113	Ostertor	Innenstadt	Blockrandbebauung Altbau	unauffällig	Stadtteilzentrum
122	Industriehäfen	Stadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
124	Neustädter Häfen	Stadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
125	Hohentorshafen	Innenstadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
211	Alte Neustadt	Innenstadt	Blockrandbebauung 1950-1960er Jahre	unauffällig	
212	Hohentor	Innenstadtrand	Blockrandbebauung 1950-1960er Jahre	ökonomisch schwächer	Stadtteilzentrum
213	Neustadt	Innenstadtrand	Blockrandbebauung Altbau	unauffällig	Stadtteilzentrum
214	Südvorstadt	Innenstadtrand	Blockrandbebauung Altbau	unauffällig	Stadtteilzentrum
215	Gartenstadt Süd	Innenstadtrand	Blockrandbebauung 1950-1960er Jahre	unauffällig	
216	Buntentor	Innenstadtrand	Blockrandbebauung Altbau	unauffällig	Stadtteilzentrum
217	Neuenland	Stadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
218	Huckelriede	Innenstadtrand	gemischtes Quartier	unauffällig	
231	Habenhausen	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch stark	
232	Arsten	Stadtrand	verdichtetes Einfamilienhausquartier	unauffällig	
233	Kattenturm	Stadtrand	gemischtes Quartier	ökonomisch schwach	
234	Kattenesch	Stadtrand	verdichtetes Einfamilienhausquartier	ökonomisch stärker	
241	Mittelshuchting	Stadtrand	Einfamilienhausquartier mit Geschosswohnungsbau	ökonomisch schwach	
242	Sodenmatt	Stadtrand	gemischtes Quartier, 1950-1960er Jahre	ökonomisch schwach	
243	Kirchhuchting	Stadtrand	Einfamilienhausquartier mit Geschosswohnungsbau	ökonomisch schwächer	Stadtteilzentrum
244	Grolland	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch stärker	
251	Woltmershausen	Innenstadtrand	gemischtes Quartier	unauffällig	Stadtteilzentrum
252	Rablinghausen	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	
261	Seehausen	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch stärker	
271	Strom	Stadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
311	Steintor	Innenstadt	Blockrandbebauung Altbau	unauffällig	Stadtteilzentrum
312	Fesenfeld	Innenstadt	Blockrandbebauung Altbau	ökonomisch stärker	
313	Peterswerder	Innenstadtrand	Blockrandbebauung Altbau	ökonomisch stark	
314	Hulsberg	Innenstadtrand	gemischtes Quartier	unauffällig	
321	Neu-Schwachhausen	Stadtrand	gemischtes Quartier, 1950-1960er Jahre	ökonomisch stark	
322	Bürgerpark	Innenstadtrand	Blockrandbebauung und freistehende EFH Altbau	ökonomisch stark	
323	Barkhof	Innenstadt	Blockrandbebauung Altbau	ökonomisch stark	
324	Riensberg	Stadtrand	gemischtes Quartier, 1950-1960er Jahre	ökonomisch stark	
325	Radio Bremen	Stadtrand	gemischtes Quartier	ökonomisch stark	
326	Schwachhausen	Innenstadtrand	Blockrandbebauung und freistehende EFH Altbau	ökonomisch stark	
327	Gete	Innenstadtrand	gemischtes Quartier	ökonomisch stark	
331	Gartenstadt Vahr	Stadtrand	gemischtes Quartier, 1950-1960er Jahre	unauffällig	
332	Neue Vahr Nord	Stadtrand	Großwohnsiedlung	ökonomisch schwach	
334	Neue Vahr Südwest	Stadtrand	Großwohnsiedlung	ökonomisch schwächer	
335	Neue Vahr Südost	Stadtrand	Großwohnsiedlung	ökonomisch schwach	Stadtteilzentrum
341	Horn	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch stark	
342	Lehe	Stadtrand	gemischtes Quartier	ökonomisch stärker	Stadtteilzentrum
343	Lehesterdeich	Stadtrand	verdichtetes Einfamilienhausquartier	ökonomisch stärker	
351	Borgfeld	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch stark	
361	Oberneuland	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch stark	
371	Ellener Feld	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	
372	Ellenerbrok-Scheve	Stadtrand	Einfamilienhausquartier mit Geschosswohnungsbau	unauffällig	Stadtteilzentrum
373	Tenever	Stadtrand	Einfamilienhausquartier mit Geschosswohnungsbau	ökonomisch schwach	Stadtteilzentrum

