

## Wohnen in Bremen | Prognose 2030



**Bianca Urban**

**Abteilungsleiterin Regional- und Stadtentwicklung, Städtebauförderung und Wohnungswesen**

# Gartenstadt Werdersee

## Der Standort



# Stadtentwicklung



eine Frage von Maßstab und Perspektive

# Gesamtblick auf die Stadt und auf alle,

😊 die schon da sind (Nachbarschaft)

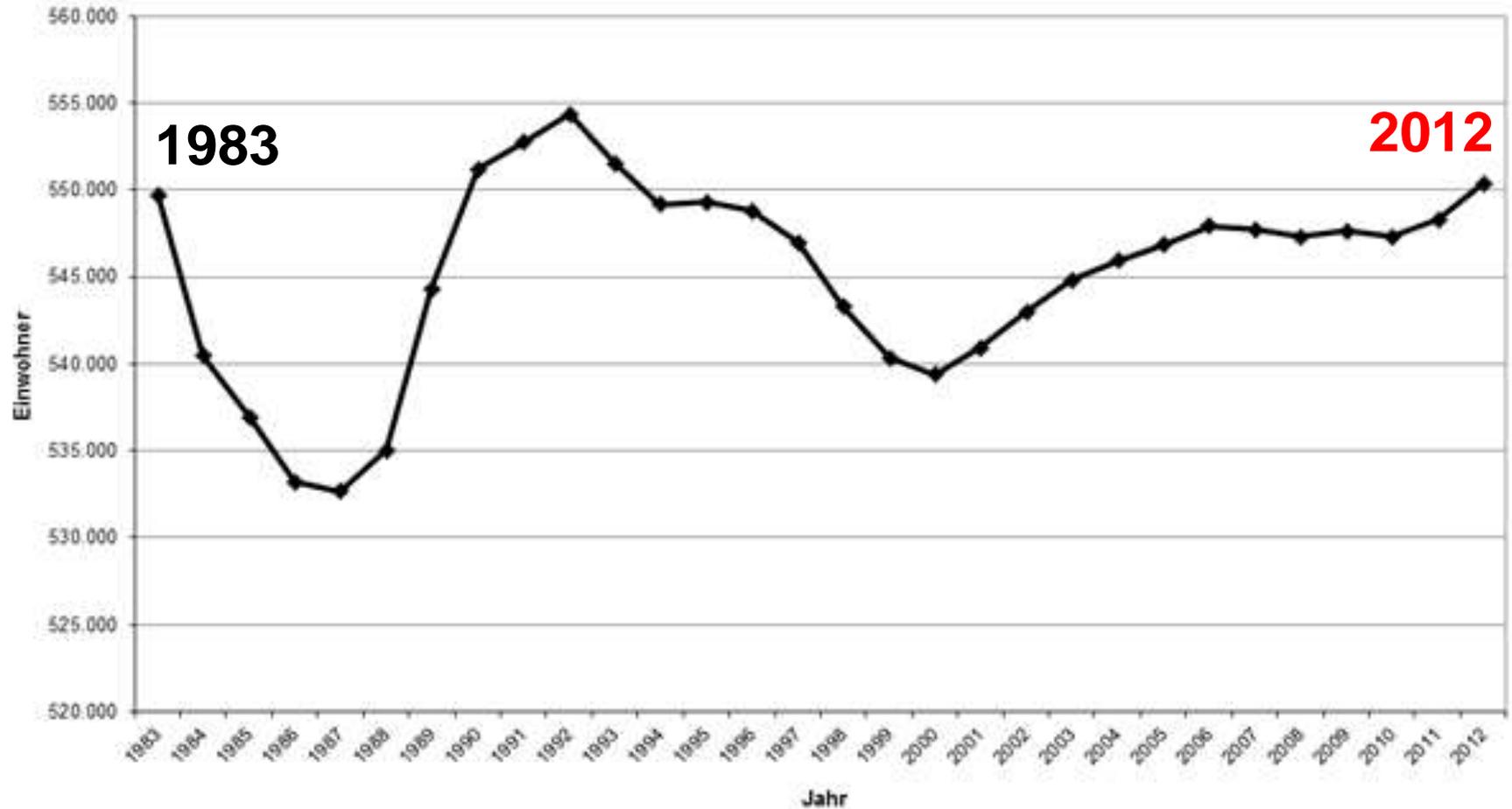
😊 die sich verändern (innerhalb der Stadt)

😊 die neu kommen (von außen)

😞 die gehen

# Bevölkerungsentwicklung

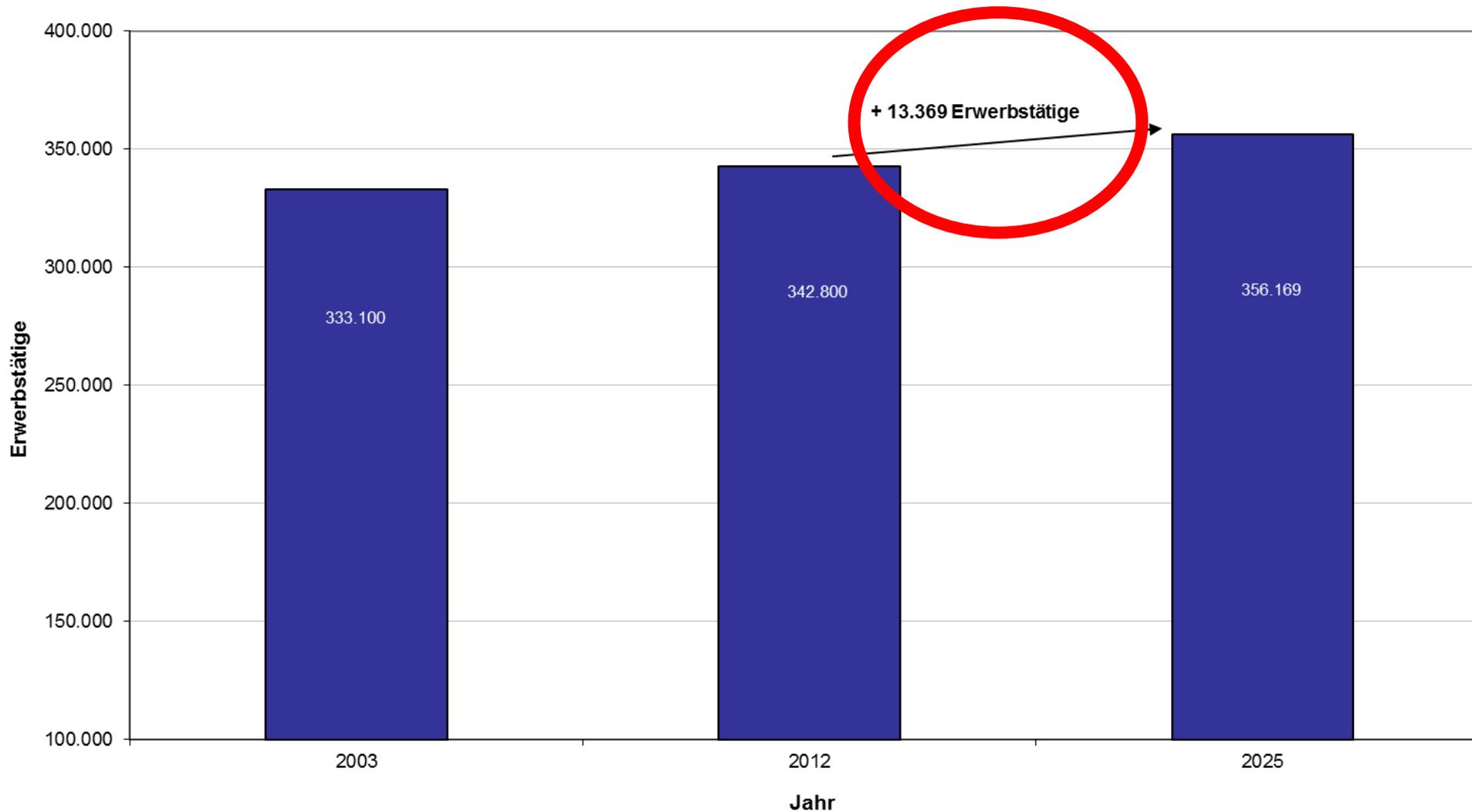
Stadt Bremen: Bevölkerungsentwicklung 1983 bis 2012



# Zahl der Erwerbstätigen historischer Höchstwert

(StaLa Bremen: 23.1.2014)

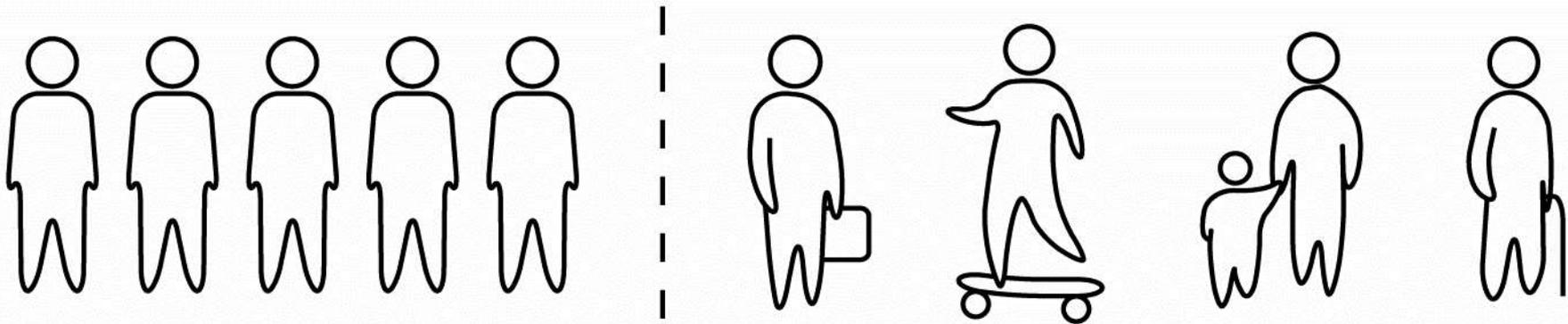
Stadt Bremen: Angenommene Entwicklung der Erwerbstätigen am Arbeitsort 2012 - 2025



