

2016



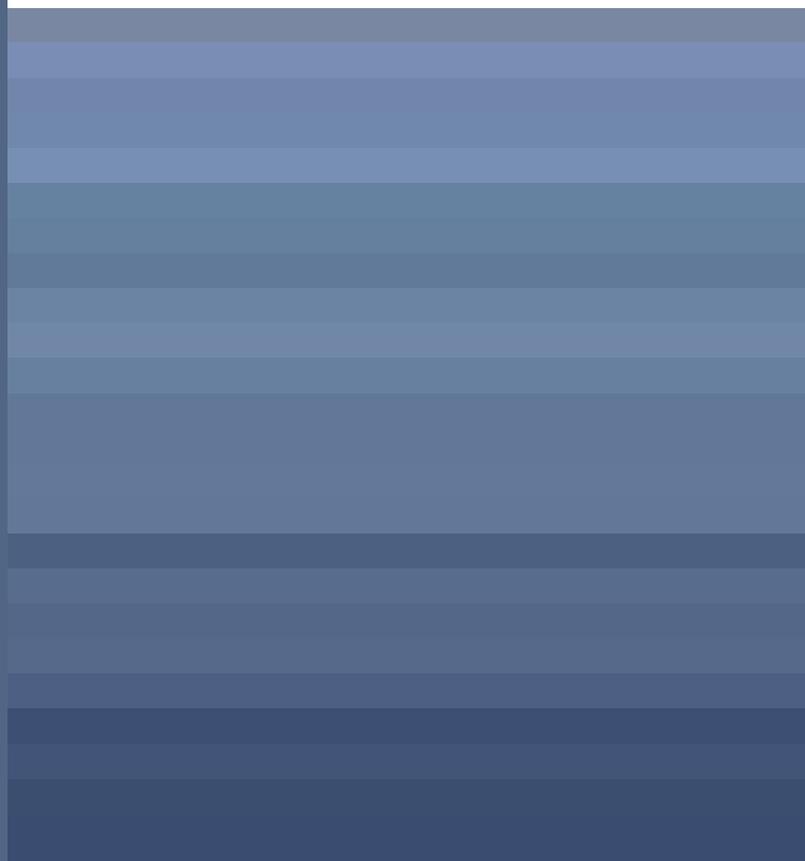
# Wohnen und Bauen

Monitoring 2016

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen



## IMPRESSUM

### **Herausgeber**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Der Freien Hansestadt Bremen  
Contrescarpe 72, 28195 Bremen  
[www.bauumwelt.bremen.de](http://www.bauumwelt.bremen.de)

*mit freundlicher Unterstützung durch die*  
Bremer Aufbau-Bank GmbH  
Langenstr. 2-4  
29195 Bremen

### **Bearbeitung**

Abteilung Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen  
Dr. Arne Sünemann (Gesamtverantwortung)

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung  
Annett Schroeder  
Claudia Ammon

Referat Wohnungswesen  
Anne Gerken  
Thomas Czekaj

Bildnachweis:

Titelgrafik: G. Domininghaus

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im vorliegenden Bericht auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Schreibweise. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die männliche Form stets neutral für weibliche und männliche, natürliche oder juristische Personen steht.

April 2017

Bremen verfolgt eine Strategie der wachsenden Stadt. Gute Wohnbedingungen für alle zu schaffen ist dafür eine wichtige Voraussetzung. Ganz im Sinne des Leitbildes der Stadtentwicklung für 2020 „Bremen! lebenswert-urban-vernetzt“.



Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr legt mit dem „Monitoring Wohnen und Bauen“ sowie dem parallel vorgelegten Bericht „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ den Auftakt für eine Serie jährlich erscheinender fachlicher Veröffentlichungen vor. Ziel ist es, bis zum Jahr 2019 ein Stadtentwicklungsprogramm Wohnen für Bremen zu erarbeiten.

Das Monitoring „Wohnen und Bauen“ in Bremen versteht sich als komprimierte Informationsquelle für nachfolgende Abstimmungs- und Handlungsprozesse. Als fachlich analytisches Arbeitsmaterial bietet es Hinweise für Entscheidungen in Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft an. Zukünftig lässt sich daran die Wirkung der wohnungsmarktpolitischen Maßnahmen ablesen und der Erfolg bewerten.

Mit diesem ersten Bericht beginnt die Praxisphase des Monitorings „Wohnen und Bauen“. Er versteht sich als lernendes Instrument und soll sich inhaltlich wie methodisch weiterentwickeln. Das betrifft insbesondere den Bereich zu den Wohnungsmieten und -preisen sowie zum Wohnungsleerstand.

Dieser erste Bericht ist somit als Einladung zu verstehen, im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen, aber auch darüber hinaus, gemeinsam Antworten und Strategien für ein lebenswertes Bremen sowie ein gutes Wohnen für alle Bremerinnen und Bremer zu finden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lohse'. The signature is stylized and cursive.

Ihr Joachim Lohse



## Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>4</b>
1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	4
1.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage .....	5
1.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes .....	5
1.4 Wohnraumförderung .....	6
1.5 Regionaler Wohnungsmarkt .....	6
1.6 Ausblick.....	6
1.7 Ausgewählte Daten im Überblick.....	8
<b>2 Wohnungsnachfrage.....</b>	<b>9</b>
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	9
2.1.1 Verfügbares Einkommen.....	9
2.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	12
2.1.3 Pendler .....	13
2.1.4 Arbeitslosigkeit.....	14
2.2 Einwohnerentwicklung.....	16
2.2.1 Entwicklung der Einwohnerzahl.....	16
2.2.2 Kleinräumige Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene .....	17
2.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	19
2.2.4 Wanderungen .....	20
2.2.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene .....	23
2.2.6 Altersstruktur.....	30
2.2.7 Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene .....	32
2.2.8 Bevölkerungsprognosen und Vorausschätzungen.....	38
2.3 Private Haushalte.....	40
2.3.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung.....	40
2.3.2 Kleinräumige Verteilung der Einwohner in Haushalten .....	43
2.3.3 Haushaltsprognosen .....	47

---

<b>3</b>	<b>Wohnungsangebot</b> .....	<b>49</b>
3.1	Wohngebäude- und Wohnungsbestand .....	49
3.2	Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht .....	51
3.2.1	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 1-Raum-Wohnungen.....	55
3.2.2	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 2-Raum-Wohnungen.....	56
3.2.3	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 3-Raum-Wohnungen.....	57
3.2.4	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 4-Raum-Wohnungen.....	58
3.2.5	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 5-Raum-Wohnungen.....	59
3.2.6	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: > 6-Raum-Wohnungen.....	60
3.3	Baualtersklassen .....	61
3.4	Wohnflächen und Belegungsdichte .....	62
<b>4</b>	<b>Bautätigkeit</b> .....	<b>69</b>
4.1	Baugenehmigungen .....	70
4.2	Baufertigstellungen .....	72
4.3	Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus .....	73
4.4	Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus .....	74
4.5	Baufertigstellungen: Ortsteilebene.....	75
<b>5</b>	<b>Wohnraumförderung</b> .....	<b>79</b>
5.1	Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme.....	79
5.2	Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme .....	79
5.3	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes .....	85
<b>6</b>	<b>Regionaler Wohnungsmarkt</b> .....	<b>86</b>
6.1	Bevölkerung .....	86
6.2	Baufertigstellungen .....	90
6.3	Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und –strategie“ .....	93
	<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>94</b>

## Vorwort

Der Bericht zum "Monitoring Wohnen und Bauen" der Stadt Bremen wird künftig jährlich herausgegeben und damit als Instrument beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr fest verankert. Durch die kontinuierliche Aufbereitung und Fortschreibung wohnungsmarktrelevanter Daten wird eine verbesserte Einschätzung aktueller wie zukünftiger Entwicklungen und Trends auf dem Bremer Wohnungsmarkt erreicht. Der Bericht dient somit als Instrument der Datenanalyse und soll eine belastbare Grundlage für strategisches Handeln von Politik, Verwaltung und privaten Marktakteuren liefern. Daneben wird auf bestehende Untersuchungen zum Wohnungsmarkt beispielsweise des Bundesverbandes deutscher Wohn- und Immobilienunternehmen (GdW), des Gutachterausschusses, der Arbeitnehmerkammer et al. verwiesen.

Der vorliegende erste Bericht versteht sich als erster Baustein eines wachsenden Instrumentes mit dem Ziel, langfristige Analysen durchzuführen und wenn erforderlich weitere Themenfelder bei der Analyse zu berücksichtigen. Ziel der regelmäßigen Durchführung des Monitorings und der Berichterstattung ist darüber hinaus, anhand von Ergebnisvergleichen Schlussfolgerungen und Rückschlüsse zu erarbeiten, um auf diese Weise steuernd in Abläufe und Prozesse eingreifen zu können.

Kurz- und mittelfristige Entwicklungen sowie aktuelle Schwerpunktthemen der Stadtentwicklung werden nicht im Rahmen dieses Monitoring-Berichts aufbereitet. Auch die Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption wird - auf Basis neuer Erkenntnisse und Zielgrößen sowie der Daten des hier vorliegenden Monitoring-Berichts - in einem eigenständigen Flächenbericht dargestellt, der auf Stadtteilebene die konkreten Flächenpotenziale für unterschiedliche Typologien bis 2020 benennt. Diese Darstellung löst das Arbeitsinstrument der sogenannten 40+ Liste ab.

Dieser erste Bericht zum „Monitoring Wohnen und Bauen“ soll ebenso wie der parallel vorgelegte erste Bericht zur Flächenbereitstellung als Einstieg in die Diskussion über die notwendige weitere Entwicklung des Wohnungswesens im Rahmen der Zielsetzung des Senats, Bremen als wachsende Stadt zu positionieren, dienen.

