



Teil 1

# Wohnungsmarktbeobachtung

## Datenanalyse





## Impressum

### *Auftraggeber*

Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V.  
Delmegarten 9  
27749 Delmenhorst  
[www.kommunalverbund.de](http://www.kommunalverbund.de)

### *Ansprechpartner*

Benjamin Moeller, Sebastian Dargel  
[moro@kommunalverbund.de](mailto:moro@kommunalverbund.de)

### *Text und Redaktion*

BPW baumgart+partner  
Stadt- und Regionalplanung  
Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen  
Dipl.-Ing. Claudia Dappen  
Kartographie: Ida Frenz, Hanna Luft  
[www.bpw-baumgart.de](http://www.bpw-baumgart.de)

Juni 2018

Förderung als Modellvorhaben der  
Raumordnung (MORO) des Bundesinstituts für  
Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) im Projekt  
„Lebendige Regionen“

**BPW** | baumgart+partner  
stadt - und regionalplanung

**kommunal**  **verbund**  
niedersachs  
bremen e.V.

  
**MORO**

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Wichtigste Ergebnisse im Überblick</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Wohnungsmarkttrends</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Grundlage der Datenanalyse</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
4.1	Einkommen und Beschäftigung	16
4.2	Schlussfolgerungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen	25
<b>5</b>	<b>Nachfrage nach Wohnraum</b>	<b>26</b>
5.1	Bevölkerungsentwicklung	26
5.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	30
5.3	Zu- und Fortzüge	31
5.4	Bevölkerungsstruktur und -prognose	50
5.5	Schlussfolgerungen zur Bevölkerungsentwicklung und -prognose	60
<b>6</b>	<b>Wohnungsangebot</b>	<b>62</b>
6.1	Wohnungsstruktur	62
6.2	Geförderter Wohnungsbau	71
6.3	Entwicklung des Wohnungsbestands	80
6.4	Schlussfolgerungen zum Wohnungsbestand	85
<b>7</b>	<b>Kauf- und Mietpreise</b>	<b>86</b>
7.1	Bodenrichtwerte	86
7.2	Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau	88
7.3	Kaufpreise	90
7.4	Mietpreise	104
7.5	Schlussfolgerungen zu den Immobilienpreisen	106
<b>8</b>	<b>Stadt- und Gemeindetypen</b>	<b>107</b>
<b>9</b>	<b>Haushaltsprognose</b>	<b>112</b>
9.1	Regionale Haushaltsprognose	114
9.2	Kommunale Haushaltsprognose	116
9.3	Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nach Stadt-/Gemeindetypen	118

<b>10</b>	<b>Wohnraumbedarfe</b>	<b>120</b>
10.1	Hinweise zur Methodik	120
10.2	Wohnraumbedarfe: Vergleich der Prognosen	123
10.3	Relative Wohnraumbedarfe:	124
<b>11</b>	<b>Flächenpotenzialabfrage</b>	<b>125</b>
11.1	Hintergründe	125
11.2	Flächenpotenzialtypen	125
11.3	Hinweise zu den Ergebnissen	129
11.4	Struktur der Flächenpotenziale	130
11.5	Flächenpotenziale nach Lage	131
11.6	Flächenpotenziale nach Entwicklungszeitraum	134
11.7	Wohnraumbedarfe und Flächenpotenziale	135
11.8	Schlussfolgerungen zu den Prognosen und Flächenpotenzialen	138
<b>12</b>	<b>Kommunale Ansätze auf dem Wohnungsmarkt</b>	<b>140</b>
<b>13</b>	<b>Herausforderungen</b>	<b>140</b>
13.1	Grundsätzliche Herausforderungen	142
13.2	Soziale und ökonomische Polarisierung	143
13.3	Bezahlbarer Wohnraum	143
13.4	Angebotsvielfalt	144
13.5	Bestandsentwicklung	144
13.6	Neubaugebiete	145
13.7	Siedlungsdichten und Baukultur	146
13.8	Fragestellungen	146
13.9	Herausforderungen nach Stadt und Gemeindetypen	148
<b>14</b>	<b>Handlungsbedarfe</b>	<b>149</b>
<b>15</b>	<b>Eckpunkte für eine regionale Wohnungsmarktstrategie</b>	<b>150</b>
	<b>Endnoten</b>	<b>152</b>
	<b>Literatur</b>	<b>152</b>
<b>16</b>	<b>Anlage</b>	<b>156</b>
16.1	Demographieindizes	156
16.2	Angebotsmieten 1. Hj. 2016 und 2017	158
16.3	Entwicklung der Angebotsmieten	160
16.4	Bautätigkeit nach Gebäudeart 2015, 2016	162
16.5	Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen	164

## Ausgangssituation

Viele Regionen stehen aufgrund des demographischen Wandels, der anhaltenden Dynamik auf den Wohnungsmärkten sowie der anhaltenden Zuwanderung aus dem (überwiegend europäischen) Ausland vor vielfältigen Herausforderungen. Besonders betroffen davon sind Großstadtregionen, in denen die Herausforderungen in lokal sehr unterschiedlicher Ausprägung auftreten. Während die Bevölkerungszahl in einigen Teilräumen zunimmt, bleibt sie anderenorts stabil oder nimmt ab. Besonders betroffen davon sind häufig ländliche Gemeinden oder Ortsteile am Rand der Städte und Regionen.

Bereits der Demographiebericht des Kommunalverbunds (vgl. Kommunalverbund 2010) sowie das darauf aufbauende Demografie-Monitoring belegten, dass der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung regionsweit weiterhin ansteigt. Dies hat Auswirkungen auf viele Lebensbereiche, vor allem aber auf die Wohnungsmärkte, weil veränderte Ansprüche der alternden Bevölkerung sowie die damit einhergehende Verkleinerung der Haushalte in vielen Fällen nicht auf ein adäquates Angebot treffen. Von diesen Entwicklungen ist auch die Region Bremen mit ihren heterogenen Teilräumen in unterschiedlichem Maße betroffen.

Gleichzeitig zeichnen sich seit dem Jahr 2010 veränderte Trends der Zuwanderung aus dem überwiegend europäischen Ausland in das gesamte Bundesgebiet ab. Inwieweit davon auch die Region Bremen betroffen ist und sich daraus Auswirkungen auf den regionalen Wohnungsmarkt ergeben, ist unter anderem Gegenstand dieses Berichtes.

Bislang findet die regionale Abstimmung zur Siedlungsentwicklung innerhalb der Region Bremen im Rahmen der formellen Planverfahren bilateral zwischen den Gebietskörperschaften oder auf Ebene der Landkreise statt. Eine gemeinsame, regionsweite Analyse existiert nicht. Über lange Jahre fand der Informationsaustausch vorrangig innerhalb der Kreis- oder Landesgrenzen statt.

Das Wissen um die Wechselbeziehungen innerhalb des regionalen Wohnungsmarktes ist bei den regionalen Akteuren sehr unterschiedlich.

Daten zum Wohnungsmarkt und zur Wohnraumnachfrage liegen mittlerweile zwar auf Ebene der großen Städte Bremen und Delmenhorst sowie der Landkreise vor. Sie sind jedoch regionsweit nicht umfassend systematisch aufbereitet.

Im Rahmen von Gesprächen mit Verwaltungsvertreterinnen und -vertretern der Städte und Gemeinden des Kommunalverbunds wurde daher ein großer Bedarf deutlich, das Wissen über Entwicklungen auf den lokalen und regionalen Wohnungsmärkten zu vertiefen.

Der Grundsatzbeschluss zur kooperativen Regionalentwicklung im Dezember 2015 beinhaltet daher als ein erstes Projekt zur Umsetzung des Leitbildes im Themenfeld „Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung“ eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung als fachliche Grundlage für die Entwicklung einer zukunftsfähigen Region Bremen (vgl. Kommunalverbund 2015 sowie Abb. 1).

Dabei wird neben einer Analyse der Rahmenbedingungen auch die Beteiligung der Gemeinden, Städte, Landkreise und Länder von großer Bedeutung sein. Nur im Diskurs von Verwaltung und Politik innerhalb der Städte und Gemeinden sowie innerhalb der Region kann das Problembewusstsein geschärft, Handlungsbedarfe identifiziert und eine gemeinsam getragene Strategie entwickelt werden.

Das Projekt ist Teil des bundesweiten Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) „Lebendige Regionen“, in dem neue räumlich-funktionale, integrierte Ansätze der Regionalentwicklung erprobt und weiterentwickelt werden sollen.

Der hier vorliegende Bericht enthält die Ergebnisse einer grundlegenden Datenanalyse des Wohnungsmarktes in der Region Bremen. Diese beschreibt zunächst die grundsätzlichen Strukturmerkmale des regionalen Wohnungsmarktes, wie wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Bevölkerungsstruktur und Wohnungsbestände. Anschließend identifiziert sie aus der künftig zu erwartende Nachfrage Handlungserfordernisse bezüglich des Wohnungsmarktes. Dabei knüpft sie an die für einzelne Teilbereiche der Region vorliegende

Analysen und Datengrundlagen an (z.B. Demographie- und Regionalmonitoring des Kommunalverbands, Wohnraumversorgungskonzepte (WRVK) der Landkreise und einzelner Städte, Wohnungsmarktbeobachtung der NBank sowie Monitoring Wohnen und Bauen bzw. Flächenbericht der Stadt Bremen).

Das wesentliche Ziel dieser Analyse besteht darin, eine gemeinsame Wissensbasis zum regionalen Wohnungsmarkt herzustellen und Angebots- und Nachfragetrends einander gegenüberzustellen. Die Wohnungsmarktbeobachtung beinhaltet daher die folgenden Analyseschritte:

- Darstellung der Entwicklungstrends der Vergangenheit: Auf Grundlage vorliegender Daten werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Bevölkerungsentwicklung, die Struktur des Wohnungsangebotes, die Baufertigstellungen sowie die Preisentwicklungen im Zeitraum 2011 bis 2015 betrachtet.
- Darstellung von Prognoseergebnissen: Das Statistische Landesamt Bremen erstellte im Rahmen dieser Wohnungsmarktbeobachtung für die gesamte Region Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen bis 2030 (Basisjahr 2015). Aufgrund unterschiedlicher Basisdaten sind diese nicht mit den amtlichen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen gleichzusetzen.
- Berechnung von Wohnraumbedarfen: Auf der Grundlage der Haushaltsprognose und einer abgestimmten Methodik werden künftige Wohnraumbedarfe errechnet.
- Abfrage von Wohnbauflächenpotenzialen bei den Städten und Gemeinden der Region: Diese Abfrage liefert Hinweise auf kommunale Strategien und Potenziale für eine wohnbauliche Entwicklung.

# 2

## Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung

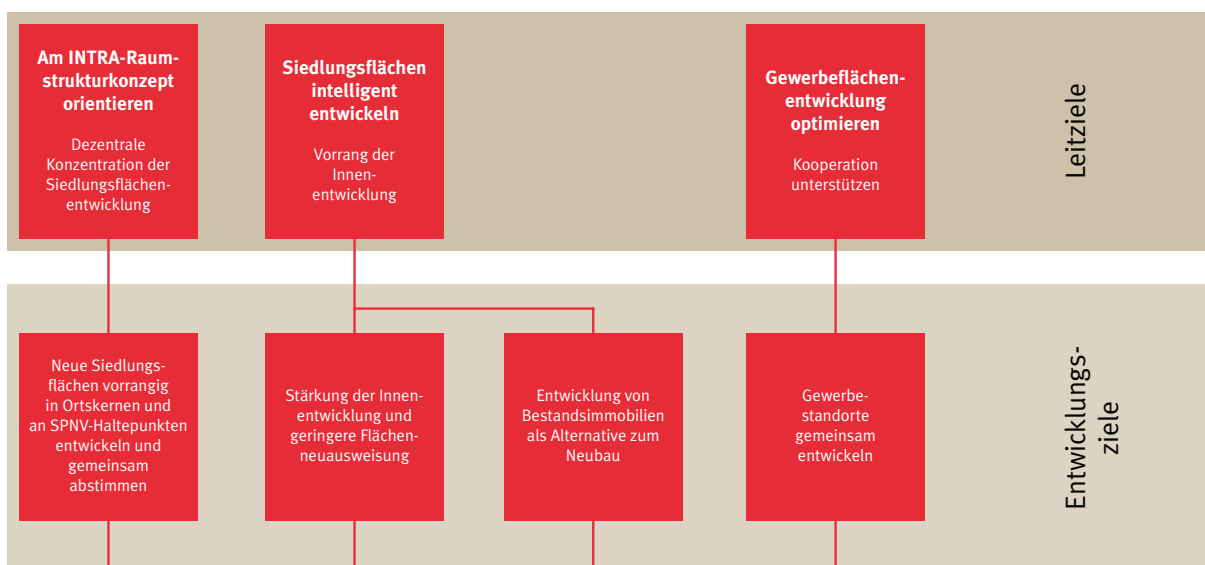


Abb. 1 Leitziele und Entwicklungsziele der Kooperativen Regionalentwicklung; Quelle: Kommunalverband Niedersachsen/Bremen e.V. S. 26

# 1 Wichtige Ergebnisse im Überblick

Die wesentlichen Ergebnisse der Analyse sind an dieser Stelle kurz zusammengefasst.

## **Die Region Bremen ist eine polyzentrische Region mit steigender Mobilität.**

Wie die Verteilung der Arbeitsplätze in der Region sowie die Ein- und Auspendlerzahlen belegen, ist die Region Bremen eine polyzentrische Region mit vielfältigen Zentren, Arbeitsplatzstandorten und Pendlerbeziehungen. Diese haben in den letzten Jahren regionsweit zugenommen. Neben dem Oberzentrum Bremen befinden sich insbesondere in den sechs Mittelzentren der Region, dem Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Delmenhorst sowie den Städten und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens vielfältige Arbeitsplätze und vitale Zentren. Reine Schlafstädte sind dagegen nicht vorhanden. Es gibt jedoch kleine Gemeinden, in denen überproportional viele Auspendler leben.

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

Nicht nur die regionale Siedlungsstruktur, die die Grenzen zwischen Bremen und den Nachbarkommunen stellenweise kaum mehr sichtbar macht, sondern auch die steigenden Pendlerverflechtungen innerhalb der Region – insbesondere die stärker steigenden Auspendlerzahlen zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region – belegen, dass die Städte und Gemeinden im Zentrum der Region immer weiter zusammenwachsen. Die ähnlichen Kaufpreise für Bestandsimmobilien und die vergleichbaren Bodenrichtwerte zwischen den Stadtteilen am Rande Bremens und in der unmittelbaren Bremer Nachbarschaft belegen dieses Zusammenwachsen zusätzlich.

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

Die unterschiedliche Haushaltskaufkraft sowie die vergleichsweise hohen Anteile der Empfänger von Transferleistungen in Bremen und Delmenhorst deuten auf sozialräumliche Unterschiede zwischen den beiden großen Städten der Region und den übrigen niedersächsischen Städten und Gemeinden hin. Auch innerhalb Bremens zeigen sich Segregationstendenzen zwischen den innerstäd-

tischen bzw. den nördlich der Innenstadt gelegenen Stadtteilen und einigen am Rande gelegenen Stadtteilen bzw. Bremen Nord. Deutlich wird dies an den unterschiedlichen Anteilen von Transferleistungsempfängern, Arbeitslosen und öffentlich geförderten Wohnungen. Zudem unterscheiden sich auch die Immobilienpreise voneinander.

## **Der Wanderungsüberschuss jüngerer Menschen hält den demographischen Wandel nicht auf.**

Wie viele andere Großstadregionen profitierte auch die Region Bremen in den letzten Jahren von anhaltenden Wanderungsüberschüssen. Diese Zuwanderung vermag jedoch die kontinuierliche Alterung der Bevölkerung nicht auszugleichen. Die Zahl der älteren Menschen wird also trotz Zuzügen weiter steigen. Davon betroffen sind in besonderem Maße viele niedersächsische Städte und Gemeinden.

## **Die Zahl der großen Haushalte wird in den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region deutlicher zurückgehen, die der kleinen Haushalte stärker steigen als in Bremen.**

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

## **Die Bautätigkeit hat im betrachteten Zeitraum an Fahrt aufgenommen.**

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



**Außerhalb der Großstadt dominieren vielerorts Ein- und Zweifamilienhäuser, von denen viele sanierungsbedürftig sind.**

Trotz der in den letzten Jahren steigenden Zahlen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominieren außerhalb Bremens – mit Ausnahme von Delmenhorst und Verden – Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Viele davon, besonders in den zentral gelegenen Städten und Gemeinden der Region, stammen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Viele Gebäude sind sanierungsbedürftig, einige Stadtteile befinden sich im Generationswechsel. Die Haushalte dort werden kleiner, die Einwohnerdichte dieser Siedlungen und Stadtteile nimmt ab. Daher sehen viele Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Verwaltungen der Region in der Bestandsentwicklung ein wichtiges Handlungsfeld.

**Mit der Art des Wohnungsangebots wurde die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit beeinflusst. Dies führte stellenweise zu hohen Folgekosten.**

Die Städte und Gemeinden der Region sind sehr unterschiedlich gewachsen. Eindeutige Muster lassen sich in der Region nicht identifizieren, dennoch zeichnet sich die Tendenz ab, dass Städte und Gemeinden, die über eine gute Schienenverkehrsanbindung verfügen oder im Zentrum der Region liegen, stärker gewachsen sind als andere. Gleichzeitig haben aber auch die Städte und Gemeinden in den letzten Jahren überdurchschnittlich viele Einwohner gewinnen können, die eine intensive Baulandausweisung vorgenommen haben. Dies führte stellenweise zu hohen Folgekosten der sozialen Infrastruktur.

**Verglichen mit anderen deutschen Großstadtregionen sind die Preise des Wohnens zwar noch moderat, doch sie steigen weiter.**

Mit Kaufpreisen für Bestandsimmobilien im Jahr 2015 von unter 1.500 €/m<sup>2</sup> in den meisten Stadtteilen, Städten und Gemeinden der Region und durchschnittlichen Bestandsmieten der größten Bremer Wohnungsbaugesellschaft von unter 6 €/m<sup>2</sup> sind Immobilien im bundesdeutschen Vergleich noch relativ günstig zu erwerben oder zu mieten. Allerdings liegen die Angebotsmieten insbesondere im Zentrum der Region deutlich darüber und sind in den letzten Jahren weiter gestiegen.

Des Weiteren sind Neubauimmobilien, insbesondere Eigentumswohnungen, deutlich teurer und erreichten in den zentralen Stadtteilen Bremens im Jahr 2015 einen Preis von um die 4.000 €/m<sup>2</sup>.

**Bezahlbare und belegungsgebundene Wohnungen werden sowohl in Bremen als auch in den Städten und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens weniger.**

Der soziale Wohnungsbau spielte über viele Jahre lang in der Region faktisch keine Rolle mehr. Daher läuft die Belegungsbindung der älteren öffentlich geförderten Wohnungen in vielen Städten und Gemeinden der Region langsam aus. Dem begegnen die Länder Bremen und Niedersachsen bereits seit einigen Jahren mit der Ausweitung der Landesförderprogramme. Durch die in zentralen Stadtteilen, Städten und Gemeinden der Region gleichzeitig steigenden Angebotsmieten erhöht sich jedoch der Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.

**Die Region verfügt über umfangreiche Flächenpotenziale, auf denen mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser in geringer Dichte vorgesehen sind.**

In der Region liegen zahlreiche Flächenpotenziale überwiegend in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen vor, von denen jedoch weniger als die Hälfte bis 2030 entwickelbar ist. Gleichzeitig sind außerhalb Bremens zurzeit mehrheitlich Ein- und Zweifamilienhäuser in geringer Dichte vorgesehen. Dabei unterscheiden sich die Gemeinden hinsichtlich ihrer Flächenpotenziale sehr voneinander.

**Die Städte und Gemeinden in der Region verfügen über vielfältige Erfahrungen mit wohnungspolitischen Instrumenten.**

Die Städte und Gemeinden nutzen vielfältige Möglichkeiten der Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt mittels Baulückenkataster, kommunalem Zwischenerwerb, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Auseinandersetzung mit Folgekosten, lokalen Bündnissen oder Arbeitsgruppen.

## 2 Wohnungsmarkttrends

### Bundesweite Trends

So vielfältig wie die Regionen sind auch die regionalen Wohnungsmärkte. Während die Wohnungsmärkte in einigen Großstadtregionen (wie München, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und Berlin) extrem dynamisch sind und daher bundesweit öffentliche Aufmerksamkeit genießen, haben sich andere Regionen etwas verhaltener entwickelt.

Dennoch weisen viele Regionen ähnliche Entwicklungsmuster auf, mit jeweils unterschiedlicher Intensität und Ausprägung. Die an dieser Stelle folgende kurze Zusammenfassung vergleichbarer Entwicklungsmuster ermöglicht eine Einordnung der Region Bremen in den bundesweiten Kontext.

#### Viele Großstadtregionen sind vom Preisanstieg für das Wohnen betroffen.

Bundesweit ist der Trend steigender Angebotsmieten ungebrochen. Dabei wurden in den großen kreisfreien Großstädten besonders hohe Preissteigerungen verzeichnet. Doch auch die den Großstädten benachbarten städtischen Kreise haben seit dem Jahr 2009 deutlich zugelegt. (vgl. Abb. 2 sowie Karten in der Anlage).

Neben den Mieten steigen auch die Baulandpreise sowie die Immobilienkaufpreise in den letzten Jahren kontinuierlich an (Bauland um rund 5 %, Wohnimmobilien um rund 4 % pro Jahr). Besonders stark sind die Grundstückspreise dabei seit 2011 in wachsenden Großstädten gestiegen (vgl. BBSR 2017b, S.5 ff).

#### Der demographische Wandel führt zu einer Zunahme kleiner Haushalte und damit auch zu einer Veränderung der Nachfrage.

Mit der steigenden Lebenserwartung nimmt die Zahl älterer Menschen in Zukunft weiter zu (vgl. Abb. 3). Damit erhöht sich bundesweit die Anzahl kleiner Seniorenhaushalte mit ein bis zwei Personen. Selbst die zunehmenden Geburtenzahlen in den letzten Jahren (vgl. Statistisches Bundesamt 2017) werden diesen Trend nicht umkehren können.

Laut diverser Studien möchten die meisten Senioren ihren Ruhestand in ihrer eigenen Wohnung verbringen. Dadurch wird auch der Bedarf an barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen zunehmen.

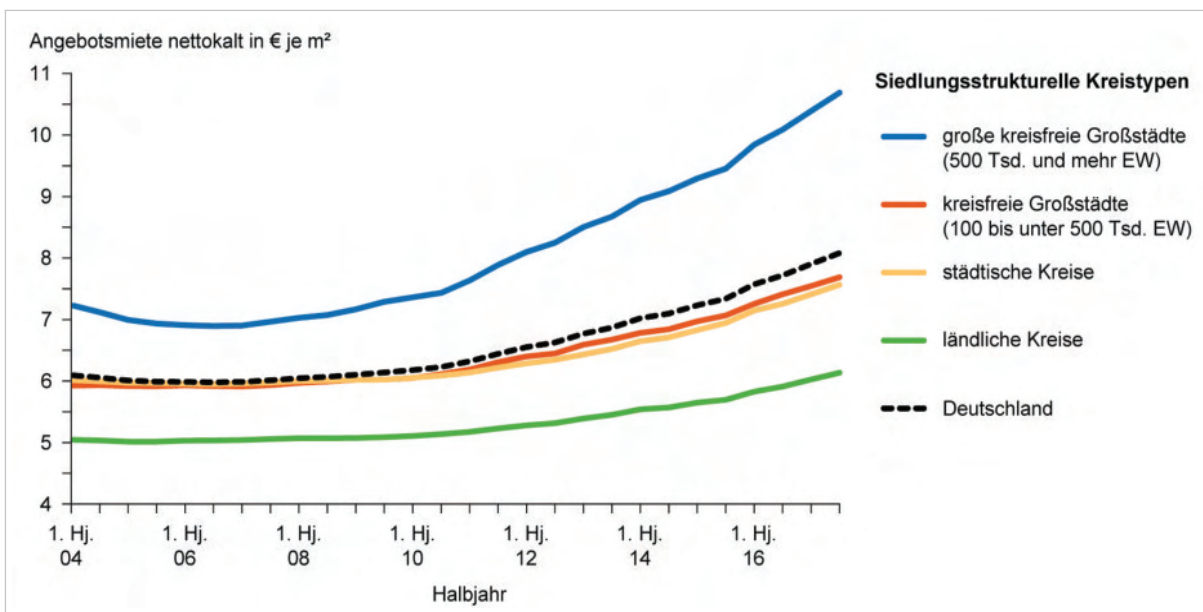


Abb. 2 Angebotsmieten nach Kreistypen; Quelle: BBSR 2018; Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH; Anmerkung: Mieten für Erst- und Wiedervermietung

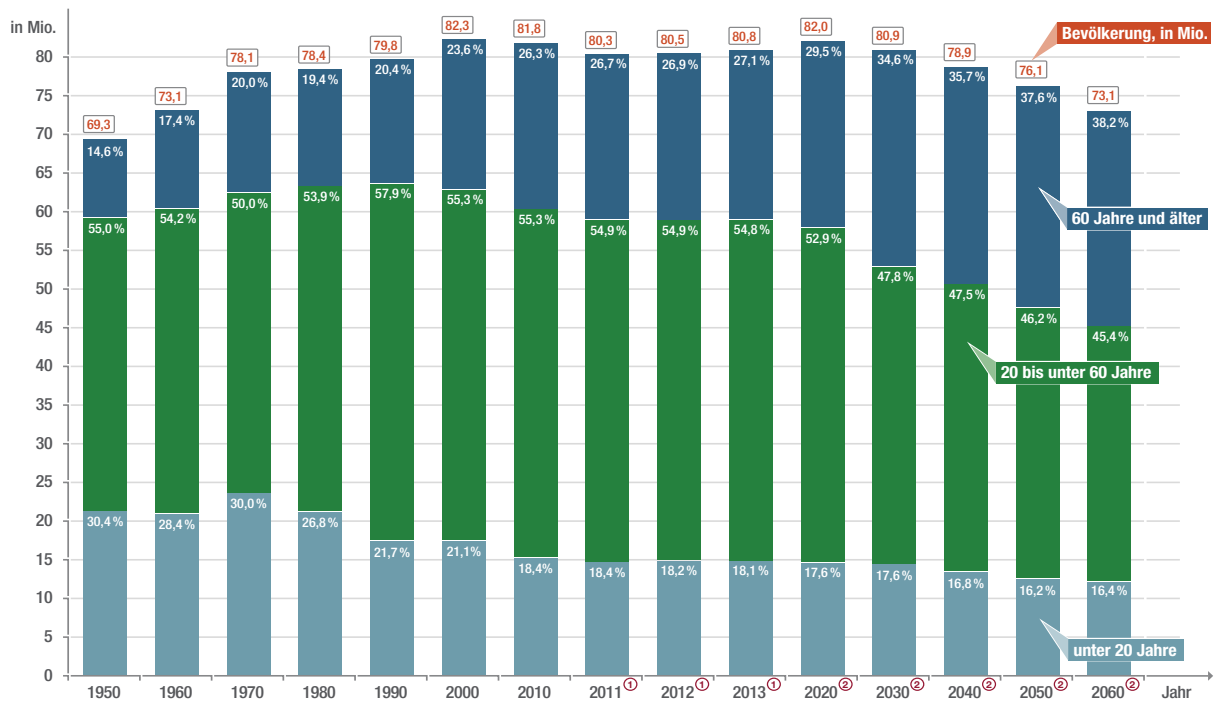


Abb. 3 Bevölkerung und Altersstruktur, Anteile der Altersgruppen und Prognose; Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung 2015 [www.bpb.de](http://www.bpb.de); Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Bevölkerung nach Altersgruppen, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Bevölkerung Deutschlands bis 2060

Hinweis: Der Prognose liegen die folgenden Annahmen zugrunde: Durchschnittliche jährliche Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau bei einem steigenden durchschnittlichen Alter der Frau bei der Geburt des Kindes. Anstieg der Lebenserwartung um 7 bzw. 6 Jahre (Männer/Frauen). Wanderungssaldo zwischen 2014-2060: 10.750.000 Personen (fortgeschrieben auf Grundlage des Zensus, Zensusdaten vom 10.04.2014)

Zurzeit sind jedoch nur 1 % - 2 % der Wohnungen barrierefrei. Bis zum Jahr 2020 fehlen daher bundesweit rund 2,5 - 3 Mio. barrierefreie Wohnungen (vgl. ZIA, S.3, S.7).

Wenngleich zurzeit nur ein geringer Teil der älteren Menschen staatliche Sozialleistungen (in Form von Grundsicherung im Alter oder Wohngeld) in Anspruch nimmt, um die Wohnkosten zu senken (im Jahr 2016 waren es rund 5 % der Personen im Rentenalter, vgl. BBSR 2017), so ist doch die Zahl der Personen, die Grundsicherung im Alter nach SGB XII beziehen, in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen (um rund 40 % zwischen 2007 und 2016, vgl. BBSR 2017). In Zukunft wird aufgrund von Brüchen in der Erwerbsbiographie, insbesondere von Frauen, eine weiter steigende Anzahl an bedürftigen Seniorenhaushalten erwartet (vgl. BBSR 2015, S. 11).

### Die Zahl der Studierenden in den Großstädten und die damit verbundene Ausbildungswanderung hat in den letzten Jahren zugenommen.

Seit einigen Jahren haben sich die Zahlen der Studierenden bundesweit von Jahr zu Jahr erhöht. Das statistische Bundesamt ermittelte im Wintersemester 2017/2018 rund 2,8 Mio. Studierende an über 430 Hochschulen. Gegenüber dem Wintersemester 2007/2008 bedeutete dies eine Steigerung von rund 44,5 %. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Großstädten, überwiegend in innerstädtisch oder in der Nähe der Universität gelegenen Stadtteilen.



Abb. 4 Binnen- und Außenwanderungen deutscher Großstädte 2000 bis 2015 (Quelle: BBSR 2017, S. 10)

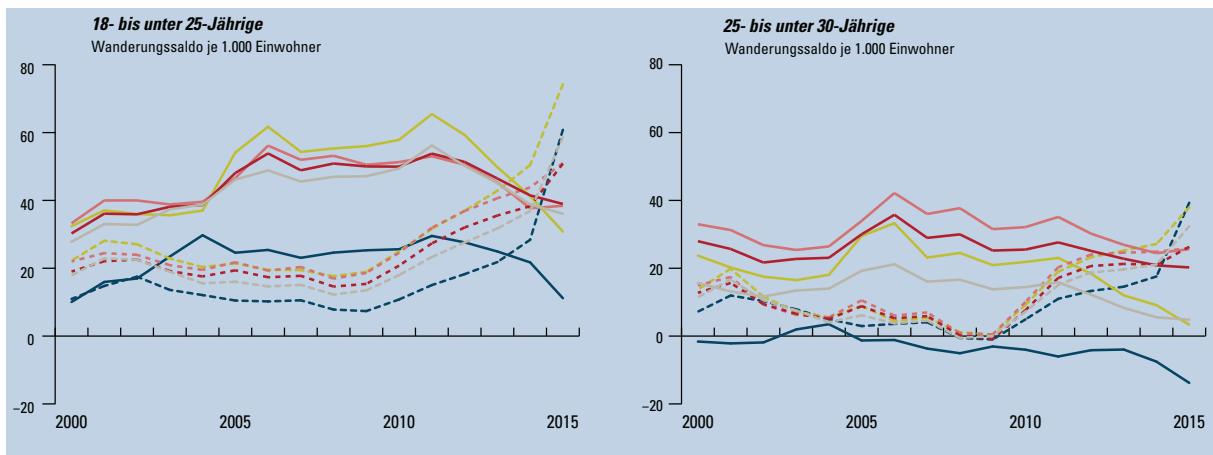


Abb. 5 Wanderungssaldi der 18- bis unter 25-Jährigen und der 25- bis unter 30-Jährigen 2000 bis 2015 (Quelle: BBSR 2017, S. 10)

**Viele Großstädte wachsen insbesondere durch eine die Fortzüge übersteigende Zuwanderung aus dem Ausland.**

Eine bundesweite Datenanalyse des BBSR zu Wanderungsbewegungen in Großstadtregionen belegt, dass alle Großstadttypen seit 2010 insbesondere durch Zuzüge aus dem Ausland wachsen, während die Binnenwanderung, d.h. die Wanderung in und aus dem bundesdeutschen Raum negative Tendenzen aufweist (vgl. BBSR 2017a bzw. Abb. 4).

Rund zwei Drittel der zuziehenden Menschen stammt dabei aus dem europäischen Ausland (EU oder übriges Europa). Der weitaus geringere Teil der Zuzüge stammt aus Krisenländern. Lediglich im Jahr 2015 war der Anteil höher (vgl. GdW 2016, S.23 f).

Positive Wanderungsgewinne aus Binnenwanderung konnten die Großstädte in der Regel durch die Altersgruppen der 18- bis unter 30-Jährigen verzeichnen (vgl. Abb. 5). Auch in dieser Altersgruppe stammt ein zunehmender Anteil aus dem Ausland, während die Zahl der aus dem bundesdeutschen Raum stammenden jungen Erwachsenen abnimmt (vgl. BBSR 2017a, S. 10). Da die Studierendenzahlen in den letzten Jahren jedoch kontinuierlich gestiegen sind, deutet dieser Sachverhalt darauf hin, dass die Universitäten und Hochschulen zunehmend auch auf Interesse ausländischer Studierender stoßen und diese einen Teil der ausländischen Zuziehenden stellen.

### **Reurbanisierung und Suburbanisierung finden in vielen Großstadtregionen gleichzeitig statt.**

Die Untersuchung durch das BBSR belegt einen ungebrochenen Trend der Suburbanisierung in vielen Großstadtregionen. Gleichzeitig ziehen weiterhin viele Menschen in die Großstädte. Dies bedeutet, dass Bedeutungsgewinne der Kernstadt (Reurbanisierungsprozesse) und die Zuzüge übersteigenden Fortzüge in das Umland von Kernstädten (Suburbanisierungsprozesse) einander nicht ausschließen, sondern in vielen Großstadtregionen parallel verlaufen.

In der Summe der durch das BBSR definierten Großstadttypen (vgl. Abb. 4) führt dies dazu, dass seit dem Jahr 2010 sowohl kreisfreie Städte als auch städtische Kreise gleichermaßen gewachsen sind und lediglich ländliche Kreise weiterhin Einwohnerverluste zu verzeichnen hatten (vgl. GdW, S. 31).

## **Trends in der Region Bremen (vergleichende Analysen)**

An dieser Stelle werden kurz Ergebnisse vorliegender Studien und Untersuchungen beschrieben, die die Region Bremen überwiegend im bundesweiten Vergleich betrachten.

### **Preissteigerungen**

Auch in Bremen sind die Preise für das Wohnen in den letzten Jahren gestiegen. So zeigt der bundesweite Vergleich durch das BBSR (vgl. Karten Anlage 16.2), dass die Angebotsmieten (nettokalt) in der Stadt Bremen sowie in den meisten Landkreisen der Region Bremen zwischen 2016 und 2017 über 5 % gestiegen sind. Diese Preissteigerungen entsprechen denen von Hannover und Münster, liegen aber über denen von Leipzig oder Nürnberg.

Damit haben sich die durchschnittlichen Angebotsmieten sowohl des Oberzentrums Bremen als auch der benachbarten Landkreise an die anderer Stadtregionen (z.B. Hannover, Münster) angeglichen, liegen jedoch in den Landkreisen noch unter denen von vergleichbaren Regionen, wie z.B. Bonn oder Nürnberg, aber über denen in der Region Leipzig oder Dresden (vgl. Karte Anlage 16.3).

### **Einwohnerentwicklung**

Im Vergleich zu anderen Großstädten ähnlicher Größe ist die Stadt Bremen zwischen 2010 und 2014 mit 0,8 % nur leicht gewachsen und liegt deutlich unter Frankfurt/Main (+5,6%) und Leipzig (+4,1 %) aber noch über Hannover (+0,2 %), Dortmund (+/- 0 %) oder Nürnberg (-0,9 %) bzw. dem im Monitoringbericht definierten Bremer Umland (= alle Städte und Gemeinden, die 30 km vom Bremer Marktplatz entfernt liegen) (-0,3 %) (vgl. Monitoring Wohnen und Bauen, S.17).

### **Studierende in Bremen**

Im bundesweiten Vergleich haben die Zahlen der Studierenden in der Stadt Bremen zwischen 2007/2008 und 2016/2017 deutlich geringer zugenommen (statt bundesweit um 44,5 % um 19,2 %). Damit stieg die Zahl der Studierenden in der Stadt Bremen im genannten Zeitraum von rund 28.300 auf rund 33.700 (vgl. Statistisches Landesamt Bremen 2008 und 2017).

### 3 Grundlage der Datenanalyse

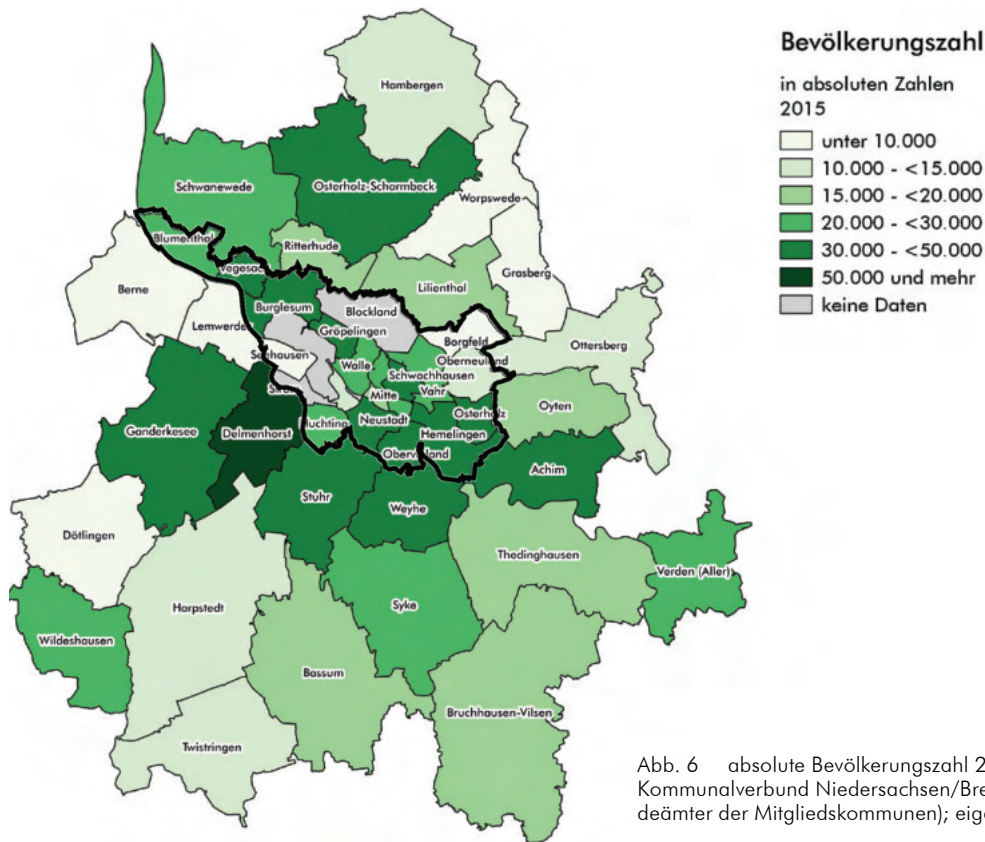


Abb. 6 absolute Bevölkerungszahl 2015; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (Einwohnermeldeämter der Mitgliedskommunen); eigene Darstellung

Im Vordergrund dieser Datenanalyse steht die vergleichende Betrachtung der Städte und Gemeinden im Kommunalverbund. Die für den Wohnungsmarkt relevanten Indikatoren und Entwicklungen der Städte und Gemeinden werden einander gegenübergestellt. Sofern die Datengrundlage vorliegt, wird Bremen auf Stadtteilebene dargestellt, da die Bevölkerungszahl der Stadtteile mit der der niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region vergleichbar ist (vgl. Abb. 6). Dadurch lassen sich auch Entwicklungen innerhalb Bremens differenzierter abbilden.

Stattdessen werden auf der Grundlage der Entwicklungstendenzen jeweils gemeinsame oder unterschiedliche regionale Entwicklungsmuster identifiziert.

Außerdem wird geprüft, ob die zentralörtliche Funktion oder die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) zu erkennbaren räumlichen Entwicklungsmustern führt (vgl. Abb. 7).

Im Rahmen der Datenauswertung kann aufgrund der Heterogenität der Entwicklung und der Individualität der Mitglieder nicht immer auf jeden Stadtteil, jede Stadt und Gemeinde detailliert eingegangen werden.

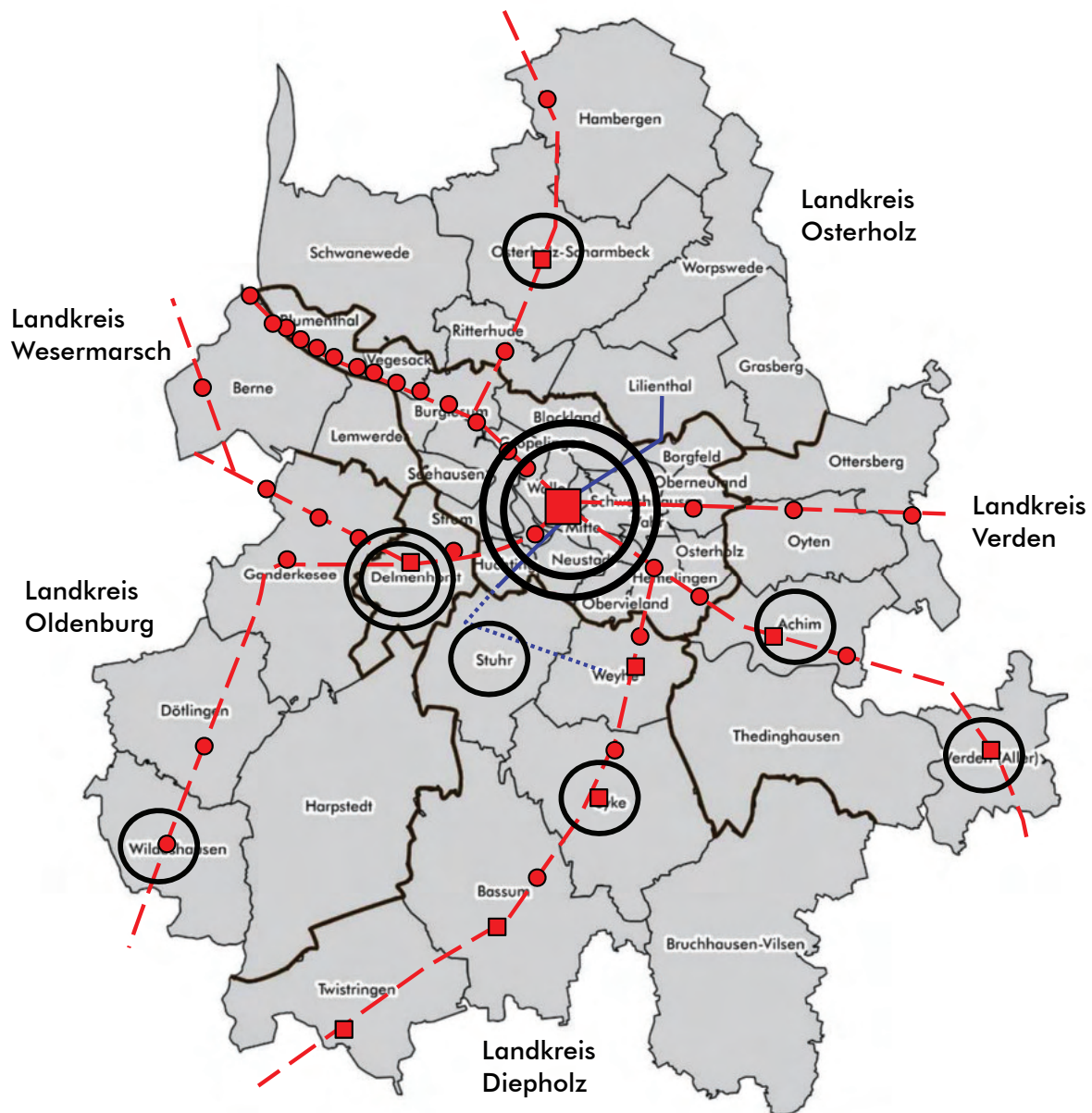
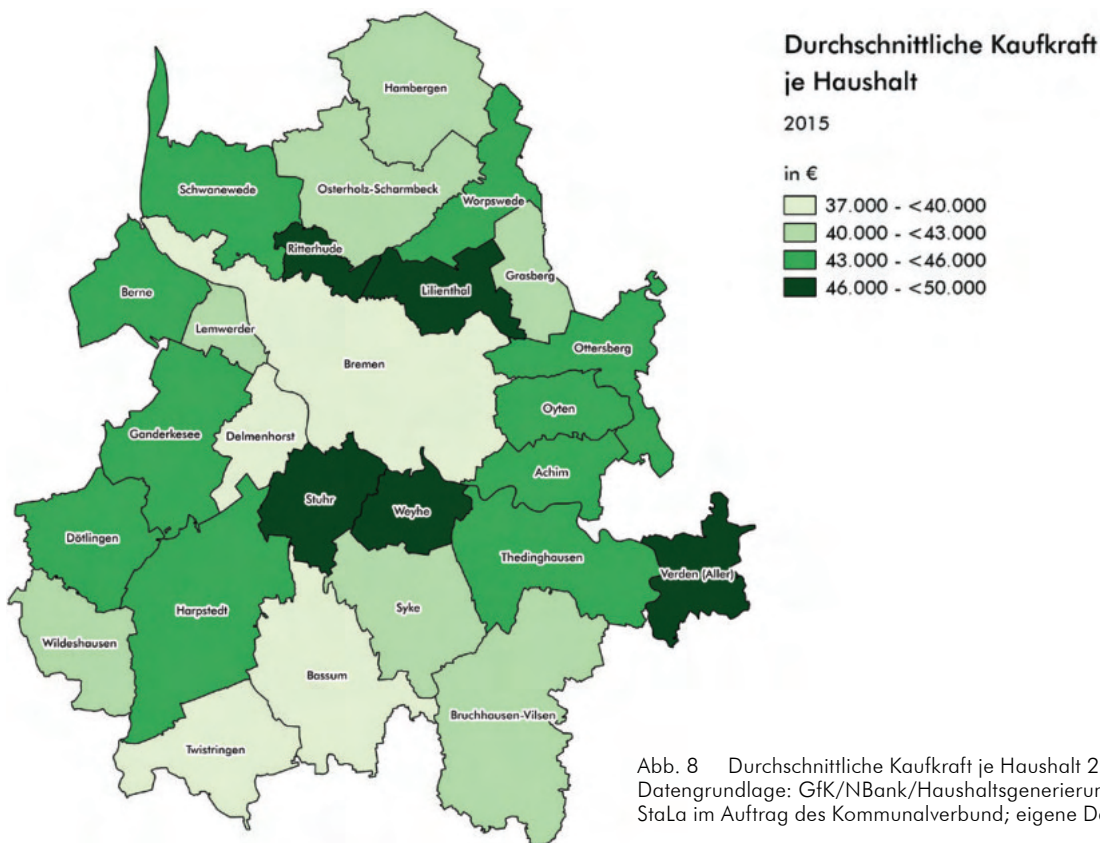


Abb. 7 Kommunalverbund Niedersachsen Bremen mit Landes-, Stadt- und Landkreisgrenzen, zentralörtlicher Gliederung gemäß LROP Niedersachsen und Schienenverkehrsanbindung

- - - Eisenbahnstrecke SPNV
- Bremer Straßenbahn mit Verbindung in die Nachbargemeinden
- ⋯ Geplante Straßenbahnverlängerung
- Bahnhof mit Regionalexpresshalt
- Bahnhof mit Regio S-Bahn- oder Regionalbahnhalt
- Mittelzentrum
- ◉ Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion
- ◉◉ Oberzentrum (Bremen)

## 4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Einkommen und Beschäftigung



#### Haushaltskaufkraft

**Die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte ist in der Mitte und am Rand der Region Bremen am geringsten.**

Die Kaufkraft der Haushalte (= nominal verfügbares Nettoeinkommen für Konsumzwecke, inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld, aber ohne regelmäßige Zahlungsverpflichtungen wie Mieten, Kreditraten etc.) hat im niedersächsischen Teil der Region Bremen in den letzten Jahren gemäß dem bundesweiten Trend zugenommen. Lag sie im Jahr 2011 durchschnittlich noch bei rund 43.900 €, so betrug sie im Jahr 2015 47.500 €.

Für die Stadt Bremen liegen die entsprechenden Zahlen aus dem Jahr 2011 nicht vor. Dort verfügten die Haushalte im Jahr 2015 mit durchschnittlich 37.000 €/Jahr über die geringste Kaufkraft der Städte und Gemeinden im Kommunalverbund, gefolgt von Delmenhorst und Bassum mit jeweils rund 39.000 €/Jahr und Haushalt.

Die geringe Haushaltskaufkraft in Bremen kann u.a. darauf zurückgeführt werden, dass dort verglichen mit den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden im Kommunalverbund mehr Menschen leben, die von Transfereinkommen abhängig sind (vgl. Kap. 7).

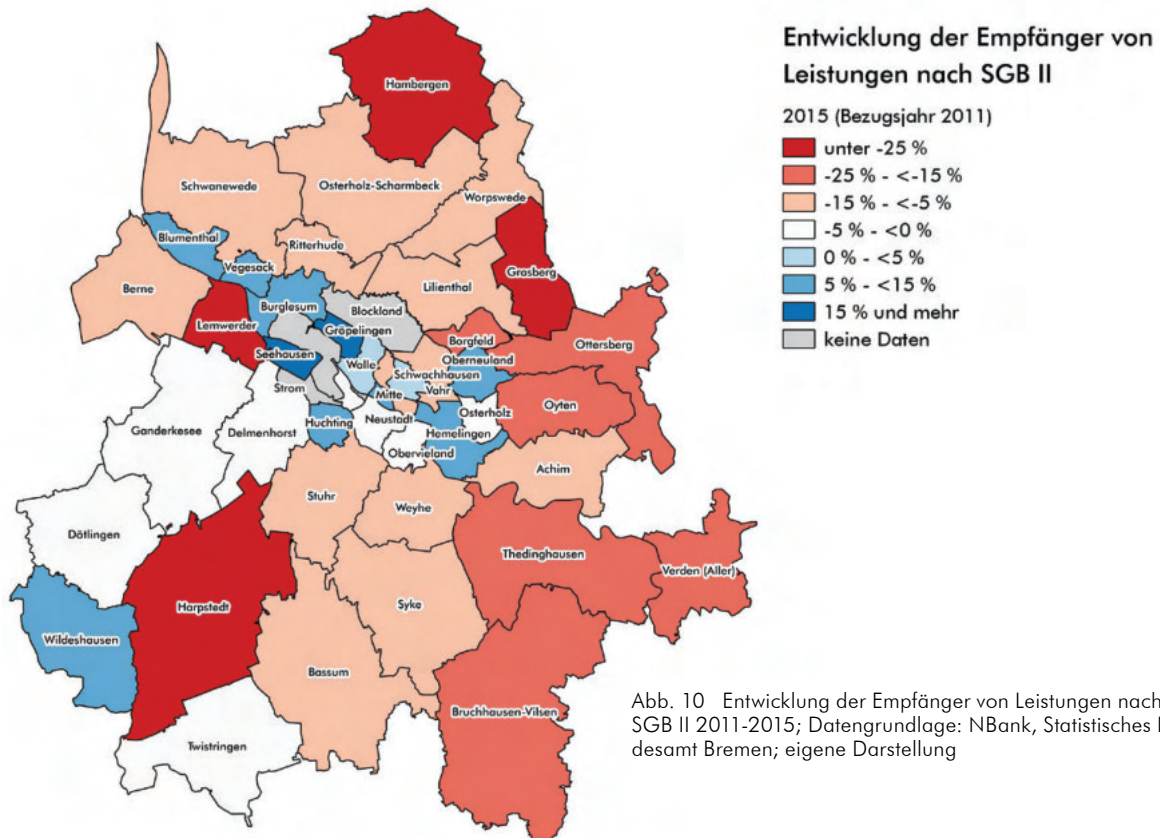
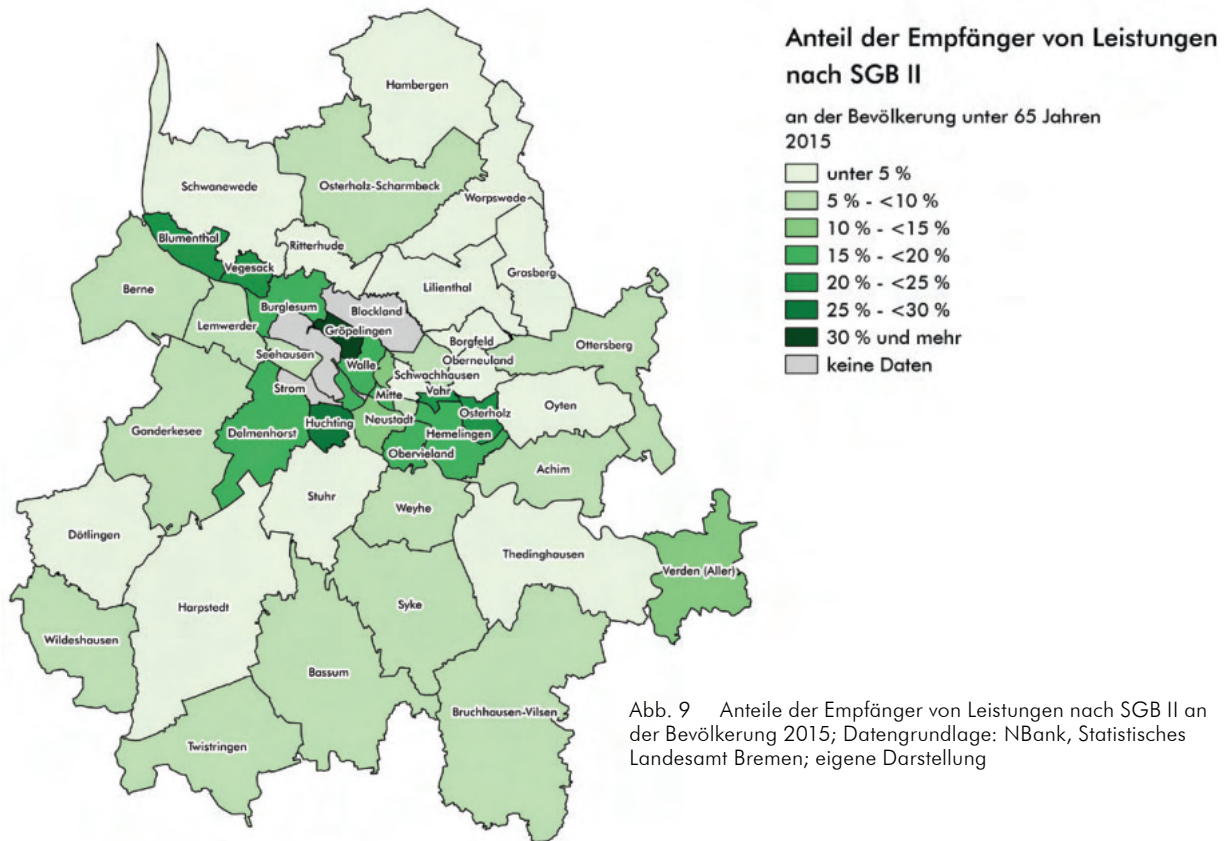


## Leistungen nach SGB II und SGB XII

***In Bremen, Delmenhorst und Verden leben verhältnismäßig mehr Menschen, die auf Transferleistungen angewiesen sind, als in den übrigen Städten und Gemeinden. Dabei haben die Unterschiede zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands in den letzten Jahren zugenommen.***

Der Anteil der Menschen und Haushalte, die Leistungen nach SGB II (überwiegend ALG II) beziehen, ist in den meisten Bremer Stadtteilen deutlich höher als in fast allen niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands, mit Ausnahme von Delmenhorst und Verden (vgl. Abb. 9 und Abb. 10 auf der nächsten Seite). Auch in der Entwicklung zeigt sich zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden in den letzten Jahren ein gegenläufiger Trend (vgl. Abb. 11 auf der nächsten Seite): Während die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach SGB II zwischen 2011 und 2015 in vielen Bremer Stadtteilen gestiegen ist (dabei waren einzelne Stadtteile, wie z.B. Gröpelingen, Bremen-Nord und Stadtteile im Bremer Osten stärker vertreten als andere), waren die Anteile in fast allen niedersächsischen Städten und Gemeinden (abgesehen von Wildeshausen) im gleichen Zeitraum rückläufig.

Bei den Anteilen der Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter) sowie von Empfängern nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sind die Unterschiede deutlich geringer: Die Anteile von Empfängern nach SGB XII liegen in Bremen und Delmenhorst bei 2,4 %, in den übrigen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands zwischen 0,4 % (Schwanewede) und 2,2 % (Wildeshausen). Die Anteile der Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG lagen am 31.12.2015 in der gesamten Region zwischen 0,7 % und 1,6 %. Aufgrund des niedrigen Anteils wird an dieser Stelle auf eine kartographische Darstellung verzichtet.



## Arbeitslosenquote

**Die Verteilung der Arbeitslosenquote in der Region zeigt ein ähnliches Bild wie die Verteilung der Empfänger von Leistungen nach SGB II.**

Während die Arbeitslosenquote (=Anteil der Arbeitslosen an der Zahl der zivilen Erwerbstätigen und potenziell Erwerbstätigen) in den niedersächsischen Städten und Gemeinden im Jahr 2015 bei unter 5 % lag, wiesen die meisten Bremer Stadtteile (abgesehen von Borgfeld und Oberneuland) eine Arbeitslosenquote von über 5 % auf. In einigen Stadtteilen (Huchting, Walle, Vegesack und Blumenthal) waren zwischen 15 % und 20 % der Erwerbsfähigen im Jahr 2015 arbeitslos, in Gröpelingen waren es über 20 % (vgl. Abb. 11).

Insgesamt ist die Arbeitslosenquote in der Stadt Bremen zwar in den letzten Jahren leicht gesunken, liegt jedoch mit 9,5 % (Stand 2017) noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 5,3 % (vgl. Bundesagentur für Arbeit).

### SGB II

**Arbeitslosengeld II (ALG II):** Erwerbsfähige Personen, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, aber aufgrund von Arbeitslosigkeit oder geringem Einkommen hilfebedürftig sind (§ 7 I i. V. m. § 19 SGB II).

**Sozialgeld:** Personen, die mit erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einer Bedarfsgemeinschaft leben (§ 7 II i. V. m. § 19 SGB II).

### SGB XII

**Hilfe zum Lebensunterhalt:** Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können (§ 27 I SGB XII). Der Anspruch hat Nachrang gegenüber anderen Sozialleistungen (§ 2 I SGB XII).

**Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung:** Ältere und dauerhaft voll erwerbsgeminderte Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus Einkommen und Vermögen bestreiten können (§ 41 I SGB XII).

Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung NBank 2017, S.54

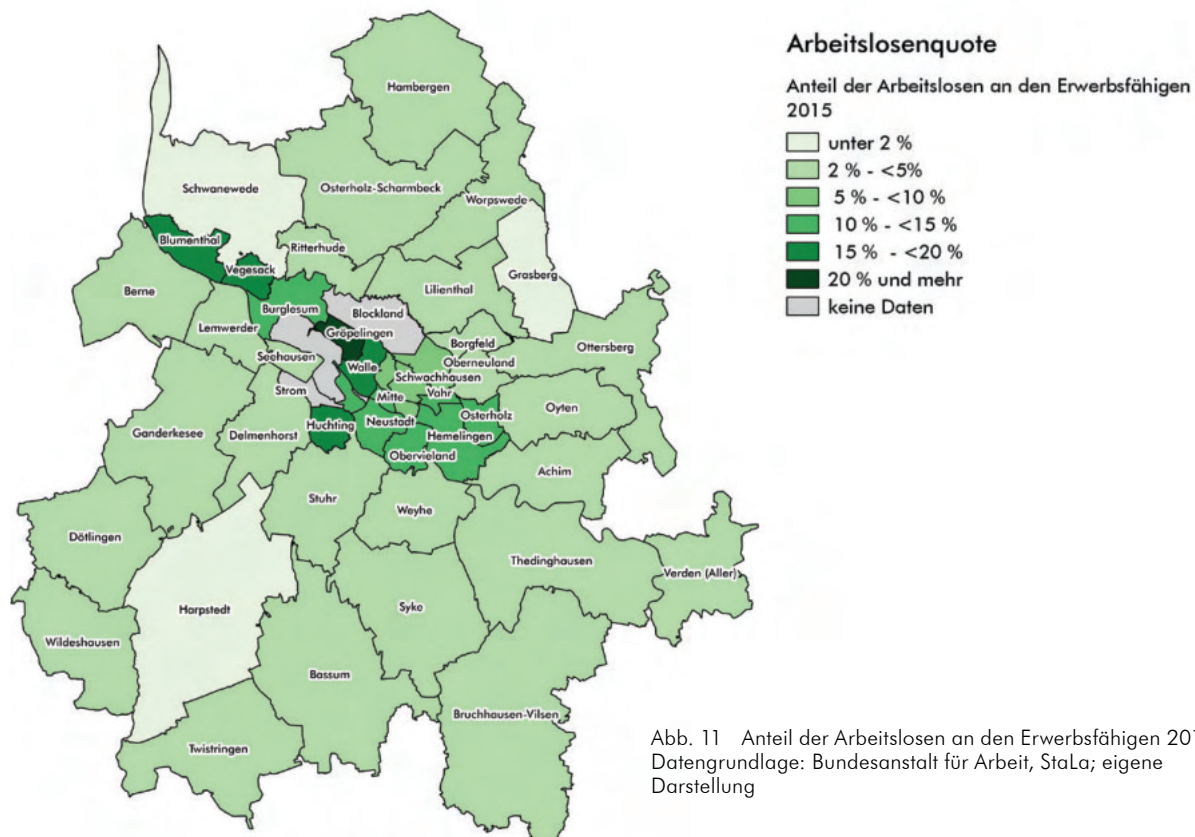


Abb. 11 Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen 2015; Datengrundlage: Bundesanstalt für Arbeit, StaLa; eigene Darstellung

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort**

*In den Städten und Gemeinden der Region befinden sich viele Arbeitsplätze an unterschiedlichen Standorten, die meisten davon liegen in Bremen.*

Die Arbeitsplätze verteilen sich über die gesamte Region. Dabei verfügen die meisten kleineren Gemeinden gemäß ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum über relativ weniger Arbeitsplätze (= sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner) als die Mittelzentren der Region und das Oberzentrum Bremen.

Zwar bildet Bremen ein starkes Oberzentrum, das deutlich mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort aufweist als der niedersächsische Teil des Kommunalverbunds (Bremen: rund 227.500; niedersächsischen Städte und Gemeinden: rund 142.400), dennoch ist die Region bezogen auf ihre Arbeitsorte polyzentrisch aufgestellt.

Sie verfügt über verschiedene Arbeitsstätten-schwerpunkte, von denen sich viele in den starken Mittelzentren bzw. dem Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Delmenhorst sowie – im Verhältnis zur Einwohnerzahl – auch relativ viele in einzelnen Gemeinden mit einer besonderen Wirtschaftsstruktur befinden (vgl. Abb. 12), darunter die Gemeinde Lilienthal, die Gemeinde Lemwerder mit größeren Schiffbauunternehmen, der Flecken Ottersberg mit der Hochschule für Künste im Sozialen sowie die Gemeinden Bassum und Oyten.

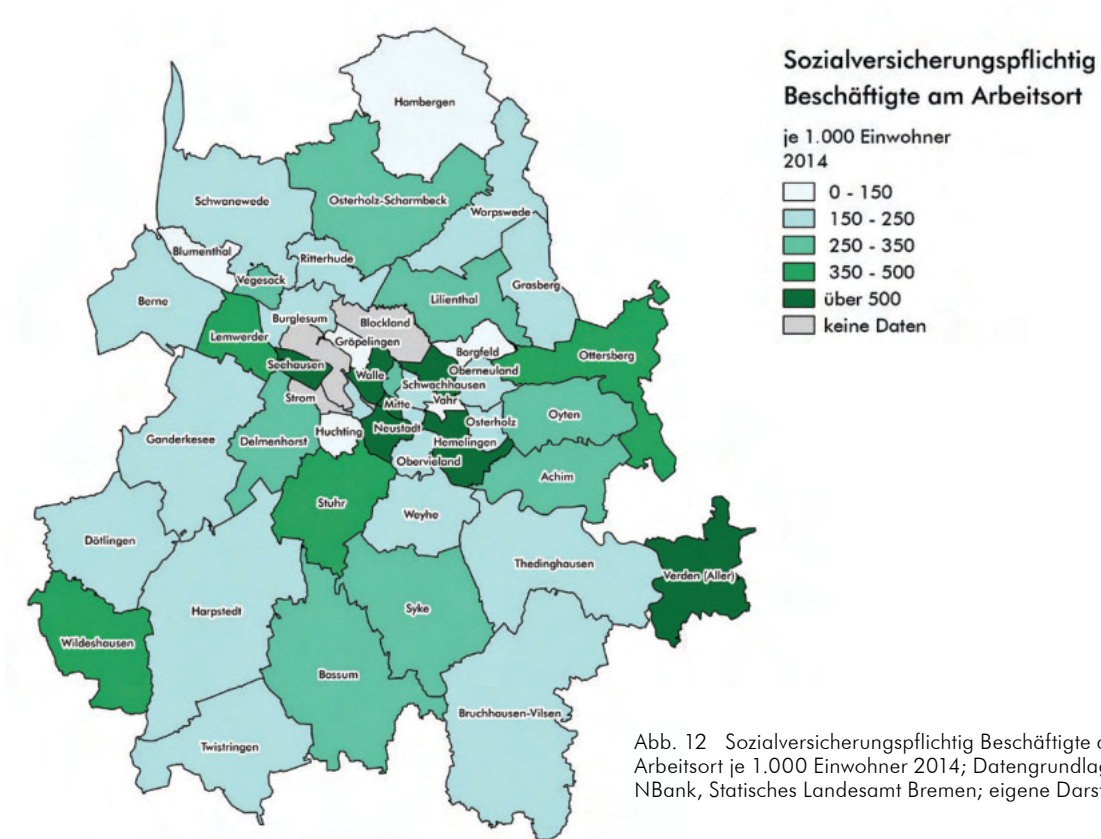


Abb. 12 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner 2014; Datengrundlage: NBank, Statisches Landesamt Bremen; eigene Darstellung

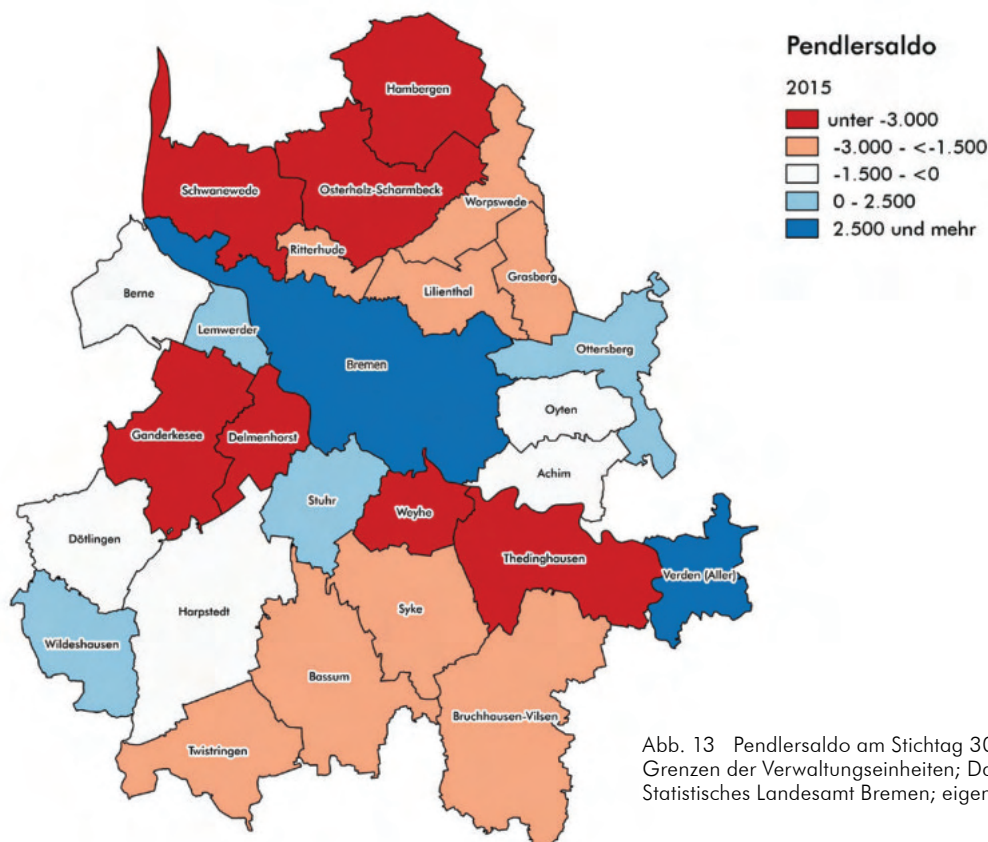


Abb. 13 Pendlersaldo am Stichtag 30.6.2015: Pendler über Grenzen der Verwaltungseinheiten; Datengrundlage: LSN, Statistisches Landesamt Bremen; eigene Darstellung

## Ein- und Auspendler

**Neben Bremen weisen auch die Städte und Gemeinden der Region mit vielen Arbeitsplätzen Pendlerüberschüsse auf.**

Die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und die Polyzentralität der Region spiegelt sich auch in den Pendlersaldi der einzelnen Städte und Gemeinden wider. In die Städte und Gemeinden mit vielen Arbeitsplätzen pendeln dementsprechend mehr Menschen ein als aus. Neben dem Oberzentrum Bremen weisen nicht nur die Mittelzentren am Rande der Region (Verden und Wildeshausen), sondern auch Stuhr, Ottersberg und Lemwerder positive Pendlersaldi auf (vgl. Abb. 13).

**Mit der Distanz zu Bremen nehmen die Pendlerverflechtungen in beide Richtungen ab.**

Betrachtet man die Pendlerbeziehungen zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden, zeigt sich, dass die Intensität der Pendlerverflechtungen tendenziell mit der Distanz zu Bremen abnimmt. Dies betrifft Einpendler nach Bremen und Auspendler aus Bremen gleichermaßen (vgl. Abb. 14, 15 auf der nächsten Seite).

Die Zahl der Einpendler nach Bremen ist um ein Vielfaches höher als die der Auspendler aus Bremen in die niedersächsischen Städte und Gemeinden des Kommunalverbands. Allerdings sind die Städte und Gemeinden, aus denen viele Menschen nach Bremen zum Arbeiten fahren, gleichzeitig Ziel für viele Bremerinnen und Bremer, die dort arbeiten. Es handelt sich dem entsprechend nicht um reine „Schlafstädte“, sondern um Städte und Gemeinden mit engen Pendlerbeziehungen in beide Richtungen.

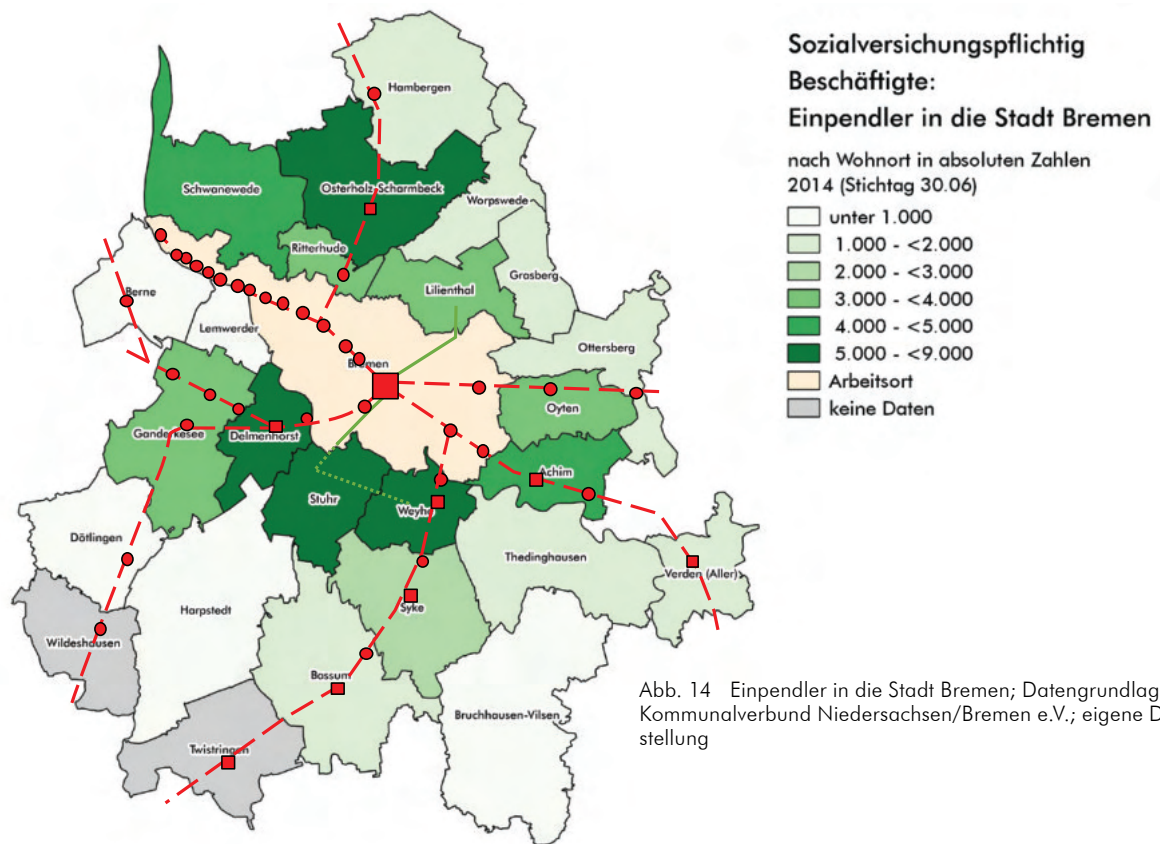


Abb. 14 Einpendler in die Stadt Bremen; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

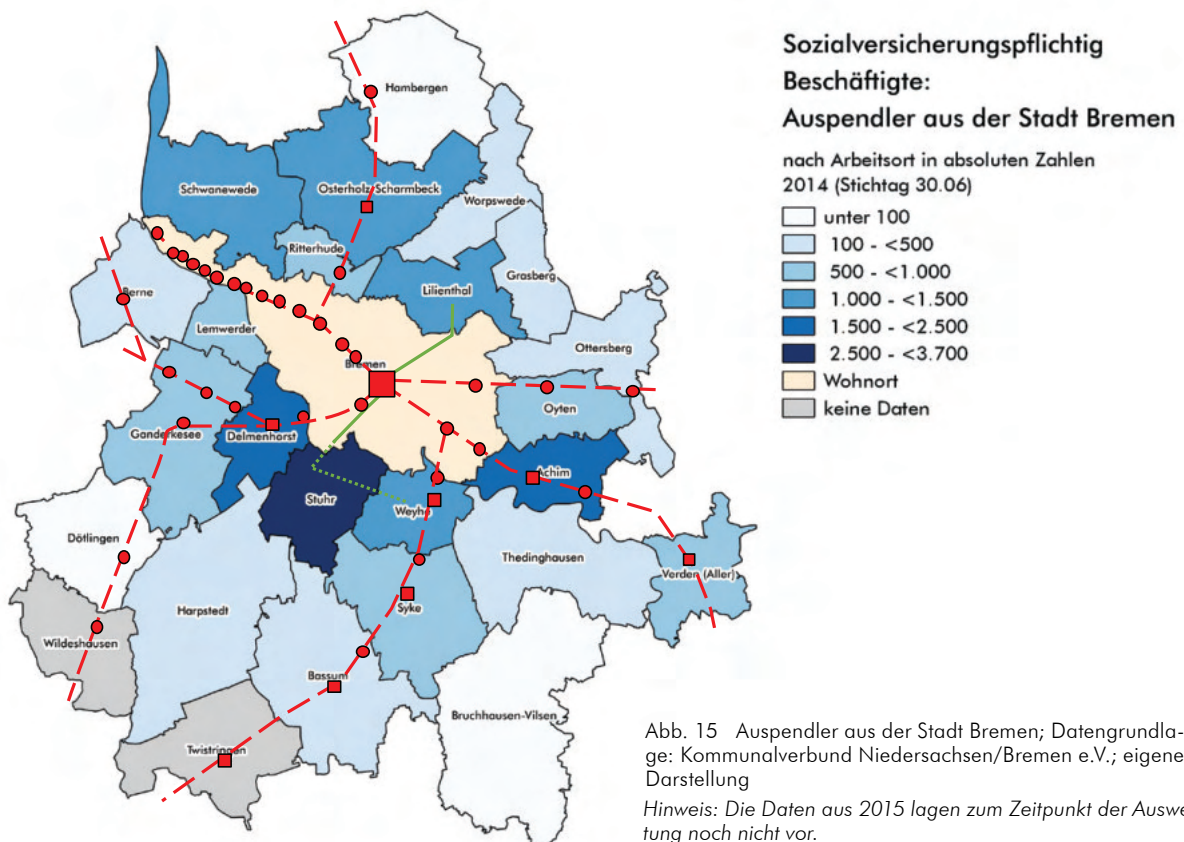


Abb. 15 Auspendler aus der Stadt Bremen; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung  
 Hinweis: Die Daten aus 2015 lagen zum Zeitpunkt der Auswertung noch nicht vor.

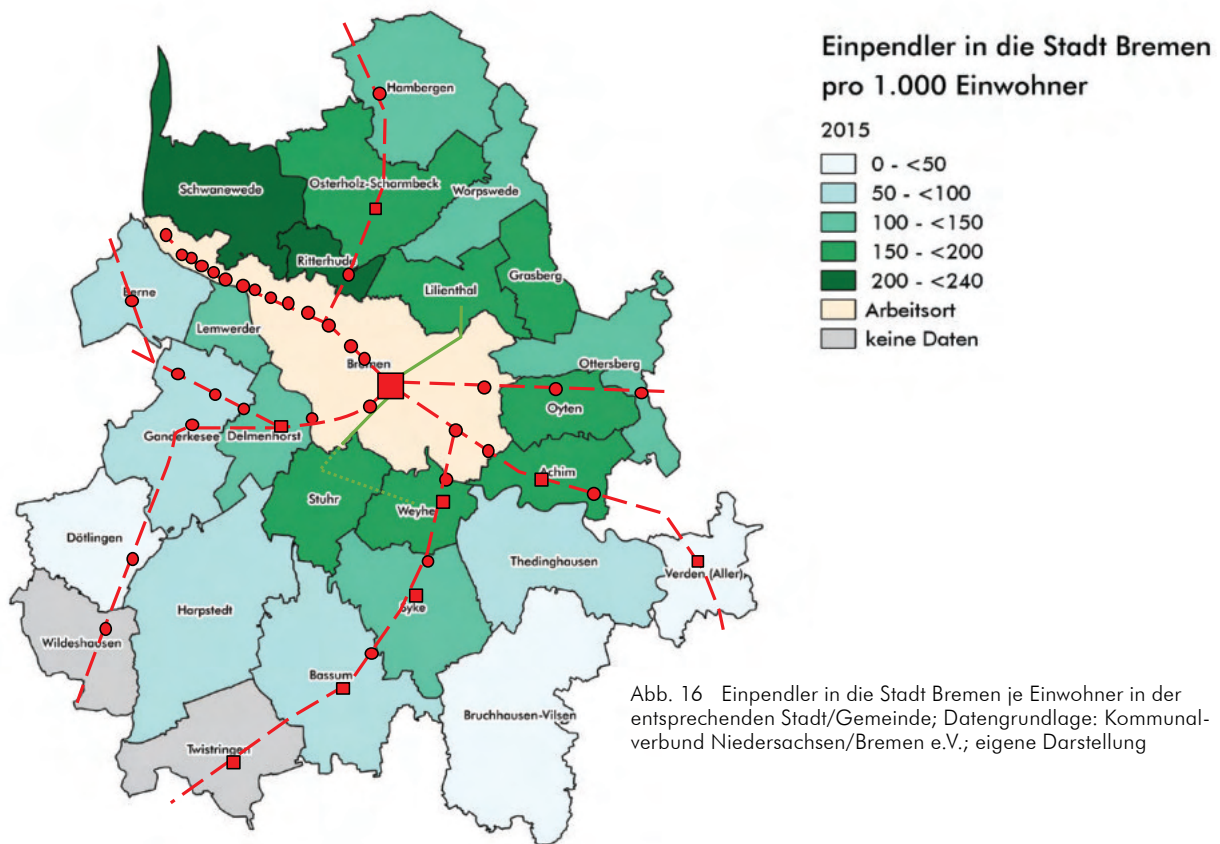


Abb. 16 Einpendler in die Stadt Bremen je Einwohner in der entsprechenden Stadt/Gemeinde; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

## Einpendlerquoten

**Aus einigen Gemeinden im Norden Bremens pendeln verhältnismäßig viele Menschen nach Bremen ein.**

Die Einpendlerquoten der Städte und Gemeinden zeigen ebenfalls, dass die Einpendlerquote (d.h. der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner, die nach Bremen einpendeln), tendenziell mit der Distanz zu Bremen abnimmt. Besonders aus den Gemeinden Ritterhude und Schwanewede pendeln viele Menschen in die Stadt Bremen, da beide Gemeinden nah zu Bremen liegen und über vergleichsweise wenige Arbeitsplätze verfügen.

Darüber hinaus wird deutlich, dass die Anbindung einer Stadt oder Gemeinde an den schienengebundenen Nahverkehr offenbar eine geringere Bedeutung für das Pendeln besitzt als die räumliche Nähe zu Bremen.

Die Einpendlerquoten der Städte und Gemeinden mit Bahnstation (z.B. Achim, Delmenhorst, Osterholz-Scharmbeck, Ritterhude, Weyhe) unterscheiden sich nicht von den Städten und Gemeinden, die keine Bahnhaltestelle besitzen (z.B. Grasberg, Lilienthal, Schwanewede, Stuhr, Oytten).

Auffällig ist, dass Delmenhorst trotz seiner sehr guten Bahnanbindung zu Bremen und einer relativ geringen Zahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen (vgl. Abb. 12) nur über eine vergleichsweise geringe Einpendlerquote verfügt (vgl. Abb. 16).

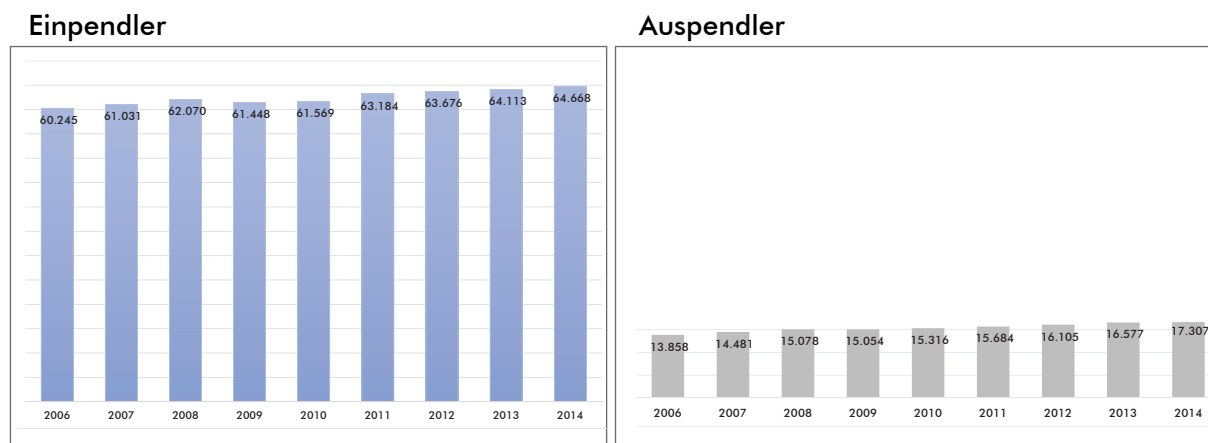


Abb. 17 Pendlerbeziehungen zwischen den niedersächsischen Städten des Kommunalverbunds und Bremen zwischen 2006 und 2014 (jeweils Stichtag 30.06., ohne Hambergen und Wildeshausen); Datengrundlage: Kommunalverbund auf Grundlage der Zahlen der Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung

Die Pendlerverflechtungen zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden in der Region nahmen seit 2006 – mit einem leichten Einbruch während der Wirtschaftskrise um die Jahre 2008/2009 – ständig zu.

Dabei sind sowohl die Zahlen der Einpendler als auch die der Auspendler gestiegen, wobei letztere im Verhältnis zum Jahr 2006 stärker zugenommen hat (vgl. Abb. 18).

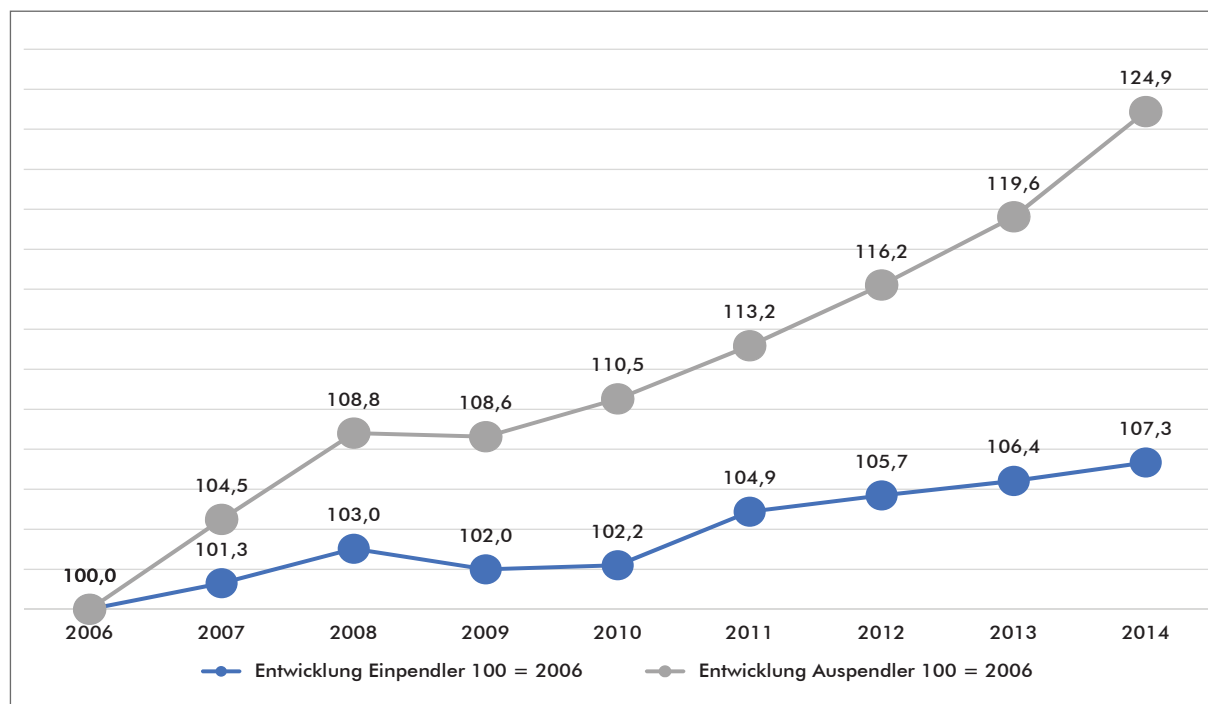


Abb. 18 Entwicklung der Pendlerbeziehungen zwischen den niedersächsischen Städten des Kommunalverbunds und Bremen zwischen 2006 und 2014 (jeweils Stichtag 30.06.; ohne Hambergen und Wildeshausen; Index 2006=100); Datengrundlage: Kommunalverbund auf Grundlage der Zahlen der Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung



## 4.2 Schlussfolgerungen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Region Bremen hat insgesamt positiv von den bundesweit stabilen wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre profitiert. Das Haushaltseinkommen ist in weiten Teilen der Region gestiegen, die Entwicklung der Transferleistungsempfänger war in vielen Städten und Gemeinden rückläufig.

Gleichzeitig zeigt sich aber auch eine anhaltende soziale Spaltung zwischen Bremen und vielen niedersächsischen Städten und Gemeinden sowie innerhalb Bremens. In Bremen ist das Haushaltseinkommen nach wie vor geringer als in vielen niedersächsischen Städten und Gemeinden und die Zahl der Menschen und Haushalte, die von Transferleistungen leben, nach wie vor höher. Ähnliche Tendenzen weisen auch Delmenhorst und Verden auf, wobei dort die Arbeitslosenquote geringer ausfällt. Zudem ist die Zahl der Transferleistungsempfänger in vielen Bremer Stadtteilen in den letzten Jahren angestiegen, ein erster Hinweis darauf, dass die sozialen Unterschiede zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region in den letzten Jahren zugenommen haben.

Dem Oberzentrum Bremen kommt in der Region zwar nach wie vor eine zentrale Rolle als Wirtschaftsstandort und Wohnort zu, der über die Mehrheit der Arbeitsplätze in der Region verfügt und daher auch die meisten Einpendler generiert. Allerdings besitzen viele der niedersächsischen Städte und Gemeinden ebenfalls eine wichtige und offenbar zunehmende Bedeutung als Arbeitsplatz für die Region, worauf insbesondere die steigenden Pendlerzahlen aus Bremen in die niedersächsischen Kommunen der Region hindeuten.