# Familien / Haushalte / Lebenssituationen



# Singles...



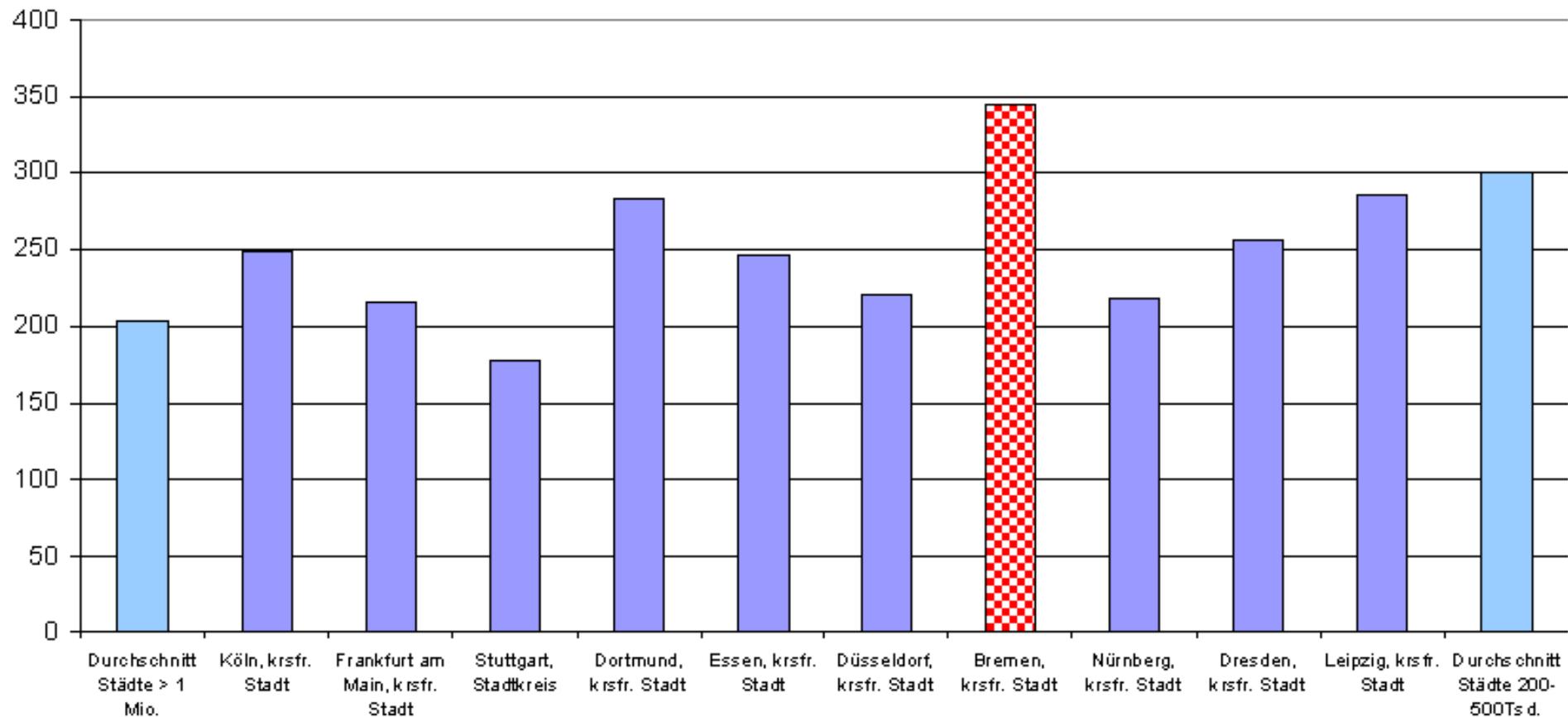
# Wohnflächenverbrauch / Kopf

**Mehr Raum.** Auf wie vielen **Quadratmetern** jeder Deutsche heute und wohl künftig wohnt:



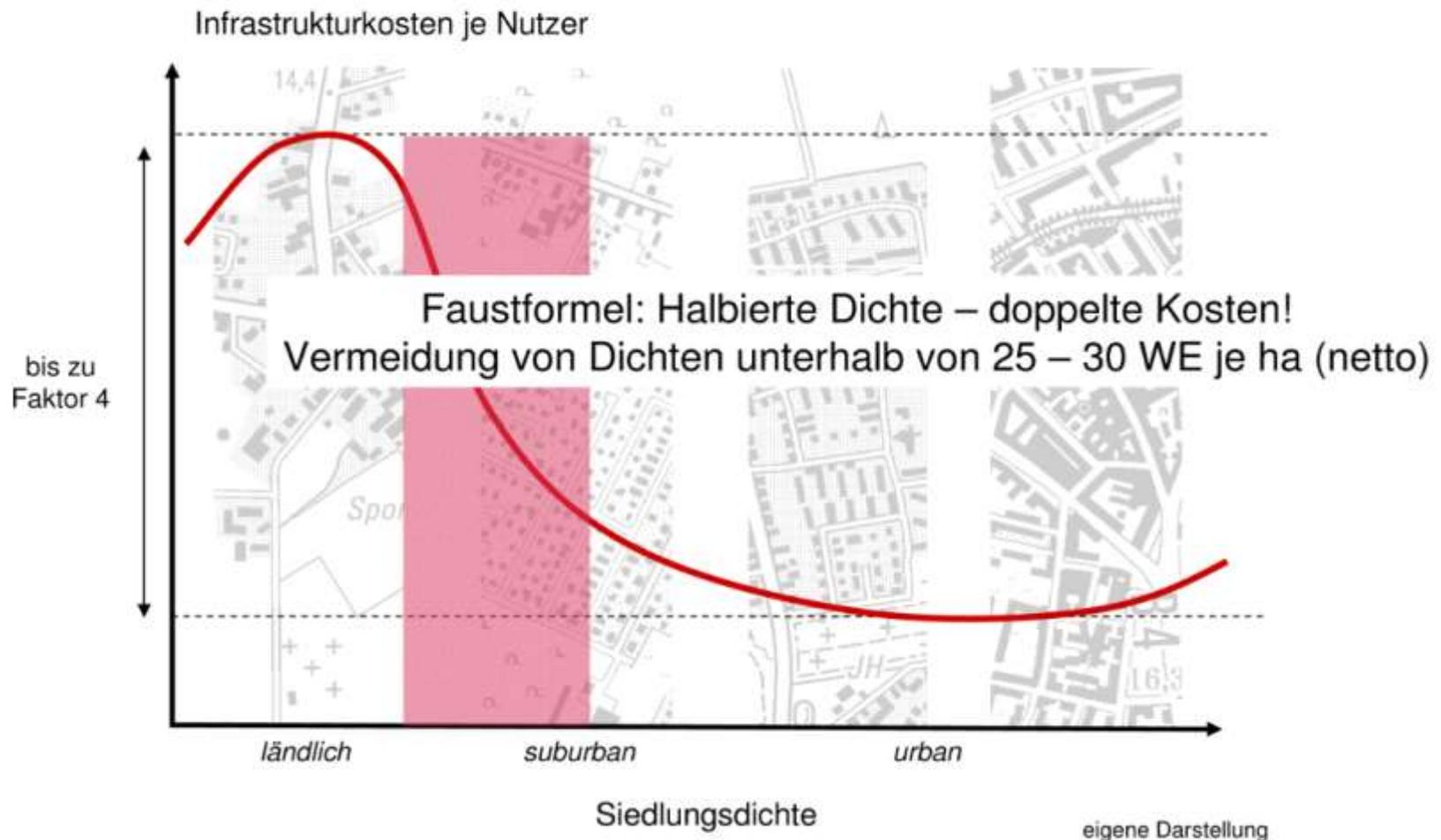
Quelle: Empirica/LBS Research

# Siedlungsfläche pro Kopf

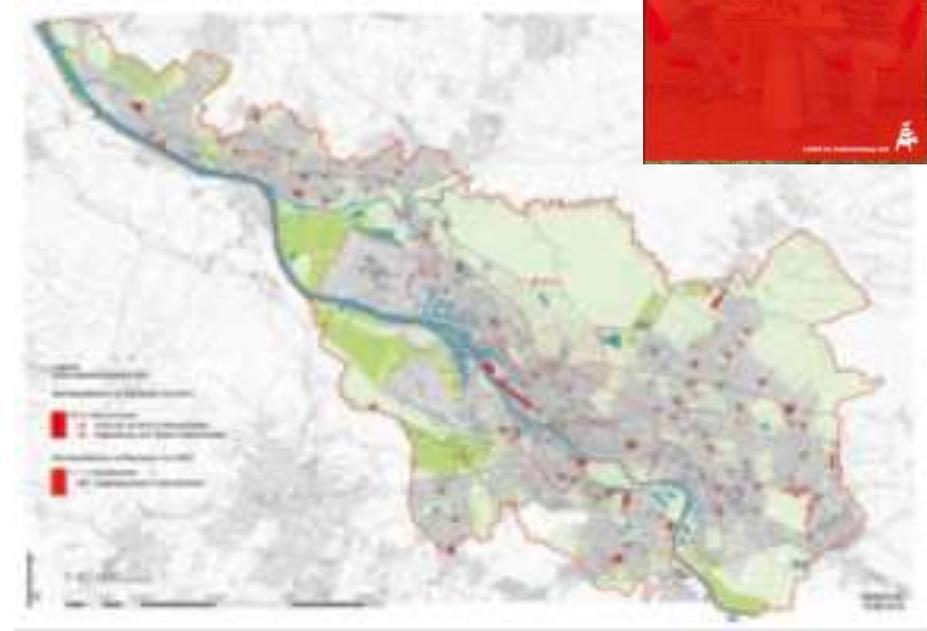


# Infrastrukturkosten | Städtebau

## Kosteneinflüsse geringer Dichte



# Leitbild der Stadtentwicklung 2020



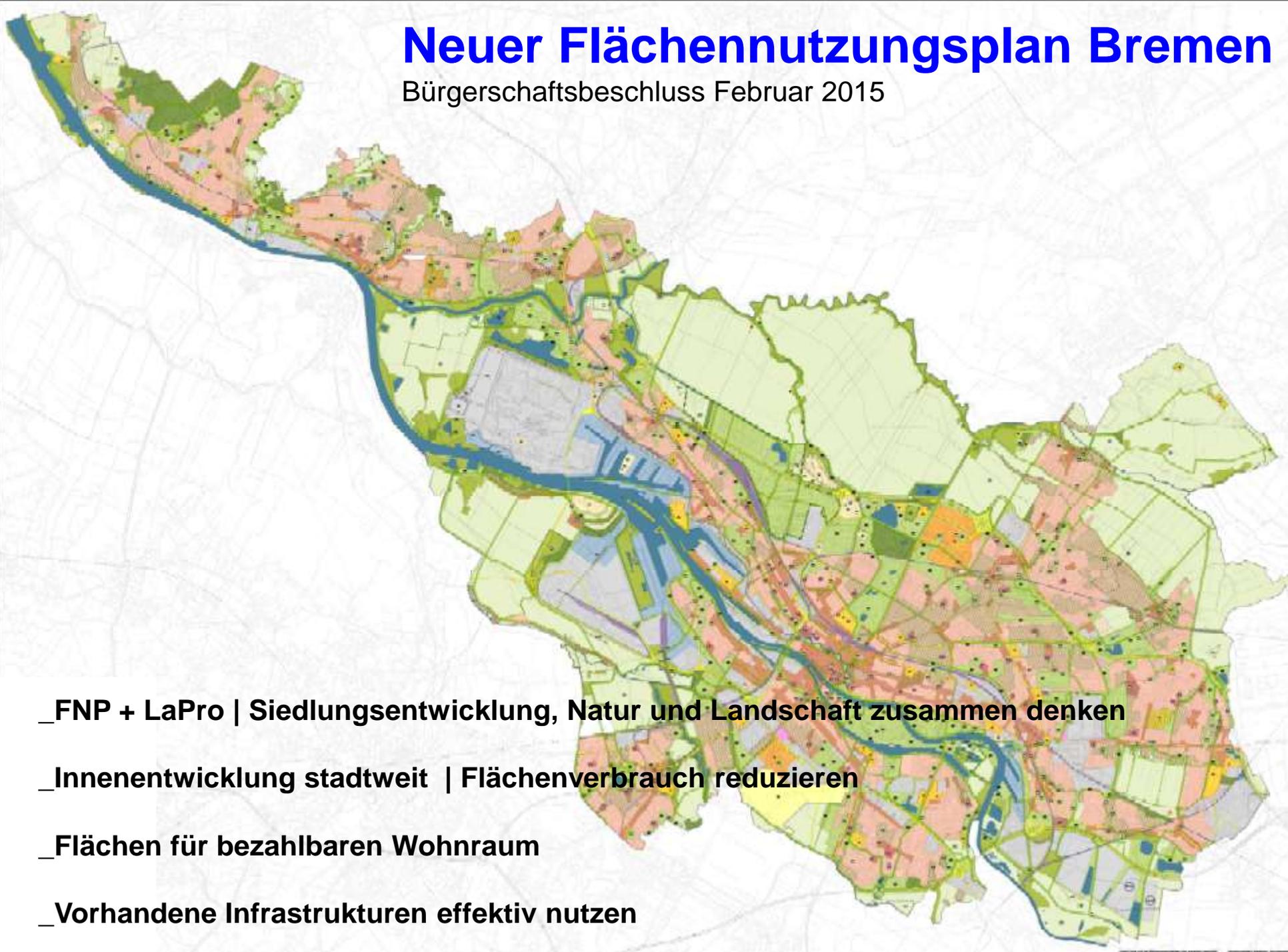
**Wohnungsbaukonzeption 2010**



**Bündnis für Wohnen seit 2012**

# Neuer Flächennutzungsplan Bremen

Bürgerschaftsbeschluss Februar 2015



**\_FNP + LaPro | Siedlungsentwicklung, Natur und Landschaft zusammen denken**

**\_Innenentwicklung stadtwweit | Flächenverbrauch reduzieren**

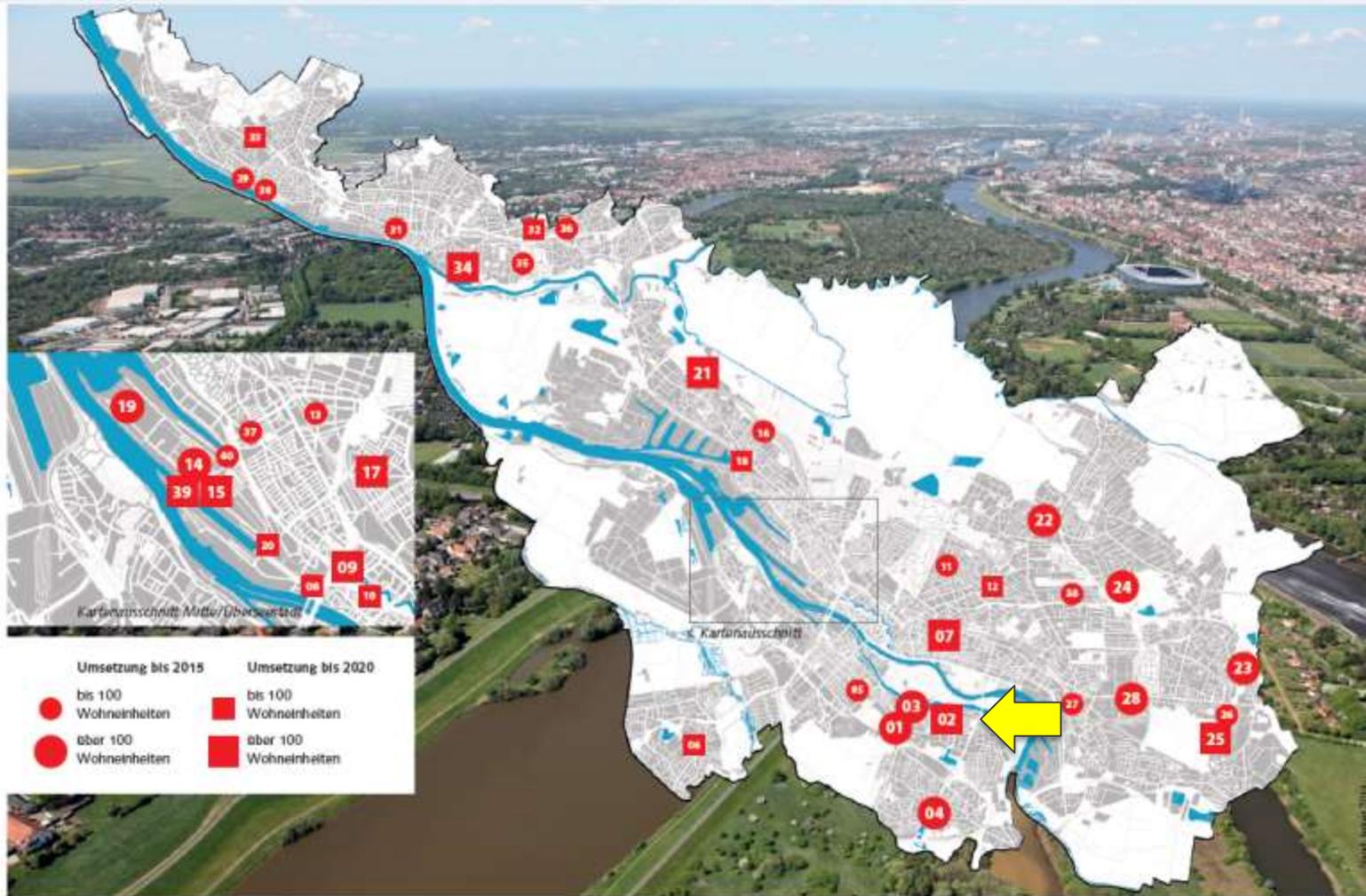
**\_Flächen für bezahlbaren Wohnraum**

**\_Vorhandene Infrastrukturen effektiv nutzen**

# Standorte für den Wohnungsneubau

## Wohnbau- flächen 30+

- 01 Cambrai-Dreieck
- 02 Gartenstadt Werdersee
- 03 Scharnhorst Quartier