## 1 Zusammenfassung und Ausblick

Ein Monitoring bereitet Daten aus der Vergangenheit auf, stellt die Gegenwart dar und schaut mit Prognosen zugleich in die Zukunft.

Der Blick in die Zukunft Bremens ist derzeit mit vielen Herausforderungen verbunden. Dies gilt für den Bereich der Zuwanderung geflüchteter Menschen, aber auch für Fragen der Stadt-Umland-Wanderungen oder der Veränderung von Haushaltsgrößen und –einkommen. Das „Monitoring Wohnen und Bauen“ liefert fachliche Analysen, auf deren Grundlage politische Entscheidungen zur künftigen Ausgestaltung der Wohnungspolitik getroffen werden müssen.

Die fachlichen Analysen bieten zudem eine Grundlage für eine Diskussion der künftigen Herausforderungen gemeinsam mit Wohnungsbauunternehmen und weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes.

Damit das Monitoring eine belastbare Grundlage für strategisches Handeln von Politik, Verwaltung und privaten Marktakteuren sein kann, soll es zukünftig kontinuierlich fortgeschrieben und jährlich aktualisiert werden. Es wird als wachsendes Instrument verstanden. Die Erarbeitung des zweiten Berichts wird eingeleitet, sobald die statistischen Zahlen aus dem Jahr 2016 vorliegen. In den Bericht sollen auch Anregungen und Hinweise einfließen, die zum vorliegenden ersten Bericht gegeben werden.

Aus dem vorliegenden Monitoring ergeben sich folgende zentrale Aussagen:

### 1.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

***Die Wirtschaftskraft in Bremen steigt und das durchschnittliche Einkommen wächst. Gleichzeitig wächst die Zahl der Personen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.***

Das in der Stadt Bremen durchschnittlich verfügbare Einkommen ist in den letzten Jahren gestiegen und entspricht etwa dem Bundesdurchschnitt. Wie in vergleichbaren Städten ist auch in Bremen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort gestiegen. Allerdings verbleibt die Arbeitslosenquote in Bremen auf hohem Niveau bei einem vergleichsweise hohen Anteil an Langzeitarbeitslosen. Auch die Anzahl der Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen ist angestiegen. Das Wohnungsangebot soll auf diese Rahmenbedingungen reagieren, indem es entsprechend ausreichende Angebote auch für mittlere und geringe Einkommen bereithält. Die erfolgreiche Etablierung der Sozialquote in Bremen leistet hierzu einen wichtigen Beitrag.

## 1.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

***Bremen ist eine wachsende Stadt – und soll dies künftig noch verstärkt sein.***

Bremen verzeichnet seit 2011 deutliche Bevölkerungszuwächse. Auch langfristig wird für Bremen von einem moderaten Wachstum ausgegangen (GEWOS, BBSR). Angesichts der langfristigen natürlichen Bevölkerungsentwicklung – und trotz aktuell wieder leicht wachsender Geburtenzahlen - kommt die wachsende Einwohnerzahl schon seit längerem nur durch Wanderungsgewinne zustande. In der jüngsten Vergangenheit trägt allein die Auslandswanderung zum Einwohnergewinn bei, während sowohl die Umland- als auch die Binnenfernwanderung negative Salden aufweisen.

Im Sinne der Zielsetzung des Senats, Bremen als wachsende Stadt weiter zu entwickeln, ist es erforderlich, in beiden Bereichen (Umland- und Binnenfernwanderung) sowie auf allen Ebenen der städtischen Entwicklung Maßnahmen zur Gegensteuerung zu erarbeiten.

Insbesondere im Bereich der Umlandwanderung gilt es, diesen Trend zu stoppen oder zumindest zu verlangsamen. Klar ist: dies ist nicht ausschließlich Aufgabe der für Wohnungsbau zuständigen Akteure. Zur Standortattraktivität tragen auch ein aufnahmefähiger Arbeitsmarkt, eine zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur, eine qualitätsvolle Bildung und Ausbildung sowie eine ausreichende Versorgung in der frühkindlichen Betreuung und Bildung bei.

So wichtig diese Faktoren für die Standortattraktivität aber auch sind – ohne ausreichende, der Nachfrage entsprechend differenzierte Angebote des Wohnungsmarktes helfen sie alleine nicht weiter.

## 1.3 Entwicklung des Wohnungsangebotes

***Bremen verfügt über einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Es zeigt sich in letzter Zeit eine hohe Dynamik im Geschosswohnungsbau. Die Intensivierung der Wohnungsbaupolitik zeigt Wirkung.***

Historisch ist Bremen mit dem „Bremer Haus“ durch einen deutlich hohen Anteil an Einfamilienhäusern geprägt. Fast 80 % des Bremer Wohngebäudebestandes sind Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen. Die Bautätigkeit hat seit 2009 deutlich zugenommen. Wie in vergleichbaren Städten ist auch in Bremen eine hohe Dynamik erkennbar. Im Jahr 2015 wurde mit 1.440 fertiggestellten Wohnungen ein bisheriger Höchstwert erreicht. Die Zunahme findet im Wesentlichen im Geschosswohnungsbau statt. Seit der Wohnungsbaukonzeption 2010 gibt es eine deutliche Verschiebung vom klassischen Ein- und Zweifamilienhausbau hin zum Mehrfamilienhausbau. Der gesamte Wohnungsbestand ist seit 2010 um rund 6.600 Wohnungen angewachsen.

## 1.4 Wohnraumförderung

### ***Preisgünstiger Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen***

Es ist nicht nur erforderlich, generell Flächen für den Wohnungsneubau in ausreichendem Maße und in ausreichender Differenzierung bereitzustellen, sondern auch dafür Sorge zu tragen, für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die vom Senat bereits 2012 beschlossene Sozialwohnungsquote, womit beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet wird, wird mittlerweile erfolgreich von den Akteuren am Wohnungsmarkt akzeptiert und umgesetzt.

Zur notwendigen Unterstützung wurden bisher drei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von 120 Mio. € beschlossen. Diese sind in der erfolgreichen Umsetzung. Damit können im Land Bremen insgesamt rd. 1.800 bis 2.000 Wohnungen gefördert werden. Davon entfallen auf die Stadt Bremen rd. 1.450 bis 1.600 Wohnungen auf die Stadt Bremen, was einem Anteil von 80 % entspricht. Die übrigen Fördermittel werden in Bremerhaven eingesetzt.

Durch diese Förderungsprogramme kann der Abbau von Sozialbindungen zwar abgemildert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Um die auch weiterhin notwendige Absicherung der Umsetzung der Sozialwohnungsquote zu gewährleisten, werden geeignete Maßnahmen zur Fortsetzung der Förderung geprüft.

## 1.5 Regionaler Wohnungsmarkt

### ***MORO – „Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“***

In den nächsten Jahren soll im Rahmen eines bundesweiten Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) „Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ durch den Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut werden. Nur wenn es gelingt, zukünftig den Wohnungsmarkt regional zu betrachten, wird man langfristig in der Lage sein, fundierte Aussagen auch über die Entwicklung des Bremer Wohnungsmarktes zu treffen.

## 1.6 Ausblick

### ***Das erste Bremer Monitoring Wohnen und Bauen – und der Bedarf einer kontinuierlichen Fortschreibung.***

Die Ergebnisse des ersten Berichts zum „Monitorings Wohnen und Bauen“ fließen ebenso wie die Ergebnisse des parallel vorgelegten ersten Bericht zur Flächenbereitstellung in die strategische Ausrichtung der Bremer Wohnungsmarktpolitik als wesentlicher Bestandteil der Gesamtstrategie des Senats, Bremen als wachsende Stadt zu entwickeln, ein.

Vorgesehen ist die kontinuierliche Fortschreibung beider Berichtsformate.

Ergänzend sollen künftig weitere wohnungsmarktrelevante Fragestellungen mit in das Monitoring einfließen. Ein zentrales Thema für den Wohnungsmarkt ist die Entwicklung des Bremer Grundstücks- und Immobilienmarktes. Wie entwickeln sich die Preise in den verschiedenen Marktsegmenten bei steigender Nachfrage? Welche Lagen sind stärker bzw. weniger stark nachgefragt? Ebenso relevant ist die Entwicklung der Mieten nach verschiedenen Segmenten und Ortsteilen. Darüber hinaus gilt es, für das Thema der Stadt-Umland-Wanderungen geeignete Strategien zu entwickeln, mit denen dem zu beobachtenden Trend der Abwanderung begegnet werden kann. Hier bietet die regionale Wohnungsmarktbeobachtung wichtige Analysen.

Das „Monitoring Wohnen und Bauen“ und der ergänzende Bericht zur Flächenbereitstellung werden als wachsende Instrumente verstanden. Die vorgesehene weitere Konkretisierung wird bereits im Mai/Juni 2017 beginnen, sobald die statistischen Zahlen aus dem Jahr 2016 vorliegen. Hier werden dann auch Anregungen und Hinweise einfließen, die zu diesem ersten Bericht gegeben werden.

Dieser erste Bericht zum „Monitoring Wohnen und Bauen“ ist somit als Grundlage, Denkanstoß und Einladung zu verstehen, sich gemeinsam dem Instrument Wohnungsmarktmonitoring für Bremen zu widmen und erhebt deshalb auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Kontinuierlich bietet das Monitoring somit die Datengrundlage für weitere demographische Prognosen und eröffnet der Stadtentwicklung Bremens vertiefende Analysen und die Erstellung präziser Planungsziele über das Jahr 2020 hinaus.