Daher weist die Region charakteristische Merkmale einer polyzentrischen Großstadtregion mit vielfältigen funktionalen Verflechtungen in alle Richtungen auf. Die Städte und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens sind sowohl siedlungsstrukturell als auch funktional eng mit dem Oberzentrum Bremen verflochten. Typische Strukturen reiner „Schlafstädte“, die nur über wenige

Arbeitsplätze verfügen und aus denen die Menschen nur aus- aber nicht einpendeln, werden dabei aus der Analyse der Pendlerbeziehungen nicht erkennbar.

Stattdessen deuten sich fließende Grenzen der niedersächsischen Städte und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens mit den am Stadtrand gelegenen Stadtteilen an.

Dies würde bedeuten, dass auch der Wohnungsmarkt nicht an administrativen Grenzen Halt macht, sondern die realen, über Stadtgrenzen wirkenden sozialräumlichen und siedlungsstrukturellen Bezüge wirksam werden.

# 5 Nachfrage nach Wohnraum

## 5.1 Bevölkerungsentwicklung

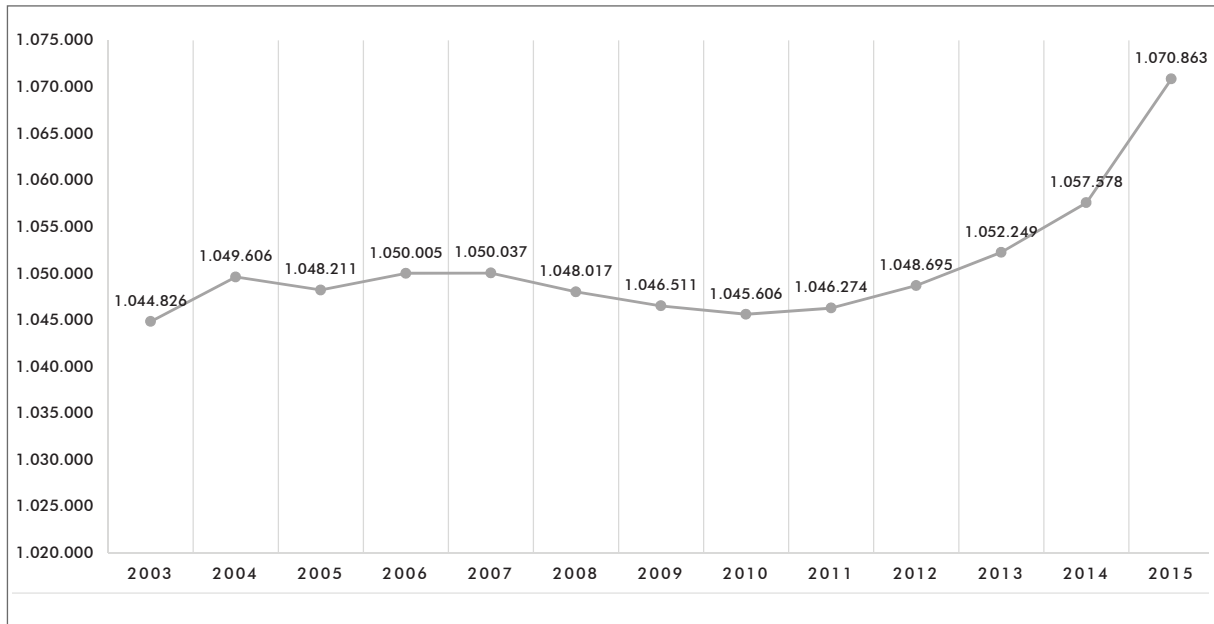


Abb. 19 Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Region Bremen 2003-2015; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

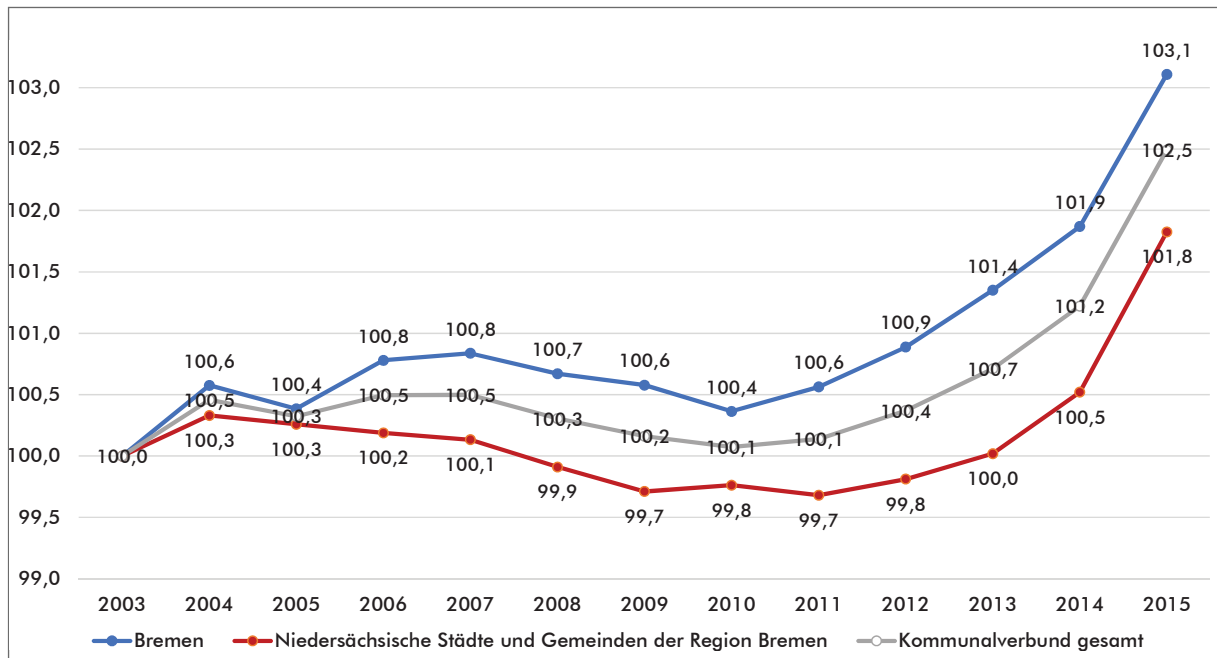


Abb. 20 Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in den Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds Niedersachsen/Bremen 2003-2015; Index (2003=100); Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

## Bevölkerungsentwicklung

### **Seit dem Jahr 2010 ist die Bevölkerungszahl in der Region kontinuierlich angestiegen.**

Während die Bevölkerungszahl in der Region Bremen zwischen den Jahren 2003 und 2007 tendenziell stabil blieb, zeichnete sich mit dem Jahr 2010 eine Trendwende ab. Seither wuchs die Bevölkerungszahl in der Region kontinuierlich, von rund 1,047 Mio. im Jahr 2011 auf rund 1,071 Mio. Einwohner (2015). Dabei begann der Anstieg in Bremen bereits im Jahr 2010, in den niedersächsischen Städten und Gemeinden erst im Jahr 2011 (vgl. Abb. 19, 20).

Betrachtet man zunächst den Zeitraum zwischen 2011 bis 2014, in dem die Zahlen Geflüchteter deutlich geringer waren als im Jahr 2015, so wird deutlich, dass sich die Bremer Stadtteile sowie die niedersächsischen Städte und Gemeinden sehr unterschiedlich entwickelt haben (vgl. Abb. 21 und 23 auf den Folgeseiten). Während alle Städte und Gemeinden in direkter Nachbarschaft Bremens ein Bevölkerungswachstum erlebten, stellte sich die Situation in größerer Distanz zum Oberzentrum Bremen differenzierter dar: Hier erlebten die kleineren Gemeinden in allen Landkreisen sowie das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck Bevölkerungsverluste oder nur geringe Bevölkerungsgewinne. Die einzige Ausnahme bildet Dötlingen, mit absolut zwar geringen, aufgrund der Größe der Gemeinde jedoch relativ hohen Bevölkerungszuwächsen.

Absolut und relativ am stärksten gewachsen ist die Stadt Achim sowie die Bremer Ortsteile Horn-Lehe und Borgfeld. Andere Bremer Ortsteile haben Bevölkerung verloren (*Hinweis: In Findorff hat eine Datenbereinigung stattgefunden, welche zu dieser negativen Entwicklung führte*).

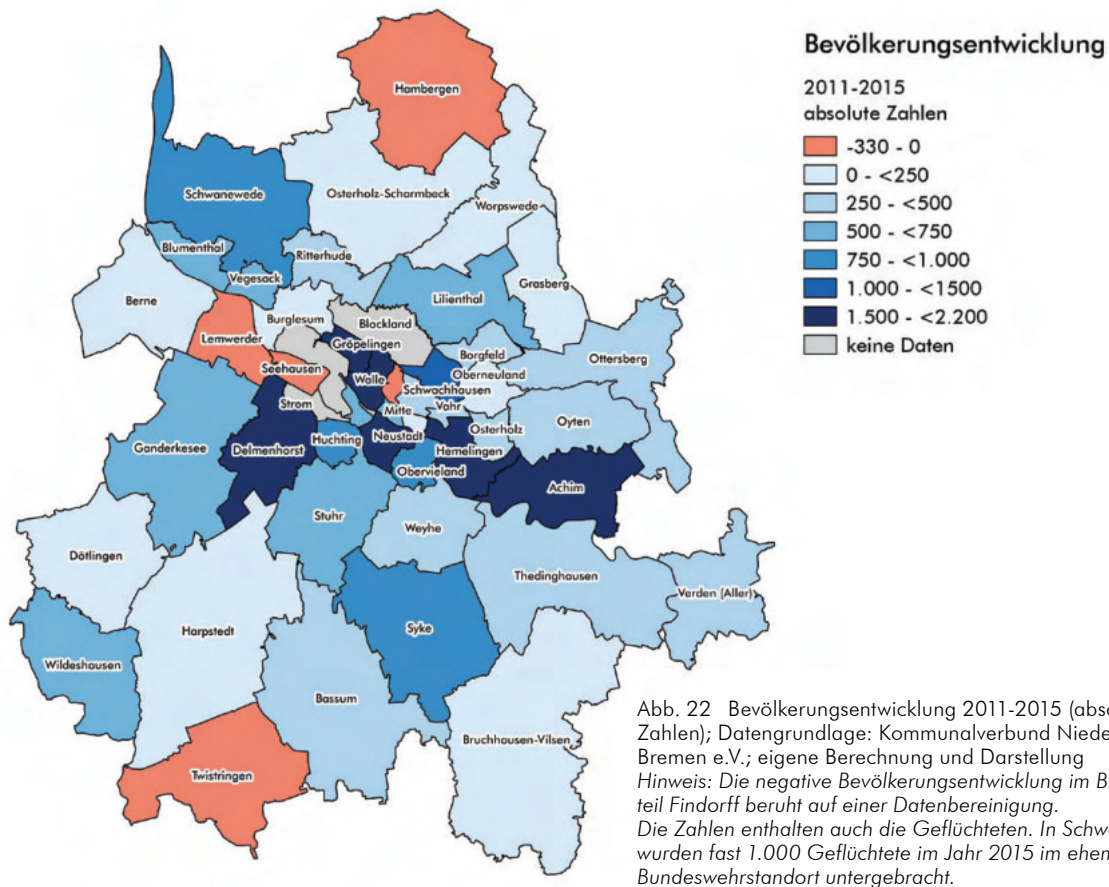
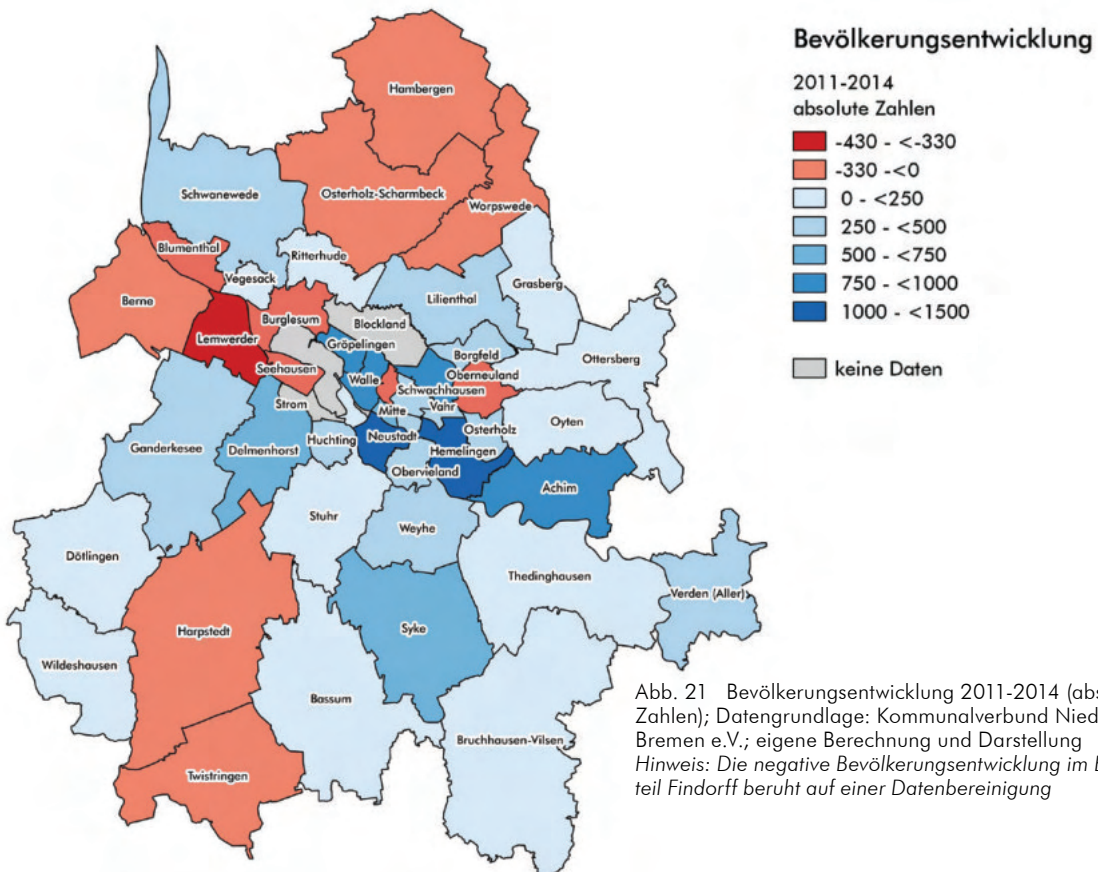
Die Mittelzentren in der Region haben sich dabei sehr unterschiedlich entwickelt und sind nicht stärker gewachsen als die Grundzentren.

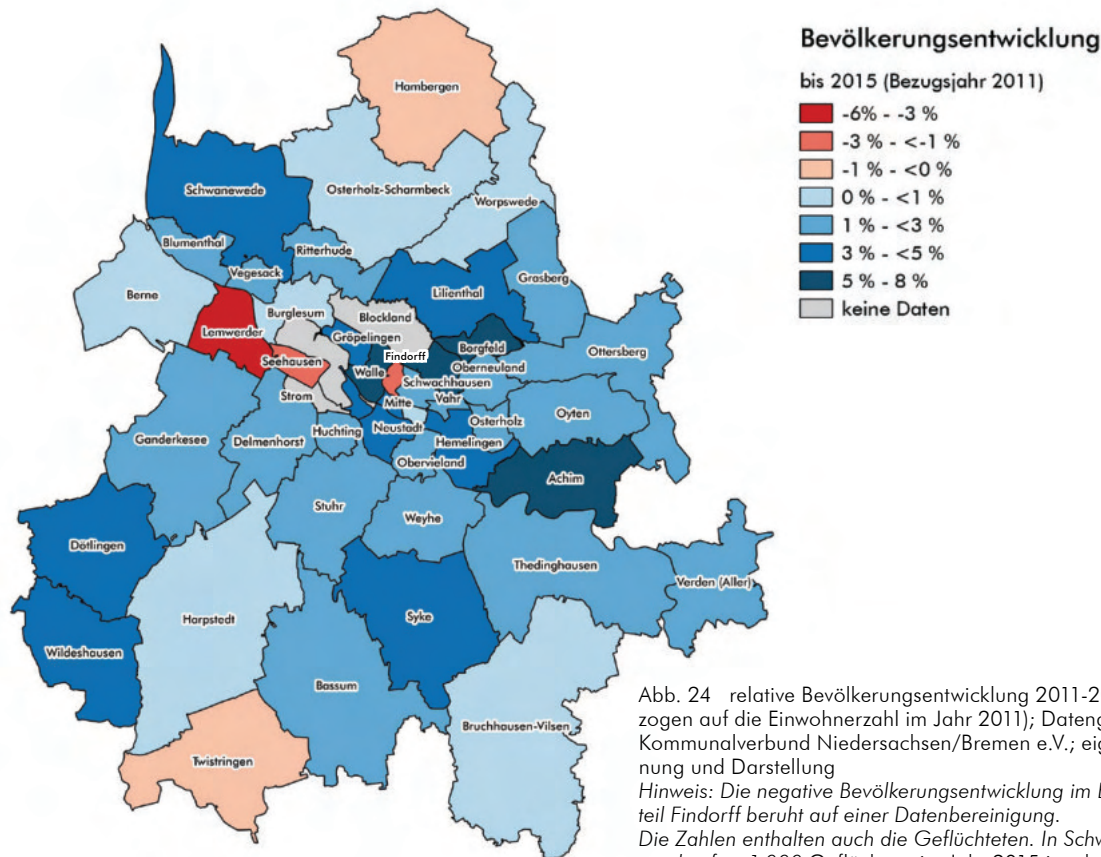
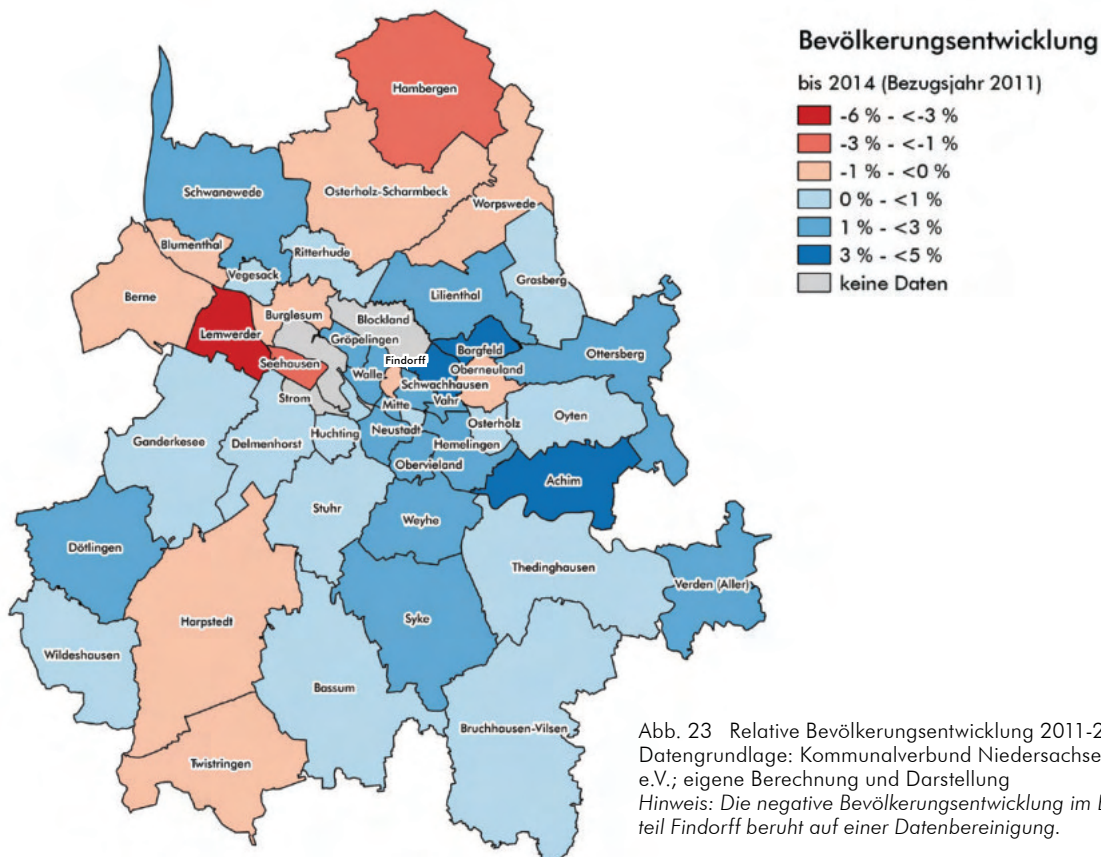
In den Jahren 2011 bis 2015 ist die Bevölkerungszahl in der Region um rund 25.000 Menschen angestiegen. Davon entfielen rund 13.000 auf das Jahr 2015, was teilweise den hohen Zahlen Geflüchteter geschuldet war.

Die Stadt Bremen ist zwischen 2011 und 2015 um rund 14.000 Menschen gewachsen, die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region Bremen um ca. 11.000 Einwohner.

Stellenweise führt die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2015 zu einem anderen Bild als zwischen 2011 und 2014 (vgl. Abb. 22, 24): Einzelne Städte und Gemeinden, die zwischen 2011 und 2014 Bevölkerungsverluste hatten, sind gewachsen (Osterholz-Scharmbeck, Worpsswede, Berne, Harpstedt). In anderen Städten und Gemeinden hat die Bevölkerungszahl vergleichsweise stärker zugenommen (z.B. Wildeshausen, Oyten, Grasberg). Nur in Hambergen, Twistingen und Lemwerder sowie in den Bremer Stadtteilen Findorff (aufgrund der Datenbereinigung) und Seehausen war die Bevölkerungszahl auch zwischen 2011 und 2015 rückläufig.

Absolut am stärksten sind die Städte Achim und Delmenhorst gewachsen; Achim um rund 1.600, Delmenhorst um rund 2.200 Personen.





## 5.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

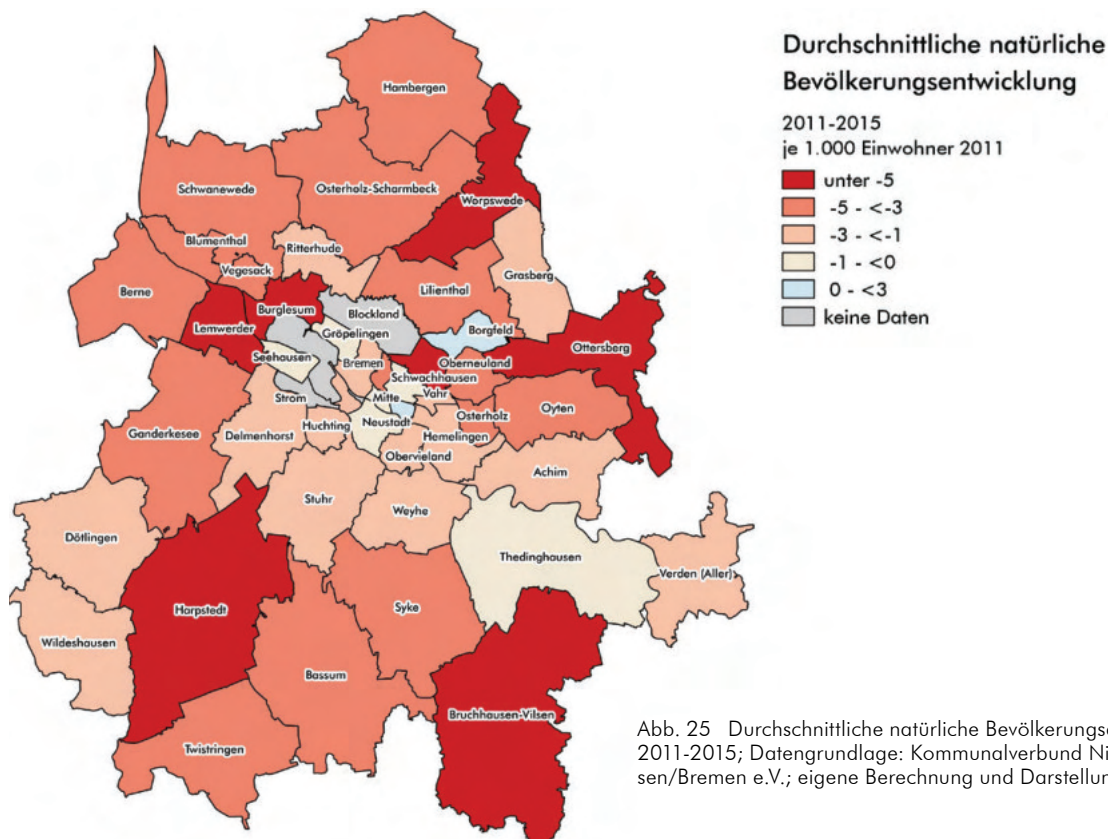


Abb. 25 Durchschnittliche natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011-2015; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Berechnung und Darstellung

### ***In fast der gesamten Region überstiegen die Sterbefälle die Geburten.***

Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Lebendgeborenen und Gestorbenen eines Jahres ergibt dabei im Saldo die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Dabei wird deutlich, dass – gemäß dem bundesdeutschen Trend<sup>1</sup> – in den meisten Stadtteilen, Städten und Gemeinden deutlich mehr Menschen gestorben sind als geboren wurden (vgl. Abb. 25).

Allein in Borgfeld und in der östlichen Vorstadt gab es einen geringfügigen Geburtenüberschuss. In einzelnen Stadtteilen (Gröpelingen, Seehausen, Schwachhausen, Mitte und Neustadt) und in der Gemeinde Thedinghausen war der Saldo nahezu ausgeglichen.

Das oben beschriebene Wachstum der Stadtteile, Städte und Gemeinden beruht daher vor allem auf Zuzügen, die in den folgenden Abschnitten – auch bezogen auf ihre Herkunft – differenziert dargestellt werden.

## 5.3 Zu- und Fortzüge

### Methodische Hinweise zu den Wanderungen

Die Wanderungen können nach Ziel- und Herkunftsraum wie folgt unterschieden werden:

- „Binnenfernwanderung“ = Umzüge aus und in die übrigen deutschen Landesteile: Dabei handelt es sich nicht nur um Menschen, die aufgrund der typischen Motive „Einstieg in das Erwerbsleben, Familienzusammenführung oder Beginn des Ruhestands“ innerhalb Deutschlands umziehen, sondern auch um Umzüge von Ausländern innerhalb Deutschlands, die im Anschluss an die Erstaufnahme in die Landkreise und Städte verteilt werden (vgl. NBank 2017, S.21 ff).

Das bedeutet, dass die hohen Zuzugszahlen Geflüchteter im Jahr 2015 in die niedersächsischen Städten und Gemeinden statistisch grundsätzlich nicht in der Auslandswanderung dargestellt sind, sondern in der Binnenfernwanderung.

Um dennoch die Zuzüge aus anderen bundesdeutschen Landesteilen in die Städte und Gemeinden der Region identifizieren zu können, wurde daher eine weitere Auswertung der Binnenfernwanderung vorgenommen. Daraus wurden die aus den niedersächsischen Erstaufnahmelagern Friedland, Braunschweig und Bramsche in die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region zugezogenen Personen herausgerechnet. Ebenfalls herausgerechnet wurden die innerhalb der Region und der entsprechenden Landkreise (Diepholz, Oldenburg, Osterholz, Verden und Wesermarsch) verzogenen Personen.

Nicht berücksichtigt wurden hingegen Geflüchtete, die aus anderen Bundesländern in die Region gekommen sind. Dazu lagen entsprechende Zahlen nicht vor.

- „Auslandswanderung“ = Fortzüge in das und Zuzüge aus dem Ausland: Die aus dem Ausland zuziehenden Menschen stammen nicht nur aus Kriegs- und Krisenregionen, sondern viele Menschen ziehen aus dem europäischen Ausland zu. Im Dezember 2015 stammt fast 2/3 der in Bremen lebenden Bevölkerung mit ausländischem Pass aus EU-Ländern oder der Türkei.

Da die in die niedersächsischen Städte und Gemeinden gezogenen Geflüchteten in der Binnenfernwanderung gezählt werden und die nach Bremen gezogenen in der Auslandswanderung, lassen sich die Zahlen zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden nur bedingt vergleichen.

- „regionale Wanderung“ = Umzüge innerhalb der Region: Darunter werden alle Umzüge über Stadt- oder Gemeindegrenzen innerhalb der Region verstanden. Die regionale Wanderung bezieht daher - im Gegensatz zur Umlandwanderung - auch die Umzüge zwischen kleineren Städten und Gemeinden der Region mit ein.

Insgesamt kann bei den Daten nicht ausgeschlossen werden, dass die Bewegungen von Geflüchteten, die beispielsweise in einem anderen Bundesland registriert wurden und dann „umverteilt“ wurden, darin enthalten sind.

## Gesamtwanderungsbilanzen

**Die Städte, Gemeinden und Stadtteile der Region sind in den letzten Jahren fast ausschließlich und in unterschiedlichem Maße durch Zuzüge gewachsen.**

Die anhaltend hohe Zahl von Zu- und Fortzügen in und aus den Städten und Gemeinden der Region belegt, dass es sich bei der Region Bremen um eine sehr dynamische Region handelt.

In den Jahren 2011 bis 2015 zogen jedes Jahr zwischen rund 60.000 und 90.000 Menschen aus Bremen fort oder in die Stadt hinein.

Auch in den Städten und Gemeinden der Region gab es über den betrachteten Zeitraum eine hohe Zahl an Zu- und Fortzügen, die zwischen 26.000 und über 37.000 Personen schwankte.

Sowohl in Bremen als auch in den niedersächsischen Städten und Gemeinden überwogen dabei die Zuzüge die Fortzüge, so dass es in der gesamten Region zu einem Wachstum durch positive Wanderungssaldi kam.

Um die besonderen Ereignisse des Jahres 2015 in der Analyse zu berücksichtigen, werden die Wanderungszahlen zunächst für die Jahre 2011 bis 2014 und anschließend für den Zeitraum 2011 bis 2015 dargestellt.

Zwischen 2011 und 2014 sind in beinahe alle Stadtteile, Städte und Gemeinden der Region mehr Menschen zugezogen als fortgezogen. Die einzige Ausnahme bildet Berne, das zwischen 2011 und 2014 Bevölkerung durch die Zuzüge übersteigende Fortzüge verloren hat (vgl. Abb. 26).

Betrachtet man die durchschnittlichen Wanderungssaldi zwischen 2011 und 2015 so zeigt sich, dass alle Städte und Gemeinden in der Region deutlich von Wanderungsüberschüssen profitiert haben.

Allerdings erlebten einige der am Rande der Region gelegenen Kommunen (Berne, Hambergen, Twistringen) nur geringe Wanderungsüberschüsse, während das Mittelzentrum Wildeshausen sowie die in direkter Nachbarschaft Bremens liegenden Gebietskörperschaften (Delmenhorst, Ritterhude, Lilienthal, Oyten und Achim) überdurchschnittliche Wanderungsgewinne aufwiesen (vgl. Abb. 27).

Verglichen mit anderen Großstädten (wie z.B. Hannover, Nürnberg, Leipzig) hat die Stadt Bremen zwischen 2010 und 2014 tendenziell weniger Menschen durch Zuzugsüberschüsse gewinnen können. Auch die Wanderungsbewegungen fielen insgesamt moderater aus (vgl. Senator für Umwelt, Bau und Verkehr 2017, S.20 bzw. Kap. 1).



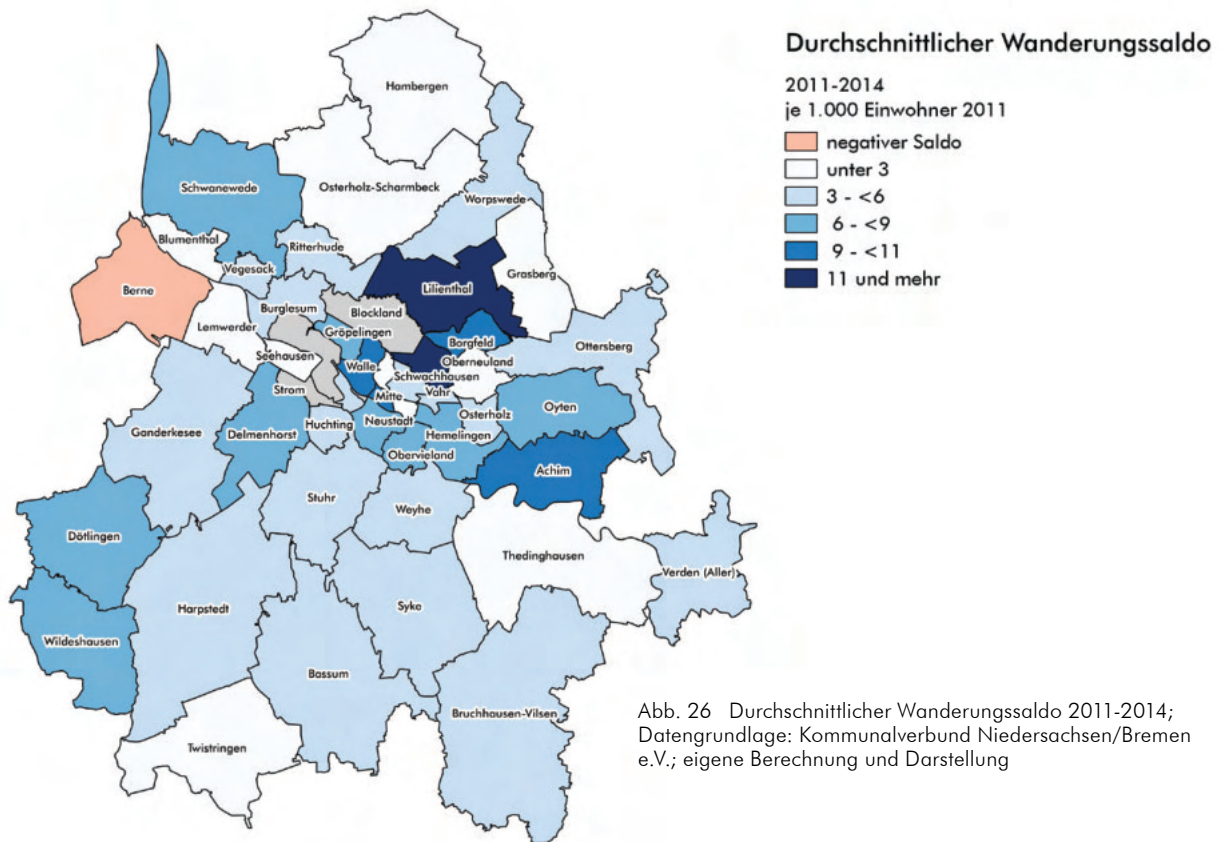


Abb. 26 Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2011-2014; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Berechnung und Darstellung

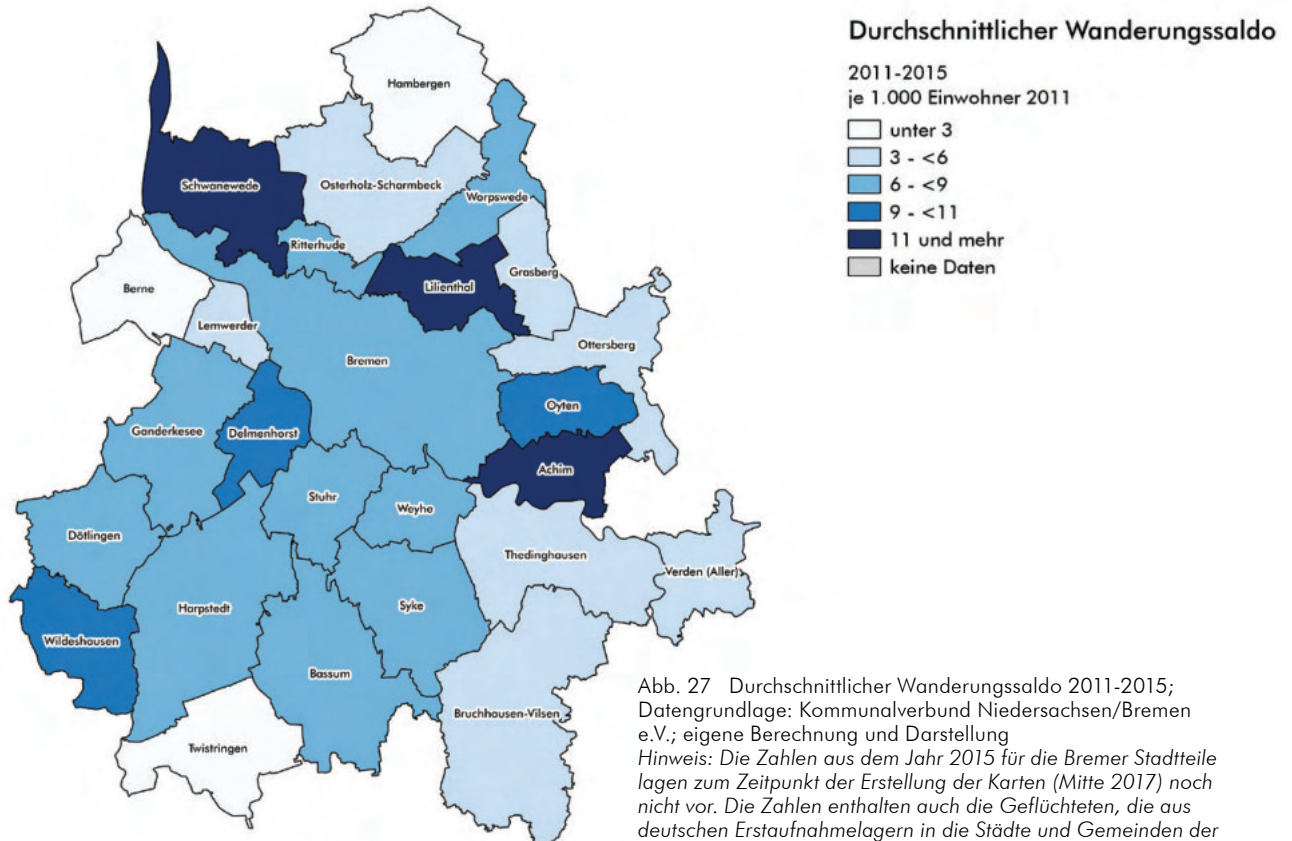
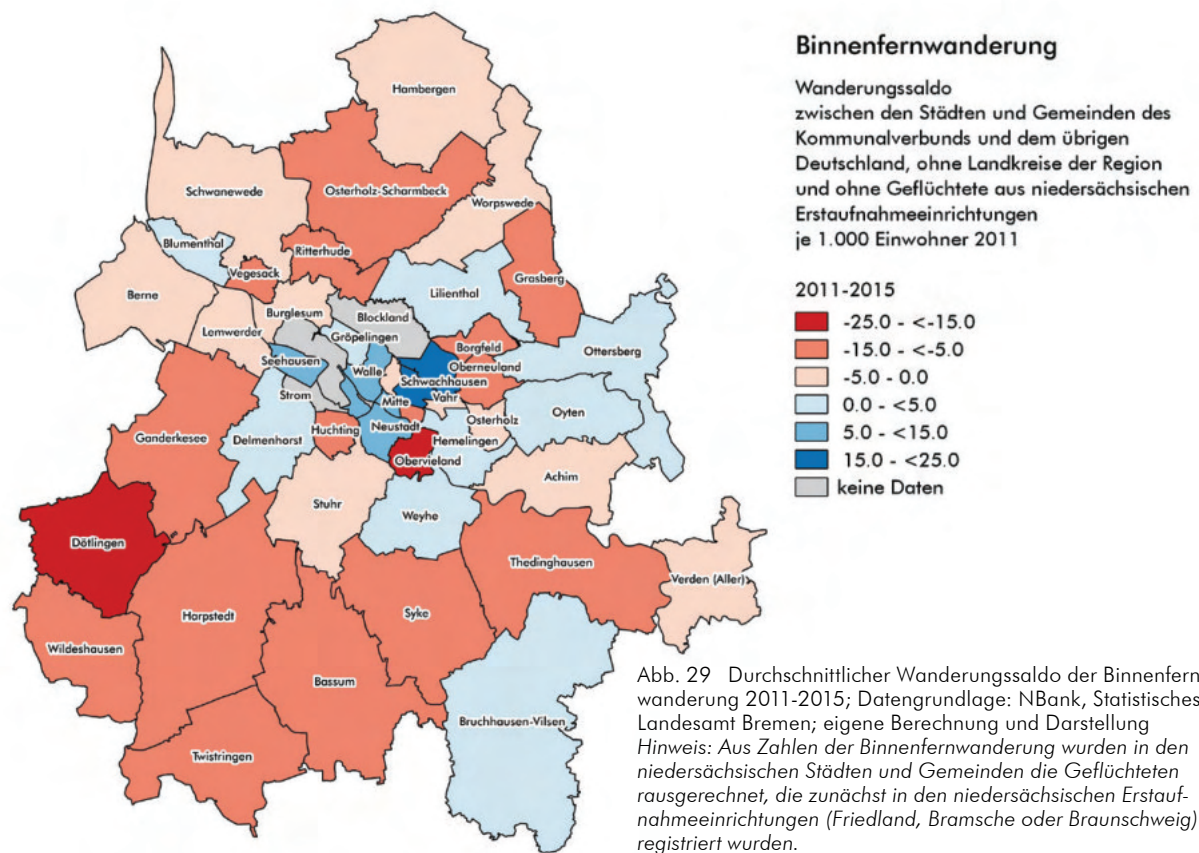
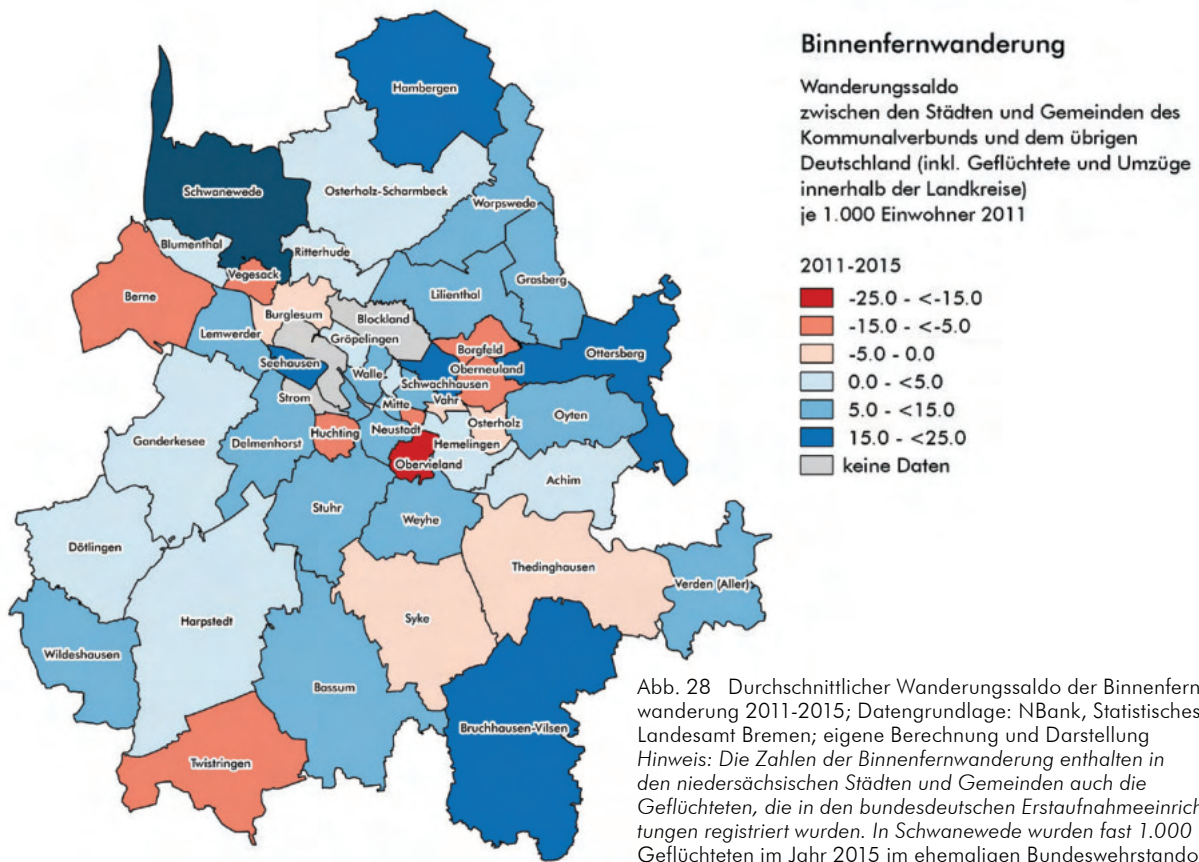


Abb. 27 Durchschnittlicher Wanderungssaldo 2011-2015; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Berechnung und Darstellung  
Hinweis: Die Zahlen aus dem Jahr 2015 für die Bremer Stadtteile lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Karten (Mitte 2017) noch nicht vor. Die Zahlen enthalten auch die Geflüchteten, die aus deutschen Erstaufnahmelagern in die Städte und Gemeinden der Region gezogen sind.



## Binnenfernwanderungen

### ***Von Zuzügen außerhalb der Region profitierte die Mitte der Region am stärksten.***

Die Binnenfernwanderung soll an dieser Stelle für die niedersächsischen Städte und Gemeinden differenziert betrachtet werden: Das heißt, zum einen werden alle Personen dargestellt, die von außerhalb der Region in die Städte und Gemeinden der Region gezogen sind. Zum anderen werden nur die Personen zahlenmäßig aufgeführt, die von außerhalb der Landkreise, deren Städte und Gemeinden Mitglieder im Kommunalverbund sind (Diepholz, Oldenburg, Osterholz, Verden und Wesermarsch), in die Region gezogen sind. Gleichzeitig werden aus dieser Betrachtung auch die Geflüchteten ausgeschlossen, die aus den niedersächsischen Erstaufnahmeeinrichtungen in die Region gezogen sind (s.o.). Aus anderen Bundesländern stammende Geflüchtete können aufgrund fehlender konkreter Angaben dabei nicht berücksichtigt werden.

Da in Bremen die Problematik, dass Geflüchtete in den Zahlen der Binnenfernwanderung enthalten sind, deutlich geringer ausfällt, wird für Bremen keine gesonderte Berechnung angestellt. Dementsprechend zeigt sich ein sehr unterschiedliches Bild bezogen auf die Binnenfernwanderung für die niedersächsischen Städte und Gemeinden.

Die Abbildung 28 verdeutlicht, dass fast alle Städte und Gemeinden der Region zwischen 2011 und 2015 Einwohnerinnen und Einwohner durch Binnenfernwanderungsüberschüsse dazu gewonnen haben, mit Ausnahme einiger weniger Städte und Gemeinden.

Wie die Abbildung 29 gleichzeitig deutlich macht, beruht ein Teil dieser Wanderungsüberschüsse allerdings auf Zuzügen Geflüchteter aus niedersächsischen Erstaufnahmeeinrichtungen sowie auf Zuzügen aus benachbarten Städten und Gemeinden innerhalb des Landkreises.

Ohne diese Zugezogenen wäre der Wanderungssaldo in den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden im betrachteten Zeitraum negativ. Allein einzelne Städte und Gemeinden in der

Nachbarschaft Bremens sowie die Gemeinden Ottersberg und Bruchhausen-Vilsen haben Wanderungsüberschüsse durch Binnenfernwanderung zu verzeichnen. Dabei profitiert der Flecken Ottersberg von der Hochschule für Künste im Sozialen und die Gemeinde Bruchhausen-Vilsen von Zuzügen aus dem angrenzenden Landkreis Nienburg und dem nahe gelegenen Heidekreis.

Gleichzeitig weisen die Wanderungsbilanzen im niedersächsischen Teil des Kommunalverbunds die folgenden Auffälligkeiten auf: In der Stadt Achim, für die insgesamt ein hoher Wanderungsüberschuss festgestellt wurde, fiel das Wachstum durch Binnenfernwanderung nur gering aus bzw. war ohne die zugezogenen Geflüchteten sowie aus den regionalen Landkreisen Zugezogenen sogar negativ. Auch aus anderen Städten und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens (Stuhr, Ritterhude, Schwanewede) zogen mehr Menschen in das übrige Deutschland fort, als von dort aus in die entsprechenden Städte und Gemeinden.

Die Gemeinde Berne hingegen verliert offensichtlich weniger Menschen in das Bundesgebiet als in Städte und Gemeinden der Landkreise Wesermarsch und Oldenburg, so dass der Wanderungssaldo unter Einbeziehung der Landkreise deutlich negativer ist.

Auch in der Gemeinde Dötlingen zeigt sich der Einfluss der Umzüge in der Region. Unter Ausschluss der Umzüge durch Geflüchtete sowie innerhalb des Landkreises zeigt sich hier ein negativer Wanderungssaldo.

In Bremen haben insbesondere die zentralen Stadtteile – abgesehen von der östlichen Vorstadt – von positiven Wanderungssaldi mit dem übrigen Deutschland profitiert, während die am Rande gelegenen Stadtteile und Bremen Nord tendenziell eine negative Wanderungsbilanz aufweisen.

## Auslandswanderungen

**In den letzten Jahren sind deutlich mehr Menschen aus dem Ausland in fast alle Städte und Gemeinden des Kommunalverbunds gezogen als in das Ausland verzogen.**

*Hinweis zu den Datengrundlagen: In Bremen sind im Gegensatz zu den niedersächsischen Städten und Gemeinden auch die Zahlen der Geflüchteten in der Auslandswanderung enthalten. Daher lassen sich die Bremer Zahlen nur bedingt mit denen der niedersächsischen Städte und Gemeinden vergleichen.*

Zwischen 2011 und 2015 sind fast alle Stadtteile, Städte und Gemeinden der Region durch einen positiven Auslandswanderungssaldo gewachsen (vgl. Abb. 30).

Aufgrund der in den Bremer Zahlen enthaltenen Flüchtlingszahlen sind in Bremen besonders die Stadtteile durch Auslandszuwanderung gewachsen, in denen sich Flüchtlingsunterkünfte oder Erstaufnahmeeinrichtungen befinden, wie zum Beispiel

Obervieland oder Mitte (größere Erstaufnahmeeinrichtungen) oder in denen Menschen aus dem Ausland günstigen Wohnraum gefunden haben bzw. größere Unterkünfte errichtet wurden (z.B. Walle, Gröpelingen). Kaum durch Auslandszuwanderung gewachsen sind lediglich die Stadtteile Findorff, Östliche Vorstadt und Schwachhausen.

Die Mehrheit der zwischen 2011 und 2015 Zugezogenen (rund 58 %) stammte aus EU-Ländern und 42 % aus Ländern außerhalb der EU. Etwas mehr als die Hälfte dieser Menschen ist in den Jahren 2014 und 2015 nach Bremen gekommen.

Unter den niedersächsischen Kommunen des Kommunalverbunds sind besonders die Städte Delmenhorst und Wildeshausen sowie die Gemeinden Twistringen, Dötlingen und Bassum stärker als andere durch Zuzugsüberschüsse aus dem Ausland gewachsen. Nur aus dem Flecken Ottersberg sind mehr Menschen in das Ausland gezogen, als aus dem Ausland nach Ottersberg.

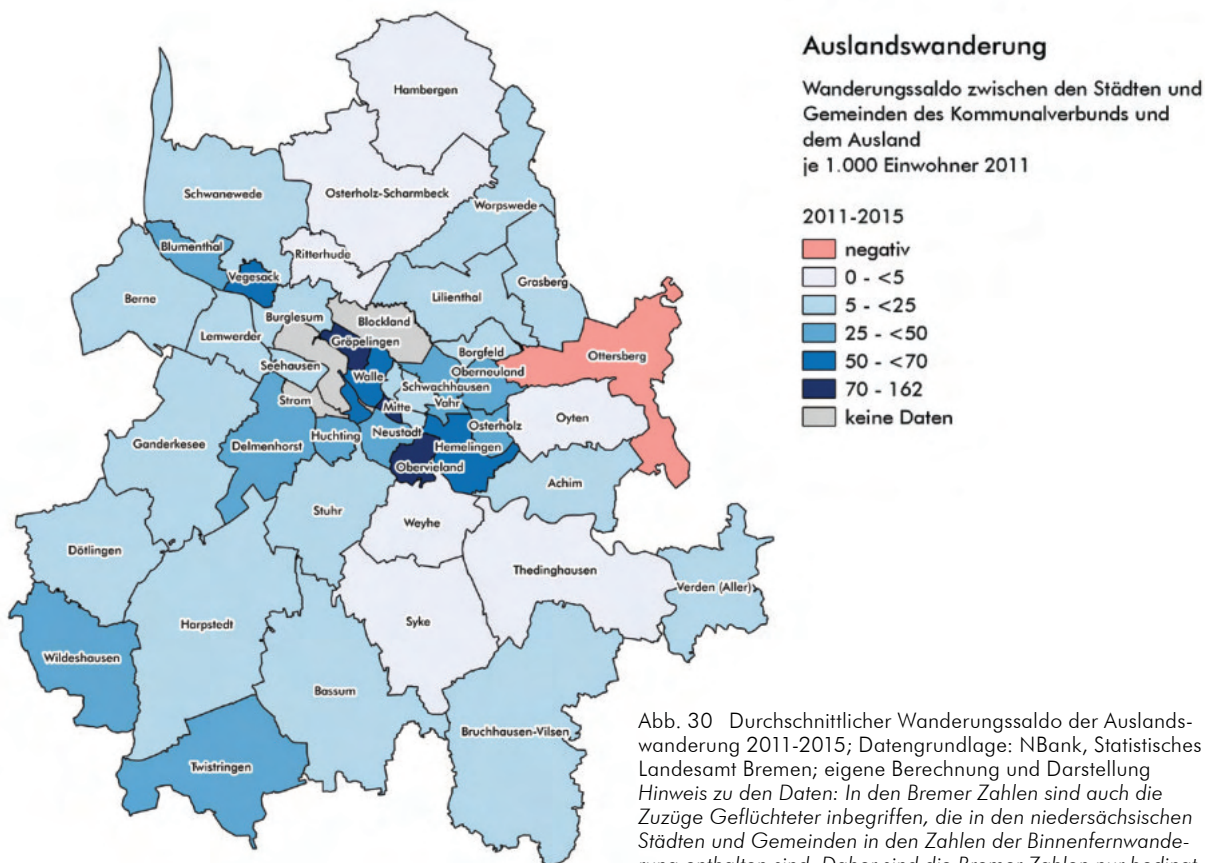


Abb. 30 Durchschnittlicher Wanderungssaldo der Auslands-wanderung 2011-2015; Datengrundlage: NBank, Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung  
*Hinweis zu den Daten: In den Bremer Zahlen sind auch die Zuzüge Geflüchteter inbegriffen, die in den niedersächsischen Städten und Gemeinden in den Zahlen der Binnenfernwan-derung enthalten sind. Daher sind die Bremer Zahlen nur bedingt mit den niedersächsischen Zahlen vergleichbar.*

## Regionale Wanderungen

**Die meisten niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region profitierten stärker von der regionalen Wanderung als die Stadtteile Bremens.**

Die regionalen Wanderungen zeigen die folgende Tendenz: Während in allen Bremer Stadtteilen die Fortzüge in die Region die Zuzüge aus der Region überstiegen, verhielt sich dies in den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden genau umgekehrt. Mit Ausnahme von Hambergen, Twistringen, Verden, Wildeshausen und Lemwerder konnten alle niedersächsischen Städte und Gemeinden des Kommunalverbands Wanderungsgewinne verbuchen. Besonders hohe Zuzugsüberschüsse erlebten die Städte und Gemeinden im Landkreis Oldenburg, die Stadt Syke sowie viele Nachbarstädte und -gemeinden Bremens (vgl. Abb. 31).

Dies legt die Vermutung nahe, dass ein Teil der Wanderungsgewinne aus Großstadt-Umlandwanderungen zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands resultieren. Diese Stadt-Umlandwanderungsbeziehungen werden daher im folgenden Abschnitt näher untersucht.

Anschließend werden darüber hinaus auch die Wanderungsbeziehungen der Mittelzentren mit ihren jeweiligen „Umlandgemeinden“ untersucht, da auch hieraus ein Teil der Dynamik der Bevölkerungsentwicklung resultiert.

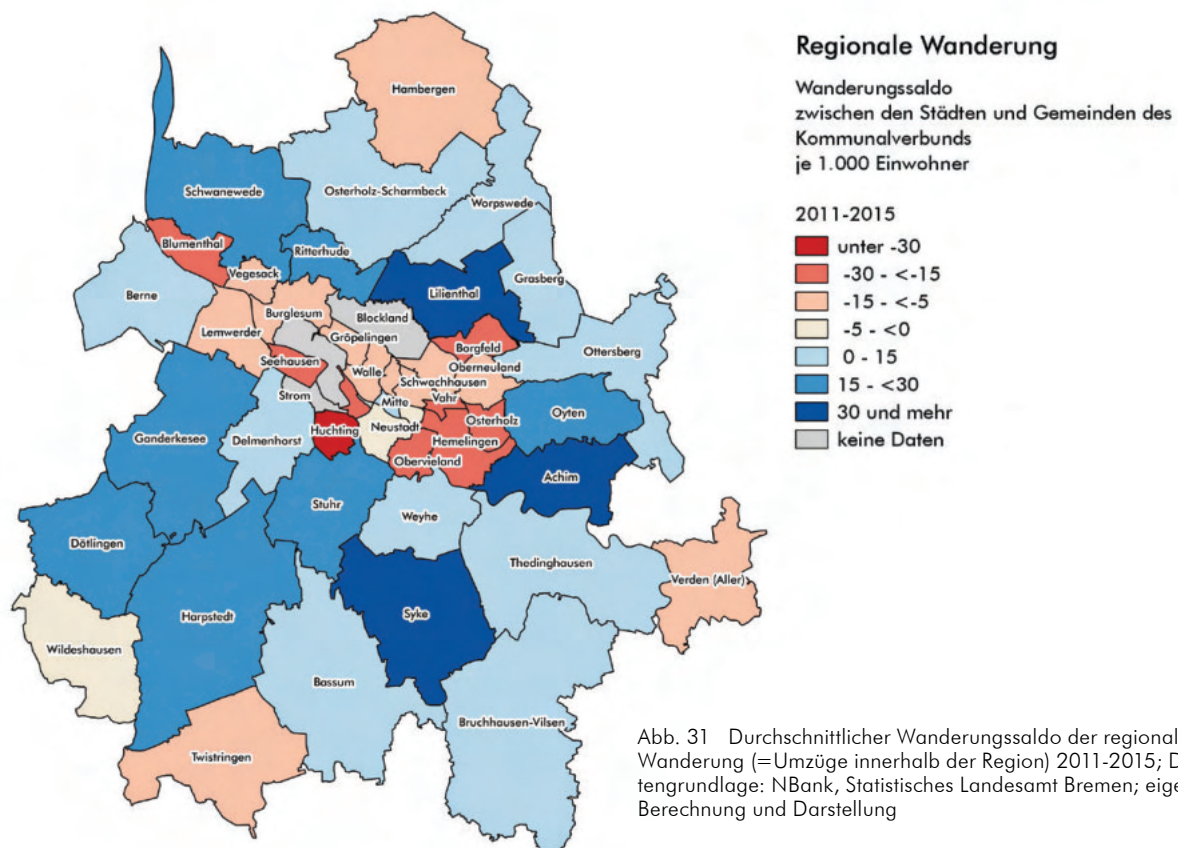


Abb. 31 Durchschnittlicher Wanderungssaldo der regionalen Wanderung (=Umzüge innerhalb der Region) 2011-2015; Datengrundlage: NBank, Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

### Umlandwanderungen (Wanderungssaldi absolut und relativ je 1.000 Einwohner)

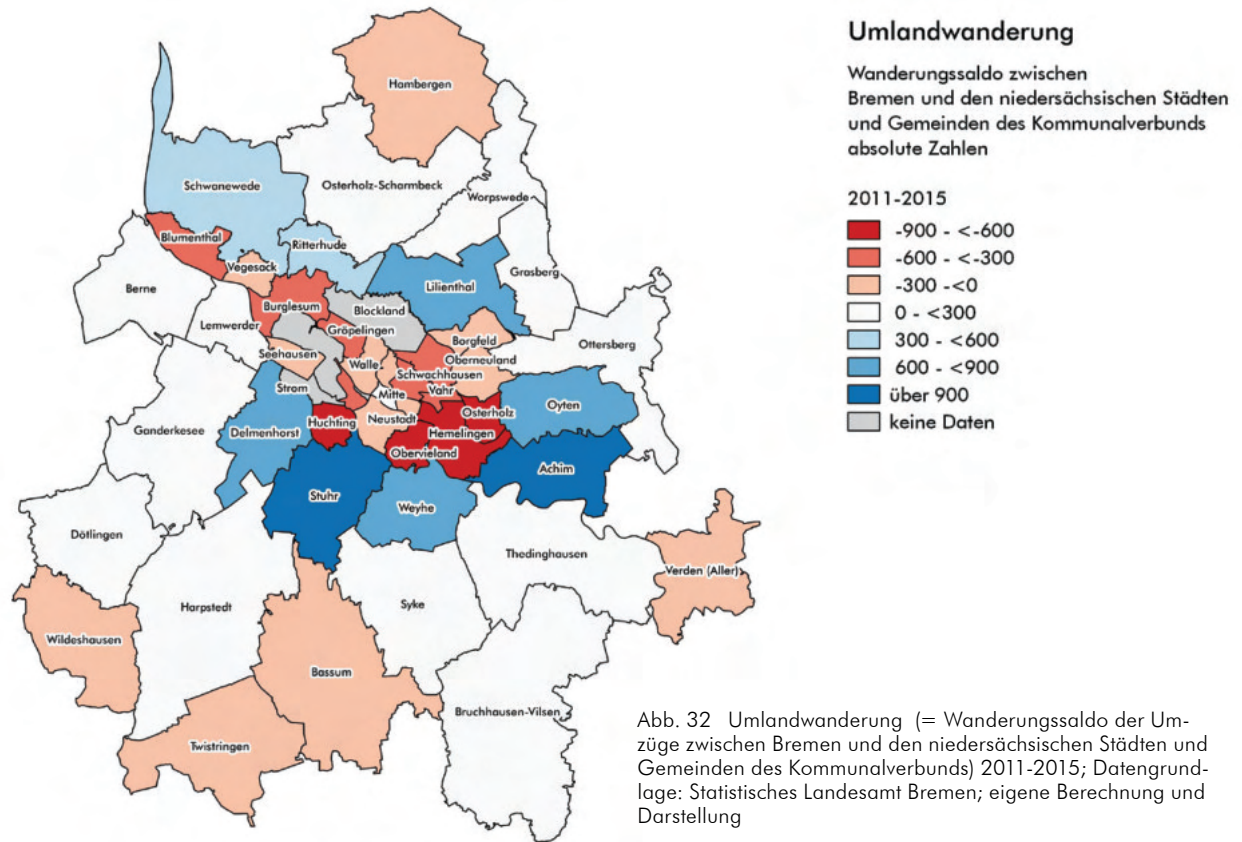


Abb. 32 Umlandwanderung (= Wanderungssaldo der Umzüge zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds) 2011-2015; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

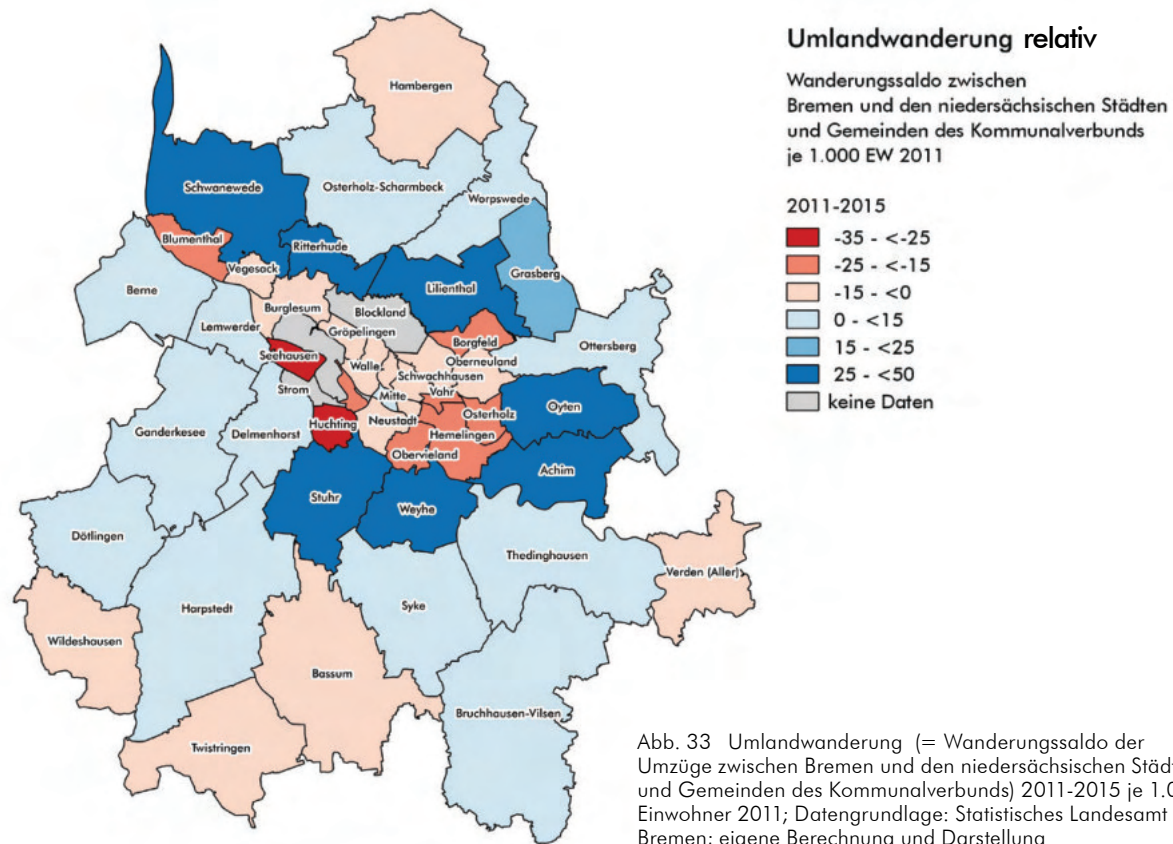


Abb. 33 Umlandwanderung (= Wanderungssaldo der Umzüge zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds) 2011-2015 je 1.000 Einwohner 2011; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

## Umlandwanderungen (absolute Zahlen und je 1.000 Einwohner im Jahr 2011)

**Aus den am Rande gelegenen Stadtteilen Bremens sind vergleichsweise mehr Menschen in die Region fortgezogen. Gleichzeitig gewinnen fast alle benachbarten Städte und Gemeinden viele neue Einwohner durch Zuzüge aus Bremen.**

Insgesamt sind zwischen 2011 und 2015 jährlich zwischen 4.100 und 4.900 Menschen aus den Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds nach Bremen und jeweils zwischen 5.700 und 6.500 Personen aus Bremen in die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region gezogen. Davon der weitaus größte Teil (zwischen rund 82 % und 87 %) in Städte und Gemeinden in direkter Nachbarschaft Bremens oder mit guter Anbindung zu Bremen (Achim, Delmenhorst, Ganderkesee, Lilienthal, Osterholz-Scharmbeck, Ottersberg, Oyten, Ritterhude, Schwanewede, Stuhr, Syke, Weyhe). Daher war der Wanderungssaldo von Bremen mit den Städten und Gemeinden der Region im betrachteten Zeitraum negativ.

Bei den Fortzügen aus Bremen in die niedersächsischen Städte und Gemeinden lassen sich eindeutige Muster erkennen: Je weiter die Städte und Gemeinden von Bremen entfernt liegen, desto weniger Zugewinne durch Umlandwanderungen hatten diese zu verzeichnen. Dabei verloren insbesondere die am Rande Bremens gelegenen Stadtteile (Blumenthal, Seehausen, Huchting, Obervieland, Hemelingen, Osterholz) Einwohner durch Fortzüge in das Umland.

Gleichzeitig hatten die meisten an Bremen angrenzenden Städte und Gemeinden (erster Ring) sowohl absolut als auch relativ hohe Zuwächse zu verzeichnen. Delmenhorst hatte zwar absolut hohe Wanderungsgewinne, relativ ist die Bevölkerung dort jedoch nur geringfügig durch Zuzüge aus Bremen gewachsen.

Bei den kleineren Gemeinden Schwanewede und Ritterhude verhielt sich dies genau umgekehrt. Beide sind zwar gemessen in absoluten Zahlen nur leicht durch Zuzüge aus Bremen gewachsen, relativ hat die Bevölkerungszahl dort jedoch stärker zugenommen (vgl. Abb. 32, 33).

Insgesamt legen die oben beschriebenen Wanderungsgewinne in den niedersächsischen Städten und Gemeinden sowie die Wanderungsverluste in Bremer Stadtteilen die Vermutung nahe, dass viele Haushalte im Radius ihres bisherigen Wohnortes eine Wohnung suchen, unabhängig von Gemeinde- oder Landesgrenzen.

### Familienwanderung

**Die Wanderungsgewinne der niedersächsischen Städte und Gemeinden beruhen zum Teil auf Stadt-Umlandwanderungen von Familien.**

Betrachtet man als Indikator für „Familienwanderung“ zunächst die Wanderungssaldi der unter 18-Jährigen, so wird deutlich, dass die Wanderungs‘verluste‘ in diesen Altersgruppen in allen Bremer Stadtteilen verhältnismäßig hoch waren, während die Zuzugsüberschüsse in den niedersächsischen Städten und Gemeinden tendenziell mit der Entfernung zu Bremen abnahmen (mit Ausnahme der Gemeinden Berne, Lemwerder sowie des Fleckens Ottersberg).

Lediglich das am Rand der Region gelegene Mittelzentrum Verden sowie die Gemeinde Twistringen weisen in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen negative Wanderungssaldi auf.

In die Stadt Delmenhorst sind ebenfalls vergleichsweise viele Kinder und Jugendliche aus Bremen gezogen. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist Delmenhorst jedoch nur geringfügig durch Umlandwanderung von unter 18-Jährigen gewachsen (vgl. Abb. 34, 35 auf den Folgeseiten).

Die Wanderungsbilanz der 25 bis 50-Jährigen, die als ergänzender Indikator herangezogen wird, zeigt ein ähnliches Muster wie die Umlandwanderung der Kinder und Jugendlichen. Auch in dieser Altersgruppe sind mehr Menschen aus den Bremer Stadtteilen in die meisten niedersächsischen Städte und Gemeinden des Kommunalverbundes gezogen als in umgekehrte Richtung. Neben Verden und Twistringen weist auch Wildeshausen leichte Wanderungsverluste gegenüber Bremen auf (vgl. Abb. 36, 37 auf den Folgeseiten).

## Umlandwanderungen - Kinder und Jugendliche

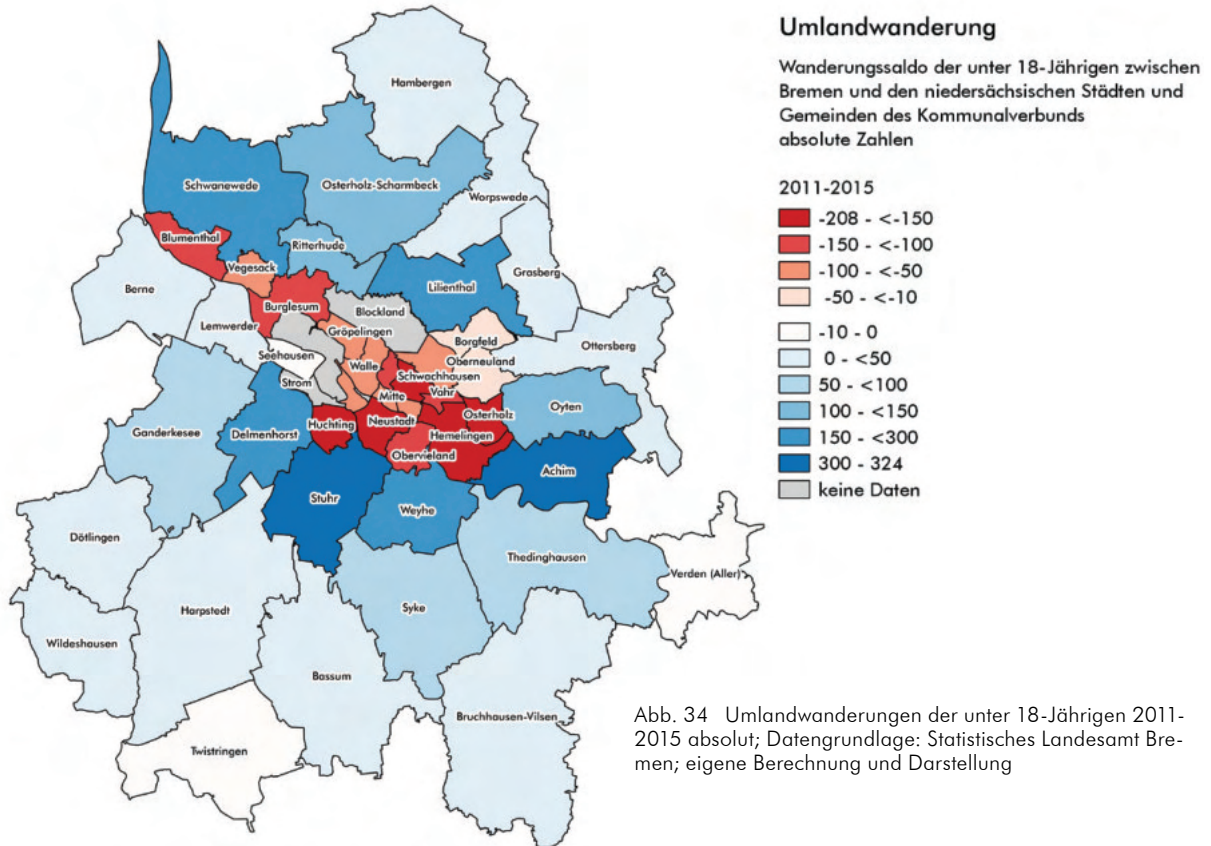


Abb. 34 Umlandwanderungen der unter 18-Jährigen 2011-2015 absolut; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

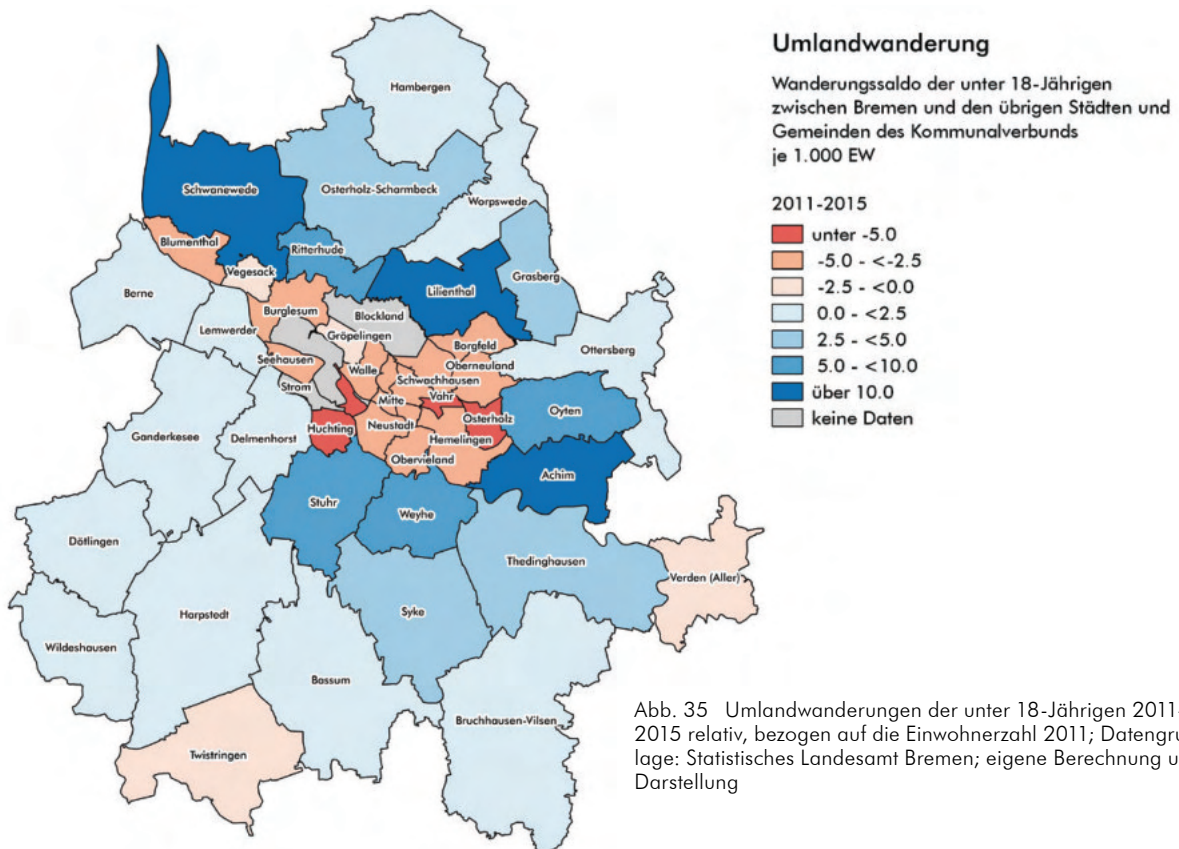


Abb. 35 Umlandwanderungen der unter 18-Jährigen 2011-2015 relativ, bezogen auf die Einwohnerzahl 2011; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung



## Umlandwanderungen - Erwachsene zwischen 25-50 Jahren

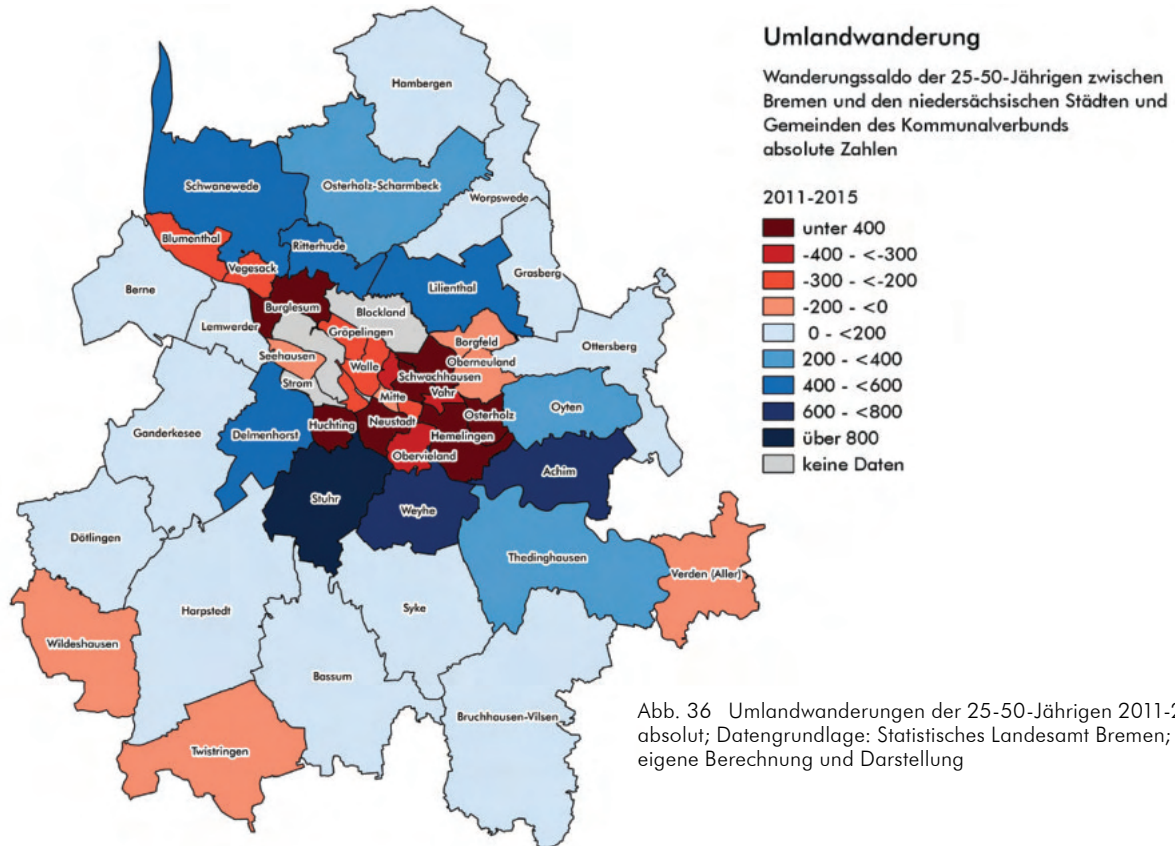


Abb. 36 Umlandwanderungen der 25-50-Jährigen 2011-2015 absolut; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

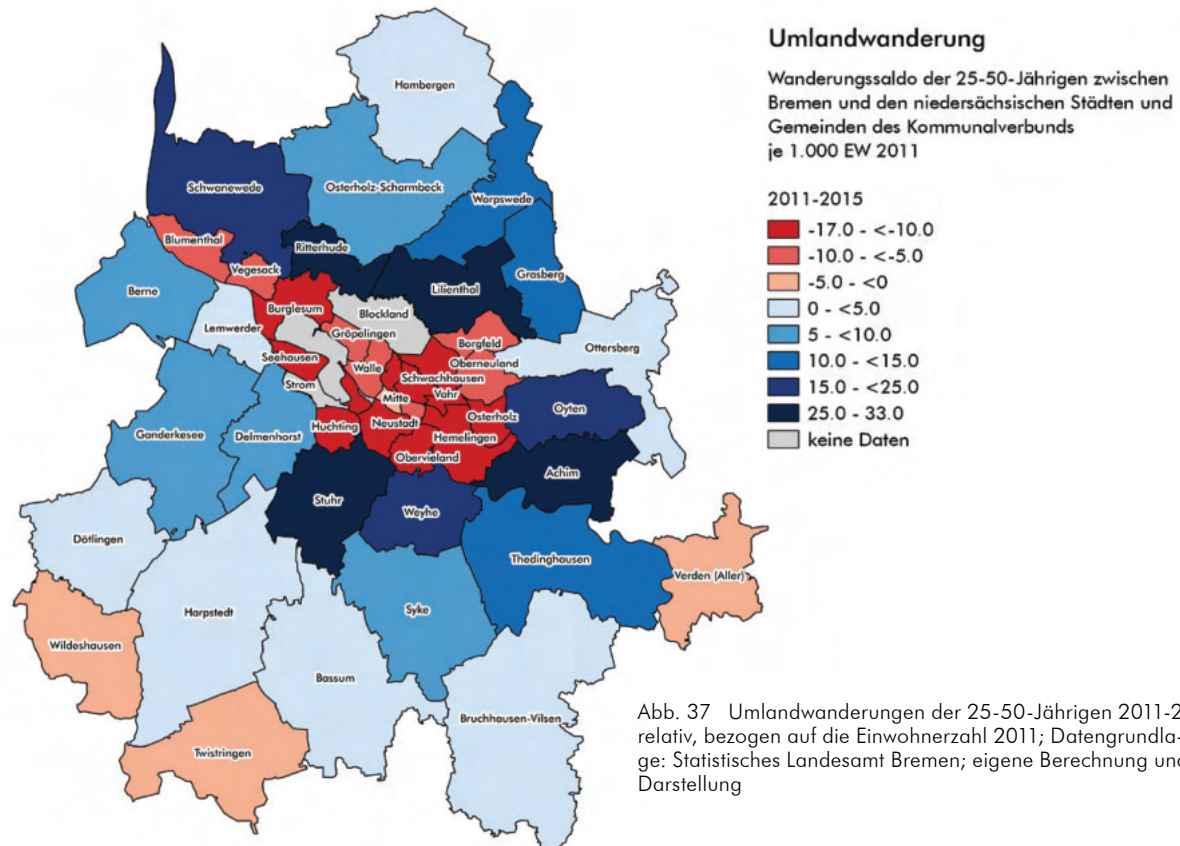


Abb. 37 Umlandwanderungen der 25-50-Jährigen 2011-2015 relativ, bezogen auf die Einwohnerzahl 2011; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

### Umlandwanderungen - Ausbildungswanderung

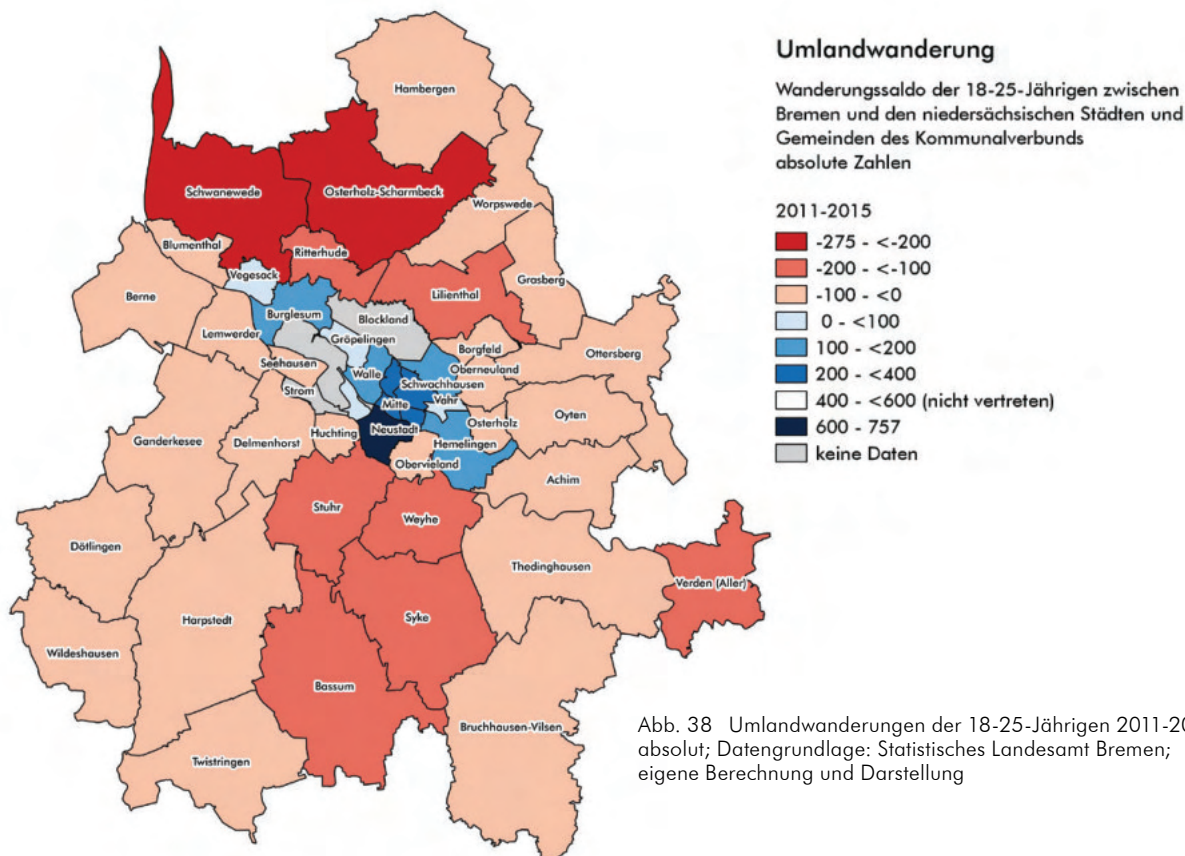


Abb. 38 Umlandwanderungen der 18-25-Jährigen 2011-2015 absolut; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

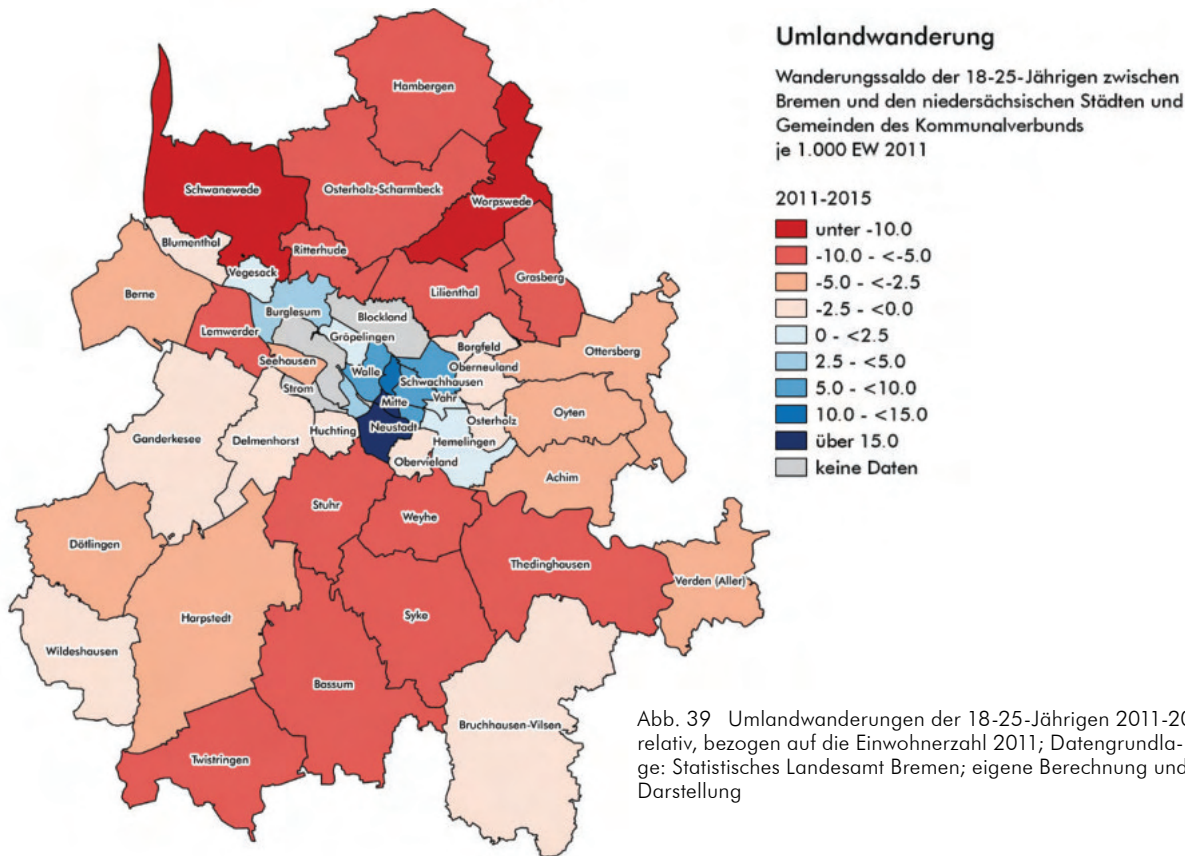


Abb. 39 Umlandwanderungen der 18-25-Jährigen 2011-2015 relativ, bezogen auf die Einwohnerzahl 2011; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

## Ausbildungswanderung

**Bremen hat zwischen 2011 und 2015 insgesamt von Wanderungsüberschüssen durch Ausbildungswanderung profitiert. Diese waren jedoch in den letzten Jahren tendenziell rückläufig.**

Im betrachteten Zeitraum war die Großstadt Bremen Ziel für junge Menschen, die dort eine Ausbildung bzw. ein Studium begannen. Viele dieser Menschen kamen aus der Region, so dass der Wanderungssaldo der jungen Menschen zwischen 18 und 25 Jahren in den letzten Jahren in vielen Bremer Stadtteilen positiv war.

