



WW

regionale wohnungsmarkt- beobachtung

*Zusammenfassung
der Datenanalyse*

Impressum

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

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

Stand August 2018

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



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



vorwort

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

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

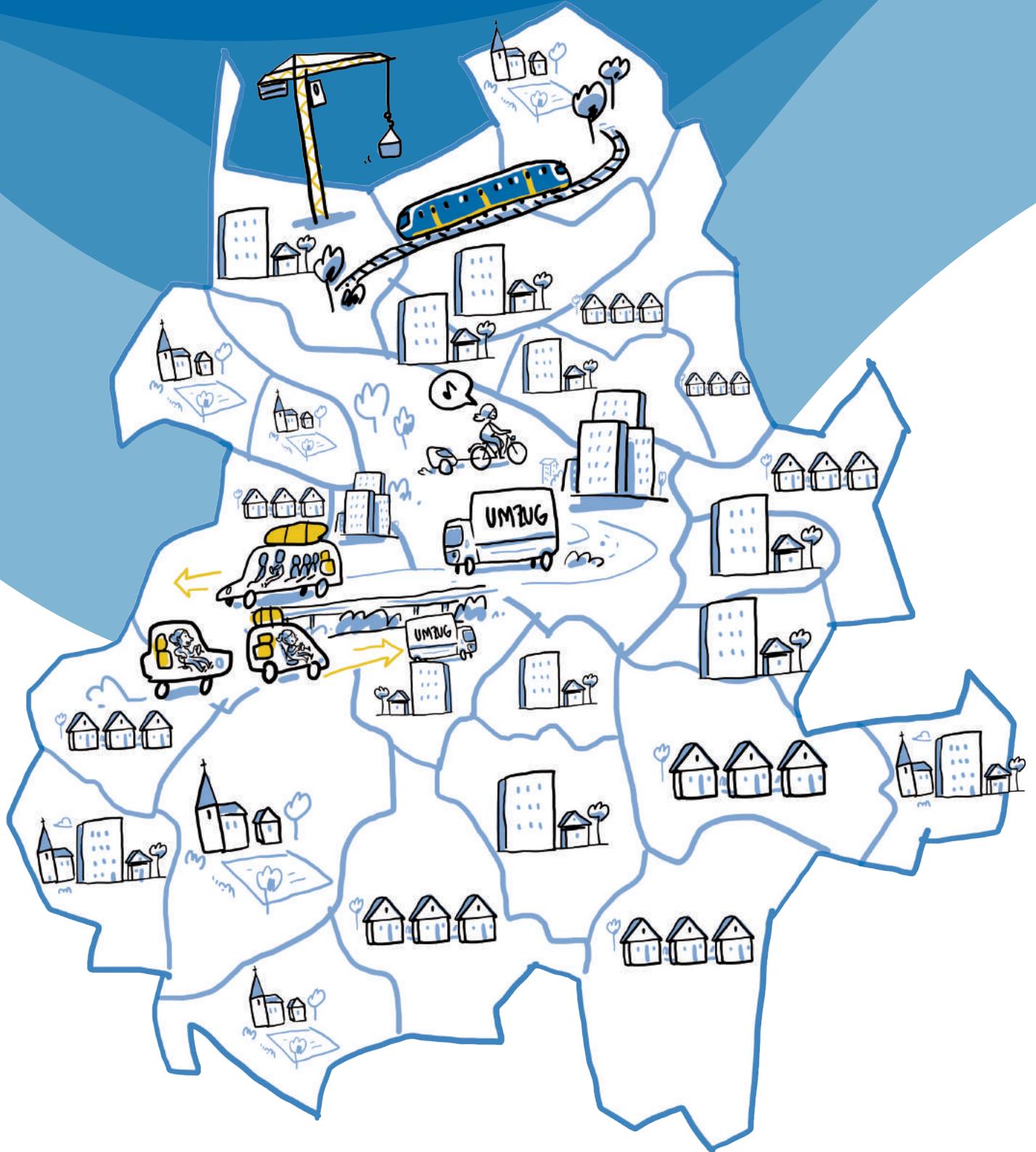
Der regionale Wohnungsmarktbericht liefert uns wichtige Aufschlüsse über den Wohnbestand und Flächenpotenziale sowie über die Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen. Wir erfahren außerdem etwas über die soziale Situation in der Region und das Preisgefüge am Wohnungsmarkt, der eng mit Fragen der Infrastruktur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

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

Wir freuen uns über Ihr Interesse.

Dr. Andreas Bovenschulte, Vorsitzender

Susanne Krebs, Geschäftsführerin



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



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

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

Rund 60 % der Arbeitsplätze in der Region befinden sich in Bremen: 117.000 Menschen pendeln täglich aus dem niedersächsischen Teil der Region dorthin. In der Gegenrichtung fahren 44.500 bremische Pendlerinnen und Pendler zu ihren Arbeitsplätzen nach Niedersachsen. Je dichter die Orte zusammenliegen, desto stärker sind die Pendlerverflechtungen.

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

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

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

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

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

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





ZU
VERKAUFEN

BESICHTIGUNG

zu viele große und zu wenig kleine wohnungen.

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

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

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

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

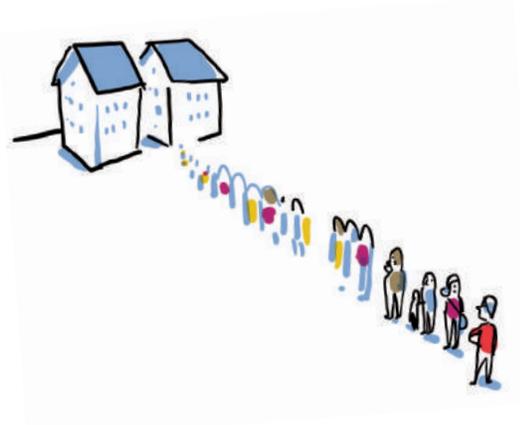
Hauptsächlich werden mehr kleinere Wohneinheiten in denjenigen Städten und Gemeinden benötigt, in denen diese noch nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Diese Wohnungen müssen auch immer öfter altersgerecht und barrierefrei sein.

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

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

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

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





zu wenig bezahlbarer Wohnraum an zu wenigen Standorten.

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

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



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

Entgegen der hohen Nachfrage werden zu wenige preisgünstige Wohnungen angeboten.

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

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

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

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

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

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



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



mehr wohnungen schaffen, mit einem vielfältigen angebot überall!

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

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

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

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

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

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

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



bezahlbarer wohnraum für alle!





von der regionalen wohnungsmarktbeobachtung zur regionalen wohnungsmarktstrategie!

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



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

Gemeinsam mit den Mitgliedern und Projektpartnern (NBank, Statistisches Landesamt

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

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

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

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

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

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

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

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

Dafür soll die „regionale Wohnungsmarktstrategie“ einen Beitrag leisten.



28 Städte, Gemeinden,
Samtgemeinden und Landkreise

3.030 km²
Fläche

1,05 Mio. Einwohner
(rund)

40% der Einwohner
der Metropolregion

Geschäftsstelle

Delmegarten 9
27749 Delmenhorst

Telefon 04221 98124-0
Telefax 04221 98124-99

info@kommunalverbund.de
www.kommunalverbund.de

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