## 1.7 Ausgewählte Daten im Überblick

<b>WOHNUNGSNACHFRAGE</b>	<b>2015</b>	<b>Tendenz</b>
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	189.924	↗
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	10,1%	→
Empfänger sozialer Mindestleistungen	97.511	↗
<b>Einwohnerentwicklung</b>		
Einwohner (Hauptwohnsitz)	559.464	↗
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-969	↗
Wanderung (Saldo)	6.244	↗
<b>Haushalte</b>		
Zahl der Haushalte	307.578	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	→
Anteil Einpersonenhaushalte	53%	→
<b>WOHNUNGSANGEBOT</b>		
Anzahl Wohnungen	291.130	↗
darunter Sozialwohnungen	7.021	↘
Wohnfläche je Einwohner	41,3 m <sup>2</sup>	→
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	→
<b>BAUTÄTIGKEIT</b>		
Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.974	↗
Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.443	↗

## 2 Wohnungsnachfrage

### 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Verfügbares Einkommen

Bei dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner liegt die Stadt Bremen 2013 knapp über dem Bundesdurchschnitt und belegt einen vorderen Rang im Vergleich mit anderen Großstädten (Abb. 2-1).

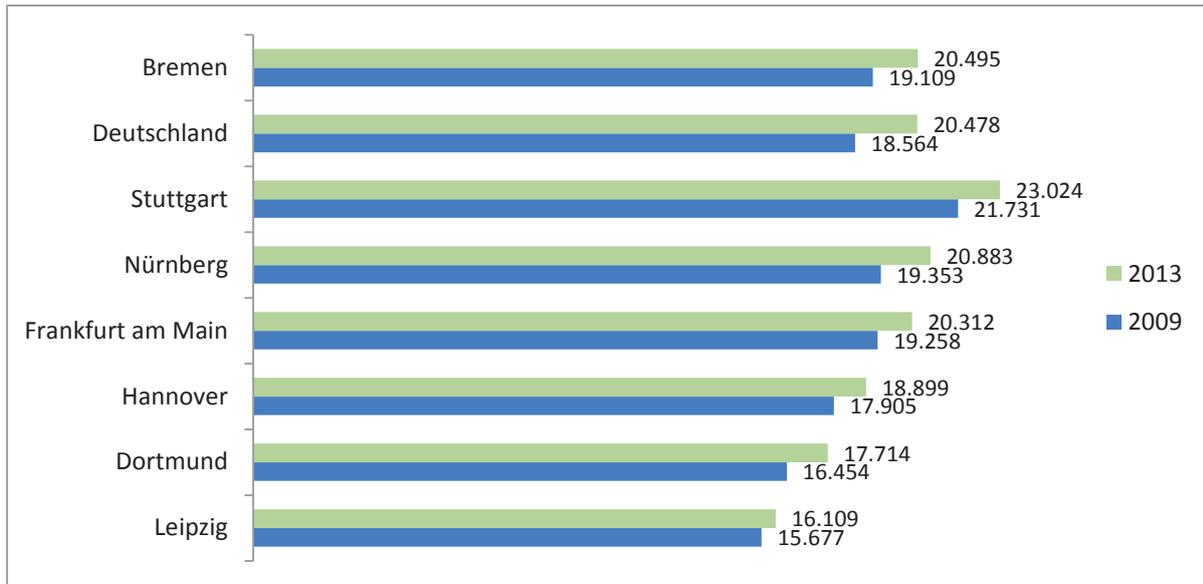


Abb. 2-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in €)

Bei der relativen Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte bewegt sich die Stadt Bremen zwischen 2009 und 2013 dagegen im Mittelfeld der Vergleichsstädte (Abb. 2-2).

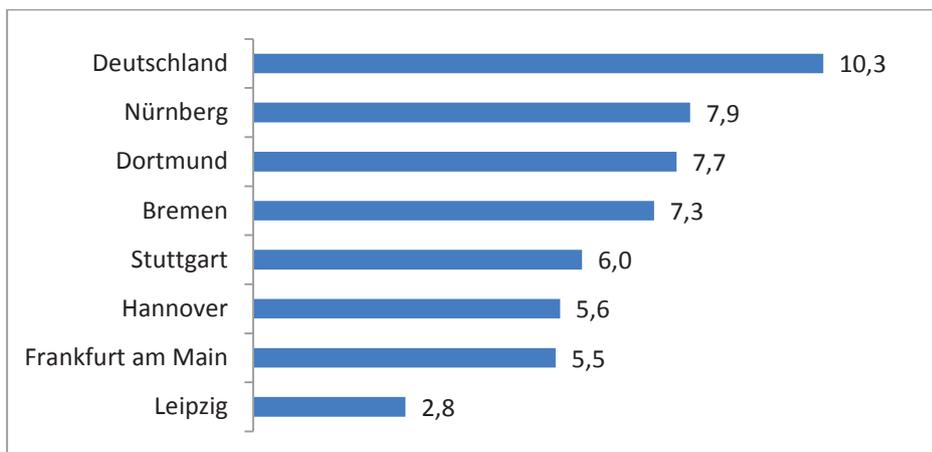


Abb. 2-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in %)

Parallel zum Anstieg der verfügbaren Einkommen privater Haushalte ist allerdings auch die Zahl der Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen seit 2007 um rd. 10.000 Personen angestiegen. Aufgrund des geringen Einkommens sind insbesondere diese Personengruppen auf preiswerten Wohnraum angewiesen (Abb. 2-3). Während die Zahl der Empfänger von Sozialgeld relativ stabil geblieben ist, steigt die Zahl der Arbeitslosengeld II – Empfänger wieder leicht an. Daneben hat die Zahl der Personen mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung<sup>1</sup> in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Ab 2007 stieg die Zahl um 4.171 auf 11.642 Personen, davon 7.268 Personen, die Grundsicherung im Alter beziehen. Gleiches gilt durch den Zuzug von geflüchteten Menschen auch für die Asylbewerberleistungen (seit 2012 um 5.931 auf 8.693 Personen gestiegen).

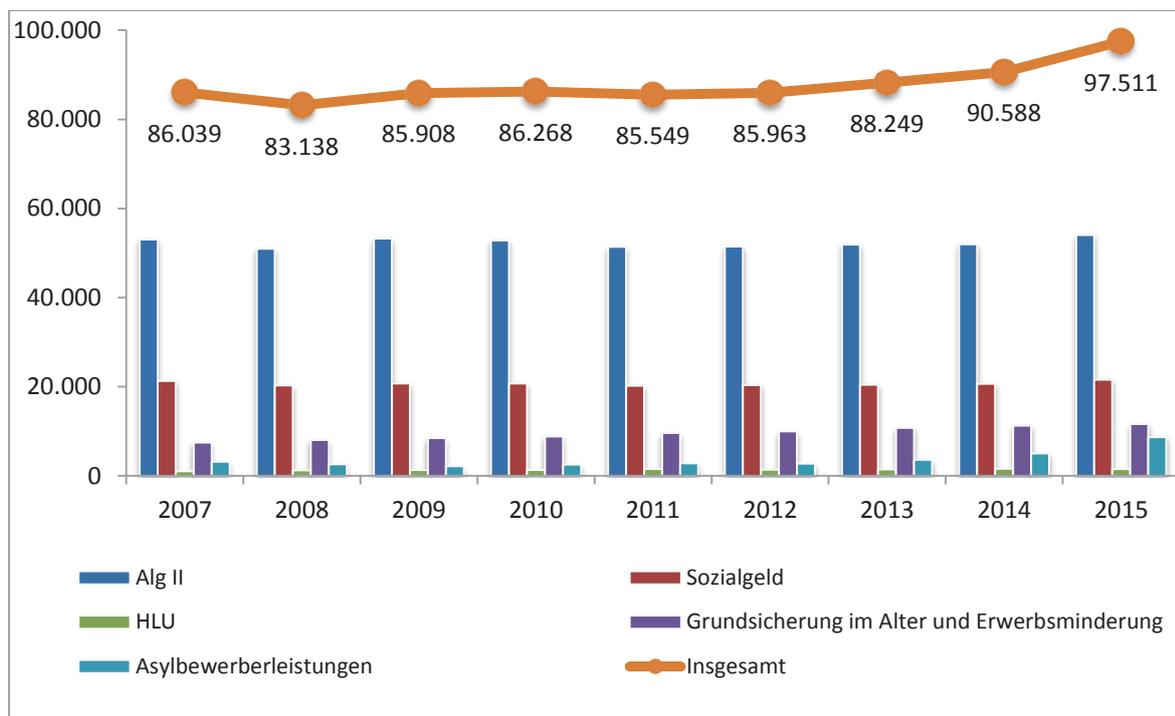


Abb. 2-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2007 bis 2015

Die Darstellung auf Ortsteilebene zeigt die unterschiedliche räumliche Verteilung des Anteils der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld an der Bevölkerung (unter 65 Jahre). Deren Anteil liegt in der Stadt Bremen insgesamt im Jahr 2015 bei 16,9 %. Bei den Anteilen in den Ortsteilen gibt es deutliche Unterschiede. So weisen Borgfeld (1,3 %), Bürgerpark (1,9 %) und Schwachhausen (3,4 %) die niedrigsten Werte auf, Gröpelingen (41,3 %), Ohlenhof (40,7) und Tenever (36,5 %) dagegen die höchsten Werte (Abb. 2-4).

<sup>1</sup> Hier: Innerhalb und außerhalb von Einrichtungen. In den Jahren 2011 bis 2015 lebten durchschnittlich 91 % der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung außerhalb von Einrichtungen.