- 04 Arsten Südwest 1+2
- 05 Gartenstadt Süd
- 06 Willakodamm
- 07 Neues Hulsberg Viertel
- 08 Wohnprojekt Stephanitor
- 09 Abbenhorstwall Stadtterrassen
- 10 Ansgartor
- 11 Thomas-Mann-Straße
- 12 Schwachhauser Heerstr. / Scharnhorststraße
- 13 Union-Brauerei
- 14 Marcuskaję
- 15 Hafenspassage
- 16 Wummensieder Straße
- 17 Gestra
- 18 Bunte Bese
- 19 Hafenkarte
- 20 Kaffeequartier
- 21 Ritterhuder Heerstraße
- 22 Mühlenviertel Horn
- 23 Nordquartier Tenever
- 24 Wohn-/Büropark Oberneuland
- 25 Ostl. Ehrendamm
- 26 Scholener Straße
- 27 Diedrich-Wilkens-Straße
- 28 Quartier Saarburger Straße
- 29 ehem. Dewers-Areal
- 30 Rönnebocker Hafen
- 31 ehem. Hartmannstift
- 32 Eichenhof
- 33 Grünes Band Lössum
- 34 Grohner Grün
- 35 Billungstraße
- 36 Lesumpark
- 37 Dededorfer Platz
- 38 Otto-Braun-Straße
- 39 Schuppen 3
- 40 Bogenstraße / Waller Wied



Umsetzung bis 2015      Umsetzung bis 2020

- bis 100 Wohneinheiten
- bis 100 Wohneinheiten
- über 100 Wohneinheiten
- über 100 Wohneinheiten

## Bezirke

Die Ansprechpartner/-innen für die jeweiligen Bezirke finden Sie auf der Rückseite.