Bevorzugt wurden dabei eindeutig innerstädtische Lagen (hier besonders die Stadtteile Neustadt, Mitte und Findorff) sowie Burglesum.

Auch in der Altersgruppe der Senioren über 65 Jahre verließen tendenziell mehr Menschen die Stadt Bremen Richtung Umland, als aus dem Umland in die Stadt zogen. Allein der Stadtteil Horn-Lehe ist durch Zuzug aus dem Umland gewachsen.

Ziel dieser Wanderungsbewegungen waren vor allem die Gemeinden Oyten, Lilienthal, Schwanebude und Weyhe. Und auch die Städte und Gemeinden im nördlichen Landkreis Diepholz konnten vergleichsweise hohe Zuzugsüberschüsse von Senioren über 65 Jahre verzeichnen (vgl. Abb. 40 bis 44 auf den Folgeseiten).

## Wanderungen durch „Best Ager“ und Senioren

**Aus den meisten Bremer Stadtteilen haben mehr Menschen zwischen 50 und 65 Jahren bzw. im Rentenalter die Stadt Richtung Nachbargemeinden verlassen, als Personen dieser Altersgruppen in die Großstadt zogen.**

Im Alter zwischen 50 und 65 Jahren und über 65 Jahre sind in den letzten Jahren deutlich weniger Menschen zwischen Bremen und den niedersächsischen Nachbargemeinden umgezogen als in den anderen Altersgruppen. Allerdings hatte Bremen auch in diesen Altersgruppen in den meisten Stadtteilen Wanderungsverluste zu verzeichnen.

In der Altersgruppe der „Best-Ager“ zwischen 50 und 65 Jahren wiesen lediglich die Stadtteile Mitte und Schwachhausen sowie Bremen-Nord mit Burglesum, Vegesack und Blumenthal positive Wanderungsgewinne auf. Aus den übrigen Stadtteilen zogen mehr Menschen in das Umland als in umgekehrte Richtung. Dabei hatte Delmenhorst absolut die größten Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe zu verzeichnen, während Lilienthal und Grasberg relativ die meisten Menschen zwischen 50 und 65 Jahre durch Zuzugsüberschüsse gewinnen konnte.

## Umlandwanderungen – „Best Ager“ und Senioren

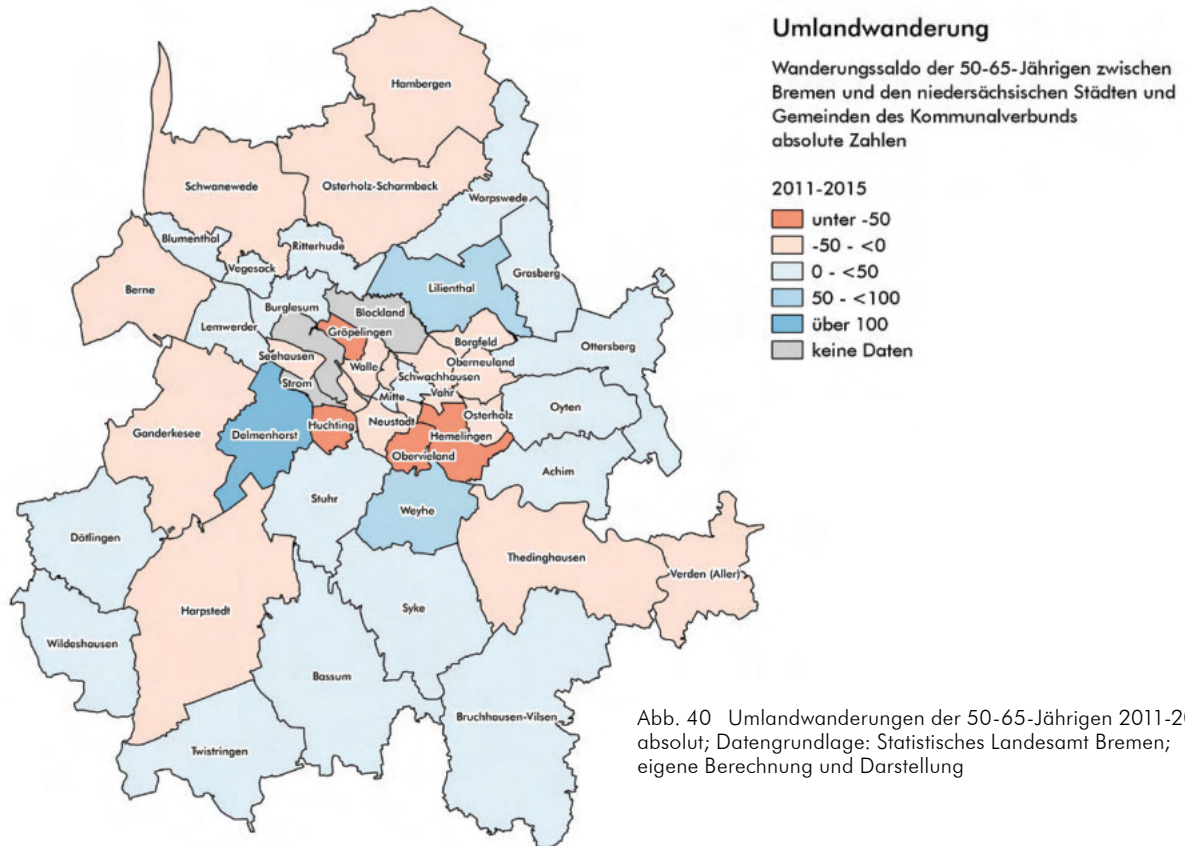


Abb. 40 Umlandwanderungen der 50-65-Jährigen 2011-2015 absolut; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

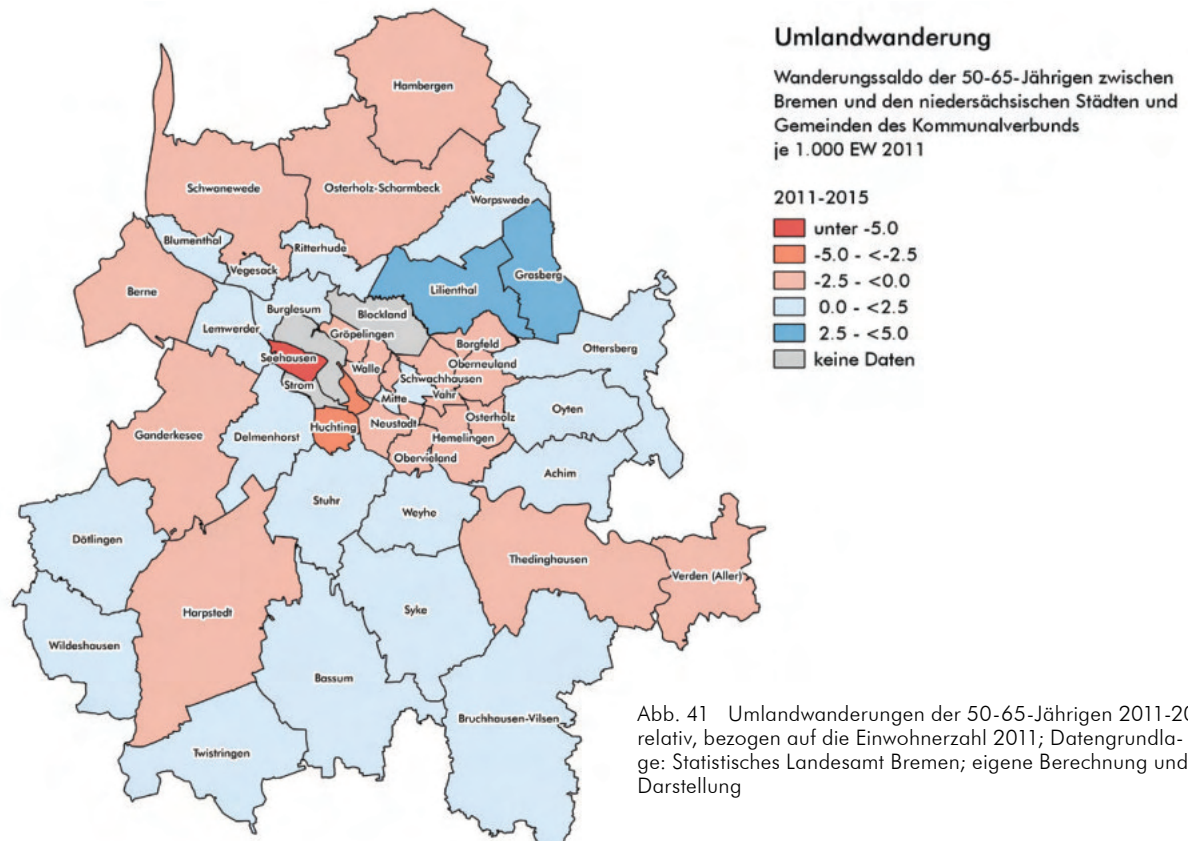
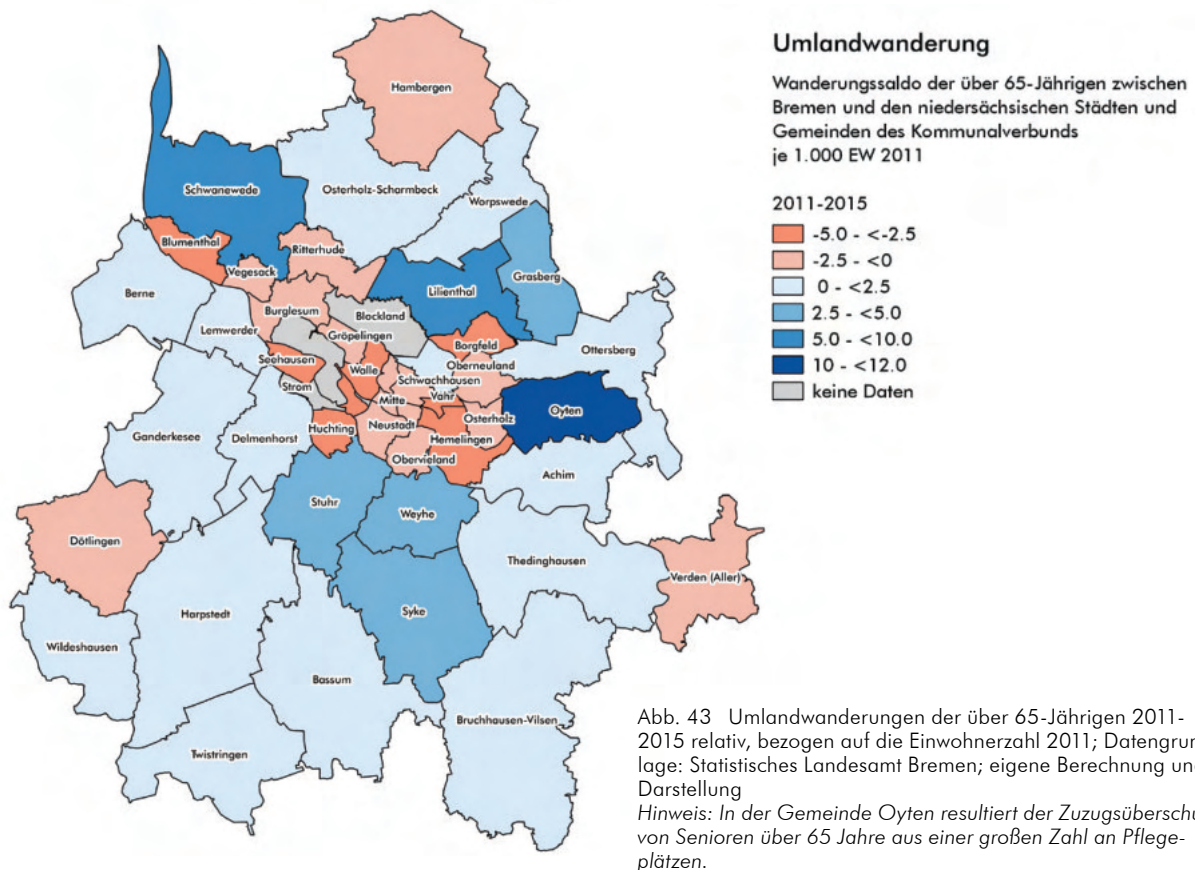
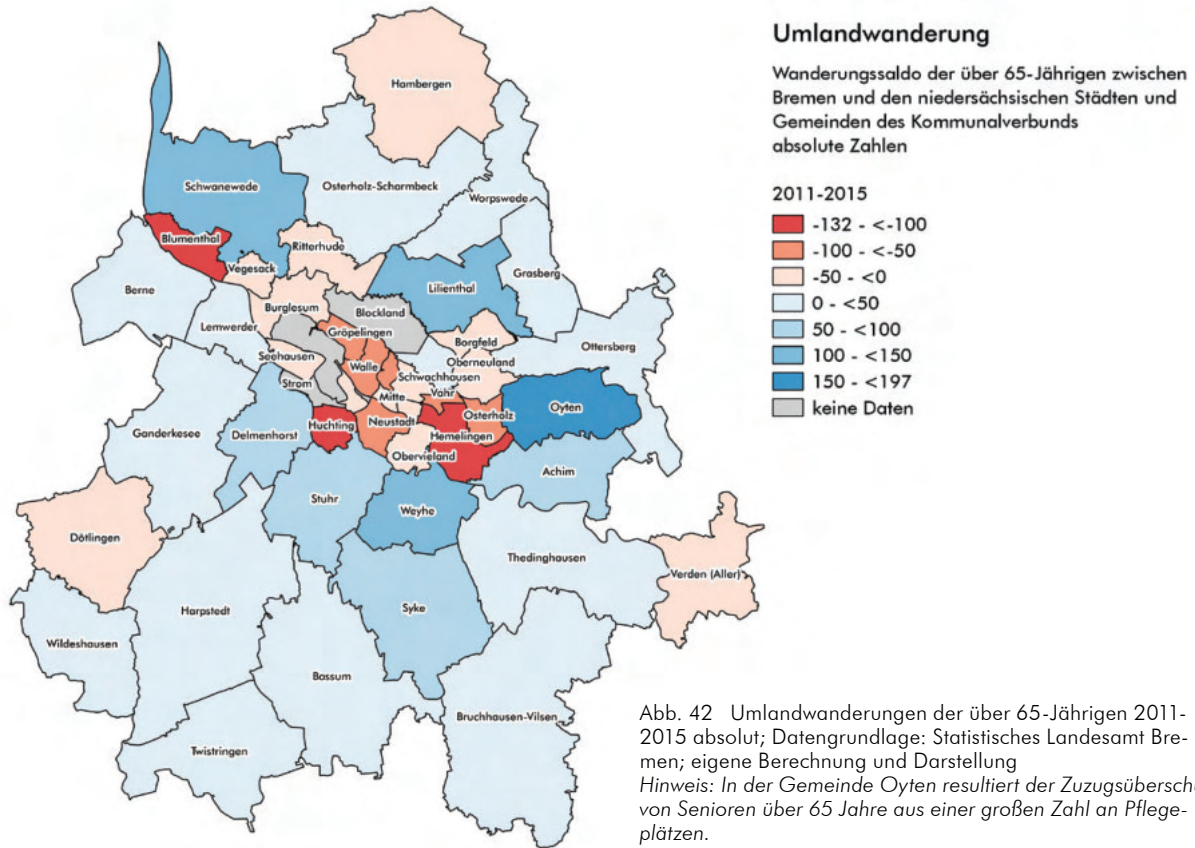


Abb. 41 Umlandwanderungen der 50-65-Jährigen 2011-2015 relativ, bezogen auf die Einwohnerzahl 2011; Datengrundlage: Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

## Umlandwanderungen - Senioren über 65 Jahren



### Umlandwanderungen der Mittelzentren

Hinweis zu den Datengrundlagen: Anders als zu den Wanderungen zwischen Bremen und den niedersächsischen Nachbarn liegen zu den Wanderungsbewegungen zwischen den Mittelzentren und deren Nachbargemeinden keine Daten zur Altersstruktur vor. Daher können nur die absoluten Wanderungszahlen ausgewertet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die am Rand der Region gelegenen Mittelzentren (Achim, Verden, Wildeshausen) nicht alle Daten der angrenzenden Gemeinden ausgewertet wurden, sondern nur die Zahlen der Gemeinden des Kommunalverbands.

Nicht nur zwischen Bremen und den angrenzenden Städten und Gemeinden, sondern auch zwischen den Mittelzentren und deren Nachbargemeinden gibt es teilweise enge Wanderungsverflechtungen. Während einzelne Städte verstärkt von negativen Wanderungssaldi gegenüber ihren Nachbargemeinden betroffen sind (z.B. das Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Delmenhorst oder die Stadt Stuhr), profitierten andere von Zuzügen aus angrenzenden kleineren Gemeinden (z.B. Bassum, Verden oder Achim).

### Kreisfreie Stadt Delmenhorst (Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion)

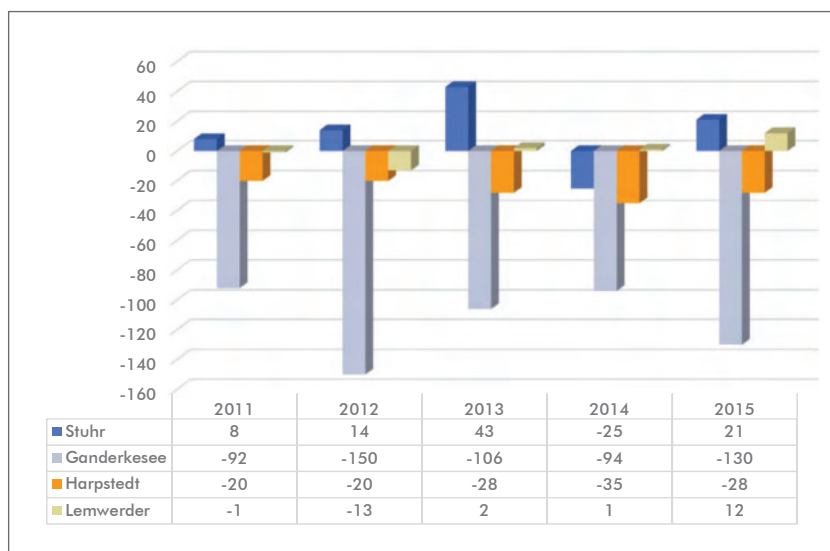


Abb. 44 Wanderungssaldo der Stadt Delmenhorst 2011-2015 mit den angrenzenden Städten und Gemeinden im Kommunalverbund (ohne Bremen); Datengrundlage: NBank/LSN; eigene Darstellung

Die Stadt Delmenhorst (Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion) verlor in den letzten Jahren insbesondere an die Nachbargemeinden Ganderkesee und Harpstedt Einwohner, während aus Stuhr und Lemwerder mehr Menschen nach Delmenhorst zogen als von dort aus fortzogen.

Zwischen den Jahren 2011 und 2015 führten die Zu- und Fortzüge zwischen Delmenhorst und seinen Nachbarn insgesamt zu einem negativen Wanderungssaldo von 641 Personen.

Im Vergleich der Gemeinden untereinander waren die Wanderungsverflechtungen zwischen Delmenhorst und Ganderkesee sieben bis zehnmal so hoch wie mit den anderen hier betrachteten Gemeinden (vgl. Abb. 44).

### Kreisstadt Wildeshausen (Mittelzentrum)

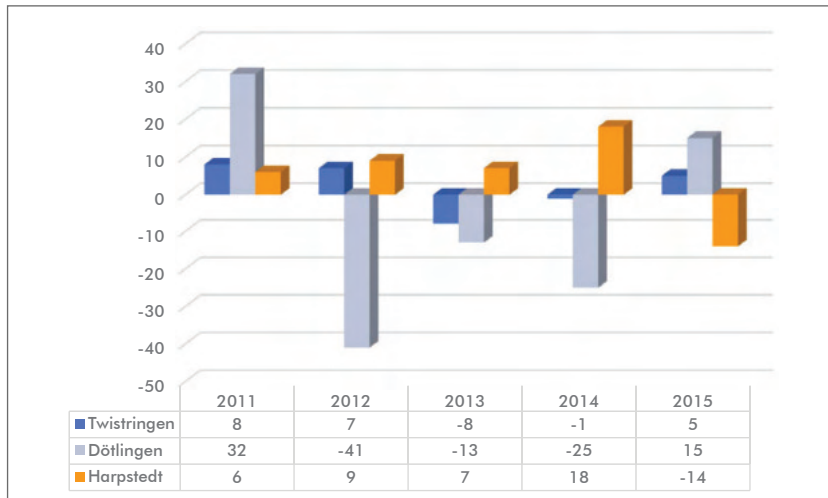


Abb. 45 Wanderungssaldo der Kreisstadt Wildeshausen 2011-2015 mit den angrenzenden Städten und Gemeinden im Kommunalverbund (ohne Bremen); Datengrundlage: NBank/LSN; eigene Darstellung

*Hinweis: Es werden hier nur die Daten aus den Nachbargemeinden ausgewertet, die Mitglieder im Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. sind. Die übrigen Nachbargemeinden aus dem Landkreis Oldenburg und dem Landkreis Vechta werden nicht betrachtet.*

Über die Jahre betrachtet war der Wanderungssaldo von Wildeshausen mit den Umlandgemeinden zwar relativ ausgeglichen, er war jedoch deutlichen Schwankungen ausgesetzt. Besonders mit den Gemeinden Dötlingen und Harpstedt bestehen intensive Wanderungsverflechtung, die in

Harpstedt insgesamt zu leichten Wanderungsgewinnen geführt haben, in Dötlingen in den Jahren 2011 und 2015 zu Wanderungsgewinnen, in den Jahren 2012 bis 2014 jedoch zu vergleichsweise hohen Wanderungsverlusten (vgl. Abb. 45).

### Kreisstadt Verden (Mittelzentrum)

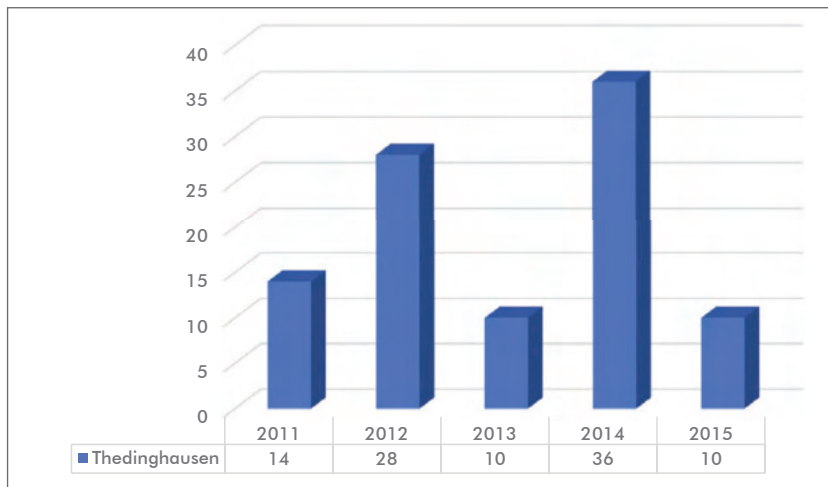


Abb. 46 Wanderungssaldo der Kreisstadt Verden 2011-2015 mit der angrenzenden Samtgemeinde Thedinghausen; Datengrundlage: NBank/LSN; eigene Darstellung

*Hinweis: Es werden nur die Wanderungsbewegungen mit der angrenzenden Samtgemeinde Thedinghausen ausgewertet, da die übrigen Nachbargemeinden nicht Mitglied im Kommunalverbund sind.*

In den letzten Jahren sind jährlich zwischen 60 und 80 Personen aus Thedinghausen nach Verden gezogen und zwischen 30 und 77 Personen aus Verden nach Thedinghausen. Dadurch ergab sich ein zwar über die Jahre schwankender, aber stets positiver Wanderungssaldo für die Kreisstadt Verden (vgl. Abb. 46).

### Stadt Achim (Mittelzentrum)

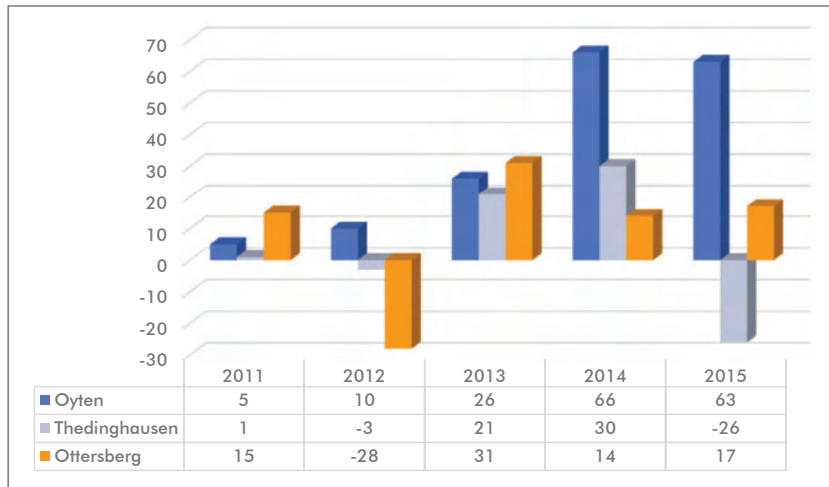


Abb. 47 Wanderungssaldo der Stadt Achim 2011-2015 mit den angrenzenden Gemeinden im Kommunalverbund; Datengrundlage: NBank/LSN; eigene Darstellung

Hinweis: Es werden hier nur die Daten aus den Nachbargemeinden ausgewertet, die Mitglieder im Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. sind. Die übrigen Nachbargemeinden werden nicht betrachtet.

In der Gesamtsicht hat Achim vom Zuzug aus den Nachbargemeinden profitiert. Die intensivsten Wanderungsverflechtungen bestanden in den letzten Jahren zwischen der Stadt Achim und der Gemeinde Oyten (in beide Richtungen zwischen 100 und 170 Personen), die jedes Jahr zu einem

positiven Wanderungssaldo für die Stadt Achim führten. Dagegen waren die Wanderungsverflechtungen mit Ottersberg und Thedinghausen deutlich geringer (maximal 87 Personen/Jahr) und schwankten über die Jahre (vgl. Abb. 47).

### Gemeinde Stuhr (Mittelzentrum)

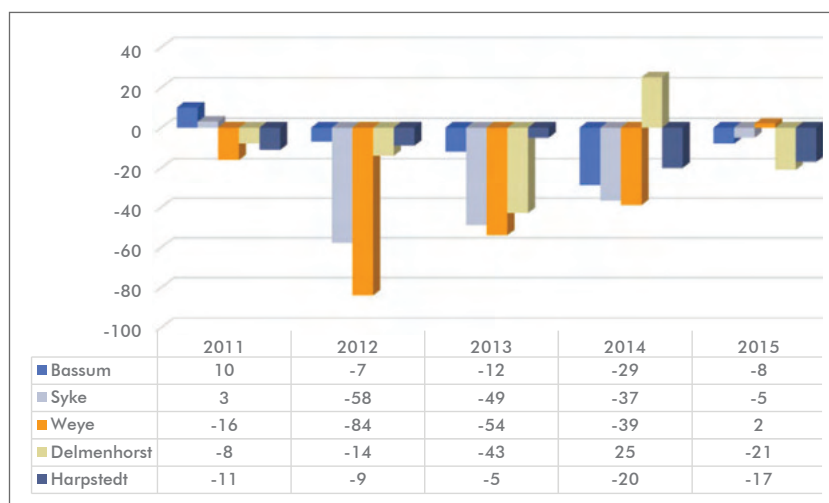


Abb. 48 Wanderungssaldo der Gemeinde Stuhr 2011-2015 mit den angrenzenden Städten und Gemeinden im Kommunalverbund; Datengrundlage: NBank/LSN; eigene Darstellung

In den letzten Jahren hat Stuhr an alle Nachbargemeinden Einwohner verloren. Selbst wenn der Wanderungssaldo in einzelnen Jahren leicht positiv war (z.B. mit Delmenhorst im Jahr 2014 oder Bassum im Jahr 2010), so zogen zwischen 2011 und 2015 rund 500 Menschen mehr aus Stuhr in die Nachbarstädte und -gemeinden als nach Stuhr.

Insgesamt waren die Wanderungsverflechtungen mit den Nachbargemeinden Stuhrs verhältnismäßig hoch. Dies betrifft insbesondere Weye (zwischen 120 und 200 Personen jährlich) sowie Delmenhorst und Syke (zwischen rund 40 und 110 Personen pro Jahr) (vgl. Abb. 48).



### Stadt Syke (Mittelzentrum)

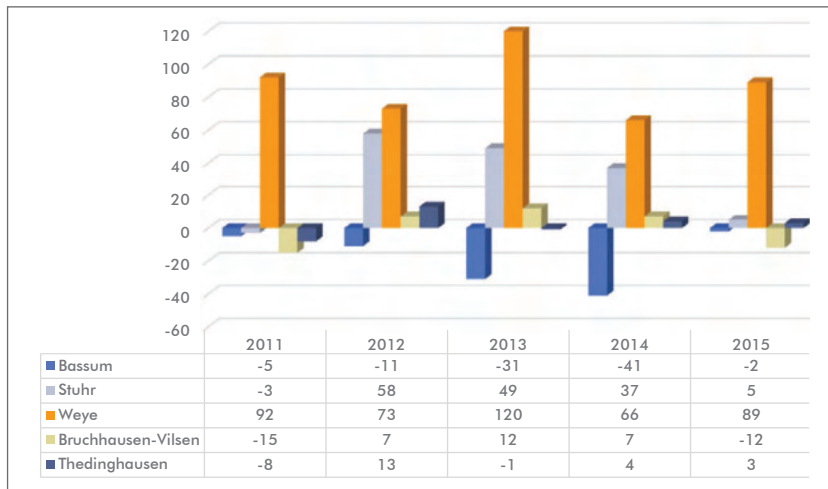


Abb. 49 Wanderungssaldo der Stadt Syke 2011-2015 mit den angrenzenden Gemeinden im Kommunalverbund; Datengrundlage: NBank/LSN; eigene Darstellung

Während die Stadt Syke gegenüber den Nachbarn Stuhr und Weyhe, und (geringfügig) auch gegenüber Thedinghausen, Wanderungsüberschüsse zu verzeichnen hatte, hat sie gegenüber Bassum Einwohner verloren. Die Saldi zwischen Bruchhausen-Vilsen und Syke waren über die Jahre relativ ausgeglichen.

Insgesamt ist Syke zwischen 2011 und 2015 durch die die Fortzüge übersteigende Zahl der Zuzüge aus den Nachbargemeinden um 506 Personen gewachsen. Die intensivsten Wanderungsverflechtungen bestanden mit den Gemeinden Bassum und Weyhe. Zwischen diesen Gemeinden und der Stadt Syke haben jährlich zwischen 90 und 150 Personen den Wohnort gewechselt (vgl. Abb. 49).

### Kreisstadt Osterholz-Scharmbeck (Mittelzentrum)

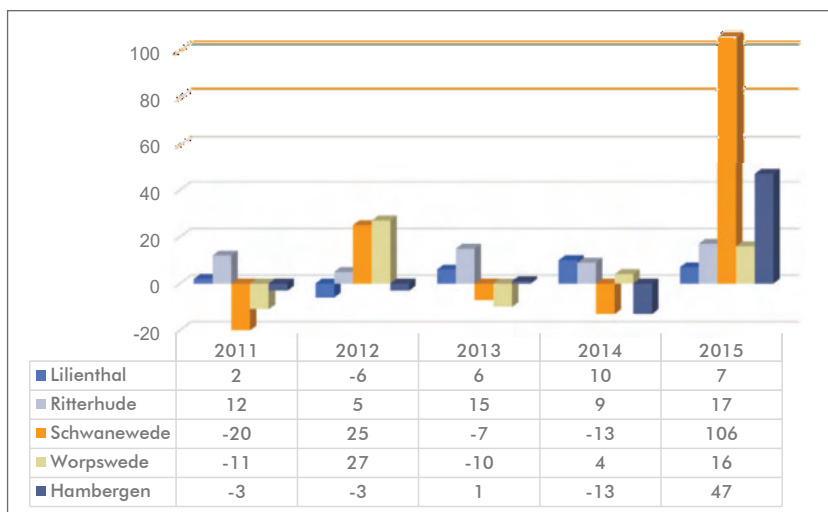


Abb. 50 Wanderungssaldo der Stadt Osterholz-Scharmbeck 2011-2015 mit den angrenzenden Gemeinden im Kommunalverbund; Datengrundlage: NBank/LSN; eigene Darstellung

Zwischen 2011 und 2014 waren die Zu- und Fortzüge in die Stadt Osterholz-Scharmbeck relativ ausgeglichen. Gegenüber Worswede, Ritterhude und Lilienthal konnten bis 2014 geringfügige Wanderungsüberschüsse, gegenüber Hambergen und Schwanewede geringfügige Wanderungsverluste verzeichnet werden. Im Jahr 2015 vollzog sich demgegenüber eine Trendwende. Aus allen Nachbargemeinden, besonders aber aus Schwanewede und

Hambergen, zogen mehr Menschen nach Osterholz-Scharmbeck als in die umgekehrte Richtung.

Im gesamten Zeitraum waren die Wanderungsverflechtungen mit den Gemeinden Ritterhude und Hambergen am ausgeprägtesten. Zwischen 90 und 175 Personen im Jahr zogen zwischen den genannten Gemeinden und Osterholz-Scharmbeck um (vgl. Abb. 50).

## 5.4 Bevölkerungsstruktur und -prognose

### Altersstruktur

**Die Stadtteile, Städte und Gemeinden verfügen jeweils über sehr unterschiedliche Anteile an Kindern, Jugendlichen und Senioren.**

Im Jahr 2015 war nahezu ein Viertel (rund 23 %) der Bevölkerung in der Region Bremen älter als 65 Jahre. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren machten zusammen rund 16 % der Bevölkerung aus.

Dabei unterscheiden sich die Stadtteile, Städte und Gemeinden hinsichtlich ihrer Altersstruktur deutlich voneinander. Während in Oberneuland, Wörpswede und Burglesum bereits über 25 % der Menschen das Rentenalter erreicht haben, sind andere – ausschließlich Bremer Stadtteile (Borgfeld, Gröpelingen, Huchting und Blumenthal) – überdurchschnittlich jung (vgl. Abb. 52, 53).

Gleichzeitig gibt es Stadtteile, Städte und Gemeinden, in denen sowohl der Anteil an Kindern und Jugendlichen als auch der Anteil an Senioren über 65 Jahre relativ hoch ist (in Bremen: Huchting und Obervieland; in Niedersachsen: Achim, Lilienthal und Ritterhude).

In einigen Stadtteilen, Städten und Gemeinden gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen und einen unterdurchschnittlichen Anteil an Senioren über 65 Jahre (Bremen: Borgfeld, Gröpelingen, Osterholz und Blumenthal; Niedersachsen: insbesondere Thedinghausen, Dötlingen, Wildeshausen, Twistringern,

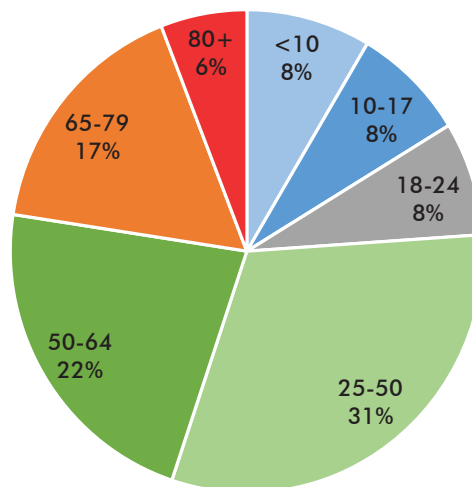


Abb. 51 Altersstruktur in der Region Bremen 2015 in Altersgruppen (Jahre) und %; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

Grasberg und Verden, aber auch – mit etwas höheren Seniorenanteilen – Ottersberg, Oyten und Schwanewede.

Tendenzen der Überalterung (überdurchschnittlich hohe Anteile an Senioren über 65 Jahre und unterdurchschnittliche Anteile an Kindern und Jugendlichen) haben in Bremen Schwachhausen und Horn-Lehe, in Niedersachsen Lemwerder und Wörpswede.

Sowohl unterdurchschnittliche Anteile an Senioren als auch an Kindern und Jugendlichen weisen lediglich die bei Studierenden beliebten innerstädtischen Bremer Stadtteile Neustadt, Mitte, östliche Vorstadt und Walle auf.

		Bremen	Niedersachsen
Alt +	Jung +	Huchting, Obervieland	Achim, Lilienthal, Ritterhude
Alt –	Jung +	Borgfeld, Gröpelingen, Osterholz, Blumenthal	mit geringen Seniorenanteilen: Thedinghausen, Dötlingen, Wildeshausen, Twistringern, Grasberg, Verden sowie mit etwas höheren Seniorenanteilen: Ottersberg, Oyten, Schwanewede
Alt +	Jung –	Schwachhausen, Horn Lehe	Lemwerder, Wörpswede
Alt –	Jung –	Neustadt, Mitte, östliche Vorstadt, Walle	

Abb. 52 Über- oder unterdurchschnittliche Anteile an Kindern/Jugendlichen oder Senioren in den Stadtteilen, Städten und Gemeinden der Region Bremen 2015; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

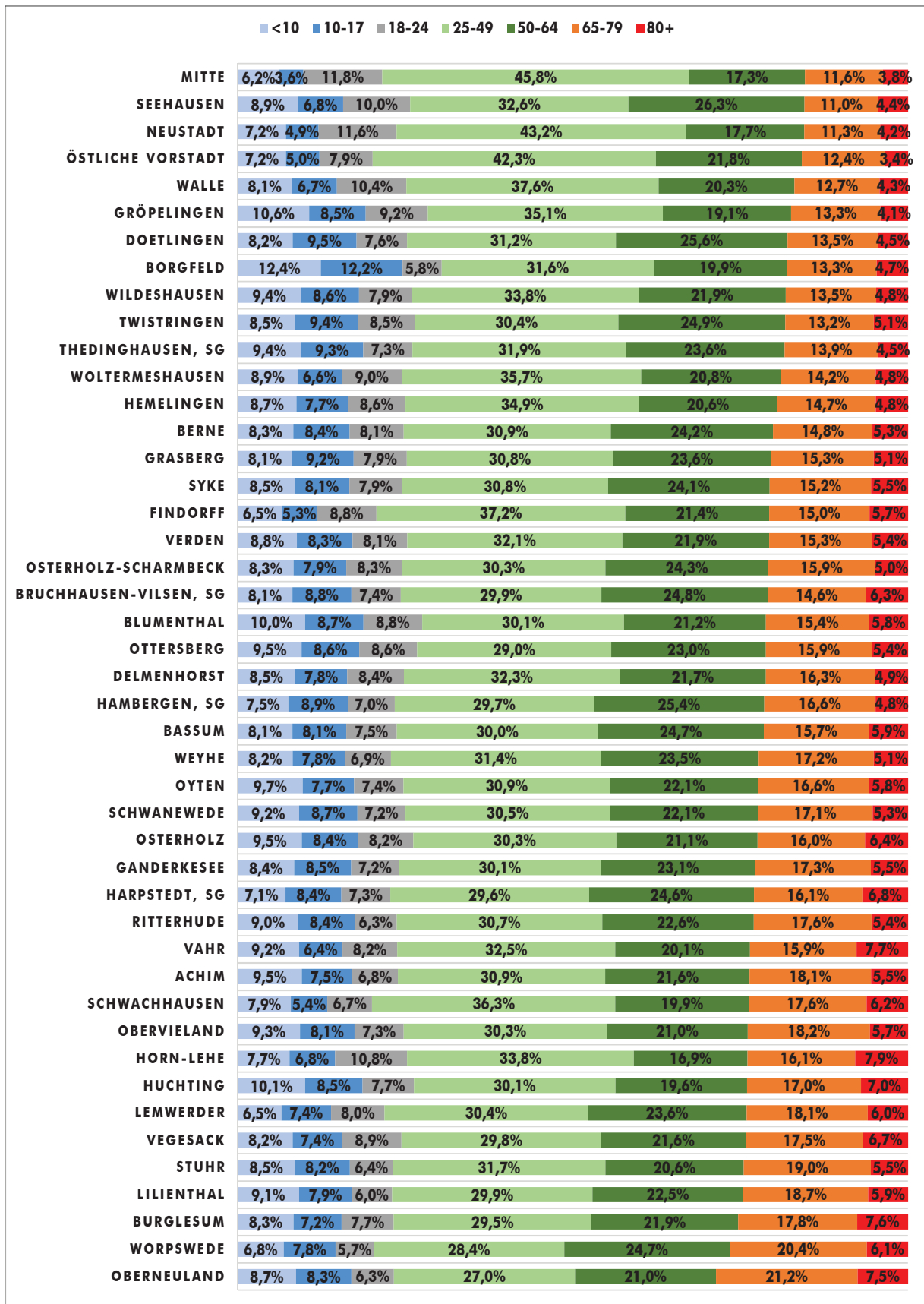


Abb. 53 Altersstruktur in der Region Bremen (Stadtteile, Städte und Gemeinden) 2015, sortiert nach Anteil der Menschen älter als 65 Jahre; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

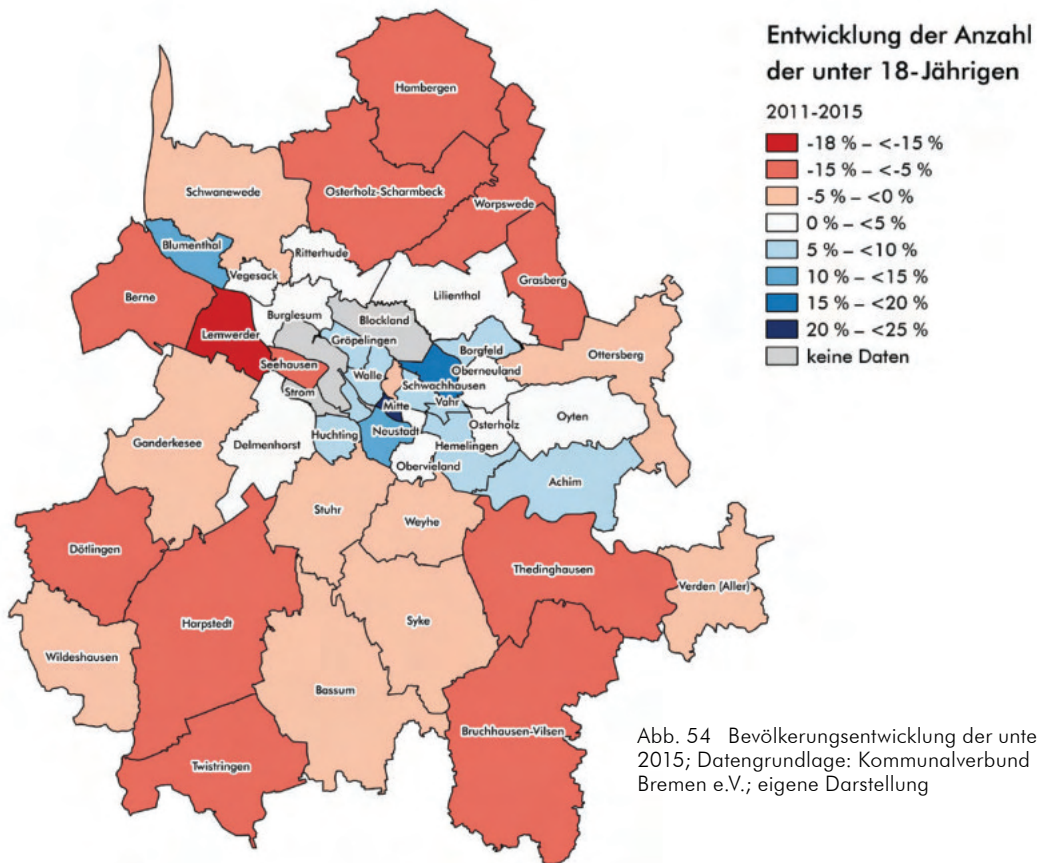


Abb. 54 Bevölkerungsentwicklung der unter 18-Jährigen 2011-2015; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

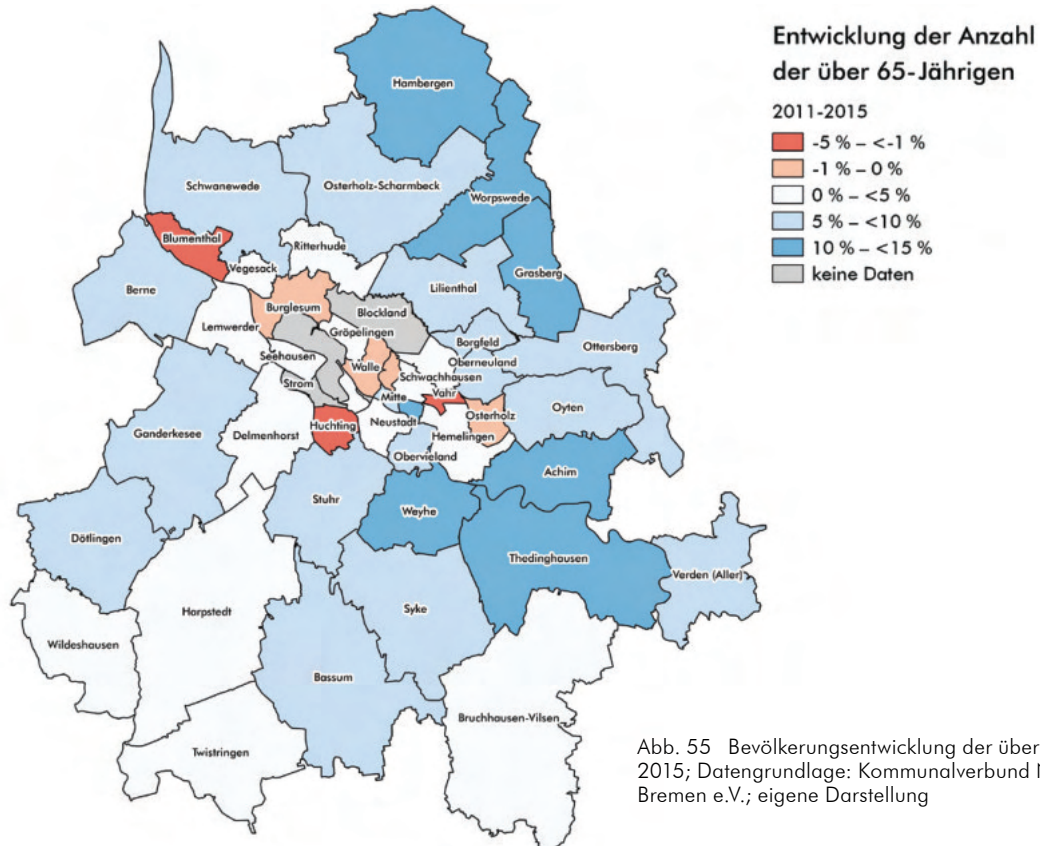


Abb. 55 Bevölkerungsentwicklung der über 65-Jährigen 2011-2015; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

## Entwicklung der Alterstruktur

**Die Stadtteile Bremens und einzelne Nachbarkommunen waren in den letzten Jahren weniger vom demographischen Wandel betroffen als die übrigen Städte und Gemeinden der Region.**

Die Entwicklung der Kinder und Jugendlichen in den letzten Jahren folgt einem relativ eindeutigen Muster: Zwischen 2011 und 2015 hat die Zahl der unter 18-Jährigen in der Mitte der Region sowie in den meisten Mittelzentren (mit Ausnahme von Osterholz-Scharmbeck) zu- oder nur geringfügig abgenommen.

Dabei wuchs die Zahl der unter 18-Jährigen in vielen Bremer Stadtteilen – trotz der in Kap. 5.3 beschriebenen „Umlandwanderung“ von Kindern und Jugendlichen – am stärksten (*Findorff ist in dieser Beschreibung ausgenommen, da dort eine Datenbereinigung stattgefunden hat*). Dies weist darauf hin, dass die in das Umland verzogenen Kinder und Jugendlichen durch Zuzüge von außerhalb ausgeglichen wurden.

Auch in einigen Nachbarstädten und Gemeinden Bremens (Delmenhorst, Achim, Oyten, Lilienthal und Ritterhude) gab es im Jahr 2015 mehr Kinder und Jugendliche als im Jahr 2011. Dagegen ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen besonders in kleineren Gemeinden zurück gegangen (vgl. Abb. 54).

Die Anzahl der Senioren über 65 Jahre hat dagegen beinahe in der gesamten Region – mit Ausnahme einiger Bremer Stadtteile – zugenommen (vgl. Abb. 55). Weitere Hinweise auf die Altersstruktur in den Stadtteilen, Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds liefern die im Rahmen des Demografiemonitorings entwickelten Indizes (vgl. Karten in der Anlage 16.1).

Das Durchschnittsalter in der Region Bremen ist innerhalb von 10 Jahren um 1,6 Jahre gestiegen (von 42,6 im Jahr 2006 auf 44,2 Jahre im Jahr 2015). Die Abb. 56 macht deutlich, dass alle niedersächsischen Städte und Gemeinden in diesem Zeitraum „älter“ geworden sind, während sich die innerstädtisch gelegenen und bei jungen Zuziehenden beliebten Stadtteile (Gröpelingen, Walle, Mitte, Neustadt, Schwachhausen und Vahr) in diesem Zeitraum verjüngt haben.

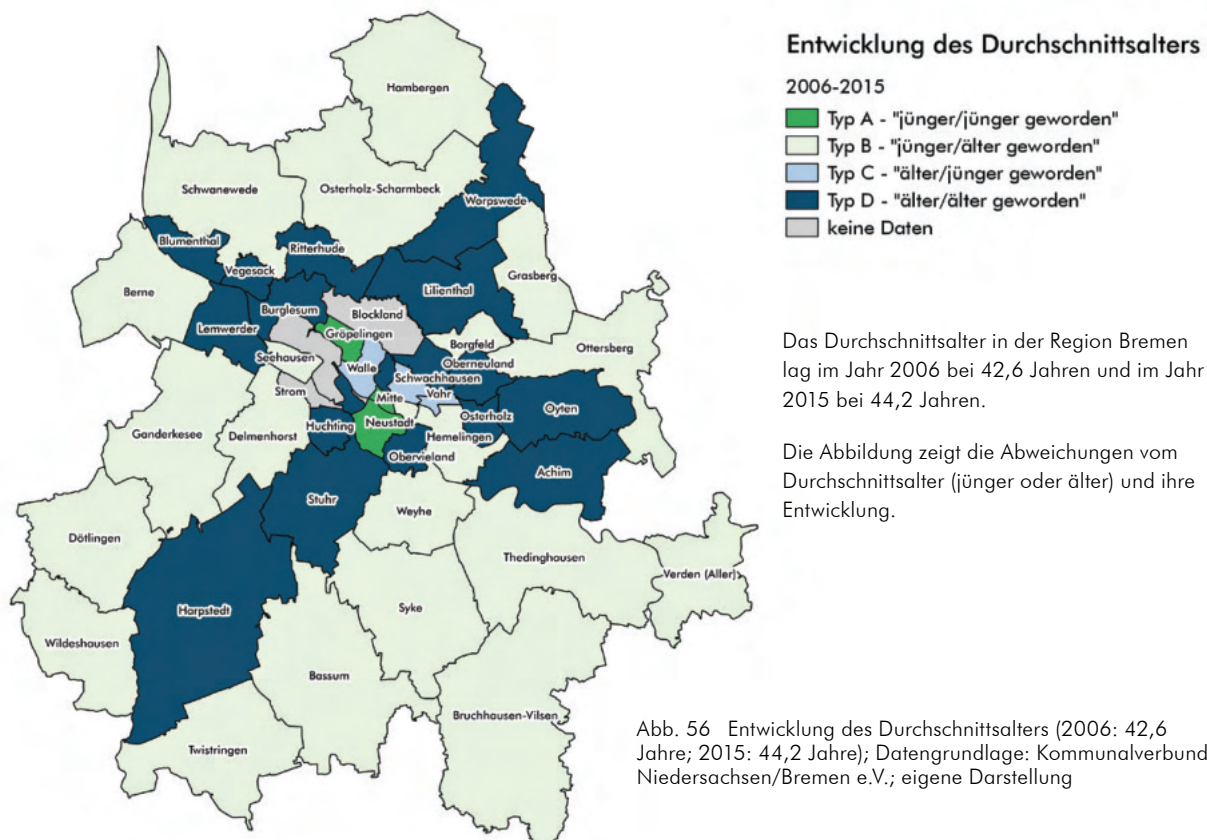


Abb. 56 Entwicklung des Durchschnittsalters (2006: 42,6 Jahre; 2015: 44,2 Jahre); Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

### Bevölkerungsentwicklung bis 2030

*Hinweis zur Prognose: Die diesem Bericht zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose wurde durch das Statistische Landesamt Bremen für den gesamten Kommunalverbund erstellt. Sie legt die Daten der Einwohnermeldeämter der Städte und Gemeinden des Kommunalverbunds zugrunde und schreibt die demographischen Entwicklungen der Vergangenheit, u.a. unter Berücksichtigung von Geburtenraten, Wanderungsbeziehungen und Altersstrukturen (auch der Wanderungen), bis zum Jahr 2030 fort. Im Ergebnis ergibt sich ein heterogenes Bild der Region.*

**Die Einwohnerzahl in der Region Bremen wird laut vorliegender Prognose zunächst noch zunehmen, dann aber kontinuierlich rückläufig sein.**

Der gesamten Region Bremen wird etwa bis zum Jahr 2024 ein weiteres Wachstum prognostiziert. Ab dann wird die Bevölkerungszahl rückläufig sein. Während für die Stadt Bremen erst ab dem Jahr 2025 eine Bevölkerungsabnahme erwartet wird, geht die Einwohnerzahl im niedersächsischen Teil des Kommunalverbunds laut Vorausberechnung bereits ab dem Jahr 2019 zurück (vgl. Abb. 57).

Den Stadtteilen, Städten und Gemeinden wird dabei eine sehr differenzierte Entwicklung prognostiziert. Einige Städte und Gemeinden am Rande der Region, in der südlichen Nachbarschaft Bremens sowie Bremen-Nord verlieren laut Prognose Einwohner. Für die zentralen Stadtteile, Städte und Gemeinden sowie für einzelne im Nordwesten und Südosten der Region liegende Städte und Gemeinden werden dagegen steigende Einwohnerzahlen vorausberechnet. Dabei handelt es sich um die zentralen Stadtteile Bremens (ohne Bremen-Nord), um die meisten Städte und Gemeinden in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft Bremens (Delmenhorst, Achim, Oyten, Lilienthal und Woppswede) sowie um die Stadt Wildeshausen und die Gemeinde Dötlingen (vgl. Abb. 58).

Gemäß der vorliegenden Prognose werden sich die Altersgruppen sehr unterschiedlich entwickeln: Die Zahl der Kinder und Jugendlichen nimmt in Bremen zu und in den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region nur geringfügig ab. Für die Altersgruppen zwischen 19 und 64 Jahren wird in der gesamten Region ein Rückgang prognostiziert. Die Anzahl der Menschen über 65 Jahre wird hingegen überall ansteigen, in den niedersächsischen Städten und Gemeinden allerdings stärker als in den Stadtteilen Bremens (vgl. Abb. 59).

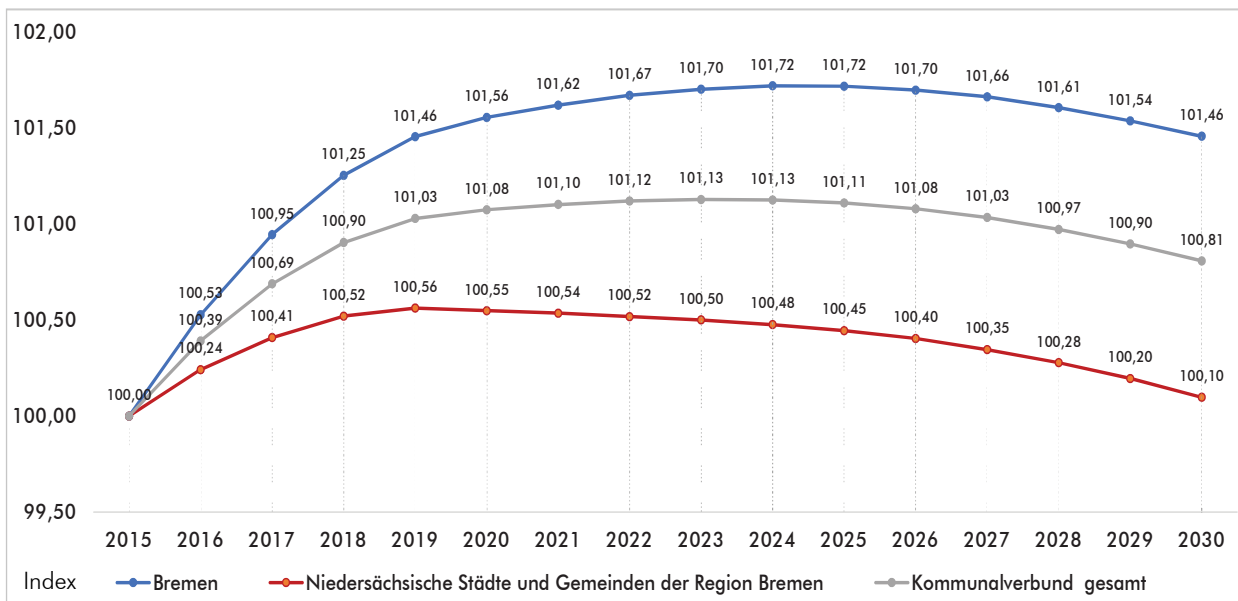


Abb. 57 Prognose Bevölkerungsentwicklung bis 2030 für die Region Bremen (Index: 2015=100); Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; Berechnung: StaLa Bremen; eigene Darstellung

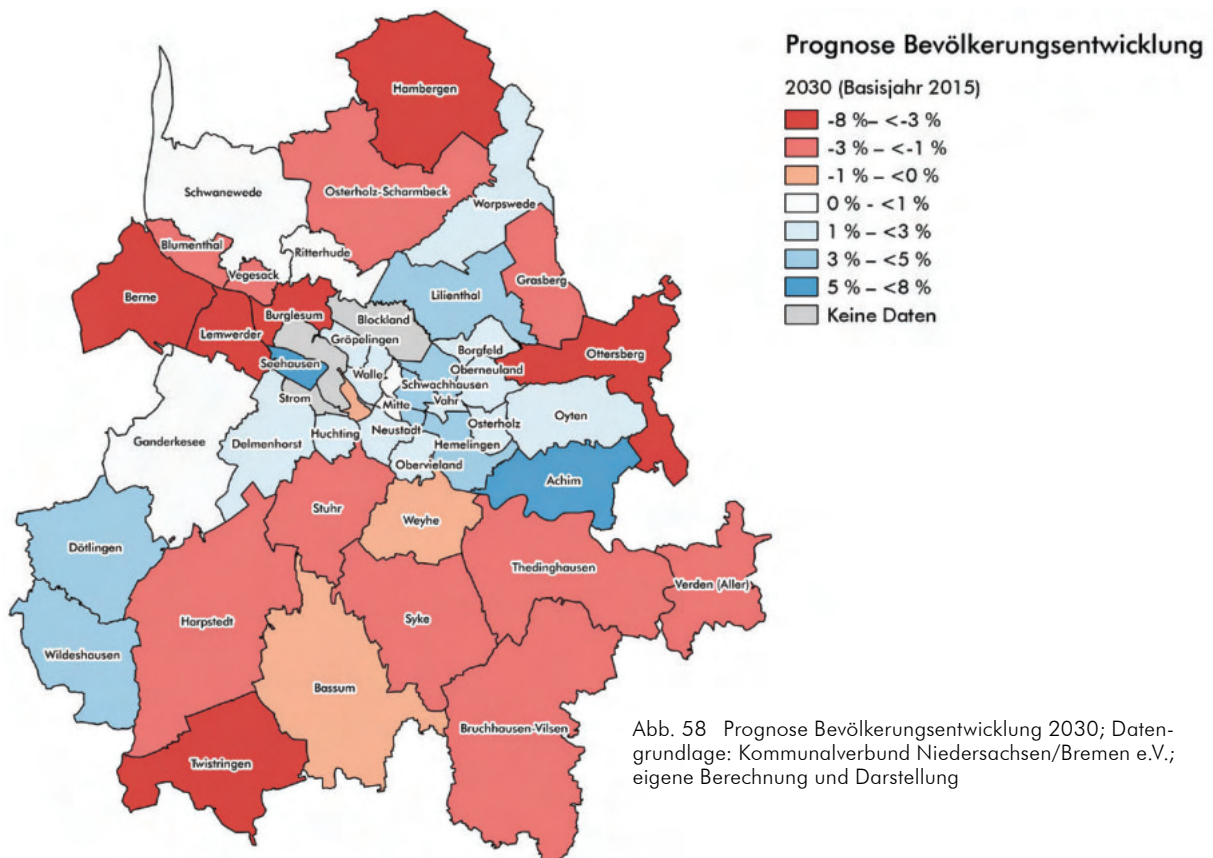


Abb. 58 Prognose Bevölkerungsentwicklung 2030; Daten-  
grundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.;  
eigene Berechnung und Darstellung

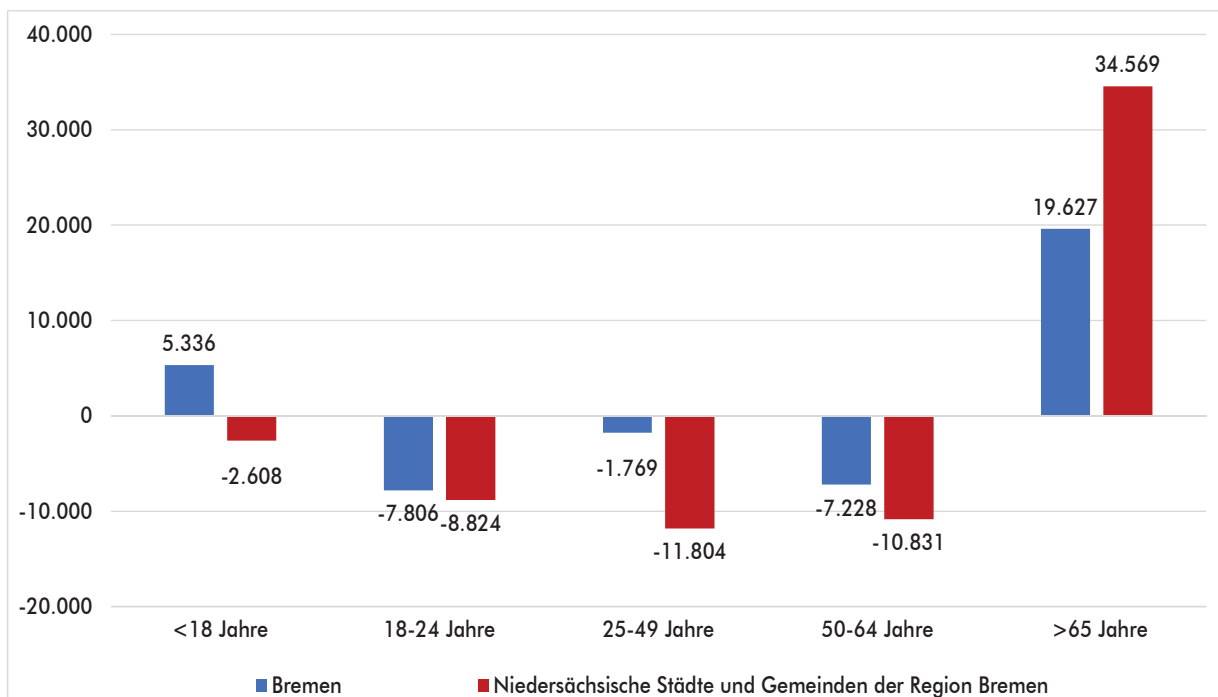
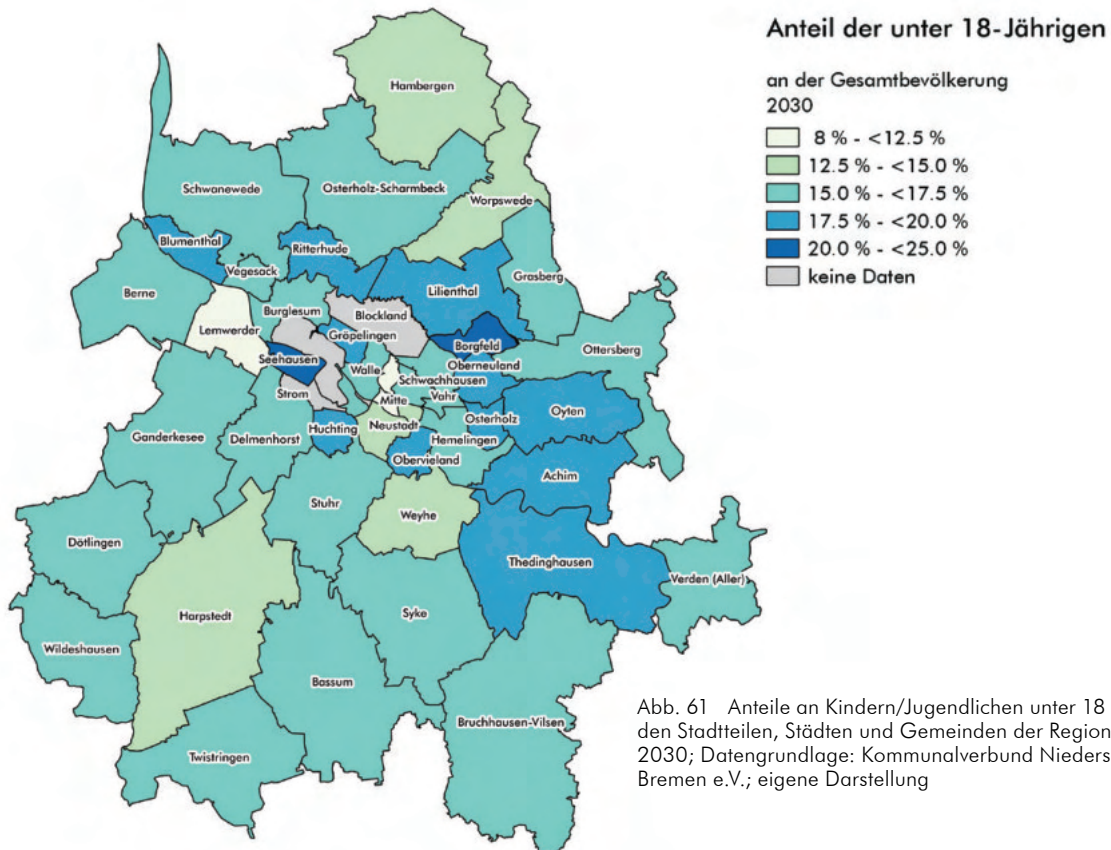
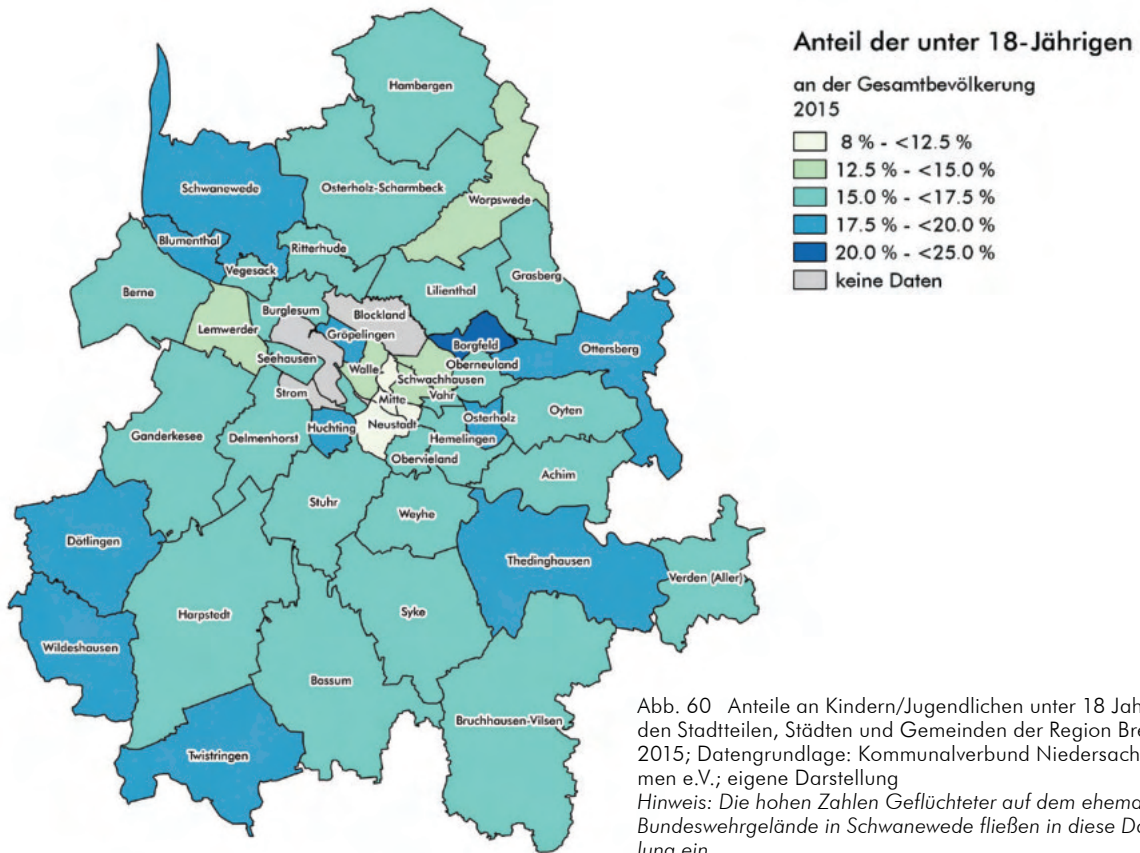


Abb. 59 Prognose der Altersstruktur bis 2030; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Berechnung und Darstellung





## Entwicklung der Altersstruktur 2015-2030 Kinder und Jugendliche

***Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen in vielen Städten, Gemeinden und Bremer Stadtteilen kaum zurückgehen, stagnieren oder leicht steigen. Gleichzeitig werden in den meisten Städten und Gemeinden in der Region mehr als ein Viertel der Menschen über 65 Jahre alt sein. Viele Bremer Stadtteile sind davon in geringerem Maße betroffen.***

Insgesamt werden die Anteile an Kindern und Jugendlichen in der Region verhältnismäßig stabil bleiben. Für viele Städte, Gemeinden und Stadtteile der Region wird eine Stagnation oder leichte Abnahme der Anteile an Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung erwartet. Nur wenige Städte und Gemeinden (Ritterhude, Lilienthal, Oyten, Achim) verzeichnen laut Prognose einen Anstieg der Anteile an Kindern und Jugendlichen. In Bremen betrifft dies viele innerstädtische Stadtteile sowie Obervieland, Oberneuland und Seehausen (vgl. Abb. 60, 61).

## Entwicklung der Altersstruktur 2015-2030 Senioren

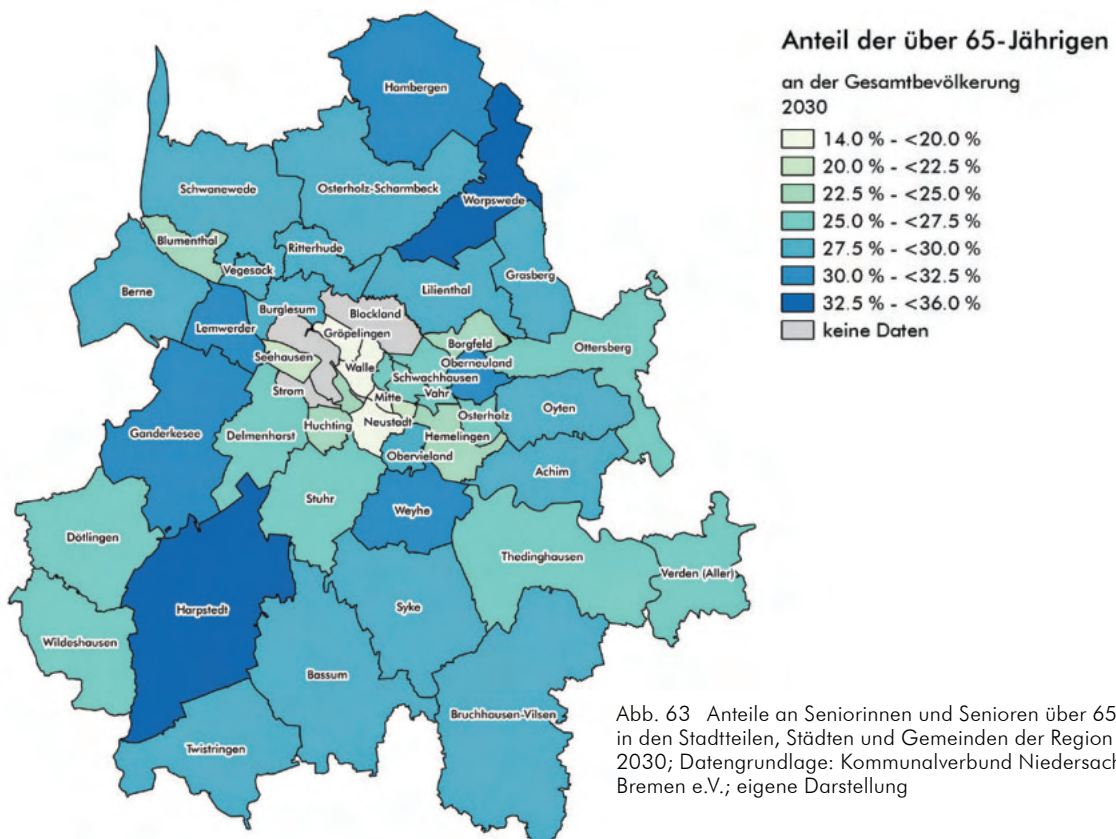
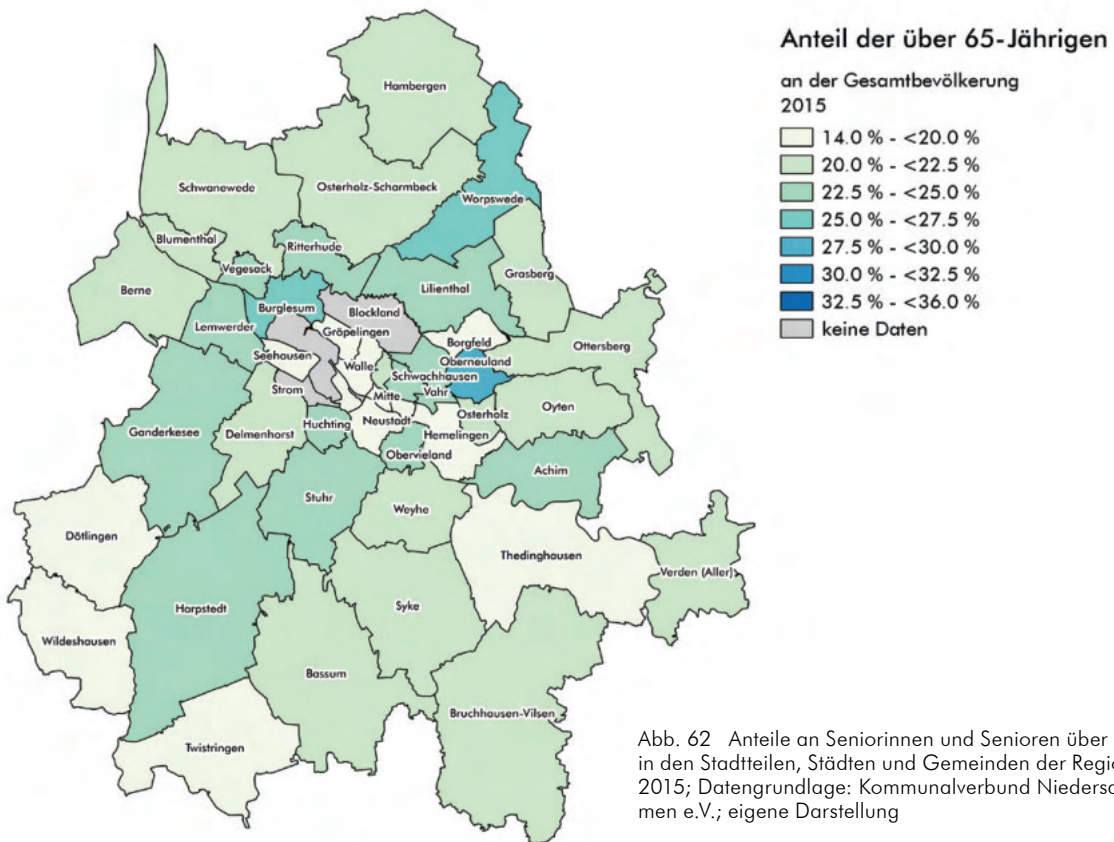
**Im Jahr 2030 werden in der Region zwischen ein Viertel und ein Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner älter als 65 Jahre sein.**

Für alle niedersächsischen Städte und Gemeinden wird bis 2030 eine starke Zunahme der Senioren prognostiziert, so dass die Anteile in vielen Städten und Gemeinden dann zwischen 27,5 % und 30 % liegen werden. In einzelnen Städten und Gemeinden (Ganderkesee, Hambergen, Lemwerder und Weyhe) wird sogar ein Anteil von bis zu 33 %, in Harpstedt und Worpswede bis zu rund 36 % erwartet (vgl. Abb. 62, 63 auf der nächsten Seite).

In Bremen sind dagegen nur wenige Stadtteile von der Zunahme der Seniorenanteile auf über 27,5 % betroffen. Dabei handelt es sich um Burglesum, Vegesack, Obervieland, Oberneuland und Horn-Lehe, wobei für Oberneuland der höchste Anteil an Senioren prognostiziert wird.

Dass für Obervieland und Oberneuland sowie für Ritterhude, Lilienthal, Oyten und Achim gleichzeitig steigende Anteile an Kindern und Jugendlichen prognostiziert werden, scheint auf einen dort stärker ausgeprägten Generationswechsel hinzuweisen.

## Entwicklung der Altersstruktur 2015-2030 Senioren



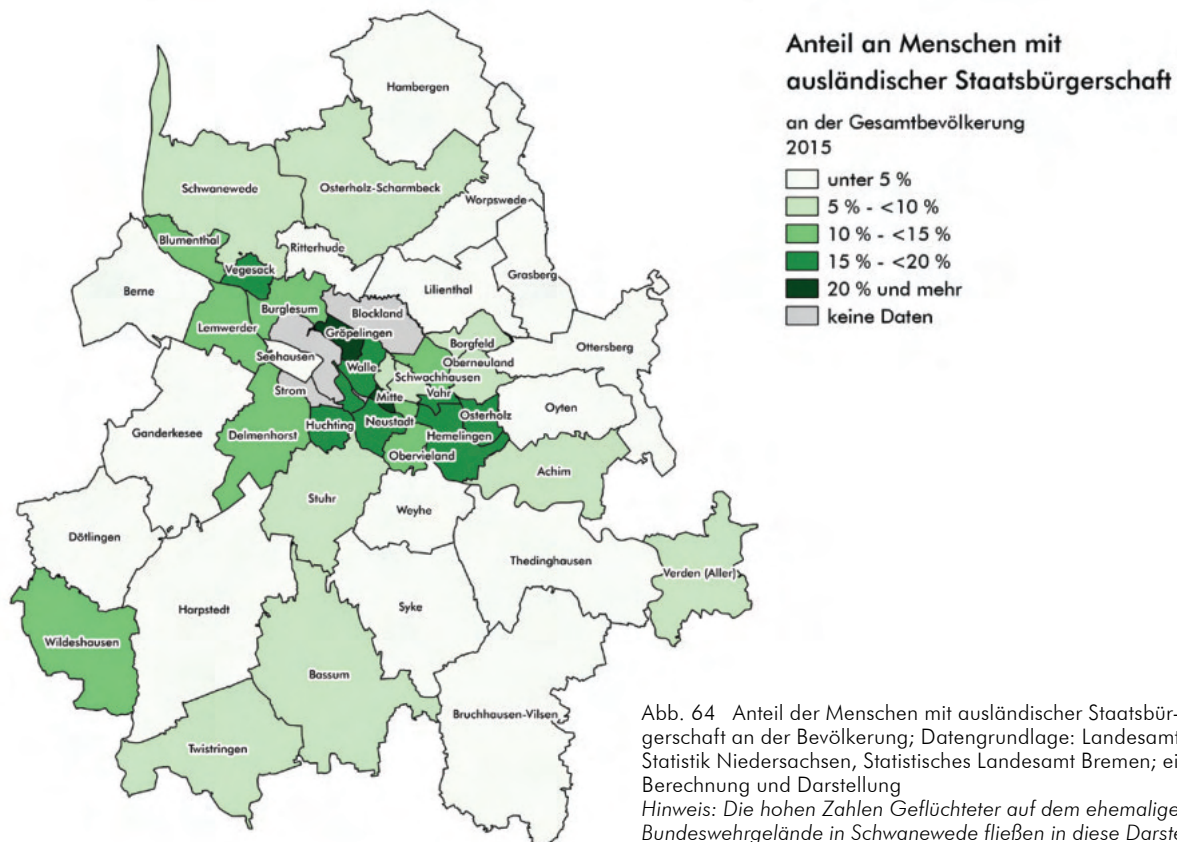


Abb. 64 Anteil der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft an der Bevölkerung; Datengrundlage: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Statistisches Landesamt Bremen; eigene Berechnung und Darstellung  
Hinweis: Die hohen Zahlen Geflüchteter auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände in Schwanewede fließen in diese Darstellung ein.

## Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft

***In den meisten Bremer Stadtteilen sowie in Delmenhorst, Lemwerder und Wildeshausen leben verhältnismäßig mehr Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft als in den anderen niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands. Menschen mit Migrationshintergrund werden hier nicht berücksichtigt.***

In vielen Bremer Stadtteilen, in denen heute ein verhältnismäßig hoher Anteil der Bevölkerung eine ausländische Staatsbürgerschaft hat, sind in den vergangenen fünf Jahren auch viele Menschen aus dem Ausland zugezogen (vgl. Kap. 5.3). Dabei handelt es sich insbesondere um die Stadtteile Gröpelingen und Mitte. In beinahe allen Bremer Stadtteilen – abgesehen von Findorff, Schwachhausen, Borgfeld und Oberneuland – ist der Anteil an Menschen mit ausländischem Pass höher als in den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden.

Von den niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands mit relativ hohen Zuzugzahlen aus dem Ausland (Delmenhorst, Schwanewede, Wildeshausen und Bruchhausen-Vilsen) verfügen im Jahr 2015 nur Delmenhorst und Wildeshausen über vergleichsweise höhere Anteile an Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft (vgl. Abb. 64).

Ein hoher Anteil an Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist jedoch nicht allein auf die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre (Zuzüge von Geflüchteten) zurückzuführen. So stammt nur ein geringer Teil der Menschen aus Kriegs- und Krisengebieten (in Niedersachsen lag der Anteil im Jahr 2015 bei rund einem Prozent der niedersächsischen Bevölkerung; vgl. NBank 2017, S. 23; in Bremen betrug der Anteil der aus dem Nahen Osten oder Afrika stammenden Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung im gleichen Zeitraum 3,5 %; vgl. Statistisches Landesamt (StaLa) Bremen). Ein weitaus größerer Teil der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft stammt aus dem europäischen Ausland oder der Türkei.

## 5.5 Schlussfolgerungen zur Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Beinahe regionsweit sind die Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren durch die die Fortzüge übersteigenden Zuzüge angestiegen. Nicht nur die Großstadt Bremen sondern auch viele niedersächsische Städte und Gemeinden der Region sind durch Zuzüge von außerhalb der Region (= Binnenfernwanderung) gewachsen. Ein Teil dieser Binnenfernwanderung ergibt sich aus den Geflüchteten, die aus den niedersächsischen Erstaufnahmelagern in die Städte und Gemeinden der Region gezogen sind.

Durch die insgesamt hohe Zahl an Zuzügen wird – laut Prognose – auch der Anteil an Kindern und Jugendlichen in den meisten Stadtteilen, Städten und Gemeinden der Region voraussichtlich stabil bleiben.

Insgesamt zeigen sich in der Entwicklung einiger Bremer Stadtteile und der niedersächsischen Städte und Gemeinden unterschiedliche Tendenzen: Während viele Kommunen durch Zuzüge aus anderen Städten und Gemeinden der Region, insbesondere aus Bremen, Bevölkerungszuwächse erlebten, war das Bevölkerungswachstum Bremens in vielen Stadtteilen insbesondere Zuzügen aus dem Ausland geschuldet. Darin enthalten sind auch die Geflüchteten aus den Krisengebieten.

Auf der Grundlage der vorliegenden Daten (Geflüchtete in Bremen in den Auslandswanderungen enthalten und in Niedersachsen in den Binnenfernwanderungen) kann allerdings nicht genau dargestellt werden, wie groß der Unterschied der Zuzüge aus dem Ausland zwischen Bremen und den niedersächsischen Städten und Gemeinden tatsächlich ist.

Die Analyse der Altersgruppen zeigt jedoch, dass aus beinahe allen Altersgruppen (abgesehen von den 18 bis 25-Jährigen) mehr Menschen aus Bremen in die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region (insbesondere in die der direkten Nachbarschaft) gezogen sind als aus den niedersächsischen Städten und Gemeinden in die Großstadt. Dennoch ist die Zahl der Kinder und Jugendlichen in den Bremer Stadtteilen stabil

geblieben bzw. angestiegen. Dies deutet darauf hin, dass auch wieder Kinder und Jugendliche (davon ein Teil aus dem Ausland stammend) zugezogen sind.

Eindeutige regionale Entwicklungsmuster, in Abhängigkeit von der zentralörtlichen Einstufung der Kommunen oder der Schienenverkehrsanbindung, lassen sich in der Region jedoch nicht identifizieren, wenngleich das Bevölkerungswachstum zwischen 2011 und 2014 tendenziell stärker in den gut an den SPNV angebundenen Städten und Gemeinden mit größerer Nähe zu Bremen stattgefunden hat.

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile, Städte und Gemeinden lassen sich die folgenden Städte und Gemeinden unterscheiden:

- Ähnliche Entwicklungsmuster bezüglich der Zuwanderung aus dem Ausland und der geringen Alterung weisen die beiden Städte Bremen und Delmenhorst auf.
- Zum großen Teil durch Stadt-Umlandwanderung von Familien gewachsene Städte und Gemeinden in direkter Nachbarschaft Bremens sind Ritterhude, Schwanewede, Lilienthal, Oyten, Achim, Weyhe und Stuhr.
- Stabile Mittelzentren am Rand der Region mit geringeren Verflechtungsbeziehungen zu Bremen sind Wildeshausen und Verden
- Kommunen mit stärkeren regionalen Wandergewinnen (nicht nur aus Bremen): Harpstedt, Dötlingen, Ganderkesee und Syke.
- Gemeinden mit stagnierender oder rückläufiger Bevölkerungszahl am Rande der Region: Hambergen, Twistringen, Berne und Lemwerder.
- Die übrigen Gemeinden, die nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft Bremens liegen (Thedinghausen, Grasberg, Bruchhausen-Vilsen, Bassum), und das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck sind in den letzten Jahren nur geringfügig durch Zuzüge gewachsen.

Die Entwicklung einiger Städte und Gemeinden hat sich aufgrund spezifischer Faktoren von der oben beschriebenen unterschieden. Dabei handelt es sich um:

- Worpswede: Gemeinde, in die in den letzten Jahren viele Senioren – nicht nur aus der Region – zugezogen sind.
- Ottersberg: Gemeinde, in die viele junge Menschen aufgrund ihrer Ausbildung in der Hochschule für Künste im Sozialen gezogen sind und die einen negativen Auslandswanderungssaldo aufweist.

Die Gegenüberstellung der diesem Bericht zugrunde gelegten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Bremen (bis 2030, Basisjahr 2015) mit der durch die NBank erstellten Bevölkerungsprognose (bis 2035, ebenfalls Basisjahr 2015, an dieser Stelle nicht dargestellt; vgl. zu Prognosen der NBank auf Kap 9 und 10) zeigt, dass beide Prognosen überwiegend zu ähnlichen Einschätzungen bezüglich der Bevölkerungsentwicklung gelangen.