### 2.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, bezogen auf den Wohn- und auf den Arbeitsort (Abb. 2-5) fällt sehr unterschiedlich aus. Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Wohnort Bremen hat im Vergleich der Jahre 2010 und 2014 stärker zugenommen, als im Umland<sup>2</sup> Bremens. Bremen belegt mit Nürnberg hinter Leipzig den 2. Platz im Städtevergleich. Bezogen auf den Arbeitsort ist die Entwicklung umgekehrt, d.h. im Umland nahm die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze stärker zu als in Bremen. Die Stadt ist hier im Vergleich der Großstädte im unteren Mittelfeld zu finden.

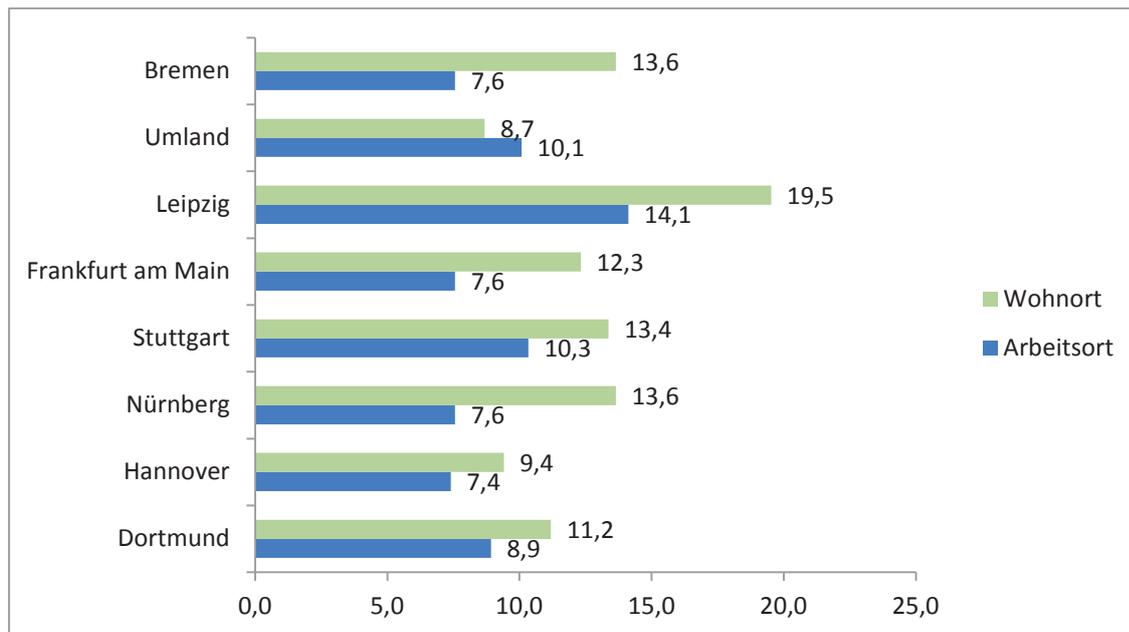


Abb. 2-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2014 zu 2010 (in %)

In der Betrachtung seit 2001 (Abb. 2-6) ist zunächst ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2005 festzustellen, danach steigen die Zahlen kontinuierlich wieder an, insgesamt um rund 31.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und um rund 32.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

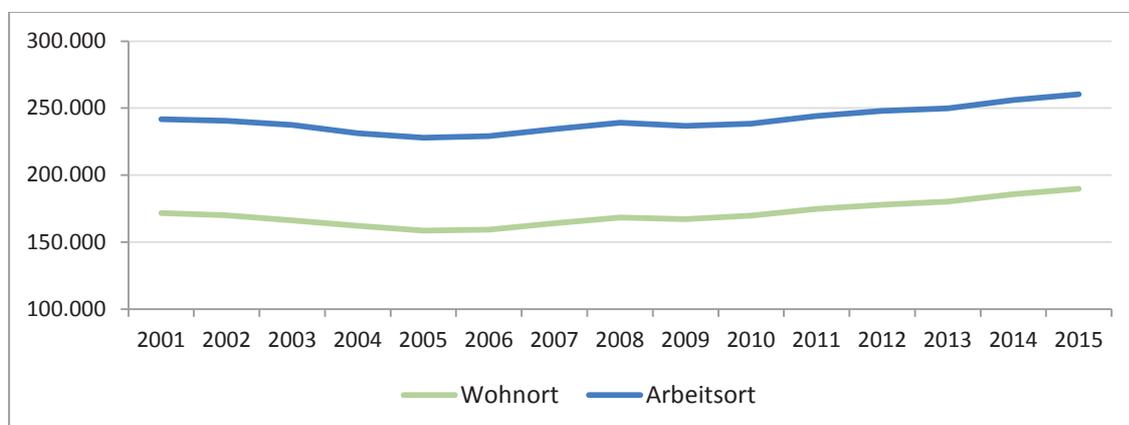


Abb. 2-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort

<sup>2</sup> Umland Bremen: Gemeint sind hier die Gemeinden, die sich in einem 30 km Radius vom Bremer Marktplatz befinden.

### 2.1.3 Pendler

Das Pendlervolumen (Summe der Ein- und Auspendler) hat für die Stadt Bremen seit 2005 zugenommen. Der Pendlersaldo ist deutlich positiv und bewegt sich im gesamten Betrachtungszeitraum um die 70.000 Personen (Abb. 2-7). Es ist festzustellen, dass sowohl die Einpendlerquote als auch die Auspendlerquote vergleichsweise niedrig sind. Beide Quoten weisen die gleiche Entwicklung wie in den Vergleichsstädten auf: die Einpendlerquote verringert sich im Betrachtungszeitraum leicht, während die Auspendlerquote gestiegen ist (Abb. 2-8 und Abb. 2-9).

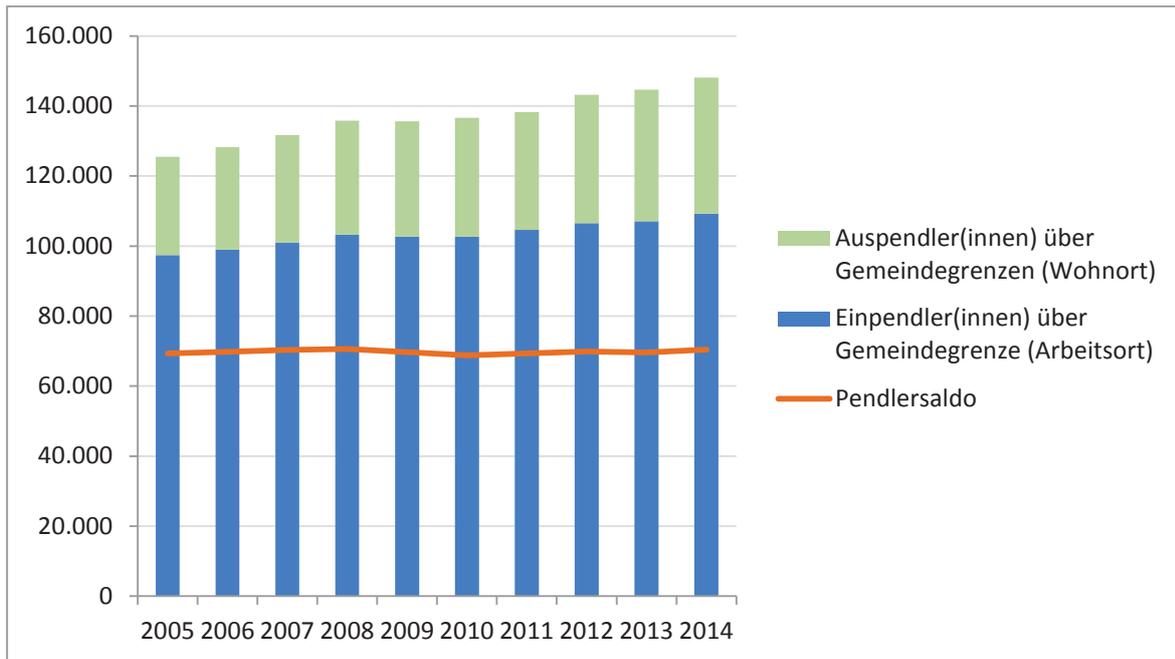


Abb. 2-7: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Bremen in den Jahren 2005 bis 2014