- Bezirk Süd**
- 01 Cambrai-Dreieck
  - 02 Gartenstadt Werdersee
  - 03 Scharnhorst Quartier
  - 04 Arsten Südwest 1+2
  - 05 Gartenstadt Süd
  - 06 Willakodamm

- Bezirk Mitte**
- 07 Neues Hulsberg Viertel
  - 08 Wohnprojekt Stephanitor
  - 09 Abbenhorstwall Stadtterrassen
  - 10 Ansgartor
  - 11 Thomas-Mann-Straße
  - 12 Schwachhauser Heerstr. / Scharnhorststraße

- Bezirk West**
- 13 Union-Brauerei
  - 14 Marcuskaję
  - 15 Hafenspassage
  - 16 Wummensieder Straße
  - 17 Gestra
  - 18 Bunte Bese
  - 19 Hafenkarte
  - 20 Kaffeequartier
  - 21 Ritterhuder Heerstraße
  - 37 Dededorfer Platz
  - 39 Schuppen 3
  - 40 Bogenstraße/Waller Wied

- Bezirk Ost**
- 22 Mühlenviertel Horn
  - 23 Nordquartier Tenever
  - 24 Wohn-/Büropark Oberneuland
  - 25 Ostl. Ehrendamm
  - 26 Scholener Straße
  - 27 Diedrich-Wilkens-Straße
  - 28 Quartier Saarburger Straße
  - 38 Otto-Braun-Straße

- Bremen-Nord**
- 29 ehem. Dewers-Areal
  - 30 Rönnebocker Hafen
  - 31 ehem. Hartmannstift
  - 32 Eichenhof
  - 33 Grünes Band Lössum
  - 34 Grohner Grün
  - 35 Billungstraße
  - 36 Lesumpark

# Aktuelle Wohnungsmarktprognose bis 2030 für Bremen

GEWOS-Endbericht

[www.bauumwelt.bremen.de](http://www.bauumwelt.bremen.de)



Aktualisierung und Fortschreibung der  
Wohnungsmarktprognose bis 2030  
für die Hansestadt Bremen

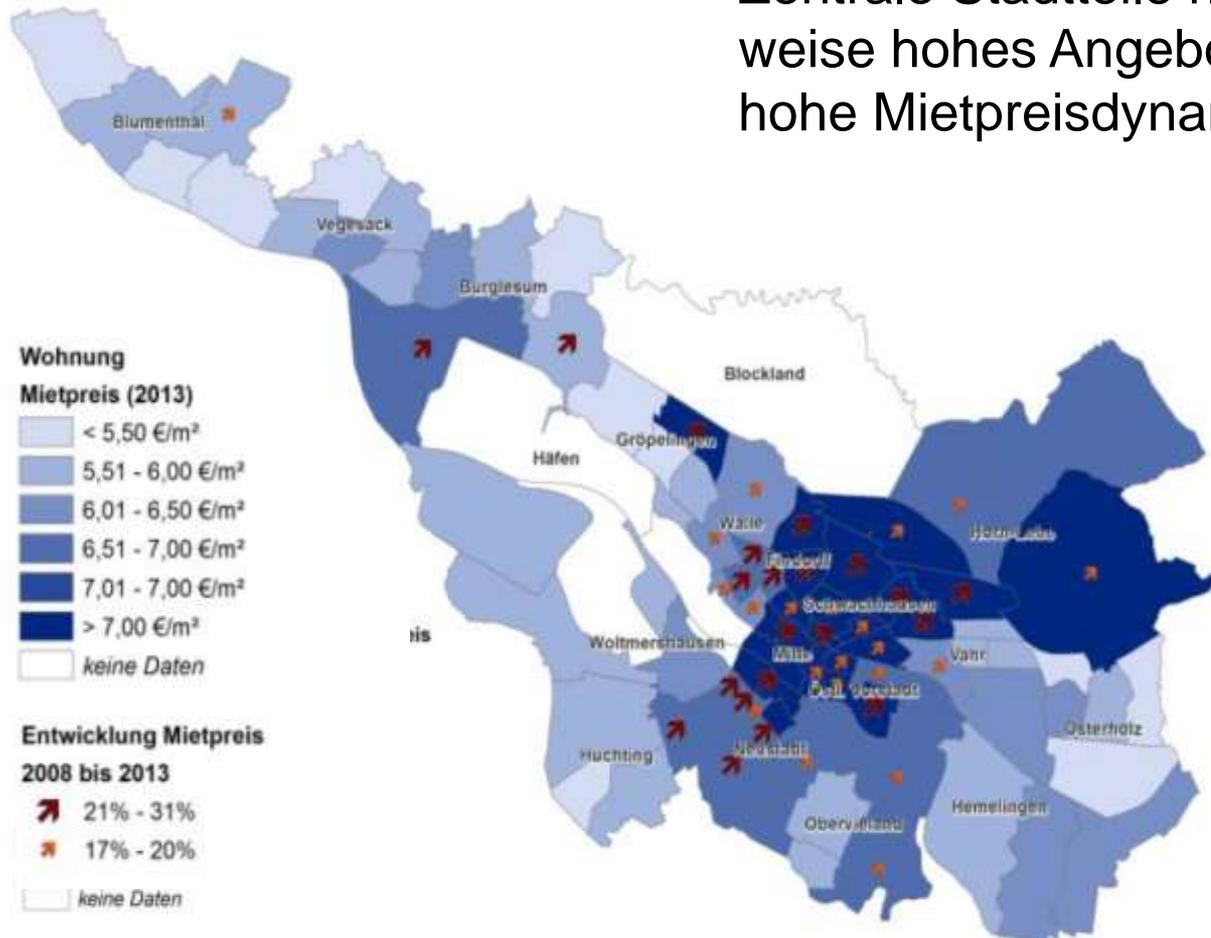
Bericht | Februar 2015

# Rahmenbedingungen Bremer Wohnungsmarkt

## Mietpreisniveau

Angebotsmieten 2013 und Entwicklung seit 2008 (Quelle: ImmobilienScout24)

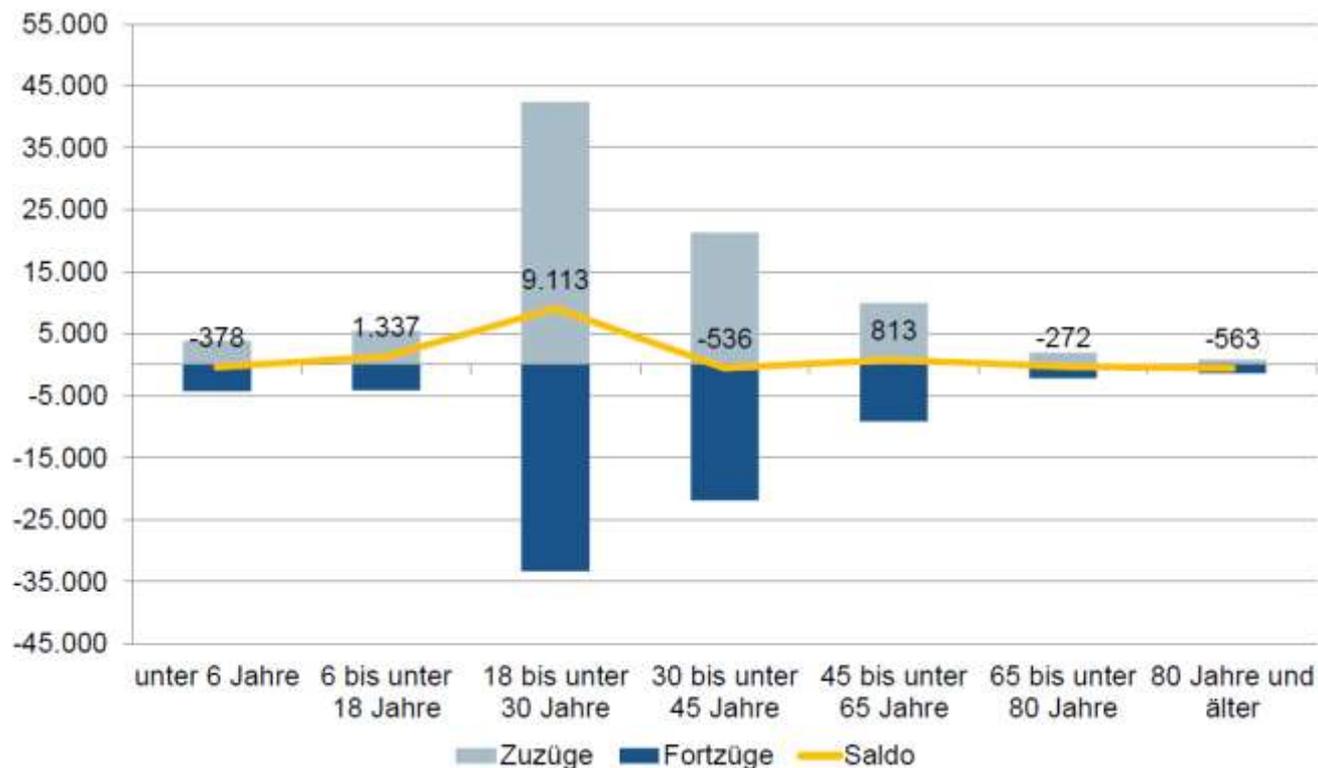
- Zentrale Stadtteile haben vergleichsweise hohes Angebotsmietniveau und hohe Mietpreisdynamik