Nur für wenige Städte und Gemeinden werden abweichende Entwicklungen prognostiziert. Daraus lassen sich die folgenden Schlussfolgerungen ableiten:

1. Bei Prognosen handelt es sich regelmäßig um Trendfortschreibungen, die vergangene Trends in die Zukunft projizieren. Dies führt dazu, dass einzelnen Gemeinden, die in der Vergangenheit durch eine intensive Ausweitung von Bauland gewachsen sind, auch für die Zukunft ein stärkeres Wachstum prognostiziert wird als anderen Gemeinden, selbst wenn sie dieses zunächst nicht mehr leisten können oder wollen. Für andere Gemeinden hingegen, die in der Vergangenheit kaum neue Wohnbauvorhaben entwickelt haben, fällt die Prognose geringer aus. Besonders für kleine Gemeinden (mit weniger als 5.000 Einwohnern) sind Prognosen aufgrund der Ungenauigkeit und Instabilität der Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung mit vielen Unsicherheiten behaftet.
2. Beim Vergleich von Prognosen unterschiedlicher Ämter ist zu berücksichtigen, dass die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen (beispielsweise die Zusammensetzung von Haushalten) zwar vergleichbar aber nicht identisch sind.

**Dementsprechend dürfen die Prognoseergebnisse nicht als konkrete Zielvorgaben verstanden werden, sondern stellen Orientierungswerte dar, die einer regelmäßigen Überprüfung bedürfen.**

**Selbst wenn die Prognosen im Detail abweichende Ergebnisse beinhalten, ist der Trend in vielen Städten und Gemeinden der Region vergleichbar: Die Alterung der Bevölkerung führt zu einer Verkleinerung der Haushalte und Veränderung der Haushaltsstrukturen (vgl. dazu auch Kap. 9: Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose). Damit werden sich auch die Ansprüche an das Wohnen verändern und die Nachfrage nach barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnungen wird in der gesamten Region zunehmen.**

## 6 Wohnungsangebot

### 6.1 Wohnungsbestand und -struktur

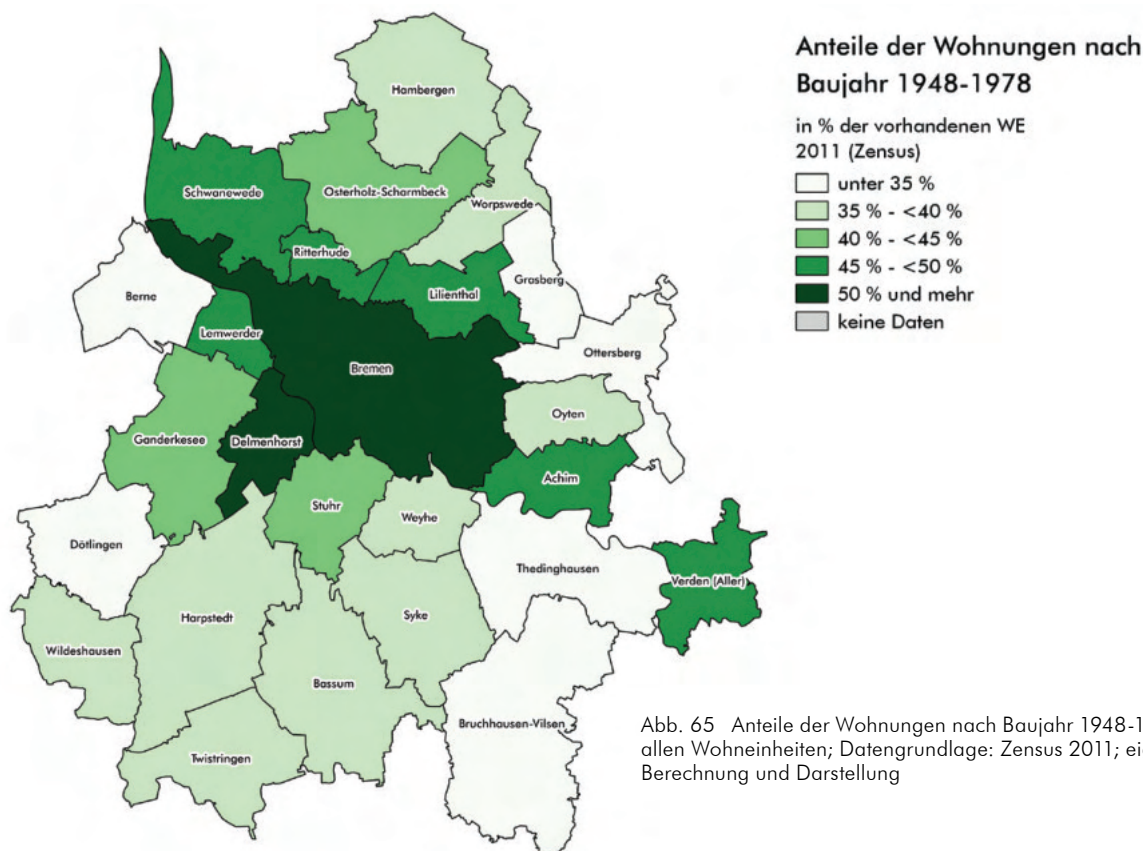


Abb. 65 Anteile der Wohnungen nach Baujahr 1948-1978 an allen Wohneinheiten; Datengrundlage: Zensus 2011; eigene Berechnung und Darstellung

#### Wohnungsbestand und Alter der Wohnungen

***Etwa jeweils die Hälfte der Wohneinheiten befindet sich in Bremen sowie in den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region. Im Zentrum der Region stammt ein großer Teil der Wohnungen aus den Jahren 1948-1978. Viele der größeren Siedlungsgebiete mit diesen Wohnungsbeständen befinden sich zurzeit im Generationswechsel.***

Die Region Bremen verfügt insgesamt über rund 530.000 Wohnungen, einschließlich Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in Wohnheimen. Davon befinden sich rund 55 % in der Stadt Bremen und rund 45 % in den niedersächsischen Städten und Gemeinden (Stand 2015).

Die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund verfügen jeweils über unterschiedliche Anteile an Wohnungen aus verschiedenen Entstehungszeiträumen. Besonders in Bremen (u.a.

mit dem Stadtteil Vahr), aber auch in den Nachbarstädten und -gemeinden Bremens sind in den 1950er bis 1970er Jahren viele Wohnungen in stellenweise neuen Quartieren entstanden. Insgesamt machen Wohneinheiten dieser Zeit in der Region Bremen rund ein Drittel des Wohnungsbestands aus (vgl. Abb. 65, 66).<sup>2</sup>

Viele dieser Quartiere und Wohnungen spielen einerseits eine wichtige Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigen Wohnraum. Andererseits unterliegen sie aktuell starken Veränderungen, denn dort findet häufig ein Generationswechsel statt. Dabei werden die alten Bestände an neue Anforderungen angepasst und jüngere Haushalte ziehen zu. Geschosswohnungen werden in diesem Zusammenhang saniert und modernisiert, Einfamilienhäuser verkauft und ebenfalls saniert oder durch Neubauten ersetzt.

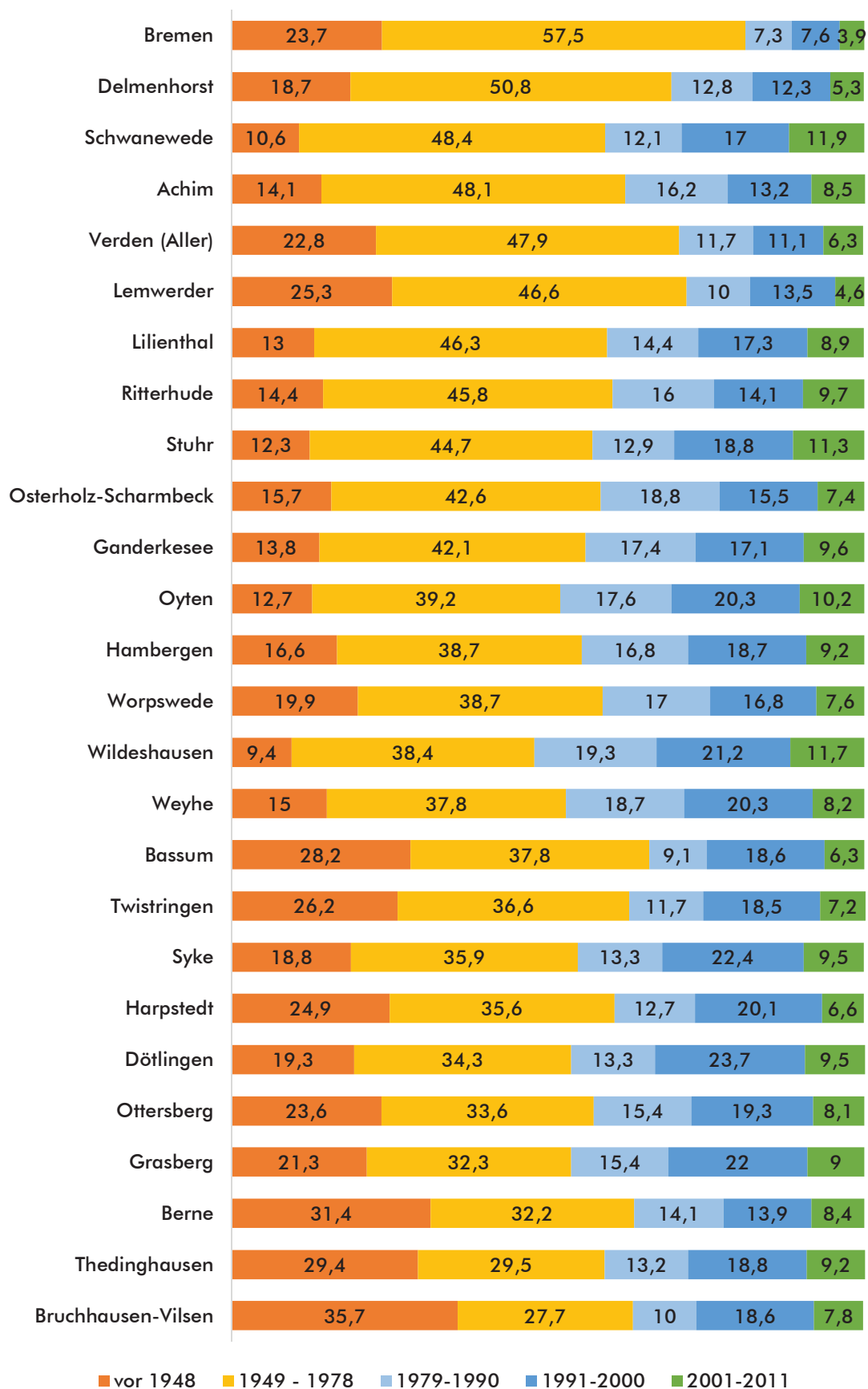


Abb. 66 Anteile der Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand nach Baujahr in der Region Bremen (sortiert nach Wohnungen aus den Jahren 1949-1978); Datengrundlage: Zensus 2011; eigene Darstellung

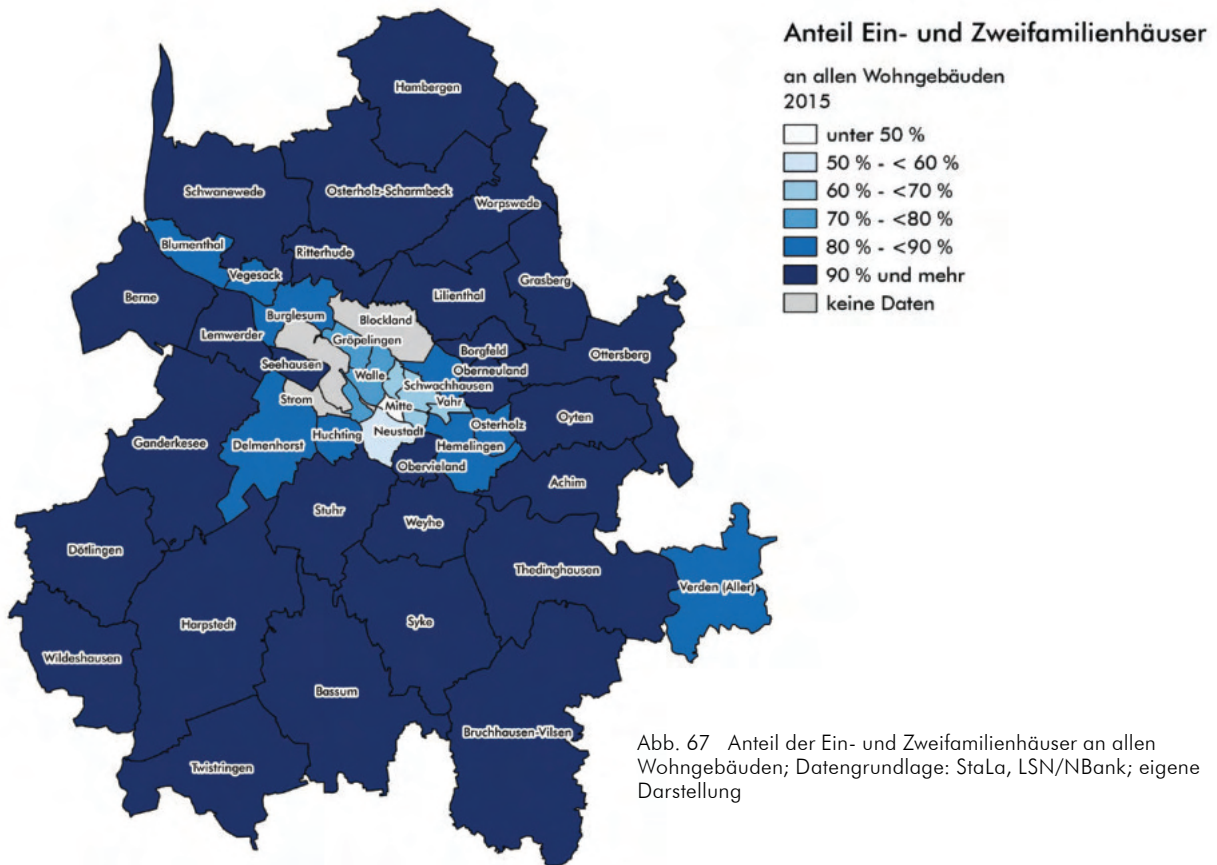


Abb. 67 Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden; Datengrundlage: StaLa, LSN/NBank; eigene Darstellung

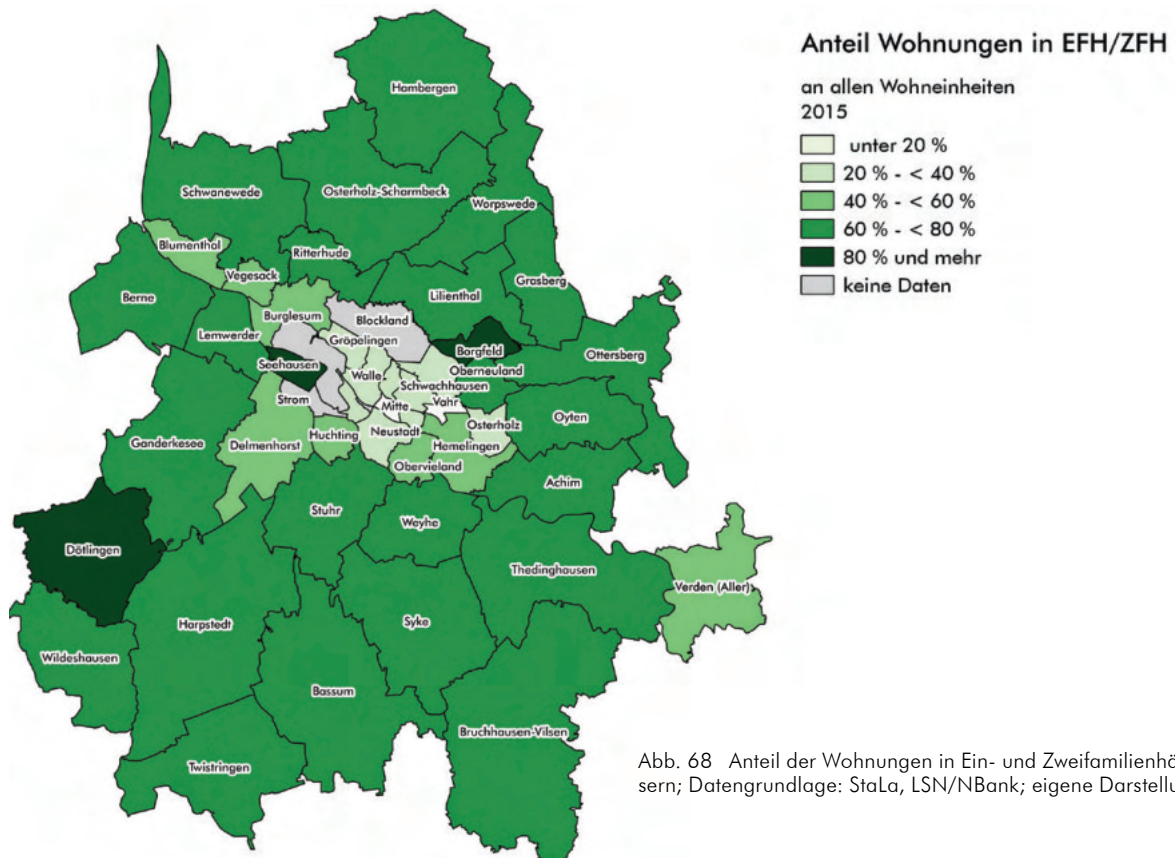


Abb. 68 Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern; Datengrundlage: StaLa, LSN/NBank; eigene Darstellung



## **Gebäude- und Wohnungsstruktur (Ein- und Zweifamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser)**

*Hinweis zu den Daten: Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohngebäuden ist immer deutlich höher als der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen. Bei ersterem wird die Zahl der Gebäude zugrunde gelegt, bei letzterem die Zahl der Wohnungen. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fallen daher beim Indikator Anteil der Wohnungen in EFH/ZFH an allen Wohneinheiten stärker ins Gewicht.*

### **In den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region gibt es deutlich mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als in den meisten Bremer Stadtteilen.**

In den ländlicher geprägten niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. In fast allen Städten und Gemeinden – abgesehen von den beiden größeren Städten Delmenhorst und Verden – handelt es sich bei 90 % bis 95 % der Wohngebäude um Ein- oder Zweifamilienhäuser. Der niedersächsische Durchschnitt liegt bei 88,5 %, da dieser auch die niedersächsischen Großstädte und Mittelzentren beinhaltet (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015).

In einzelnen Gemeinden in den Landkreisen Osterholz und Oldenburg sowie in den Bremer Stadtteilen Seehausen, Borgfeld und Oberneuland sind mehr als 95 % der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Abb. 67).

Insgesamt liegt der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2015 in Bremen bei rund 77 %. Damit liegt Bremen weit über dem Durchschnitt vergleichbarer Großstädte (Hannover: 59 %, Dortmund: 62 %, Nürnberg: 66 % und Leipzig: 54 %).

Betrachtet man den Wohnungsbestand, so befinden sich im Jahr 2015 ca. 55 % der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern und rund 45 % in Mehrfamilienhäusern.

Dabei unterscheiden sich die Städte und Gemeinden in der Region jedoch deutlich voneinander: Während außerhalb Bremens rund 78 % der Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern liegen, sind es in Bremen rund 43 %. Nur in den Bremer Stadtteilen Borgfeld und Seehausen sowie in der Gemeinde Dötlingen liegen die Anteile an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bei über 80 % der Wohneinheiten (vgl. Abb. 68).

Auch das Mittelzentrum Verden und die Stadt Delmenhorst (Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion) verfügen über vergleichsweise hohe Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (jeweils rund 58 %). Die übrigen Mittelzentren der Region sind überwiegend durch Wohnungen in Einfamilienhäusern geprägt.

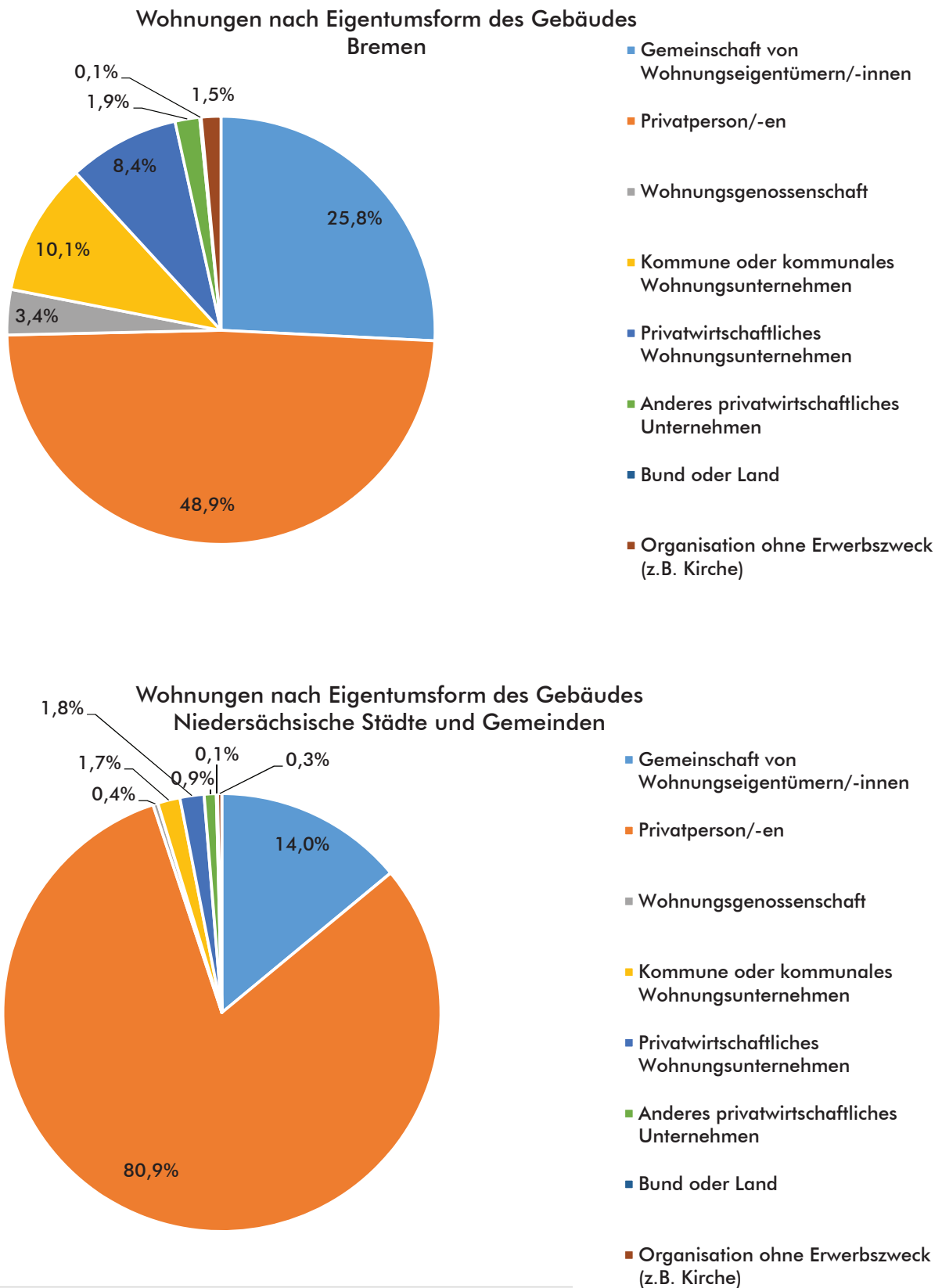


Abb. 69 Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform an allen Wohnungen; Datengrundlage: Zensus 2011; eigene Darstellung

## Eigentumsverhältnisse

**Die Mehrzahl der Wohnungen in den niedersächsischen Städten und Gemeinden ist im Eigentum von Privatpersonen. In Bremen ist dieser Anteil deutlich geringer. Kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen spielen hier eine gewichtigere Rolle.**

Der Vergleich der Eigentumsverhältnisse zeigt deutliche Unterschiede zwischen den niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds und Bremen: Während in den niedersächsischen Städten und Gemeinden rund 95 % der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen sind (Gemeinschafts- oder Einzeleigentum), umfasst dieser Anteil in Bremen rund 75 %. Dort sind fast 14 % der Wohnungen im Eigentum teilweise kommunaler Wohnungsunternehmen (z.B. GEWOBA) sowie von Genossenschaften. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen besitzen rund 8 % des Wohnungsbestands (vgl. Abb. 69).

Die Eigentümerstruktur in den niedersächsischen Städten und Gemeinden weist dabei die folgenden Besonderheiten auf:

In **Delmenhorst** besitzt ein privatwirtschaftliches Unternehmen rund 13,7 % der Wohnungen. Gleichzeitig ist Delmenhorst die Stadt mit den meisten Wohnungen im genossenschaftlichen Eigentum (565 Wohnungen, dies entspricht jedoch nur 1,5 % des Bestands), während der Anteil an Wohnungen im Eigentum einzelner Pri-

vatpersonen mit 63,6 % der niedrigste unter den niedersächsischen Städten und Gemeinden in der Region Bremen ist.

**Verden und Lemwerder** verfügen über kommunale Wohnungsunternehmen. In Lemwerder hält dieses rund 14 % des Bestands, in Verden sind es rund 8 %. Auch dort ist der Anteil an Wohnungen im privaten Eigentum vergleichsweise niedrig (unter 70 %).

In **Thedinghausen** besitzt eine Genossenschaft einen vergleichsweise großen Anteil an Wohnungen (300 Wohnungen, dies entspricht 4,5 %).

In allen anderen niedersächsischen Städten und Gemeinden gibt es ebenfalls Wohnungen im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. In einigen Städten und Gemeinden liegt die Zahl zwischen 100 und 200 Wohnungen (Berne, Bruchhausen-Vilsen, Delmenhorst, Ganderkesee, Ritterhude), in Achim sind es rund 270 Wohnungen. Dies liegt darin begründet, dass alle Landkreise und kreisfreien Städte im Kommunalverbund über kommunale Wohnungsunternehmen verfügen. Die Mehrzahl dieser Unternehmen legt ihren Geschäftsschwerpunkt auf Instandhaltung, Modernisierung und Verwaltung, teilweise auch von Fremdbeständen. Erst seit wenigen Jahren bauen einige Gesellschaften auch wieder neu.

Folgende kommunale Wohnungsunternehmen verfügen in der Region Bremen im Jahr 2018 über nennenswerte eigene Wohnungsbestände (gerundet):

Bremen	GEWOBA	42.000 WE
Delmenhorst	GSG - Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH Bestände in Delmenhorst	2.200 WE
Landkreis Diepholz	Wohnbau Diepholz GmbH (Landkreis Diepholz)	800 WE
Landkreis Oldenburg	GSG - Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH: Die Mehrheit der WE befindet sich in der Stadt Oldenburg, rund 200 Wohnungen im Landkreis	200 WE
Landkreis Osterholz	Kommunale Wohnungsbau- und Entwicklungsgesellschaft Lilienthal GmbH (KWE)	64 WE
Landkreis Verden	Kreisbau Verden: Die Mehrheit der Wohnungen (rund 3/4) befindet sich in Verden	1.356 WE
Landkreis Wesermarsch	Wohnungsbau Wesermarsch mbH mit Braker Wohnbau GmbH (Tochterunternehmen)	3.300 WE

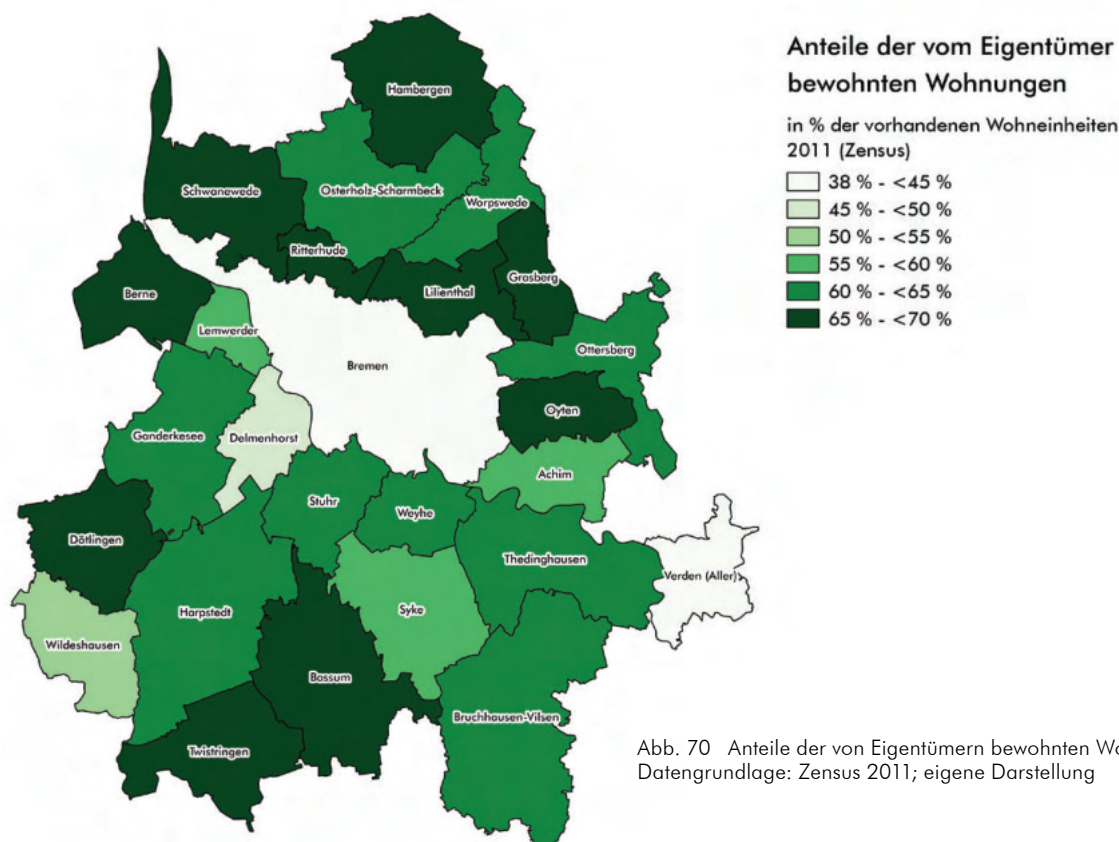


Abb. 70 Anteile der von Eigentümern bewohnten Wohnungen; Datengrundlage: Zensus 2011; eigene Darstellung

### Selbstgenutzter Wohnraum

**Die Gemeinden in direkter Nachbarschaft Bremens sowie am Rand der Region verfügen über die höchsten Anteile an selbst genutztem Wohnraum.**

Die Anteile der selbst genutzten Immobilien (Wohnungen oder Eigenheime) stellen sich in der Region sehr differenziert dar. So verfügen die Städte mit einem geringeren Anteil an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (s.o.) auch über geringere Anteile an selbst genutztem Wohneigentum (Bremen: 38 %, Delmenhorst: 48 % und Verden: 45 %).

Dennoch ist der Anteil in Bremen im Vergleich zu anderen Großstädten relativ hoch. So liegt der Anteil in Hannover beispielsweise bei 24 % und in Osnabrück bei 34 %.

Grundsätzlich ist der Anteil an selbst genutztem Eigentum in den Mittelzentren – mit Ausnahme von Stuhr – geringer als in den ländlich geprägteren Gemeinden. Darüber hinaus verfügt auch die Gemeinde Lemwerder mit ihrer besonderen gewerblichen Struktur über einen vergleichsweise geringen Anteil an selbst genutztem Wohneigentum.

## Wohnungsgrößen

**In vielen Städten und Gemeinden der Region Bremen haben die meisten Wohnungen fünf oder mehr Räume.**

In der Region Bremen dominieren große Wohnungen (vgl. Abb. 71, 72). In den Grundzentren am Rand der Region (mit Ausnahme von Wörpswede) hat die Mehrheit der Wohnungen (zwischen 65 % und 75 %) fünf oder mehr Räume.

In den Grundzentren in der Nachbarschaft Bremens sowie in den meisten Mittelzentren der Region ist der Anteil an großen Wohnungen geringer und liegt zwischen 55 % und 65 %. In Delmenhorst und Verden hat etwa die Hälfte aller Wohnungen fünf oder mehr Räume.

In Bremen haben nur die durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteile Seehausen, Borgfeld und Oberneuland vergleichbar hohe Anteile an großen Wohnungen. In allen anderen Stadtteilen liegt der Anteil bei unter 45 %, in den zentralen Stadtteilen teilweise auch bei unter 25 % (vgl. Abb. 72). Dennoch übersteigt der Anteil an großen Wohnungen mit insgesamt über 30 % den von Großstädten vergleichbarer Größe (vgl. SUBV 2017, S.51).

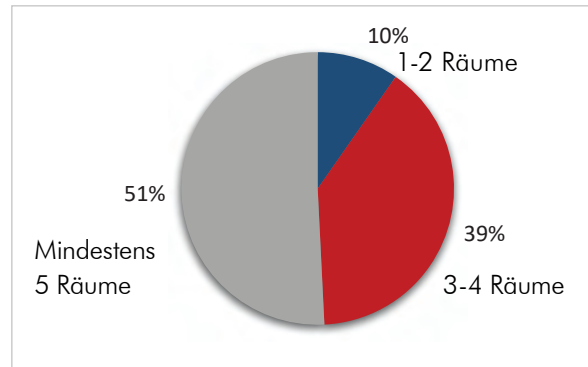


Abb. 71 Wohnungsgrößen in der Region Bremen 2015; Datengrundlage: NBank, Statistisches Landesamt Bremen; eigene Darstellung

Die Mittelzentren – abgesehen von Stuhr und Syke – sowie die Grundzentren Lemwerder und Weyhe verfügen über einen höheren Anteil an Wohnungen mit 3-4 Räumen als die Grundzentren. In den meisten Bremer Stadtteilen sind die Anteile an Wohnungen dieser Größe noch höher. Nur in Borgfeld, Oberneuland und Obervieland sind sie mit denen der niedersächsischen Städte und Gemeinden vergleichbar (vgl. Abb. 73).

Der Anteil der kleinen 1-2 Zimmer Wohnungen liegt in allen niedersächsischen Städten und Gemeinden und in den Stadtrandlagen Bremens bei unter 15 %, teilweise auch bei unter 5 %. Die zentralen Stadtteile von Bremen und Bremen-Nord verfügen über deutlich höhere Anteile kleiner Wohnungen (vgl. Abb. 74).

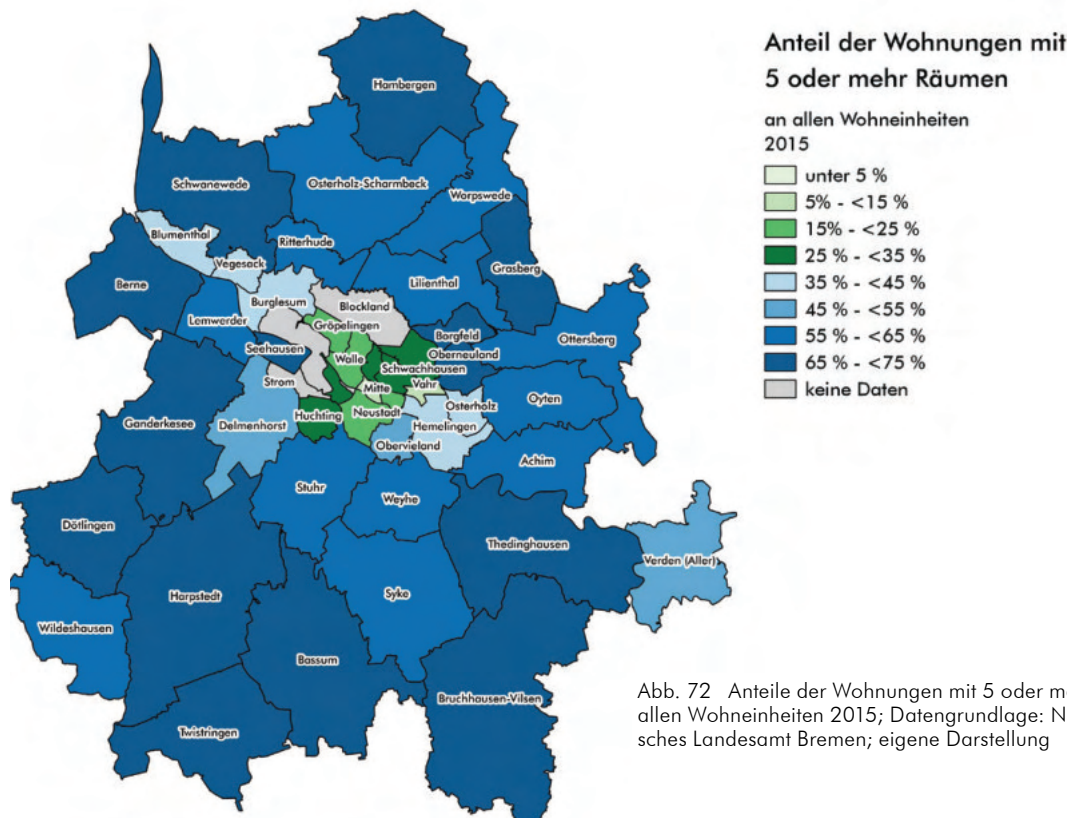


Abb. 72 Anteile der Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen an allen Wohneinheiten 2015; Datengrundlage: NBank, Statistisches Landesamt Bremen; eigene Darstellung

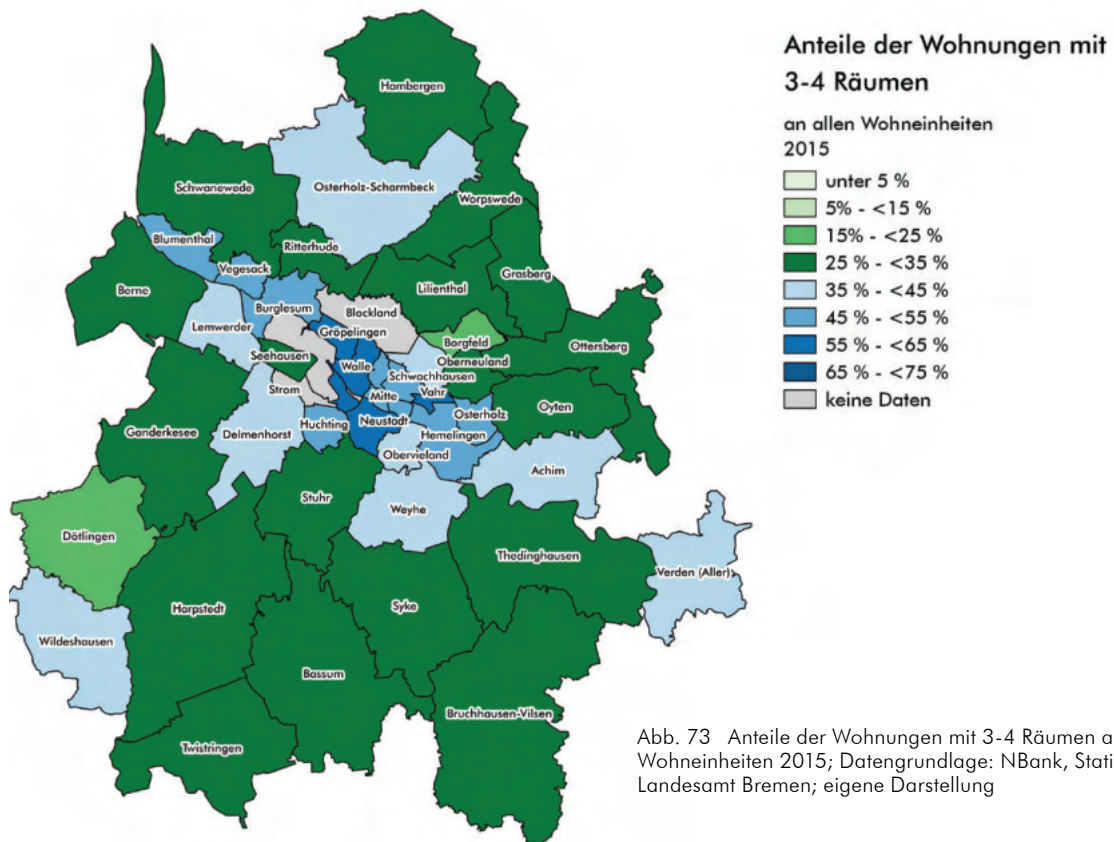


Abb. 73 Anteile der Wohnungen mit 3-4 Räumen an allen Wohneinheiten 2015; Datengrundlage: NBank, Statistisches Landesamt Bremen; eigene Darstellung

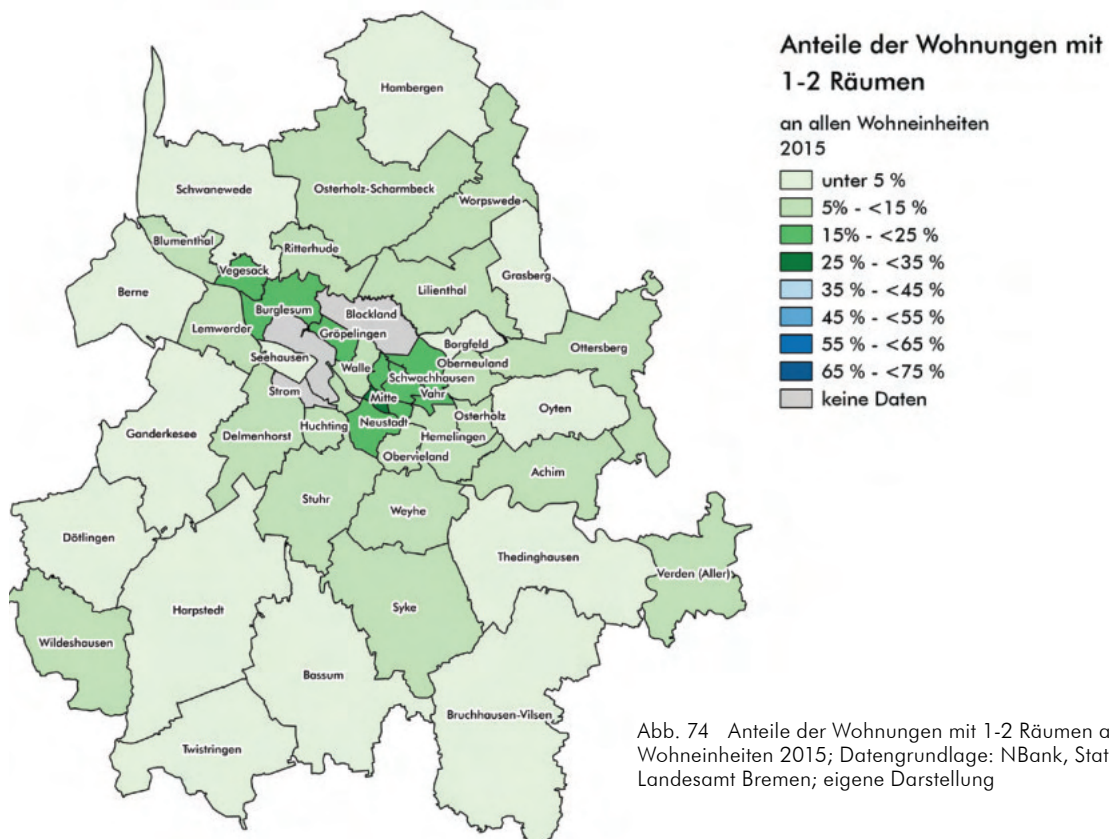


Abb. 74 Anteile der Wohnungen mit 1-2 Räumen an allen Wohneinheiten 2015; Datengrundlage: NBank, Statistisches Landesamt Bremen; eigene Darstellung

## 6.2 Geförderter Wohnungsbau

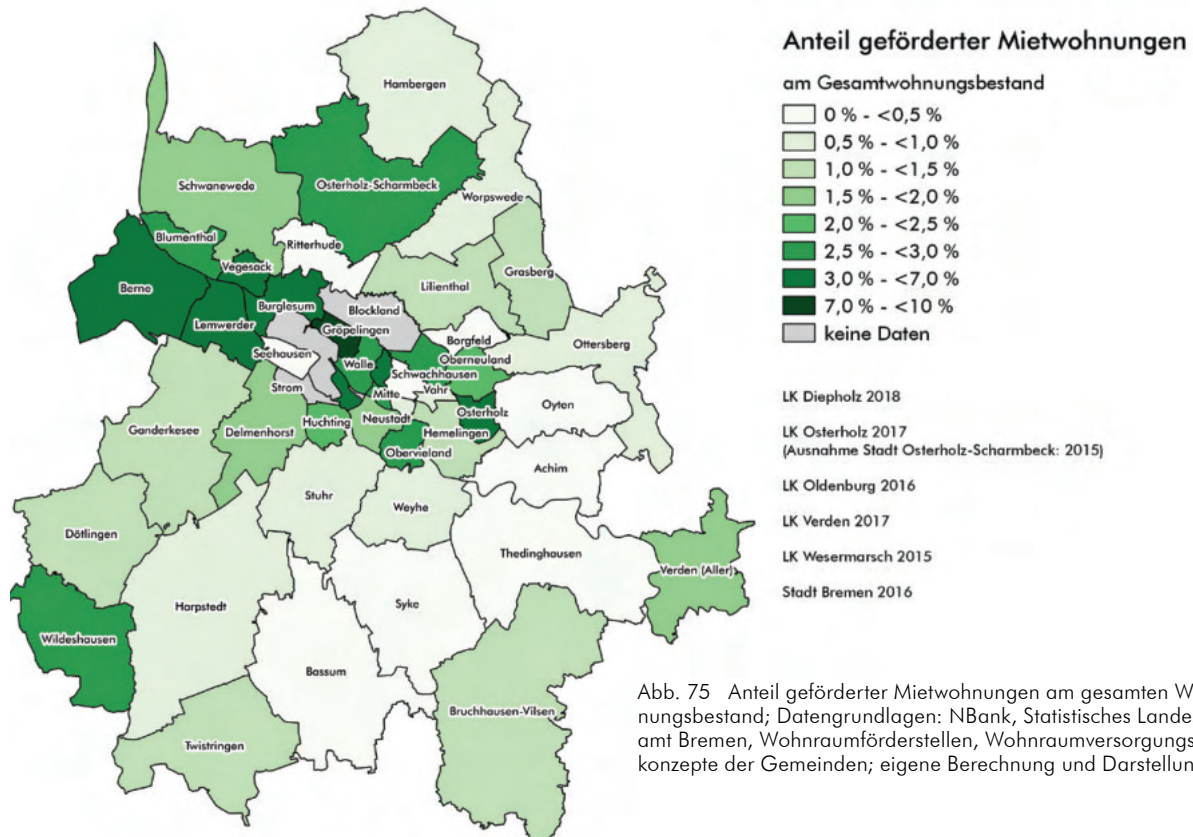


Abb. 75 Anteil geförderter Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand; Datengrundlagen: NBank, Statistisches Landesamt Bremen, Wohnraumförderstellen, Wohnraumversorgungskonzepte der Gemeinden; eigene Berechnung und Darstellung

Hinweise zur Datengrundlage: Einheitliche und vergleichbare Daten zum Stand und zur Entwicklung der belegungsgebundenen Wohnungen (d.h. Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln gebaut wurden und daher einer Mietpreisbindung unterliegen) in der Region Bremen liegen nicht vor. Daher wurden die folgenden Datenquellen herangezogen:

- NBank: geförderte Wohnungen in Städten
- Wohnraumversorgungskonzepte der Landkreise und Städte
- Wohnraumförderstellen oder Ansprechpartner der Landkreise
- Stadt Bremen (SUBV)

Entsprechend der unterschiedlichen Quellen beziehen sich die Daten auf verschiedene Jahre und sind nur bedingt vergleichbar, da gerade in den letzten Jahren viele Wohnungen aus der Belegungsbindung gefallen sind.

**In den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region sowie in den meisten Bremer Stadtteilen gibt es nur wenige belegungsgebundene Wohnungen.**

Durchschnittlich sind rund 1,9 % aller Wohnungen in der Region belegungsgebunden. In Bremen sind es rund 2,5 %, in den niedersächsischen Städten und Gemeinden rund 1,3 % (zum Vergleich: Der entsprechende Anteil liegt in der Region Hannover bei 5,5 %). Allerdings verfügt die GEWOBA in Bremen über rund 32.000 Wohnungen. Ein Großteil dieser Wohnungen ist zwar nicht mehr belegungsgebunden, die Mieten liegen jedoch im Jahr 2015 mit durchschnittlich 5,67 €/m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Bremer Fördermiete von 6,10 €/m<sup>2</sup> (vgl. GEWOBA 2015). Damit verfügt Bremen in einigen Stadtteilen, in denen sich ältere GEWOBA-Bestände konzentrieren (z.B. Vahr), über mehr preisgünstige Wohnungen als die Anteile geförderter Wohnungen vermuten lassen.

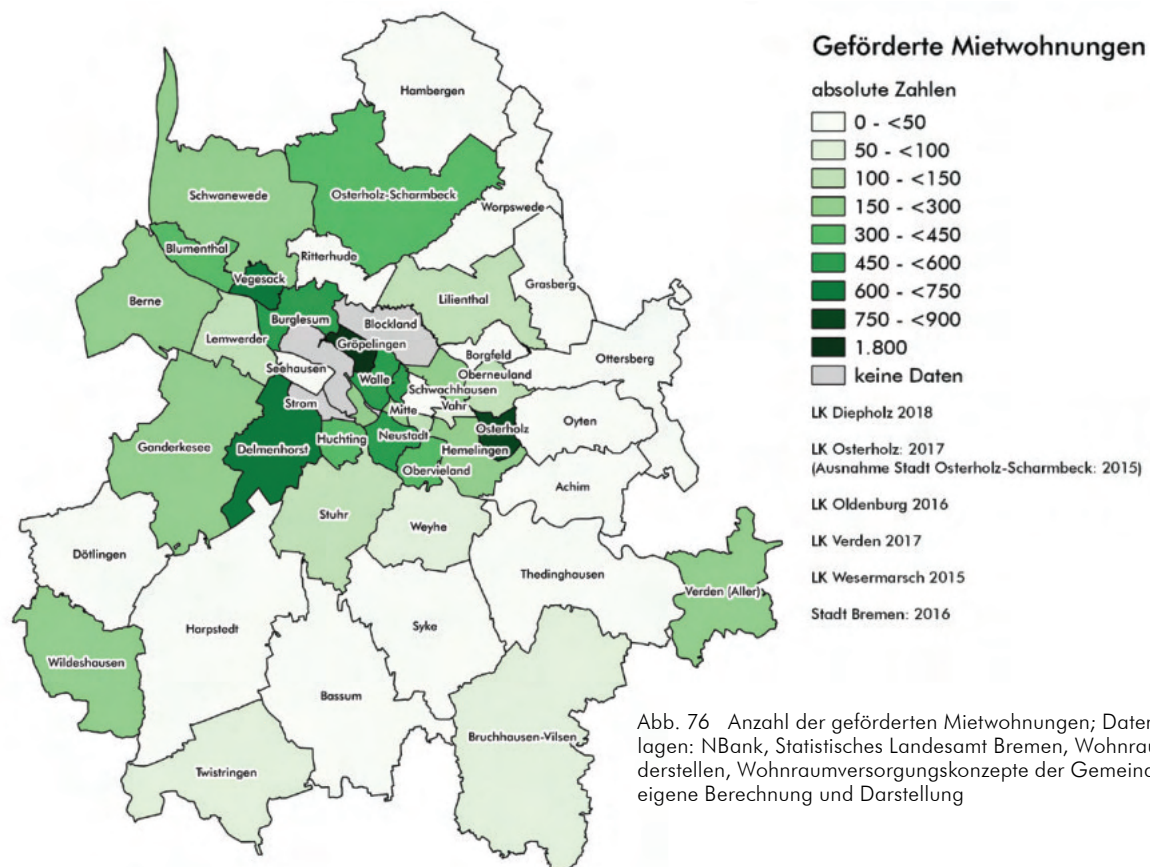


Abb. 76 Anzahl der geförderten Mietwohnungen; Datengrundlagen: NBank, Statistisches Landesamt Bremen, Wohnraumförderstellen, Wohnraumversorgungskonzepte der Gemeinden; eigene Berechnung und Darstellung

In den meisten Mittelzentren der Region (abgesehen von Stuhr und Syke) liegt der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen etwa im Durchschnitt (zwischen 2 % und 2,5 %, in Delmenhorst bei 1,95 %). In den meisten Grundzentren ist der Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen mit unter 0,7 % deutlich niedriger.

Nur in den Gemeinden Berne und Lemwerder gibt es mit rund 6,5 % (Berne) und rund 4 % (Lemwerder) überdurchschnittlich viele belegungsgebundene Wohnungen. Der höchste Anteil an geförderten Wohnungen findet sich in Bremen in den Stadtteilen Osterholz, Vegesack und Gröpelingen. Dort sind zwischen 4 % (Vegesack) und fast 10 % (Gröpelingen) der Wohnungen belegungsgebunden (vgl. Abb. 75).

**Die meisten geförderten Mietwohnungen befinden sich im Westen der Region sowie in den beiden Mittelzentren am Rand der Region.**

In der Mitte der Region (in den zentralen Bremer Stadtteilen) und in vielen kleineren Städten und Gemeinden in den äußeren Bereichen der Region befinden sich die wenigsten geförderten Wohnungen (vgl. Abb. 76).

Besonders wenige geförderte Wohnungen befinden sich in den Landkreisen Verden – mit Ausnahme der Kreisstadt Verden – und Diepholz. Vergleichsweise viele Wohnungen befinden sich in den Landkreisen Wesermarsch und Osterholz.

Die Verteilung der geförderten Wohnungen in der Region zeigt daher einen Nachholbedarf insbesondere in den Städten und Gemeinden, in denen die durchschnittlichen Angebotsmieten bereits deutlich über den Fördermieten liegen (vgl. Kap. 7.4), sowie in den Bremer Stadtteilen, die nur über wenige geförderte Wohnungen verfügen.



## Künftige Bedarfe an geförderten Wohnungen laut Wohnraumversorgungskonzepten

*Hinweis zu den Wohnraumversorgungskonzepten (WRVK) der Landkreise: Als Grundlage für die Gewährung von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau fordert das Land Niedersachsen Wohnraumversorgungskonzepte, die die Bedarfe in den entsprechenden Landkreisen, Städten und Gemeinden belegen. In der Region Bremen haben dementsprechend die meisten Landkreise bereits ein WRVK beschlossen. In zwei Landkreisen ist das WRVK aktuell in der Bearbeitung (Osterholz und Verden). Darüber hinaus verfügen die Städte Achim und Verden über ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept, für Delmenhorst liegt ein Bericht zu einer Wohnungsmarktbeobachtung vor. Da die WRVK aktuell sind, werden im Rahmen dieses Gutachtens keine Bedarfe an öffentlich geförderten Wohnungen ermittelt. Die Ergebnisse der Wohnraumversorgungskonzepte (WRVK) werden an dieser Stelle kurz zusammengefasst.*

### Landkreis Oldenburg

Im gesamten Landkreis Oldenburg sind rund 3,7% des Mietwohnungsbestands belegungsgebunden (= 721 Wohnungen), davon sind rund 55% Seniorenwohnungen. Bis zum Jahr 2020 werden fast alle geförderten Wohnungen, die nicht speziell für Senioren sind, aus der Belegungsbindung fallen. Ein Großteil der Seniorenwohnungen ist bis 2025 belegungsgebunden.

Von fehlenden belegungsgebundenen Wohnungen sind insbesondere kleine Haushalte betroffen, die den größten Teil der Bedarfsgemeinschaften ausmachen. Gleichzeitig ist die Anzahl angebotener kleiner Wohnungen auf dem freien Markt geringer, das Mietniveau von kleinen Wohnungen höher (vgl. LK Oldenburg S.31 ff).

Insgesamt kommt das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Oldenburg daher zum folgenden Schluss: „Fast alle Prognoseindikatoren sprechen für einen wachsenden Bedarf an kleineren Wohnungen bis 3 Zimmer bzw. 70 m<sup>2</sup>. Bei den Fertigstellungen wäre daher mindestens ein Verhältnis von 50:50 zwischen kleinen und großen Wohnungen nötig, um die wachsende Nachfrage nach kleinen Wohnungen zu befriedigen und zu einer Entspannung des Bestandsmarktes beizutragen. Bei den Baufertigstellungen der letzten fünf Jahre betrug das Verhältnis im Landkreis 30:60 [kleine Wohnungen zu große Wohnungen]. Besonders stark steigen wird der Bedarf an kleinen Wohnungen für die Generation 75+.“ (vgl. LK Oldenburg S. 41f) Gleichzeitig empfiehlt das Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) auch den Bau oder die Belegungsbindung größerer Wohneinheiten mit mehr als drei Zimmern für einkommensschwächere Familien, da auch diese zurzeit kaum angemessene Angebote finden.

Das WRVK beziffert die Bedarfe an neuen geförderten Wohnungen in den Mitgliedskommunen des Kommunalverbands im Landkreis Oldenburg (Korridor aus Prognosen der NBank und der Bertelsmann-Stiftung) wie folgt:

### Bedarfe an neuen öffentlich geförderten Wohnungen bis 2030

(Neubau und Ersatzbedarf WE gesamt; Korridor NBank – Bertelsmann-Stiftung),  
Quelle: WRVK der Städte und Gemeinden des LK Oldenburg

Dötlingen	23 – 59 WE
Ganderkesee	133 – 252 WE
Harpstedt	10 – 48 WE
Wildeshausen	ca. 250 WE (ca. $\frac{3}{4}$ der neuen Mietwohnungen)

## Landkreis Diepholz

Der gesamte Landkreis Diepholz verfügte im Jahr 2015 über 844 öffentlich geförderte Wohnungen. Dies entspricht 0,9 % aller Wohnungen. Die meisten dieser Wohnungen haben eine Größe zwischen 50 – 60 m<sup>2</sup>. Die Anzahl größerer Wohnungen ist hingegen sehr gering (vgl. LK Diepholz, S. 57). Das höchste Angebot an belegungsgebundenen Wohnungen befindet sich dort, wo die kommunale Wohnungsbaugesellschaft (Wohnbau Diepholz GmbH) und die Genossenschaft (Bauverein Sulingen eG) über Wohnungsbestände verfügen, d.h. in und rund um die Städte Sulingen und Diepholz. Auch in Twistringen und Bruchhausen-Vilsen gibt es einen vergleichsweise hohen belegungsgebundenen Wohnungsbestand, während dieser in den übrigen Städten und Gemeinden des Landkreises Diepholz, die Mitglied im Kommunalverbund sind, unterdurchschnittlich ist.

Seit dem Jahr 1998 wurde im Landkreis Diepholz kein öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau realisiert (vgl. WRVK LK Diepholz, S. 60). Daher werden bis Anfang der 2020er Jahre kreisweit rund 55 % der Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen.

Aufgrund des sehr unterschiedlichen Mietpreinsniveaus im Landkreis (in Weyhe und Stuhr sind die Mieten am höchsten) ist das Versorgungs-

niveau preiswerter Wohnungen in den Städten und Gemeinden sehr unterschiedlich. Im Wohnraumversorgungskonzept (S. 56f) heißt es dazu: „In den meisten Kommunen im Landkreis gibt es [...] aktuell keine öffentlich geförderten Wohnungen für Transferleistungsempfänger, diese Zielgruppe muss sich am freien Wohnungsmarkt mit adäquatem Wohnraum versorgen. In den ländlich geprägten Kommunen, in denen das Mietwohnungsmarktsegment insgesamt eine eher untergeordnete Rolle spielt und das Mietpreinsniveau insgesamt auf einem geringen Niveau liegt, ist die Versorgungslage von Transferleistungsempfängern zumeist wenig problematisch. In den Kommunen der Einzugsbereiche benachbarter Großstädte bzw. boomender Landkreise ist die Versorgungslage für einkommensschwächere Haushalte aufgrund des höherpreisigen Mietniveaus hingegen schwierig. Diese Kommunen berichten verstärkt von Engpässen bei der Versorgung von Single- und Paarhaushalten sowie von großen Familien.“

Dies führt dazu, dass die Bedarfe an neuen öffentlich geförderten Wohnungen in den südlichen Gemeinden des Landkreises Diepholz deutlich geringer eingeschätzt werden als in den drei nördlichen Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe (vgl. LK Diepholz, S.62).

### Bedarfe an neuen öffentlich geförderten Wohnungen bis 2020

(Demographische Bedarfe + Bedarfe durch Flüchtlingszuwanderungen),

Quelle: WRVK des Landkreises Diepholz

Bassum	16 WE
Bruchhausen-Vilsen	-39 WE (rückläufige Bedarfe werden mit einer rückläufigen Entwicklung der Haushaltszahlen oder großen Leerstandsreserven im Wohnungsbestand der entsprechenden Gemeinden begründet (vgl. LK Diepholz, S. 61)
Stuhr	165 WE
Syke	59 WE
Twistringen	19 WE
Weyhe	140 WE

## Landkreis Verden

Der Bestand an geförderten Wohnungen im Landkreis Verden ist insgesamt gering. Lediglich im Flecken Ottersberg sowie in den Städten Achim und Verden waren im Jahr 2015 noch geförderte Wohnungen vorhanden.

In Achim gab es Anfang 2017 noch 25 geförderte Wohnungen, deren Belegungsbindung auslaufen wird. Ab dem Jahr 2019 wird es in der Stadt Achim voraussichtlich nur noch eine belegungsgebundene Wohnung geben (vgl. Stadt Achim, S.30), sollten bis dahin nicht neue belegungsgebundene Wohnungen entstehen.

Die geringe Zahl an belegungsgebundenen Wohnungen sowie die verhältnismäßig hohen Angebotsmieten in Achim führen dazu, dass im Bereich der preisgünstigen, kleineren und barrierefreien Wohnungen sowie – in geringerem Maße – auch der großen Wohnungen ein hoher Bedarf besteht.

In der Stadt Verden gibt es im Jahr 2015 insgesamt 256 belegungsgebundene Wohnungen. Zwar ist von einem Großteil der Wohnungen das Auslaufen der Belegungsbindungen nicht bekannt, es wird jedoch davon ausgegangen, dass viele Wohnungen nur noch bis zum Jahr 2020 belegungsgebunden sind (vgl. Stadt Verden, S.31).

In den übrigen Städten und Gemeinden des Landkreises befinden sich weitere 81 Wohnungen in der Sozialbindung (Stand 2017). Davon liegen 44 Wohnungen in Ottersberg. In Oyten und Thedinghausen gibt es keine belegungsgebundenen Wohnungen. In Thedinghausen sind die belegungsgebundenen Altenwohnungen von der Kreisbaugesellschaft Verden übernommen und die öffentlichen Darlehen abgelöst worden.

Dem Landkreis Verden wird dementsprechend ein hoher Bedarf an preisgünstigen und geförderten Wohnungen, insbesondere in den Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbands, bescheinigt. Im Wohnraumversorgungskonzept heißt es dazu: „Wenn sich die Versorgung mit preiswerten Wohnungen im Bestand bei steigenden Mieten nicht weiter verschlechtern soll, ist ein besserer Grundstock an belegungsgebundenen Wohnungen im Landkreis Verden notwendig. Selbst wenn die, aufgrund der positiven Haushaltsprognose benötigten, 250 preiswerten, belegungsgebundenen Wohnungen bis 2020 entstehen, werden diese mit 0,4 % nur einen sehr geringen Teil des Wohnungsbestandes abdecken.“

Zur Umsetzung werden verschiedene Instrumente wie Bestandsentwicklung und Eigentümerberatung, Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Konzeptvergabe und kommunale Förderung vorgeschlagen (vgl. LK Verden, S.44ff).

### Bedarfe an neuen öffentlich geförderten Wohnungen bis 2030

(Neubau und Ersatzbedarf WE gesamt, NBank), Quelle: WRVK des Landkreises Verden und der Städte Achim und Verden

Achim	207 WE
Ottersberg	18 WE + 12 Seniorenwohnungen und behindertengerechte Wohnungen
Oyten	28 WE
Thedinghausen	8 WE
Verden	88 WE (bis 2020) + Zusatzbedarfe durch geflüchtete und asylsuchende Menschen: ca. 200 – 250 WE

## Landkreis Osterholz

Im Landkreis Osterholz gibt es insgesamt 354 belegungsgebundene Wohnungen (Stand April 2017). Davon sind über 200 Wohnungen Seniorenwohnungen oder Wohnungen für Schwerbehinderte.

Mit rund 2,7 % verfügt die Stadt Osterholz-Scharmbeck über den höchsten Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen, gefolgt von den Gemeinden Schwanewede (1,8 %), Lilienthal und Grasberg (jeweils rund 1,2 %). Die Gemeinden Hambergen, Ritterhude und Worswede besitzen hingegen keinen nennenswerten Anteil an geförderten Wohnungen.

Insgesamt werden in den Jahren 2017/2018 67 Wohnungen in den Gemeinden Lilienthal, Schwanewede und Hambergen aus der Belegungsbindung fallen.

Da das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises noch nicht vorliegt, können keine Aussagen zu den Bedarfen an geförderten Wohnungen getroffen werden.

## Landkreis Wesermarsch

Im Landkreis Wesermarsch verfügen die beiden kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (Wohnungsbau Wesermarsch und Braker Wohnbau) im Jahr 2015 über rund 230 geförderte Wohnungen. Seit Mitte der 1990er Jahre ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau nahezu zum Erliegen gekommen, da der Wohnungsmarkt in der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts als entspannt galt. Im Jahr 2002 wurden 60 Wohnungen der Braker Wohnbau modernisiert und teilweise umgebaut, die Mietpreisbindung dieser Wohnungen läuft 2027 aus. Die Belegungsbindungen der übrigen mietpreisgebundenen Wohnungen laufen spätestens im Jahr 2019 aus (vgl. Landkreis Wesermarsch, S. 21, 24).

Gleichzeitig blieb die Zahl der Bedürftigen, wie Bedarfsgemeinschaften oder Wohngeldempfänger, vergleichsweise konstant. Aktuell zeichnet sich daher bereits ein Mangel an günstigen, barrierefreien Wohnungen ab, der sich ohne Neubauaktivität in den nächsten Jahren noch verstärken wird (vgl. Landkreis Wesermarsch, S. 21, 25). Der Landkreis strebt daher an, in ländlichen Gemeinden rund 30 % des Wohnungsneubaus, in städtisch geprägten Gemeinden (z.B. Lemwerder) rund 40 % der neuen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu errichten. Darüber hinaus soll der geförderte Wohnraum zukünftig „nicht wie bisher auf einige wenige Kommunen fokussiert sein, sondern sich im Sinne einer guten sozialen Durchmischung gleichmäßiger in der Wesermarsch verteilen“ (vgl. Landkreis Wesermarsch, S. 21). Aufgrund der rückläufigen Belegungsbindung sowie steigender kleiner (Senioren-)Haushalte mit geringem Einkommen soll etwa die Hälfte der neuen Mietwohnungen öffentlich gefördert sein.

### Bedarfe an neuen öffentlich geförderten Wohnungen bis 2030

(Neubau und Ersatzbedarf WE gesamt, NBank), Quelle: WRVK des LK Wesermarsch

Berne	28 WE (= rund 50 % des Neubaubedarfs im Geschosswohnungsbau)
Lemwerder	35 WE (= rund 50 % des Neubaubedarfs im Geschosswohnungsbau)

## **Delmenhorst**

Wie in allen anderen Städten und Gemeinden der Region Bremen ging auch in Delmenhorst die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen seit ihrem Höchststand Mitte der 90er Jahre (rund 5.500 Wohnungen) in den letzten Jahren kontinuierlich zurück. Im Jahr 2015 waren noch 747 Wohnungen belegungsgebunden (vgl. Stadt Delmenhorst, S.83).

Demgegenüber stagniert seit 2012 sowohl die Zahl der Arbeitslosen als auch die Zahl der Menschen, die von Transferleistungen nach SGB II abhängig sind. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II liegt seit dem Jahr 2011 bei rund 5.200. Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach SGB XII (nicht erwerbsfähige Hilfsbedürftige, die Sozialhilfe beziehen), lag in den Jahren 2011 bis 2013 bei jeweils um 180, in den Jahren 2014 und 2015 bei ca. 200 Personen (vgl. Stadt Delmenhorst, S. 44ff).

Gleichzeitig weisen die Angebotsmieten (nettokalt) seit dem Jahr 2010 eine steigende Tendenz auf und lagen im Jahr 2014 im Median mit 5,74 €/m<sup>2</sup> knapp über den Fördermieten des Landes (vgl. Stadt Delmenhorst, S.90 sowie Kap. 7). Angaben zu den Bestandsmieten liegen nicht vor.

In ihrem Wohnungsmarktbericht trifft die Stadt Delmenhorst keine Aussagen über konkrete Bedarfe an öffentlich geförderten Wohnungen.

## **Bremen**

In der Stadt Bremen entsteht der überwiegende Teil der neuen geförderten Wohnungen auf ehemals städtischen Flächen oder auf Flächen, für die neues Baurecht geschaffen wird. Dort müssen 25 % der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein. Daher sind die meisten öffentlich geförderten Wohnungen in Bremen in den letzten Jahren (zwischen 2013 und 2016) in der Überseestadt entstanden.

Darüber hinaus ist eine nennenswerte Anzahl von geförderten Wohnungen auch in den Stadtteilen entstanden oder in der Vorbereitung, in denen aktuell größere Bauvorhaben geplant sind (z.B. in Osterholz, Gröpelingen, Burglesum, Neustadt oder Obervieland).

In Bremen ist der Anteil der geförderten Wohnungen höher als in den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region. In den meisten Bremer Stadtteilen sind zwischen 1,5 % und 2,5 % aller Wohnungen geförderte Wohnungen. In einzelnen Stadtteilen (Mitte, Obervieland, Woltmershausen, Findorff, Burglesum, Blumenthal und Vegesack) liegt der Anteil zwischen 2,5 % und unter 5 %. In Osterholz gibt es mit 5 % und in Gröpelingen mit 9,8 % die höchsten Anteile belegungsgebundener Wohnungen. Die wenigsten Wohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln gebaut wurden, befinden sich in den Stadtteilen Vahr (0,6 %), in Schwachhausen (0,2 %) sowie in Borgfeld und Seehausen (jeweils 0 %).

Gleichzeitig wird sowohl in vielen Bremer Stadtteilen, insbesondere im äußersten Osten, im Westen und in Bremen-Nord ein Teil der Wohnungen unterhalb der Bremer Fördermieten von 6,10 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die durchschnittliche Bestandsmiete der rund 32.000 Wohnungen der GEWOBA lag im Jahr 2015 bei 5,67 €/m<sup>2</sup> (vgl. GEWOBA 2017).



Abb. 77 Gute Beispiele für öffentlich geförderten Wohnungsbau (Seniorenwohnanlage oben) und Bestandsentwicklung (ehemalige Schule unten) in ländlichen Regionen, Fotos: BPW baumgart+partner

## Exkurs: Wohnraumförderung in Bremen und Niedersachsen

In beiden Bundesländern erfolgt die Wohnraumförderung für die Schaffung von Mietwohnungen für Menschen mit geringen oder mittleren Einkommen durch öffentliche, zinsverbilligte oder zinslose Darlehen an die Eigentümer.

In **Niedersachsen** ist die Gewährung von Fördermitteln vom Vorliegen örtlicher Wohnraumversorgungskonzepte, Stadt- oder Stadtteilentwicklungskonzepte abhängig, die den Neubaubedarf an preiswertem Wohnraum belegen. Im gesamten Land liegt die Fördermiete für die ersten drei Jahre bei 5,60 €/m<sup>2</sup> (gem. § 3 Abs. 2 NWoFG; dieser bestimmt die Einkommensgrenze). In Einzelfällen (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWoFG) kann diese Einkommensgrenze auch überschritten werden. Dann liegt die Fördermiete bei 7,- €/m<sup>2</sup>. Die Belegungsbindung beträgt in der Regel 20 Jahre. Bei Verlängerung der Belegungsbindung auf 30 Jahre kann auch ein Tilgungsnachlass gewährt werden.

Gemäß der festgelegten Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG darf eine Familie mit zwei Kindern und einem Erwerbseinkommen als Angestellte/Arbeiter für den Bezug einer Wohnung im ersten Förderweg beispielsweise nicht mehr als 51.000 € brutto verdienen.

Diese Einkommensgrenzen dürfen in bestimmten Fällen überschritten werden: Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen (um bis zu 20 %), bei der Schaffung von Mietwohnraum in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, in einem Gebiet, in dem vorbereitende Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet worden sind, in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, in einem Gebiet, in dem bisher Unterkünfte für Obdachlose vorhanden waren oder in einem Gebiet mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Fördergebiete) sowie bei der Schaffung von Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung (um bis zu 60 %).

Der **Bremer Senat** hat in den Jahren 2012, 2015, 2016 und 2017 für das Land Bremen drei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von 160 Mio. Euro beschlossen.

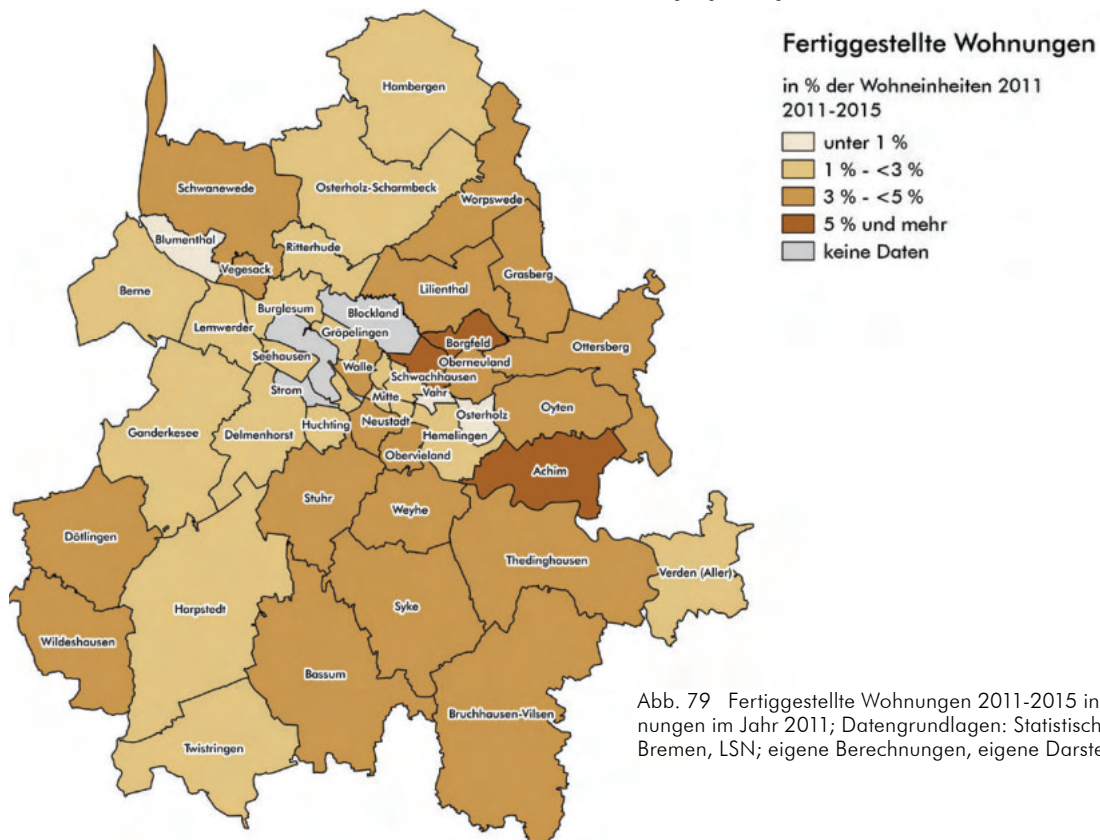
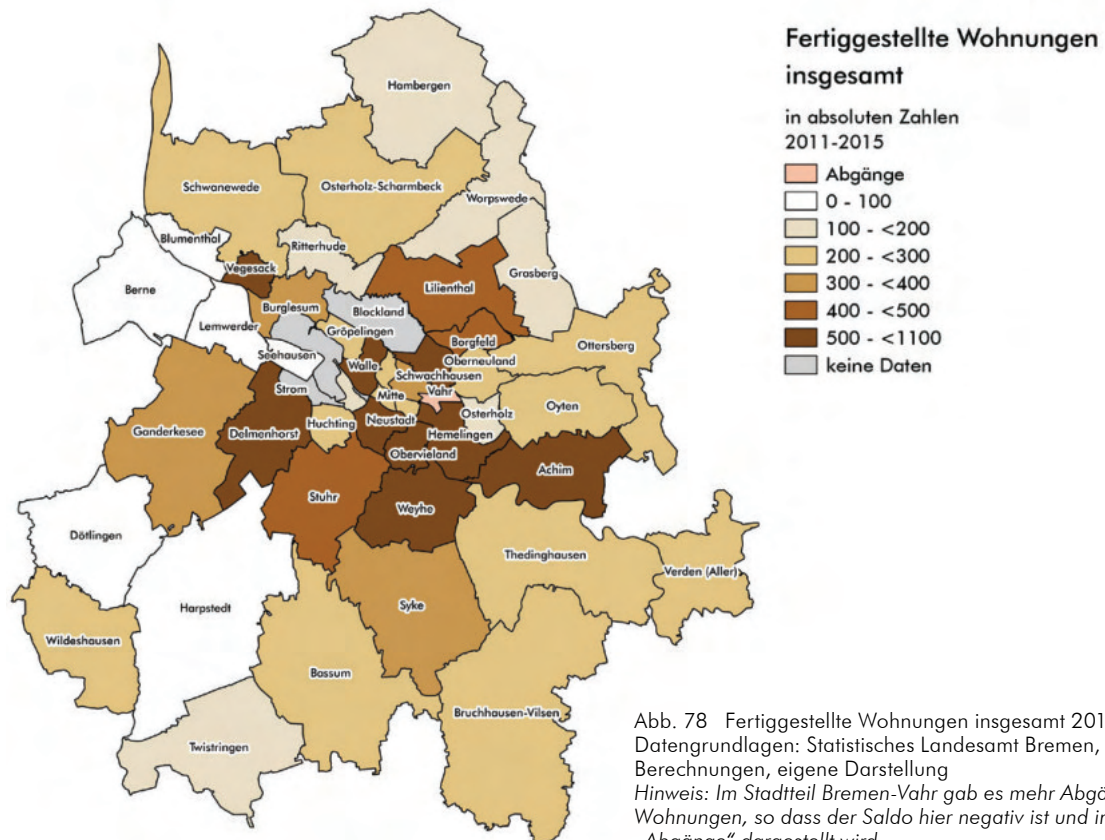
Bis zum 31.12.2017 wurden für das Land Bremen insgesamt 1.875 Wohnungen zur Förderung angemeldet bzw. bereits umgesetzt. 93 % dieser Wohnungen befinden sich in der Stadt Bremen, die übrigen in Bremerhaven. Darüber hinaus liegen Vornotierungen für Projekte mit weiteren rund 950 bis 1.000 Sozialwohnungen vor, die überwiegend Bestandteil des Sofortprogramms Wohnungsbau bzw. der Sozialwohnungsquote unterliegende Projekte sind (vgl. SUBV 2018). Ein viertes Wohnraumförderprogramm ist daher in Vorbereitung (vgl. SUBV 2017, S.79).

Bei KfW 70-Standard liegt die Höchstmiete bei 6,10 €/m<sup>2</sup>, bei Erreichen des KfW-Standards 55 bei 6,50 €/m<sup>2</sup> und bei Passivhausstandard bei 7,- €/m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind 20 Jahre belegungsgebunden.

Überall dort, wo städtische Grundstücke verkauft werden oder neues Baurecht geschaffen wird, sollen laut Wohnbauförderprogramm der Stadt Bremen 25 % der neuen Wohnungen mit öffentlichen Fördermitteln gebaut werden. Diese Quote greift im Geschosswohnungsbau ab 20 Wohneinheiten pro Grundstück oder Plangebiet, bei Einfamilienhausgebieten oder gemischten Gebieten ab 50 Wohneinheiten. Bei gemischten Flächen unter 50 Wohneinheiten wird nur der Geschosswohnungsanteil berücksichtigt. Die öffentlich geförderten Wohnungen können auch an anderer Stelle errichtet werden. Dies wird im Einzelfall mit den Bauherren ausgehandelt.

In Bremen dürfen die im Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Einkommensgrenzen bei neu geförderten Wohnungen (Neubau und Modernisierung) um bis zu 60 % überschritten werden. Damit ist beispielsweise eine vierköpfige Familie mit einem jährlichen Brutto-Einkommen von bis zu 63.000 Euro berechtigt eine geförderte Wohnung zu beziehen.

### 6.3 Entwicklung des Wohnungsbestands





## Baufertigstellungen 2011 bis 2015

*Hinweis zur Datengrundlage: Im Jahr 2012 hat in Bremen eine Datenbereinigung stattgefunden, bei der bis dahin nicht erfasste Wohnungen dem Jahr 2012 zugeordnet wurden. Außerdem sind in Bremen die Wohneinheiten in Wohnheimen mit berücksichtigt, so dass die Daten nur bedingt vergleichbar sind.*

**In den letzten Jahren sind besonders im zentralen Bereich der Region Bremen viele neue Wohnungen entstanden.**

Der Wohnungsbestand 2015 ist in der gesamten Region gegenüber dem Jahr 2011 um 2,3 % gewachsen. Die meisten neuen Wohnungen sind in den letzten Jahren in Bremen sowie in den benachbarten südlichen Städten und Gemeinden fertig gestellt worden. Dabei unterscheiden sich die Städte und Gemeinden hinsichtlich ihrer relativen Fertigstellungen (bezogen auf die Wohnein-

heiten im Jahr 2011) voneinander. Relativ viele Wohnungen sind insbesondere in den östlich gelegenen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands entstanden, während im Westen nur in Schwanewede, Wildeshausen und Dötlingen verhältnismäßig viele neue Wohnungen gebaut wurden.

In Bremen sind vergleichsweise viele Wohnungen im Stadtteil Horn-Lehe entstanden (u.a. viele Wohnungen für Studierende) sowie in Borgfeld. Im niedersächsischen Teil des Kommunalverbands sind in der Stadt Achim vergleichsweise viele neue Wohnungen gebaut worden (vgl. Abb. 78, 79).

## Fertiggestellte Wohnungen nach Wohnungsgrößen

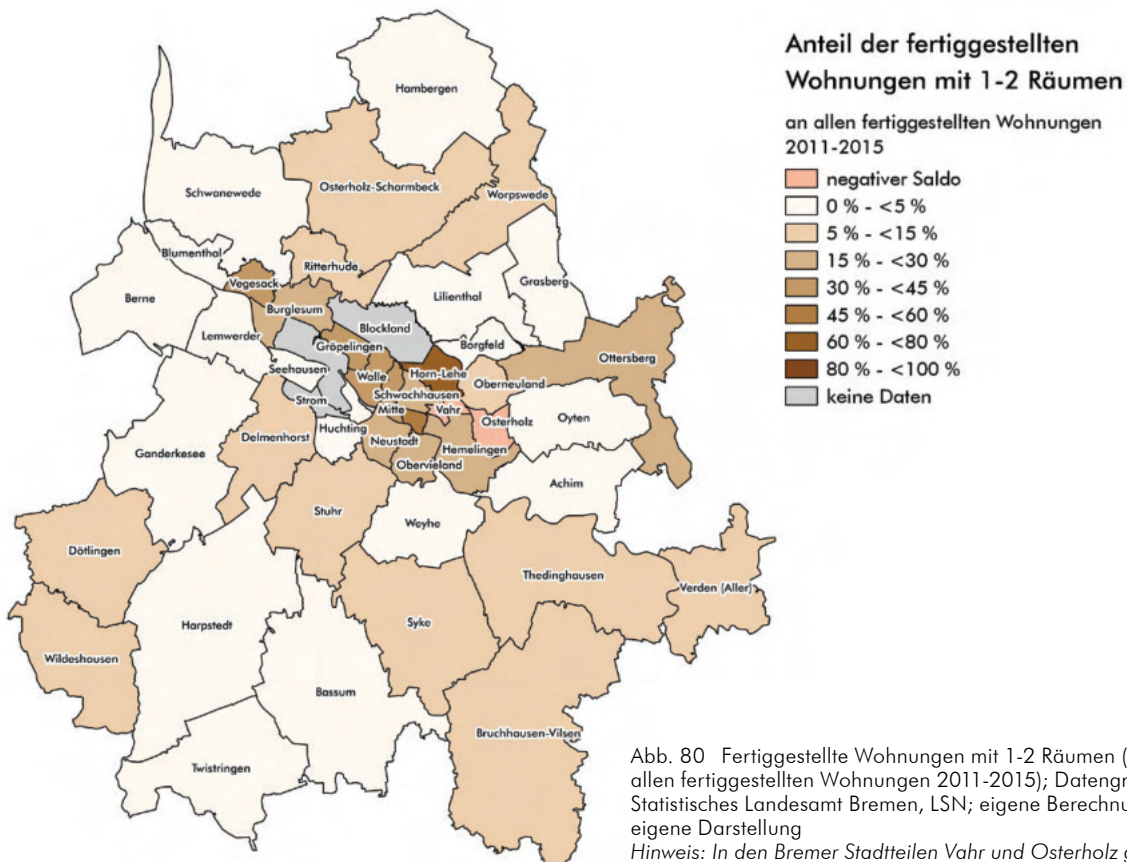


Abb. 80 Fertiggestellte Wohnungen mit 1-2 Räumen (Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen 2011-2015); Datengrundlagen: Statistisches Landesamt Bremen, LSN; eigene Berechnungen, eigene Darstellung  
Hinweis: In den Bremer Stadtteilen Vahr und Osterholz gab es mehr Abgänge als neue Wohnungen, so dass der Saldo hier negativ ist.

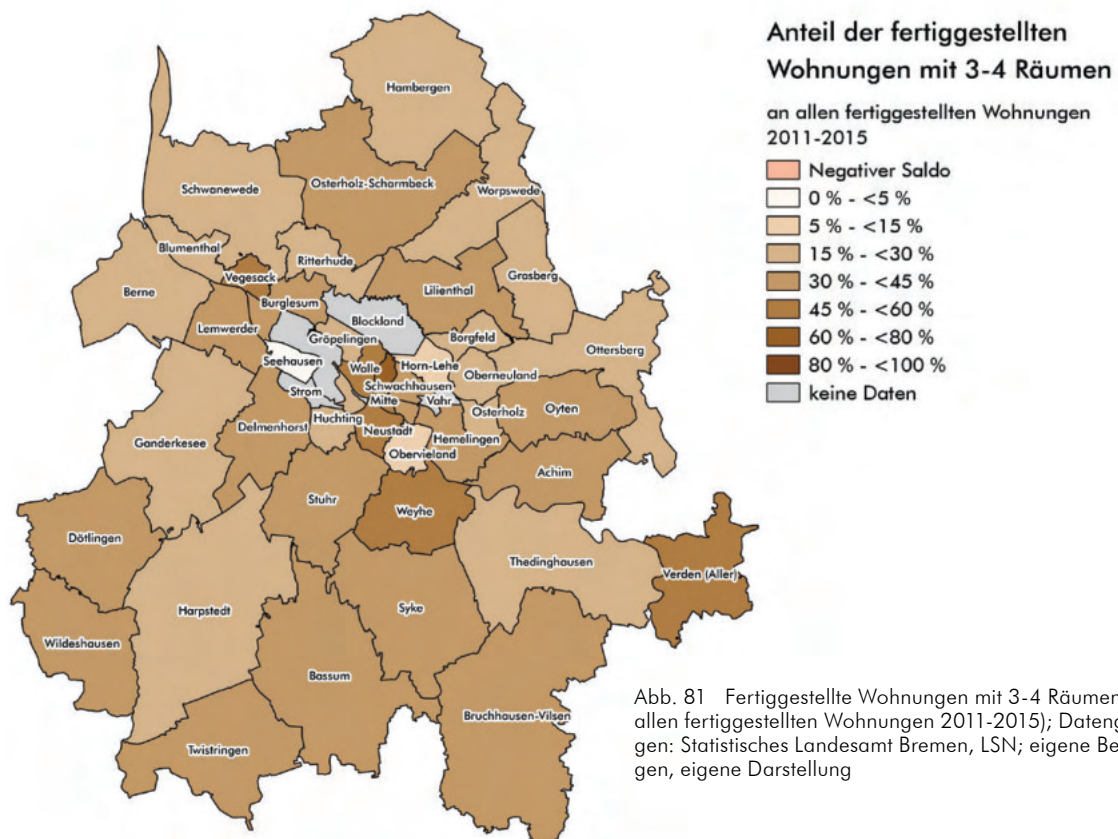


Abb. 81 Fertiggestellte Wohnungen mit 3-4 Räumen (Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen 2011-2015); Datengrundlagen: Statistisches Landesamt Bremen, LSN; eigene Berechnungen, eigene Darstellung

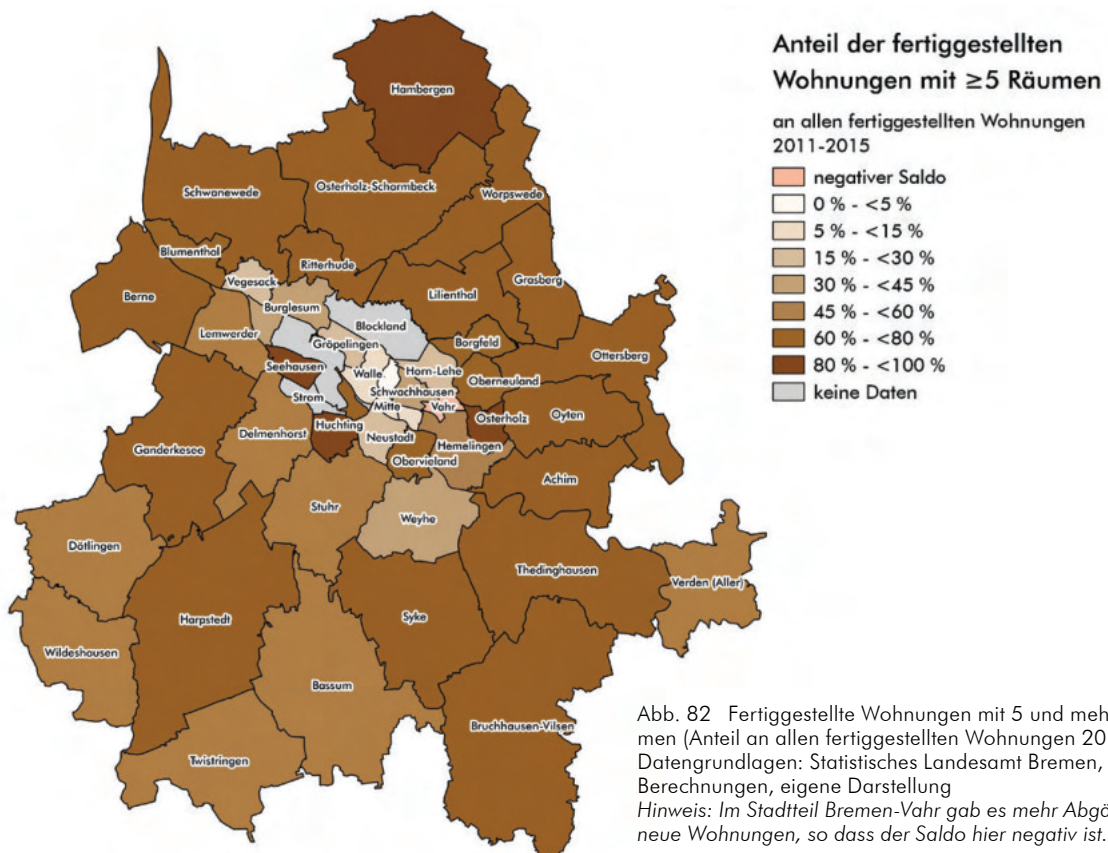


Abb. 82 Fertiggestellte Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (Anteil an allen fertiggestellten Wohnungen 2011-2015); Datengrundlagen: Statistisches Landesamt Bremen, LSN; eigene Berechnungen, eigene Darstellung  
Hinweis: Im Stadtteil Bremen-Vahr gab es mehr Abgänge als neue Wohnungen, so dass der Saldo hier negativ ist.