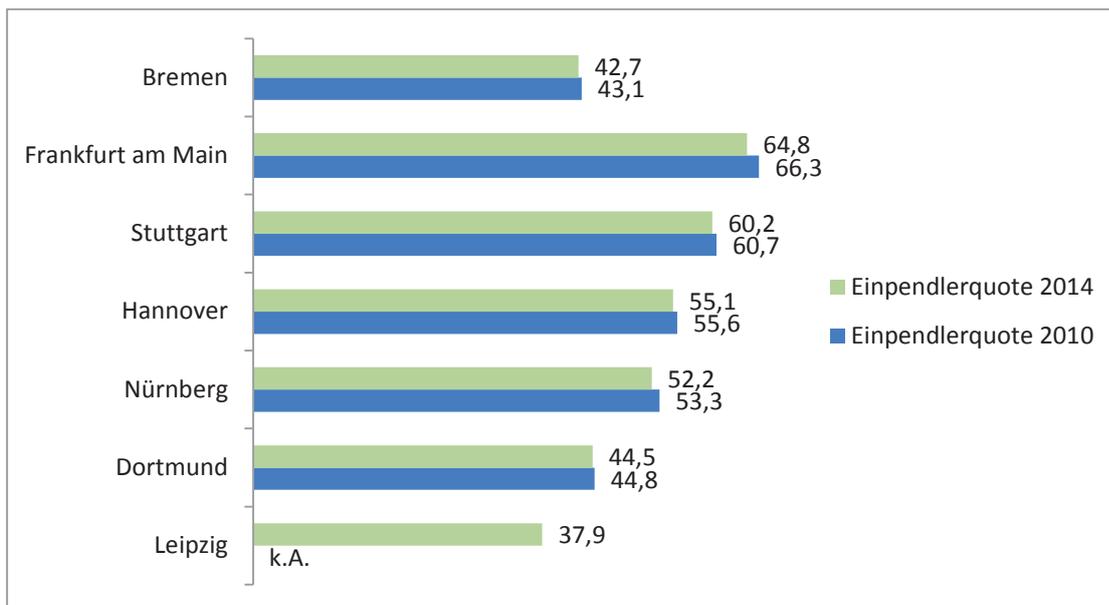


Abb. 2-8: Vergleich der Einpendlerquoten ( in %) 2010 und 2014

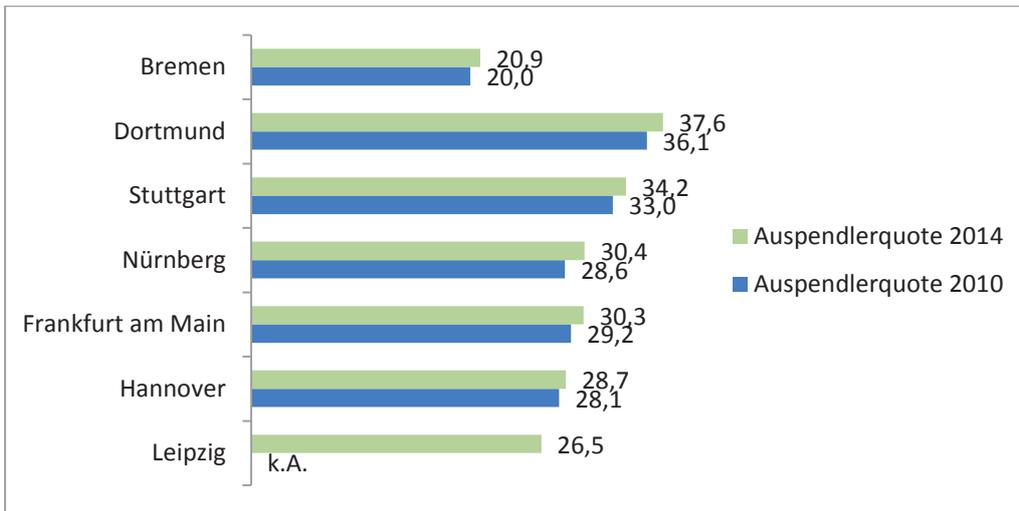


Abb. 2-9: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2010 und 2014

### 2.1.4 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Bremen verbleibt im Betrachtungszeitraum auf vergleichsweise hohem Niveau und liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (Abb. 2-10).

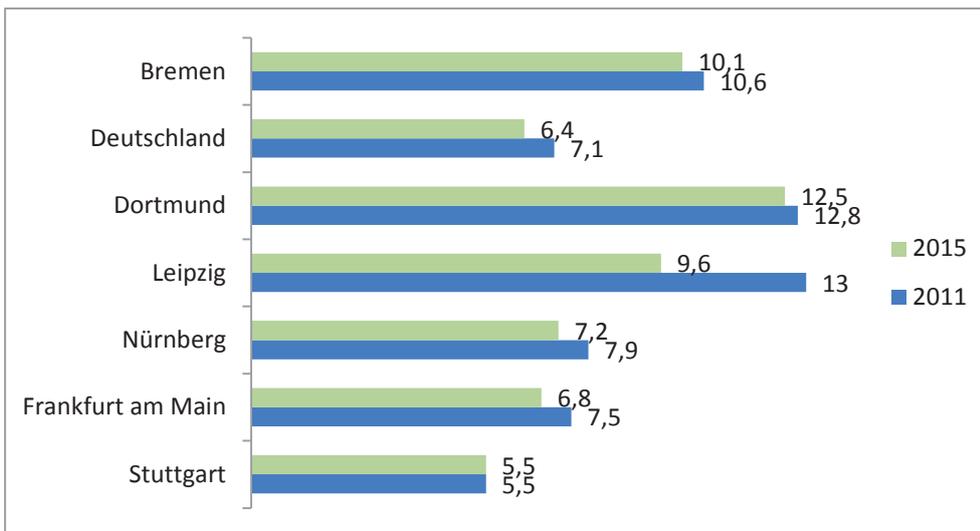


Abb. 2-10: Vergleich Arbeitslosenquote (in %), bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2011 und 2015

In Abb. 2-11 ist für die Stadt Bremen die Entwicklung der absoluten Zahl der Arbeitslosen sowie der Arbeitslosenquote in den letzten 15 Jahren dargestellt.

In Großstädten ist der Anteil von Langzeitarbeitslosen, bezogen auf die Arbeitslosen insgesamt, generell höher. In Bremen liegt der Anteil im Jahr 2015 bei 44,2 %.

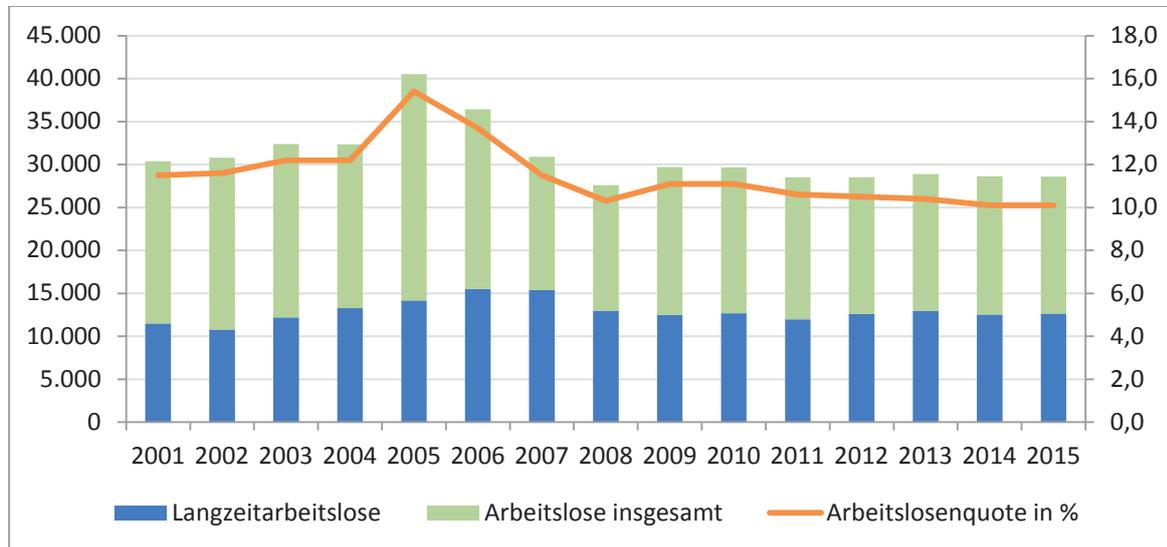


Abb. 2-11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in der Stadt Bremen 2001 bis 2015

## 2.2 Einwohnerentwicklung

### 2.2.1 Entwicklung der Einwohnerzahl

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

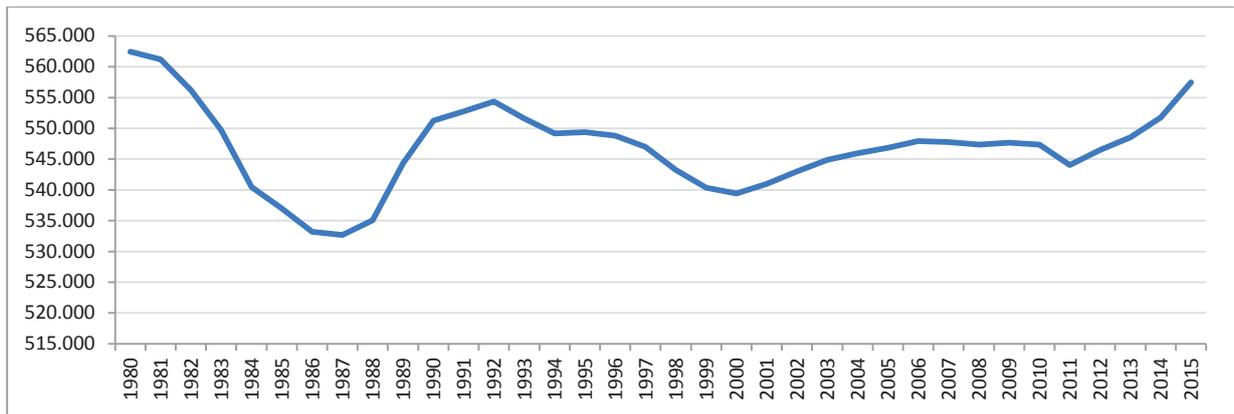


Abb. 2-12: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen 1980 bis 2015

Diese Entwicklung wird durch die "natürliche Bevölkerungsentwicklung" (Geburten und Sterbefälle) sowie den "Wanderungsbewegungen" (Zu- und Fortzüge) beeinflusst. Die Einwohnerzuwächse sind im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2015 sämtlich aus Wanderungsüberschüssen gespeist, wobei auch der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2013 durch steigende Geburtenzahlen verringert wurde (Abb. 2-13).