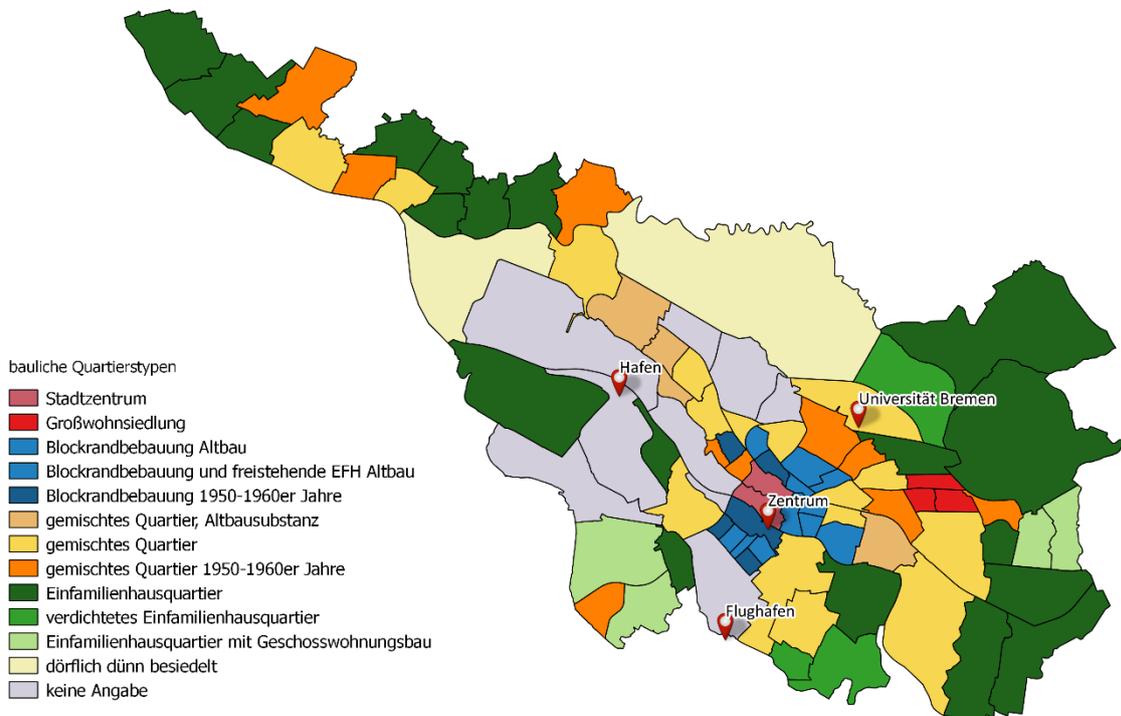
OT	Name	Lage	baulicher Typ	ökonomischer Status	Nahversorgung
			Gebäudestruktur, Baualter	SGB-II-Quote, Einkommen	Versorgungszentren laut Einzelhandelskonzept
374	Osterholz	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch stärker	
375	Blockdiel	Stadtrand	gemischtes Quartier, 1950-1960er Jahre	ökonomisch schwächer	
381	Sebaldsbrück	Stadtrand	gemischtes Quartier	unauffällig	
382	Hastedt	Stadtrand	gemischtes Quartier, Altbausubstanz	unauffällig	
383	Hemelingen	Stadtrand	gemischtes Quartier	ökonomisch schwächer	
384	Arbergen	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	
385	Mahndorf	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	
411	Blockland	Stadtrand	dörflich dünn besiedelt	ökonomisch stark	
421	Regensburger Stra	Innenstadtrand	Blockrandbebauung Altbau	unauffällig	Stadtteilzentrum
422	Findorff-Bürgerwe	Innenstadtrand	Blockrandbebauung 1950-1960er Jahre	unauffällig	Stadtteilzentrum
423	Weidedamm	Innenstadtrand	gemischtes Quartier	ökonomisch stärker	Stadtteilzentrum
424	In den Hufen	Stadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
431	Utbremen	Innenstadtrand	gemischtes Quartier 1950-1960er Jahre	ökonomisch schwächer	Stadtteilzentrum
432	Steffensweg	Innenstadtrand	gemischtes Quartier 1950-1960er Jahre	ökonomisch schwächer	
433	Westend	Innenstadtrand	Blockrandbebauung 1950-1960er Jahre	ökonomisch schwächer	Stadtteilzentrum
434	Walle	Innenstadtrand	gemischtes Quartier	unauffällig	Stadtteilzentrum
435	Osterfeuerberg	Innenstadtrand	gemischtes Quartier	unauffällig	
436	Hohweg	Stadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
437	Überseestadt	Innenstadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
441	Lindenhof	Stadtrand	gemischtes Quartier, Altbausubstanz	ökonomisch schwach	Stadtteilzentrum
442	Gröpelingen	Stadtrand	gemischtes Quartier	ökonomisch schwach	Stadtteilzentrum
443	Ohlenhof	Stadtrand	gemischtes Quartier, Altbausubstanz	ökonomisch schwach	Stadtteilzentrum
444	In den Wischen	Stadtrand	keine Angabe	keine Angabe	
445	Oslebshausen	Stadtrand	gemischtes Quartier, Altbausubstanz	ökonomisch schwach	
511	Burg-Grambke	Stadtrand	gemischtes Quartier	unauffällig	
512	Werderland	Stadtrand	dörflich dünn besiedelt	ökonomisch stärker	
513	Burgdamm	Stadtrand	gemischtes Quartier, 1950-1960er Jahre	unauffällig	Stadtteilzentrum
514	Lesum	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	Stadtteilzentrum
515	St Magnus	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch stärker	
521	Veogesack	Stadtrand	gemischtes Quartier	unauffällig	Zentraler Versorgungsbereich
522	Grohn	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	ökonomisch schwach	
523	Schönebeck	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	
524	Aumund-Hammers	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	
525	Fähr-Lobbendorf	Stadtrand	gemischtes Quartier, 1950-1960er Jahre	unauffällig	
531	Blumenthal	Stadtrand	gemischtes Quartier	ökonomisch schwach	Stadtteilzentrum
532	Rönnebeck	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	
533	Lüssum-Bockhorn	Stadtrand	gemischtes Quartier, 1950-1960er Jahre	ökonomisch schwach	
534	Farge	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	
535	Rekum	Stadtrand	Einfamilienhausquartier	unauffällig	