## Fertiggestellte Wohnungen nach Wohnungsgröße und Art der Gebäude

**In den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind in den letzten Jahren mehr große Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden als in den Bremer Stadtteilen. Dennoch ist die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern regionsweit kontinuierlich gestiegen.**

Insgesamt hat die Bautätigkeit sowohl in Bremen als auch in den niedersächsischen Städten und Gemeinden seit 2011 kontinuierlich zugenommen. Grundlage für den Wohnungsbau in Bremen bildete die Wohnungsbaukonzeption aus dem Jahr 2010 mit ihren jeweiligen Fortschreibungen.

Sowohl in Bremen als auch in den niedersächsischen Städten und Gemeinden haben sich die Fertigstellungszahlen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern seit 2010 nahezu verdreifacht und erreichten im Jahr 2015 fast einen Gleichstand (vgl. Abb. 83). Insgesamt überwogen im niedersächsischen Teil des Kommunalverbunds Ein- und Zweifamilienhäuser mit fünf oder mehr Räumen das Baugeschehen. Diese entstanden vor allem in den kleineren Gemeinden Niedersachsens sowie in

den am Rand Bremens gelegenen Stadtteilen (vgl. Abb. 84, 85 auf der Folgeseite). Dementsprechend liegen die Anteile großer Wohnungen an den neuen Wohnungen in den niedersächsischen Städten und Gemeinden überwiegend zwischen 60 % und 80 %, (vgl. Abb. 82).

Kleine Wohnungen mit bis zu zwei Räumen sind überwiegend in Bremer Stadtteilen entstanden (abgesehen von der Vahr und Osterholz, wo kleine Wohnungen abgängig waren). Darüber hinaus hatten auch im Flecken Ottersberg rund 17 % der fertiggestellten Wohnungen 1-2 Räume. In allen anderen niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region lag der Anteil der fertiggestellten kleinen Wohnungen unter 15 % (vgl. Abb. 80).

In den Mittelzentren der Region sowie in der südlichen Nachbarschaft Bremens wurden gleichzeitig vergleichsweise viele neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. In einigen Städten und Gemeinden lagen die Anteile bei 40 % – 60 % (Delmenhorst, Stuhr, Verden, Lemwerder, Weyhe). In Bremen und in vielen Städten und Gemeinden in direkter Nachbarschaft Bremens sowie in Verden sind vergleichsweise viele neue Wohnungen mit 3-4 Zimmern gebaut worden. Die Anteile liegen dort zwischen 40% und 60% (vgl. Abb. 81).

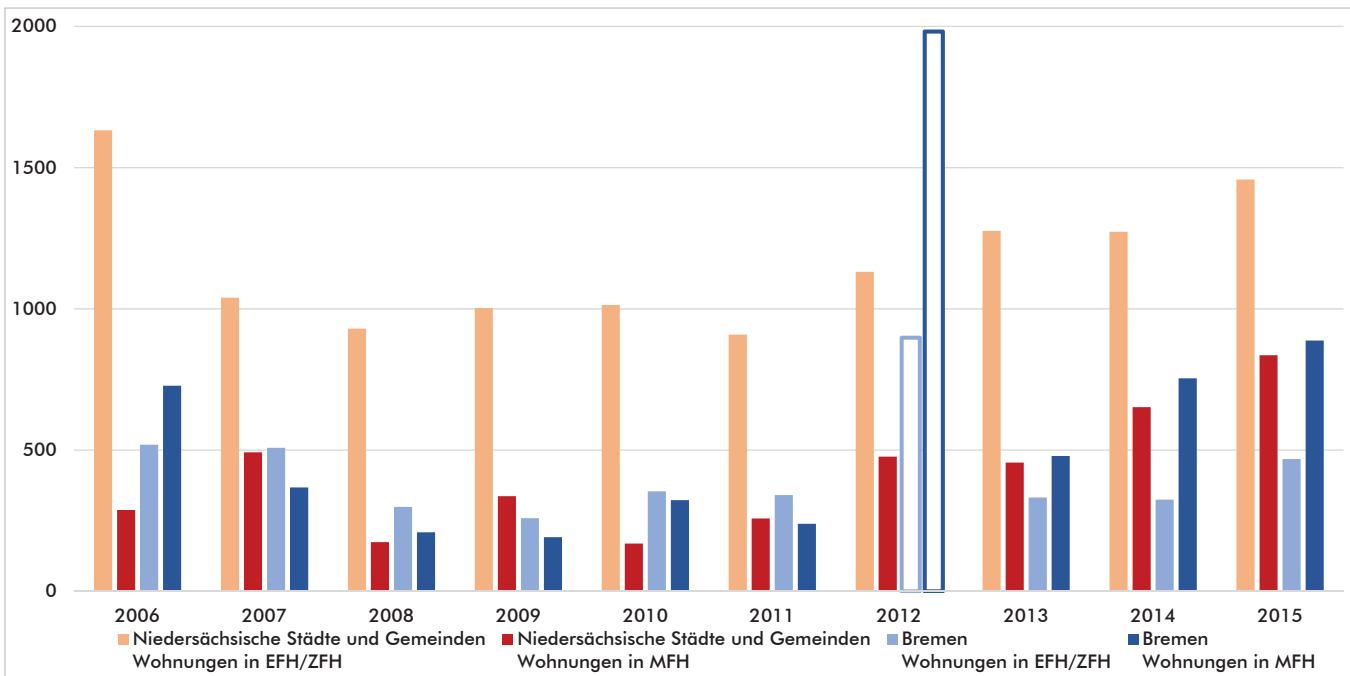


Abb. 83 Baufertigstellungen in Bremen und den Niedersächsischen Städten und Gemeinden 2006-2015 (Wohnungen in EFH/ZFH und in MFH); Datengrundlagen: Statistisches Landesamt Bremen, LSN; eigene Berechnungen, eigene Darstellung  
Hinweis: Im Jahr 2012 fand in Bremen eine Datenbereinigung statt, so dass die Zahlen nicht mit den anderen Jahreszahlen vergleichbar sind.

### Fertiggestellte Wohnungen in Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern

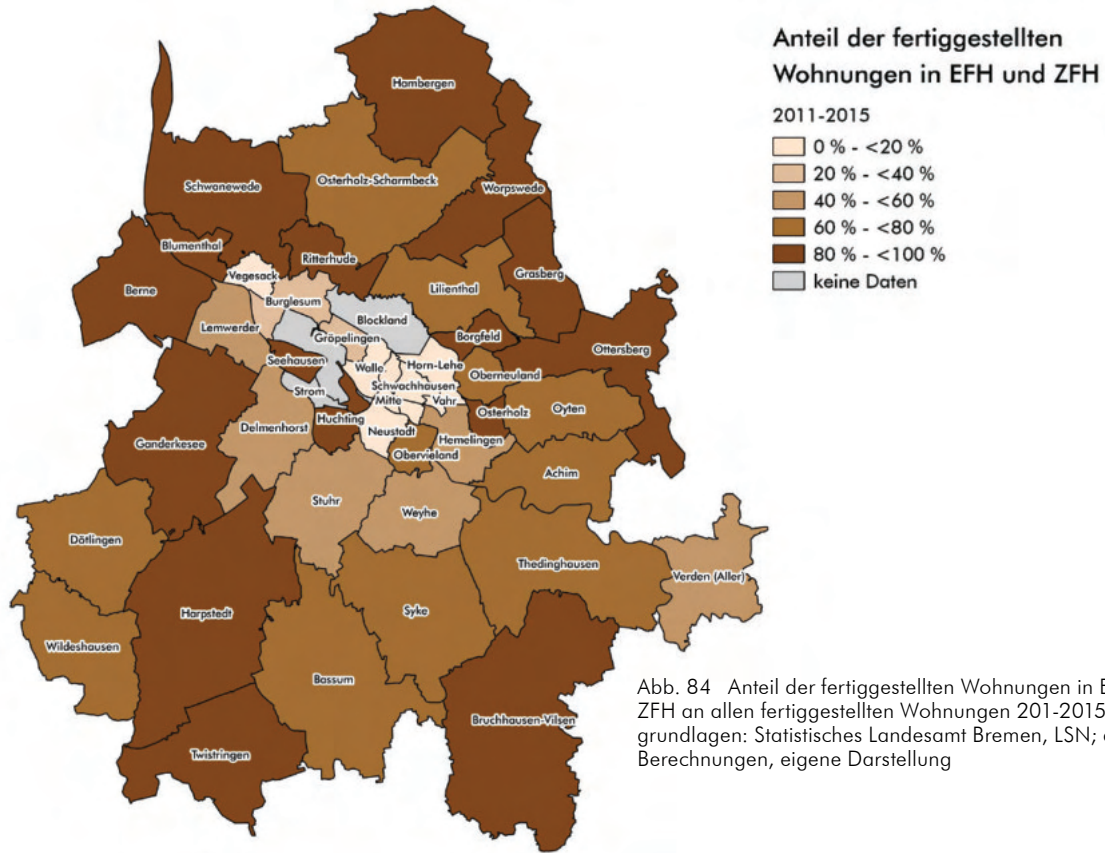


Abb. 84 Anteil der fertiggestellten Wohnungen in EFH und ZFH an allen fertiggestellten Wohnungen 2011-2015; Datengrundlagen: Statistisches Landesamt Bremen, LSN; eigene Berechnungen, eigene Darstellung

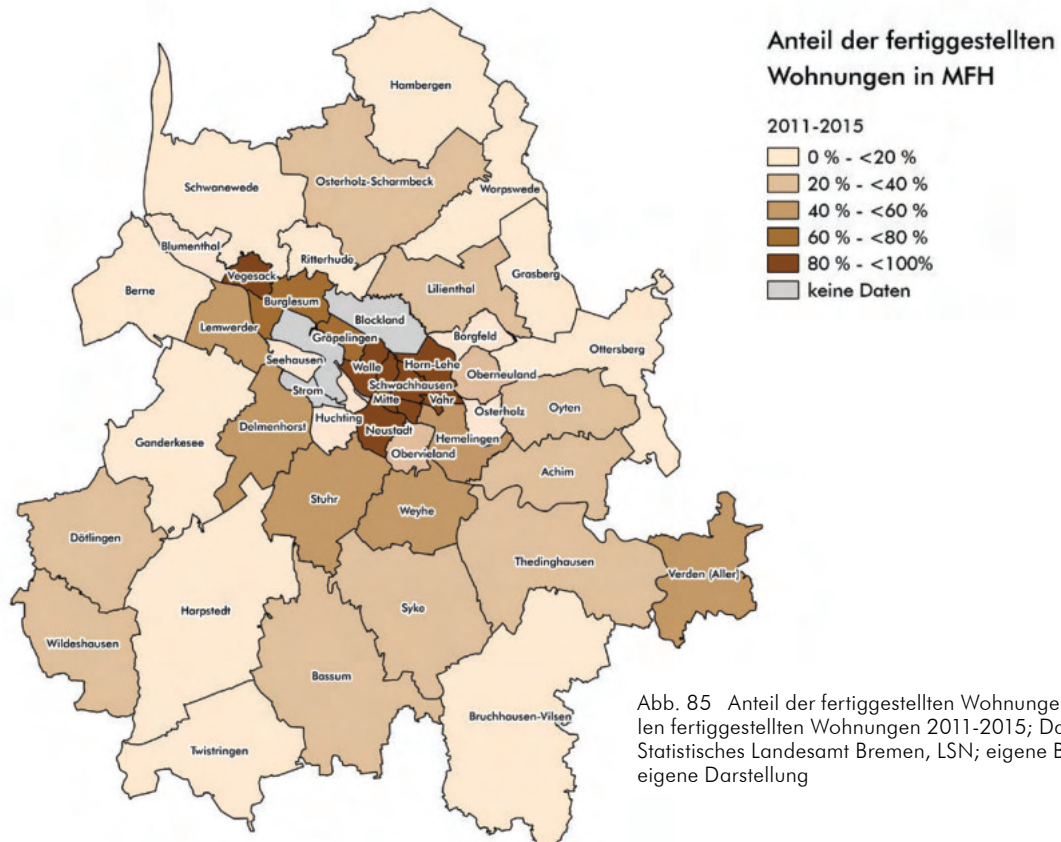


Abb. 85 Anteil der fertiggestellten Wohnungen in MFH an allen fertiggestellten Wohnungen 2011-2015; Datengrundlagen: Statistisches Landesamt Bremen, LSN; eigene Berechnungen, eigene Darstellung

## 6.4 Schlussfolgerungen zum Wohnungsbestand

Das Wohnungsangebot in der Region Bremen weist typische Merkmale einer Großstadtregion auf: In den zentralen Bereichen der Region (Bremen, Delmenhorst und Städte und Gemeinden in direkter Nachbarschaft Bremens) finden sich viele ältere Wohngebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren. Während es sich dabei in Bremen und Delmenhorst überwiegend um Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt, sind viele Wohnungen aus dieser Zeit in den übrigen niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbands Einfamilienhäuser. Viele davon sind in Zeiten der Suburbanisierungswelle in den 1960er und 1970er Jahren entstanden.

Die Gespräche mit den Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Verwaltungen bestätigen, dass in vielen dieser Siedlungen bereits ein Generationswechsel eingesetzt hat. Dieser kann die folgenden Ausprägungen haben:

- ältere Gebäude werden saniert und/oder umgebaut,
- ältere Gebäude werden abgerissen und das Grundstück wird durch ein neues, häufig auch größeres Einfamilienhaus bebaut oder
- ältere Gebäude werden abgerissen und das Grundstück wird durch ein neues Mehrfamilienhaus bebaut.

Dies führt dazu, dass sich die Bestandsgebiete zunehmend verändern, verdichten und in ihrem Erscheinungsbild heterogener werden.

In den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region dominiert der Gebäudetyp der Ein- und Zweifamilienhäuser. Daher befindet sich auch die Mehrheit der Wohnungen in diesen Gebäuden. In Bremen sind die Anteile der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich geringer. Der Mietwohnungsmarkt spielt dort eine deutlich größere Rolle als in den niedersächsischen Städten und Gemeinden (über 60 % der Wohnungen werden vermietet). Selbst der in Bremen weit verbreitete Bautyp des Bremer Hauses wirkt sich verglichen mit den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region nur geringfügig auf die Anteile an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern aus (selbst wenn er verglichen mit anderen Großstädten höher

ist). Entsprechend überwiegen in den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden – abgesehen von einigen Mittelzentren und den Gemeinden Weyhe und Lemwerder – die großen Wohnungen mit mehr als fünf Räumen.

Die weitaus größte Zahl der Wohnungen ist im privaten Eigentum (in den niedersächsischen Städten und Gemeinden liegt dieser Anteil an Wohnungen bei rund 95 %, in Bremen umfasst er rund  $\frac{3}{4}$  des Wohnungsbestands). Die Einflussnahme auf den Bestand durch kommunale Eigentümer ist daher insgesamt relativ gering.

Fast alle Grundzentren der Region (abgesehen von Lemwerder) verfügen dementsprechend über eine Eigentumsquote (= durch die Eigentümer bewohnte Wohnungen) von über 60 %. Die Anteile in Bremen, Delmenhorst und Verden sind deutlich geringer.

Die Anteile belegungsgebundener Wohnungen sind in der gesamten Region verhältnismäßig gering. Allerdings gibt es in einzelnen Städten und Gemeinden kommunale Wohnungseigentümer, die auch ohne öffentliche Förderung bezahlbare Wohnungen anbieten, wie beispielsweise die GEWOBA in Bremen.

Obwohl in den letzten Jahren in vielen Städten und Gemeinden (besonders in den Mittelzentren sowie in den Gemeinden in der südlichen Nachbarschaft von Bremen) auch kleinere Wohnungen entstanden sind, besteht nach wie vor vielerorts eine Diskrepanz zwischen dem Angebot (Einfamilienhäuser und große Wohnungen) und der stetig zunehmenden Verkleinerung der Haushalte (vgl. auch Kap. 8).

Darauf weisen teilweise auch die Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) hin: So leben beispielsweise in den Städten und Gemeinden des Landkreises Oldenburg rund 70 % der 1-Personenhaushalte in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern und knapp über 70 % der 1-2 Personenhaushalte in Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern. In den kleineren Gemeinden (z.B. Dötlingen) liegt der Wert noch darüber (vgl. LK Oldenburg, Teilbericht Dötlingen S.13 f).

# 7 Kauf- und Mietpreise

## 7.1 Bodenrichtwerte

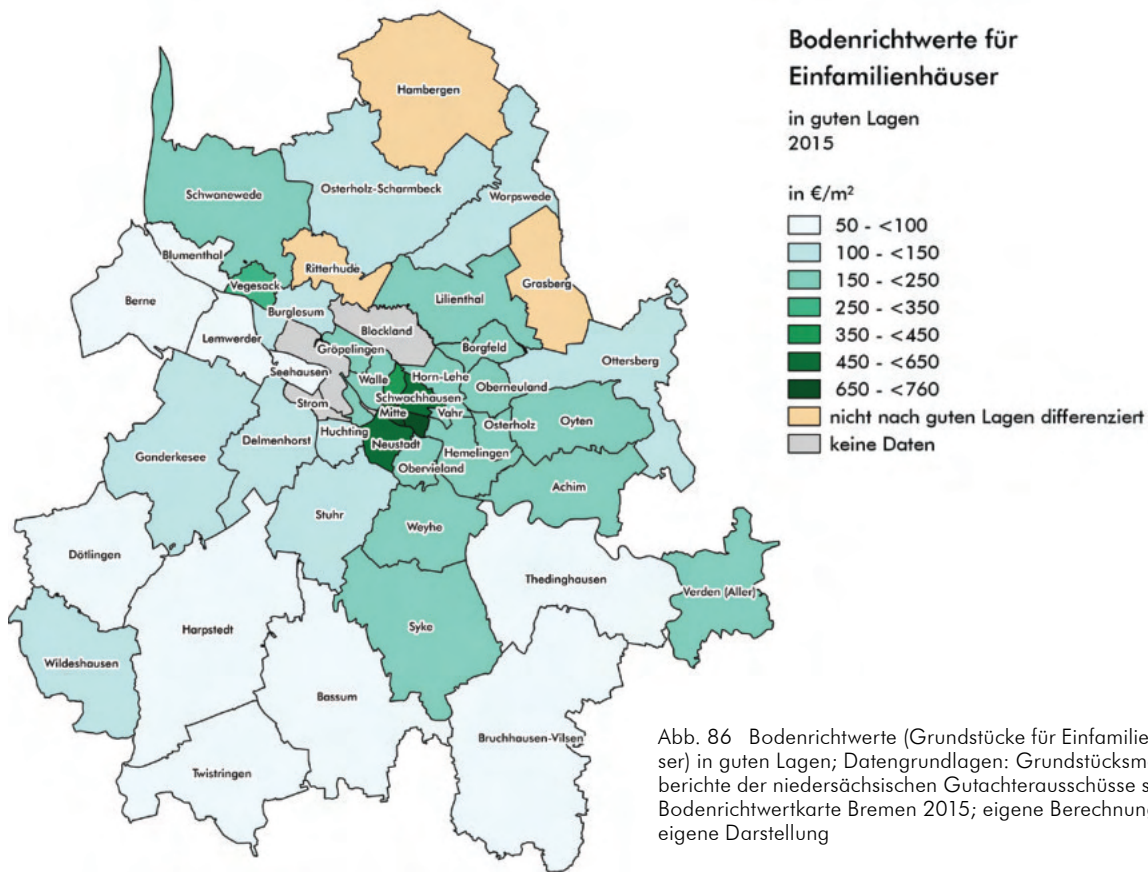


Abb. 86 Bodenrichtwerte (Grundstücke für Einfamilienhäuser) in guten Lagen; Datengrundlagen: Grundstücksmarktberichte der niedersächsischen Gutachterausschüsse sowie Bodenrichtwertkarte Bremen 2015; eigene Berechnungen, eigene Darstellung

Hinweis zu den Datengrundlagen: Analog zu den niedersächsischen Bodenrichtwerten werden für die Bremer Stadtteile gute und mittlere Lagen definiert. Die guten Lagen werden aus dem Mittelwert der bis zu drei höchsten Bodenrichtwerte berechnet. Die mittleren bis mäßigen Lagen ergeben sich aus dem Mittelwert der übrigen Bodenrichtwerte im Stadtteil. Alle Bodenrichtwerte wurden den Bremer Bodenrichtwertkarten entnommen, deren Abgrenzung von Bodenrichtwertzonen nicht immer mit den Stadtteilgrenzen übereinstimmt. Die Definition von guten und mittleren/mäßigen Lagen ist nicht mit dem Bremer Gutachterausschuss abgestimmt. Es wird daher empfohlen, die Auswertungsmethodik bei einer künftigen Fortschreibung gemeinsam mit den Gutachterausschüssen in der Region methodisch zu konkretisieren.

**Zentrumsnahe Bremer Stadtteile weisen die höchsten Bodenrichtwerte auf, während sich die Bodenrichtwerte in vielen Stadtteilen am Stadtrand kaum oder gar nicht von denen in den benachbarten niedersächsischen Städten und Gemeinden unterscheiden.**

Tendenziell weist die Region eine Dreiteilung der Bodenpreise auf. Dabei lassen sich die folgenden Teilbereiche unterscheiden: „Urbane Quartiere in Bremen Mitte“, „verstädterte Gebiete Bremen-Rand/ Nachbarschaft“ und „ländliche Gebiete am Rand der Region“.

In den zentralen Stadtteilen der Region Bremen (den Bremer Stadtteilen Mitte, östliche Vorstadt, Schwachhausen, Neustadt und Findorff) sind die Bodenrichtwerte für Einfamilienhäuser am höchsten (vgl. Abb. 86). Diese liegen dort zwischen 450 €/m<sup>2</sup> und 760 €/m<sup>2</sup>.

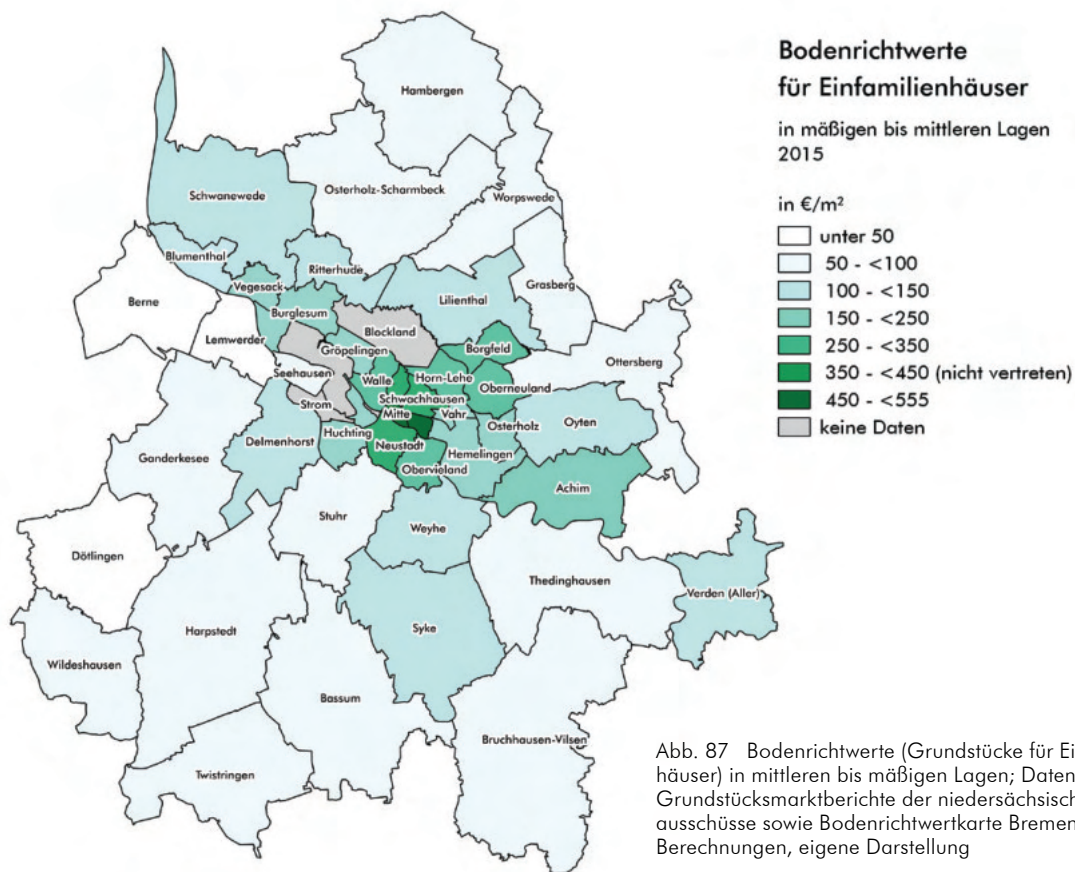


Abb. 87 Bodenrichtwerte (Grundstücke für Einfamilienhäuser) in mittleren bis mäßigen Lagen; Datengrundlagen: Grundstücksmarktberichte der niedersächsischen Gutachterausschüsse sowie Bodenrichtwertkarte Bremen 2015; eigene Berechnungen, eigene Darstellung

Auch in den guten Lagen Vegesacks werden stellenweise bis zu 350 €/m<sup>2</sup> erzielt. Viele Preise für Grundstücke in guten Lagen der äußeren Stadtteile Bremens unterscheiden sich hingegen kaum von denen der Städte und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens. In den niedersächsischen Städten und Gemeinden werden teilweise ähnliche Richtwerte von bis zu 200 €/m<sup>2</sup> erreicht wie in den äußeren Bremer Stadtteilen. Lediglich in den guten Lagen der Städte und Gemeinden in der südwestlichen Nachbarschaft Bremens sind die Grundstücke vergleichsweise günstiger.

Kaum anders fallen die Unterschiede der Bodenrichtwerte in den mäßigen bis mittleren Lagen aus (vgl. Abb. 87): Auch diese sind in den oben genannten innerstädtischen Stadtteilen Bremens am höchsten. Gleichzeitig sind die Richtwerte auch in den nordöstlichen Bremer Stadtteilen Horn-Lehe, Borgfeld, Oberneuland sowie in Obervieland

und in der Stadt Achim höher als in den übrigen Bremer Stadtteilen und niedersächsischen Städten und Gemeinden.

Eine Analyse des Deutschen Städtetags belegt, dass die Grundstückspreise unbebauter und bebauter Grundstücke in Bremen im Jahr 2016 weiter angestiegen sind. Besonders stark betroffen waren unbebaute Grundstücke für individuelle Bauweise und Geschosswohnungsbau sowie für Eigentumswohnungen (vgl. Deutscher Städtetag 2017).

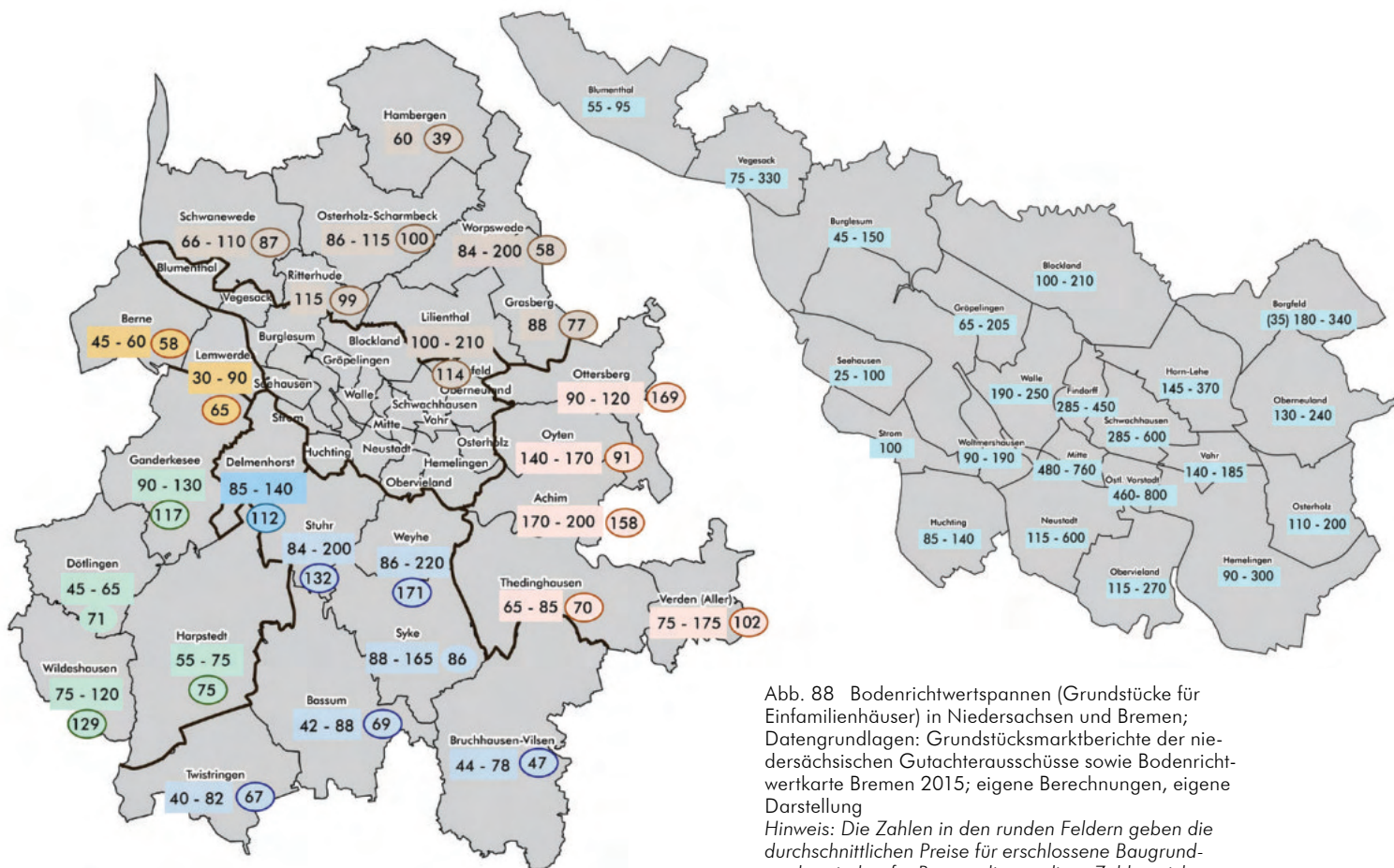


Abb. 88 Bodenrichtwertspannen (Grundstücke für Einfamilienhäuser) in Niedersachsen und Bremen; Datengrundlagen: Grundstücksmarktberichte der niedersächsischen Gutachterausschüsse sowie Bodenrichtwertkarte Bremen 2015; eigene Berechnungen, eigene Darstellung  
Hinweis: Die Zahlen in den runden Feldern geben die durchschnittlichen Preise für erschlossene Baugrundstücke wieder; für Bremen liegen diese Zahlen nicht vor

## 7.2 Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau

Hinweis zu den Datengrundlagen: Bei den Baulandpreisen handelt es sich um die durch die Gutachterausschüsse vorgenommene Sammlung der Preise von verkauften Grundstücken für individuellen Wohnungsbau. Diese Sammlung und die darauf beruhende Auswertung liegt nur für den niedersächsischen Teil des Kommunalverbunds vor. Grundsätzlich ist anzumerken, dass in Großstädten wie Bremen der Verkauf von baurägerfreien Grundstücken für individuellen Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser) unüblich ist und in Bremen daher eine untergeordnete Rolle spielt. Es ist daher von vergleichsweise geringen Verkaufszahlen auszugehen.

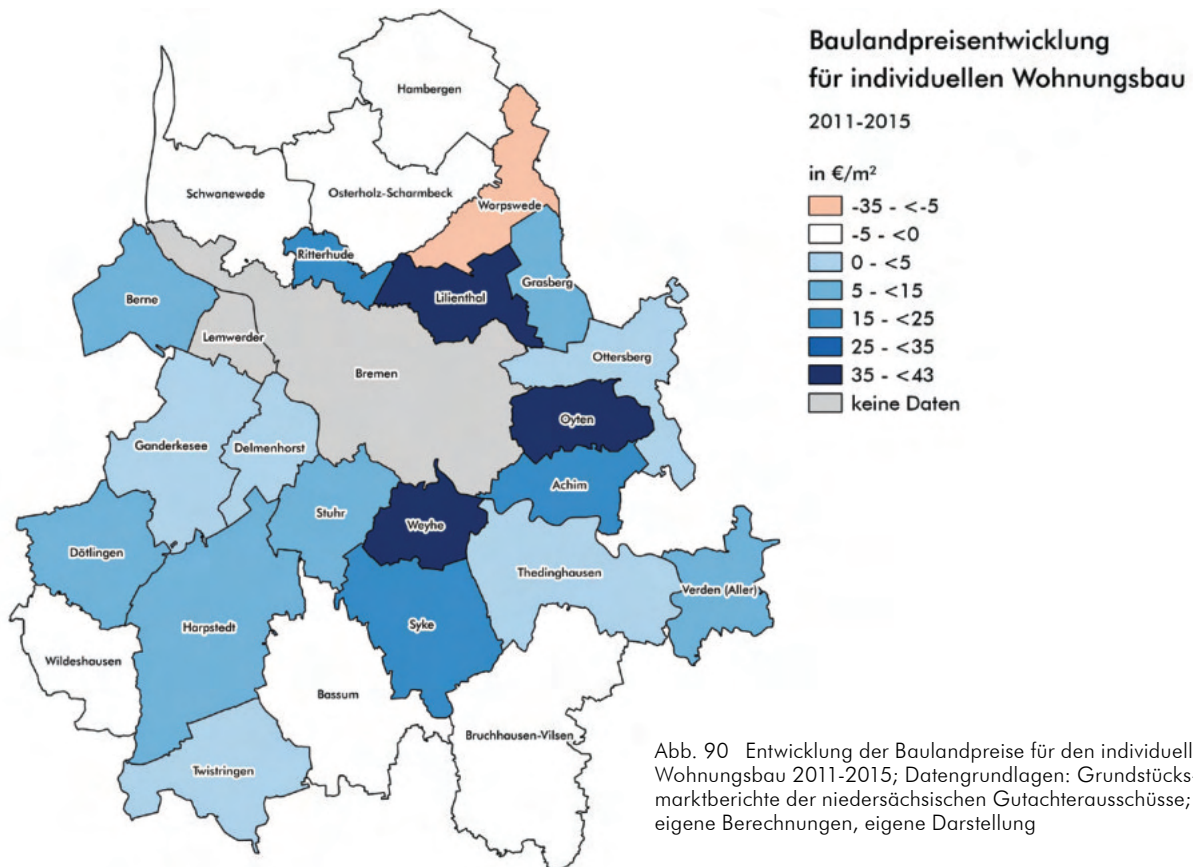
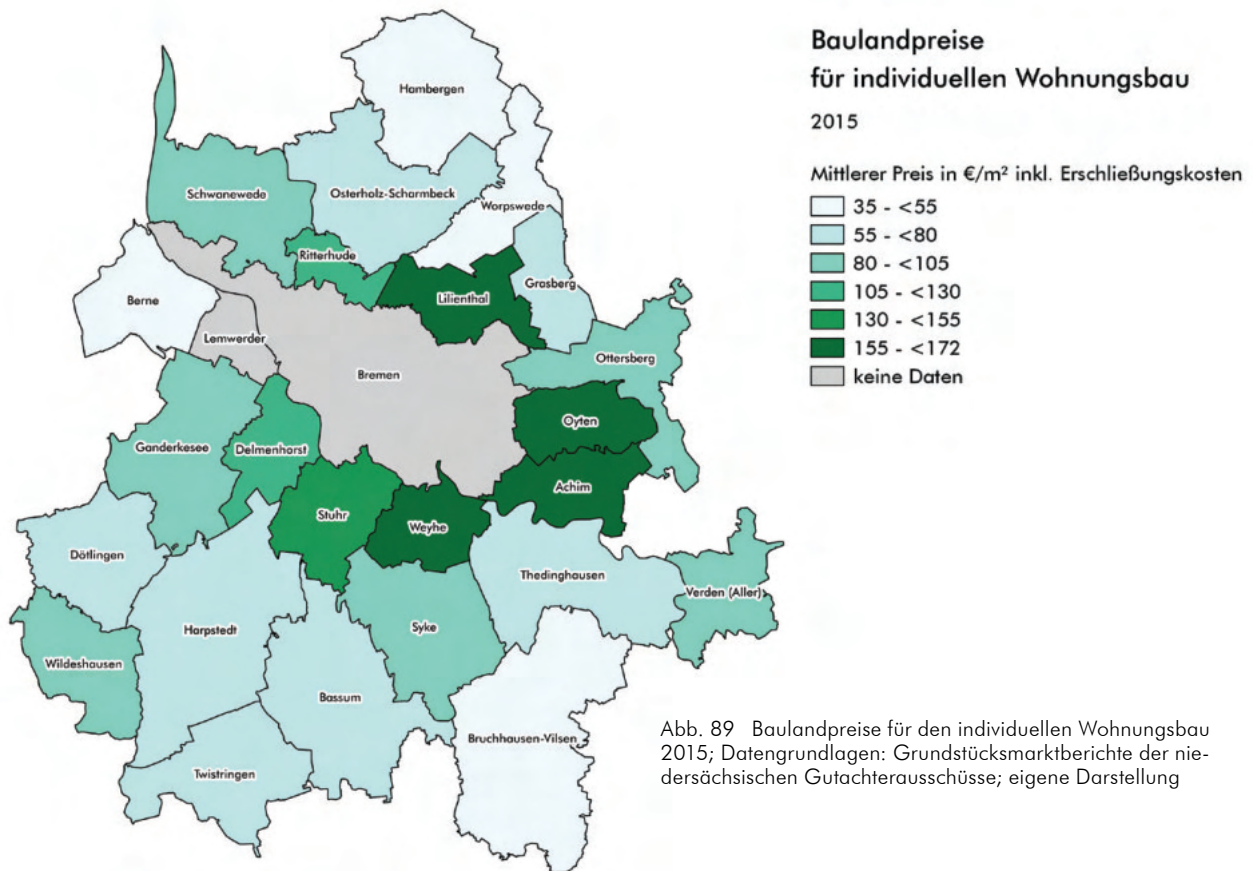
Die Baulandpreise liegen unter den oben dargestellten Bodenrichtwerten, da sich die Bodenrichtwerte auch auf bereits bebaute Gebiete beziehen, während es sich bei den Baulandpreisen um Grundstückspreise (inkl. Erschließungskosten) für individuellen Neubau handelt. In der Gemeinde Lemwerde sind im Jahr 2015 zu wenige Grundstücke verkauft worden, so dass hier aus Datenschutzgründen kein Wert verfügbar ist.

**Die Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau sind in den Bremen benachbarten Städten und Gemeinden sowie in den Mittelzentren am Rand der Region am höchsten.**

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau entsprechen in ihrer Abstufung den oben beschriebenen Bodenrichtwerten und sind im unmittelbaren Umland Bremens, besonders in den nord-/südöstlich an Bremen angrenzenden Städten und Gemeinden am höchsten (vgl. Abb. 89).

Die Entwicklung der Baulandpreise zwischen 2011 und 2015 verlief sehr unterschiedlich. Während die Preise in vielen kleineren Gemeinden der Region sowie in den Städten Delmenhorst, Wildeshausen und Osterholz-Scharmbeck stagniert sind (Entwicklung zwischen -5 und +5 €/m<sup>2</sup>), sind sie in einigen Städten und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens, insbesondere in Lilienthal, Oyten und Weyhe (bis zu 43 €/m<sup>2</sup>) sowie in Ritterhude, Achim und Syke (zwischen 25 und 35 €/m<sup>2</sup>) vergleichsweise stärker gestiegen (vgl. Abb. 90).





### 7.3 Kaufpreise

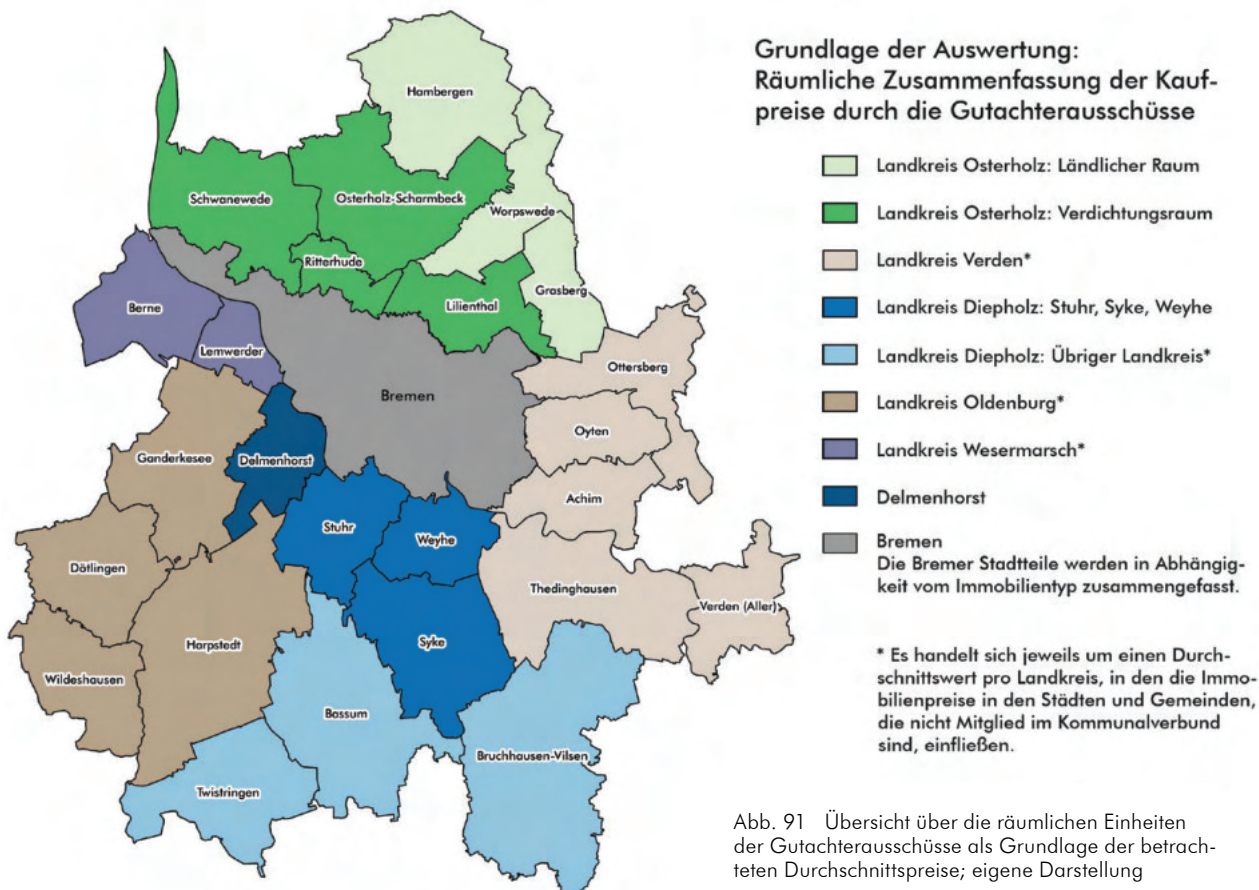


Abb. 91 Übersicht über die räumlichen Einheiten der Gutachterausschüsse als Grundlage der betrachteten Durchschnittspreise; eigene Darstellung

Hinweise zu den Datengrundlagen: Die Kaufpreise von Immobilien werden in Bremen und in den niedersächsischen Landkreisen durch die Gutachterausschüsse nicht auf Ebene der einzelnen Städte oder Gemeinden bzw. in Bremen für die einzelnen Stadtteile ausgewertet. Stattdessen werden sie in den Landkreisen sowie in der Stadt Bremen in den Grundstücksmarktberichten zusammenfassend dargestellt.

In den Landkreisen Osterholz und Diepholz wurden jeweils die Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens sowie die übrigen Landkreiskommunen zu einer Gebietseinheit zusammengefasst. Dies führt dazu, dass in die betrachteten Werte auch die Werte der Städte und Gemeinden einfließen, die nicht Mitglied im Kommunalverbund sind (vgl. Abb. 91):

- Im Landkreis Osterholz werden die Gemeinden Hambergen, Worpswede und Grasberg zum „ländlichen Raum“ zusammengefasst und die Stadt Osterholz-Scharmbeck mit den Gemeinden Schwanewede, Ritterhude und Lilienthal zum „Verdichtungsraum“.
- Im Landkreis Diepholz werden die Städte Stuhr und Syke sowie die Gemeinde Weyhe gemeinsam dargestellt. Der übrige Landkreis bildet einen eigenen Betrachtungsraum. Dies führt dazu, dass in die Werte von Bassum, Bruchhausen-Vilsen und Twistringen auch die der weiter südlich gelegenen Städte und Gemeinden des Landkreises Diepholz, die nicht Mitglied im Kommunalverbund sind, einfließen.

Gleiches gilt für die Landkreise Oldenburg, Verden und Wesermarsch, in denen nicht alle Städte und Gemeinden Mitglied des Kommunalverbunds sind.

In Bremen werden die einzelnen Wohnungs- und Haustypen jeweils in bevorzugte Lagen und übrige Lagen unterschieden (vgl. untenstehende Tabelle). Außerdem liegen nicht für alle Stadtteile ausreichende Daten vor. Dies betrifft insbesondere Neubauten, da Ein- oder Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren nur in wenigen Bremer Stadtteilen neu entstanden sind und entsprechend wenige Kauffälle vorliegen. Im Stadtteil Mitte sind nur Preise für Eigentumswohnungen verfügbar.

Darüber hinaus ist beim Vergleich der Immobilienpreise zu berücksichtigen, dass die Preise der verkauften Immobilien jeweils im Mittel betrachtet werden. Gerade bei Bestandsimmobilien können jedoch individuelle Besonderheiten der verkauften Immobilien (konkrete Lage, Zustand, Größe der Wohnung oder des Grundstücks) den Preis

entscheidend beeinflussen, so dass die Preise sehr variieren können. Auch die Zusammenfassung von freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern kann einzelne Trends und Preise nivellieren. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass bei geringen Fallzahlen bzw. einer hohen Zahl an älteren verkauften Wohnungen die Preise zwischen 2011 und 2015 gesunken sind (bspw. im Landkreis Osterholz, ländl. Raum).

Letztlich können die Kaufpreisdaten nur auf Tendenzen in den Landkreisen und der Stadt Bremen hinweisen. Um die Aussagekraft zu verbessern, bedürfen sie künftig einer detaillierteren Darstellung und Auswertung auf Gemeinde- bzw. Stadtteilenebene sowie nach Gebäudetypen.

### **Innenstadtnahe und bevorzugte Wohnlagen in Bremen (2015)**

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2016

Neubau Reihenhäuser	Lesum (Normaleigentum) Schwachhausen (Normaleigentum) Borgfeld (Wohnungseigentum) Oberneuland (Wohnungseigentum)
Weiterverkäufe Reihenhäuser	Findorff Schwachhausen Horn-Lehe Östliche Vorstadt Alte Neustadt (entspricht dem Stadtteil Neustadt)
Neubau Doppelhäuser	Oberneuland (Normaleigentum) Horn-Lehe (Normaleigentum)
Weiterverkäufe Doppelhäuser	Findorff Schwachhausen Horn-Lehe Borgfeld Oberneuland
Neubau freistehende EFH/ZFH	Borgfeld und Schwachhausen
Weiterverkäufe freistehende EFH/ZFH	Schwachhausen Horn-Lehe Borgfeld Oberneuland Nord (Villen > 1.000 m <sup>2</sup> )
Weiterverkäufe von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, überwiegend ohne gewerbliche Nutzungsanteile	Findorff Schwachhausen Horn-Lehe Östliche Vorstadt Alte Neustadt (entspricht dem Stadtteil Neustadt) Bahnhofsvorstadt (mit gewerbl. Nutzungsanteilen)

*Hinweis zu den Datengrundlagen: Da in den Grundstücksmarktberichten die Verkäufe innerhalb der gesamten Landkreise zusammengefasst werden, beziehen sich die hier aufgeführten Kauffälle jeweils auf die gesamten Landkreise sowie die Stadt Delmenhorst und nicht nur auf das Gebiet des Kommunalverbunds.*

**Die Zahl der Immobilienverkäufe hat zwischen 2011 und 2015 besonders in Bremen deutlich zugenommen.**

Im Jahr 2011 sind in Bremen sowie in den umliegenden Landkreisen und in Delmenhorst rund 5.700 Immobilienverkäufe von den Gutachterausschüssen ausgewertet worden. Im Jahr 2015 waren es insgesamt rund 7.100 Verkäufe. Bauträgerfreie Grundstücken sind darin nicht enthalten.

Dabei entfielen im Jahr 2011 rund 43 % der Immobilienverkäufe auf die Stadt Bremen und rund 57 % auf die Stadt Delmenhorst und die niedersächsischen Landkreise der Region.

Im Jahr 2015 hatte sich dieses Verhältnis fast umgekehrt: Rund 53 % der Immobilienverkäufe wurden in Bremen getätigt und rund 47 % in Delmenhorst und in den niedersächsischen Landkreisen (vgl. Abb. 92).

In den Landkreisen und in der Stadt Delmenhorst wurden außerdem bauträgerfreie Grundstücke (= Bauplätze für Einfamilienhäuser) verkauft, die in den Grundstücksmarktberichten aufgeführt werden. Diese Zahl stieg in den Landkreisen von rund 1.100 im Jahr 2011 auf rund 1.200 im Jahr 2015 an. In der Stadt Delmenhorst sind jeweils rund 50 Bauplätze verkauft worden. In den übrigen niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region waren es im Jahr 2011 rund 600, im Jahr 2015 stieg der Verkauf von Bauplätzen auf rund 820 an (vgl. Grundstücksmarktberichte).

Die Abbildungen 93 und 94 zeigen eine größere Dynamik der Immobilienverkäufe in der Stadt Bremen. Dort ist die Zahl der Verkäufe zwischen 2011 und 2015 in allen betrachteten Immobiliensegmenten deutlich gestiegen, während sie in den Landkreisen – abgesehen von bauträgerfreien Grundstücken – stagniert oder nur geringfügig angestiegen ist. Allerdings ist einschränkend zu bemerken, dass eine unterschiedliche Dynamik innerhalb der Landkreise aufgrund der zusammenfassenden Auswertung in den Grundstücksmarktberichten nicht dargestellt werden kann.

Die vermutlich höhere Dynamik von Immobilienverkäufen in den näher an Bremen gelegenen Städten und Gemeinden kann auf dieser Grundlage nicht beurteilt werden.

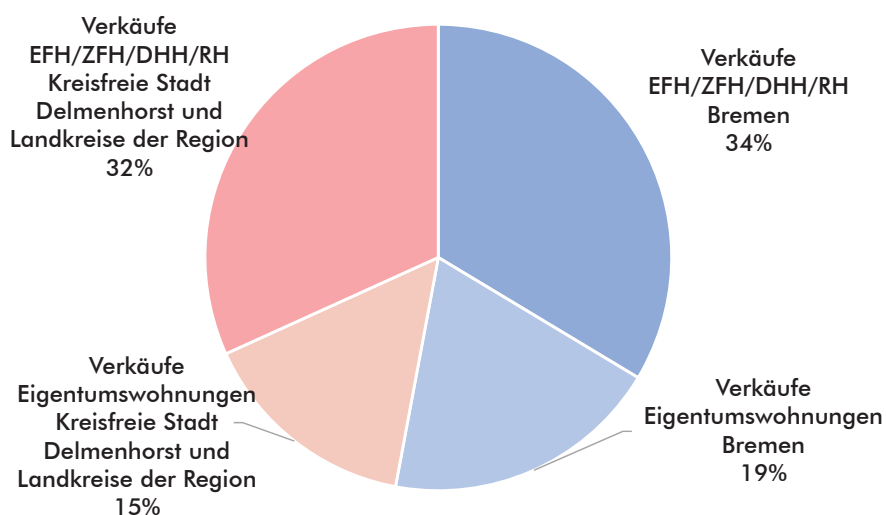


Abb. 92 Anteile der verkauften Immobilien in der Region Bremen (ohne bauträgerfreie Grundstücke) an allen verkauften Immobilien in Bremen, Delmenhorst und in den Landkreisen im Jahr 2015; Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2016; eigene Darstellung

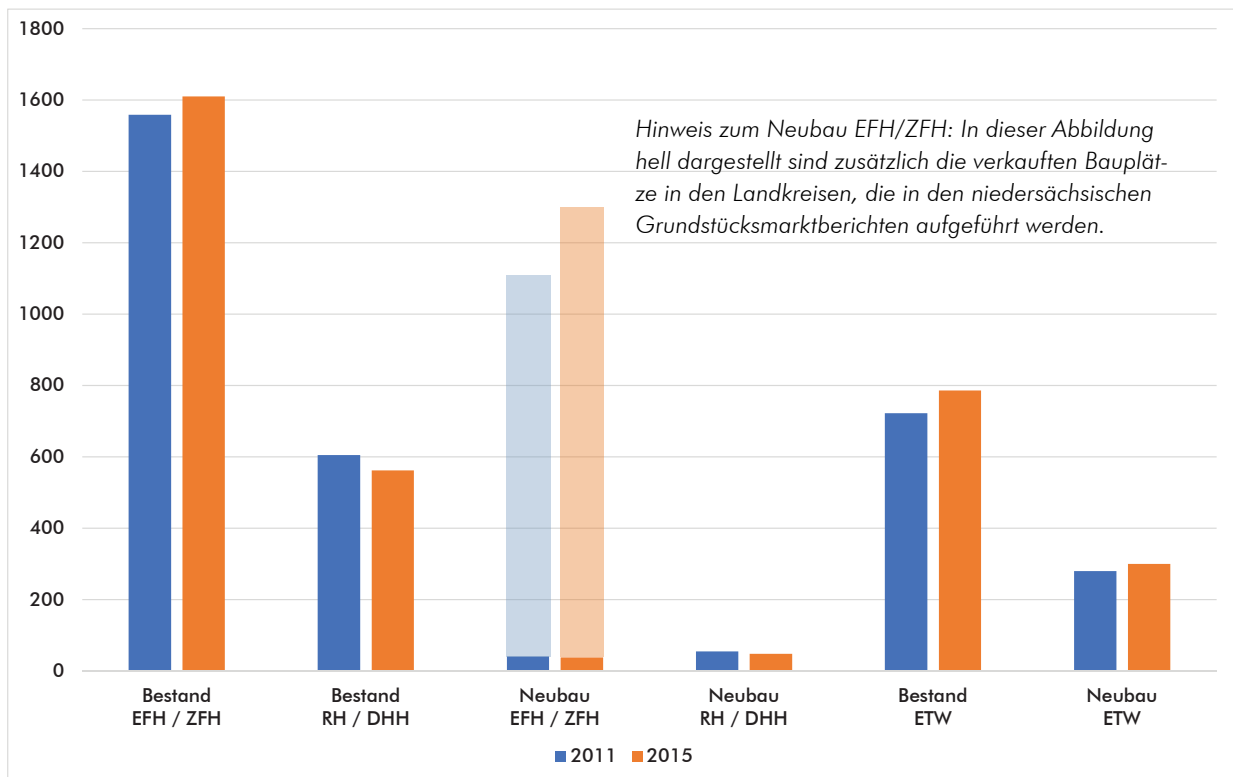


Abb. 93 Übersicht über die verkauften Immobilien in den niedersächsischen Landkreisen und in der Stadt Delmenhorst; Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse 2012 und 2016; eigene Darstellung

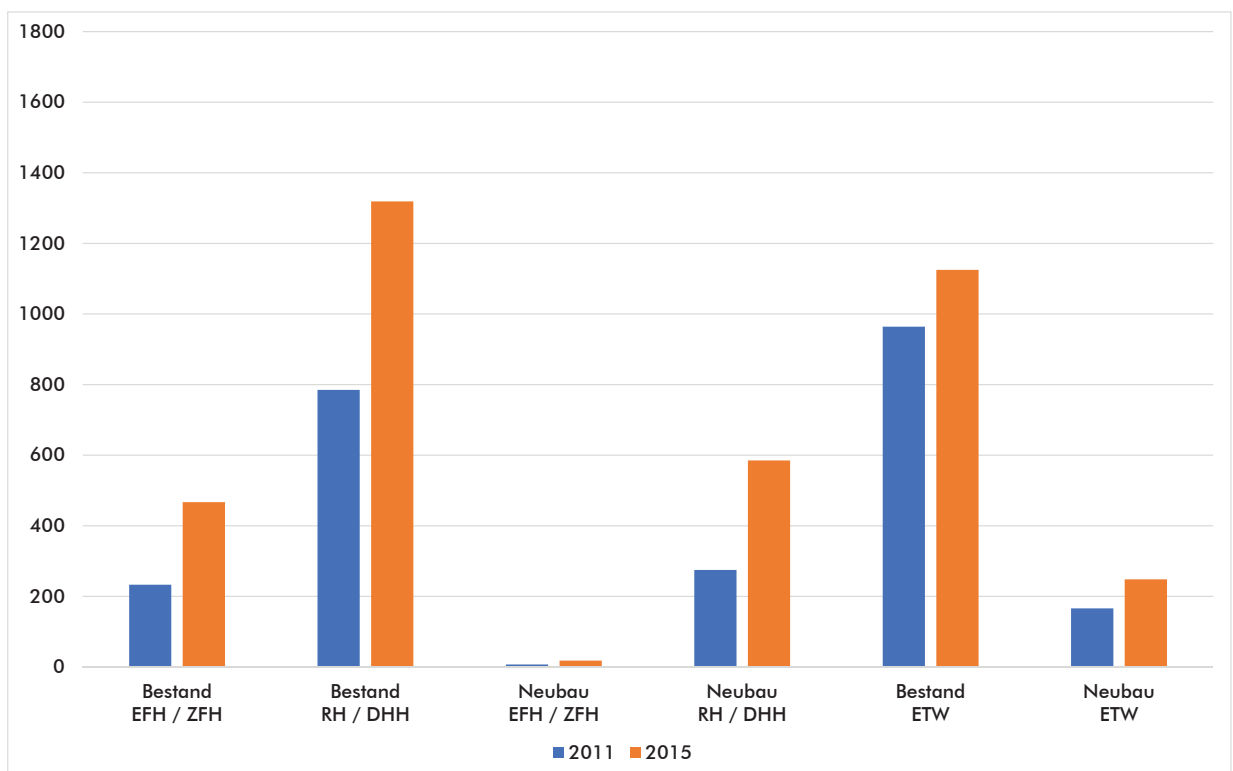


Abb. 94 Übersicht über die verkauften Immobilien in der Stadt Bremen; Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses Bremen 2012 und 2016; eigene Darstellung

**Bestandsimmobilien: Eigenheime (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser)**

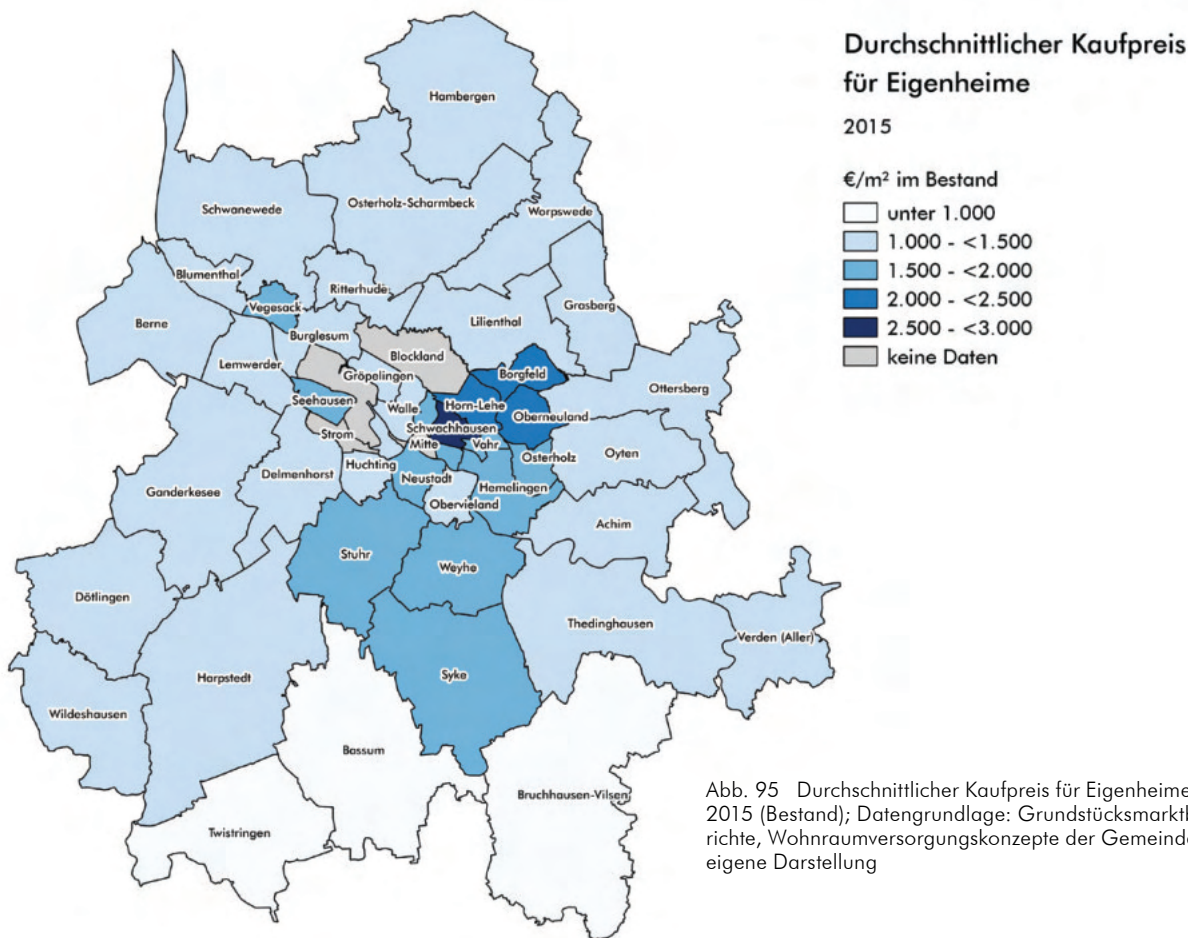


Abb. 95 Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigenheime 2015 (Bestand); Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte, Wohnraumversorgungskonzepte der Gemeinden; eigene Darstellung

**Im Bremer Osten und in zentrumsnahen Stadtteilen sowie in den Gemeinden Stuhr, Weyhe und Syke südlich von Bremen sind Bestandseigenheime am teuersten.**

Im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Ballungsräumen sind die Preise in der Region Bremen für Bestandsimmobilien vielerorts noch moderat und liegen häufig – auch in vielen Bremer Stadtteilen – unter 1.500 €/m<sup>2</sup>. In einigen wenigen Gemeinden am Rand der Region können Bestandseigenheime auch für Preise unter 1.000 €/m<sup>2</sup> erworben werden.

In einigen Bremer Stadtteilen sowie in einzelnen Nachbarstädten und -gemeinden Bremens erreichen die Preise allerdings auch bis zu 2.000 €/m<sup>2</sup>, in Schwachhausen, Horn-Lehe, Oberneuland und Borgfeld bis zu 2.500 bzw. bis zu 3.000 €/m<sup>2</sup>.

*Hinweis: Unterschiede zwischen Städten und Gemeinden (beispielsweise zwischen Weyhe, Stuhr und Syke) werden in dieser Auswertung nicht deutlich, da in den Grundstücksmarktberichten alle Mittelwerte der Verkaufspreise der in den drei Kommunen verkauften Bestandseigenheime ausgewertet werden.*

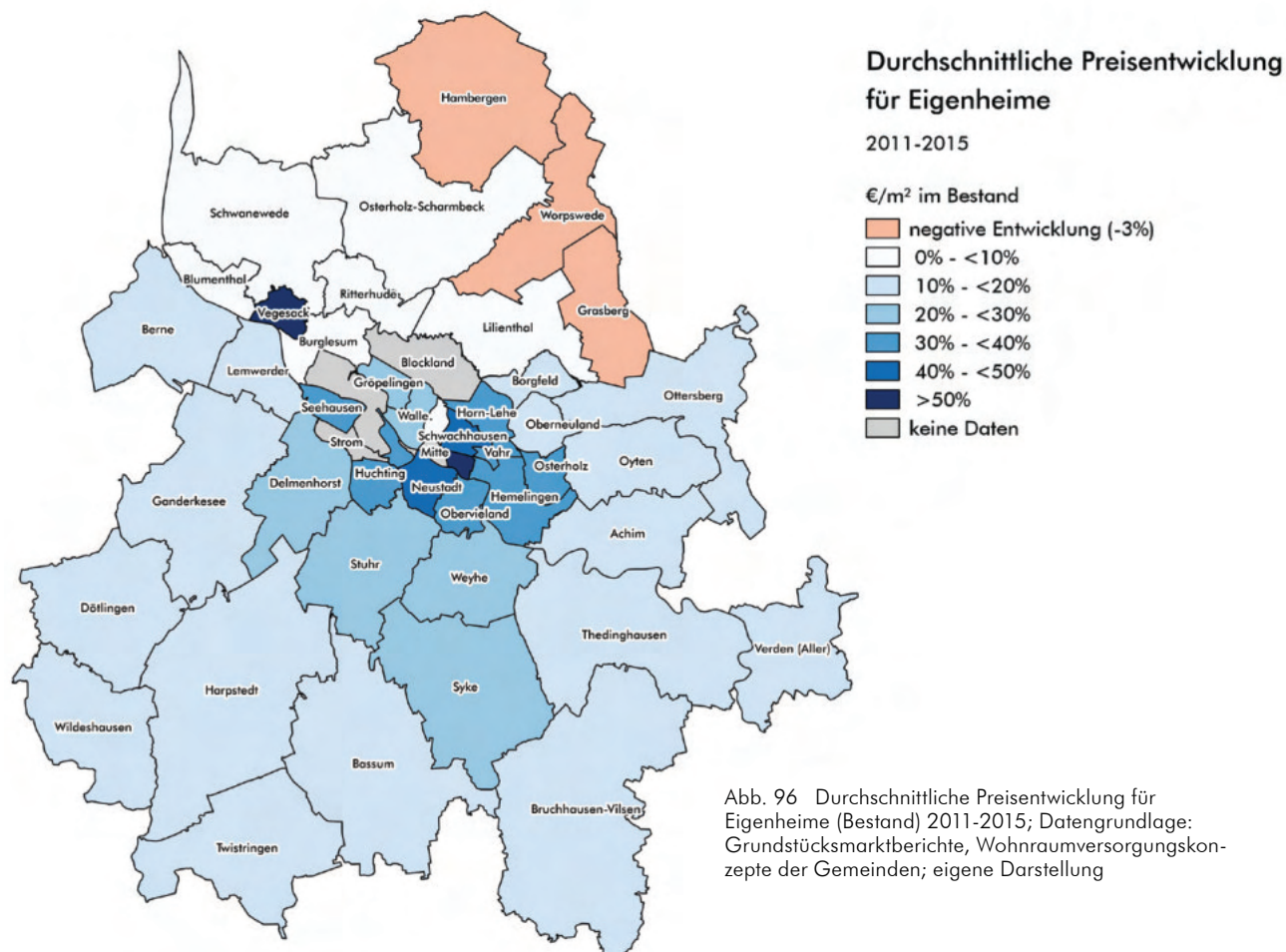


Abb. 96 Durchschnittliche Preisentwicklung für Eigenheime (Bestand) 2011-2015; Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte, Wohnraumversorgungskonzepte der Gemeinden; eigene Darstellung

***In vielen Bremer Stadtteilen sind die Preise für Bestandseigenheime in den letzten Jahren stärker gestiegen als in den niedersächsischen Städten und Gemeinden.***

Insbesondere in den zentralen Bremer Stadtteilen – abgesehen von Findorff – sowie im Bremer Osten sind die Immobilienpreise für ältere Einfamilienhäuser zwischen 2011 und 2015 deutlich gestiegen (zwischen 30 % und 50 %). In der östlichen Vorstadt und in zentralen Lagen Vegesacks lagen die Preissteigerungen sogar bei über 50 %. Lediglich die (niedrigpreisigen) Stadtteile Blumenthal und Burglesum sowie die (hochpreisigen) Stadtteile Borgfeld und Oberneuland hatten nur geringe Preissteigerungen zu verzeichnen.

Im niedersächsischen Teil des Kommunalverbands waren besonders die Städte und Gemeinden in der südlichen Nachbarschaft Bremens von vergleichsweise hohen Preissteigerungen (bis zu 30 %) für Bestandseigenheime betroffen.

In den ländlichen Gemeinden des Landkreises Osterholz sanken die Preise im untersuchten Zeitraum leicht, da im Jahr 2011 viele jüngere Doppelhaushälften und Reihenhäuser verkauft worden waren, so dass die Preise bereits im Jahr 2011 vergleichsweise hoch waren.

**Neubauten: Eigenheime (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser)**

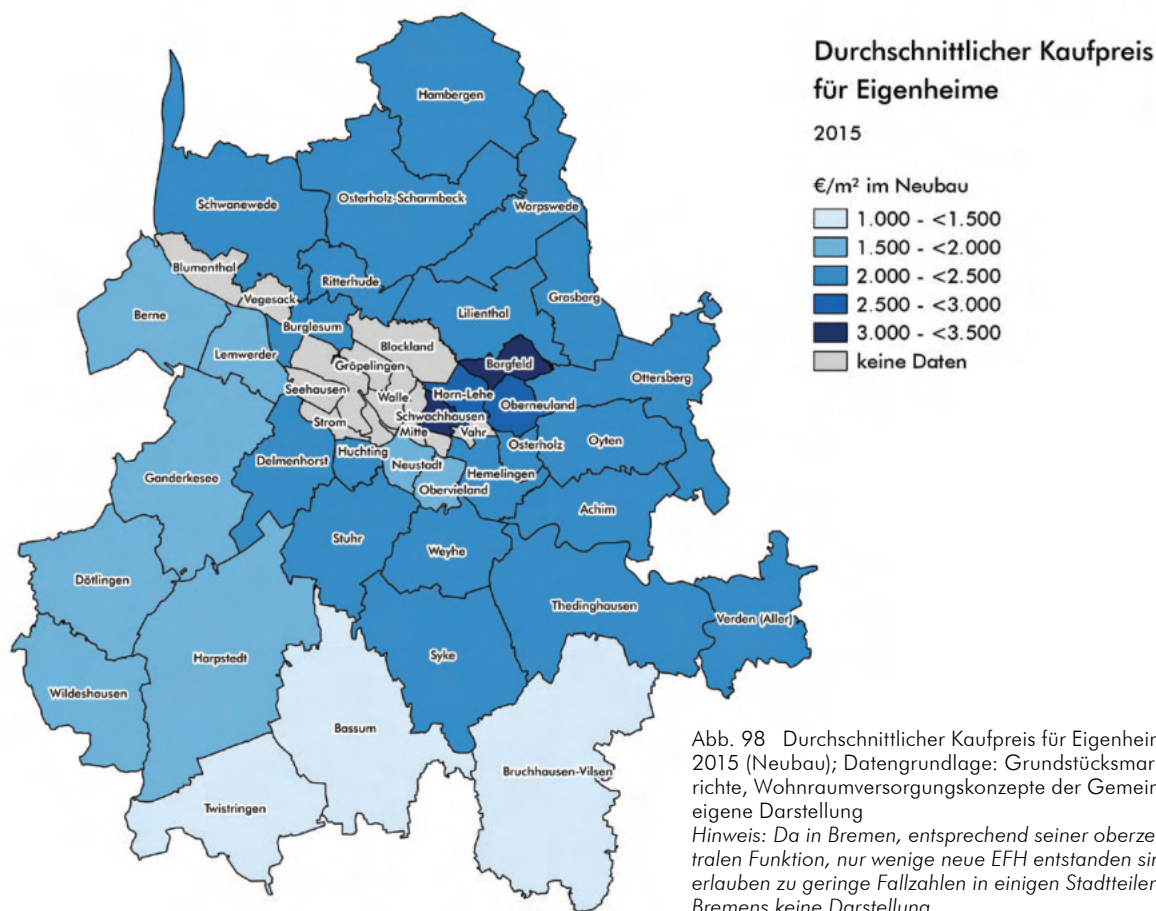


Abb. 98 Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigenheime 2015 (Neubau); Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte, Wohnraumversorgungskonzepte der Gemeinden; eigene Darstellung  
Hinweis: Da in Bremen, entsprechend seiner oberzentralen Funktion, nur wenige neue EFH entstanden sind, erlauben zu geringe Fallzahlen in einigen Stadtteilen Bremens keine Darstellung.

**Neue Eigenheime sind in der gesamten Region deutlich teurer als Bestandsimmobilien. Davon betroffen sind insbesondere die nördlichen und östlichen Bremer Stadtteile.**

Im Jahr 2015 sind nur in wenigen Stadtteilen Bremens neue Eigenheime verkauft wurden.

Tendenziell lassen sich drei Zonen unterscheiden:

- In den nördlichen Bremer Stadtteilen (Horn-Lehe, Oberneuland, Schwachhausen und Borgfeld) sind die Preise für neue Eigenheim am höchsten und erreichen bis zu 3.500 €/m<sup>2</sup>.
- Etwas geringer sind die Preise für Neubauten im zentralen Bereich und Nord-Osten der Region. Dort kosten die Eigenheime durchschnittlich zwischen 2.000 und 2.500 €/m<sup>2</sup>, im Bremer Süden und in den Landkreisen Oldenburg und Wesermarsch liegen die Durchschnittspreise auch unter 2.000 €/m<sup>2</sup>.

- Im überwiegend ländlich geprägten Süden der Region im Landkreis Diepholz (Bassum, Bruchhausen-Vilsen und Twistringen) sind neue Eigenheime am günstigsten und durchschnittlich bereits für unter 1.500 €/m<sup>2</sup> zu haben.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die hier dargestellten Durchschnittspreise der Landkreise auch die Preise der Städte und Gemeinden beinhalten, die nicht Mitglied im Kommunalverbund sind, so dass die realen Preise möglicherweise darüber liegen.





## Bestandsimmobilien: Eigentumswohnungen

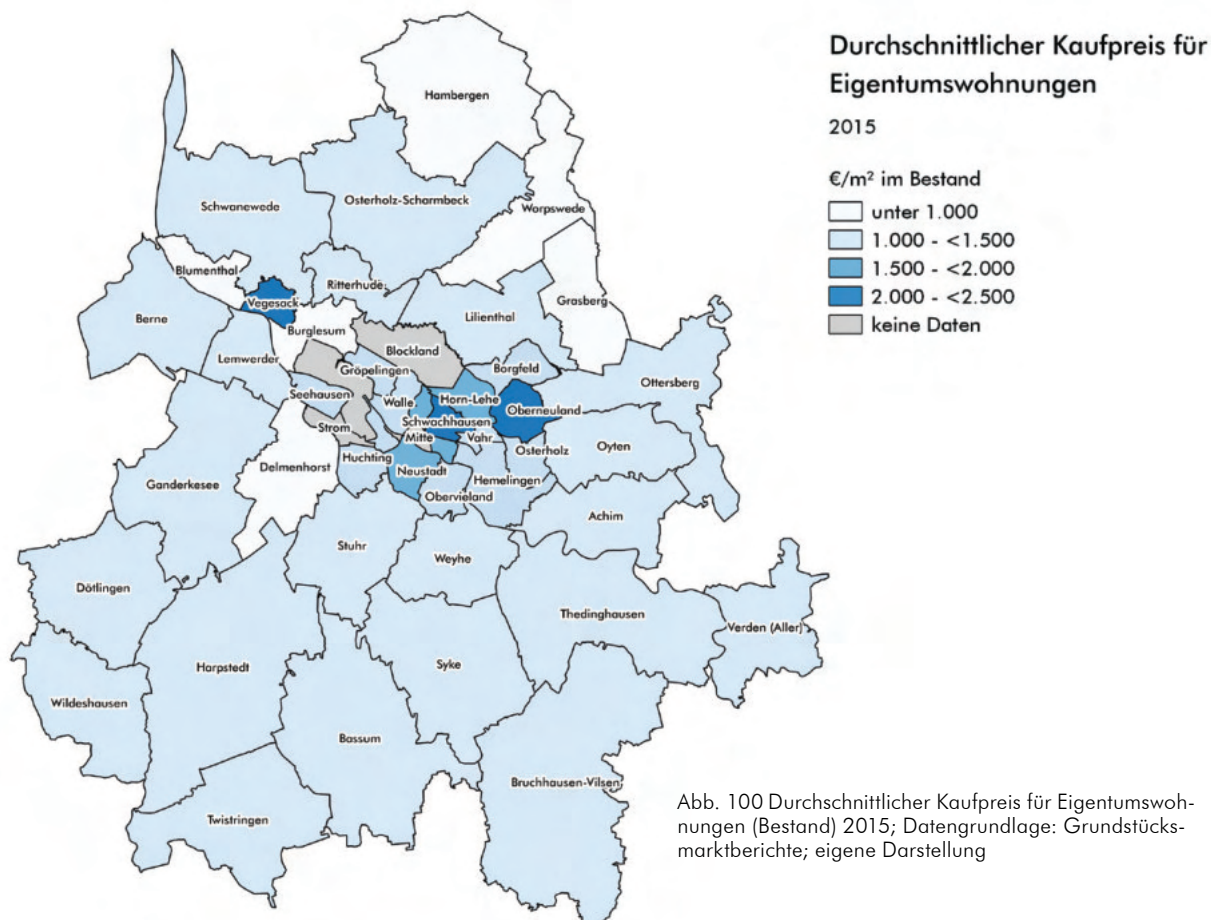


Abb. 100 Durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen (Bestand) 2015; Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte; eigene Darstellung

**In den meisten Städten, Gemeinden und Stadtteilen sind Eigentumswohnungen vergleichsweise günstig für unter 1.500 €/m<sup>2</sup> zu erwerben.**

Ältere Eigentumswohnungen sind in der gesamten Region Bremen ähnlich günstig wie ältere Eigenheime. Die Preise liegen in vielen Stadtteilen Bremens sowie in allen niedersächsischen Städten und Gemeinden unter 1.500 €/m<sup>2</sup>. Nur in wenigen Bremer Stadtteilen (Schwachhausen, Oberneuland, Vegesack) werden Preise bis zu 2.500 €/m<sup>2</sup> erzielt. Andere zentral gelegene Stadtteile liegen preislich dazwischen.

Verglichen mit anderen bundesdeutschen Regionen, waren die Immobilienpreise in der Region Bremen im Jahr 2015 moderat.

So überstiegen die Preise einer zehn Jahre alten 75 m<sup>2</sup> großen Wohnung mit normaler Ausstattung in vielen Städten der Regionen Stuttgart, Frankfurt, Hamburg und München bereits deutlich einen Quadratmeterpreis von 2.500 € (vgl. F+B 2015).

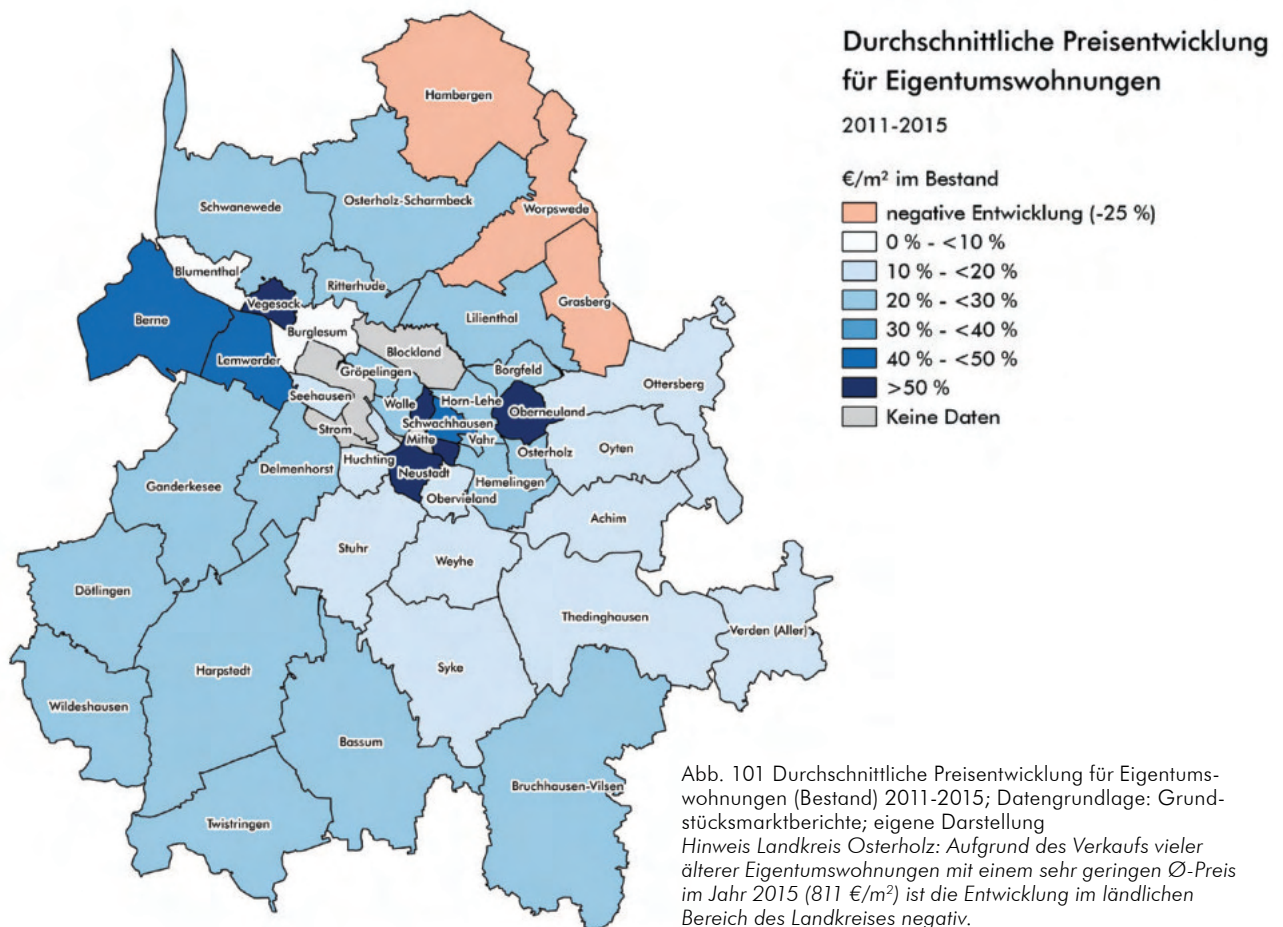


Abb. 101 Durchschnittliche Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Bestand) 2011-2015; Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte; eigene Darstellung  
Hinweis Landkreis Osterholz: Aufgrund des Verkaufs vieler älterer Eigentumswohnungen mit einem sehr geringen Ø-Preis im Jahr 2015 (811 €/m<sup>2</sup>) ist die Entwicklung im ländlichen Bereich des Landkreises negativ.  
Hinweis Landkreis Wesermarsch: Aufgrund niedriger Preise von Eigentumswohnungen im Jahr 2011 war der Anstieg vergleichsweise hoch.

**Die Preise von Eigentumswohnungen sind in der gesamten Region stärker gestiegen als die von Eigenheimen.**

In den letzten Jahren war fast die gesamte Region von hohen Preissteigerungen in diesem Marktsegment betroffen. Ausnahmen bildeten die Stadtteile Blumenthal und Burglesum in Bremen-Nord, die im Verdichtungsraum gelegenen Städte und Gemeinden des Landkreises Diepholz sowie die ländlichen Gemeinden des Landkreises Osterholz. In letzteren sanken die Preise, da im Jahr 2015 viele ältere Eigentumswohnungen mit einem geringen Quadratmeterpreis verkauft wurden.

Während die Preise für Bestandswohnungen in den südlichen Bremer Stadtteilen Oberneuland, Huchting, Woltmershausen und Seehausen sowie in den Städten und Gemeinden Stuhr, Syke und Weyhe vergleichsweise geringer, um rund 15-16 %, gestiegen sind, waren besonders begehrte Bremer Stadtteile (Neustadt, Östliche Vorstadt, Oberneuland, Findorff sowie Schwachhausen und gute Lagen in Bremen-Vegesack) sowie die Städte und Gemeinden im Landkreis Wesermarsch von Preissteigerungen von über 40 % betroffen. Im Landkreis Wesermarsch waren die Verkaufspreise im Jahr 2011 vergleichsweise gering.

## Neubauten: Eigentumswohnungen

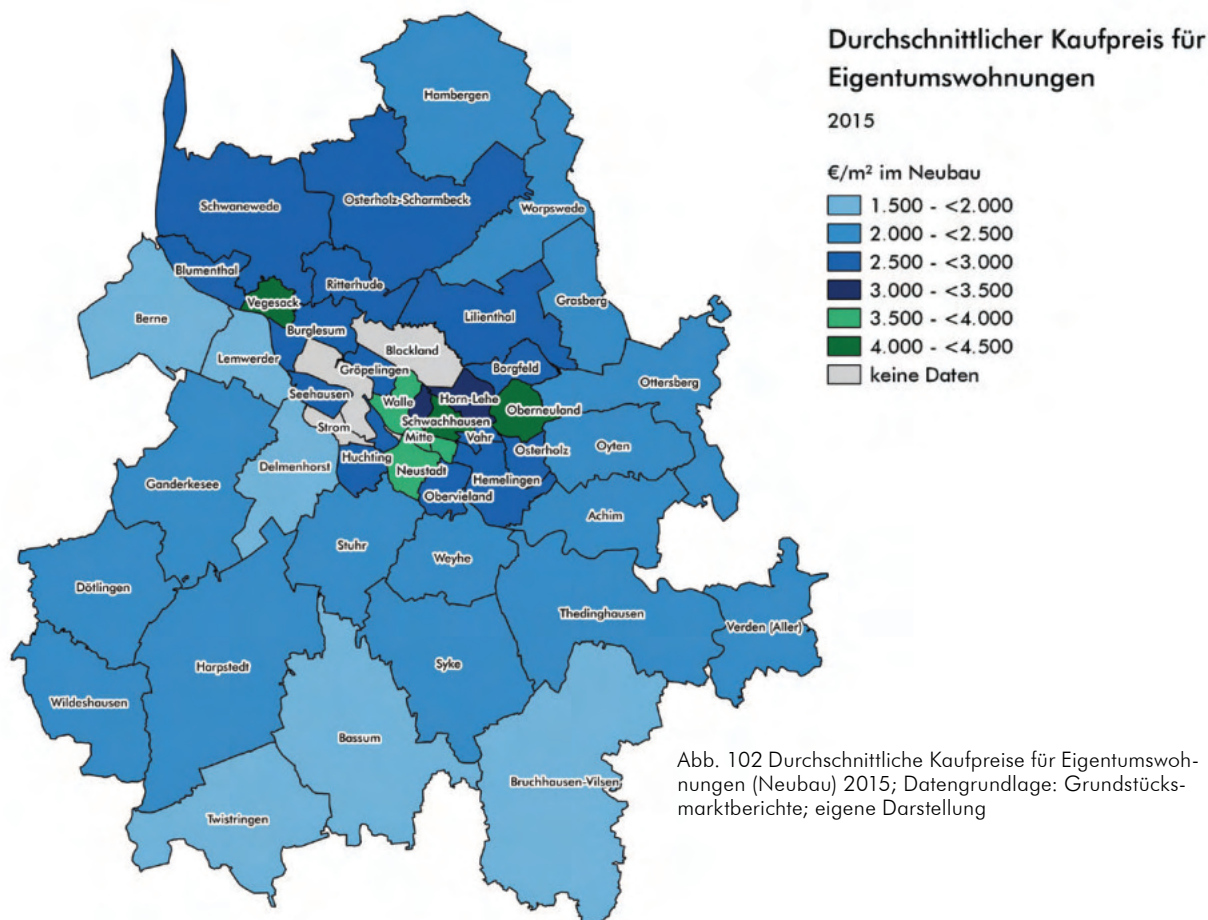


Abb. 102 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Neubau) 2015; Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte; eigene Darstellung

**In der gesamten Region liegen die Quadratmeterpreise von Neubauwohnungen über denen von Eigenheimen und Bestandswohnungen.**

In der Region Bremen sind Neubauwohnungen unter allen Immobilien am teuersten. Die höchsten Preise finden sich in der Stadt Bremen sowie im verstädterten Raum des Landkreises Osterholz. Spitzenreiter mit über 4.000 €/m<sup>2</sup> sind die Bremer Stadtteile Schwachhausen, Oberneuland und Vegesack. Doch auch in den innerstädtischen Stadtteilen Bremens liegen die Preise bei über 3.000 €/m<sup>2</sup>. Die hohen Preise im Stadtteil Walle können dabei auf die Neubauwohnungen in der Überseestadt zurückgeführt werden.