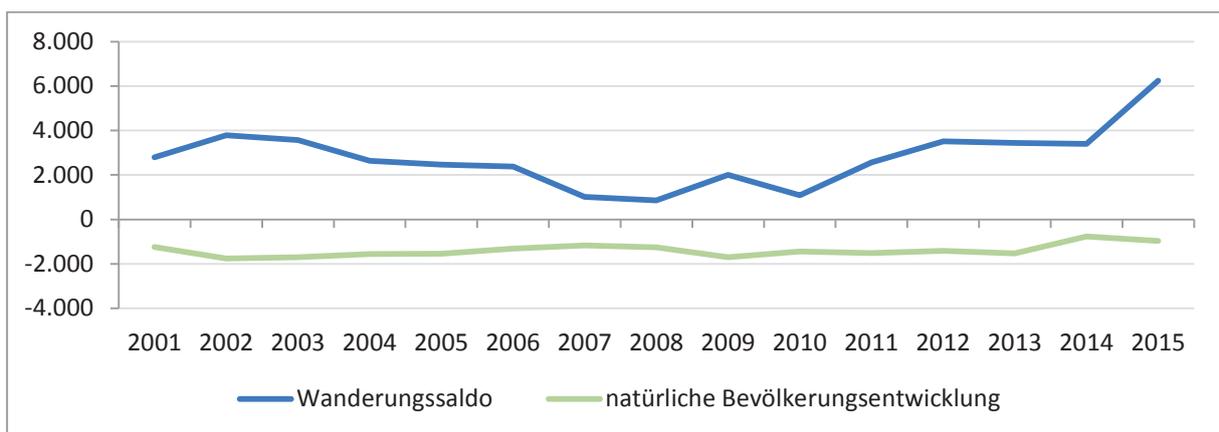


Abb. 2-13: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2001 bis 2015

Im Vergleich mit anderen Großstädten weist Bremen zwischen 2010 und 2014 eine moderate positive Einwohnerentwicklung auf. Das Umland von Bremen<sup>3</sup> dagegen verliert leicht an Einwohnern (Abb. 2-14).

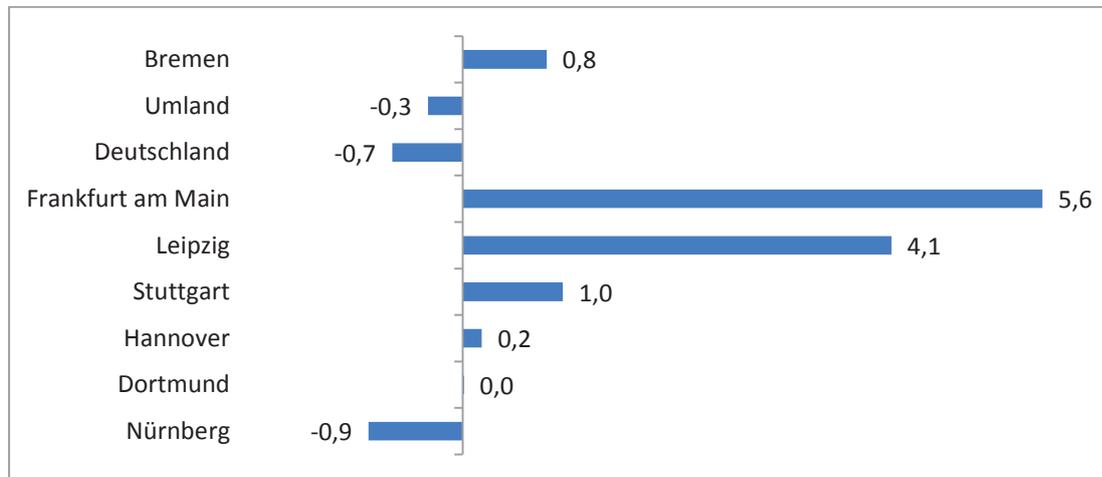


Abb. 2-14: Relative Entwicklung der Einwohner 2014 zu 2010 (in %)

### 2.2.2 Kleinräumige Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene

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

Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz werden in der Summe als „wohnungsmarktrelevante Bevölkerung“ definiert. In der Stadt Bremen lebten im Jahr 2015 insgesamt 571.943 wohnungsmarktrelevante Einwohner (559.464 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 12.479 Einwohner mit Nebenwohnsitz)<sup>4</sup>.

Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung ist nicht homogen über die Stadt verteilt. In Bremen gibt es Ortsteile mit sehr wenigen Einwohnern und Ortsteile mit vielen Einwohnern. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2015 haben 24 Ortsteile Einwohner verloren, wie der Ortsteil Grohn (-405 Einwohner). Den deutlichsten Einwohnerzuwachs verzeichnete die Überseestadt mit 1.062 neuen Bewohnern (Abb. 2-15).

<sup>3</sup> Umland Bremen: Gemeint sind hier die Gemeinden, die sich in einem 30 km Radius vom Bremer Marktplatz befinden. Umland\* deshalb, weil die Gemeinde Hagen nicht in die Auswertungen des betrachteten Zeitraumes einbezogen werden konnte.

<sup>4</sup> Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bremen



### 2.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bremen verzeichnet bezogen auf die Jahrgänge 2010 bis 2014 vergleichsweise wenige Geburten je 1.000 Einwohner (Abb. 2-16). Unter den betrachteten Halbmillionenstädten erreicht lediglich Dortmund einen niedrigeren Wert. Die Zahl der Geburten steigt in Bremen seit 2011 wieder an: von 4.450 im Jahr 2011 auf 5.347 in 2015. Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat sich daher etwas verringert (Abb. 2-17).

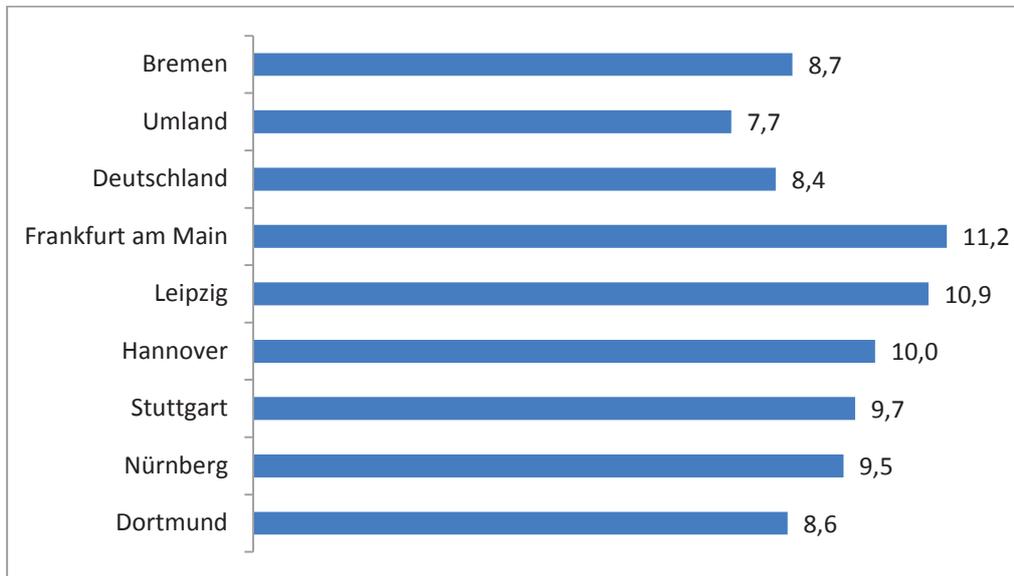


Abb. 2-16: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner) der Jahre 2010 bis 2014

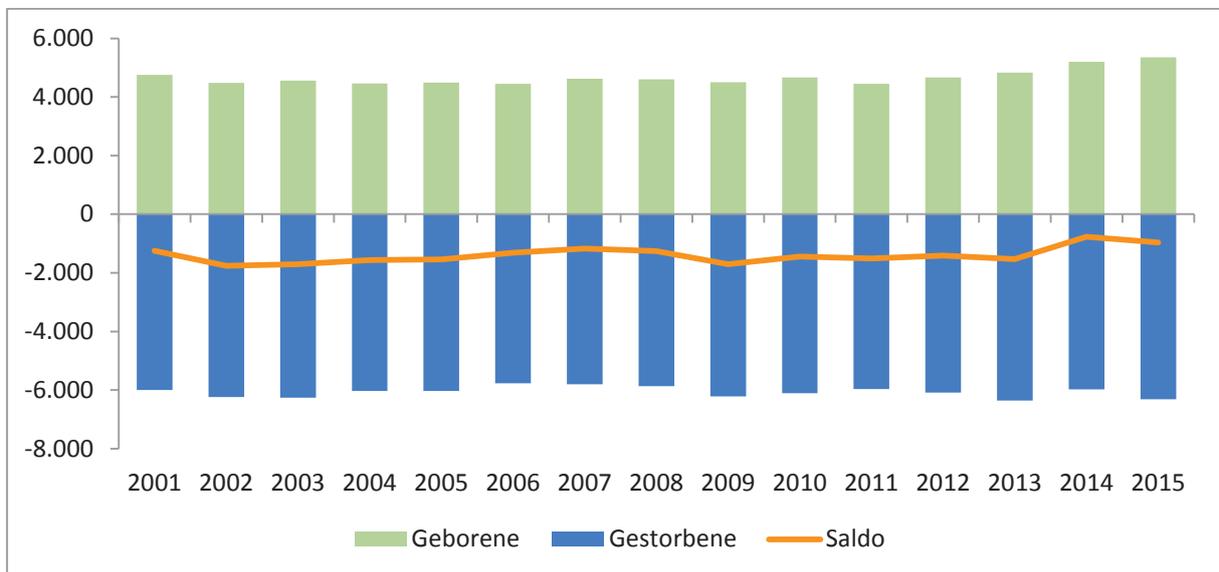


Abb. 2-17: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen

## 2.2.4 Wanderungen

Die Einwohnerzunahme, welche die Stadt Bremen in den letzten Jahren aufweist, basiert ausschließlich auf Wanderungsgewinnen.