# Wohnungsnachfrage in Bremen

## Außenwanderungen

### Zu- und Fortzüge nach Altersgruppen 2011 bis 2013 (Quelle: StaLa)

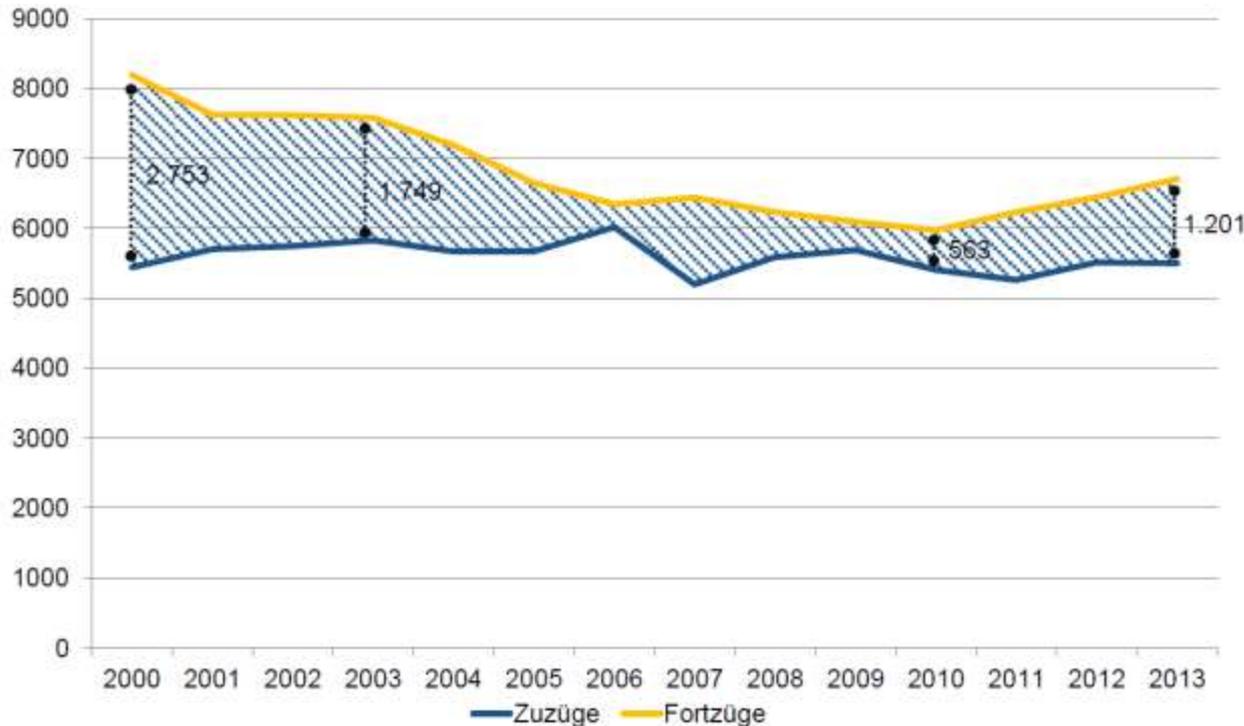


- Seit 2000 nahezu kontinuierlicher Einwohnerzuwachs in der Stadtgemeinde
- Wanderungsgewinne überkompensieren Sterbeüberschüsse
- Steigende Einwohnerzahlen insbesondere in Stadtteilen mit hoher Neubautätigkeit

# Wohnungsnachfrage in Bremen

Außenwanderungen

Regionale Wanderungen 2000 bis 2013 (Quelle: StaLa)



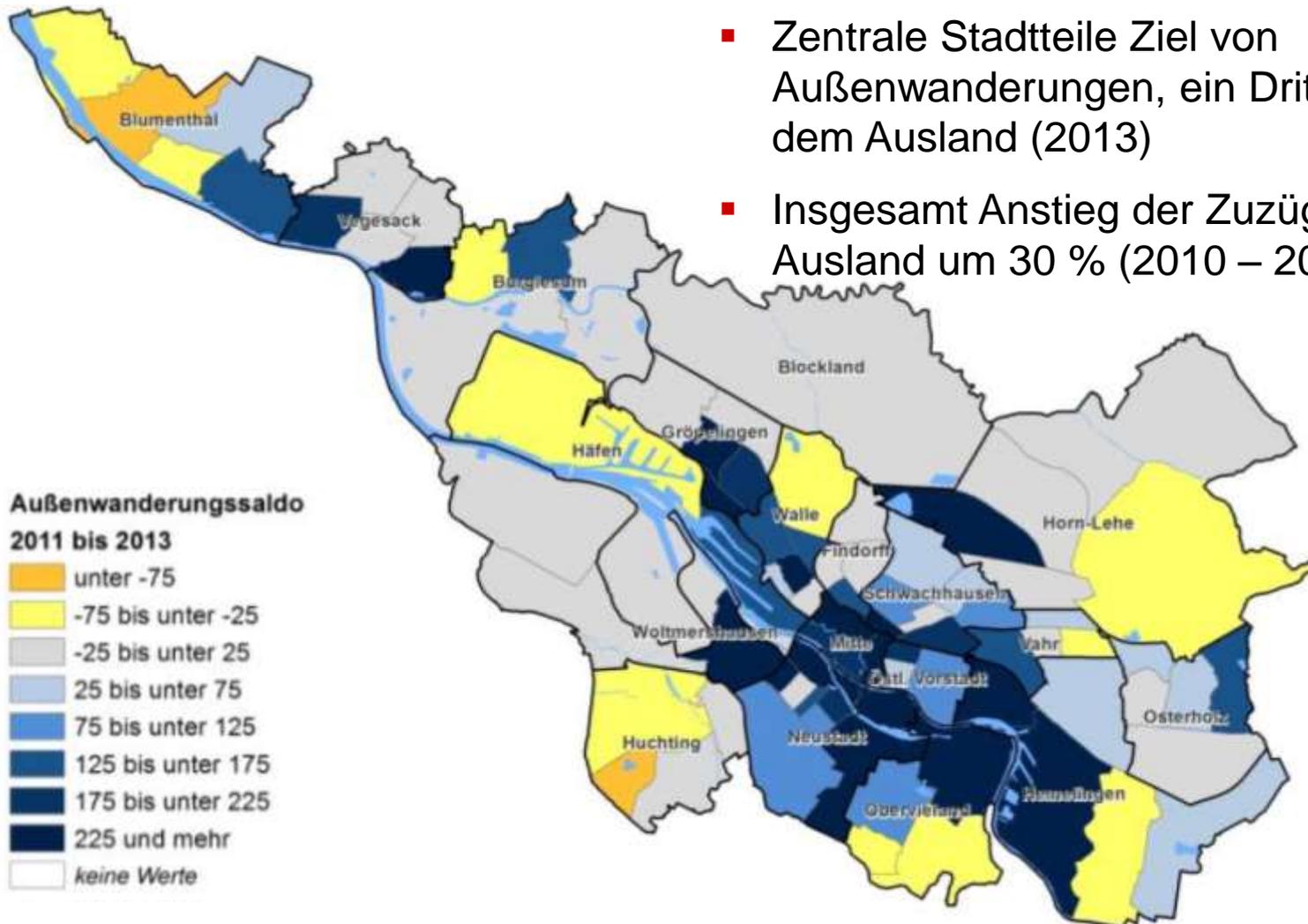
- Intensive Wanderungsverflechtungen mit den angrenzenden Städten und Gemeinden
- **Anstieg der Fortzüge** bei nahezu gleichbleibender Anzahl der Zuzüge

# Wohnungsnachfrage in Bremen

## Außenwanderungen

### Außenwanderungen 2011 bis 2013 (Quelle: StaLa)

- Zentrale Stadtteile Ziel von Außenwanderungen, ein Drittel davon aus dem Ausland (2013)
- Insgesamt Anstieg der Zuzüge aus dem Ausland um 30 % (2010 – 2013)