Eigentumswohnungen sind in den niedersächsischen Landkreisen fast überall günstiger als in Bremen. Die Quadratmeterpreise liegen dennoch zwischen rund 100 - 300 €/m<sup>2</sup> über denen von Eigenheimen.

Verglichen mit anderen Großstädten liegt das Niveau der Immobilienpreise (Bestand und Neubau) von Eigentumswohnungen im Jahr 2015 geringfügig unter den Immobilienpreisen von Hannover und Oldenburg und entspricht etwa dem Preisniveau in Braunschweig (vgl. Engel & Völkers Residential GmbH).

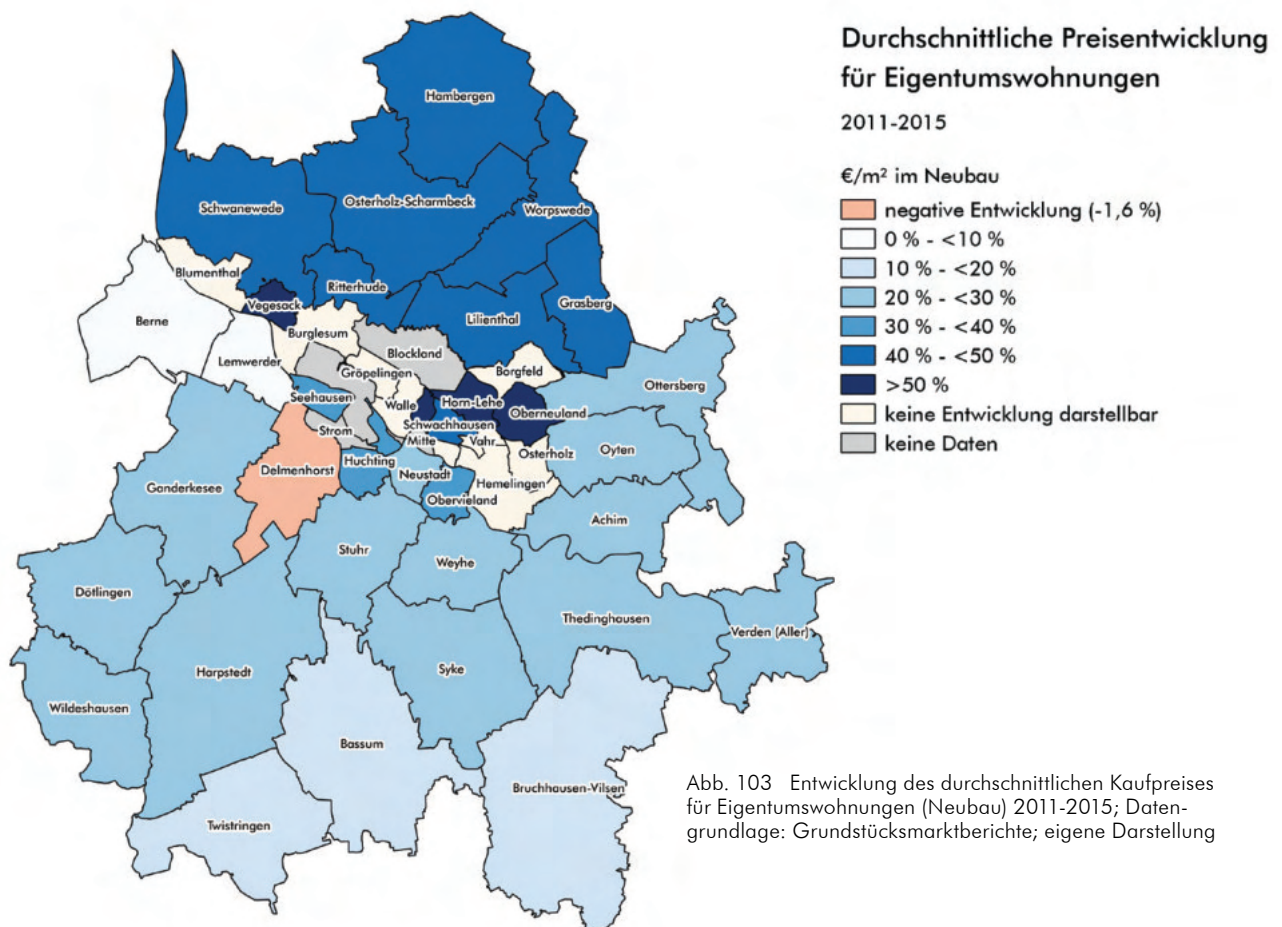


Abb. 103 Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Eigentumswohnungen (Neubau) 2011-2015; Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte; eigene Darstellung

**Die Preise von Neubauwohnungen sind im Zentrum und im Norden der Region stärker gestiegen.**

In den letzten Jahren sind die Preise von neuen Eigentumswohnungen in vielen Bereichen der Region vergleichsweise stark gestiegen. Dies betraf in besonderem Maße die Bremer Stadtteile sowie den Landkreis Osterholz. Im südlichen Bereich der Region lagen die Preissteigerungen hingegen „nur“ bei bis zu 30 % und entsprachen in den Landkreisen Verden und Oldenburg etwa denen von neuen Eigenheimen.

Lediglich der Landkreis Wesermarsch, der zwar hohe Preissteigerungen bei Bestandswohnungen zu verzeichnen hatte, erlebte im Bereich der Neubauwohnungen nur geringe Preissteigerungen von um die 7 %.

In Delmenhorst schwanken die Preise für Neubauwohnungen seit Jahren um die 1.700 €/m<sup>2</sup>, so dass es sich bei der in Abb. 103 dargestellten Entwicklung zwischen 2011 und 2015 nicht wirklich um eine negative Entwicklung handelt, sondern um eine Stagnation der Preise.

## Exkurs: Entwicklung der Kaufpreise über einen längeren Zeitraum

Hinweis zu den Datengrundlagen: In diesen Zeitreihen werden entweder Indexwerte oder Durchschnittspreise dargestellt. Dabei werden sämtliche Lagen und Altersgruppen der Immobilien zu einem Durchschnittspreis dargestellt oder gemittelte Werte für ein durchschnittliches Einfamilienhaus ermittelt. Die dargestellten Preise oder Indizes sind daher nur bedingt vergleichbar. Die Daten stammen aus den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse (vgl. Literaturverzeichnis).

Betrachtet man beispielhaft die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten Delmenhorst und Bremen sowie in den Landkreisen über einen längeren Zeitraum (vgl. Abb. 104-110), so wird deutlich, dass um das Jahr 2009 in vielen Bereichen der Region eine Trendwende einsetzte. In den Städten Bremen und Delmenhorst sowie im Landkreis Oldenburg waren die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser bis 2009 tendenziell stabil. In den Landkreisen Diepholz, Osterholz und Verden jedoch waren sie im gleichen Zeitraum tendenziell rückläufig. Die Grundstücksmarktberichte belegen, dass ein solcher Preisrückgang auch Reihen- und Doppelhäuser sowie stellenweise Wohnungen im Geschosswohnungsbau betraf.

Erst mit dem Jahr 2009 begannen die Immobilienpreise wieder anzusteigen. Dafür verantwortlich waren verschiedene Aspekte wie beispielsweise niedrigere Zinsen, geringere alternative Kapitalanlagemöglichkeiten und eine damit zunehmende Nachfrage nach Immobilien, steigende Baupreise durch neue Vorgaben der Energieeinsparverord-

nung für Neubauten (Novellen 2009 und 2014), eine bundesweit steigende Zuwanderung aus dem europäischen Ausland sowie höhere Baulandpreise (vgl. Kap. 1).

Allerdings verdeutlichen die dargestellten Zeitreihen auch, dass ein Preisanstieg von Immobilien nicht zwangsläufig ist. Nicht nur in schrumpfenden Regionen, sondern auch in Städten und Gemeinden oder Ortsteilen, die stärker vom demographischen Wandel oder vom wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen sind, können Immobilien einen Wertverlust erleiden. Dies kann insbesondere dann problematisch sein, wenn in bestimmten Marktsegmenten Überangebote bestehen.

Da steuernde Eingriffe auf den Wohnungsmärkten gleichzeitig nur mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung wirksam werden, bedarf es einer kontinuierlichen Beobachtung und eines regelmäßigen Austauschs, um angemessen auf veränderte Anforderungen des Marktes reagieren zu können.

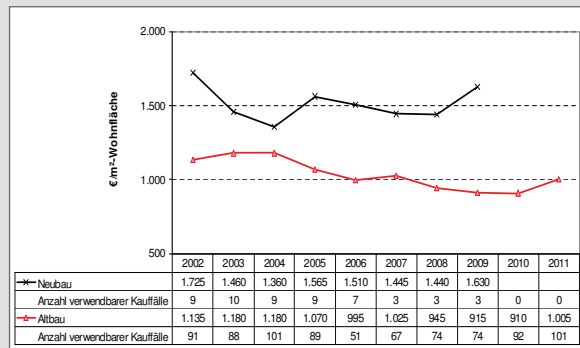


Abb. 104 Preisentwicklung für Eigenheime Stadt Delmenhorst 2002-2011 (Ein- und Zweifamilienhäuser); ab 2012 siehe Abb. 102; Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Cloppenburg 2012

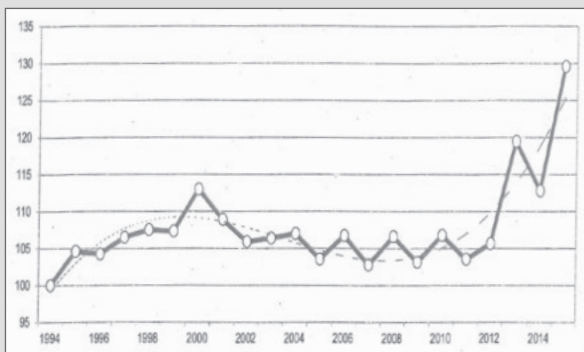


Abb. 105 Kaufpreisindex für freistehende Einfamilienhäuser Stadt Bremen, Index 1994 = 100 (Bestand und Neubau); Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Bremen 2016



Abb. 106 Kaufpreisindex für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) Stadt Bremen, Index 1994 = 100; Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Bremen 2016

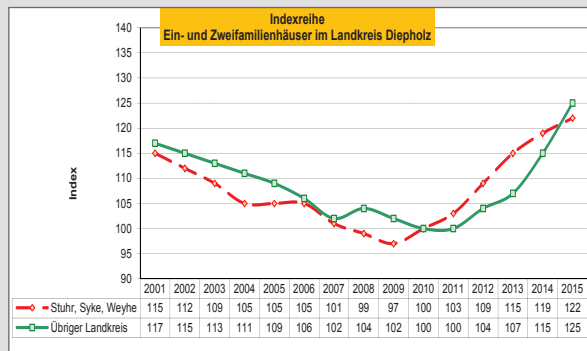
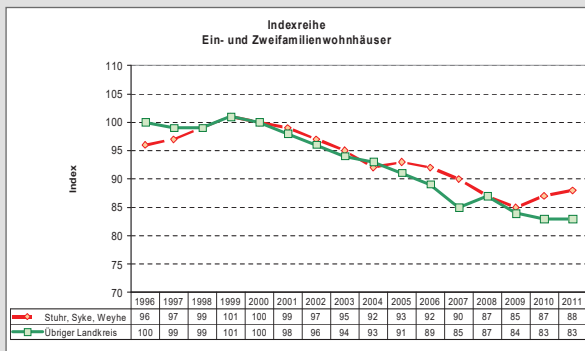


Abb. 107 Preisentwicklung für Eigenheime Landkreis Diepholz (Ein- und Zweifamilienhäuser), Index; Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Sulingen 2012 und Sulingen-Verden 2016

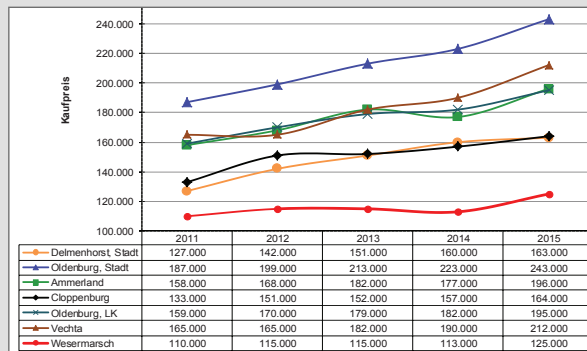
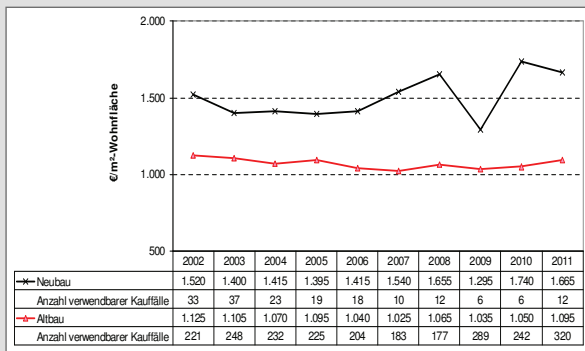


Abb. 108 Preisentwicklung für Eigenheime Landkreis Oldenburg und ab 2011 auch Stadt Delmenhorst und Landkreis Wesermarsch (Ein- und Zweifamilienhäuser); Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Cloppenburg 2012 und Oldenburg-Cloppenburg 2016

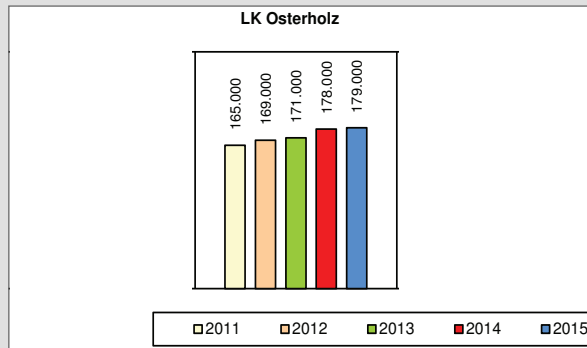
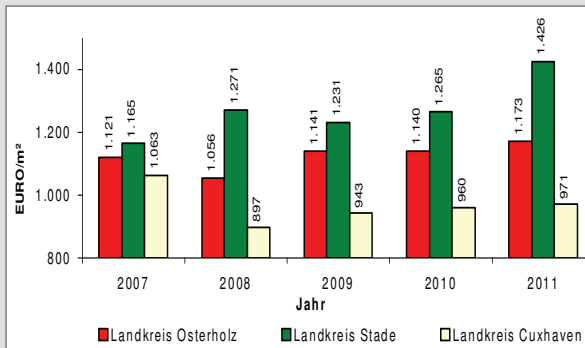


Abb. 109 Preisentwicklung für Eigenheime Landkreis Osterholz (Ein- und Zweifamilienhäuser); Datengrundlage: Grundstücksmarktberichte Otterndorf 2012 und 2016

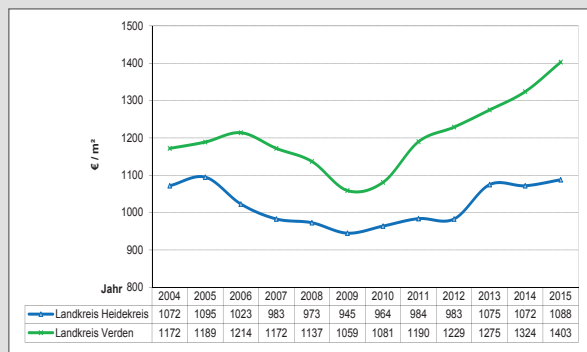
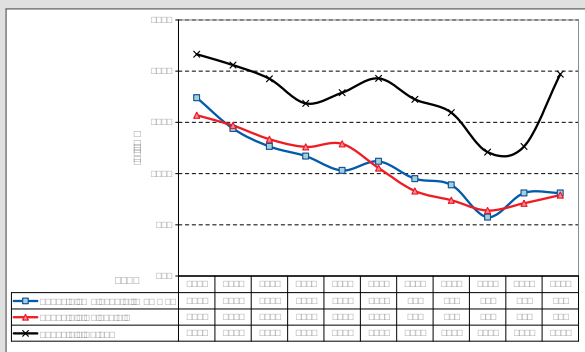


Abb. 110 Preisentwicklung für Eigenheime Landkreis Verden (Ein- und Zweifamilienhäuser), Index; Datengrundlage: Grundstücksmarktbericht Verden 2012 und Sulingen-Verden 2016

## 7.4 Mietpreise

*Hinweis zur Datengrundlage: Beim Vergleich der Mieten in der Region ist Vorsicht geboten, denn es liegen vielfältige Mietpreise von unterschiedlichen Instituten und aus verschiedenen Gutachten vor. Daher bedarf die „Miete“ zunächst einer Präzisierung.*

*Bei der Miete lassen sich zunächst Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmieten unterscheiden. Die Nettokaltmiete bezeichnet die Miete einer Wohnung ohne jegliche Nebenkosten. In der Bruttokaltmiete sind hingegen die kalten Betriebskosten (laufende Kosten für die Unterhaltung des Gebäudes und der Wohnung wie z.B. Grundsteuer, Wasserversorgung, Gebäudereinigung und -pflege, Beleuchtung, Versicherungen, Müllbeseitigung etc.) enthalten, während die Bruttowarmmiete sämtliche Nebenkosten (d.h. Heizkosten und Kosten für die Warmwasserbereitung) enthält.*

*Bei der Erstellung von Mietspiegeln und der Analyse von Mietentwicklungen werden in der Regel Nettokaltmieten herangezogen. Diese lassen sich wie folgt unterscheiden:*

- *Angebotsmiete: Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Miete der in entsprechenden Internetportalen angebotenen Wohnungen. Als vergleichbarer Wert wird in der Regel der Median herangezogen. Diese Mieten werden über längere Zeiträume von verschiedenen Instituten ausgewertet. Bei Bedarf müssen die Daten von den Städten oder Gebietskörperschaften erworben werden. Für Bremen liegt der Darstellung der Angebotsmieten eine Auswertung des Instituts empirica zugrunde, das als Datenquellen verschiedene Immobilienportale, spezialisierte Internetquellen und Printmedien heranzieht. Angebote größerer Wohnungsbaugesellschaften (z.B. GEWOBA oder Vonovia) sind darin nur zu einem sehr geringen Teil enthalten. In Niedersachsen stammen die Angebotsmieten vom Institut RegioKontext GmbH. Diese Daten beruhen ausschließlich auf der Auswertung des Immobilienportals ImmobilienScout GmbH. Auch darin sind Angebote größerer Wohnungsbaugesellschaften nur zum Teil enthalten. Die Institute unterscheiden in der Regel zwi-*

*schen Erstvermietung (von Neubauten) und Wiedervermietung von Bestandswohnungen, da deren Preise sich in der Regel deutlich unterscheiden.*

- *Bestandsmiete: Bei der Bestandsmiete handelt es sich um die (Nettokalt-)Miete bestehender Mietverträge. Je nach Alter der Mietverträge und Wohnungsgröße weisen die Bestandsmieten eine sehr hohe Spannbreite auf. In Bremen sind die Bestandsmieten im Auftrag der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport gemeinsam mit dem Statistischen Landesamt Bremen (StaLa) als Grundlage für das Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch das Beratungsinstitut F+B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH erhoben worden. Zwischen März und August 2016 wurden die Bestandsmieten von rund 55.000 Wohnungen erfasst. Dies entspricht etwa einem Drittel des Mietwohnungsbestands der Stadt Bremen. Darin enthalten sind auch die Wohnungen der großen Wohnungsbaugesellschaften.*

*Im niedersächsischen Teil des Kommunalverbunds sind die Landkreise und die kreisfreie Stadt Delmenhorst ebenfalls verpflichtet eigene Konzepte zu den angemessenen Kosten der Unterkunft zu erstellen. Abgesehen von der Stadt Delmenhorst (Vermieterbefragung mit einer Stichprobe von rund 20 % der Mietwohnungen) ist die Methodik jedoch nicht transparent. Die Daten liegen dem Auftragnehmer ebenfalls nicht vor.*

*Zusätzlich werden die Bestandsmieten von verkauften Gebäuden mit Mietwohnungen durch die Gutachterausschüsse ausgewertet. Die Anzahl der erhobenen Daten ist jedoch gering und die Darstellungsweise weicht voneinander ab.*



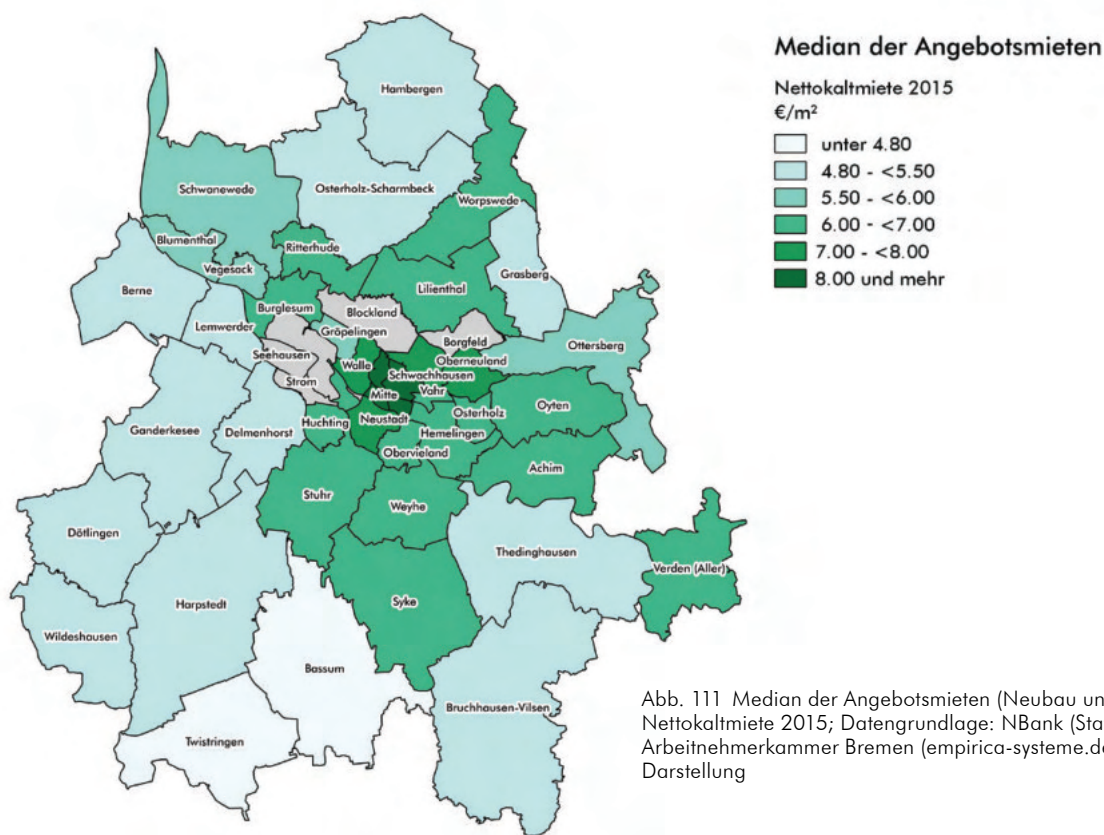


Abb. 111 Median der Angebotsmieten (Neubau und Bestand), Nettokaltmiete 2015; Datengrundlage: NBank (Statista GmbH), Arbeitnehmerkammer Bremen (empirica-systeme.de); eigene Darstellung

*Hinweis: Für die hier vorliegende Auswertung wurde aufgrund der unzureichenden Datenlage zu Bestandsmieten (es liegen nur die Durchschnittsmieten der GEWOBA aus dem Jahr 2015 vor) der Median der Angebotsmiete zugrunde gelegt. Dieser ist nicht differenziert nach Erst- und Wiedervermietung, so dass darin sowohl die Angebotsmieten von Neubauwohnungen als auch von Bestandsimmobilien enthalten sind.*

**In der Mitte der Region sind die Angebotsmieten am höchsten. In den meisten Stadtteilen Bremens und in vielen Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens überstiegen die Angebotsmieten im Jahr 2015 die Fördermieten von Bremen (6,10 €) und Niedersachsen (5,60 €).**

In der Region Bremen liegt die durchschnittliche Angebotsmiete pro Quadratmeter bei 6,30 €. Dabei unterscheiden sich die Stadtteile, Städte und Gemeinden voneinander. In Bremen und in den angrenzenden nördlichen und östlichen Gemeinden sowie im nördlichen Landkreis Diepholz werden die höchsten Mieten erzielt. Hier liegt die durchschnittliche Miete bei über 6,00 €/m<sup>2</sup>. In den Gemeinden Bassum und Twistringen hingegen liegen die Durchschnittsangebotsmieten lediglich bei unter 4,80 €/m<sup>2</sup>.

Auch in den Bremer Stadtteilen Blumenthal, Vegesack und Gröpelingen lag der Median der Angebotsmieten im Jahr 2015 unter 6,00 €/m<sup>2</sup>. Laut Geschäftsbericht (vgl. GEWOBA 2015) lagen auch die durchschnittlichen Bestandsmieten in den rund 32.000 Wohnungen der GEWOBA in Bremen im Jahr 2015 bei 5,67 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich unterhalb der Bremer Neubau-Fördermiete von 6,10 €/m<sup>2</sup>.

Allerdings ist der Quadratmetermietpreis vom Zustand, der Ausstattung, der Lage und von der Größe der Wohnung abhängig. Große Wohnungen werden in der Regel zu einem günstigeren Preis angeboten als kleine Wohnungen. Daher kann es auch in den vermeintlich günstigen Gemeinden schwierig sein, eine kleine bezahlbare Wohnung zu finden.

Sowohl die Grundstücksmarktberichte als auch aktuelle Auswertungen des BBSR auf Landkreisebene belegen, dass die Mieten in allen Landkreisen über die Jahre kontinuierlich gestiegen sind. Insbesondere in den letzten Jahren stiegen die Preise in der Region Bremen überdurchschnittlich (vgl. Karte in der Anlage 16.2; Preissteigerungen 2016-2017). Über die Preissteigerungen in den einzelnen Städten, Gemeinden und Stadtteilen sind aufgrund der mangelhaften vergleichbaren Datengrundlage keine verlässlichen Aussagen möglich.

## 7.5 Schlussfolgerungen zu den Immobilienpreisen

Obwohl die Datenverfügbarkeit zu Bodenpreisen, Immobilienpreisen und Mieten in der Region verbesserungsfähig ist, lassen sich die folgenden Tendenzen feststellen:

Im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Regionen waren Wohnungen und Häuser in den meisten Bremer Stadtteilen sowie in den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region im Jahr 2015 vergleichsweise günstig. Sowohl Bestandswohnungen als auch Bestandseigenheime kosten vielerorts unter 1.500 €/m<sup>2</sup> und auch neue Eigenheime überschreiten in vielen Stadtteilen, Städten und Gemeinden nicht einen Durchschnittspreis von 2.500 €/m<sup>2</sup>. Nur in wenigen Bremer Stadtteilen erreichen die Preise von neuen Eigenheimen bis zu 3.500 €/m<sup>2</sup>, von neuen Eigentumswohnungen auch bis zu 4.500 €/m<sup>2</sup>.

Ähnlich verhält es sich mit den Angebotsmieten, d.h. den Mieten von neuen Mietverträgen. Verglichen mit anderen westdeutschen Großstadregionen waren die Angebotsmieten von Wohnungen in der Region Bremen auch im Jahr 2017 vergleichsweise günstig (vgl. BBR 2018a; Karte Anlage 16.3 bzw. GdW 2016, S.40).

In vielen im äußeren Bereich der Region gelegenen Städten und Gemeinden lagen die Angebotsmieten bei unter 5,50 €/m<sup>2</sup>. In einigen Bremer Stadtteilen überschritt der Median der Angebotsmieten allerdings bereits 8 €/m<sup>2</sup>, in einzelnen niedersächsischen Städten und Gemeinden lag er zwischen 7,00 und 8,00 €/m<sup>2</sup>. Damit überstiegen die Mieten im Zentrum der Region bereits im Jahr 2015 sowohl die Bremer als auch die niedersächsischen Fördermieten. Zudem werden die ohnehin nur in geringerer Zahl vorhandenen kleineren Wohnungen in der Regel zu einem höheren Quadratmeterpreis angeboten als größere Wohnungen. Damit sind gerade in diesem Marktsegment nur wenige preiswerte Wohnungen vorhanden.

Trotz dieser im bundesweiten Vergleich noch relative moderaten Immobilienpreise, zeichnen sich in der Region Bremen die folgenden Heraus-

forderungen ab:

- In den letzten Jahren gab es regionsweit hohe Preissteigerungen. Diese betrafen Bremen tendenziell in allen Segmenten des Wohnungsmarktes (Bestand und Neubau) stärker als die niedersächsischen Städten und Gemeinden.
- Große Teile der Region Bremen verzeichneten in den Jahren 2016 und 2017 überdurchschnittliche Preissteigerungen der Angebotsmieten (vgl. BBSR 2018b, Karte in der Anlage 16.2).
- In einzelnen Bremer Stadtteilen übertraf die Preissteigerung von Immobilieneigentum sogar die 50 %-Marke. In den meisten dieser Stadtteile gibt es gleichzeitig kaum öffentlich geförderte Wohnungen. Von einer zunehmenden sozialen Segregation, insbesondere zwischen diesen hochpreisigen Stadtteilen und anderen Bremer Stadtteilen ist daher auszugehen.
- Die großen Preisunterschiede zwischen Bestandsimmobilien und Neubauwohnungen, selbst in ländlicheren Städten und Gemeinden der Region, können dazu führen, dass Seniorhaushalte möglicherweise länger in ihren zu großen Immobilien verbleiben, da sie für den Ertrag des Hauses keine (barrierefreie) Neubauwohnung zu einem angemessenen Preis erwerben können.

## 8 Stadt- und Gemeindetypen

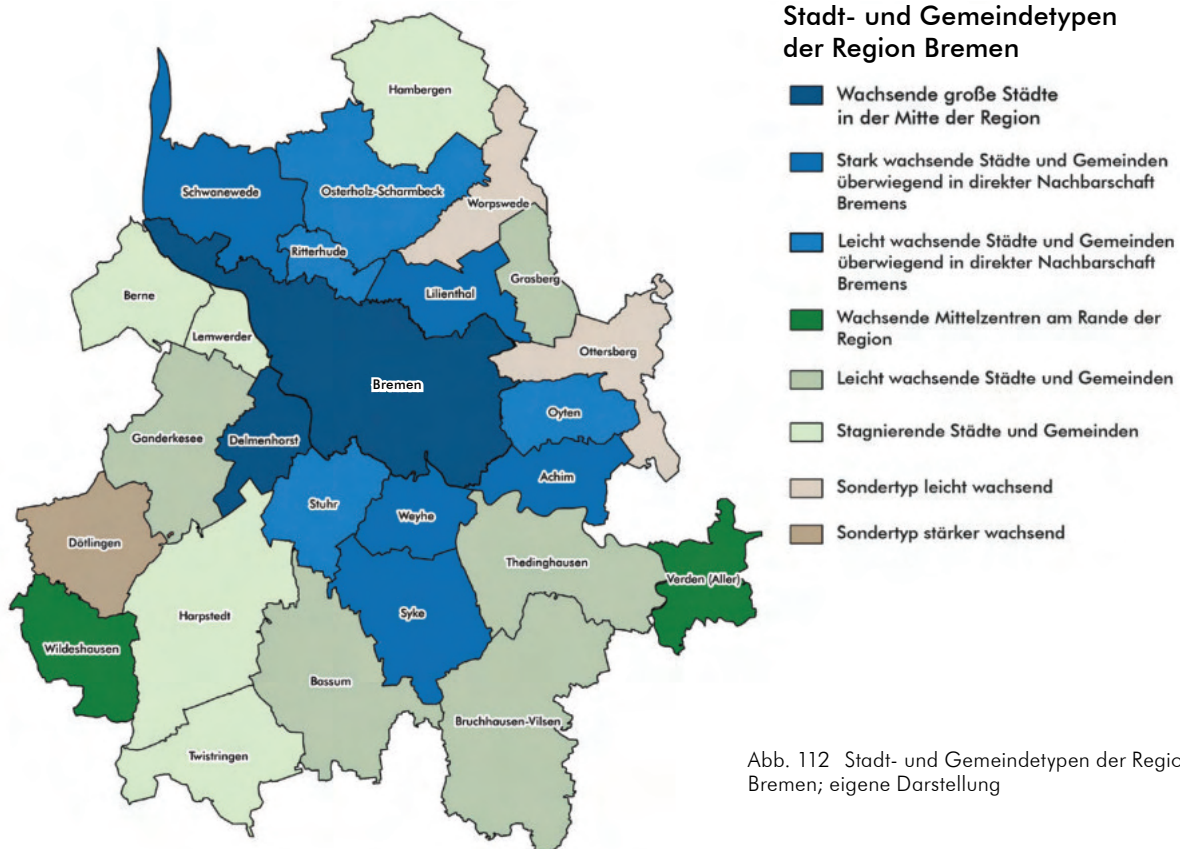


Abb. 112 Stadt- und Gemeindetypen der Region Bremen; eigene Darstellung

Die Grundlage für die Typisierung von Gemeinden bilden die folgenden Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2015 und Wanderungsbeziehungen
- Pendlerverflechtungen mit Bremen
- SPNV-Anbindung

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit auch auf der vergangenen wohnbaupolitischen Strategie beruht. Die Zuordnung einer Kommune zu einem Gemeindetypen beinhaltet daher keine Hinweise auf eine künftige Entwicklung.

Gemeinden, die in diesen genannten Kriterien überwiegend Parallelen aufweisen, werden daher einem gemeinsamen Typ zugeordnet. Einzelne Gemeinden, die kaum Gemeinsamkeiten mit anderen aufweisen oder sich sehr spezifisch entwickelt haben, werden als „Sondertyp“ bezeichnet. Darüber hinaus werden auch weitere Indikatoren hinsichtlich ihrer Gemeinsamkeiten überprüft, insbesondere: Altersstruktur, Wohnungsstruktur, Bodenrichtwerte sowie durchschnittliche Angebotsmieten.

Gemäß dieser Kriterien lassen sich die folgenden Gemeindetypen mit den genannten Merkmalen unterscheiden (vgl. Abb. 112, Besonderheiten einzelner Städte/Gemeinden werden ab Seite 110 dargestellt):

### Wachsende große Städte in der Mitte der Region (Bremen, Delmenhorst)

- Sehr gute bis gute SPNV-Anbindung
- Geringe Alterung der Bevölkerung
- Hohe Zuwanderung aus dem Ausland
- Vergleichsweise hohe Wanderungsverluste an benachbarte Städte und Gemeinden
- Hoher Anteil an Empfängern von Leistungen nach SGB II
- Unterdurchschnittliche Haushaltskaufkraft im Vergleich zu den übrigen Städten und Gemeinden im Kommunalverbund
- Gemischter Wohnungsbestand mit vergleichsweise geringeren Anteilen an Ein- und Zweifamilienhäusern und an großen Wohnungen
- Im regionalen Vergleich geringer Anteil an selbst genutztem Wohneigentum
- Sehr hohe Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren

**Stark wachsende Städte und Gemeinden, überwiegend in direkter Nachbarschaft Bremens (Achim, Lilienthal, Schwanewede, Syke, Weyhe)**

- Überwiegend gute SPNV-Anbindung
- Hohe Zahl an Einpendlern nach Bremen und gleichzeitig verhältnismäßig hohe Zahl von Arbeitsplätzen
- Starke Wanderungsgewinne, besonders durch Zuzüge aus Bremen
- Leichte Zunahme oder geringfügige Abnahme der Zahl der unter 18-Jährigen in den letzten Jahren
- Anhaltender Anstieg der Einwohner über 65 Jahre
- Vergleichsweise hohe Haushaltskaufkraft
- Überwiegend hohe Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren
- Hohe Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern
- Viele neue Wohneinheiten in den letzten Jahren, davon die meisten mit fünf oder mehr Räumen
- Relativ hohe Bodenrichtwerte und Baulandpreise (vergleichbar mit denen in den Bremer Randlagen)
- Angebotsmieten (Median) liegen über den Fördermieten der NBank

**Leicht wachsende Städte und Gemeinden überwiegend in direkter Nachbarschaft Bremens (Ritterhude, Osterholz-Scharmbeck, Oyten, Stuhr)**

- Mittelmäßige oder keine SPNV-Anbindung
- Hohe Pendlerverflechtungen mit Bremen
- Zwischen 2011 und 2014 geringeres Bevölkerungswachstum
- Hohe Wanderungsverflechtungen mit Bremen
- Stagnation der Zahl der Kinder und Jugendlichen und leichter Anstieg der Senioren über 65 Jahre
- Teilweise hohe Anteile an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren
- Hohe Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern
- Relativ hohe Bodenrichtwerte und Baulandpreise (vergleichbar mit denen in den Bremer Randlagen)
- Median der Angebotsmieten liegt über den Fördermieten der NBank

**Wachsende Mittelzentren am Rand der Region (Wildeshausen, Verden)**

- Viele Arbeitsplätze und positiver Pendlersaldo (insbesondere mit benachbarten Gemeinden)
- Geringe Pendler- und Wanderungsverflechtungsbeziehungen mit Bremen

- In der Vergangenheit leicht rückläufige Zahl an Kindern und Jugendlichen und leichter Anstieg der Zahl der Senioren über 65 Jahre
- Vielfältige Wohnungsangebote, jedoch vergleichsweise geringe Anteile an großen Wohnungen und vergleichsweise hohe Anteile an 3-4-Zimmer-Wohnungen sowie an 1-2-Zimmer-Wohnungen (bis zu 15 %)
- Vergleichsweise niedrige Eigentumsquote
- Relativ hohe Bodenrichtwerte und Baulandpreise

**Leicht wachsende Städte und Gemeinden (Bassum, Bruchhausen-Vilsen, Ganderkesee, Grasberg, Thedinghausen)**

- Überwiegend mittelmäßige (stündliche) oder keine SPNV-Anbindung
- Geringfügiges Bevölkerungswachstum
- Geringe Pendler- und Wanderungsverflechtungen mit Bremen
- Stärkere Alterung der Bevölkerung
- Hohe Anteile an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen und geringe Anteile an kleinen Wohnungen mit 1-2 Räumen
- Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte in mittleren und guten Lagen (überwiegend bis max. 100 €/m<sup>2</sup>), aber sehr unterschiedliche Baulandpreisentwicklung
- Vergleichsweise geringe durchschnittliche Angebotsmieten

**Stagnierende Gemeinden (Berne, Hambergen, Harpstedt, Lemwerder, Twistringen)**

- Überwiegend schlechte (stündliche) oder keine SPNV-Anbindung
- Geringe Pendler- und Wanderungsverflechtungen mit Bremen
- Stagnierende oder rückläufige Bevölkerungsentwicklung durch geringe Wanderungsgewinne
- Wanderungsverluste oder geringe Wanderungsgewinne gegenüber Bremen
- Geringe Zahl an fertiggestellten Wohnungen
- Niedrige Bodenrichtwerte in mittleren und guten Lagen (bis maximal 100 €/m<sup>2</sup>), bei sehr unterschiedlicher Baulandpreisentwicklung

Neben diesen Stadt- und Gemeindetypen gibt es Gemeinden, die sich nicht eindeutig einem Typ zuordnen lassen. Diese werden hier als Sonderfälle beschrieben:

### Sonderfälle: Worpswede, Ottersberg

Beide Gemeinden verfügen über die folgenden gemeinsamen Merkmale:

- Vergleichsweise hohe Haushaltskaufkraft
- Geringes Bevölkerungswachstum und hohe natürliche Bevölkerungsverluste
- Geringe Gewinne durch Umlandwanderung
- Mittlere Eigentumsquote (von Eigentümern bewohnte Wohnungen (60 - 65 %))
- Für ländliche Gemeinden vergleichsweise hoher Anteil kleiner Wohnungen (1-2 Räume)
- Vergleichsweise hohe Angebotsmieten

Darüber hinaus unterscheiden sie sich in den folgenden Aspekten:

**Worpswede** ist eine überdurchschnittlich „alte“ Gemeinde, in die in den letzten Jahren viele Senioren – nicht nur aus der Region – zugezogen sind.

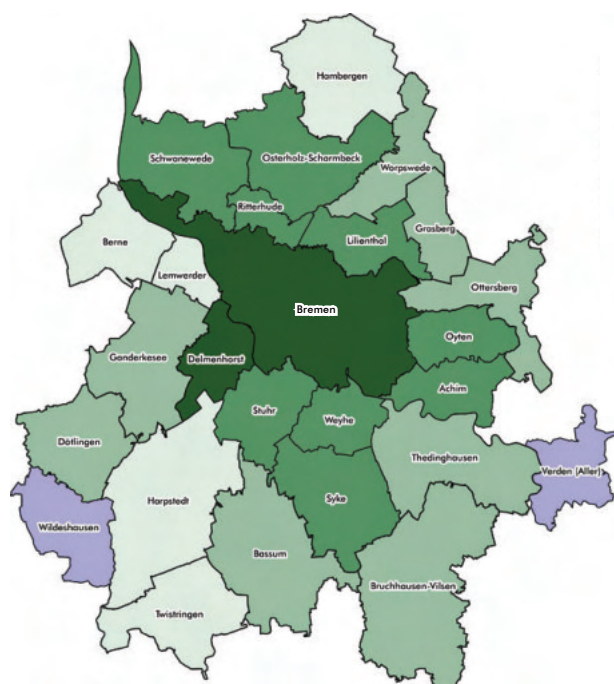
**Ottersberg** dagegen ist vergleichsweise „jung“, da dorthin viele junge Menschen aufgrund ihrer Ausbildung in der Hochschule für Künste im Sozialen ziehen. Durch die Hochschule verfügt sie über vergleichsweise viele Arbeitsplätze und einen positiven Pendlersaldo. Trotz ihrer Nähe zu Bremen verfügt die Gemeinde über vergleichsweise geringe Wanderungsverflechtungen mit Bremen (geringe Zahl von Zu- und Fortzügen). Außerdem ist sie die einzige Gemeinde des Kommunalverbands, die einen negativen Auslandswanderungssaldo aufweist.

### Sonderfall: Dötlingen

Die Gemeinde Dötlingen unterscheidet sich von den beiden oben beschriebenen „Sonderfällen“ nicht nur durch ihre Lage am Rand der Region und die damit verbundenen deutlich geringeren Pendlerverflechtungen, sondern weist zudem die folgenden Besonderheiten auf:

- Relativ hohes Bevölkerungswachstum, überwiegend durch regionale Wanderung
- Einen hohen Anteil an unter 18-Jährigen
- Einen sehr hohen Anteil an Wohnungen mit mehr als fünf Räumen und einen sehr geringen Anteil an Wohnungen mit 3-4 Räumen
- Eine sehr hohe Eigentumsquote
- Eine relativ hohe Zahl an Baufertigstellungen (absolut: geringe Zahl), davon auch vergleichsweise hohe Zahl an Fertigstellungen kleiner Wohnungen
- Sehr geringe Bodenrichtwerte und geringe Baulandpreise, aber mittlere Preissteigerungen
- Geringe Angebotsmieten

Um die Darstellung von Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognose nach Stadt- und Gemeindetypen zu vereinfachen, werden diese stellenweise zusammengefasst (vgl. Abb. 113). Die Städte und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens werden gemeinsam betrachtet, weil sie vergleichsweise intensive Wanderungsverflechtungen mit Bremen aufweisen. Die Sondertypen werden den wachsenden Städten und Gemeinden zugeordnet, da sie Wachstumstendenzen aufweisen.



### Zusammenfassung Stadt- und Gemeindetypen der Region Bremen

- Große Städte
- Wachsende Umlandstädte und -gemeinden
- Leicht wachsende Städte und Gemeinden
- Stagnierende Gemeinden
- Wachsende Mittelzentren

Abb. 113 Zusammenfassung Stadt- und Gemeindetypen der Region Bremen; eigene Darstellung

### Besonderheiten/Unterschiede einzelner Städte und Gemeinden

Typ	Stadt/Gemeinde	Wanderung	Pendlerverflechtung
<b>Wachsende große Städte in der Mitte der Region</b>	Bremen	Bremen: profitiert von Ausbildungswanderung	Delmenhorst: hohe Pendlerverflechtungen mit Bremen
	Delmenhorst	Delmenhorst: Wanderungsgewinne aus Bremen und Wanderungsverluste an den Landkreis Oldenburg (Ganderkesee)	
<b>Stark wachsende Städte und Gemeinden, überwiegend in direkter Nachbarschaft Bremens</b>	Achim	Achim: besonders hohe Wanderungsgewinne	
	Lilienthal	Syke: weniger starkes Wachstum und stärkere regionale Zuwanderung	
	Schwanewede		
	Syke		
	Weyhe		
<b>Leicht wachsende Städte und Gemeinden überwiegend in direkter Nachbarschaft Bremens</b>	Ritterhude	Osterholz-Scharmbeck: Wachstum erst seit 2015 auch aus der Region	Stuhr: insgesamt positiver Pendlersaldo, gleichzeitig die höchsten Auspendler aus Bremen
	Osterholz-Scharmbeck		
	Oyten	Oyten: besonders hohe Wanderungsgewinne von über 65-Jährigen durch Seniorenheime und steigende Wanderungsverluste an Achim	
	Stuhr	Stuhr: hohe Wanderungsverflechtungen mit Bremen (Umzüge in beide Richtungen mit Wanderungsgewinnen aus Bremen) aber Wanderungsverluste an benachbarte Städte	
<b>Wachsende Mittelzentren am Rand der Region</b>	Wildeshausen	Wildeshausen: Wanderungsverluste an Dötlingen	
	Verden	Verden: Zuzugsüberschüsse aus Thedinghausen	
<b>Leicht wachsende Städte und Gemeinden</b>	Bassum	Bassum: leichte Wanderungsverluste gegenüber Bremen	Ganderkesee, Thedinghausen: mittlere Pendlerverflechtungen mit Bremen
	Bruchhausen-Vilsen	Ganderkesee: hohe regionale Wanderungsgewinne	
	Ganderkesee		
	Grasberg	Grasberg: vergleichsweise hohe Wanderungsgewinne durch 50-65-Jährige aus Bremen	
	Thedinghausen		
<b>Stagnierende Gemeinden</b>	Berne	Hambergen, Twistringens: leichte Wanderungsverluste gegenüber Bremen	Lemwerder: positiver Pendlersaldo
	Hambergen		
	Harpstedt	Harpstedt: vergleichsweise hohe regionale Wanderungsgewinne	
	Lemwerder		
	Twistringens		

SPNV-Anbindung	Altersstruktur	Wohnungsstruktur	Bodenpreise	Angebotsmieten
Bremen: sehr gute ICE/IC-Anbindung	keine auffälligen Unterschiede	Delmenhorst: höhere Anteile an größeren Wohnungen im Vergleich zu Bremen	Bremen: in einzelnen Bremer Stadtteilen deutlich höher  Delmenhorst: eher mit dem LK Oldenburg vergleichbar	Bremen: in vielen Stadtteilen höher als in Delmenhorst
Schwanewede: kein SPNV-Anschluss	Achim, Weyhe: überdurchschnittliche Alterung  Schwanewede, Syke, Weyhe: leichte Abnahme der unter 18-Jährigen	Schwanewede: besonders hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern  Syke, Weyhe: geringerer Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren	Lilienthal, Weyhe: hohe Bodenpreissteigerungen  Schwanewede, Syke: geringere Baulandpreise  Schwanewede: Stagnation der Baulandpreise	
Osterholz-Scharmbeck: gute SPNV-Anbindung	Stuhr: leichte Abnahme der unter 18-Jährigen	Oyten: geringerer Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren	Oyten: hohe Bodenpreissteigerungen  Osterholz-Scharmbeck: Stagnation der Baulandpreise	Osterholz-Scharmbeck: vergleichsweise geringe Angebotsmieten
Wildeshausen: mittelmäßige SPNV-Anbindung  Verden: gute SPNV-Anbindung	keine auffälligen Unterschiede	Wildeshausen: geringerer Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren  Verden: hoher Anteil an Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren, geringere Eigentumsquote und geringerer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern	Verden: stärkere Steigerungen der Baulandpreise	Verden: höhere Angebotsmieten
Bassum: gute SPNV-Anbindung	Bassum, Ganderkesee: geringere Abnahme der unter 18-Jährigen  Grasberg, Thedinghausen: überdurchschnittlich gestiegener Seniorenanteil	Ganderkesee, Grasberg: besonders hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern	Bassum, Bruchhausen-Vilsen: Stagnation der Baulandpreise	Bassum: geringe Angebotsmieten
Twistringen: gute SPNV-Anbindung am Rand der Gemeinde	Hambergen: überdurchschnittlich gestiegener Seniorenanteil	Lemwerder: vergleichsweise wenige Wohnungen mit 5 oder mehr Räumen und hoher Anteil an Wohnungen in MFH  Berne, Hambergen: besonders hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern	Hambergen: Stagnation der Baulandpreise	Twistringen: geringe Angebotsmieten

## 9 Haushaltsprognose

*Methodische Hinweise zur Haushaltsprognose:* Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Kommunen des Kommunalverbandes bis zum Jahr 2030 wurde im Jahr 2016 vom Statistischen Landesamt Bremen (StaLa) durchgeführt. Damit wurde erstmals eine auf einheitlichen Daten und einer vergleichbaren Methodik beruhende Prognose für die gesamte Region erstellt. Eine vom StaLa in Auftrag gegebene Sonderauswertung des Mikrozensus 2005-2007 sowie 2013-2015 gab Aufschluss über die Bevölkerung in Privathaushalten. Dabei wurde die wohnberechtigte Bevölkerung entsprechend Geschlecht und Regionstyp zugrunde gelegt. Ausgehend von der Bevölkerungsprognose (vgl. Kap. 5.4) wird die erwartete Anzahl der Privathaushalte mit Hilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens (HMQ) abgeleitet. Die Haushaltsmitgliederquoten werden für jedes Jahr, jede Altersgruppe, jedes Geschlecht und nach Regionstyp berechnet. Aus den Zeittrends der HMQ zwischen 2005-2007 und 2013-2015 wurden Trends für die Zukunft abgeleitet. Bei signifikantem Trend wurde dieser mit abgeschwächter Dynamik in die Zukunft bis 2030 fortgeschrieben. Bei größeren Haushalten mit vier oder mehr Personen wurde davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße 4,24 beträgt.

Diese Methodik bringt mehrere Unsicherheiten mit sich. Die Bevölkerungsvorausberechnung ist eine Wenn-Dann-Berechnung, deren Ergebnis eintritt, wenn die getroffenen Annahmen, die auf vorausgegangenen Trends beruhen, auch wirklich eintreten. Sollten sich die Trends aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen wandeln, werden diese in der Prognose nicht abgebildet.

Zudem beruht die Mikrozensusstichprobe auf einer jährlichen Befragung von ca. 1 % der Bevölkerung. Auf Grund kleiner Fallzahlen in wenig vorkommenden Kombinationen (z.B. Personen über 65 Jahre in Vier-Personen-Haushalten) müssen die Ergebnisse von drei Jahren stellenweise zusammengefasst werden. Das heißt, die Prognose projiziert unter anderem vergangene Entwicklungstrends (bspw. ein intensives Bevölkerungswachstum durch umfangreiche Baulandausweisung) in die Zukunft. Strategiewechsel einer Stadt oder Gemeinde kann die Prognose nicht berücksichtigen.

Die hier vorliegende Haushaltsprognose wurde auf Basis der Daten der Einwohnermeldeämter speziell für die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung des Kommunalverbands erstellt. Aufgrund einer leicht abweichenden Methodik unterscheidet sie sich von der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der NBank (vgl. Abb. 115, 116) sowie von den amtlichen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen der statistischen Landesämter. Sie geht zudem von einer höheren Anzahl an Haushalten aus.

**Aufgrund unterschiedlicher methodischer Grundlage sowie der Fortschreibung vergangener Trends können Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen und die darauf beruhenden Wohnraumbedarfsprognosen immer nur Orientierungswerte darstellen. Sie dürfen daher keinesfalls als Zielwerte missverstanden werden. Denn veränderte Rahmenbedingungen (Veränderung der Zuzüge aus dem europäischen oder außereuropäischen Ausland, Wandel der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder kommunaler Entwicklungsstrategien) führen zu einer Beeinflussung der tatsächlichen Entwicklung und sind in den Prognosen nicht abbildbar.**

Beispielsweise wird der Stadt Achim – als einziger Stadt der Region – noch bis 2030 eine geringfügige Zunahme der Haushalte mit drei und mehr Personen prognostiziert (vgl. Karten in der Anlage 16.5). Diese Prognose resultiert u.a. aus der dynamischen Entwicklung der vergangenen Jahre durch die Ausweisung größerer Neubaugebiete. Wird die Prognose nun als kommunaler Zielwert missverstanden, so würde dies bedeuten, dass in der Stadt Achim auch in Zukunft besonders viele größere Wohnungen notwendig sind, im Gegensatz zu allen anderen Städten und Gemeinden der Region. Eine solche, auf eine einzelnen Stadt fokussierte spezifische Entwicklung, erscheint jedoch in einer eng vernetzten Wohnungsmarktregion nicht zielführend.

**Die Abhängigkeit der Prognose von den kommunalen Strategien und Entwicklungen der Städte und Gemeinden in der Vergangenheit erfordert daher eine gesamtregionale Betrachtung.**



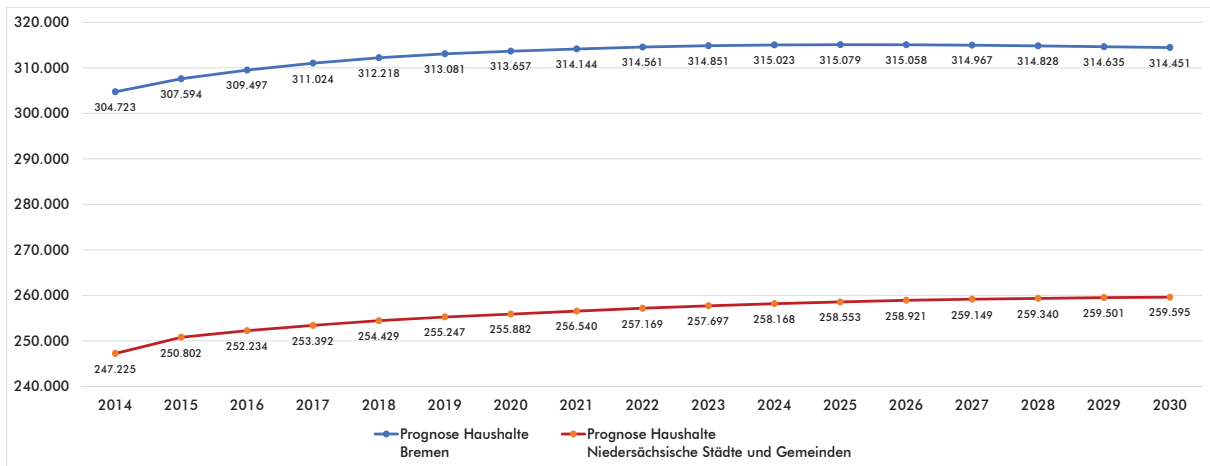


Abb. 114 Haushaltsprognose absolute Zahl der Haushalte; Datengrundlage und Berechnung: StaLa Bremen im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

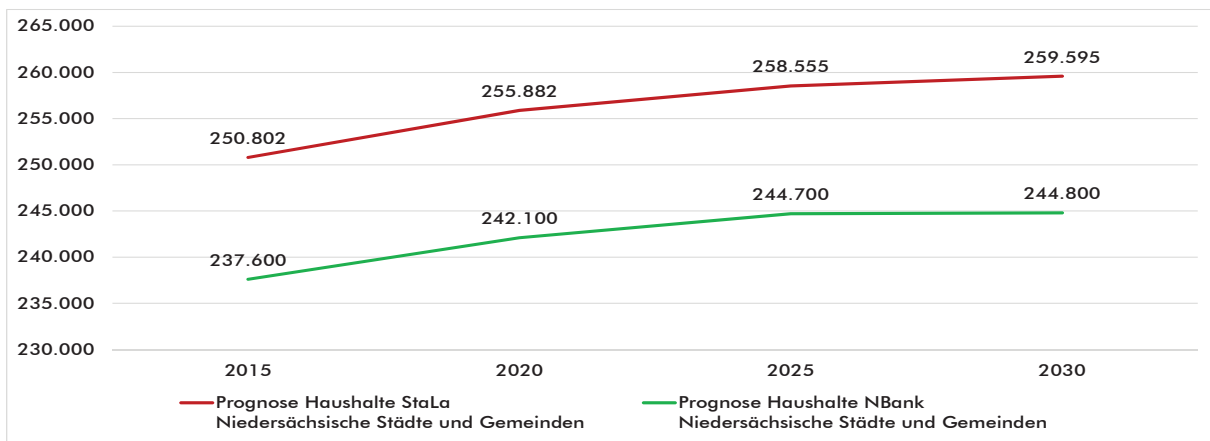


Abb. 115 Vergleich Haushaltsprognose NBank, StaLa, absolute Zahl der Haushalte; Datengrundlage und Berechnung: LSN/NBank und StaLa Bremen im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

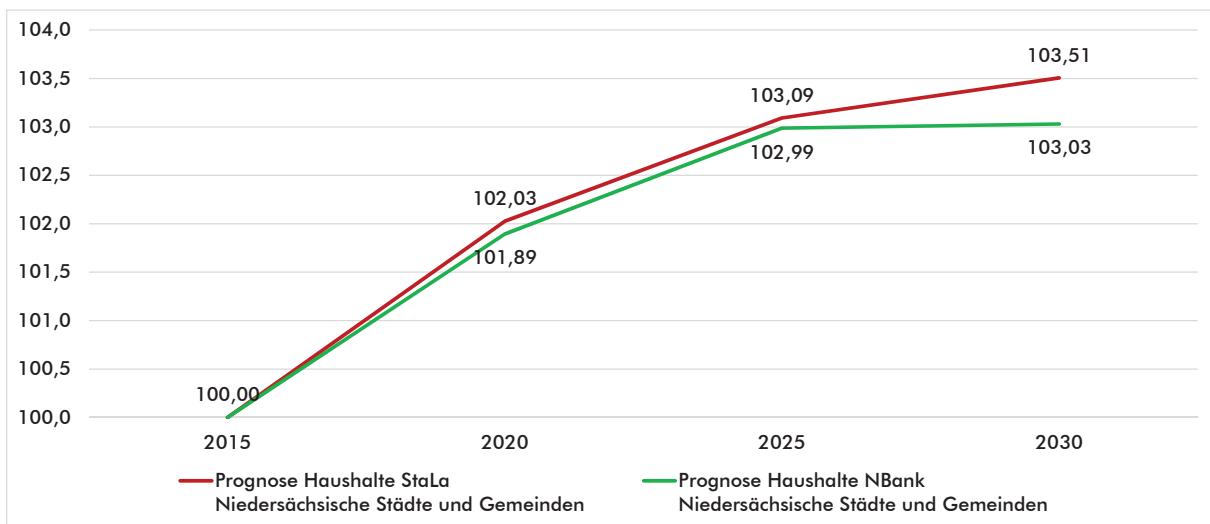


Abb. 116 Vergleich Haushaltsprognose NBank und StaLa Indizes (2015 = 100); Datengrundlage und Berechnung: LSN/NBank und StaLa Bremen im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

## 9.1 Regionale Haushaltsprognose

**In den nächsten Jahren wird insbesondere die Zahl der kleinen Haushalte in der Region weiter ansteigen. Gleichzeitig wird die Zahl der großen Haushalte im niedersächsischen Teil des Kommunalverbunds abnehmen.**

Zwischen 2015 und 2030 wird in der gesamten Region Bremen laut Haushaltsprognose des Statistischen Landesamtes Bremen (StaLa) ein Anstieg um rund 15.650 Haushalte erwartet. Davon entfallen rund 8.800 auf die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region und rund 6.900 auf Bremen (vgl. Abb. 117).

Damit übersteigt die Haushaltsprognose des StaLa die der NBank. Diese berechnet für die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region lediglich eine Zunahme von rund 7.200 Haushalten (vgl. Abb. 115, 116 auf der Vorseite). Gleichzeitig geht die Prognose von einem höheren Anfangswert aus. Im Landkreis Osterholz weicht sie zudem deutlich von der Prognose des StaLa ab.

Die Zahl der zusätzlichen Haushalte in den niedersächsischen Städten und Gemeinden bewegt sich dementsprechend in einem Korridor zwischen rund 7.000 und 9.000 Haushalten.

Obwohl für Bremen eine stärkere Bevölkerungszunahme prognostiziert wird als für die niedersächsischen Städte und Gemeinden (vgl. Kap. 5.4), verhält sich dies bei der Haushaltsprognose genau umgekehrt. Laut dieser wird eine geringere Zunahme der Zahl der Haushalte erwartet und ab dem Jahr 2027 eine Stagnation bzw. geringfügig rückläufige Entwicklung (vgl. Abb. 118, 119). Dies liegt darin begründet, dass es in Bremen bereits heute deutlich mehr 1-2 Personenhaushalte und weniger größere Haushalte gibt als in den meisten niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region. Die Zahl der größeren Haushalte wird entsprechend weniger stark abnehmen.

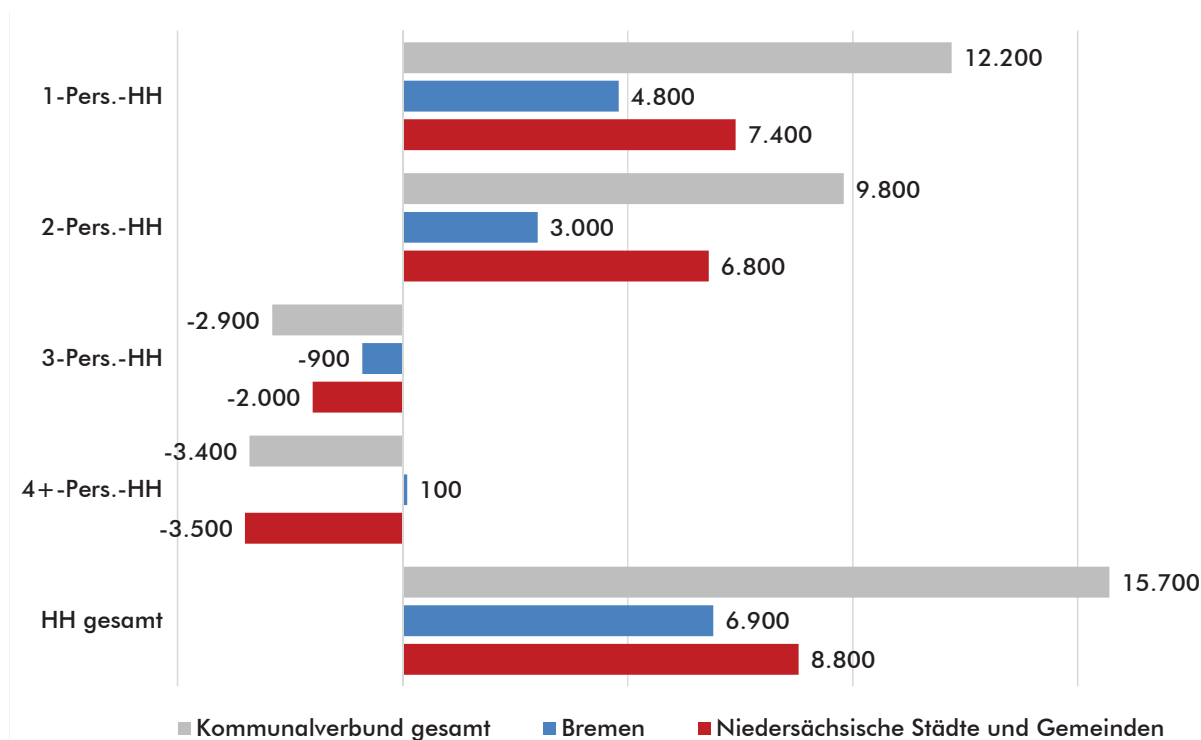


Abb. 117 Haushaltsprognose für die Region Bremen 2015 – 2030; Datengrundlage und Berechnung: StaLa Bremen im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

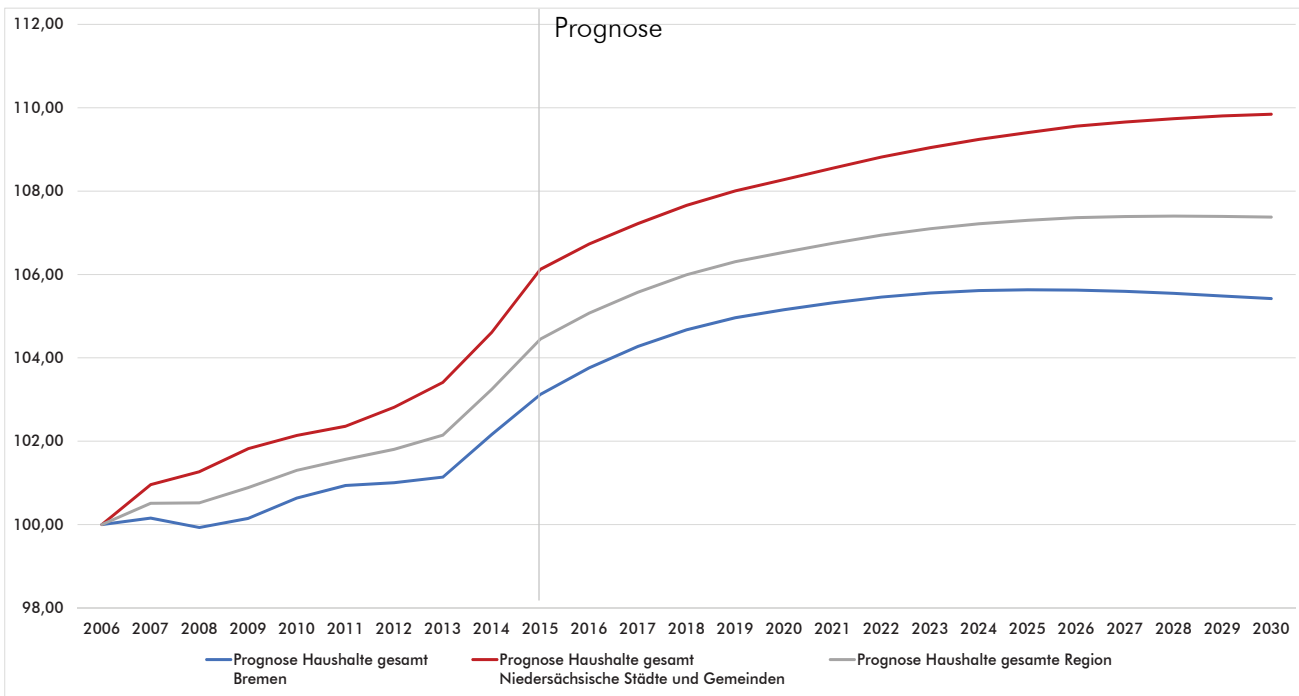


Abb. 118 Entwicklung der Haushalte 2006-2015 und Haushaltsprognose 2015-2030, Indizes (2006=100); Datengrundlage und Berechnung: StaLa Bremen im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

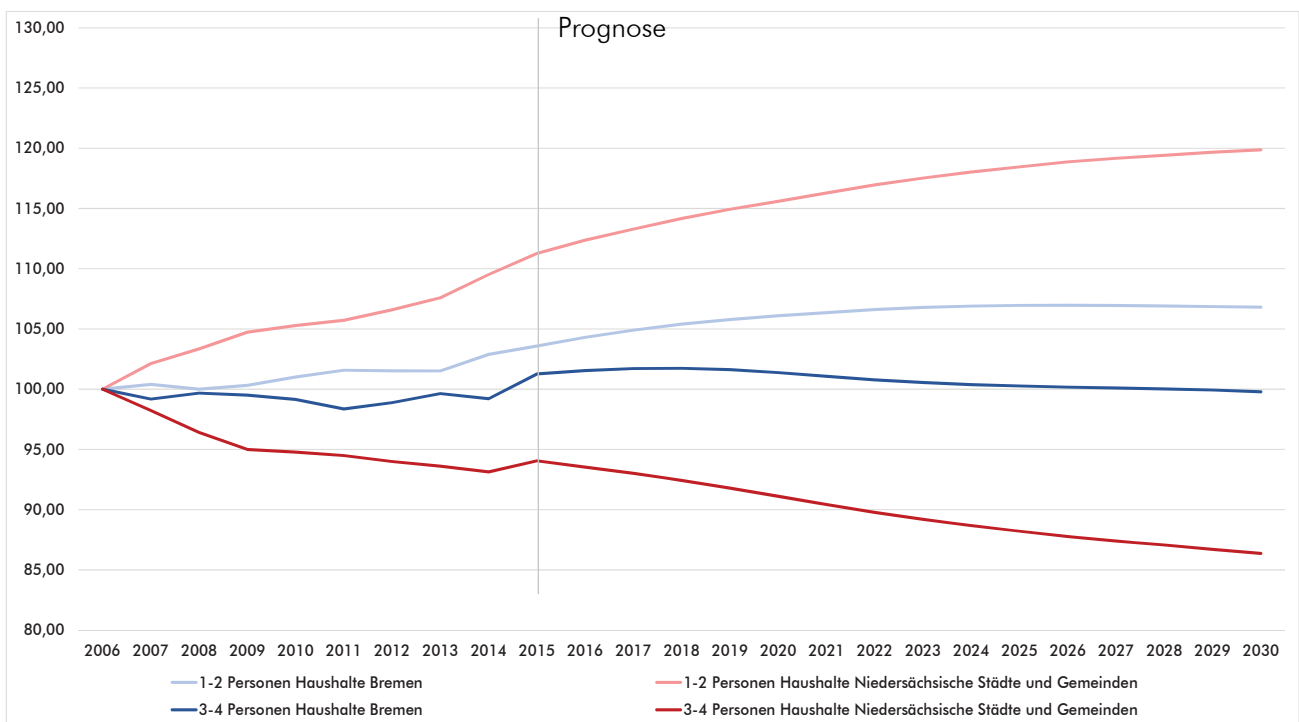


Abb. 119 Entwicklung der Haushalte 2006-2015 und Haushaltsprognose 2015-2030 nach Haushaltsgröße, Indizes (2006=100); Datengrundlage und Berechnung: StaLa Bremen im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

Da in den niedersächsischen Städten und Gemeinden in der Vergangenheit die Zahl der kleinen Haushalte stärker gestiegen und die Zahl der großen Haushalte deutlicher zurück gegangen ist als in Bremen, wird auch in Zukunft ein ausgeprägteres Wachstum der kleineren Haushalte und ein signifikant höherer Rückgang der Drei- und Mehrpersonenhaushalte erwartet (vgl. Abb. 119 auf der Vorseite).

Sofern der Wohnungsmarkt auf diese Entwicklung nicht reagiert, wird dies dazu führen, dass die Zahl der kleinen Haushalte, die in großen Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben, weiter ansteigen wird.

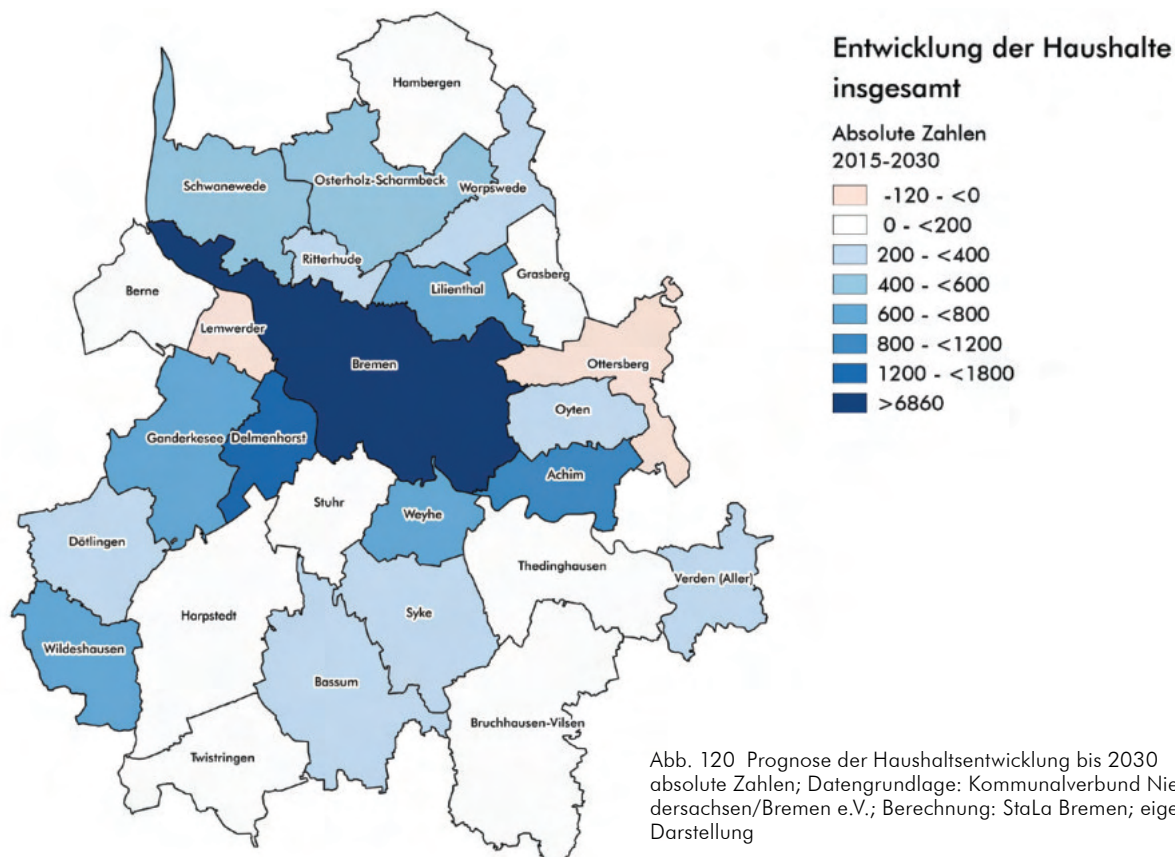
Bereits heute gibt es in den niedersächsischen Städten und Gemeinden (in der Summe) rund viermal so viele Wohnungen mit fünf und mehr Räumen als Haushalte mit vier oder mehr Personen. Gleichzeitig gibt es etwa viermal so viele Ein- und Zweipersonenhaushalte wie kleine Wohnungen mit bis zu drei Räumen.

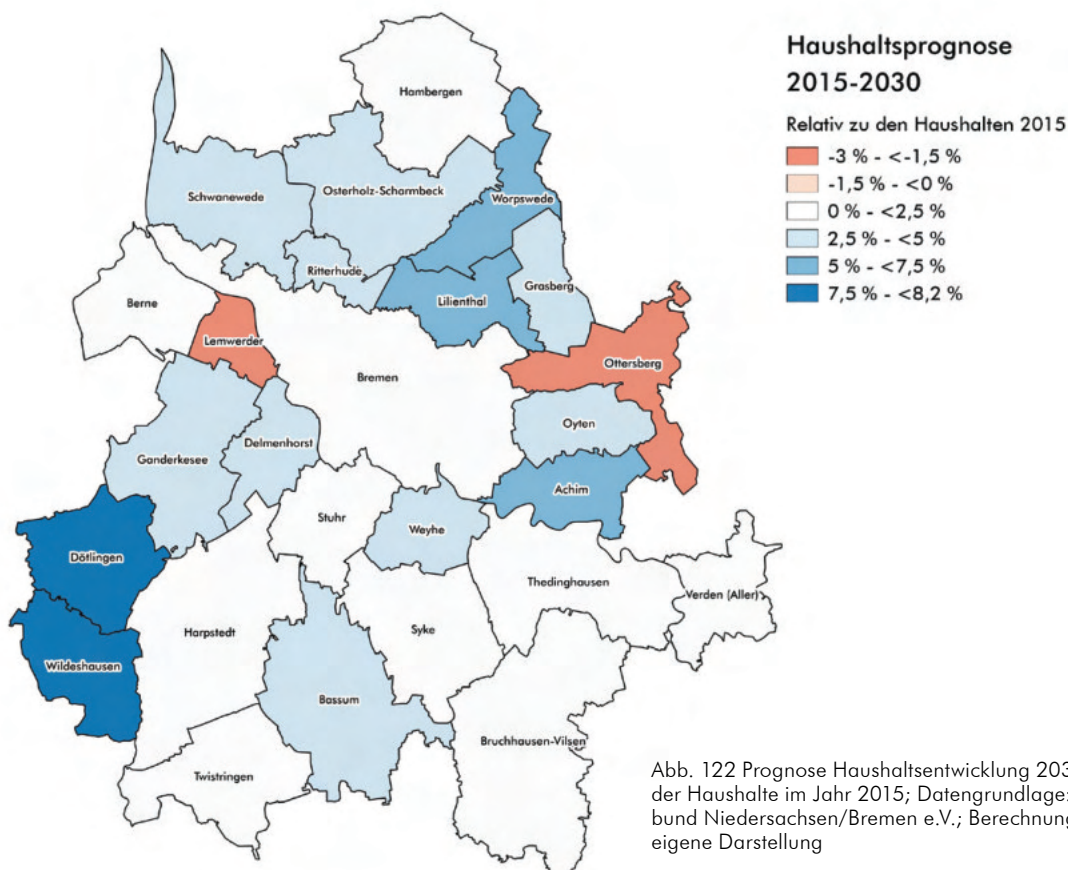
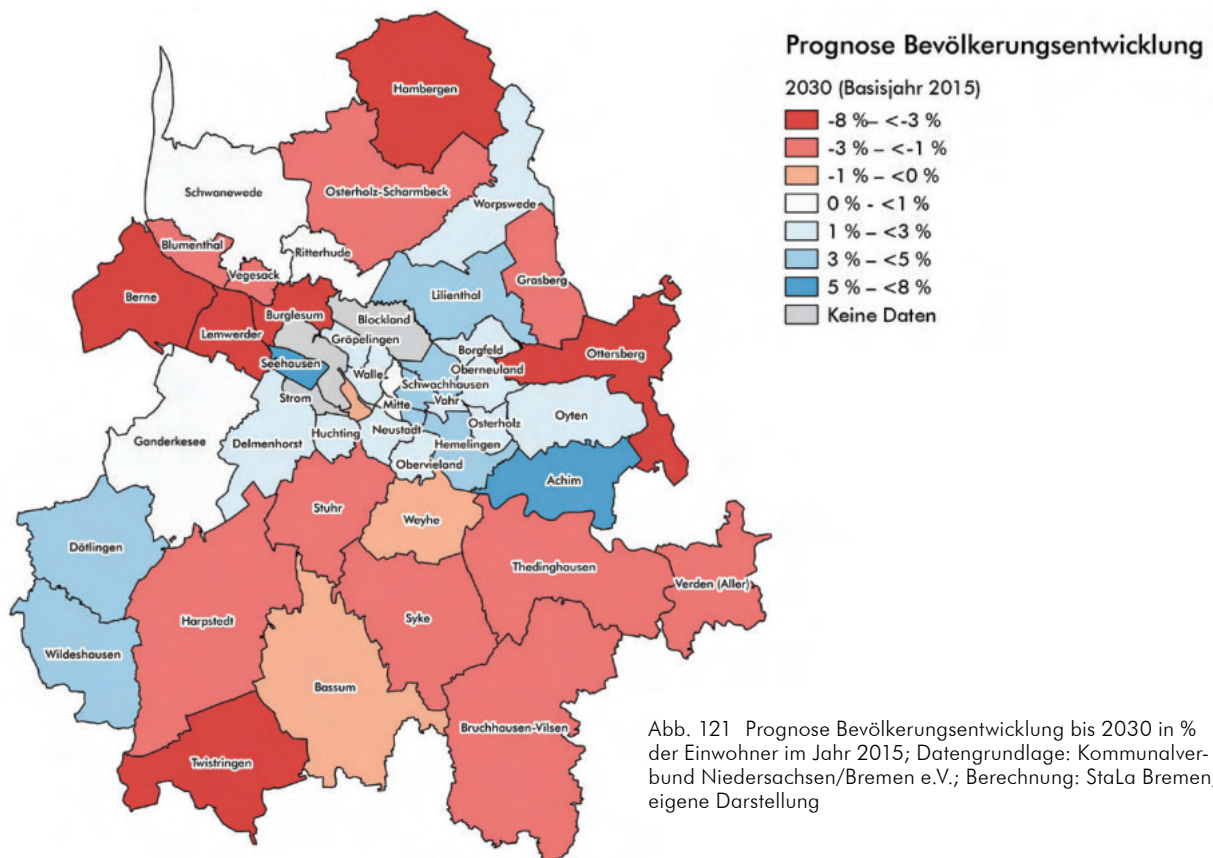
## 9.2 Kommunale Haushaltsprognose

*Im Zentrum der Region sowie in den meisten Kommunen der Landkreise Oldenburg und Osterholz wird der stärkste Anstieg der Haushaltszahlen erwartet.*

**Bevölkerungswachstum:** Die kommunale Haushaltsprognose folgt teilweise der Bevölkerungsprognose (vgl. Abb. 120 - 122). In den laut Bevölkerungsprognose wachsenden Städten und Gemeinden der Region wird demgemäß laut Haushaltsprognose auch die Zahl der Haushalte stärker zunehmen. Dies betrifft den zentralen Bereich der Region mit Bremen (ohne Bremen-Nord), die meisten Städte und Gemeinden in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft Bremens sowie fast alle Städte und Gemeinden im Landkreis Oldenburg (mit Ausnahme der Samtgemeinde Harpstedt).

**Haushaltsverkleinerung:** Gleichzeitig wird aber auch für die meisten Städte und Gemeinden (abgesehen von Lemwerder und Ottersberg), denen ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird, aufgrund der Verkleinerung der Haushalte im demographischen Wandel ein Anstieg der Haushaltszahlen um bis zu 5 % erwartet (vgl. Abb. 121, 122).





### 9.3 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nach Stadt-/Gemeindetypen

**Für alle Stadt- und Gemeindetypen wird in Zukunft eine deutliche Zunahme der Senioren über 65 Jahre und somit auch der kleineren 1-2-Personenhaushalte erwartet. Die Zahl der größeren Haushalte mit vier oder mehr Personen wird dagegen voraussichtlich in allen Stadt- und Gemeindetypen – außer in Bremen – rückläufig sein.**

Die Abbildungen 123 und 124 zeigen, dass in allen Stadt- und Gemeindetypen ein Anstieg der Seniorenzahlen erwartet wird. Dieser wird in Bremen zwar absolut am stärksten ausfallen, relativ jedoch am geringsten. Gleichzeitig geht die Prognose von einem vergleichsweise starken Anstieg der Seniorenzahlen in den leicht wachsenden und in den stagnierenden Städten und Gemeinden der Region sowie in den beiden wachsenden Mittelzentren am Rande der Region aus.

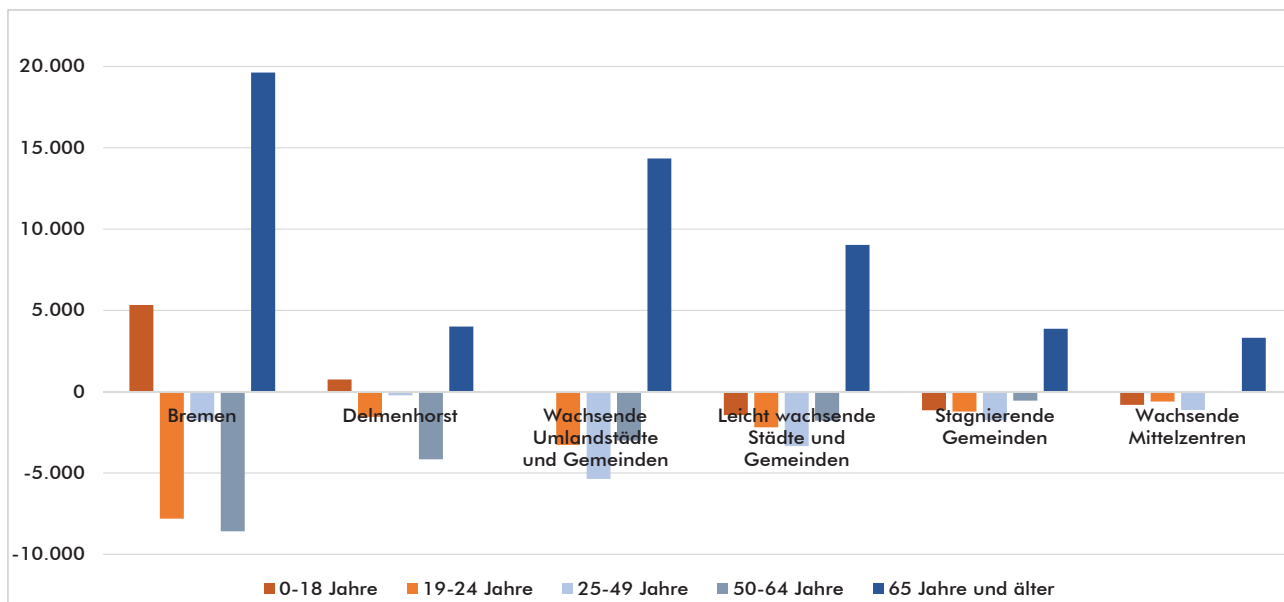


Abb. 123 Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2030 (absolut) nach Gemeindetypen; Berechnung: StaLa Bremen; eigene Darstellung

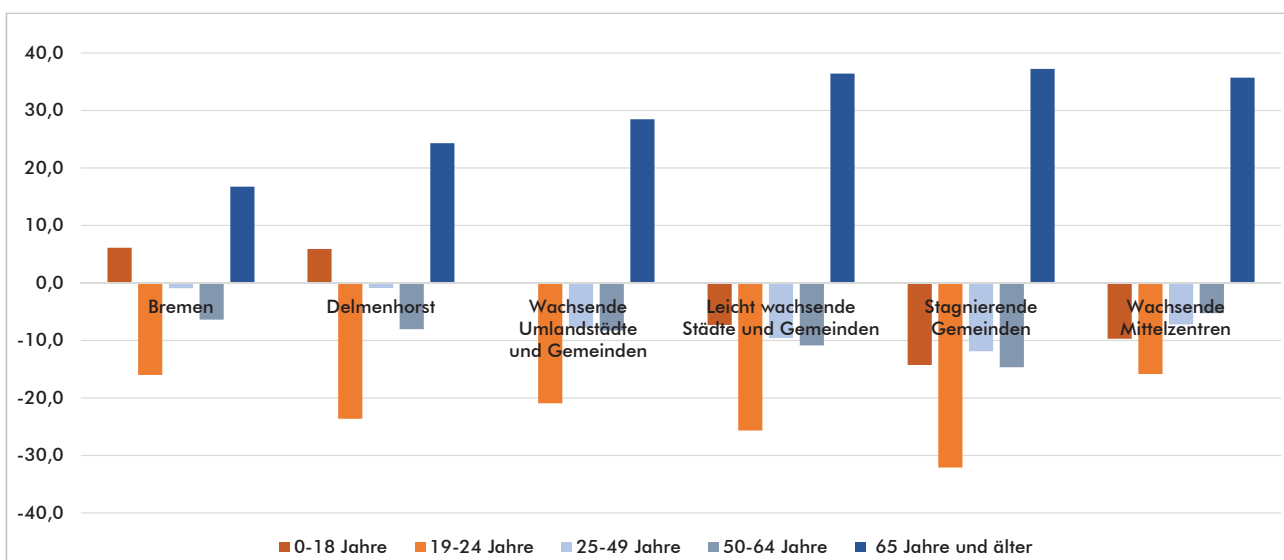


Abb. 124 Prognose der Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2030 (relativ in % der entsprechenden Altersgruppen im Jahr 2015) nach Gemeindetypen; Berechnung: StaLa Bremen; eigene Berechnung und eigene Darstellung

Die Abbildungen 125 und 126 verdeutlichen noch einmal den Zusammenhang zwischen Haushaltsgrößen und Altersstruktur: Dort, wo ein höherer Anstieg der Seniorenzahl prognostiziert wird, werden auch die kleinen Haushalte (1-2-Personenhaushalte) deutlich wachsen.

Lediglich in den stagnierenden Gemeinden wird der relative Anstieg der kleinen Haushalte geringer ausfallen, möglicherweise weil es dort bereits jetzt einen vergleichsweise hohen Anteil an kleinen Seniorenhaushalten gibt (vgl. Kap. 5.4).

Die Zahl der größeren Haushalte mit drei, vier oder mehr Personen soll laut Prognose lediglich in den beiden großen Städten in der Mitte der Region (Bremen und Delmenhorst) vergleichsweise stabil bleiben. Dies liegt darin begründet, dass die Entwicklungen der Vergangenheit, die u.a. durch Zuzüge von Haushalten mit Migrationshintergrund und hoher Kinderzahl geprägt waren, in der Haushaltsprognose ihre Trendfortschreibung finden.