Abbildung 91: Lagetypen



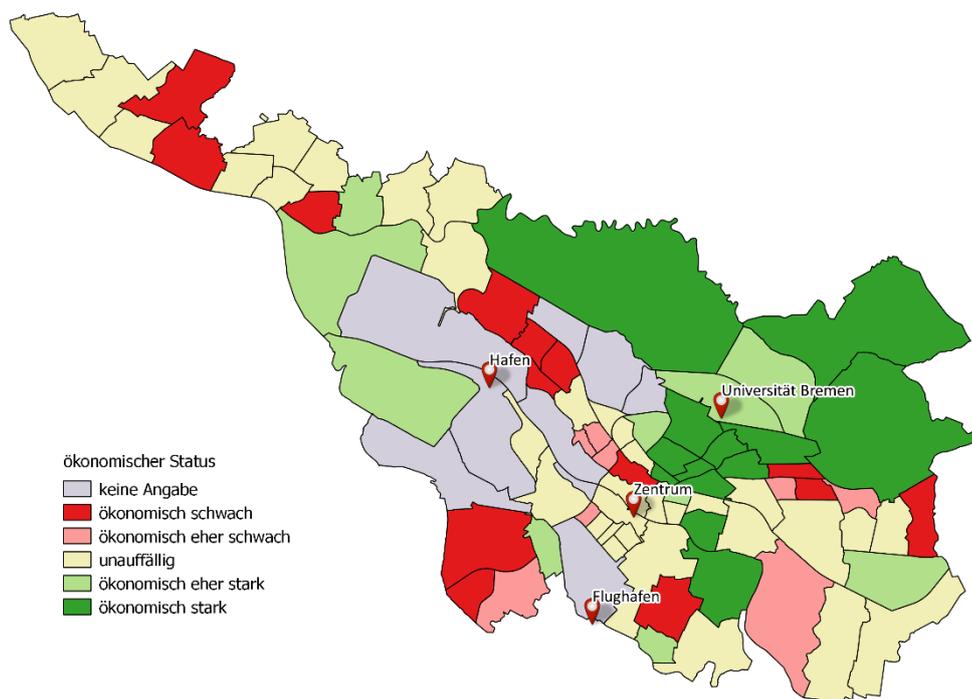
Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 92: bauliche Quartierstypen



Quelle: eigene Kategorisierung und Darstellung nach Baualter und Gebäudetyp; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen, Zensus 2011

Abbildung 93: ökonomischer Status der Quartiere



Quelle: eigene Kategorisierung und Darstellung nach SBG-II-Quote und Einkommen; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen, Zensus 2011