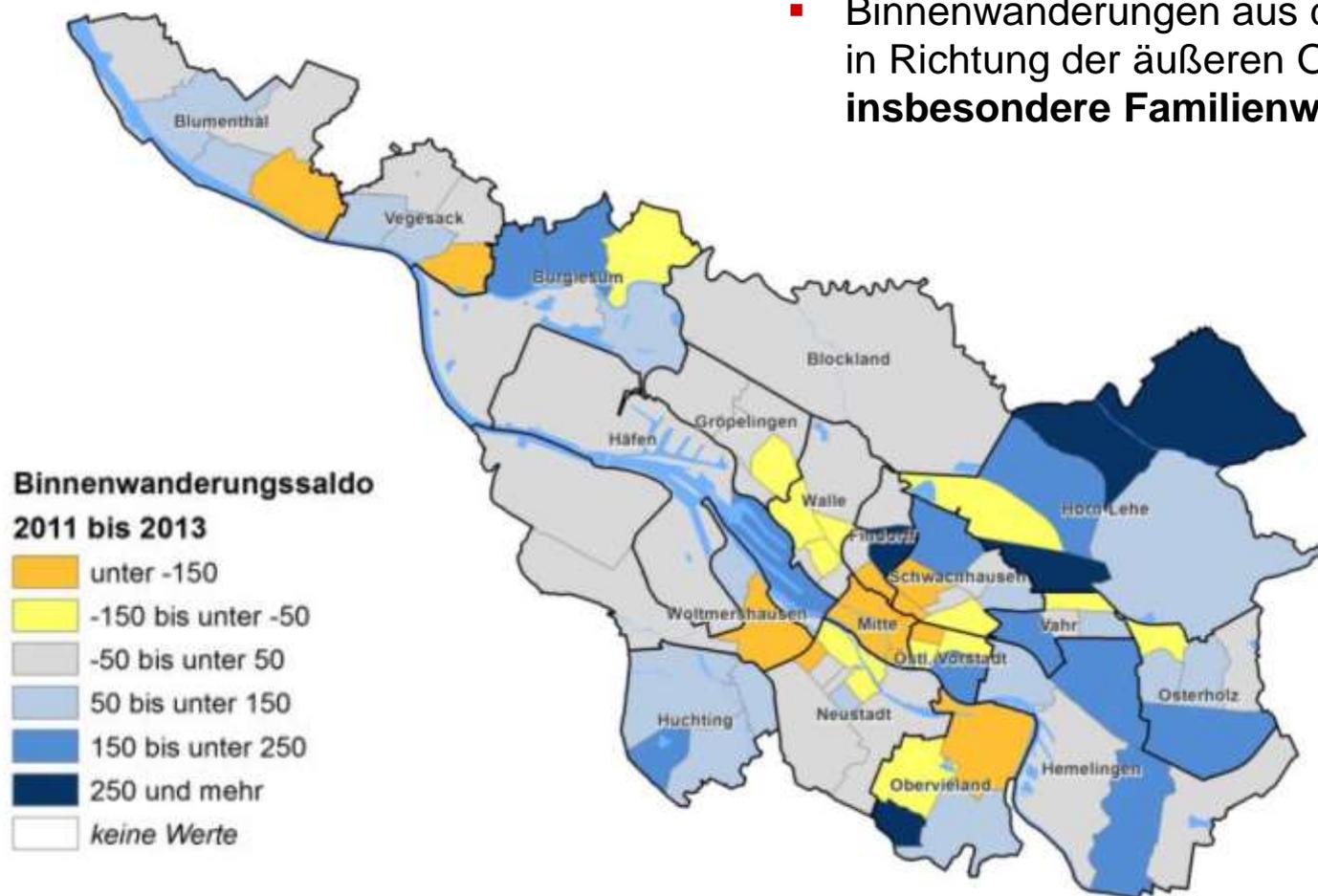


# Wohnungsnachfrage in Bremen

Binnenwanderungen

**Binnenwanderungen 2011 bis 2013** (Quelle: StaLa)

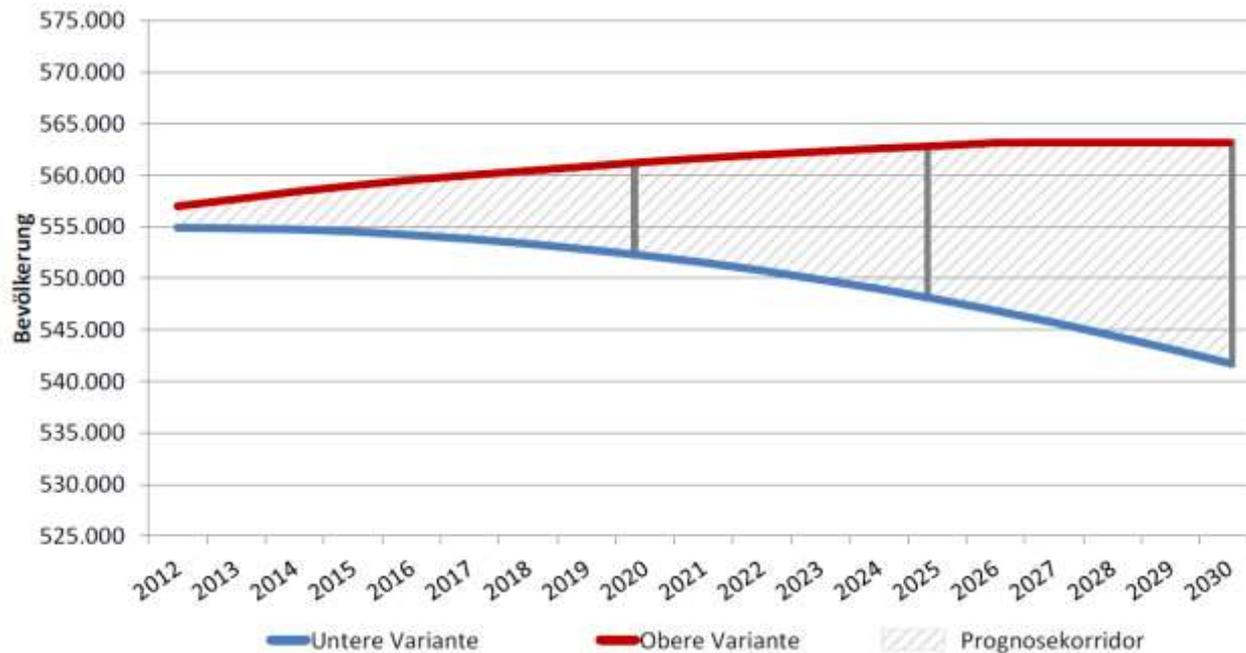
- Binnenwanderungen aus dem Zentrum in Richtung der äußeren Ortsteile, insbesondere **Familienwanderung**



# Wohnungsmarktprognose bis 2030

Einwohnerentwicklung

**Bevölkerungsprognose 2030** (Wohnungsmarktrelevante Bev.; Quelle: GEWOS/StaLa)

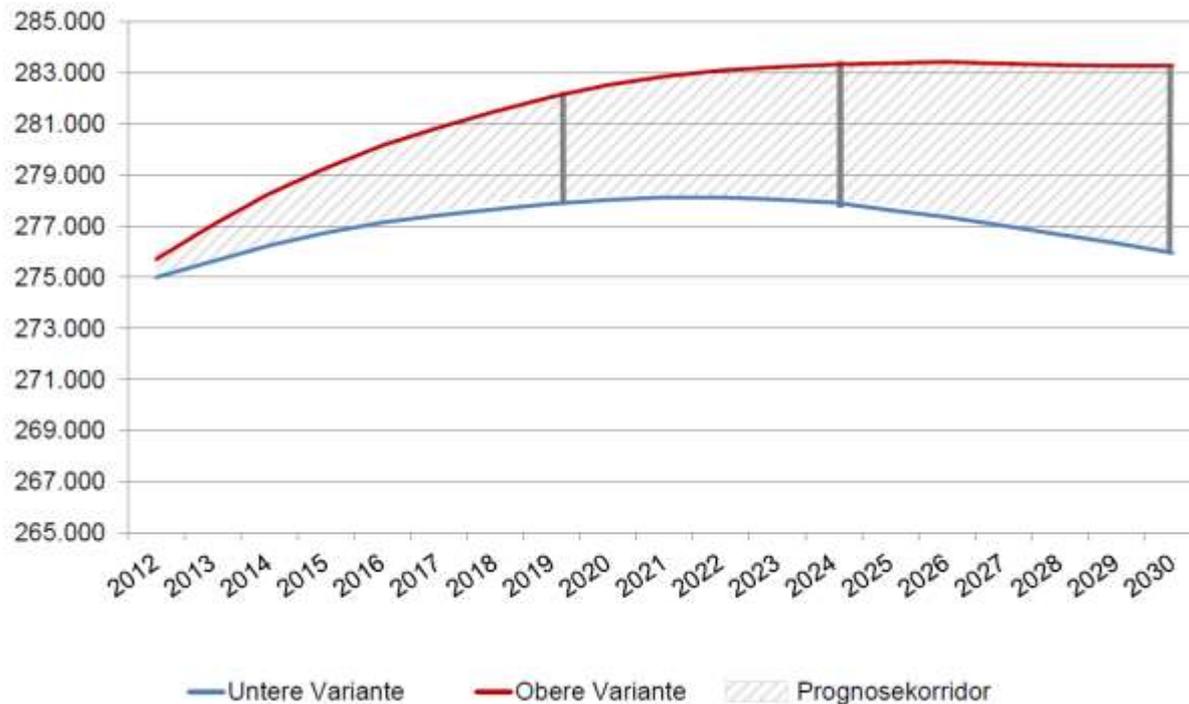


- Untere Variante: Rückgang von 13.135 Personen (- 2,4 %) 2012 - 2030
- **Obere Variante: Zuwachs um 6.165 Personen** (+ 1,1 %) 2012 - 2030

# Wohnungsmarktprognose bis 2030

## Haushaltsentwicklung

### Haushaltsprognose 2030 (Wohnungsmarktrelevante Haushalte; Quelle: GEWOS/StaLa)



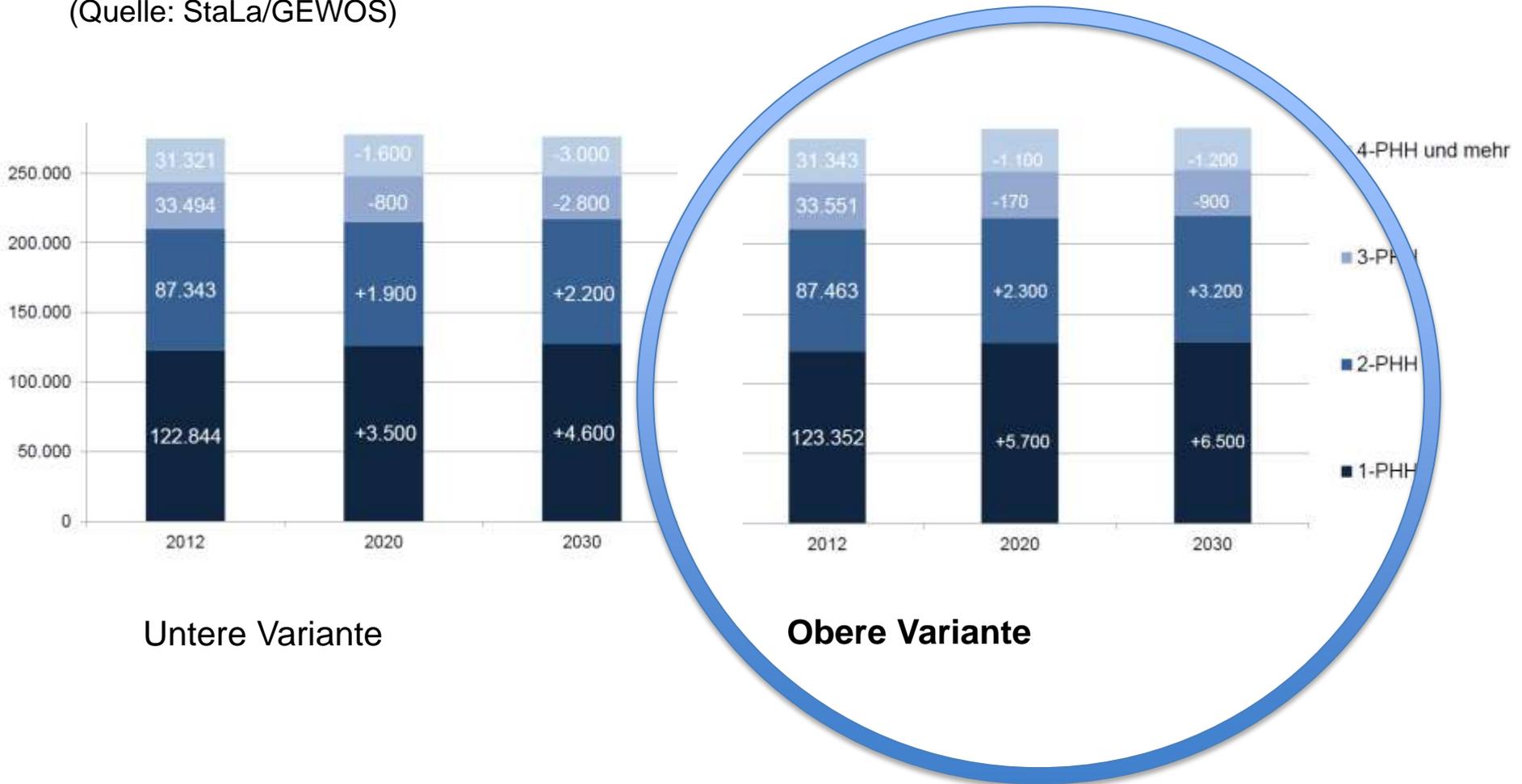
- Untere Variante: Zunahme der Haushalte um + 0,35 % (2012 – 2030); bis 2022 Anstieg
- **Obere Variante: Zunahme der Haushalte um + 2,7 % (2012 - 2030); ab 2024 Höchststand**