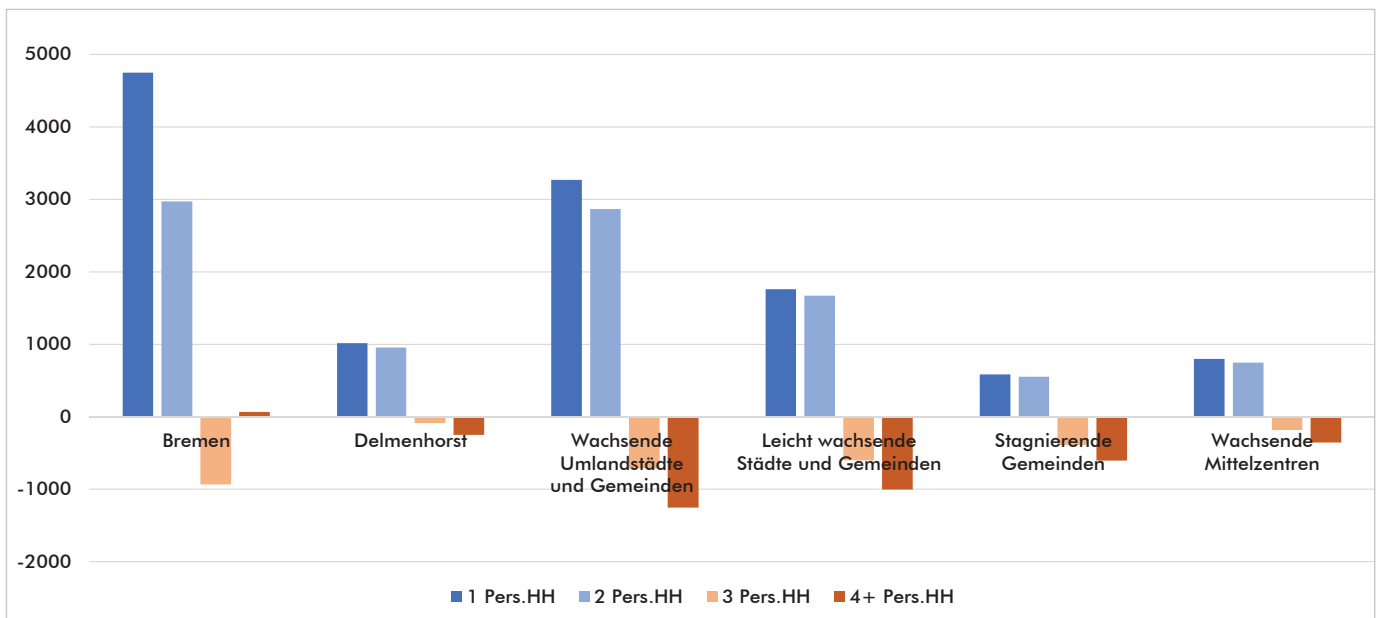


Abb. 125 Prognose der Haushaltsentwicklung 2015 bis 2030 (absolut) nach Gemeindetypen; Berechnung: StaLa Bremen; eigene Darstellung

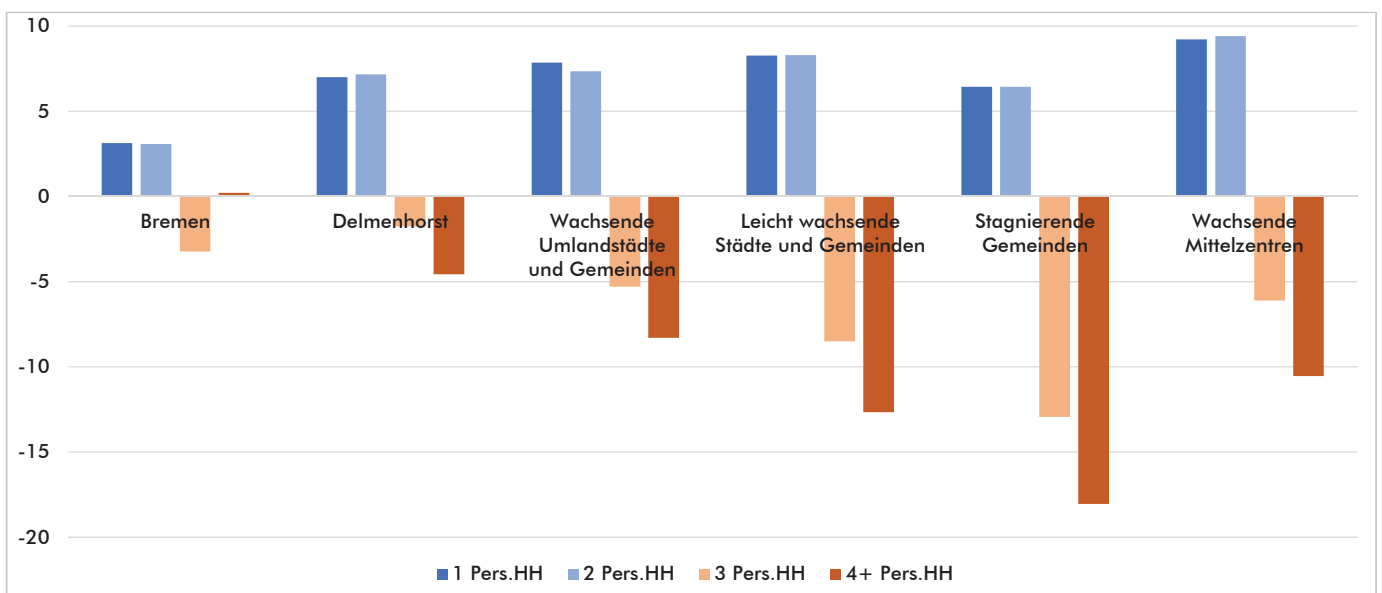


Abb. 126 Prognose der Haushaltsentwicklung 2015 bis 2030 (relativ in % der entsprechenden Haushaltsgröße im Jahr 2015) nach Gemeindetypen; Berechnung: StaLa Bremen, eigene Berechnung und eigene Darstellung

# 10 Wohnraumbedarfe

## 10.1 Hinweise zur Methodik

Für die Städte und Gemeinden der Region Bremen existieren verschiedene Wohnraumbedarfsprognosen (= Nachfrage an zusätzlichen Wohneinheiten, die nicht nur durch Neubau, sondern auch im Bestand realisiert werden kann). Diese Prognosen beruhen auf unterschiedlichen statistischen Grundlagen, bedienen sich verschiedener anerkannter Methoden und betrachten teilweise unterschiedliche Prognosezeiträume. Sie werden in ihren Grundzügen wie folgt zusammengefasst:

### **Wohnraumbedarfsprognose der NBank für die niedersächsischen Städte und Gemeinden bis 2035 (Basisjahr 2015)**

Die Prognose der NBank baut auf der Haushaltsprognose der NBank auf und berechnet den Wohneinheitenbedarf der Städte und Gemeinden bis zum Jahr 2035. In diesem Zeitraum wird bereits von einem Rückgang der Haushaltszahlen etwa ab dem Jahr 2030, in einigen Städten und Gemeinden bereits früher, ausgegangen. Daher sind die prognostizierten Bedarfe an neuen Wohneinheiten stellenweise geringer als in der Prognose des Kommunalverbunds bis 2030 (s.u.). Die Bedarfe an neuen Einfamilienhäusern errechnen sich u.a. aus der Zahl der Haushalte zwischen 25 und 45 Jahren, da diese Altersgruppe die Mehrheit der Immobilienkäufer ausmacht.

### **Wohnraumbedarfsprognosen der Wohnraumversorgungskonzepte (WRVK) der Landkreise für die niedersächsischen Städte und Gemeinden bis 2030 (Basisjahr 2015)**

Diese Wohnraumbedarfsprognosen wurden in den meisten Landkreisen – mit Ausnahme des Landkreises Wesermarsch – ebenfalls auf der Grundlage der aktuellen NBank-Haushaltsprognose erstellt. In den Landkreisen Wesermarsch, Oldenburg und Verden reicht der Prognosezeitraum bis 2030. Für die Mittelzentren Verden und Wildeshausen wird nur der Zeitraum bis 2020 dargestellt. Im Landkreis Diepholz reicht die Wohnraumbedarfsprognose ebenfalls nur bis zum Jahr 2020. Im Landkreis Osterholz liegt noch kein Wohnraumversorgungskonzept vor.

Die Wohnraumversorgungskonzepte unterscheiden sich zwar voneinander, beziffern jedoch in der Regel die Bedarfe an Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie die Bedarfe an öffentlich geförderten Wohnungen. In den Landkreisen Verden und Diepholz werden außerdem mögliche Bedarfe für Geflüchtete dargestellt. In den Landkreisen Oldenburg und Verden wird nicht nach Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschieden, sondern nach Eigentums- und Mietwohnungen. Die entsprechenden Bedarfe folgen den vorhandenen Eigentumsquoten, die auf neue Bedarfe umgerechnet werden. Beispielsweise wird bei einer Eigentumsquote von 65 % in einer Gemeinde davon ausgegangen, dass ebenfalls 65 % der neuen Wohneinheiten als Eigenheim bzw. Eigentumswohnung entstehen sollen.

### **Wohnraumbedarfsberechnung der Stadt Delmenhorst 2020/2025 (Basisjahr 2013)**

Die Stadt Delmenhorst bezieht sich in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung ebenfalls auf die Haushaltsprognose der NBank, allerdings mit dem Basisjahr 2013. Aufgrund der noch bis 2020/2025 prognostizierten leicht wachsenden Haushaltszahlen und dem Anstieg der Haushalte zwischen 25 und 45 Jahren, geht sie ebenfalls von einem weiteren Wohnraumbedarf bis 2020/2025 aus. Davon, so das Ziel der Stadt, soll rund die Hälfte im Einfamilienhausbau gedeckt werden, die andere Hälfte im Geschosswohnungsbau.

### **Wohnraumbedarfsberechnung der Stadt Bremen 2030 (Basisjahr 2012)**

Im Jahr 2015 hat die Stadt Bremen ihre Wohnraumbedarfsprognose auf der Grundlage einer eigenen Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2012 durch das Beratungsinstitut GEWOS berechnen lassen. Die Prognose geht davon aus, dass mehr als ein Drittel der neuen Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entstehen sollten.



### **Wohnraumbedarfsprognose im Auftrag des Kommunalverbands für alle Städte und Gemeinden der Region bis 2030 im Rahmen dieses Gutachtens**

Die für dieses Gutachten erstellte Wohnraumbedarfsprognose setzt an der oben beschriebenen Haushaltsprognose an (vgl. Kap. 9) und berücksichtigt neben den neuen Haushalten zusätzlich einen Ersatzbedarf durch Abgänge sowie eine Fluktuationsreserve. Die Annahmen zu Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve folgen denen der NBank:

- Als Ersatzbedarf werden jährlich 0,1 % für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 0,2% für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugrunde gelegt.
- Als Fluktuationsreserve wird 1 % für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 3 % für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angenommen.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich eine gewisse qualitative Zusatznachfrage. Damit wird die Nachfrage an Wohnungen bezeichnet, die entsteht, weil die gesuchten Qualitäten – beispielsweise aufgrund von unpassenden Grundrissen, schlechtem Gebäudezustand oder energetischem Sanierungsbedarf – im Bestand nicht verfügbar sind. Diese kann auch in stagnierenden Gemeinden vorhanden sein und beträgt laut eines Gutachtens von Empirica zwischen 10 % und 30 % des Wohnungsbestands (vgl. Empirica 2011). Dieser Anteil kann nicht genau beziffert werden, da die Zusatznachfrage von der Attraktivität alternativer Angebote auf den örtlichen Wohnungsmärkten abhängig ist.

Auch ein Nachholbedarf, d.h. aktuell fehlende Wohnungen, ist aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage für Einwohner/Haushalte und Wohnungen nicht seriös darstellbar.

Die Haushaltsprognose für die Region hat gezeigt, dass die Zahl der großen Haushalte voraussichtlich regionsweit abnehmen wird. Der Grundbedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030 ergibt sich daher nach Ansicht der Gutachter nicht aus der steigenden Zahl großer Haushalte, sondern vorrangig aus dem Ersatzbedarf und der Fluktuationsreserve (s.o.).

Eine Berechnung dieses differenzierten „Bedarfs“ (differenziert nach Wohnungen in EFH und MFH oder nach großen und kleinen Wohnungen) würde jedoch zu dem Ergebnis führen, dass dort, wo bereits viele Eigenheime vorhanden sind, der „Bedarf“ an neuen Eigenheimen durch Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve vergleichsweise hoch ist. Demgegenüber würden dort, wo es vergleichsweise weniger große Wohnungen in Eigenheimen gibt, auch künftig weniger Ersatzbedarfe und Fluktuationsreserven notwendig sein. Insbesondere in den Städten mit einem vergleichsweise geringeren Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern kann dies zu Verzerrungen führen. Auf eine differenzierte Bedarfsberechnung wird daher verzichtet.

**Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse der hier beschriebenen Prognosemodelle Orientierungswerte darstellen, die Tendenzen aufzeigen und der regelmäßigen Überprüfung bedürfen!**

**Die Abbildungen 124 und 125 auf den Folgeseiten stellen die verschiedenen Prognosen vergleichend gegenüber. Dabei erfolgt der Vergleich zum einen auf Landkreisebene (betrachtet werden hier nur die Städte und Gemeinden des Kommunalverbands), um die Unterschiede innerhalb der Landkreise darstellen zu können. Zum anderen werden die Prognosen für die Stadt- und Gemeindetypen miteinander verglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die abweichende Prognose für die Städte und Gemeinden des Landkreises Osterholz auch auf die Gemeindetypen auswirkt.**

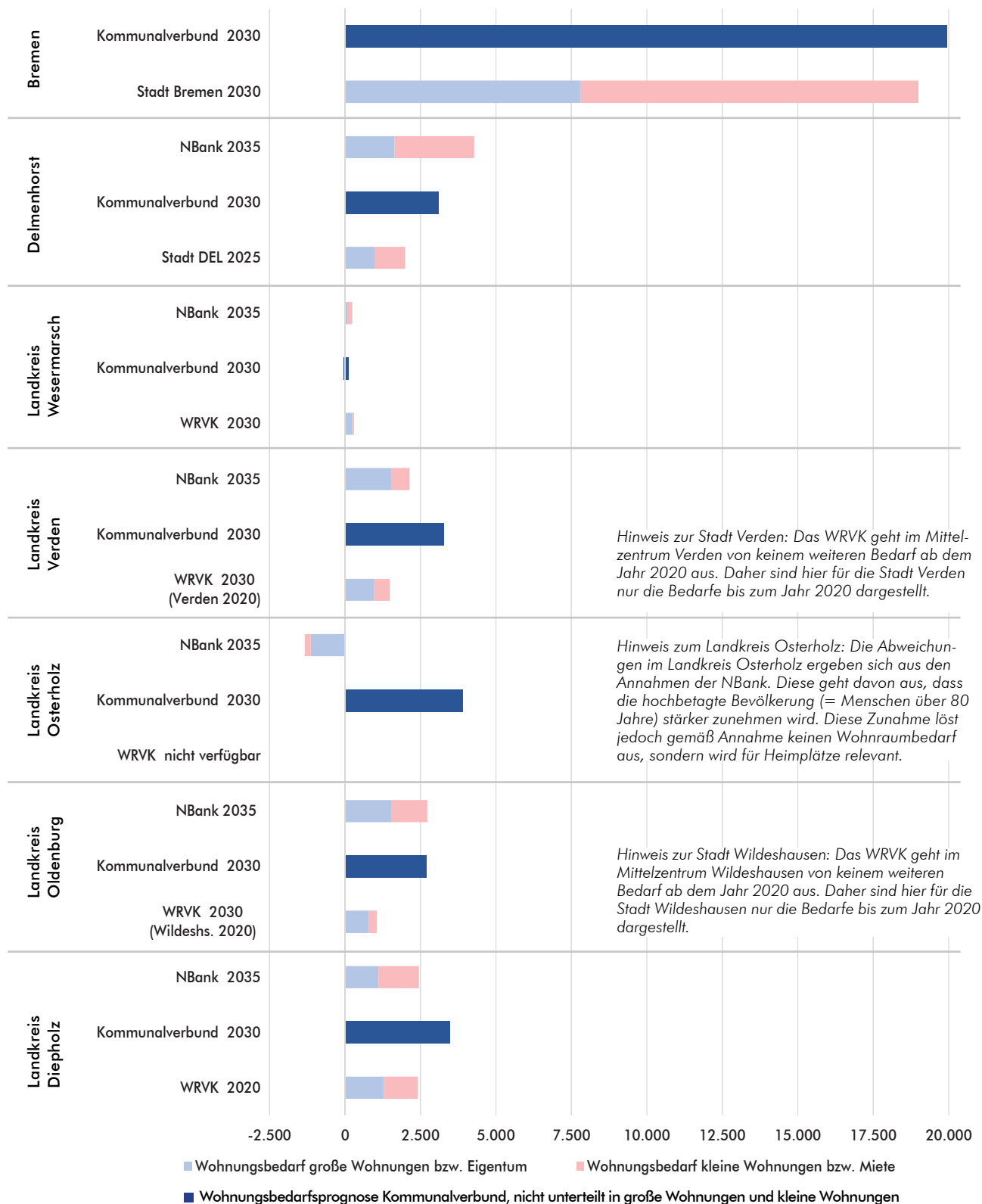


Abb. 127 Vergleich der Wohnraumbedarfsprognosen nach Landkreisen 2015; Berechnung: NBank, WRVK der Landkreise, StLa Bremen, GEWOS sowie eigene Berechnung und eigene Darstellung  
 Hinweis: Der Vergleich aller Prognosen erfolgt für die Städte und Gemeinden des Kommunalverbunds nach Landkreisen, da die Abweichungen zwischen den Prognosen auf Ebene der Landkreise aufgrund der signifikanten Abweichungen im Landkreis Osterholz deutlicher werden.

## 10.2 Wohnraumbedarfe: Vergleich der Prognosen

Wie die Abbildungen 127 und 128 zeigen, kommen die hier beschriebenen Prognosen zu unterschiedlichen Ergebnissen. Dies betrifft zum einen die errechnete Zahl des Wohnraumbedarfs, zum anderen das Verhältnis von zusätzlichen größeren zu weiteren kleineren Wohneinheiten bzw. von Eigentumswohnungen zu Mietwohnungen (WRVK Oldenburg und Verden).

Die Bedarfe an Wohneinheiten der für diesen Bericht im Auftrag des Kommunalverbunds vorgenommenen Prognose sind in der Regel etwas höher als die der NBank bzw. der WRVK: Zum einen geht die Prognose des StaLa von einem stärkeren Bevölkerungs- und Haushaltswachstum aus als die NBank (vgl. auch Kap. 9). Zum anderen betrachtet die NBank den Zeitraum bis 2035.

Da für den Zeitraum 2030 bis 2035 durch die NBank in vielen Städten und Gemeinden ein Rückgang der Haushaltszahlen prognostiziert wird, nimmt auch die Summe der Wohnraumbedarfe insgesamt ab.

Die unterschiedlichen Bedarfe an größeren oder kleineren Wohnungen in den dargestellten Prognosen resultieren entweder ebenfalls aus den voneinander abweichenden Betrachtungszeiträumen oder aus unterschiedlichen Annahmen (vorhandener Wohnungsbestand oder prognostizierte Altersstruktur der Haushalte).

**Aus Sicht der Gutachter wird davon ausgegangen, dass man mittels rechnerischer Methoden lediglich Hinweise auf unterschiedliche Bedarfe (kleine oder große Wohnungen) erhalten kann. Es lassen sich jedoch keine abschließenden Antworten auf differenzierte Bedarfe (nach Größe, Art und Qualität der Wohnung) finden. Daher wird auf eine eigene differenzierte Berechnung an dieser Stelle verzichtet. Statt dessen werden die zukünftigen Qualitäten der neuen Wohnungen als wichtiger Aspekt gesehen, der künftig weiterer Diskussionen im Rahmen der Strategieentwicklung bedarf.**

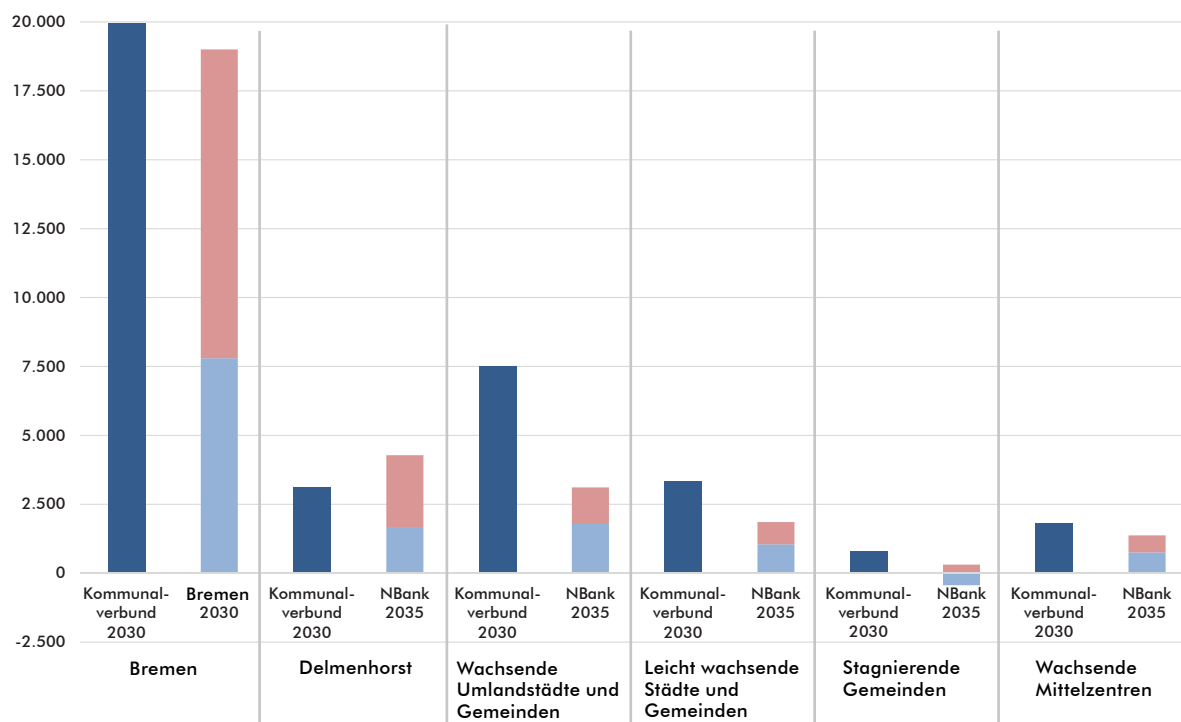


Abb. 128 Wohnraumbedarfe nach Gemeindetypen und Prognosen 2016-2030 bzw. 2016-2035 (absolut, in der Prognose der NBank unterschieden nach Wohnungen in EFH/ZFH (blau) und MFH (rot)); Legende siehe Abbildung 124; Datengrundlage: NBank, GEWOS, StaLa Bremen im Auftrag des Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Berechnung und Darstellung

### 10.3 Relative Wohnraumbedarfe

Insgesamt wird für die Region Bremen von 2016 bis zum Jahr 2030 ein Wohnraumbedarf von rund 36.500 Wohnungen prognostiziert. Davon entfallen 84 % auf das zentrale Gebiet der Region mit den beiden großen Städten Bremen und Delmenhorst sowie den wachsenden Städten und Gemeinden (den Mittelzentren Achim, Osterholz-Scharmbeck, Stuhr und Syke sowie den Grundzentren Lilienthal, Oyten, Ritterhude, Schwanewede und Weyhe, vgl. Abb. 129). Dennoch sind die Bedarfe gesamtregional zu verstehen, da der Wohnungsmarkt und die Verflechtungen nicht an kommunalen Grenzen halt machen.

Für Delmenhorst und die wachsenden Mittelzentren am Rande der Region wird dabei relativ – bezogen auf den vorhandenen Wohnungsbestand im Jahr 2015 – der höchste Neubaubedarf errechnet (rund 8,5 % des Wohnungsbestands im Jahr 2015, zusammen rund 4.900 Wohnungen).

Ein ebenfalls relativ hoher Bedarf an neuen Wohneinheiten wird für Bremen (7,2 % des Wohnungsbestands des Jahres 2015) und für die wachsenden Umlandstädte und Gemeinden (7,6 % des Wohnungsbestands im Jahr 2015), zusammen rund 26.600 Wohnungen, prognostiziert (vgl. Abb. 130).

Für die leicht wachsenden Städte und Gemeinden in der Region wird ein etwas geringerer Bedarf an neuen Wohneinheiten angenommen. Dieser liegt bei 6,8 % des Wohnungsbestands im Jahr 2015, was rund 4.200 Wohnungen entspricht.

Der geringste Bedarf an neuen Wohneinheiten entfällt auf die stagnierenden Gemeinden. Dort wurde lediglich ein Bedarf von 2,3 % der Wohnungen im Jahr 2015 berechnet (insgesamt rund 800 Wohneinheiten).

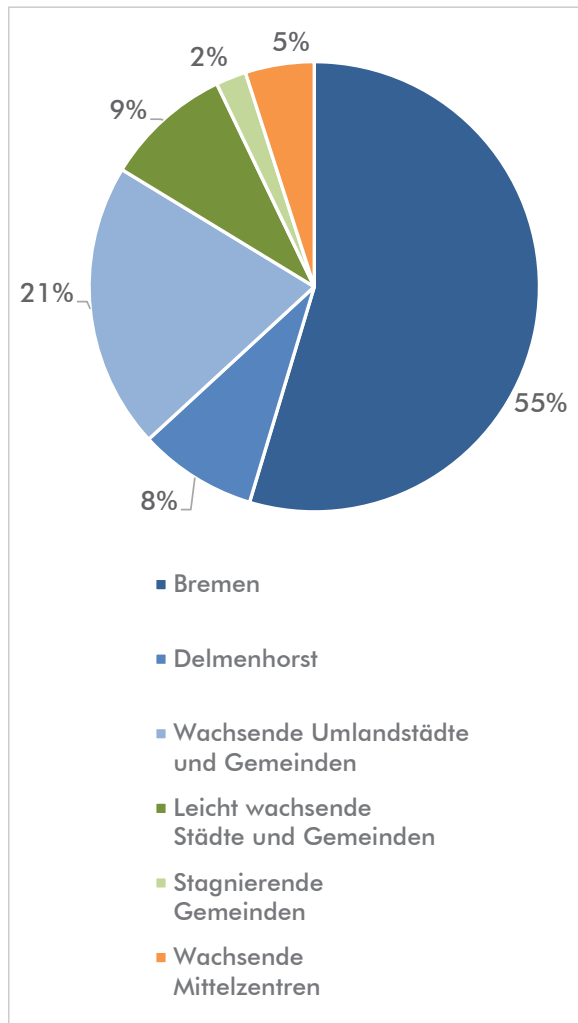


Abb. 129 Anteil der Wohnraumbedarfe nach Gemeindetypen 2016-2030 (relativ in % der neuen Wohnungen); Datengrundlage: StLa Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

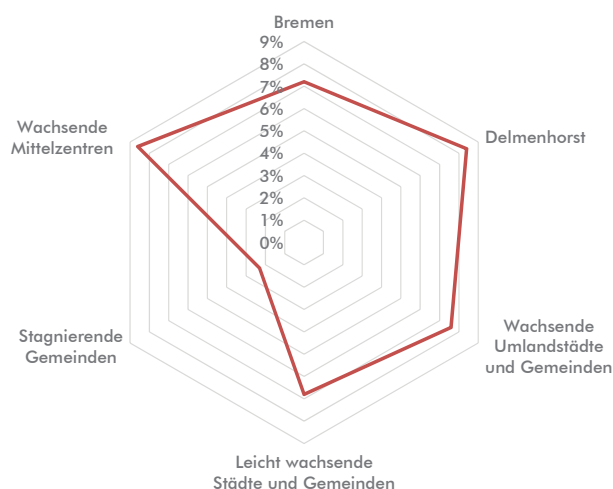


Abb. 130 Relativer Wohnraumbedarf in den Gemeindetypen (relativ in % der Wohnungen im Jahr 2015); Datengrundlage: StLa Bremen; eigene Berechnung und Darstellung

# 11 Flächenpotenzialabfrage

## 11.1 Hintergründe

Zur Einschätzung der potenziell für den Wohnungsbau verfügbaren Flächenreserven in den Städten und Gemeinden der Region wurde eine einheitliche Abfrage bei den Mitgliedern des Kommunalverbands Niedersachsen/Bremen e.V. durchgeführt. Mit dieser Abfrage von kurz- bis mittelfristigen oder auch erst langfristig entwickelbaren Flächen in der Stadt oder Gemeinde mit und ohne Baurecht werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Übersicht über die vorhandenen und verfügbaren Potenziale zur Abschätzung von Entwicklungsmöglichkeiten: Zunächst bilden die Ergebnisse eine Grundlage für die Abschätzung der Anzahl künftig entwickelbarer Wohneinheiten in der Region. Dabei wird auch untersucht wie hoch der Anteil der kurz- und mittelfristig entwickelbaren Flächen in der Region ist, denn viele Flächen sind in der nächsten Zeit aufgrund der mangelhaften Verfügbarkeit nicht entwickelbar. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass viele Wohnungen auf Flächen entstehen, die heute noch gar nicht im Fokus der Entwicklung liegen, oder in Bestandsgebieten entwickelt werden. Beispielsweise zeigt eine aktuelle Erhebung aus Bremen, dass rund 50 % der neuen Wohneinheiten zwischen 2011 und 2015 nicht auf den dokumentierten Flächenpotenzialen entstanden sind, sondern in Bestandsgebieten. Auch Untersuchungen aus anderen größeren Städten oder wachsenden Gemeinden weisen auf einen ähnlich hohen Anteil hin.
- Erste Hinweise auf eine kommunale Strategie der Flächenentwicklung: Die Städte und Gemeinden der Region verfügen alle über eine Übersicht ihrer Flächenpotenziale, die jedoch in unterschiedlicher Tiefe aufbereitet und mit unterschiedlichen Strategien verknüpft ist. Die Aufbereitung der Daten und Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinden liefern erste Hinweise auf die verschiedenen Strategien der Flächenentwicklung.

- Fachliche Grundlage für einen regionalen Austausch: Eine Übersicht über die vorliegenden Potenziale in unterschiedlichen Lagen der Städte und Gemeinden liefert – neben der Datenanalyse – eine Grundlage für einen regionalen Austausch beispielsweise zu den Themen Standorte des Wohnungsbaus, Innenentwicklung, Baulückenaktivierung, Baulandmanagement und Dichte.

In den niedersächsischen Städten und Gemeinden knüpft die Abfrage an die im Zweijahresrhythmus durchgeführte Wohnbaulandumfrage der NBank an. Die von der NBank zugrunde gelegte Tabelle wird um einzelne Aspekte erweitert. In der Stadtgemeinde Bremen wird auf die aktuelle Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale („Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“) aufgebaut.

## 11.2 Flächenpotenzialtypen

Im Vordergrund dieser Erhebung stehen Flächenpotenziale, die größer sind als 2.000 m<sup>2</sup>. Auf eine umfassende Erhebung der kleineren Flächenpotenziale bzw. einzelner Baulücken, deren Größe in der Regel unter 2.000 m<sup>2</sup> liegt, soll verzichtet werden, da der Aufwand für die planenden Städte, Gemeinden und Ämter zu groß wäre.

Einzelne Städte und Gemeinden, die über eine Baulückenerhebung verfügen, haben diese Grundstücke allerdings im Rahmen der Abfrage zur Verfügung gestellt oder eine Summe der Baulücken benannt. Diese Ergebnisse fließen stichpunktartig in die Auswertung ein.

Im Rahmen der Flächenpotenzialabfrage wurden die auf den nächsten Seiten dargestellten Flächenpotenzialtypen unterschieden:

### Baulandreserven mit Baurecht (> 2.000 m<sup>2</sup>)

Unter den Flächen mit vorliegendem Baurecht werden sämtlich Flächen verstanden, auf denen gebaut werden kann, unabhängig davon, ob diese kurzfristig entwickelbar sind (hier zeigen sich teilweise in den Städten und Gemeinden erhebliche Unterschiede) und unabhängig davon, ob es sich dabei um ehemalige Konversionsflächen handelt. In der Entwicklung befindliche und noch nicht planreife Bebauungspläne sind darin nicht enthalten.



#### Flächen/Grundstücke mit Baurecht nach § 30 oder § 33 BauGB

Zusammenhängende unbebaute Grundstücke oder noch nicht erschlossene Flächen in aktuellen Bebauungsplangebieten

Die Flächen bzw. Grundstücke mit Baurecht nach § 30 BauGB werden bereits in der Baulandumfrage der NBank abgefragt. Sie werden hier durch *Flächen in planreifen Bebauungsplänen* ergänzt.



#### Flächen/Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB

Größere Baulücken oder zusammenhängende Bereiche, in denen Baurecht nach § 34 BauGB besteht  
aber: keine ortsbildprägenden Grünflächen, die nicht bebaut werden sollen

Die Flächen bzw. Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB werden ebenfalls in der Baulandumfrage der NBank abgefragt.

Bereits vorliegende Daten können entsprechend herangezogen werden.

### Brach-, Reserve- oder Konversionsflächen ohne Baurecht

Die Brach-, Reserve- oder Konversionsflächen lassen sich in größere Konversionsflächen (= Industrie-/ Gewerbe-/Militär- oder Bahnbrachen ab einer Größe von 5 ha) und weitere Umnutzungsflächen (kleiner als 5 ha) unterscheiden. Erstere befinden sich ausschließlich in Bremen und Delmenhorst..



#### Industrie- / Gewerbe- / Militär- oder Bahnbrachen

Für den Wohnungsbau geeignete größere innerörtliche oder am Siedlungsrand liegende Flächenpotenziale, bei denen Altlasten zu erwarten sind und deren Nutzung aufgegeben wurde bzw. deren Nutzungsaufgabe bevorsteht

Diese Flächen werden in der Baulandumfrage der NBank abgefragt.

Sie werden hier bezüglich des Merkmals Lage (innerörtlich oder am Siedlungsrand) ergänzt

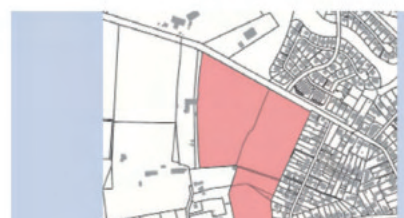


#### Weitere Umnutzungsflächen (Schule, Hofstellen, Krankenhaus etc.)

Für den Wohnungsbau geeignete kleinere innerörtliche Flächenpotenziale, bei denen keine Altlasten zu erwarten sind und deren Nutzung aufgegeben wurde oder deren Nutzungsaufgabe bevorsteht

Hierbei handelt es sich ausschließlich um innerörtliche Flächenpotenziale für den Wohnungsbau.

Diese Flächen sind nicht Gegenstand der Wohnbaulandumfrage.



#### FNP-Reserven


Unbebaute innerörtliche oder am Siedlungsrand liegende Flächenpotenziale (Wiesen, Feld, Grünland, Brachen etc.), die im FNP als Wohnbaufäche dargestellt sind

Diese Flächen sind nicht Gegenstand der Wohnbaulandumfrage, stellen jedoch wichtige Entwicklungspotenziale dar.

## Prüfflächen und weitere Innenentwicklungspotenziale

Bei den Prüfflächen handelt es sich um Flächen, für die die Entscheidung einer wohnbaulichen Entwicklung noch aussteht. Im Laufe der Flächenpotenzialerhebung hat sich gezeigt, dass auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen in einzelnen Städten oder Gemeinden teilweise wieder zur Disposition stehen, da eine Entwicklung dort in absehbarer Zeit nicht möglich ist. Diese Flächen werden daher durch die Städte und Gemeinden teilweise ebenfalls als Prüfflächen dargestellt. Diese Darstellung wurde beibehalten.

Bei den weiteren Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich um größere Flächen in Stadt- oder Gemeindequartieren, in denen aufgrund der vorhandenen geringen Bebauungsdichte eine umfangreichere Nachverdichtung möglich erscheint. Diese Gebiete können nicht in Flächengrößen angegeben werden, sondern ausschließlich in Wohneinheiten.

	<b>Prüfflächen</b> Potenzielle Entwicklungsflächen innerhalb oder außerhalb des Siedlungskörpers, die bereits als Potenzialflächen diskutiert wurden, für die jedoch noch keine abschließende Entscheidung getroffen wurde	Hierbei handelt es sich um Flächen, die möglicherweise für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen. Sie müssen noch nicht endabgestimmt sein.
	<b>Weitere Innenentwicklungspotenziale</b> Potenziale, die sich durch Nachverdichtung oder Aufstockung ergeben, können nur zusammenhängend als Gebiete abgegrenzt werden. Eine Anzahl möglicher Wohneinheiten kann abgeschätzt werden.	Innerhalb bebauter Siedlungsgebiete liegen stellenweise umfangreiche Potenziale durch Nachverdichtung oder Ersatzbauten vor, die nicht in Flächengrößen beziffert werden können.

## Merkmale

Die identifizierten Potenzialflächen werden in einer Tabelle durch Merkmale zum Planungsrecht, zum Stand der Entwicklung, zur Infrastruktur, zur Erreichbarkeit sowie zu den möglichen Wohneinheiten beschrieben. Darüber hinaus wurde eine Einschätzung zur Nachfrage und zu ihrer Realisierbarkeit bis zum Jahr 2020 und später getroffen.

Zusätzlich wurde durch die Gutachter die raumordnerische Einstufung der Ortsteile ergänzt. Dabei wurden die folgenden RROP-Kategorien unterschieden (vgl. Exkurs: „Steuerung der Siedlungsentwicklung in den RROP der Landkreise“ auf der Folgeseite):

- Mittel- oder Grundzentrum (MZ oder GZ), teilweise mit ober- oder mittelzentraler Teilfunktion ((OZ) oder (MZ)) oder mit Festlegung als Wohnstättenschwerpunkt (W): Sofern in den RROP Zentrale Siedlungsgebiete dargestellt sind (vgl. Exkurs „Ziele und Grundsätze der RROP zur Siedlungsentwicklung“), wurden diese ebenfalls den MZ oder GZ zugeordnet.
- Ländliche Ortsteile (LO): Dabei handelt es sich um alle übrigen Ortsteile, die nicht dem zentralen Ortsteil zuzurechnen sind. Wenn diese Ortsteile über einen regelmäßig bedienten Schienenhaltepunkt verfügen, wurde dies durch (S) ergänzt. Moorexpress oder Museumseisenbahn wurden nicht berücksichtigt.

## Exkurs: Steuerung der Siedlungsentwicklung in den regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP)

Die Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) bedienen sich unterschiedlicher Instrumente zur Steuerung der Siedlungsentwicklung. Diese betreffen zum einen die Standorte. Eine Standortsteuerung kann durch die Darstellung von zentralen Siedlungsbereichen in den Grund-, Mittel oder Oberzentren erfolgen oder durch die Definition von für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Ortsteilen außerhalb der zentralen Orte.

Zum anderen hinaus nehmen die RROP durch den Vorrang der Innenentwicklung (als Ziel oder als Grundsatz), den Hinweis auf Siedlungsdichten, Zielgruppen oder einen Wachstumsrahmen für die Eigenentwicklung von ländlichen Ortsteilen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung.

Hinsichtlich der konkreten Ziele und Grundsätze unterscheiden sich die RROP voneinander, wie die folgende Übersicht über die Steuerungsansätze der aktuell gültigen RROP zeigt.

	Osterholz 2011	Diepholz 2016	Verden 2016	Wesermarsch 2003	(Oldenburg 1996)*
Vorrangige wohnbauliche Entwicklung der Zentralen Orte  Teilweise werden diese als <b>Zentrale Siedlungsgebiete</b> dargestellt	Ziel	Grundsatz	Ziel	Ziel  Das RROP definiert keine Zentralen Siedlungsgebiete	Ziel  Das RROP definiert keine Zentralen Siedlungsgebiete
Für eine Siedlungsentwicklung (Wohnen, Arbeiten, Versorgung) <b>besonders geeignete</b> Orte oder Ortsteile (Landkreis Osterholz)  Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (alle übrigen Landkreise)	Ziel Darstellung: „W“  (Schwanewede, Ritterhude, Hambergen-Kiebitz-segen, Lilienthal, Osterholz-Scharmbeck-Westerbeck)	Ziel Darstellung: „W“	–  Der Landkreis Verden verzichtet auf eine zeichnerische Darstellung „W“	Ziel Darstellung: „W“  (Berne, Lemwerder)  außerdem: alle Gemeinden sollen bedarfsgerechtes Angebot ausweisen	Ziel Darstellung: „W“  (alle Grundzentren)
Nur Landkreis Osterholz: <b>Sonstige</b> für eine Siedlungsentwicklung (Wohnen, Arbeiten, Versorgung) geeignete Orte oder Ortsteile  Nur Landkreis Verden: Wenn Potenziale der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Orte oder Ortsteile nicht genutzt werden können	Ziel Darstellung: „W“  (Osterholz-Scharmbeck-Scharmbeckstotel, Hambergen-Wallhöfen, Axstedt, Lübberstedt)  (Für alle anderen Ortsteile wird ein Wachstumsrahmen für die Eigenentwicklung festgelegt)	–	Ziel  (In Abhängigkeit von folgenden Kriterien: ÖPNV: BE 1-3, Stadtbuss + zwei weitere Kriterien (Kita, Grundschule, Lebensmittel-EH/ Bäckerei, Apotheke oder ärztliche Grundversorgung)	–	–
Vorrangige wohnbauliche Entwicklung an den ÖPNV/SPNV-Haltepunkten	Ziel (Text)  Siedlungsentwicklung vorrangig an SPNV-Haltepunkten und an Regionalbuslinien der Bedienungsebene 1 (NVP)	Grundsatz (Text)  Einbindung der Siedlungsentwicklung in das ÖPNV-Netz	–	Ziel (Text)  Siedlungsentwicklung und insbesondere Geschosswohnungsbau vorrangig an SPNV-Stationen	Grundsatz (Text)  Orientierung der Siedlungsentwicklung am ÖPNV

\* Das RROP des Landkreises Oldenburg befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Das RROP aus dem Jahr 1996 wird zurzeit nicht als Beurteilungsgrundlage für die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden herangezogen.



## 11.3 Hinweise zu den Ergebnissen

### Rückläufe und Prüfung der Ergebnisse

Abgesehen von einer Samtgemeinde am Rande der Region Bremen gaben alle Städte und Gemeinden Auskunft über ihre Flächenpotenziale. Fünf Städte und Gemeinden machten außerdem Angaben zu Umstrukturierungspotenzialen. Neun Städte und Gemeinden führten die Baulücken entweder als absolute Zahl oder als Flächengröße auf.

Die Angaben der Städte und Gemeinden wurden durch die Gutachter auf Konsistenz geprüft und bei Bedarf nach Rücksprache mit den Ansprechpartnern aus den Städten und Gemeinden ergänzt oder korrigiert. Abschließend wurden die Tabellen mit den Vertreterinnen und Vertretern der Städte und Gemeinden rückgekoppelt.

### Darstellungstypen

Die Städte und Gemeinden in der Region haben ihre vorliegenden Flächenpotenziale in unterschiedlicher Tiefe dargestellt. Dabei lassen sich drei Typen unterscheiden:

- Städte und Gemeinden, die ihre Flächenpotenziale vollständig und inklusive aller Baulücken, dargestellt haben,
- Städte und Gemeinden, die die abgefragten Flächentypen dargestellt haben (teilweise wurden die Baulücken als Summe verfügbarer Flächen oder Wohneinheiten angegeben) und
- Städte und Gemeinden, die überwiegend Potenziale in Bebauungsplänen und im FNP dargestellt haben.

### Annahmen Wohneinheiten/ha

Da nicht alle Städte und Gemeinden die Anzahl der auf den Flächenpotenzialen entwickelbaren Wohneinheiten angegeben haben, wurden diese durch die Gutachter auf der Grundlage von einheitlichen Schätzwerten ergänzt. Dafür wurden die folgenden mit der Lenkungsgruppe abgestimmten Schätzwerte zugrunde gelegt:

- FNP-Reserven, freie Flächen im B-Plan am Siedlungsrand oder Flächenpotenziale in ländlichen Ortsteilen: **11 WE/ha** (Annahme: ausschließlich EFH)
- Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs von Grund- oder Mittelzentren (Annahme: Anteil von 70-80 % WE in MFH: **20 WE/ha** (EFH/MFH)

- Ganz selten auch: besonders zentral gelegene Flächen in Grund- oder Mittelzentren: **35 WE/ha** (EFH/MFH ca. 50/50)

### Hinweise zur Auswertung

Die Auswertung der Flächenpotenziale erfolgt in aggregierter Form, um den Schutz der Daten der einzelnen Gemeinden zu wahren. Im Vordergrund der Auswertung stehen die folgenden Fragen:

In welchen Lagen liegen die Flächenpotenziale vorrangig? Liegen die Flächenpotenziale in raumordnerisch gewünschten Lagen (innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes bzw. in Ober-, Mittel- oder Grundzentren) oder in der Nähe eines SPNV-Haltepunktes und gut mit Infrastruktur ausgestattet? Neben den raumordnerischen Kriterien (s.o.) wird unterschieden in:

- Integrierte Lagen: SPNV-Anbindung, Grundschule, Nahversorgung zwingend vorhanden
- Teilintegrierte Lagen: Grundschule zwingend vorhanden + ein weiteres Merkmal (SPNV-Station, stündlich verkehrende Buslinie oder Nahversorgung)
- Einfache Lagen: nur eins oder keines der oben genannten Merkmale bzw. nur Busanbindung und Nahversorgung vorhanden

Wie viele und welche Wohneinheiten können auf den Flächenpotenzialen kurzfristig und langfristig entstehen?

Dabei wird unterschieden in:

- Entwickelbar bis 2030 (Prognosehorizont)
- Langfristige Entwicklung oder Entwicklung noch nicht absehbar

Werden die auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohneinheiten (bezüglich Menge, Art und Lage) dem regionalen Bedarf gerecht? Dabei wird unterschieden in:

- Räumliche Ebene: Stadt- und Gemeindetypen
- Zeitliche Ebene: bis 2030, langfristig

Die Baulücken werden in der Auswertung nicht berücksichtigt, da sie nicht flächendeckend erhoben wurden. Es liegen aber Hinweise aus einzelnen Kommunen sowie konkrete Untersuchungen aus Bremen vor, dass rund die Hälfte der neuen Wohneinheiten in Baulücken oder durch Abriss und Neubau entsteht.

## 11.4 Struktur der Flächenpotenziale

*Hinweis zur Darstellung und Auswertung: Aufgrund einer vergleichbaren Wohnungsmarktstruktur sind die beiden großen Städte im Zentrum der Region (Bremen und Delmenhorst) in dieser Auswertung teilweise zusammengefasst. Die Flächenpotenziale werden grundsätzlich nach der auf der Vorseite beschriebenen Dichte in Wohneinheiten umgerechnet.*

### Flächenpotenziale und Wohneinheiten

Die Region verfügt insgesamt über rund 1.950 ha Flächenpotenziale. Darauf können gemäß der von den Städten und Gemeinden angegebenen Dichte bzw. der durchschnittlich angenommenen Dichte (11 WE/ha, 20 WE/ha und 35 WE/ha; s.o.) rund 34.820 Wohneinheiten entstehen.

### Entwicklungszeitraum

Die Mehrheit der Flächenpotenziale ist erst langfristig entwickelbar. Nur etwas über 1/3 (je nach Gemeindetyp zwischen 34 % und 38 %) der Flächen sind bis zum Jahr 2030 entwickelbar. Darauf können rund 43 % der möglichen Wohneinheiten entstehen (vgl. Abb. 131). Dabei unterscheiden sich die einzelnen Städte und Gemeinden kaum voneinander.

### Bebauungsdichte

Die mögliche Bebauungsdichte auf den Flächenpotenzialen liegt in den meisten niedersächsischen Stadt- und Gemeindetypen bei rund 13 Wohneinheiten/ha. Nur in den wachsenden Mittelzentren

liegt sie leicht darüber, bei rund 15 WE/ha. Die für die Stadt Bremen angenommene Bebauungsdichte unterscheidet sich sehr deutlich davon und ist mit 37 Wohneinheiten/ha fast dreimal so hoch wie im niedersächsischen Teil des Kommunalverbunds.

### Flächenpotenziale nach Art der Wohneinheiten

Die geringe Dichte der möglichen Wohneinheiten deutet bereits darauf hin, dass es sich bei der Mehrheit der auf den Flächenpotenzialen möglichen bzw. vorgesehenen Wohneinheiten um Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäuser handelt, die dort zudem mit einer vergleichsweise geringen Dichte (s.o.) auf großen Grundstücken entstehen können. Dabei unterscheiden sich jedoch die großen Städte sehr deutlich von den übrigen Städten und Gemeinden im Kommunalverbund: Von den insgesamt rund 15.400 möglichen neuen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (dies entspricht insgesamt 44 % der möglichen neuen Wohnungen) ist die Mehrzahl in Delmenhorst und Bremen (rund 77 %) möglich und weniger als ein Viertel in den übrigen Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern stellt sich die Situation genau umgekehrt dar. Vier von fünf neuen Ein- und Zweifamilienhäuser könnten auf den Flächenpotenzialen außerhalb der großen Städte entstehen und nur 11 % aller neuen Wohneinheiten auf den Flächenpotenzialen der beiden größten Städte im Kommunalverbund (vgl. Abb. 132).

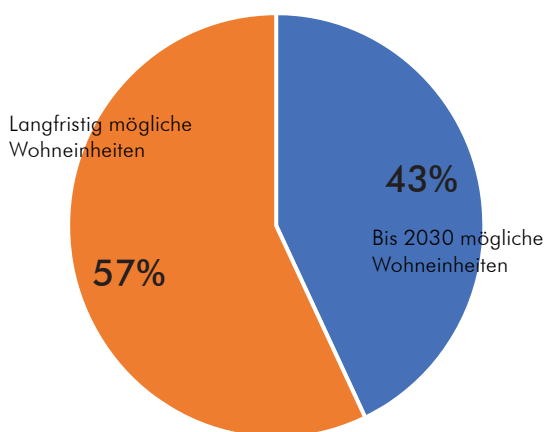


Abb. 131 Mögliche Wohneinheiten nach Zeithorizont (Anteil an allen Wohneinheiten); Quelle: Angaben der Kommunen, Annahmen zur Dichte; eigene Darstellung

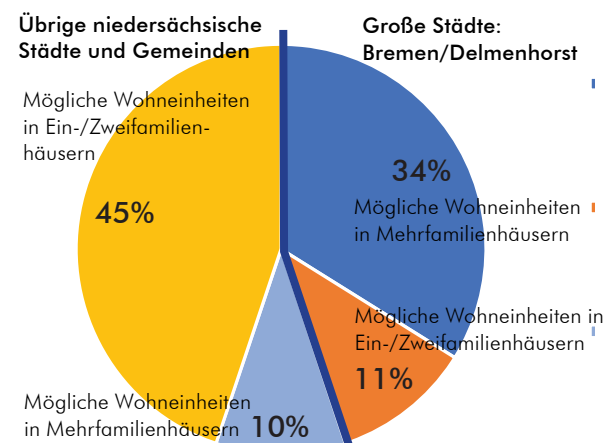


Abb. 132 Mögliche Wohneinheiten nach Art der Wohnung (Anteil an allen Wohneinheiten); Quelle: Angaben der Kommunen; eigene Darstellung

## 11.5 Flächenpotenziale nach Lage

### Innenentwicklungspotenziale

Die Mehrzahl der von den Kommunen aufgeführten Flächenpotenziale liegt innerhalb des Siedlungsbereiches. Dort könnten rund 70 % der auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohnungen entstehen (vgl. Abb. 133).

Dabei unterscheiden sich die Gemeindetypen deutlich voneinander: Während in den beiden großen Städten im Zentrum der Region die auf den Flächenpotenzialen möglichen neuen Wohneinheiten überwiegend innerhalb des Siedlungsbereichs entstehen können, sind in den übrigen niedersächsischen Städten und Gemeinden etwa genauso viele Wohnungen innerhalb des Siedlungsbereichs möglich wie am Siedlungsrand. Besonders in den leicht wachsenden und stagnierenden Städten und Gemeinden liegen deutlich mehr Flächen am Siedlungsrand als innerhalb des Siedlungsbereiches (vgl. Abb. 134, 135 auf der Folgeseite).

Dies hat zwei strukturelle Ursachen:

- Zum einen gibt es naturgemäß in größeren Städten aufgrund des deutlich größeren Siedlungsgebietes mehr größere Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Auch verfügen die beiden großen Städte als einzige über umfangreichere gewerbliche Konversionsflächenpotenziale.

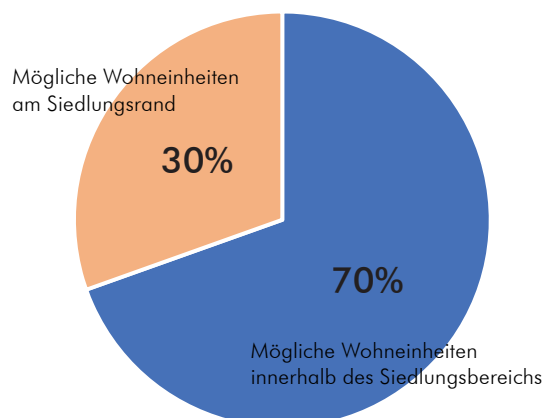


Abb. 133 Mögliche Wohneinheiten nach Lage; Quelle: Angaben der Kommunen; eigene Darstellung

- Zum anderen verfolgen die größeren Städte gezielt eine Strategie der Innenentwicklung. Zwar legen auch andere Städte und Gemeinden der Region ihren Schwerpunkt auf die Innenentwicklung. Durch die Bildung von Durchschnittswerten innerhalb der Stadt- und Gemeindetypen wird diese Strategie jedoch in der aggregierten Darstellung nicht sichtbar.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass sowohl in den beiden großen Städten als auch in den wachsenden Gemeinden im Umland voraussichtlich nur etwa die Hälfte der Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung aktivierbar ist.

### Relative Größe der Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsbereichs oder am Siedlungsrand bezogen auf die vorhandenen Wohnungen

Während auf den innerörtlichen Flächenpotenzialen der großen Städte, der wachsenden Umlandstädte und Gemeinden sowie der wachsenden Mittelzentren vergleichsweise ähnlich viele Wohnungen – bezogen auf den Wohnungsbestand im Jahr 2015 – entstehen können, sind die innerörtlichen Potenziale in den leicht wachsenden oder stagnierenden Städten und Gemeinden der Region vergleichsweise gering (vgl. Abb. 134, 135 auf der Folgeseite).

Außerdem wird deutlich, dass sowohl in den Umlandstädten als auch in den leicht wachsenden Städten und Gemeinden der Region vergleichsweise hohe Flächenpotenziale am Siedlungsrand verfügbar sind, bezogen auf die vorhandenen Wohnungen im Jahr 2015.

Dies weist darauf hin, dass offenbar viele Städte und Gemeinden die Überlegung verfolgen, auch größere Flächen im Außenbereich einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Einzelne Gespräche mit Gemeindevertreterinnen und -vertretern bestätigten, dass Flächenpotenziale im Innenbereich häufig aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht verfügbar sind.

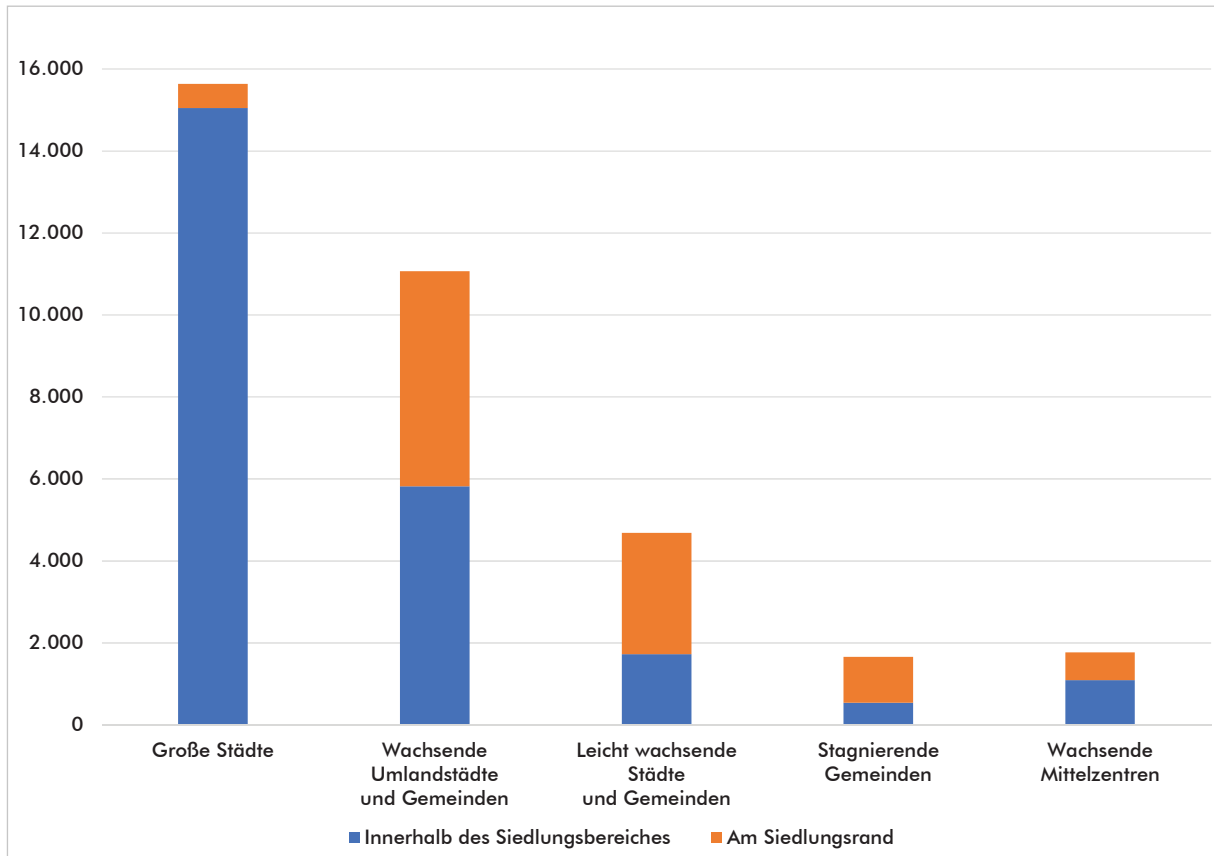


Abb. 134 Auf den Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten nach Lage und Gemeindetypen; Quelle: Angaben der Kommunen; eigene Darstellung

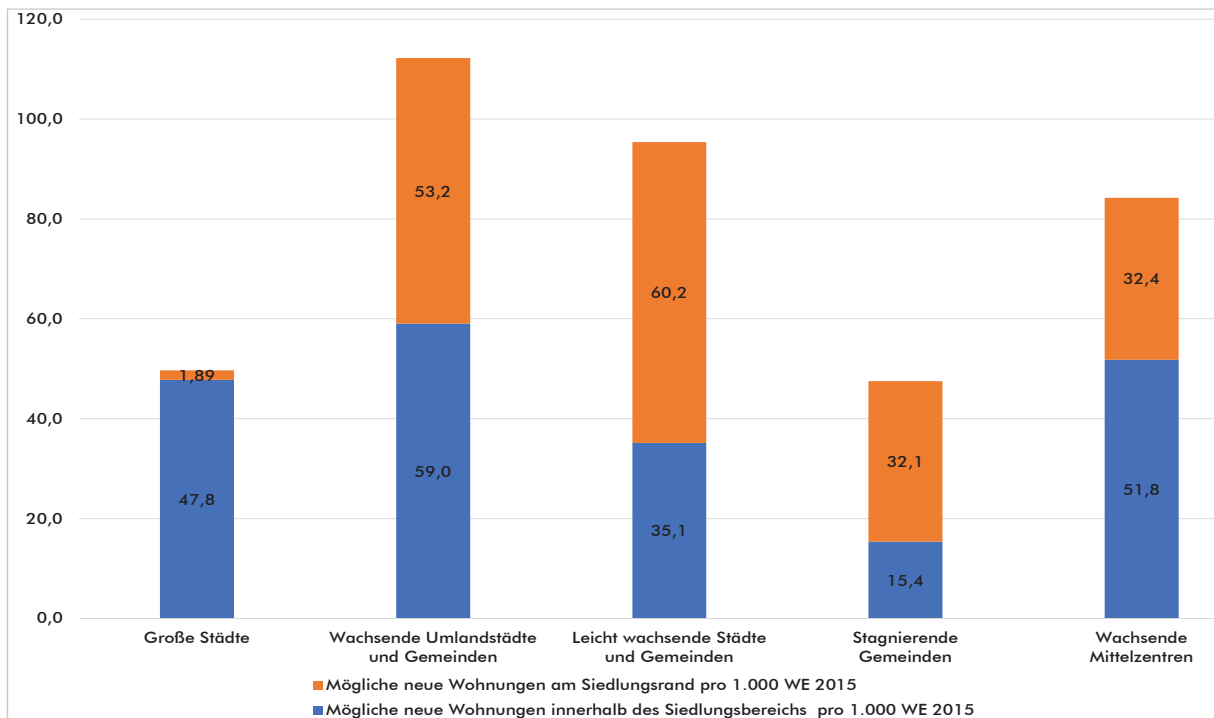


Abb. 135 Auf den Flächenpotenzialen mögliche Wohneinheiten nach Lage und Gemeindetypen in Relation zu den vorhandenen Wohnungen im Jahr 2015; Quelle: Angaben der Kommunen; eigene Darstellung

### Infrastrukturausstattung und Raumordnung

Die Mehrheit der Flächenpotenziale – teilweise auch die am Siedlungsrand befindlichen – befindet sich in integrierten oder teilintegrierten Lagen. Rund 45 % der möglichen neuen Wohneinheiten können auf Flächenpotenzialen entstehen, die über einen Bahnanschluss verfügen. Nur rund 17 % der auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohneinheiten würden in einfachen Lagen entstehen, in denen eine unzureichende Infrastrukturausstattung vorliegt (vgl. Abb. 133).

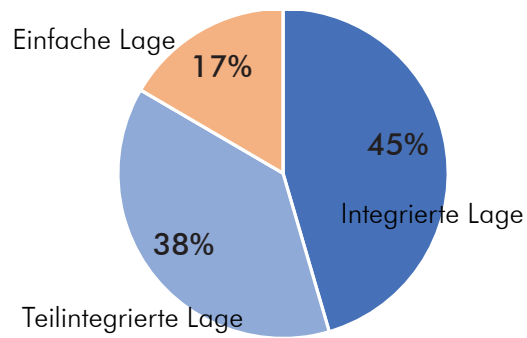


Abb. 136 Mögliche Wohneinheiten nach Infrastrukturausstattung; Quelle: Angaben der Kommunen; eigene Darstellung

In den meisten Stadt- und Gemeindetypen können anteilig (bezogen auf die Wohneinheiten 2015) etwa ähnlich viele neue Wohnungen in einfachen Lagen entstehen. Nur die großen Städte und die Mittelzentren am Rande der Region weichen davon ab: In den großen Städten befindet sich nur ein vergleichsweise geringer Teil der Flächenpotenziale in einfachen Lagen, in den Mittelzentren sind relativ viele Wohnungen in einfachen Lagen möglich (vgl. Abb. 138).

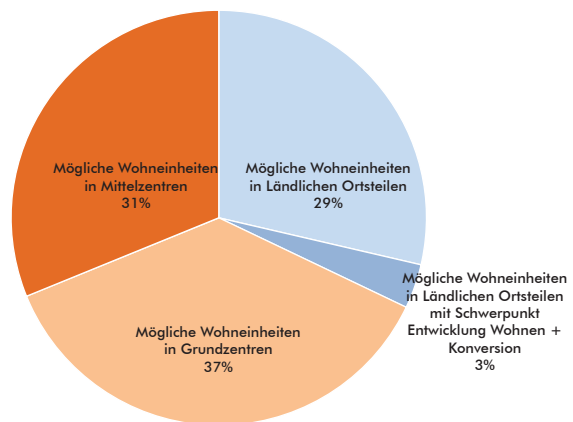


Abb. 137 Mögliche Wohneinheiten nach Raumordnungstyp in % aller möglichen WE in den kreisangehörigen Städten/Gemeinden; Quelle: Angaben der Kommunen; eigene Darstellung  
Hinweis: Die Städte Bremen und Delmenhorst werden in dieser Auswertung nicht betrachtet, da die raumordnerischen Kategorien hier nicht zutreffen.

Vergleicht man die Lage der Flächenpotenziale in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden nach den raumordnerischen Kategorien, so wird deutlich, dass sich die Mehrheit der Flächenpotenziale in den raumordnerisch dargestellten zentralen Siedlungsbereichen der Mittel- und Grundzentren sowie in den „Ländlichen Ortsteilen mit Schwerpunkt Entwicklung Wohnen“ (die auch eine große Bundeswehrkonversionsfläche umfassen) befindet (vgl. Abb. 137).

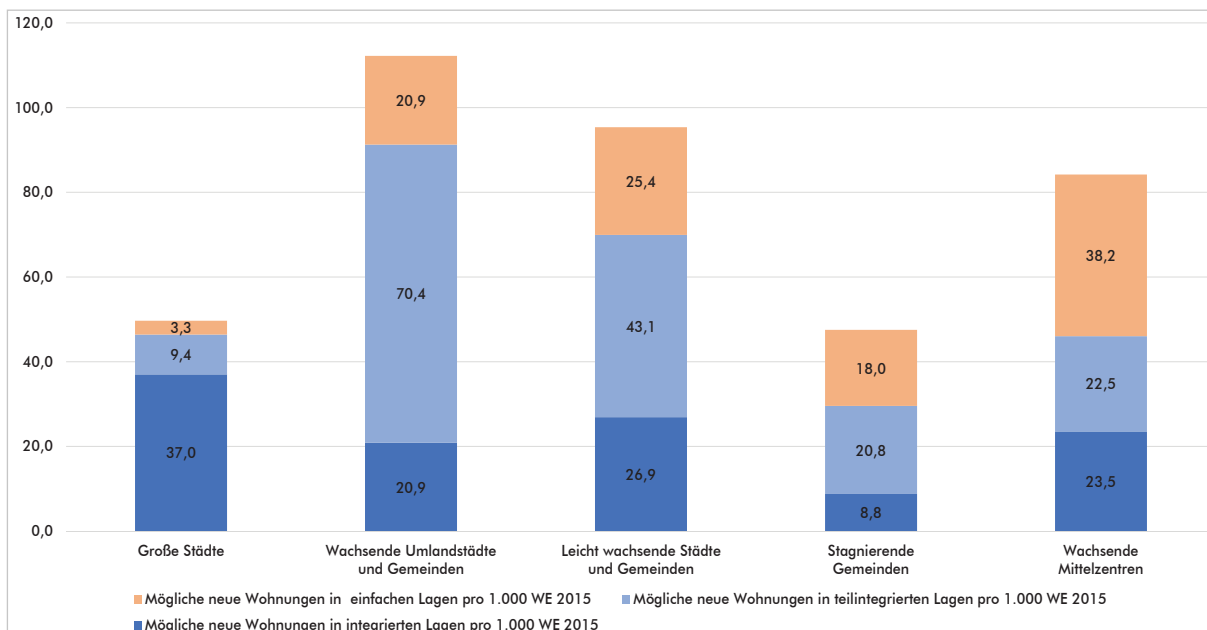


Abb. 138 Mögliche Wohneinheiten nach Infrastrukturausstattung und Gemeindetyp in Relation zu den vorhandenen Wohnungen im Jahr 2015; Quelle: Angaben der Kommunen; eigene Darstellung

## 11.6 Flächenpotenziale nach Entwicklungszeitraum

*Hinweis zur Datengrundlage: Bei dem Entwicklungszeitraum für die Flächenpotenziale handelt es sich um eine Schätzung. Dies bedeutet nicht, dass die Flächen tatsächlich bis zum Jahr 2030 bebaut werden können.*

### Entwicklungszeitraum

Die Mehrheit der Wohneinheiten auf den Flächenpotenzialen (rund 57 %) ist laut Schätzung der Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen erst langfristig entwickelbar oder der Entwicklungszeitraum ist nicht absehbar. Dies betrifft insbesondere die leicht wachsenden Städte und Gemeinden, die stagnierenden Gemeinden sowie die Mittelzentren am Rande der Region. Dort sind sogar zwischen 75 % und 82 % der Wohneinheiten erst langfristig entwickelbar, was möglicherweise auf Engpässe in der Flächenverfügbarkeit hindeutet (vgl. Abb. 139).

In den großen Städten sind dagegen knapp über 50 % der Wohnungen bereits bis 2030 entwickelbar, in den wachsenden Städten und Gemeinden im Umland sind es rund 44 %.

Während sich in den beiden großen Städten der Region jeweils etwa gleich viele Wohnungen in Mehr- und Einfamilienhäusern bis zum Jahr 2030 wie auch langfristig entwickeln lassen, stellt sich die Situation in den anderen Stadt- und Gemeindetypen differenzierter dar:

In den wachsenden Umlandstädten und Gemeinden lassen sich zwar ebenfalls etwa genauso viele Wohnungen kurzfristig wie langfristig entwickeln. Allerdings liegt die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) deutlich unter der der Wohnungen in Einfamilienhäusern (EFH).

In den übrigen Stadt- und Gemeindetypen sind auf den Flächenpotenzialen kaum Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die beiden Mittelzentren am Rande der Region verfügen nur über sehr geringe bis 2030 entwickelbare Potenziale für Einfamilienhäuser.

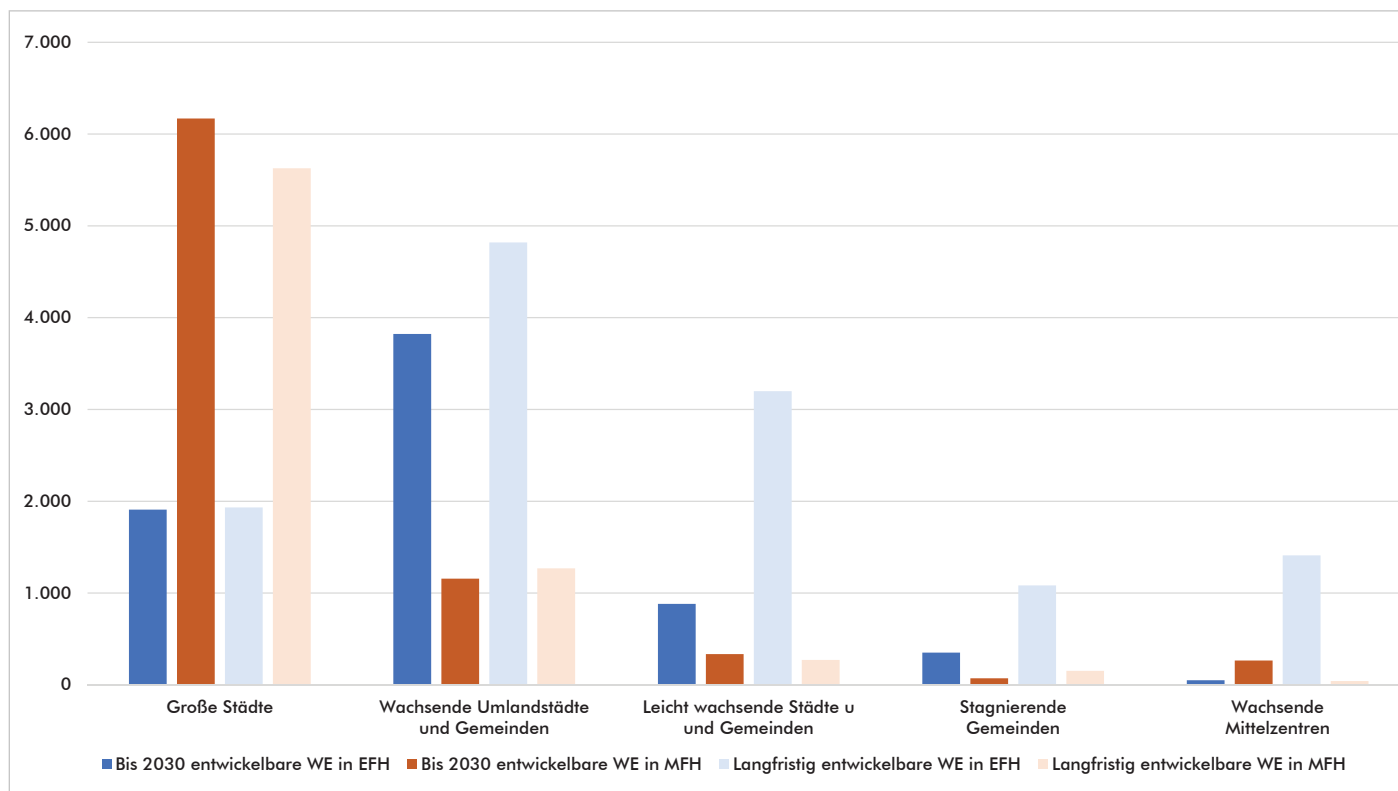


Abb. 139 Mögliche Wohneinheiten auf Flächenpotenzialen nach Entwicklungszeitraum und Art der Wohnung; Quelle: Angaben der Kommunen; eigene Darstellung

## 11.7 Wohnraumbedarfe und Flächenpotenziale

**Die vorliegenden Flächenpotenziale entsprechen in ihrer Menge je nach Gemeindetyp in unterschiedlichem Maße dem errechneten Wohnraumbedarf.**

Stellt man zunächst zahlenmäßig den Wohnraumbedarf und die auf den Flächenpotenzialen möglichen Wohneinheiten einander gegenüber, so scheinen die Flächenpotenziale bis 2030 auf den ersten Blick gering zu sein.

Allerdings ist der folgende Aspekt zu berücksichtigen: Etwa die Hälfte der neuen Wohneinheiten (stellenweise auch mehr oder weniger) entsteht erfahrungsgemäß nicht auf erhobenen Flächenpotenzialen, sondern im Bestand, entweder durch Abriss und stärker verdichteten Neubau, durch die Bebauung von Baulücken, die Teilung von Gebäuden in zwei oder mehr Wohneinheiten oder auf Flächenpotenzialen, die zum Stand der Erhebung noch nicht als solche identifiziert worden waren. Beispielsweise belegt eine Analyse der zwischen 2010 und 2015 gebauten Wohnungen in Bremen, dass über 50 % dieser Wohnungen nicht auf den durch die Stadt erhobenen Flächenpotenzialen entwickelt wurden (vgl. Freie Hansestadt Bremen 2017b, S.8). In anderen Städten und Gemeinden der Region gibt es Hinweise auf ähnliche Zahlen. Genaue Untersuchungen liegen dazu jedoch nicht vor.

Die für diesen Bericht erstellte Wohnraumbedarfsprognose geht von einem Bedarf von insgesamt fast 36.500 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 aus, davon rund 16.500 für die niedersächsischen Städte und Gemeinden. Die Prognose der NBank errechnet einen geringeren Bedarf (u.a. aufgrund des prognostizierten Haushaltsrückgangs ab spätestens 2030). Bis 2035 sind laut aktueller NBank-Prognose in den niedersächsischen Städten und Gemeinden rund 11.000 zusätzliche Wohnungen notwendig. Auch für Bremen fällt die für dieses Gutachten erstellte Prognose etwas höher aus: In der letzten Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose aus dem Jahr 2015 wurde für den Zeitraum 2012 bis 2030 von einem maximalen zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 19.000 Wohnungen ausgegangen. In der aktuellen, im Auftrag des Kommunalverbunds erstellten Prognose, wird ein etwas höherer Bedarf (rund 20.000 Wohnungen zwischen 2016 und 2030) errechnet.

Die von den Kommunen angegebenen und bis ca. 2030 entwickelbaren Flächenpotenziale eignen sich regionsweit für die Realisierung von rund 15.000 Wohneinheiten, allerdings ohne Berücksichtigung der Lage und der tatsächlichen Verfügbarkeit.

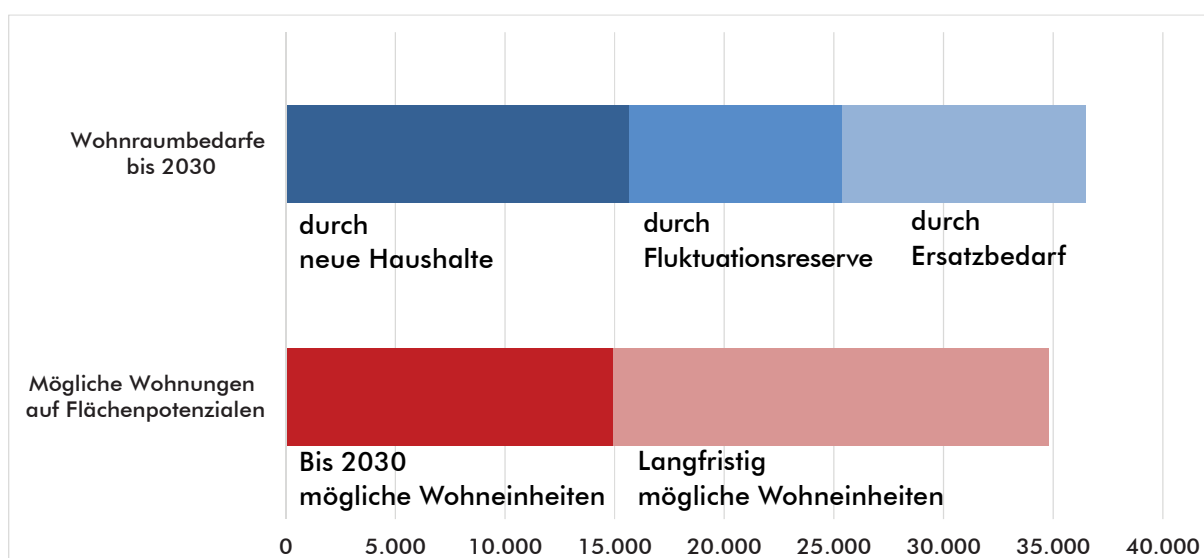


Abb. 140 Gegenüberstellung Wohnraumbedarfe und mögliche Wohnungen auf den Flächenpotenzialen; Quelle: StaLa im Auftrag des Kommunalverbunds, Angaben der Kommunen; eigene Berechnung und Darstellung  
Hinweis: Nicht sämtliche bis 2030 dargestellten Flächenpotenziale sind auch verfügbar, dafür wird es erfahrungsgemäß zusätzliche Flächen geben, die bislang noch nicht als Potenziale identifiziert wurden.

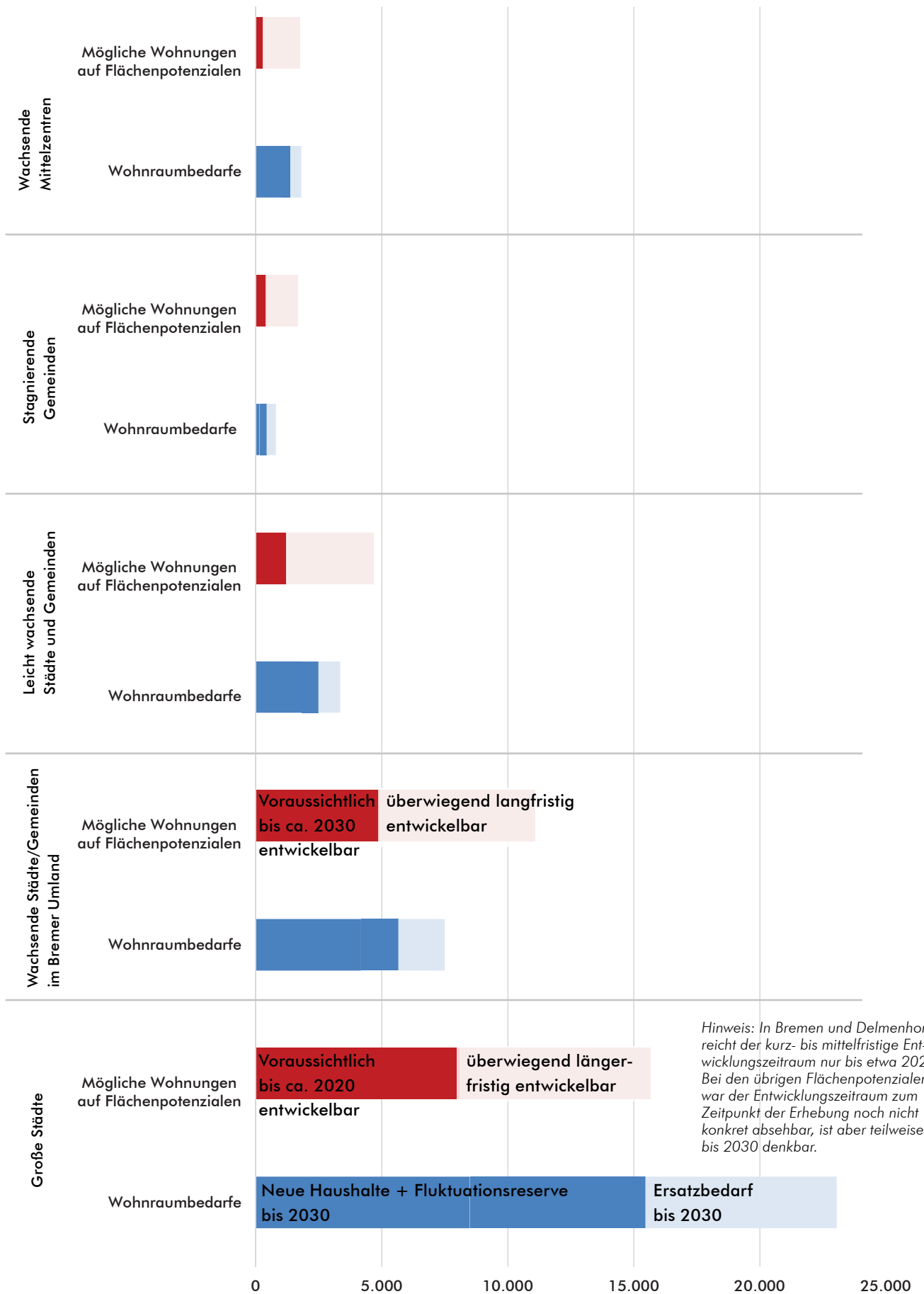


Abb. 141 Gegenüberstellung Wohnraumbedarfe und mögliche Wohnungen auf den Flächenpotenzialen nach Stadt- und Gemeindetypen; Quelle: StLa im Auftrag des Kommunalverbands, Angaben der Kommunen; eigene Berechnung und Darstellung



Je nach Prognose und unter der Annahme, dass nur etwa die Hälfte der neuen Wohneinheiten auf neuen Flächenpotenzialen realisiert wird, liegen entweder regionsweit eine ausreichende Zahl an Flächenpotenzialen vor (Prognose der NBank) oder es scheinen Flächenpotenziale zu fehlen (Prognose des StaLa im Rahmen dieses Gutachtens) (vgl. Abb. 140 auf der Vorseite).

Berücksichtigt man jedoch, dass die in diesem Bericht angenommene Dichte der neuen Wohneinheiten auf den Flächenpotenzialen mit 11, 20 oder 35 WE/ha sehr gering ist und geht man in einem Rechenbeispiel von einer dichteren Bebauung in den niedersächsischen Städten und Gemeinden aus, dann ergibt sich folgendes Bild: Bei einem pauschalen Dichtezuschlag von 30 % der bis 2030 entwickelbaren Wohneinheiten (statt 11 WE/ha: 14 WE/ha, statt 25 WE/ha: 33 WE/ha und statt 35 WE/ha: 44 WE/ha) wären rund 2.230 weitere Wohneinheiten auf den bis 2030 entwickelbaren Flächenpotenzialen möglich. Damit könnte der prognostizierte maximale Bedarf bis 2030 rein rechnerisch fast in der Region gedeckt werden.

Allerdings unterscheiden sich die Gemeindetypen hinsichtlich des Umfangs der Flächenpotenziale deutlich voneinander (vgl. Abb. 141).

Trotz einer bereits vergleichsweise hohen angenommenen künftigen Bebauungsdichte würden die kurz- bis mittelfristig entwickelbaren Wohneinheiten auf den Flächenpotenzialen der beiden großen Städten möglicherweise nicht vollständig den Bedarfen entsprechen. Dies betrifft beide Städte gleichermaßen. Allerdings muss einschränkend bemerkt werden, dass die längerfristigen Potenziale in beiden Städten einen Zeitraum ab 2020 betreffen. Es ist also möglich, dass ein Teil dieser Flächenpotenziale, deren Entwicklung zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht konkret absehbar war, bis zum Jahr 2030 entwickelt werden kann. Darüber hinaus kommen regelmäßig neue Flächenpotenziale durch Konversion hinzu, die zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht absehbar waren.

In den wachsenden Umlandstädten und Gemeinden entsprechen die bis 2030 auf den Flächenpotenzialen entwickelbaren Wohneinheiten fast

1:1 den durch neue Haushalte und Fluktuationsreserven bis 2030 prognostizierten Wohneinheiten. Würden zusätzlich ähnlich viele Wohnungen im Bestand umgesetzt werden, dann würden die wachsenden Umlandstädte und Gemeinden in der Summe über große Entwicklungsspielräume verfügen. Ähnlich verhält es sich in den stagnierenden Gemeinden.

In den leicht wachsenden Städten und Gemeinden der Region ist das Verhältnis von bis zum Jahr 2030 auf den vorliegenden Flächenpotenzialen realisierbaren Wohneinheiten zu den Wohnraumbedarfen ähnlich dem der großen Städte. Allerdings mit dem Unterschied, dass hier für die Neubebauung eine deutlich geringere Dichte angenommen wird (durchschnittlich rund 12 WE/ha).

Die beiden von Bremen am weitesten entfernt liegenden Mittelzentren der Region verfügen hingegen nur über wenige kurzfristig entwickelbare Flächenpotenziale. Gleichzeitig weichen die Wohnraumbedarfsprognosen teilweise voneinander ab. Während die Haushaltsprognose der NBank für das Mittelzentrum Verden bereits ab dem Jahr 2020 von einem Rückgang der Haushaltszahlen ausgeht, berechnet die im Auftrag des Kommunalverbunds erstellte Prognose noch bis 2029 eine steigende Zahl an Haushalten (vgl. dazu auch Kap. 10). Der Korridor möglicher Wohnraumbedarfe ist entsprechend hoch.

Grundsätzlich zeigt sich, dass viele Stadt- und Gemeindetypen bezüglich der Menge der Flächenpotenziale gut aufgestellt sind und über Entwicklungsspielräume verfügen. Diese können zum einen in den Verhandlungen mit Flächeneigentümern zum anderen bei der Abwägung von Standorten hilfreich sein.

Um die Konkurrenz der Flächenentwicklungen zu reduzieren und die Flächen nachhaltig, das heißt auch langfristig marktgängig zu entwickeln, scheint ein regionaler Austausch zu den unterschiedlichen Aspekten der Flächenentwicklung (bspw. über Standortkriterien für vorrangig zu entwickelnde Flächen, Folgekosten von Flächenentwicklungen, Bebauungsdichten etc.) von Vorteil sein zu können.

## 11.8 Schlussfolgerungen zu den Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognosen sowie zu den Flächenpotenzialen

Die vergangenen Trends der Haushaltsentwicklung sowie die Haushaltsprognose zeigen deutlich, dass sich die Zusammensetzung der Haushalte – insbesondere außerhalb der beiden großen Städte Delmenhorst und Bremen – durch den demographischen Wandel weiter deutlich verändern wird. Bereits in der Vergangenheit hat die Zahl der kleinen 1-2-Personenhaushalte stetig zu- und die der großen Haushalte mit drei und mehr Personen kontinuierlich abgenommen. Dieser Trend wurde durch die hohe Zuwanderung Geflüchteter in den Jahren 2015/2016 unterbrochen, wird sich aber voraussichtlich weiter fortsetzen.

Dadurch verändert sich längerfristig auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Wie das Verhältnis von kleinen Haushalten zu großen Wohnungen (1:4) zeigt, leben zurzeit noch viele der älteren (und kleinen) Haushalte in ihren für die Familie erworbenen Einfamilienhäusern. Einige dieser Seniorenhaushalte, die in eine barrierefreie und kleinere Wohnung in der Nähe ihres vertrauten Wohnortes umziehen möchten, finden häufig keine für sie attraktiven und bezahlbaren Angebote und verbleiben teilweise länger als beabsichtigt in ihren zu großen Häusern auf großen Grundstücken. Im Zuge des Generationswechsels werden diese Häuser kontinuierlich auf dem Markt angeboten und treten in Konkurrenz zu Neubauten. Damit steigt die Gefahr eines mittel- bis langfristigen Überangebotes an Einfamilienhäusern bei kleiner werdenden Haushalten bzw. (sofern die kleinen Haushalte in den großen Häusern verbleiben) einer abnehmenden Bevölkerungsdichte und damit einer unwirtschaftlichen Infrastrukturauslastung. Eine Entwicklung integrierter Lagen ist daher von besonderer Bedeutung.

Trotz dieses steigenden Angebots an Bestandseigenheimen sowie der immer kleiner werdenden Haushalte verfolgen viele der niedersächsischen Städte und Gemeinden im Kommunalverbund weiterhin die Strategie neue Flächen vorrangig für Ein- und Zweifamilienhäuser auszuweisen. Diese stoßen zurzeit (noch?) aufgrund der niedrigen Zinsen auf eine hohe Nachfrage.

Dabei liegt die Mehrzahl der Flächenpotenziale (rund 2/3) entweder innerhalb des Siedlungsbereichs oder in raumordnerisch vorrangig zu entwickelnden Lagen. Nur wenige Flächenpotenziale (rund 17 %) liegen in Ortsteilen, die nur über eine geringe Infrastrukturausstattung verfügen. Die Mehrheit der Flächenpotenziale ist allerdings erst langfristig entwickelbar.