Bei Betrachtung des durchschnittlichen Wanderungssaldos je 1.000 Einwohner ist im Vergleich mit anderen Großstädten auffällig, dass Bremen vergleichsweise wenige Personen durch Zuwanderung hinzugewonnen hat (Abb. 2-18). Insgesamt sind die Wanderungsbewegungen (Fluktuationsrate) moderat (Abb. 2-19).

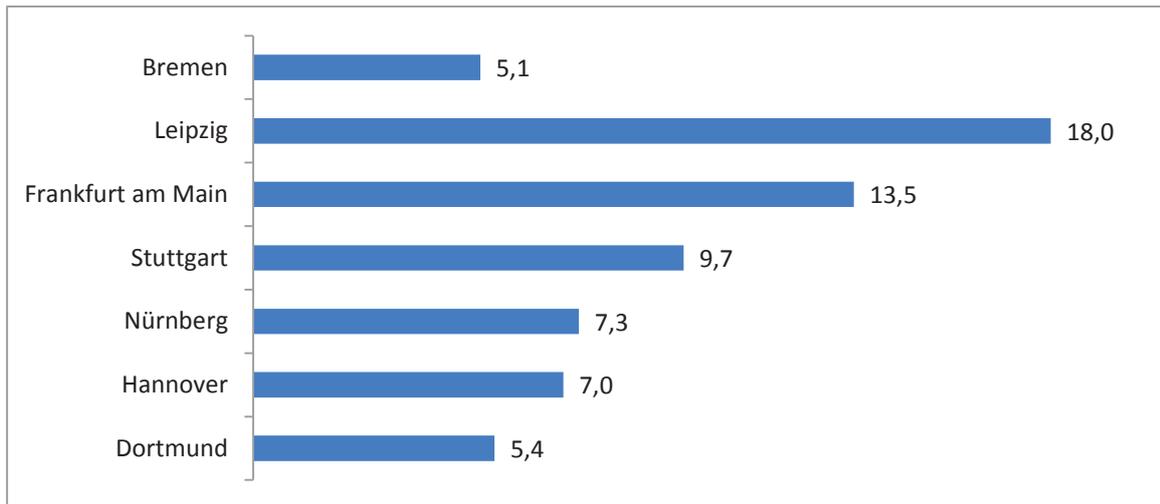


Abb. 2-18: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Jahre 2010 bis 2014

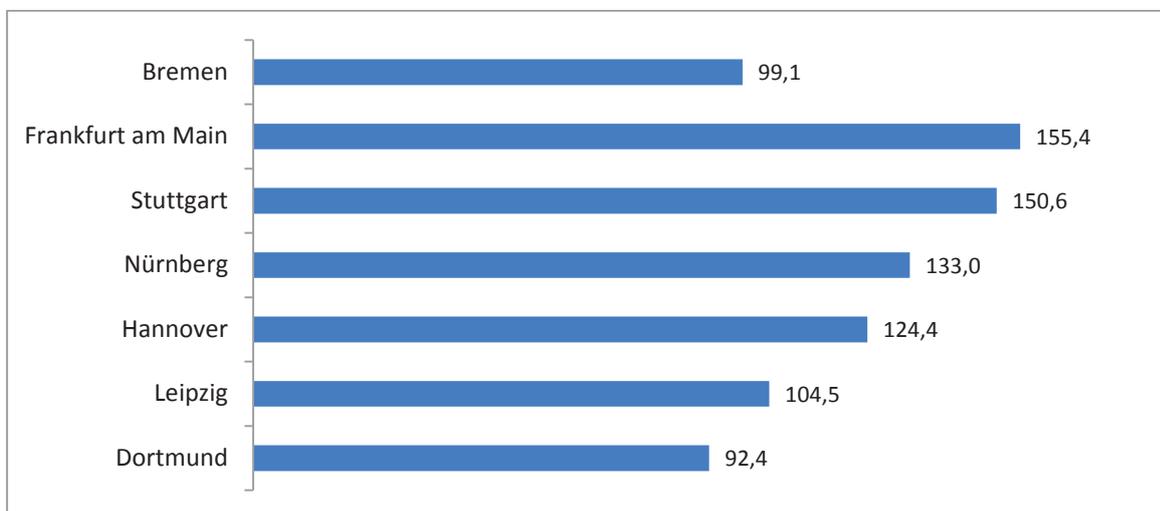


Abb. 2-19: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner) 2010 bis 2014

Wanderungen über die Gemeindegrenze werden nach Ziel- und Herkunftsraum differenziert in Umlandwanderung, Binnenfernwanderung und Auslandswanderung. Diese Wanderungsarten haben sich in Bremen ab 2010 sehr unterschiedlich entwickelt. Der negative Wanderungssaldo der Umlandwanderung hat sich nahezu kontinuierlich vergrößert. Der Wanderungssaldo der Binnenfernwanderung war bis 2013 positiv. In den letzten beiden Jahren trägt die Binnenfernwanderung jedoch zum Einwohnerverlust bei. Der Wanderungsgewinn der Auslandswanderung

steigt dagegen sehr deutlich an. Somit hat sich die Auslandswanderung zur dominierenden Komponente der Wanderungsbewegungen über die Bremer Stadtgrenze hinweg entwickelt. Das bedeutet, dass Wanderungsüberschüsse - und damit das Bevölkerungswachstum insgesamt - nunmehr alleine aus den Auslandswanderungen herrühren (Abb. 2-20). Erfahrungsgemäß sind Auslandswanderungen jedoch starken quantitativen Veränderungen unterworfen, weil sich die Gründe für diese Wanderungsbewegungen kurzfristig ändern können (insbesondere Wanderungen von Geflüchteten aufgrund von Katastrophen- oder Kriegereignissen). Die Beeinflussbarkeit durch stadtentwicklungspolitische bzw. kommunale Maßnahmen ist gering. Das bedeutet, dass die weitere Einwohnerentwicklung in Bremen starke Schwankungen aufweisen kann, und dass diese Entwicklungen durch Weichenstellungen außerhalb Bremens bedingt sein werden. Eine verlässliche Prognose der Einwohnerentwicklung ist damit kaum möglich. Beachtet werden sollte daher, dass sich bei einem Rückgang der Auslandswanderung der Wanderungssaldo insgesamt so verringern könnte (bei Fortsetzung der Trends bei der Binnenfern- und Umlandwanderung), dass er zur Kompensation der Sterbeüberschüsse und der negativen Saldo bei den Umland- und Binnenfernwanderungen nicht mehr reicht. In diesem Fall wäre die Einwohnerentwicklung insgesamt negativ.

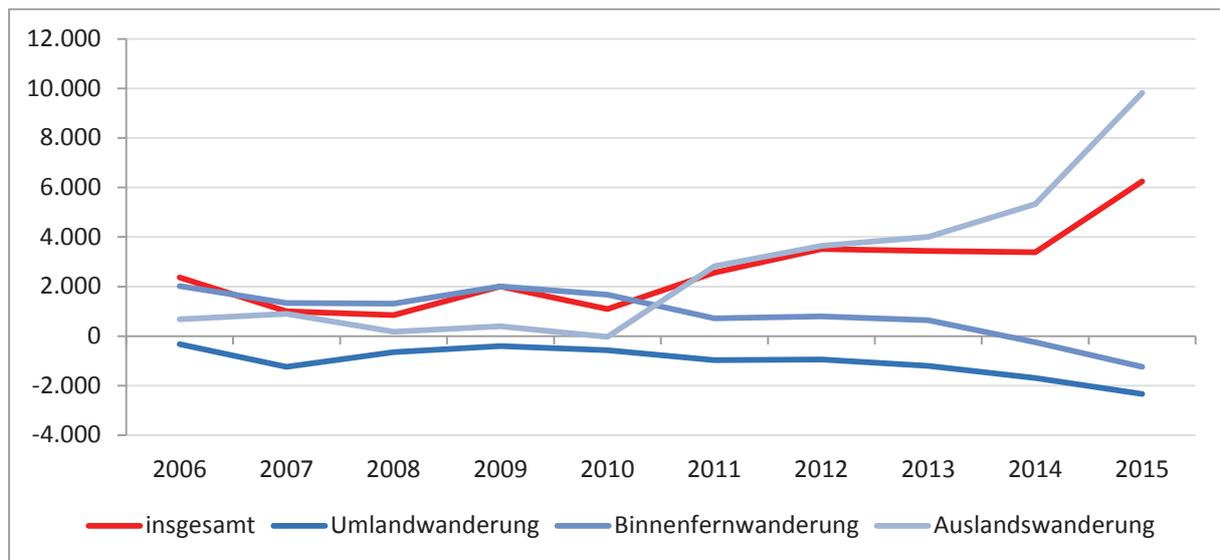


Abb. 2-20: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2006 bis 2015

Im Vergleich mit den anderen Großstädten zeigt sich, dass Bremen im betrachteten Zeitraum die einzige Stadt ist, deren Zuzüge aus dem Inland nicht ausreichen (nicht nach Umland- und Binnenfernwanderung unterschieden), um die innerdeutschen Fortzüge zu kompensieren (Abb. 2-21). Es muss daher bei der Erstellung der folgenden Monitoring-Berichte beobachtet werden, inwiefern es sich hierbei um einen Trend handelt. Darüber hinaus gilt es, für das Thema der Stadt-Umland-Wanderungen geeignete Strategien zu entwickeln, mit denen dem zu beobachtenden Trend der Abwanderung begegnet werden kann.