# Wohnungsmarktprognose bis 2030

## Haushaltsentwicklung

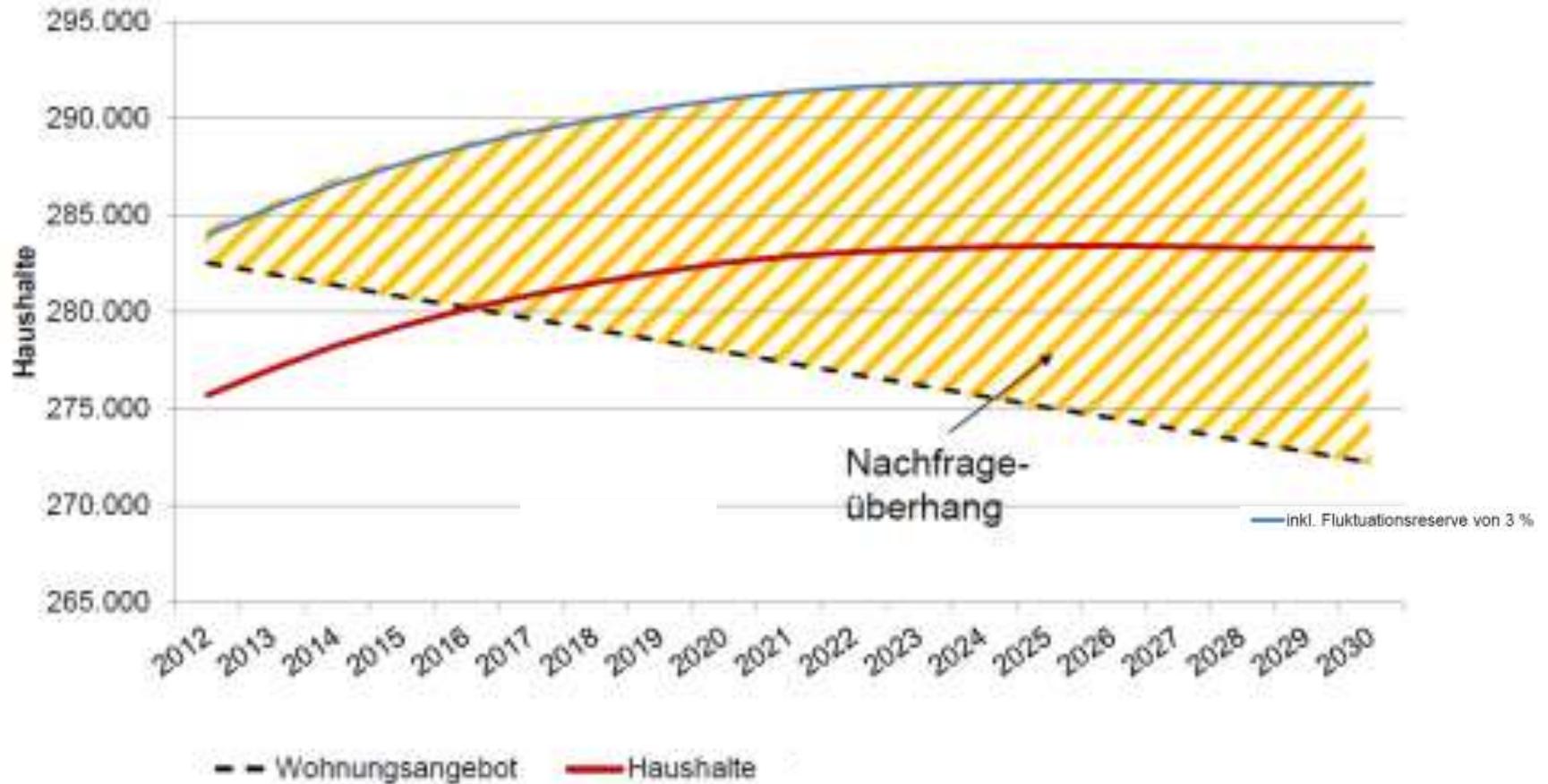
Anzahl wohnungsmarktrelevante Haushalte nach Haushaltsgröße

(Quelle: StaLa/GEWOS)



# Wohnungsmarktprognose bis 2030

Wohnungsmarktbilanz (Quelle: GEWOS)



Obere Variante

# Wohnungsmarktprognose bis 2030

Wohnungsmarktbilanz inkl. Fluktuationsreserve

**Obere Variante** (Quelle: GEWOS)

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

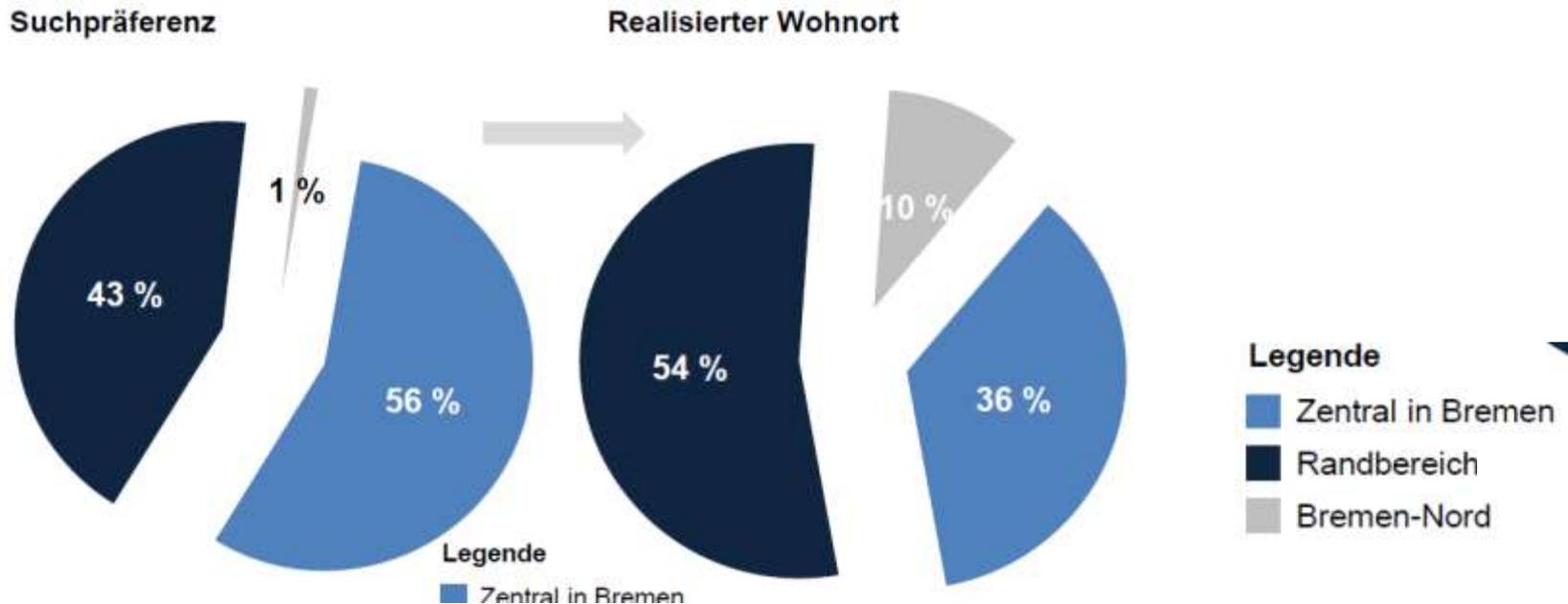


# Haushaltsbefragungen

## Befragung von Neubaubeziehenden

(Quelle: GEWOS)

- 24% kommen von außerhalb Bremens, davon beziehen 58% zentr. Stadtgebiete
- 56% der Befragten präferierten zentrale Lagen, 36 % können Wunsch realisieren
- Präferenzierung zentraler Lagen insbesondere bei Singlehaushalten



# Haushaltsbefragungen

## Befragung von Nachfolgehaushalten

(Quelle: GEWOS)

Befragte Nachfolgehaushalte:

- 73 % bleiben in den zentralen Lagen Bremens
- 84 % aus Bremen, oftmals Verbleib im Stadtteil bzw. in dessen Nähe

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

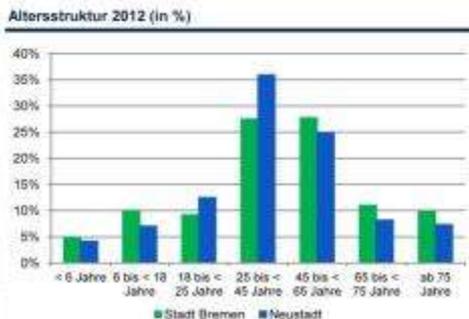
Lage und Typisierung

Charakteristika

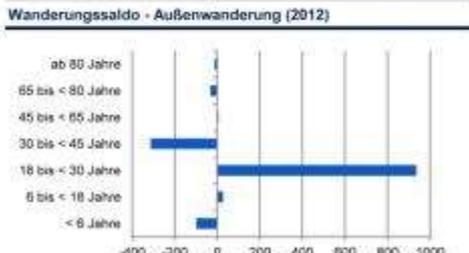


Die Bremer Neustadt grenzt südlich an die Innenstadt. Sie besteht aus acht Ortsteilen, die sehr unterschiedliche städtebauliche Strukturen aufweisen. Gemessen an der Einwohnerzahl ist die Neustadt der größte Stadtteil Bremens. Der Stadtteil kann von der Bewohnerstruktur als vergleichsweise jung und heterogen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