Die Gegenüberstellung der Wohnraumbedarfe und der Flächenpotenziale zeigt, dass die Flächenpotenziale bei der hier angenommenen Dichte möglicherweise nicht ganz den im Auftrag des Kommunalverbunds für diese Untersuchung errechneten Bedarfen entsprechen würden. Allerdings ist die Entwicklung weiterer Flächenpotenziale – insbesondere in den beiden großen Städten der Region – möglich, da diese über Potenziale verfügen, deren Entwicklung ab 2020 möglich sein kann. Darüber hinaus würde eine höhere Dichte insgesamt weitere Spielräume bei der Flächenentwicklung ermöglichen.

Grundsätzlich stellt sich die Situation in den einzelnen Gemeindetypen unterschiedlich dar: Während in allen Stadt- und Gemeindetypen außerhalb der beiden großen Städte vor allem Flächenpotenziale für Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen, verfügen die beiden großen Städte über deutlich mehr Potenziale für Mehrfamilienhäuser. Dies führt zu einer unterschiedlichen Problemstellung: Außerhalb der großen Städte – so zeigen einige kommunale Beispiele – stößt die vorrangige Entwicklung von Einfamilienhäusern aktuell stellenweise an die Grenzen der finanziellen Tragfähigkeit. Da neue Einfamilienhäuser vor allem für Familien attraktiv sind, müssen viele Städte und Gemeinden im Zusammenhang mit der Flächenneuausweisung auch verstärkt in neue soziale Infrastruktureinrichtungen (Kitas, Grundschulen) investieren. Daher verfolgen einige der niedersächsischen Städte und Gemeinden des Kommunalverbunds vorrangig die Strategie der Innenentwicklung, um hohe Infrastrukturkosten zu vermeiden. Andere setzen sich mit den Kosten der Flächenentwicklung auseinander.

In den beiden großen Städten der Region, Delmenhorst und Bremen, wird ein deutlich geringerer Rückgang der großen Haushalte erwartet. Gleichzeitig setzt besonders die Stadt Bremen auf ihren Flächenpotenzialen nach wie vor vorrangig auf verdichteten Geschosswohnungsbau. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob zu geringe Flächenpotenziale für Ein- oder Zweifamilienhäuser in den großen Städten (dabei muss es sich in städtischen Gebieten nicht zwangsläufig um frei stehende Eigenheime oder Doppelhäuser handeln) zu Verdrängungseffekten größerer Haushalte führen können. Von diesen wären insbesondere die in der Nachbarschaft der großen Städte liegenden Städte und Gemeinden der Region betroffen, die über besonders umfangreiche Flächenpotenziale für Ein- oder Zweifamilienhäuser verfügen.

Um Infrastrukturfolgekosten zu optimieren, kann daher eine regionale Abstimmung der zu bebauenden Flächen und der zu bauenden Wohnungstypen bzw. die Entwicklung gemeinsamer Ziele und Kriterien der Siedlungsentwicklung hilfreich sein.

Dabei sollten die im folgenden Kapitel zusammenfassend dargestellten kommunalen Ansätze im Umgang mit den aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt mit einbezogen werden. Denn diese befassen sich mit vielen aktuell besonders relevanten Aspekten, wie beispielsweise mit den Folgekosten der Flächenentwicklung, dem kommunalen Baulandmanagement oder mit der Reaktivierung des kommunalen Wohnungsbaus.

## 12 Kommunale Ansätze auf dem Wohnungsmarkt

Viele Städte und Gemeinden setzen sich intensiv mit der strategischen Entwicklung ihrer Wohnungsmärkte auseinander. Dabei konnten im Rahmen von Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern der Städte und Gemeinden unterschiedliche Zielrichtungen sowohl hinsichtlich der räumlichen Entwicklung als auch der Wohnbautypologien identifiziert werden.

Bezüglich ihrer räumlichen Entwicklung bewegen sich die Städte und Gemeinden zwischen den beiden Polen „Innenentwicklung“ mit punktuell kleineren Arrondierungsflächen bis zur „Entwicklung großflächiger Neubaugebiete am Siedlungsrand“.

Bezogen auf ihre Wohnbautypologie unterscheiden sich die Städte und Gemeinden ebenfalls. Während einige vorrangig Einfamilienhausgebiete entwickeln, werden in anderen zunehmend Flächen für (auch geförderte) Wohnungen im Geschossbau bereitgestellt.

Trotz dieser teilweise unterschiedlichen Zielrichtungen lassen sich vergleichbare Herangehensweisen identifizieren, die hier zusammenfassend – aber mangels Informationen aus allen Städten und Gemeinden nicht abschließend – dargestellt werden. Ergänzt werden diese durch eine Übersicht der in der Diskussion befindlichen bundespolitischen Instrumente.

### Kommunale Instrumente

#### Erhebung von Flächenpotenzialen

Die Mehrzahl der Städte und Gemeinden verfügt über Übersichten ihrer Flächenpotenziale oder Baulücken, als Grundlage für Überlegungen zur künftigen wohnbaulichen Entwicklung.

#### Erhebung und Aktivierung von Baulücken

Einige niedersächsische Städte und Gemeinden nutzen das Baulückenkataster des Landes Niedersachsen zur Erhebung und Dokumentation ihrer Baulücken (BLK). Einige Städte und Gemeinden haben bereits versucht mittels Anschreiben der Eigentümer Baulücken zu aktivieren, bislang jedoch mit eher verhaltenem Erfolg. Die Stadt Bremen verfügt bereits seit vielen Jahren über ein Baulückenkataster, das seit kurzem auch online verfügbar ist. Für die Bebauung

von Baulücken bietet die Stadt die folgenden Anreize: günstigere Stellplatzablösung, ermäßigte Hypothekenzinsen und reduzierter Versicherungsbeitrag.

#### Ergänzung von Quartieren durch Anpassung der Bauleitplanung

Um innerhalb bestehender Quartiere eine dichtere Bebauung entweder in Form von weiteren Einfamilienhäusern auf rückwärtigen Grundstücksbereichen oder in Form von die alten Einfamilienhäuser ersetzenden Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen, werden in einigen Städten und Gemeinden systematisch Bebauungspläne geprüft und bei Bedarf angepasst.

#### Bestandsentwicklung im Rahmen von energetischen Quartierskonzepten

Mittels KfW-geförderter energetischer Quartierskonzepte sollen ältere Quartiere in einigen Gemeinden energetisch ertüchtigt und Gespräche mit Eigentümern initiiert werden.

#### Entwicklung von Flächen mit Orientierung an der vorhandenen Infrastruktur

Den Zusammenhang von Neubaufächenerwicklung und sozialer Infrastruktur (insbesondere Kindertagesstätten und Grundschulen) betrachten eine Reihe von Kommunen mittels unterschiedlicher Methoden. Dabei werden entweder Erfahrungswerte herangezogen, es erfolgt eine rechnerische Einzelfallbetrachtung jedes einzelnen Bebauungsplans oder auch eine grundsätzliche Berechnung der Kosten der Siedlungsentwicklung.

#### Baulandmanagement

Viele Kommunen der Region betreiben eine vorausschauende Baulandentwicklung durch kommunalen Zwischenerwerb. Dieser erfolgt entweder direkt durch die Kommune oder diese bedient sich einer kommunalen Entwicklungsgesellschaft.

#### Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die Festlegung einer Quote für öffentlich geförderte Wohnungen ist längst nicht mehr nur ein Thema der Großstadt Bremen. Auch in den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region werden Quoten im Rahmen von neuen Bebauungsplänen oder der Vergabe kommunaler Grundstücke entweder im Einzelfall verhandelt oder auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses umgesetzt.

### **Kommune als Bauherr**

Die Region Bremen verfügt über eine Vielzahl an kommunalen oder teilkommunalen Wohnungsbau-gesellschaften, die in den einzelnen Städten und Ge-meinden sehr unterschiedlich stark aktiv sind. Einige dieser kommunalen Gesellschaften vollziehen gerade einen Strategiewechsel vom Bestands-erhalt zur Bestandsentwicklung. Andere entwickeln nicht nur Gebäude, sondern auch Flächen und sind daher gleichzeitig als Entwicklungsgesellschaft und kommunale Wohnungsbau-gesellschaft aktiv.

### **Kommunale Arbeitsgruppen**

In einigen Städten und Gemeinden tauschen sich unterschiedliche Akteure auf kommunaler Ebene zwischen den Ressorts, mit der Politik und/oder mit der Wohnungswirtschaft entweder im Rahmen von kommunalen Arbeitskreisen oder -gruppen oder (in Bremen) im Rahmen eines lokalen Bündnisses für Wohnen aus.

### **Wohnungspolitische Gesamtstrategien**

Die Erarbeitung von wohnungspolitischen Ge-samtstrategien, die den Einsatz der oben beschrie-benen Instrumente integriert betrachtet und konkrete Ziele und Maßnahmen definiert, ist in der Region Bremen bislang selten. Einzelne Städte und Gemein-den widmen sich jedoch aktuell dieser Aufgabe, wie beispielsweise die Gemeinde Weyhe (vier Bausteine: Wohnraumbedarfe, Potenzialflächen, Auswirkungen auf soziale Infrastruktur, wohnungspolitische Instru-mente) oder die Stadt Bremen mit dem Stadtentwick-lungsplan Wohnen (STEP Wohnen), der voraussicht-lich bis zum Jahr 2020 erarbeitet werden soll.

### **Kommunale Förderprogramme**

Der Kreis Verden hat ein Zuschussprogramm aufgelegt, das die Erweiterung, Instandsetzung und Renovierung von Wohnraum (eine zusätzliche Wohneinheit in einem bestehenden Gebäude) fördert. Die Stadt Achim fördert die vom Landkreis genehmigten Maßnahmen zusätzlich. Darüber hinaus soll im Oberzentrum Bremen ein kommunales Förderprogramm aufgelegt werden, mit dem Ziel einzelne Quartiere weiterzuentwickeln und für neue Zielgruppen attraktiv zu machen.

### **Weitere Instrumente in der kommunalen Diskussion**

Neben den oben beschriebenen kommunalen Strategien und Instrumenten wird in einigen Kom-munen zurzeit eine Bestandsentwicklung durch

die aktive Begleitung des Generationswechsels oder die Aktivierung von Innenentwicklungspo-tenzialen diskutiert. Die Bestandsentwicklung älterer Einfamilienhausquartiere, die sich zurzeit im Generationswechsel befinden, ist in vielen Städten und Gemeinden ein wichtiges Thema. Da viele ältere Einfamilienhäuser von Ein- bis Zweipersonenhaushalten bewohnt werden, nimmt die Bevölke-rungsdichte ab, was dazu führt, dass die vorhandene Infrastruktur (z.B. ÖPNV oder Einzelhandel) nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben ist. Gleichzeitig fehlt es dort an Alternativen in Form von kleineren, bar-rierefreien und insbesondere bezahlbaren Wohnun-gen. Daher wird zunehmend darüber nachgedacht mittels welcher Instrumente dieser Generationswech-sel zielgerichtet begleitet werden kann (bspw. ein „Wohnlotse“ zur Beratung von Eigentümern).

### **Bundesweite Instrumente in der Diskussion**

Neben den oben beschriebenen kommunalen Strategien und Instrumenten wird zurzeit in Fach-verbänden und Institutionen eine Neuausrichtung der Bodenpolitik diskutiert (vgl. DIFU, VHW 2017). Wesentliches Ziel ist ein sozial verantwortlicher Umgang mit dem knappen Gut Boden. Eine zen-trale Rolle spielt dabei eine gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik, die durch verschiedene neue Instrumente gestärkt werden soll, darunter:

- Gemeinwohlorientierte Vergabe von Grundstü-cken der öffentlichen Hand (bspw. durch Erbbaurechte),
- Gezielte Bodenbevorratung und Zwischenerwerb durch Kommunen ermöglichen (bspw. durch Boden- und Infrastrukturfonds, mit Unterstützung von Bund und Ländern),
- Kommunales Vorkaufsrecht weiterentwickeln,
- Festsetzungen im Bebauungsplan zur Umsetzung von Gemeinwohlzielen ermöglichen,
- Innenentwicklungsmaßnahmenggebiet einführen (Satzung oder B-Plan).

Im aktuellen Koalitionsvertrag sind weitere Instru-mente vorgesehen, z.B.:

- Baukindergeld für Familien,
- Förderung des sozialen Wohnungsbaus,
- Baulandmobilisierung durch Steuerbegünstigung,
- Vorkaufsrechte für Bundesliegenschaften,
- Finanzielle Unterstützung von gemeinwohlorien-tierten Wohnungsunternehmen etc.

## 13 Herausforderungen

Der Wohnungsmarkt ist ein hochkomplexer Markt, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist. Übergeordnete wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen, sich wandelnde Werte und Lebensgewohnheiten, kommunale und private Investitionen und Infrastruktureinrichtungen, Interessen von Kapitalanlegern auf der Suche nach „Betongold“ oder von Haushalten auf der Suche nach dem privaten Glück. Planungs- und finanzrechtliche Grundlagen auf allen Ebenen nehmen darauf Einfluss.

Diese Komplexität führt dazu, dass eine Bewertung des regionalen Wohnungsmarktes nicht durch eine klassische SWOT-Analyse erfolgen kann. Stattdessen soll an dieser Stelle der Versuch unternommen werden, einzelne Aspekte des Wohnungsmarktes aus unterschiedlichen Blickrichtungen zu beschreiben und hinsichtlich der Herausforderungen zu bewerten.

Diese Herausforderungen werfen Fragen auf, die die Region gemeinsam beantworten muss. Denn die Region und die Kommunen mit ihren Möglichkeiten Ziele zur Siedlungsentwicklung zu vereinbaren und durch Ausübung ihrer Planungshoheit und eigener Teilhabe am Markt Einfluss auf das Wohnungsmarktgeschehen zu nehmen, spielen eine zentrale Rolle bei der Steuerung des Wohnungsmarktes.

### 13.1 Grundsätzliche Herausforderungen

***Reurbanisierung und Suburbanisierung verlaufen parallel zueinander und bewirkten in der Vergangenheit ein Wachstum der gesamten Region, das jedoch im Vergleich zu anderen Großstädten relativ moderat ausfiel und regional ungleich verteilt war. Langfristig ist ein Rückgang der Haushaltszahlen möglich.***

Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sowie zu Wanderungsbewegungen innerhalb der Region bzw. zwischen der Region und Orten außerhalb belegen, dass die Region aufgrund ihrer stabilen Arbeitsmarktsituation grundsätzlich für Zuziehende attraktiv ist. Daher ist sie seit dem Jahr 2011 kontinuierlich gewachsen.

Dieses Wachstum verteilte sich jedoch unterschiedlich in der Region und hatte je nach Lage und Funktion der Stadt oder Gemeinde unterschiedliche Ursachen: Die Stadt Bremen ist vor allem durch Wanderungsüberschüsse der Zuzüge von außerhalb (aus anderen bundesdeutschen Landesteilen oder aus dem Ausland) gewachsen. Verglichen mit ähnlichen Großstädten (z.B. Hannover oder Leipzig) fiel das Wachstum jedoch relativ moderat aus.

Die Bevölkerung vieler anderer Städte und Gemeinden in der Region – besonders in der Nachbarschaft Bremens – hat dagegen vor allem durch Zuzugsüberschüsse aus Bremen sowie ebenfalls aus dem (überwiegend europäischen) Ausland zugenommen. Hinzu kamen in den Jahren 2014 und 2015 Zuzüge Geflüchteter. Nur wenige Städte und Gemeinden haben von Zuzugsüberschüssen aus dem übrigen Deutschland profitiert.

Für die Zukunft wird fast allen Städten und Gemeinden der Region ein Anstieg der Haushaltszahlen prognostiziert. Dieser hat zwei Ursachen: In den Städten und Gemeinden, die in der Vergangenheit stärker durch Zuzüge gewachsen sind, wird eine weitere, jedoch im Laufe der Zeit abgeschwächte, Bevölkerungszunahme erwartet. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Haushalte durch die älter werdende Bevölkerung und die damit einhergehende Verkleinerung der Haushalte zunehmen wird.

In den Städten und Gemeinden der Region, die in der Vergangenheit nur leicht gewachsen oder stagniert sind, wird laut Prognose fast ausschließlich die Verkleinerung der Haushalte zu einem Anstieg der Haushaltszahlen führen. Diese werden laut Prognose noch bis etwa zum Jahr 2030 wachsen. Längerfristig wird dort ein Rückgang der Haushaltszahlen und damit auch der Nachfrage nach Wohnraum erwartet.

***Das vergleichsweise moderate Wachstum der Region führte zu einem – verglichen mit anderen Regionen – geringeren Nachfragedruck und entspannteren Wohnungsmarkt. Mittel- bis langfristig kann dies jedoch zu Überangeboten in weniger attraktiven Lagen führen.***

Das vergleichsweise leichte Wachstum der Region in der Vergangenheit hat dazu geführt, dass der Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt – verglichen mit stärker wachsenden bundesdeutschen Großstadregionen – geringer ausfällt. Zwar sind auch in der Region Bremen die Preise in vielen attraktiven, zentralen bzw. gut durch den ÖPNV angebotenen Lagen relativ hoch und stärker gestiegen. In einigen Stadtteilen, Städten und Gemeinden der Region, in denen die Nachfrage geringer war, bewegen sich jedoch insbesondere die Preise von Bestandsimmobilien im Jahr 2015 auf einem vergleichsweise moderaten Niveau.

Eine den vorangegangenen Trends folgende anhaltende Suburbanisierung kann dazu führen, dass auch weniger integrierte und daher tendenziell preiswertere und verfügbare Lagen entwickelt werden. Diese können jedoch mittel- bis langfristig, d.h. in Zeiten rückläufiger Nachfrage, an Wert verlieren.

## 13.2 Soziale und ökonomische Polarisierung

***Innerhalb der Region bestehen Tendenzen einer sozialen und ökonomischen Polarisierung, die u.a. durch unterschiedliche Angebote auf dem Wohnungsmarkt verstärkt wird.***

Auf der Grundlage der Analyse der Indikatoren Haushaltseinkommen, Immobilienpreise, Anteile der Menschen, die von Transfereinkommen leben (Arbeitslosengeld, SGB II) wird eine soziale Polarisierung innerhalb der Region deutlich: In den beiden großen Städten in der Mitte der Region (Bremen und Delmenhorst) ist beispielsweise das verfügbare Haushaltseinkommen am geringsten, gleichzeitig leben dort, verglichen mit den meisten anderen Städten und Gemeinden der Region, die meisten Empfänger von Transferleistungen.

Auch das Wohnungsangebot der beiden großen Städte unterscheidet sich von den anderen Städten und Gemeinden der Region hinsichtlich seiner Struktur: In den großen Städten (in Bremen mehr als in Delmenhorst) gibt es tendenziell mehr kleinere und – insbesondere in einigen Bremer Stadtteilen – auch geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den anderen Kommunen überwiegen

Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die Zahl belegungsgebundener Wohnungen ist dort geringer. Gleichzeitig gibt es in Bremen auch Stadtteile, die sowohl hinsichtlich der Mieten als auch der Kaufpreise deutlich teurer sind als die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region.

Die soziale und ökonomische Polarisierung zieht sich demnach durch die gesamte Region und besteht einerseits innerhalb größerer Städte und andererseits zwischen einzelnen Städten und Gemeinden der Region.

## 13.3 Bezahlbarer Wohnraum

***Die Immobilien- und Baulandpreise sind in zentralen Bremer Stadtteilen und in einigen Städten und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens am höchsten. Hohe Preisunterschiede bestehen vor allem zwischen Neubauwohnungen und älteren Wohnungen oder Einfamilienhäusern. Die durchschnittlichen Angebotsmieten übersteigen in den zentral gelegenen Stadtteilen, Städten und Gemeinden die niedersächsischen und Bremer Fördermieten. Nur in wenigen Stadtteilen, Städten und Gemeinden lag der Median der Angebotsmieten im Jahr 2015 unterhalb der Fördermieten.***

Steigende Zuzüge in die Region, verbunden mit der anhaltenden Niedrigzinspolitik, haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass Investitionen auf dem Wohnungsmarkt wieder attraktiv wurden. Dies führte dazu, dass nach einer Phase relativer Stagnation im Wohnungsneubau wieder neue Wohnungen gebaut und neue Angebote geschaffen wurden und werden. Der Wohnungsmarkt in der Region Bremen erlebt aktuell eine neue Dynamik, die es ermöglicht ältere Quartiere zu qualifizieren und neue Quartiere zu entwickeln.

Andererseits führt diese neue Dynamik und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Immobilien in guten Lagen als Anlageobjekt – insbesondere nach Eigentumswohnungen – zu Preissteigerungen von Bauland und Immobilien. Zusätzlich bewirken höhere Baukosten von Geschosswohnungen, dass die Kaufpreise von Eigentumswohnungen in der gesamten Region sehr deutlich über denen von Bestandsimmobilien liegen. Die Mieten von freifinanzierten Neubauwohnungen sind entsprechend hoch.

Vergleichsweise hohe Immobilienpreise (Kaufpreise und Mieten) und Preissteigerungen betrafen in den letzten Jahren insbesondere die innerstädtischen Bremer Stadtteile sowie einige Städte und Gemeinden in der Nachbarschaft Bremens. Diese Preissteigerungen in den zentralen Bereichen der Region führten zu einer Verschlechterung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen (Familien, Senioren, junge Menschen). Schlimmstenfalls können sie eine Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte in andere Stadtteile, Städte oder Gemeinden bewirken. Damit würde die oben beschriebene soziale und ökonomische Polarisierung innerhalb der Region weiter zunehmen.

Die deutlich höheren Preise von neuen, kleineren und barrierefreien Wohnungen gegenüber älteren Bestandseigenheimen führen zudem dazu, dass Senioren der Schritt vom Einfamilienhaus in eine kleinere (Eigentums- oder Miet-)Wohnung erschwert wird. Beide Länder haben mit entsprechenden Wohnraumförderprogrammen auf diese Situation reagiert und stellen Mittel bereit, öffentlich geförderte und damit auch preisgebundene Wohnungen für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu bauen.

***Die Investitionsbereitschaft von kommunalen Wohnungsunternehmen hat in den letzten Jahren zugenommen, was in Verbindung mit der öffentlichen Förderung den Bau preisgebundener Wohnungen wieder möglich macht.***

In den meisten Städten und Gemeinden der Region verfügen Wohnungsbaugesellschaften, an denen Städte oder Landkreise wesentliche Anteile halten, über eigene Wohnungsbestände. Diese spielen häufig eine wichtige Rolle bei der Versorgung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen und vergrößern die Möglichkeiten einer längerfristigen kommunalen Einflussnahme auf den Wohnungsbau. Einige dieser Wohnungsbaugesellschaften, deren Schwerpunkt bislang auf der Verwaltung ihrer Bestände lag, investieren seit einigen Jahren wieder in Neubauten. Dabei setzen manche Wohnungsunternehmen auch auf den Bau öffentlich geförderter Wohnungen, während andere bislang vor allem freifinanzierten Wohnungsbau betrieben.

## 13.4 Angebotsvielfalt

***Die Vielfalt der Haushalte wird, bezogen auf ihre Größe und Wohnwünsche, weiter zunehmen. Dabei wird die Zahl kleiner Haushalte durch die älter werdende Bevölkerung weiter zunehmen. Die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungen wird daher steigen.***

Obwohl insgesamt in den niedersächsischen Städten und Gemeinden der Region der Bau von kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von Jahr zu Jahr deutlich zugelegt hat, liegt in vielen Städten und Gemeinden der Schwerpunkt der Entwicklung nach wie vor auf dem Neubau von Einfamilienhäusern. Dadurch entsteht eine wachsende Diskrepanz zwischen dem Angebot (EFH und große Wohnungen) und dem sich durch die Haushaltsentwicklung ergebenden Bedarf (kleine Wohnungen).

Zudem handelte es sich bei der Mehrzahl der realisierten Wohnungen im Geschosswohnungsbau um vergleichsweise hochpreisige frei finanzierte Wohnungen für Haushalte mit höherem Einkommen. Kleinere Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen können ihren Wunsch nach einer bezahlbaren, barrierefreien Wohnung aufgrund eines fehlenden Angebotes daher in vielen Städten und Gemeinden der Region nicht immer realisieren. In einigen niedersächsischen Städten und Gemeinden fehlen insbesondere Wohnungen für Senioren, junge „Starter“-Haushalte oder auch getrennt lebende Familienhaushalte. Daher besteht die Gefahr, dass diese Haushalte aufgrund des Mangels an Wohnraum auf andere Städte oder Gemeinden ausweichen müssen.

## 13.5 Bestandsentwicklung

***Bestandsimmobilien stellen den größten Teil des Wohnungsangebotes dar und sind in der Region Bremen vielerorts – im Vergleich zu anderen Großstadtreionen – relativ günstig. Gleichzeitig sind viele Bestandsquartiere durch die Verkleinerung der dort lebenden Haushalte von einer abnehmenden Bevölkerungsdichte betroffen, die die vorhandene Infrastruktur unwirtschaftlich machen kann.***



Die vielen älteren Bestände, insbesondere im Zentrum der Region, bilden den Grundstock der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Trotz Preissteigerungen sind die Preise für Bestandseigenheime und Bestandseigentumswohnungen in den meisten Stadtteilen, Städten und Gemeinden – mit Ausnahme der innerstädtischen Bremer Stadtteile – vergleichsweise moderat und lagen im Jahr 2015 unter 1.500 €/m<sup>2</sup>.

Außerdem gibt es in allen Gebietskörperschaften kommunale Wohnungsunternehmen, die Wohnungen zu relativ günstigen Bestandsmieten anbieten. Außerhalb des Kernbereiches der Region, in einigen kleineren Gemeinden, werden auch andere Wohnungen zu Mieten angeboten, die unterhalb der Fördermieten liegen.

Gerade in älteren Einfamilienhausgebieten übersteigt die Zahl der großen Wohnungen aber häufig die Zahl der großen Haushalte um ein Vielfaches. Eine wesentliche Ursache ist der Verbleib kleiner Haushalte in ihren mittlerweile zu groß gewordenen Familienwohnungen. Dies führt vielerorts zu einer abnehmenden Einwohnerdichte. Bereits heute verfügen Seniorenhaushalte bundesweit über den höchsten Durchschnitt an Wohnflächen. Alleinstehende Senioren, die Eigentümer ihrer Wohnung/ihres Hauses sind, bewohnen im Durchschnitt rund 100 m<sup>2</sup>, ein Senioreneigentümerpaar kommt immerhin auf rund 56,4 m<sup>2</sup> pro Person (vgl. Zensus 2011). Damit haben alleinstehende Senioren die höchste durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bzw. Haushalt.

Die rückläufige Einwohnerdichte kann in Bestandsquartieren zu einer geringeren Auslastung der öffentlichen und privaten Infrastruktur (ÖPNV, Einzelhandel, Ärzte etc.) führen und aufgrund der geringeren Wirtschaftlichkeit eine entsprechende „Ausdünnung“ bewirken.

Gleichzeitig haben einige Gespräche im Rahmen dieses Gutachtens zur Wohnungsmarktbeobachtung zu der Erkenntnis geführt, dass einige ältere Menschen zwar gewillt sind sich zu verkleinern, es jedoch an einem entsprechenden Angebot (attraktiv, barrierefrei, bezahlbar und in möglichst infrastrukturell gut ausgestatteter Lage) mangelt.

Mit zunehmenden Umzügen kleinerer Haushalte aus großen älteren Häusern oder Wohnungen in kleinere Wohnungen oder durch die Entwicklung von Einliegerwohnungen in älteren Gebäuden würde das Angebot an bezahlbaren Bestandswohnungen steigen. Damit würden gleichzeitig Investitionen in Altbestände vorgenommen, die dazu beitragen ältere Quartiere attraktiv zu erhalten und energetisch zu ertüchtigen. Eine Unterstützung und gezielte Steuerung dieser Prozesse durch die Kommunen birgt die Chance, die Quartiere als Alternative zum Neubau zu stärken und auf neue Flächenausweisungen zu verzichten. Vorhandene Infrastruktur könnte damit gleichzeitig gestützt werden.

## 13.6 Neubauegebiete

***Ein Großteil der regionalen Flächenpotenziale für Neubauten befindet sich in guten Lagen (gut mit Infrastruktur ausgestattet, innerhalb des Siedlungsgebietes), ein Teil liegt jedoch auch in weniger integrierten Lagen. Die Entwicklung von günstig gelegenen Neubauegebieten mit einem angemessenen Wohnungsangebot stellt daher für die Städte und Gemeinden eine ganz besondere Herausforderung dar, die mit spezifischen Chancen und Risiken verbunden ist.***

Die Region verfügt über eine hohe Zahl an Flächenpotenzialen für den Neubau. Die Mehrheit dieser Potenziale liegt in raumordnerisch favorisierten und infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs. Aufgrund von mangelnder Flächenverfügbarkeit bzw. geringer Verkaufsbereitschaft von Eigentümern zu einem angemessenen Preis tendieren jedoch einige Städte und Gemeinden mittlerweile zu einer Flächenentwicklung in weniger integrierten Lagen bzw. in kleinen Ortsteilen, die über eine mangelhafte Infrastrukturausstattung und Anbindung durch den ÖPNV verfügen. Eine Entwicklung dieser Flächen würde nicht nur zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft sondern auch zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung durch Autoverkehr führen.

Aufgrund des seit 2013 geltenden Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr und die zunehmende Inanspruchnahme eines solchen Platzes durch berufstätige Eltern, wird die Entwicklung neuer Baugebiete von einigen Städten und Gemeinden zunehmend vorsichtig angegangen. Denn neue Wohngebiete, insbesondere mit Angeboten für Familien, steigern den Ausbaubedarf der Kindertagesbetreuung und führen sowohl zu hohen Investitionskosten sowie zu dauerhaften Betriebskosten für die Städte und Gemeinden.

Andererseits besteht aber auch die Befürchtung, dass zu geringe Möglichkeiten des Neubaus die eigene bauwillige Bevölkerung aus der Stadt oder Gemeinde verdrängt und die Baulandpreise aufgrund eines zu knappen Angebots in die Höhe treibt. Es ist also die Balance zu halten zwischen einer angemessenen Menge an Neubaugebieten bzw. zu bebauenden Grundstücken, der Art der Wohnungen und der zu entwickelnden Lagen – und dies zusätzlich vor dem Hintergrund einer stellenweise geringen Flächenverfügbarkeit.

### 13.7 Siedlungsdichten und Baukultur

**Die meisten vorhandenen oder geplanten Quartiere in den niedersächsischen Städten und Gemeinden sind baulich vergleichsweise gering verdichtet. Dies befördert zum einen die Zersiedelung der Region, zum anderen führt dies zu einer geringen Einwohnerdichte. Der wirtschaftliche Betrieb einer wohnungsnahen Infrastruktur wird dadurch erschwert.**

Während im Oberzentrum Bremen in den meisten Stadtteilen die Bebauungsdichten vorhandener und neuer Wohnquartiere im Vergleich zu den niedersächsischen Städten und Gemeinden hoch sind, werden neue Bauflächen außerhalb Bremes nach wie vor überwiegend in geringer Dichte entwickelt. Laut Vertreterinnen und Vertreter der niedersächsischen Städte und Gemeinden werde damit insbesondere dem Wunsch von Familienhaushalten entsprochen, auf großen Grundstücken mit einem frei stehenden Einfamilienhaus zu leben. Diese vielerorts geringen Dichten von Neubaugebieten führen jedoch zu einer zunehmenden Zersiedelung und einem Anstieg des Verkehrs.

Parallel zu der Entwicklung von Siedlungsgebieten in geringer Dichte lässt sich jedoch ein weiterer Trend beobachten. Der insbesondere in zentralen Lagen weitestgehend ungesteuerte Ersatz von Einfamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser bewirkt aktuell in vielen Städten und Gemeinden stellenweise eine höhere Verdichtung. Diese wird kontrovers beurteilt. Einerseits trägt eine solche bauliche Nachverdichtung dazu bei, die Einwohnerdichte zu vergrößern und leistet damit einen Beitrag zur Infrastrukturauslastung. Andererseits verändern die deutlich größeren Baukörper und die Anlage der erforderlichen Stellplätze den Charakter von älteren Quartieren und können sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken.

### 13.8 Fragestellungen

Aus den oben beschriebenen Herausforderungen lassen sich die folgenden Fragen für eine künftige Strategie ableiten, die sich sowohl auf mögliche Ziele als auch auf mögliche Maßnahmen beziehen.

Politisch-normative Fragen (= Fragen zu möglichen Zielen)

- Sollen Wohnungsangebote bezüglich ihrer Preise und Qualitäten insgesamt stärker in der Region verteilt werden? Und wenn ja, welche Lagen eignen sich für die Entwicklung?
- Soll eine stärkere Mischung und Vielfalt von Wohnungsangeboten in höherer Dichte angestrebt werden?
- Welche Dichten sind in welchen Lagen angemessen?
- Welche Angebote in welchen Lagen können dazu beitragen, die soziale und ökonomische Polarisierung innerhalb der Region zu verringern?
- Wie genau lässt sich bezahlbarer Wohnraum definieren bzw. was gilt über den öffentlich geförderten Wohnungsbau hinaus ebenfalls als bezahlbarer Wohnraum und wer sind die Zielgruppen?
- Welche Kriterien sollten vorrangig für die Entwicklung neuer Baugebiete zugrunde gelegt werden?
- Welche Akteure und Instrumente sind dazu geeignet die entsprechenden Angebote umzusetzen?

Technisch-administrative Fragen (= Fragen zu möglichen Maßnahmen/Instrumenten)

- Welche Maßnahmen (bezogen auf den Neubau oder die Bestandsentwicklung) können dazu beitragen, die Vielfalt der Wohnangebote hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisen und Lagen zu vergrößern?
- Durch welche Instrumente können Städte und Gemeinden dazu beitragen, bedarfsgerechte Angebote für unterschiedliche Haushalte (z.B. Seniorenhaushalte, junge „Starter“-Haushalte oder Alleinerziehende) zu verbessern?
- Wie kann der Wohnungsbestand als wichtigste Größe des bezahlbaren Wohnraums preiswert erhalten und weiter entwickelt werden?
- Wie kann der Generationswechsel in Bestandsgebieten zielgerichtet unterstützt werden?
- Wie können Baulandpreissteigerungen bzw. der Preisanstieg im Wohnungsbau gebremst werden?
- Wie können Verhandlungen mit Flächeneigentümern an raumordnerisch und städtebaulich sinnvollen Standorten erleichtert werden?
- Wie können kommunale bzw. gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften regionsweit stärker in den Neubau bezahlbarer Wohnungen eingebunden werden?
- Wie kann die Einwohnerdichte stabilisiert sowie angemessene bauliche Dichten von bestehenden Quartieren oder Neubaugebieten entsprechend der lokalen Baukultur entwickelt werden?
- Wie lassen sich die Kosten von Neubaugebieten optimieren bzw. welche Instrumente können zur Folgekostenabschätzung und Folgekostenbewältigung von Neubaugebieten herangezogen werden?

## 13.9 Herausforderungen nach Stadt- und Gemeindetypen

Für die unterschiedlichen Stadt- und Gemeindetypen ergeben sich die folgenden Herausforderungen:

### **Wachsende große Städte der Region**

- Die sehr unterschiedlichen Miet- und Kaufpreise innerhalb der Städte können die sozialräumliche Polarisierung verstärken.
- Die größere Zahl kleinerer und in einigen Stadtteilen besonders preiswerter Wohnungen befördert den Zuzug kleinerer und einkommensschwacher Haushalte.
- Durch weitere Zuzüge aus dem Ausland kann der Integrationsbedarf in einzelnen Stadtteilen steigen.
- Die verglichen mit den anderen Städten und Gemeinden der Region geringere Eigentumsquote kann die Nachfrage nach Eigentum verstärken.

### **Wachsende Städte und Gemeinden, überwiegend in direkter Nachbarschaft Bremens**

- Der starke Zuzug insbesondere durch Familien mit Kindern kann zu hohen Kosten für die Anpassung der Infrastruktur führen.
- Die geringe Flächenverfügbarkeit und die hohen Baulandpreise erschweren die Entwicklung von bezahlbaren kleinen Wohnungen, so dass für kleine Haushalte ein Engpass entstehen kann.

### **Leicht wachsende und stagnierende Städte und Gemeinden**

- Der Schwerpunkt des Wohnungsbestands liegt dort überwiegend (nicht überall) stärker auf Einfamilienhäusern, so dass der Mangel an kleineren Wohnungen dort noch größer ist.
- Insgesamt ist die Nachfrage trotz niedrigerer Baulandpreise geringer als in der übrigen Region, so dass die Gefahr eines mittelfristigen Überangebots an Einfamilienhäusern dort größer sein kann.
- In Wörpswede kann die hohe Zuwanderung durch Senioren zu einem künftig steigenden Pflegebedarf führen.

### **Wachsende Mittelzentren am Rand der Region**

- Die geringe Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen in Verbindung mit einer engen Verflechtung mit den Nachbargemeinden kann dazu führen, dass Haushalte in kleinere Gemeinden abwandern und die Verkehrsbelastung zunimmt.

# 14 Handlungsbedarfe

## **Dauerhafte Beobachtung und kontinuierlicher Austausch von allen relevanten Akteuren zum regionalen Wohnungsmarkt**

Grundsätzlich muss berücksichtigt werden, dass der regionale Wohnungsmarkt und die Attraktivität von Investitionen auch von übergeordneten Rahmenbedingungen – wie beispielsweise von anhaltend niedrigen Zinsen – abhängig sind. Veränderungen dieser Rahmenbedingungen, wie beispielsweise ein Anstieg der Zinsen, kann einerseits die Nachfrage nach Wohneigentum verringern oder andererseits zu einem Preisverfall in weniger nachgefragten Lagen führen. Er kann aber auch dazu beitragen, dass Investitionen in Wohneigentum als Kapitalanlage weniger interessant für private Kleinanleger werden. Damit verringert sich auf der einen Seite der Preisdruck auf der anderen Seite aber auch die Attraktivität von Investitionen.

Aufgrund dieser Komplexität und Vielfalt des Wohnungsmarktes in Abhängigkeit von übergeordneten Rahmenbedingungen, Lagen und Akteuren und deren individuellen Beurteilungen der Marktlage, bedarf der Wohnungsmarkt einer nicht nur einmaligen sondern kontinuierlichen Beobachtung. Diese sollte mit einer stetigen, darauf aufbauenden Debatte mit allen relevanten Akteuren (d.h. Vertreterinnen und Vertreter der Kommunen, der Immobilienwirtschaft, der beiden Investitionsbanken, der Gutachterausschüsse etc.) verknüpft sein.

## **Regionale Abstimmung der kommunalen Entwicklung**

Die Ergebnisse der Analyse haben gezeigt, dass die kommunalen Wohnungsmärkte in der Region eng miteinander verflochten sind und die Landes-, Stadt- und Gemeindegrenzen für Wohnungssuchende nur eine geringe Rolle spielen. Letztlich folgt die Nachfrage zu einem wesentlichen Teil dem Angebot. Daher kann eine nicht regional abgestimmte Entwicklung Segregation und Flächenkonkurrenz befördern und Fehlinvestitionen zur Folge haben.

Sofern die Flächenentwicklung der Entwicklung der Vergangenheit folgt, würden einige Städte und Gemeinden weiter vergleichsweise einseitig durch Einfamilienhäuser wachsen, während

andere ihren Schwerpunkt weiter auf öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau setzen. Diese Verteilung innerhalb der Region hat Konsequenzen für die Bevölkerungsverteilung und Infrastruktur. Daher bedürfen die folgenden Aspekte einer Abstimmung:

- Standorte der Siedlungsentwicklung: Eine Abstimmung der Standorte und Standortkriterien kann dazu beitragen Infrastrukturfolgekosten zu minimieren und ein mittel- bis langfristiges Überangebot zu vermeiden.
- Angebotsvielfalt und Bebauungsdichten: Eine Vielfalt von Wohnungsangeboten, auch verbunden mit einer stellenweise höheren Dichte, werden der gesellschaftlichen Vielfalt gerecht und erleichtern auch künftig einen Generationswechsel und die Auslastung privater und öffentlicher Infrastruktur. Dabei ist zu klären, welche Verteilung unterschiedlicher Angebote innerhalb der Region die Resilienz gegenüber künftigen Entwicklungen steigern kann.
- Verteilung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus: Eine zu starke Konzentration von öffentlich geförderten Wohnungen in einzelnen Stadtteilen, Städten und Gemeinden befördert die soziale Segregation und erhöht damit die volkswirtschaftlichen Gesamtkosten. Deren Abstimmung kann zu einer Verringerung eventuell auftretender negativer Folgen beitragen.

## **Regionaler Austausch zu vergleichbaren Herausforderungen zur Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit**

Bereits die Diskussionen im Rahmen des vorliegenden Gutachtens haben gezeigt, wie wichtig ein regionaler Austausch ist. Die Bereitschaft eigene Erfahrungen zu präsentieren und der Wunsch von den Erkenntnissen anderer zu lernen ist weit verbreitet. Neben dem Erfahrungsaustausch zu den in Kap. 12 dargestellten und bereits durch die Kommunen erprobten Instrumente, sollte nach Ansicht vieler kommunaler Vertreterinnen und Vertreter insbesondere die – bislang noch wenig verbreitete – bedarfsgerechte Ergänzung und Entwicklung von Bestandsgebieten Gegenstand eines fachlichen Austauschs sein. Zudem können aus dem fachlichen Austausch auch gemeinsame Projekte oder Instrumente erwachsen, die dazu beitragen, die kommunale Handlungsfähigkeit zu stärken.

# 15 Eckpunkte für eine regionale Wohnungsmarktstrategie

Um den regionalen Wohnungsmarkt auch für die Zukunft stabil aufzustellen, ist eine gemeinsame Strategie sinnvoll, die in einem engen Aushandlungsprozess zwischen Verwaltung und Politik der Mitgliedskommunen und unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft als Partner der Kommunen entwickelt wird. Dazu werden aus gutachterlicher Sicht die folgenden Schritte empfohlen:

## 1. Gemeinsames Problemverständnis

Die Grundlage für die Entwicklung einer gemeinsamen Strategie ist zunächst ein interkommunal geteiltes Problemverständnis. Der erste Schritt besteht entsprechend darin, die wesentlichen in diesem Bericht zur Wohnungsmarktanalyse aufgezeigten Ergebnisse und Handlungserfordernisse mit den relevanten Akteuren der Region rückzukoppeln und ein gemeinsames Verständnis der Qualitäten und Handlungserfordernisse innerhalb der Region Bremen zu gewinnen.

## 2. Zielentwicklung

Erst auf der Grundlage eines gemeinsamen Problemverständnisses können gemeinsame Ziele konkretisiert werden. Die (offenkundigen) Ziele des Projektes, wie „bezahlbarer Wohnraum für alle“, die Schaffung eines nachfragegerechten Angebotes auf dem Wohnungsmarkt oder die Konzentration von Neubauf Flächen an infrastrukturell gut gelegenen Standorten, müssen gemäß der oben beschriebenen Handlungsbedarfe weiter konkretisiert und als gemeinsame Ziele der Region kommuniziert und beschlossen werden.

## 3. Entwicklung und Priorisierung von Maßnahmen und Schlüsselprojekten

Wesentlicher Bestandteil der Strategie ist die Entwicklung von Maßnahmen, die den oben genannten Herausforderungen aus unterschiedlichen Richtungen begegnen. Dazu werden hier die folgenden Maßnahmenbündel vorgeschlagen:

- Kommunikation: Die Städte und Gemeinden der Region sind entscheidende Akteure zur Steuerung des Wohnungsmarktes. Kommunen in die Lage zu versetzen mit regionaler Perspektive lokal verantwortlich zu handeln, ist

daher ein wesentlicher Maßnahmenansatz. Das baurechtliche und informelle Instrumentarium von Kommunen zur Gestaltung der Siedlungsflächenentwicklung wird bereits umfangreich angewendet. Von kommunalem Zwischenerwerb von Flächen über städtebauliche Verträge bis zur kommunalen Förderung von Starterhaushalten oder politisch beschlossenen Quoten für öffentlich geförderte oder bezahlbare Wohnungen, stehen den Städten und Gemeinden viele Handlungsoptionen zur Verfügung. Allerdings ist nicht in jeder Ausgangslage jedes Instrument gleich gut geeignet und nicht in jeder Kommune ist jedes Instrument gleich gut bekannt oder bereits genutzt worden. Der interkommunale Austausch über Erfahrungen mit dem bestehenden Instrumentarium sowie die Beratung von Stadt- und Gemeinderäten zur Siedlungsflächenentwicklung und Baukultur sind daher wichtige potenzielle Umsetzungsmaßnahmen. Damit kann das Thema Steuerung des Wohnungsmarktes innerhalb der Region qualitativ aufgewertet und inhaltlich vereinheitlicht sowie kommunales Handeln mit regionaler Perspektive zusammengeführt werden.

- Kooperation: Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in der Region ist durch bestehende öffentliche Wohnungsbauunternehmen kaum zu realisieren, da es sich bei vielen Unternehmen um Bestandhalter handelt. Zur Erhöhung der Handlungsfähigkeit der Kommunen wurde daher bereits intensiv die Möglichkeit der Expansion bestehender oder die Gründung neuer Wohnungsbaugesellschaften diskutiert. Dabei ist insbesondere die Kooperation mehrerer Kommunen in Teilräumen der Region ein gangbares Mittel, um eine Aufgabe, die für eine einzelne Kommune zu groß wäre, gemeinsam zu bewältigen. Um auch die Wohnungswirtschaft intensiver in den Prozess einzubinden, erscheint beispielsweise eine Institutionalisierung der Kooperation durch die Gründung eines regionalen Bündnisses für bezahlbares Wohnen eine Möglichkeit. Dies kann dazu beitragen, das Thema auch auf politischer Ebene zusammenzuhalten und den strategischen Prozess zu verstetigen.

- **Koordination:** Zur regionalen Abstimmung der Siedlungsflächenentwicklung gibt es keine formellen Instrumente in der Region Bremen. Die Regionalplanung der Landkreise sowie die vorbereitende Bauleitplanung der beiden kreisfreien Städte setzt stellenweise unterschiedliche Schwerpunkte und bedient sich dabei unterschiedlicher Steuerungsinstrumente (Ziele oder Grundsätze der Raumordnung). Abgestimmte Kriterien zur künftigen Flächenentwicklung können einen Rahmen für die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung sowie eine Grundlage für andere Fachplanungen (Soziales, Verkehr, ÖPNV) darstellen.
- **Kontinuität:** Der Aufbau eines kontinuierlichen Wohnungsmarktmonitorings durch den Kommunalverbund ermöglicht die fortlaufende Analyse und vereinfacht regionale und kommunale Abstimmungen durch schnelleren und einfacheren Datenzugang sowie regional einheitliche Datengrundlagen. Seitens der Kommunen gibt es eine große Nachfrage nach Daten für eigene Planungen und Vergleiche mit angrenzenden Kommunen, die bislang nur schwer möglich waren. Allerdings zeigt die Datenanalyse auch, dass viele Indikatoren nicht ohne weiteres in eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung eingepflegt werden können. Es bedarf daher weitergehender Abstimmungen und Kooperationen mit den datenhaltenden Stellen in der Region, um einen unkomplizierten und regelmäßigen Datenfluss gewährleisten zu können.

Für die Entwicklung der Maßnahmen bilden die vielfältigen Aktivitäten der Städte, Gemeinden und Landkreise eine wichtige Grundlage. Daraus lassen sich im Rahmen der Strategie erste Schlüsselprojekte entwickeln.

#### **4. Beschluss einer Strategie**

Die Strategie bedarf – um nachhaltige Wirksamkeit entfalten zu können – eines breiten regionalen Konsenses, der in einem entsprechenden Beschluss seine Verbindlichkeit entfaltet. Dieser bildet daher den Abschluss der Strategiephase und gleichzeitig den Auftakt zu ersten Umsetzungsschritten.

## Endnoten

<sup>1</sup> [http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/N/naturliche\\_bevoelkerungsbewegung.html](http://www.bib-demografie.de/SharedDocs/Glossareintraege/DE/N/naturliche_bevoelkerungsbewegung.html)

<sup>2</sup> Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahlen aus der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus aus dem Jahr 2011 stammen. Aktuelle Zahlen liegen dazu nicht vor.

## Literatur

Arbeitskreis „Bezahlbarer Wohnraum“ (2016): Präsentation Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Achim

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2015): Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016, in Analysen Bau.Stadt.Raum Band 12, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)(Hg.)(2017a): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? In: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2017b): Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum, Analyse der Baulandpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, Bonn

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2018): Karten und Grafiken, Angebotsmieten 2017, Anstieg der Angebotsmieten 2016/2017 In: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2018-presse-meldung-wohnungsmieten.html>, letzter Zugriff 1.3.2018

Cima Institut für Regionalwirtschaft (2012) (NBank): Wohnungs- und Standortprognose 2030 für Niedersachsen, Hannover

D\_STATIS (2013): Gebäude- und Wohnungszählung – Merkmale der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011

Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU); Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (VHW)(Hg.)(2017): Roadmap Bodenpolitik - Bodenpolitische Agenda 2020-2030 - Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen, Eckpunktepapier, Berlin

Deutscher Städtetag (2017) (Hg.): Markt für Wohnimmobilien 2016, Blitzumfrage des Deutschen Städtetages mit Prognose für 2017, Köln

Empirica (2011): Empirica-Gutachten: Neubaunachfrage bis 2030: Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030, Herbsttreffen BAK.WOB 2011 am 24./25.11. in Düsseldorf

Engel & Völkers Residential GmbH (Hg.) (2015): Wohnimmobilien, Marktbericht Deutschland 2015/2016, Hamburg

Forschung + Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) (2015): F+B-Wohn-Index Deutschland 2015, Quartalsbericht III-2015, Datenstand Q2 2015, Hamburg

Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Hg.) (2017a): Wohnen und Bauen – Monitoring 2016, Bremen

Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Hg.) (2017b): Wohnbauflächen in Bremen bis 2020, Bremen

Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV) (2017c): Bremer Bündnis für Wohnen – 3. Wohnraumförderungsprogramm - Auszug aus den Förderungsbedingungen vom 14.11.2017, Bremen

Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV) (2018): Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 06.03.2017, Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme (Land) vom 02.03.2018, Bremen



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) (2016): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen (Hg.) (2015): Geschäftsbericht 2015, Bremen

GEWOS (2015): „Schlüssiges Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft Delmenhorst 2015, Hamburg

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (2015b): Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen, Bericht im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen - Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Hamburg/Bremen

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (2010) (Hg.): Demografie-Bericht, Delmenhorst

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (2015) (Hg.): Grundsatzbeschluss zur Kooperativen Regionalentwicklung, Delmenhorst

Landkreis Diepholz (2016): Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Diepholz, Bochum

Landkreis Oldenburg (2016): Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Oldenburg – Überblick und Zusammenfassung sowie Teilberichte Dötlingen, Ganderkesee, Harpstedt

Landkreis Verden (2017): Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Verden - Überblick und Zusammenfassung sowie Teilberichte Ottersberg, Oytzen, Thedinghausen

Landkreis Wesermarsch (2014): Mietspiegel 2013 des Landkreises Wesermarsch, Brake (Utw.)

Landkreis Wesermarsch (2016): Wohnraumversorgungskonzept für die Städte und Gemeinden der Wesermarsch, Brake (Utw.)

NBank (2017): Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017: Bezahlbares Wohnen für alle Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 2035, Hannover

Senatorin für Soziales Jugend, Frauen, Integration und Sport (2016): Zugang und Aufnahme von Flüchtlingen in Bremen, Stand: 8. Dez. 2015 (akt. 06.01.2016) In: <http://www.uni-bremen.de/>

Stadt Achim (2017): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Achim, Achim

Stadt Delmenhorst (2016): Wohnungsmarktbericht Stadt Delmenhorst 2016, Delmenhorst

Stadt Verden (2017): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Verden, Verden

Stadt Wildeshausen (2016): Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Wildeshausen, Wildeshausen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hg.) (2015): Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland, Endgültige Ergebnisse, Hannover

Statistisches Landesamt Bremen (Hg.) (2008): Statistisches Jahrbuch 2008, Bremen

Statistisches Landesamt Bremen (Hg.) (2017): Bremen in Zahlen 2017, Bremen

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) (Hg.) (2016): WohnenPlus, Eine Initiative des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss, Berlin

### **Grundstücksmarktberichte**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg (Hg.) (2012): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen (Hg.) (2012): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden (Hg.) (2012): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg (Hg.) (2012): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf (Hg.) (2012): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Bremen (Hg.) (2012): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg (Hg.) (2016): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf (Hg.)(2016): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden (Hg.)(2016): Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Bremen (Hg.)(2016): Grundstücksmarktbericht

### **Quellen zu bundesweiten Trends**

Bundeszentrale für politische Bildung 2015:  
<http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61541/altersstruktur>, letzter Zugriff 2.3.2018

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Geburten.html>, letzter Zugriff 2.3.2018

Statistisches Landesamt 2016: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Geburten/Geburten.html>, letzter Zugriff 2.3.2018

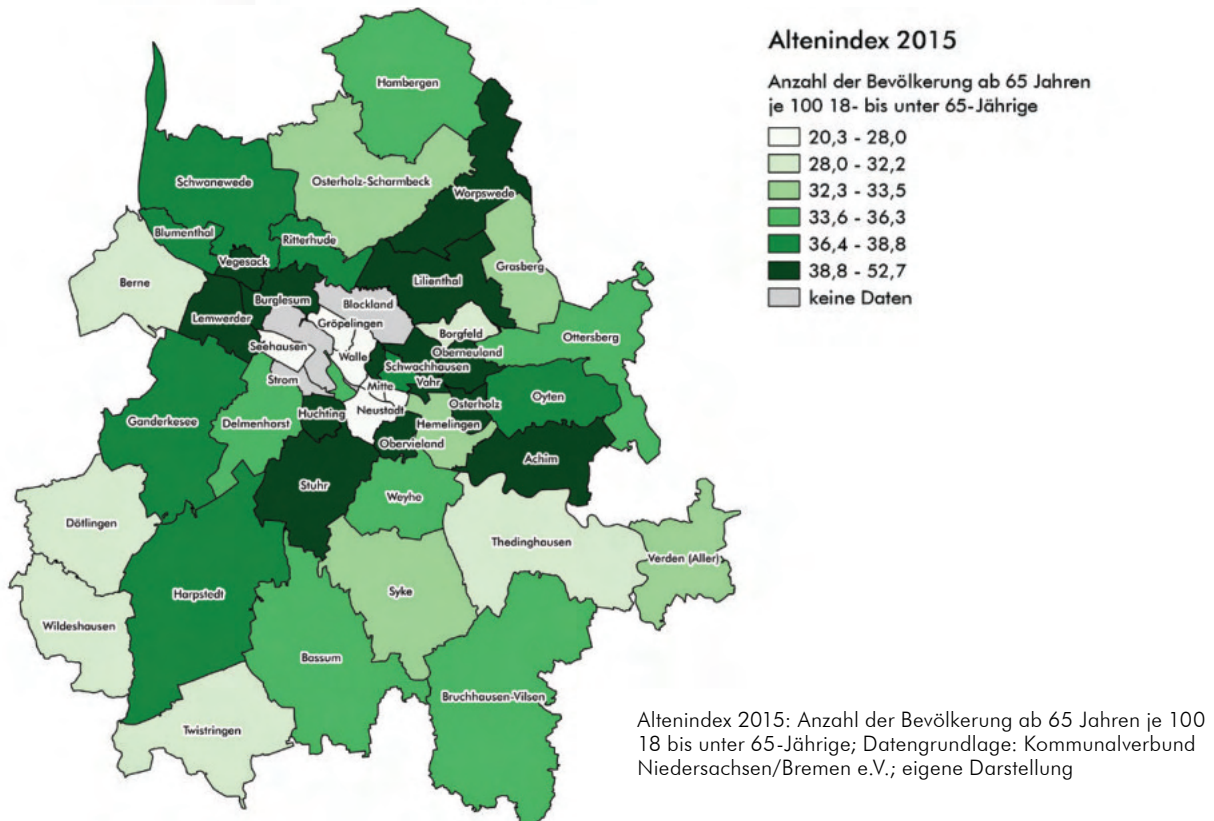
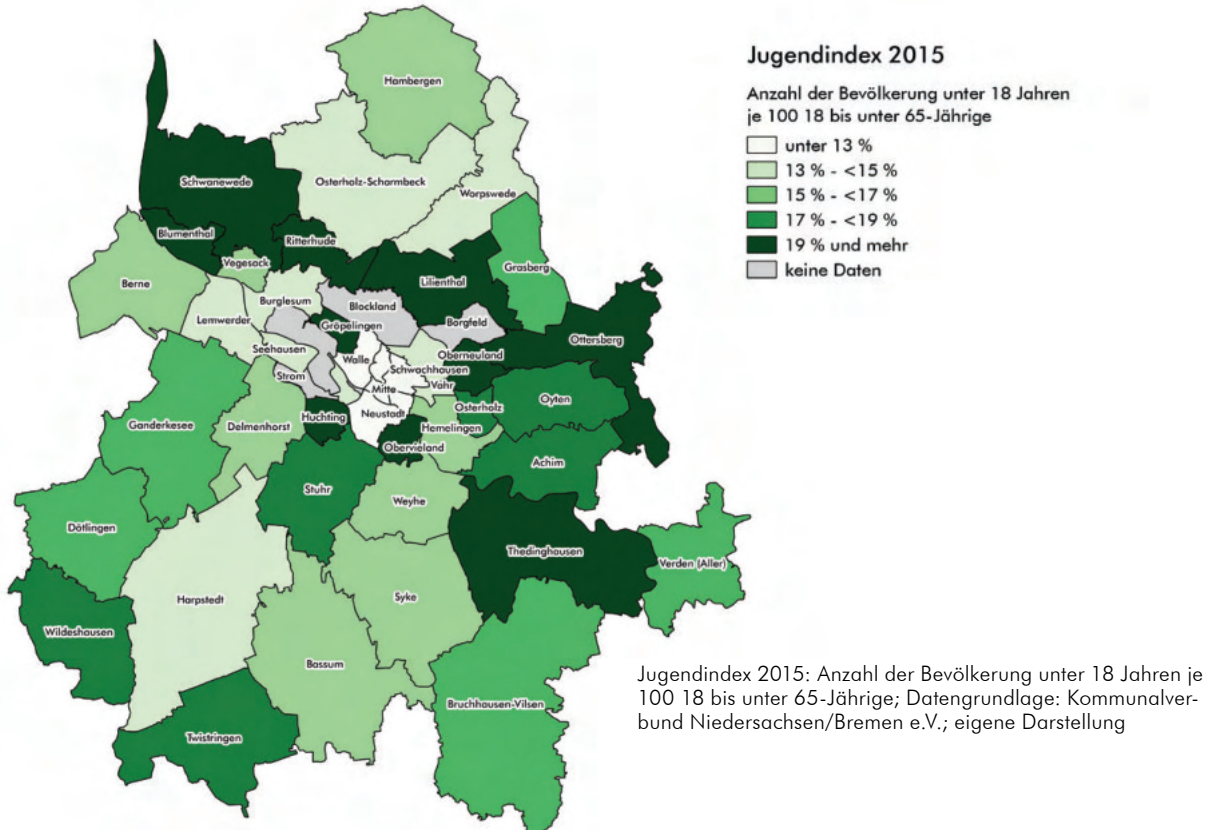
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/256372/umfrage/studierende-an-hochschulen-in-bremen/>, letzter Zugriff 2.3.2018

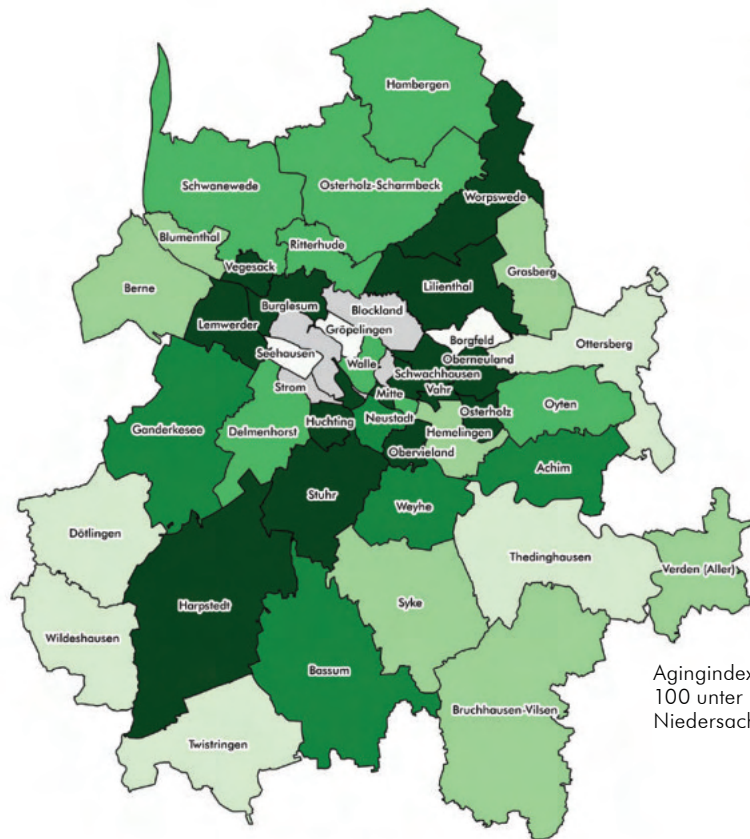
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/221/umfrage/anzahl-der-studenten-an-deutschen-hochschulen/>, letzter Zugriff 2.3.2018



# 16 Anlage

## 16.1 Demographieindizes



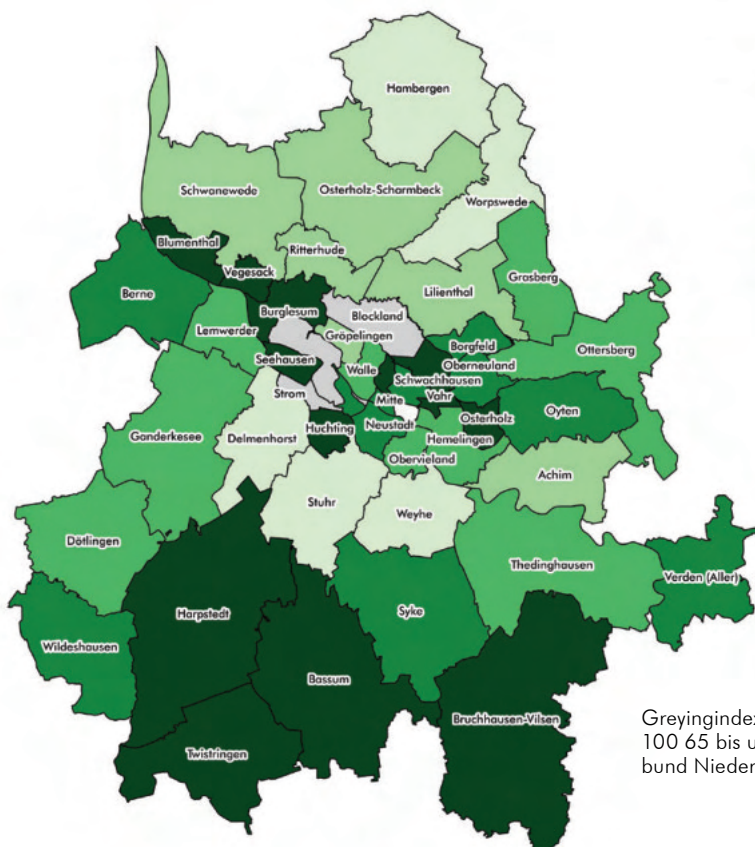


### Agingindex 2015

Anzahl der Bevölkerung ab 65 Jahren je 100 unter 18-Jährige

- ☐ unter 98,4
- ☐ 98,4 - 117,5
- ☐ 117,6 - 125,3
- ☐ 125,4 - 132,2
- ☐ 132,3 - 142,8
- ☐ 142,9 - 182,1
- ☐ keine Daten

Agingindex 2015: Anzahl der Bevölkerung ab 65 Jahren je 100 unter 18-Jährige; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung



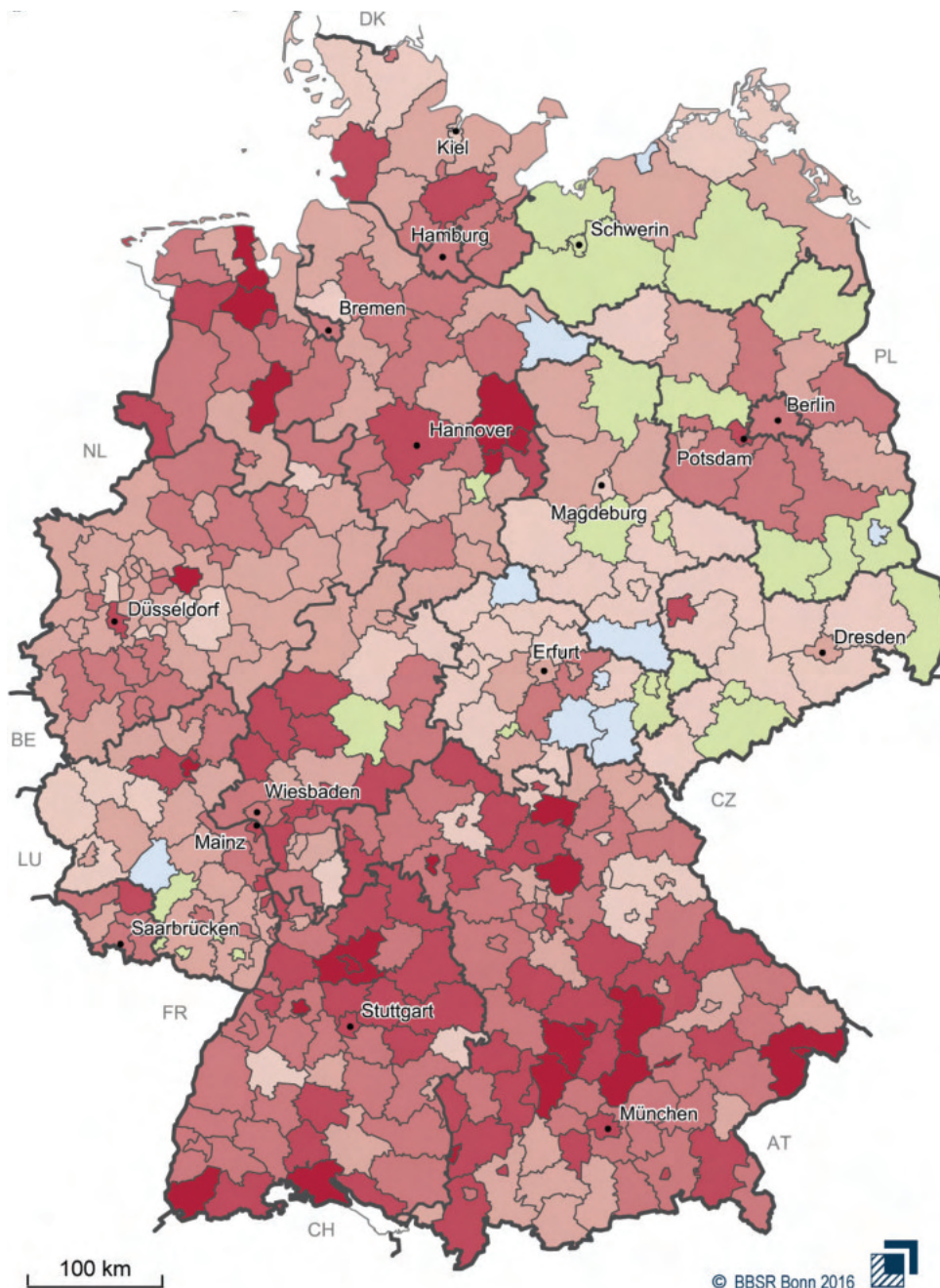
### Greyingindex 2015

Anzahl der Bevölkerung ab 80 Jahren je 100 65 bis unter 80-Jährige

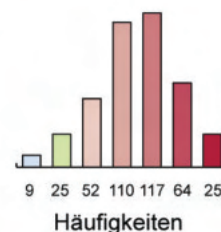
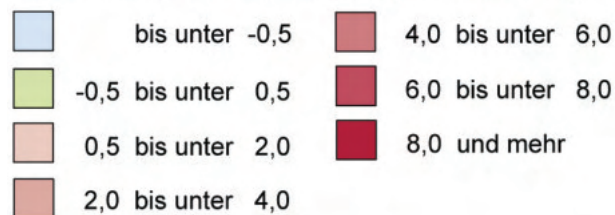
- ☐ unter 29,1
- ☐ 29,1 - 30,2
- ☐ 30,3 - 31,9
- ☐ 32,0 - 34,0
- ☐ 34,1 - 36,7
- ☐ über 36,8
- ☐ keine Daten

Greyingindex 2015: Anzahl der Bevölkerung ab 80 Jahren je 100 65 bis unter 80-Jährige; Datengrundlage: Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.; eigene Darstellung

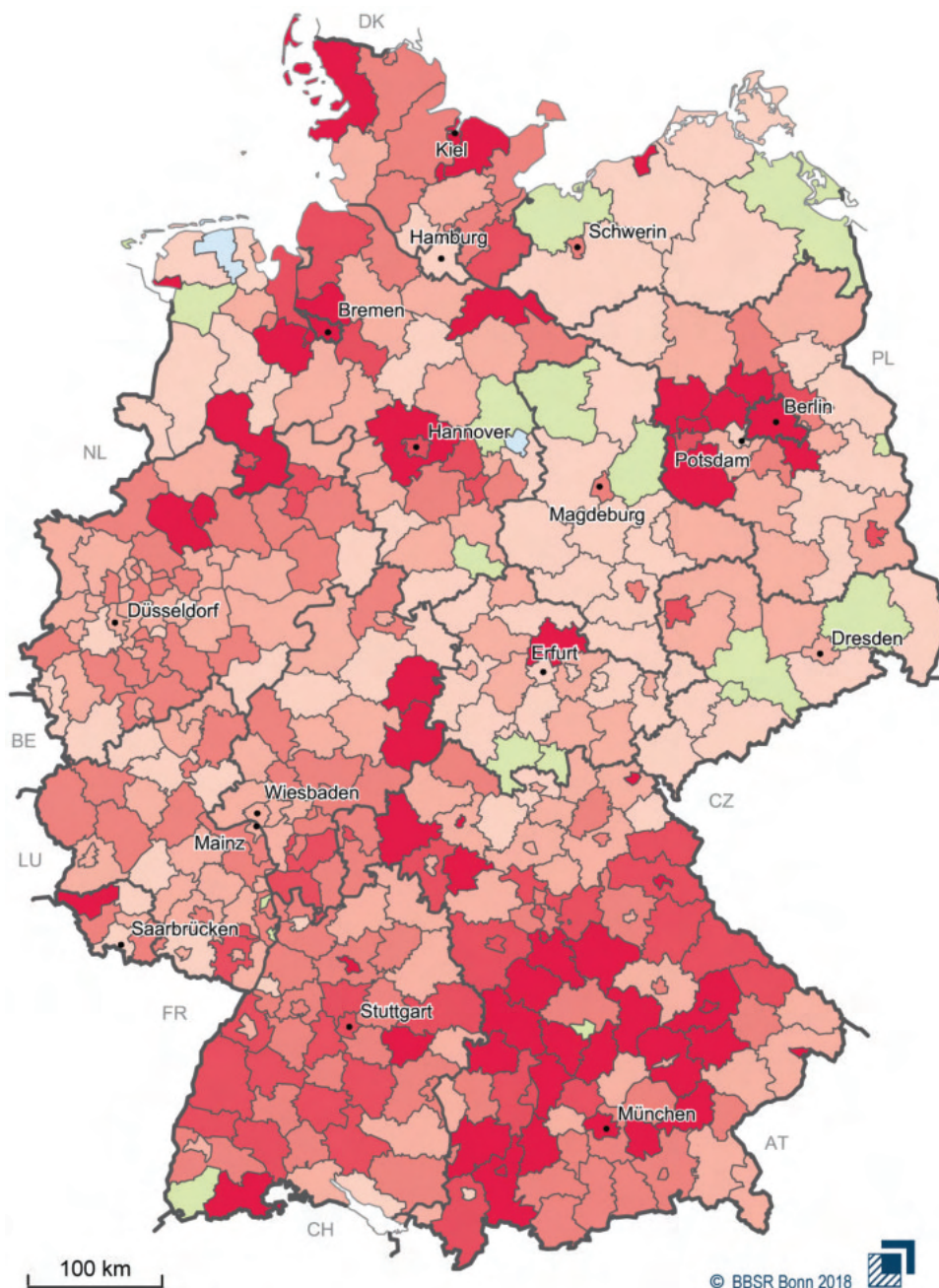
## 16.2 Entwicklung der Angebotsmieten



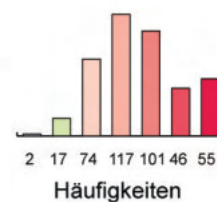
**Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) 1. Hj. 2015 bis 1. Hj. 2016 in %**



Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsmieten (Angebotsmieten nettokalt) 1. Hj. 2015 bis 1. Hj. 2016 in %; Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Datenbasis: IDN ImmoDaten GmbH; Geometrische Grundlage: BKG Kreise 31.12.2014



**Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten  
(Angebotsrenten nettokalt) 2016 bis 2017 in %**

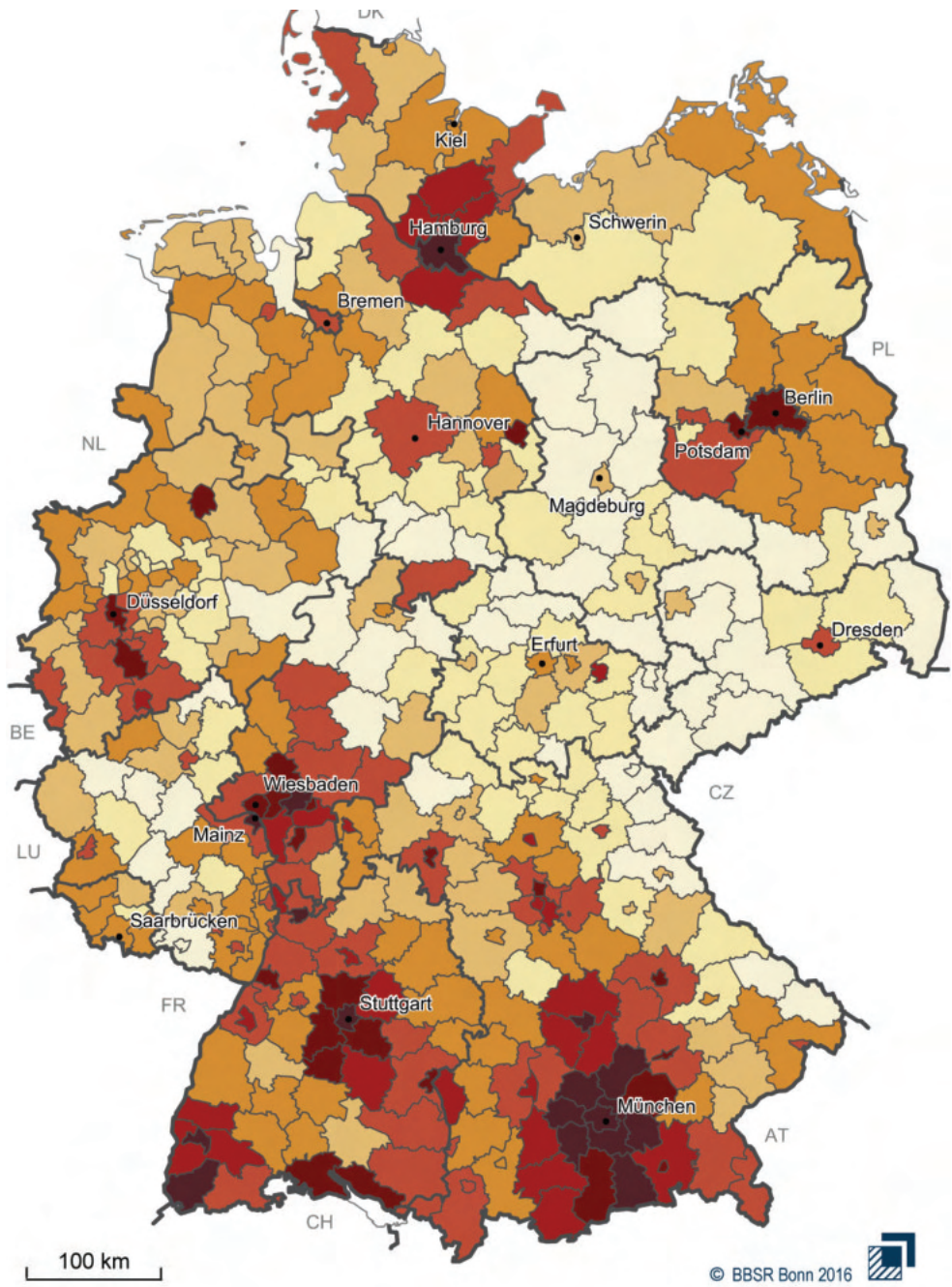


**Anmerkungen:**

In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum; Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

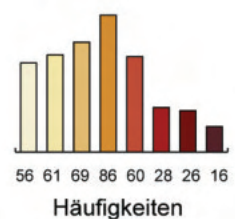
Entwicklung der Erst- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten nettokalt) 2016 bis 2017 in %;  
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Datenbasis: IDN ImmoDaten GmbH; Geometrische Grundlage: Wmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert) 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG

### 16.3 Angebotsmieten 1. Hj. 2016 und 2017



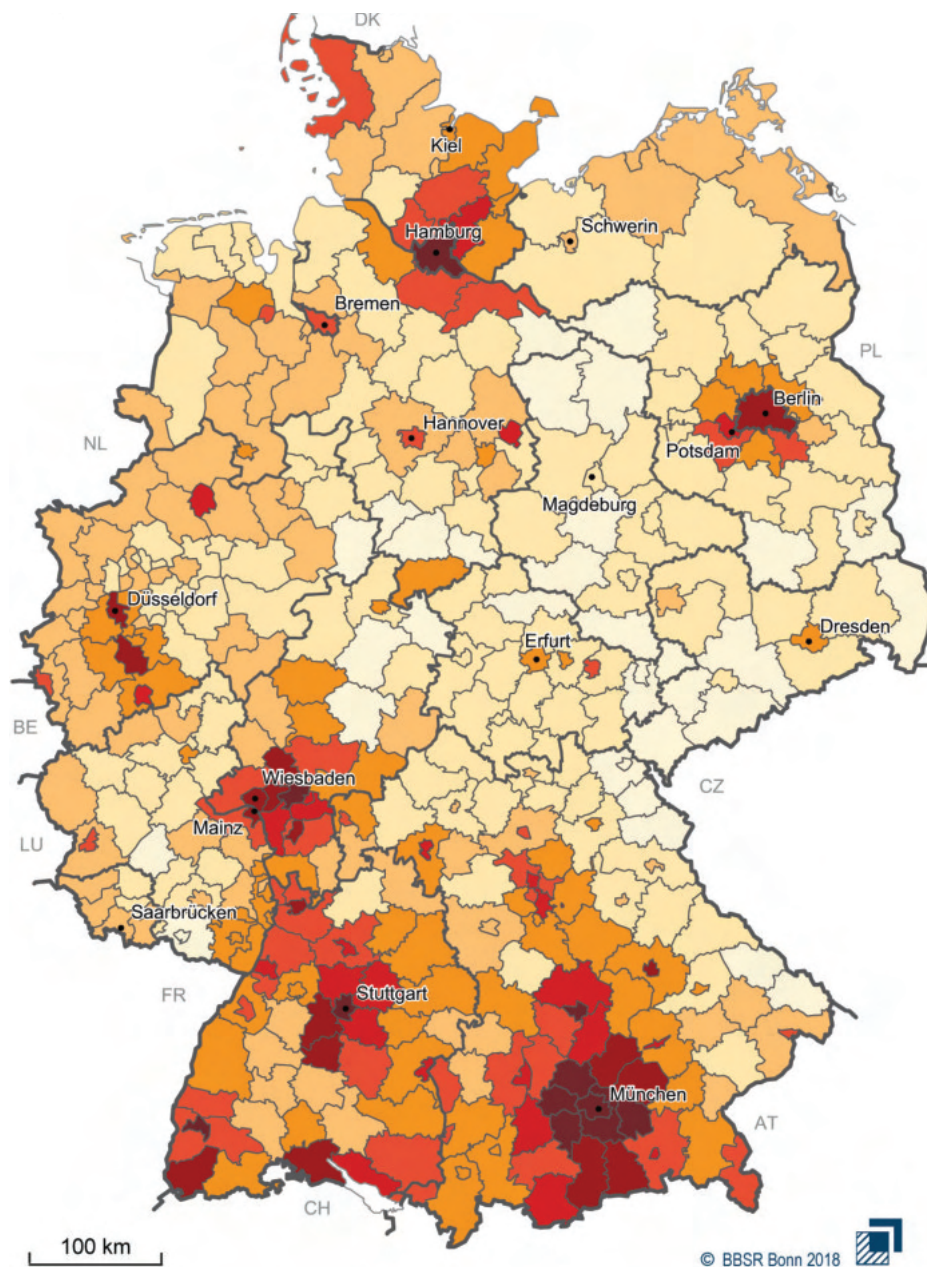
**Erst- und Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten nettokalt)  
1. Halbjahr 2016 in € je m<sup>2</sup>**

Lightest yellow	bis unter 5,00	Light red	7,00 bis unter 8,00
Yellow	5,00 bis unter 5,50	Dark red	8,00 bis unter 9,00
Orange	5,50 bis unter 6,00	Very dark red	9,00 bis unter 10,00
Dark orange	6,00 bis unter 7,00	Black	10,00 und mehr



Erst- und Wiedervermietungs-mieten (Angebotsmieten nettokalt) 1. Hj. 2016 in €/m<sup>2</sup>; Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Datenbasis: IDN ImmoDaten GmbH; Geometrische Grundlage: BKG Kreise 31.12.2014





**Erst- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten nettokal)**  
**2017 in € je m<sup>2</sup>**

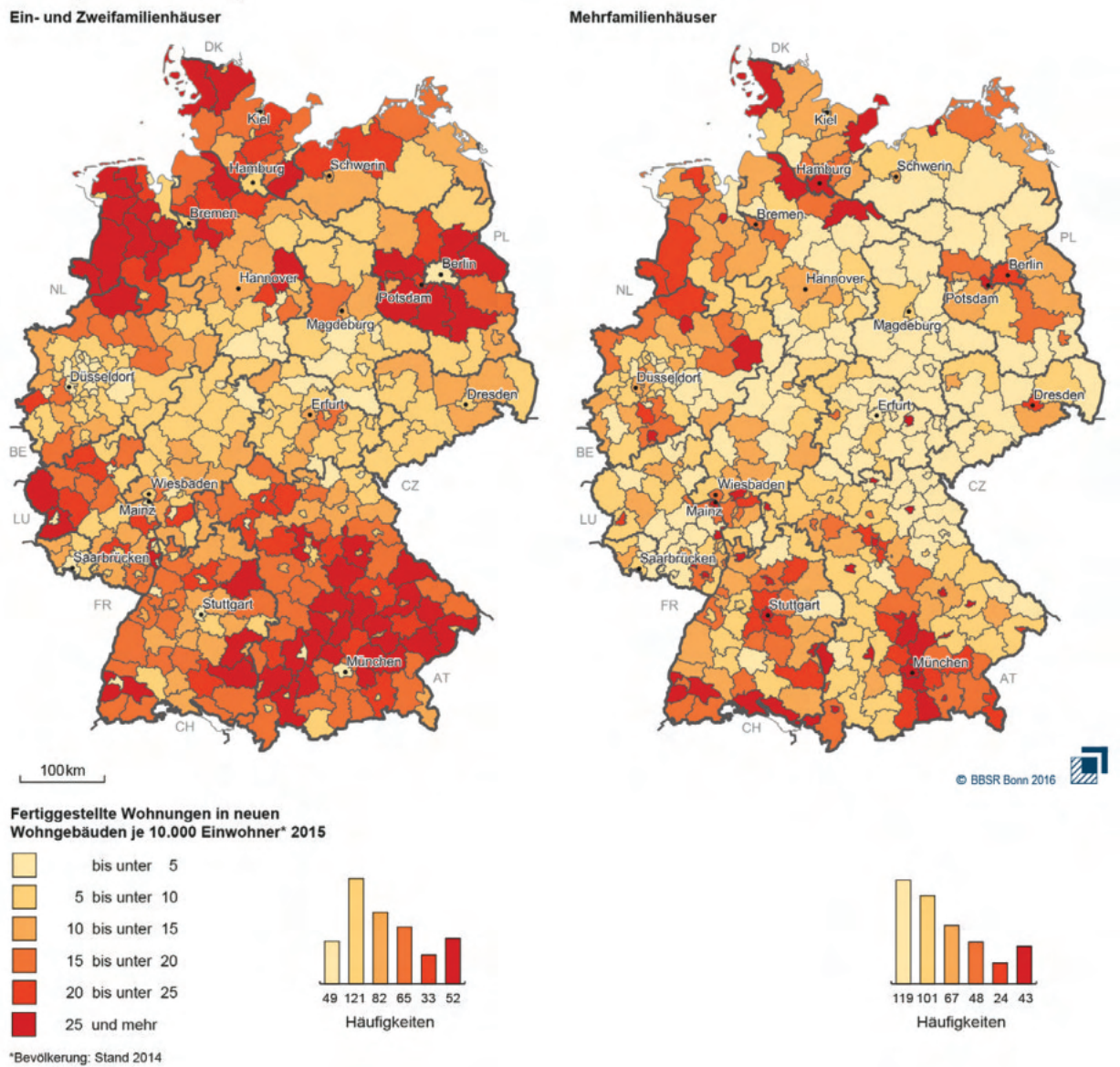


**Anmerkungen:**

In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

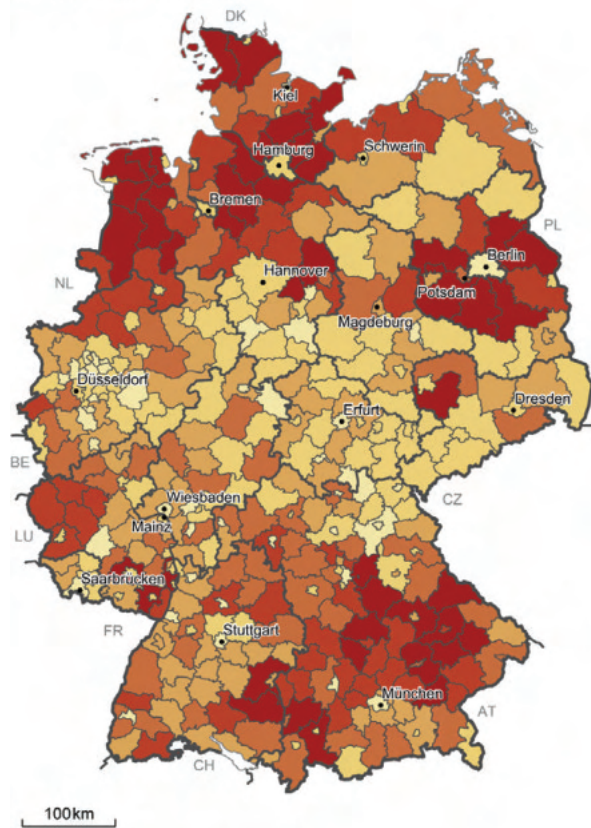
Erst- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsrenten nettokal) 2017 in €/m<sup>2</sup>; Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Datenbasis: IDN ImmoDaten GmbH; Geometrische Grundlage: Wmkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert) 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG

## 16.4 Bautätigkeit nach Gebäudeart 2015, 2016

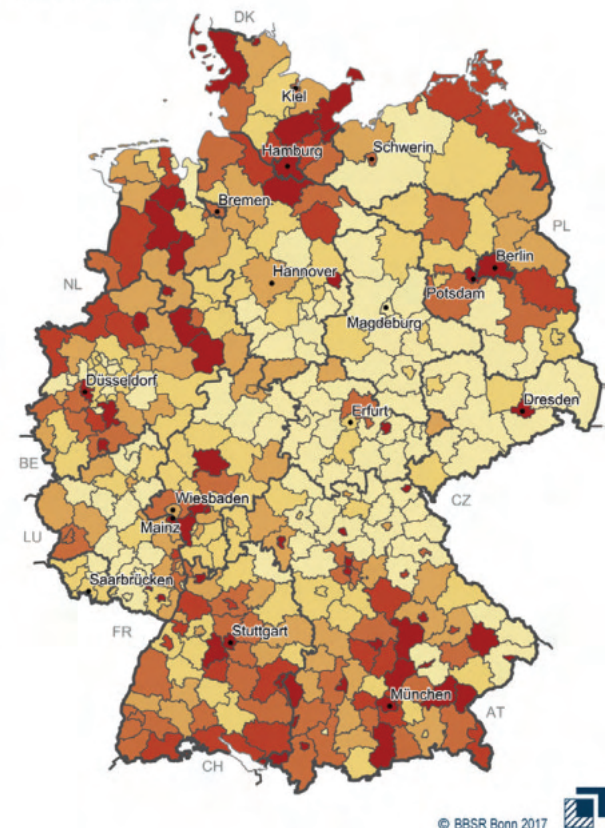


Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10.000 Einwohner 2015; Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder; Datenbasis: IDN ImmoDaten GmbH; Geometrische Grundlage: BKG Kreise 31.12.2014

**Ein- und Zweifamilienhäuser**



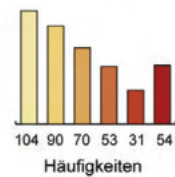
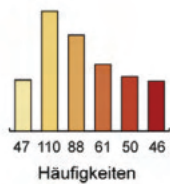
**Mehrfamilienhäuser**



© BBSR Bonn 2017

**Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10 000 Einwohner\* 2016**

- bis unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 bis unter 20
- 20 bis unter 25
- 25 und mehr



\*Bevölkerung: Stand 2015

Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10.000 Einwohner 2016; Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Datenbasis: IDN ImmoDaten GmbH; Geometrische Grundlage: Winkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert) 31.12.2015 © GeoBasis-DE/BKG

## 16.5 Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößen