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



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

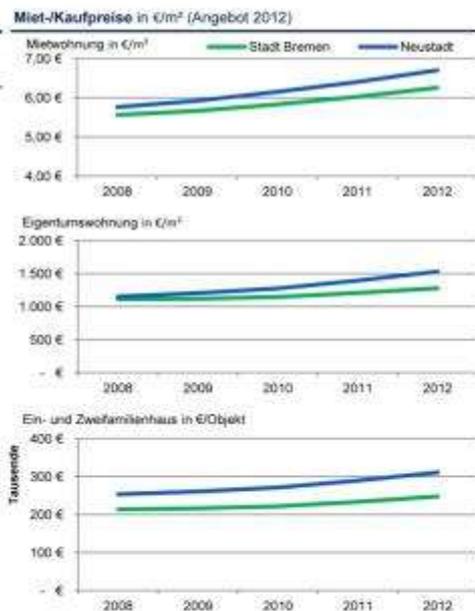


Wohnungsbestandsstruktur	2011	Bremen
Anzahl Wohnungen	25.515	290.413
Anteil WE in EFH / ZFH	22,8%	35,8%
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen	1,6%	64,2%
Wohnfläche je Wohnung (in m <sup>2</sup> )	66,9	76,3
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	39,1	40,4
Neubau je 1.000 EW	1,03	1,20



Bauflächenpotenziale

Projektname	Ortsteil	Fläche (in ha)
Cambral-Dreieck	Huckelriede	1,57
Gartenstadt Werdersee	Huckelriede	14,68
Gartenstadt Süd	Gartenstadt Süd	0,06
Schamhorst Quartier	Huckelriede	3,00
Wilhelm-Kaisen-Schule	Huckelriede	1



Quelle: Wohnbauflächen 30+ (Stand 2014)

Wohnwünsche

Vorstellbare Eigentumsform	Vorstellbarer Kaufpreis (in Tausend Euro)	Vorstellbarer Gebäudetyp
Mietwohnung	51,2% bis 75	Mehrfamilienhaus
Eigentum	25,6% bis 100	Eigenheim
Altgerechtes Wohnen	7,2% bis 150	
keine konkrete Vorstellung	15,0% bis 200	

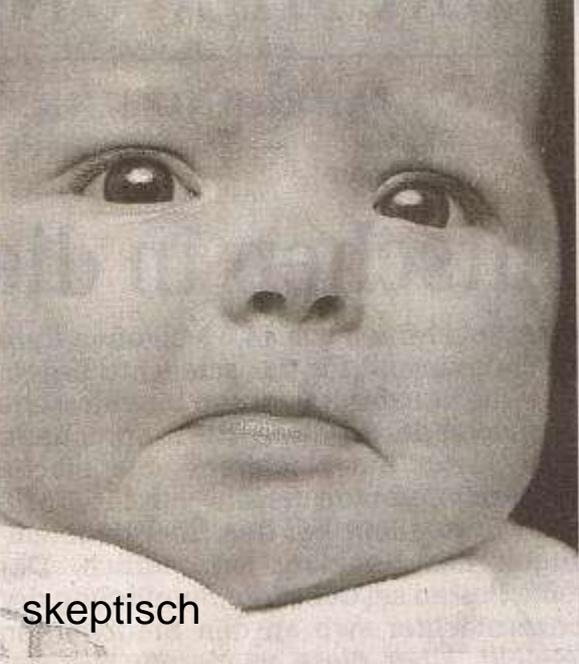
# Fazit

- Kontinuierlicher **Einwohnerzuwachs**
- **Innerstädtische Lagen** werden präferiert:  
Entwicklung neuer Wohnungsbaupotenziale
- Intensive **Verflechtungen mit der Region**  
Strukturen der Region sind nicht auf Bremen übertragbar,  
daher müssen **Qualitäten** des Bremer Wohnungsmarkts  
weiter entwickelt werden:
  - **Qualifizierung bestehender Wohnquartiere**
  - **Entwicklung von Wohnbaustandorten in städtebaulich  
und funktional integrierten Lagen**

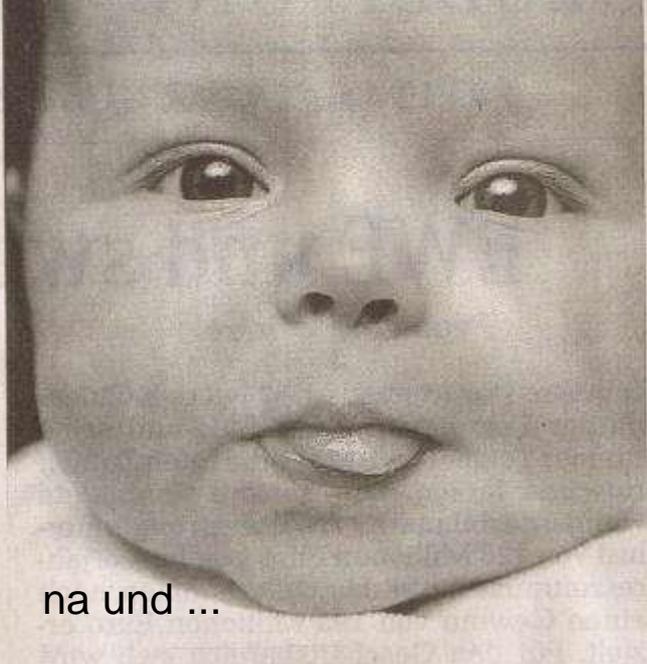
# Gartenstadt Werdersee

- ✧ **Bedarf von 12.700 Wohneinheiten bis 2020:** 1.400 Wohneinheiten pro Jahr
- ✧ **Prioritäre Fläche in 30+Liste** für den Wohnungsbau
- ✧ **Pilotprojekt im Bündnis für Wohnen**
- ✧ mit 17,4 ha **bedeutende Wohnbaufläche** in Bremen
- ✧ **Innenentwicklung:** gut erschlossener innenstadtnaher Standort
- ✧ **430 bis 550 Wohneinheiten** als wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung
- ✧ Wohnangebot für **vielfältige Zielgruppen**  
(Familien mit Kindern, ältere Erwerbstätige, Senioren, Baugruppen)
- ✧ **städtisches Wohnen mit großer Freizeitqualität**
- ✧ Ausbildung **attraktiver Grün- und Wegeverbindungen**

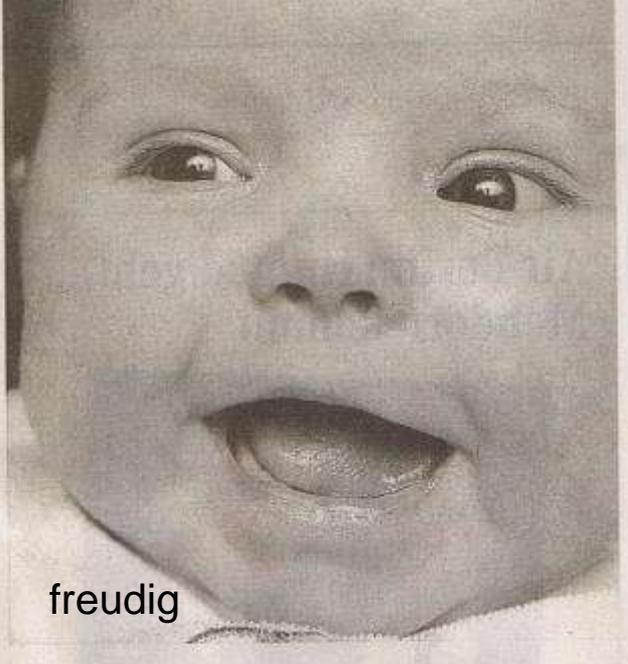




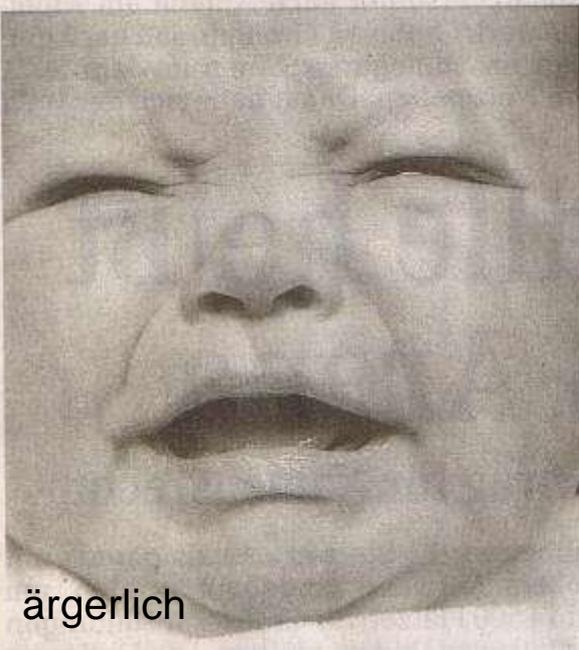
skeptisch



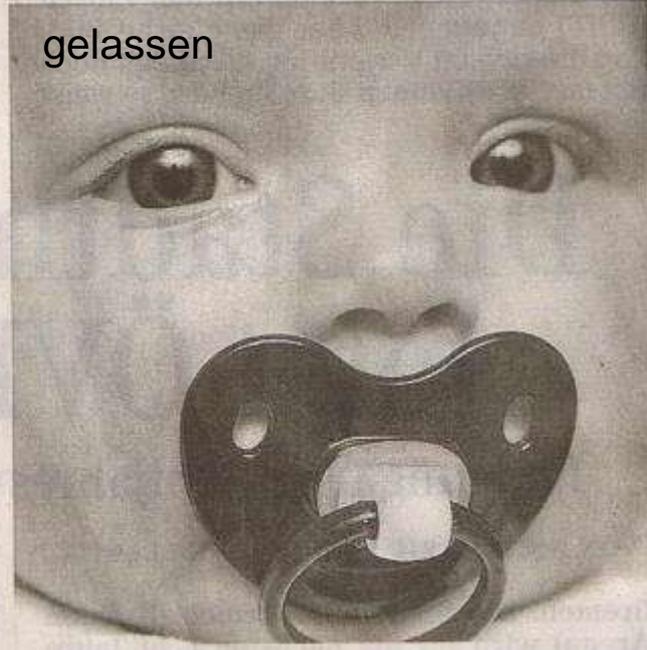
na und ...



freudig



ärgerlich



gelassen



erstaunt + erwartungsvoll

foto: dpa



Großstadt + Stadtregion Bremen – weltoffen – **urban** – grün und vernetzt



D A N K E