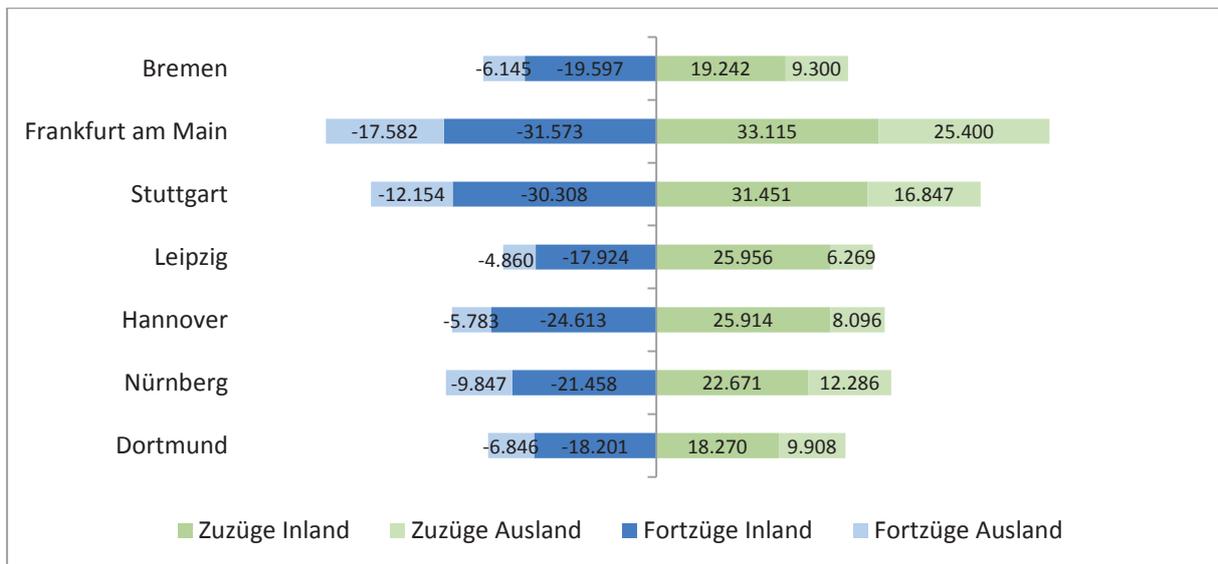


Abb. 2-21: Durchschnittliche jährliche Wanderung der Jahre 2010 bis 2014

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

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

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

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

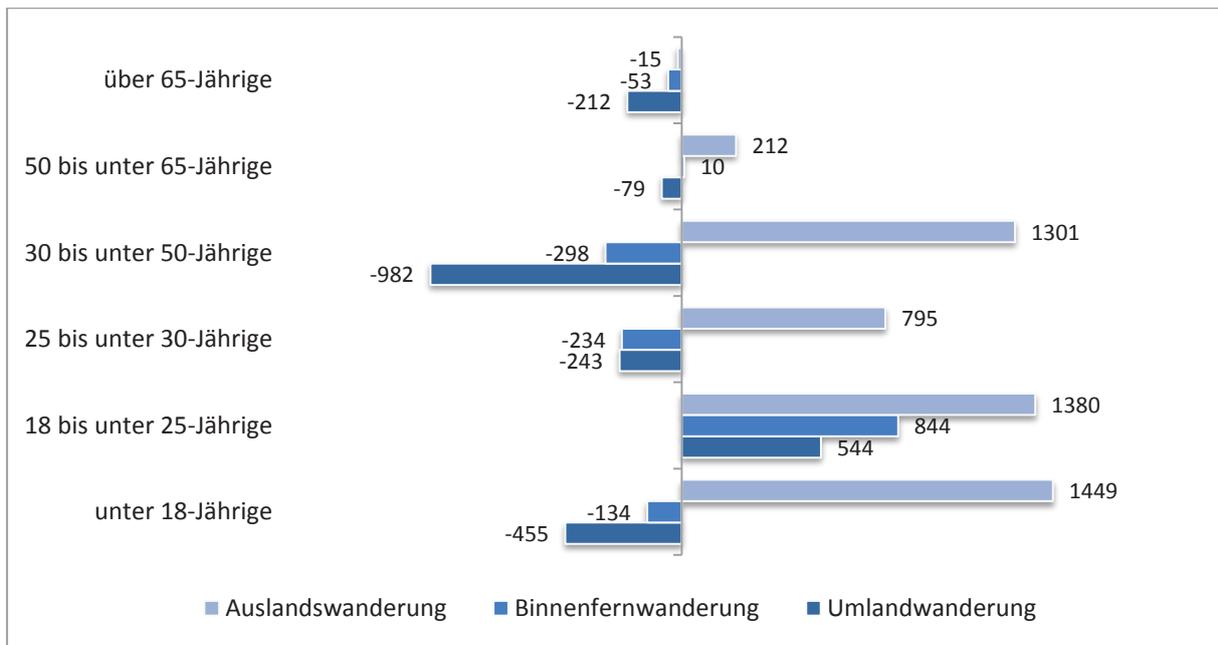


Abb. 2-22: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2011 bis 2015) in der Stadt Bremen nach Wanderungsart und Altersgruppe

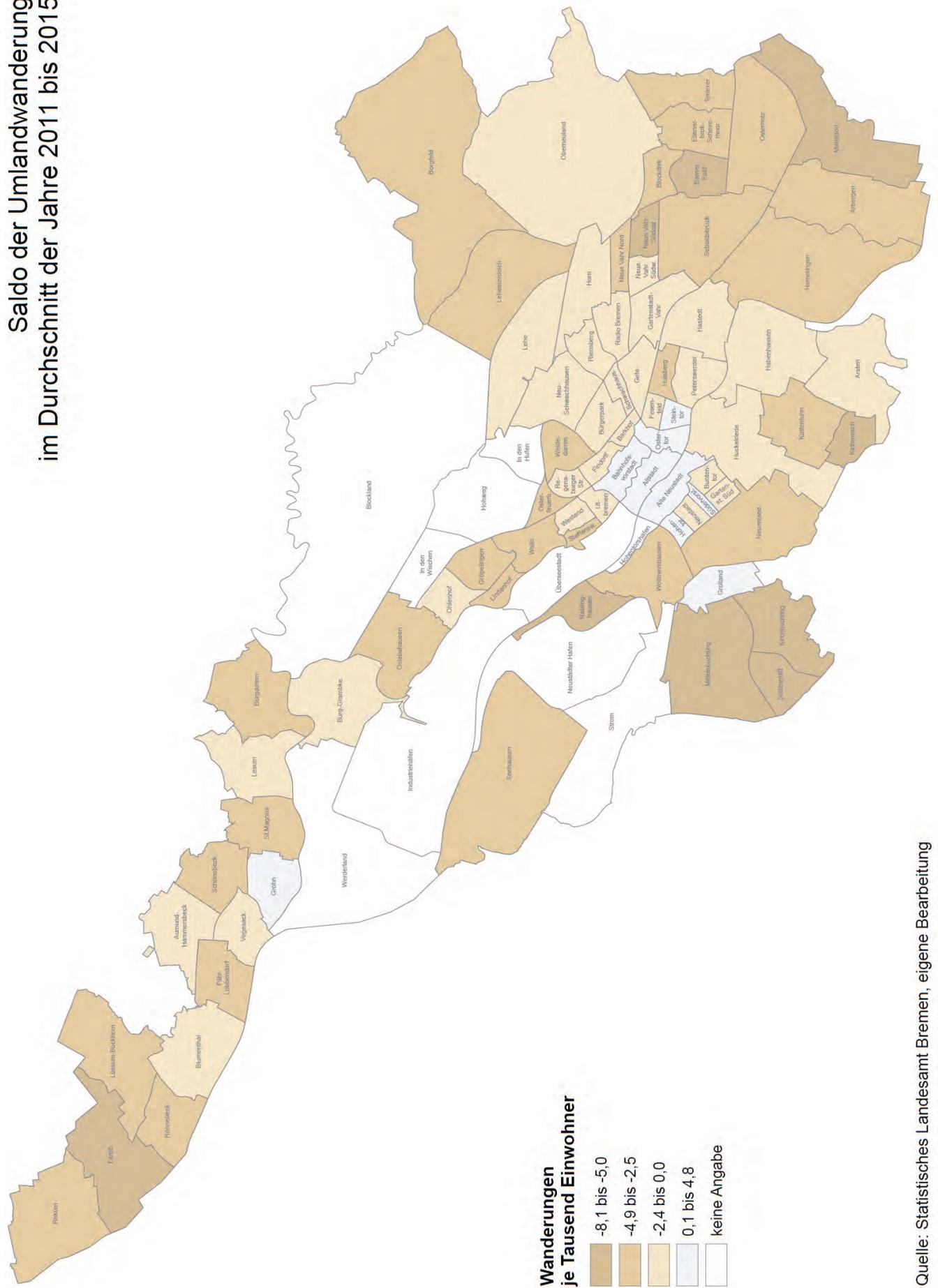
### 2.2.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene

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

#### Umlandwanderung

Die meisten Ortsteile verlieren Einwohner an die Region. Insbesondere der südliche Stadtrand ist davon betroffen. Daneben gibt es einige wenige Ortsteile, die Einwohnergewinne aus der Umlandwanderung erzielen. Das sind in allererster Linie die innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Ortsteile (Abb. 2-23). Den höchsten positiven Wanderungssaldo erzielt der Ortsteil Hohentor. Da nur junge Menschen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren einen positiven Saldo mit der Region aufweisen, ist davon auszugehen, dass sie sich überwiegend in diesen Ortsteilen ansiedeln.

Saldo der Umlandwanderung  
im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-23: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

### **Binnenfernwanderung**

Aufgrund des Betrachtungszeitraumes von 2011 bis 2015 sind hier noch Jahre erfasst, in denen die Binnenfernwanderung (Wanderungen innerhalb Deutschlands ohne die Umlandgemeinden) zu Einwohnergewinnen beigetragen hat. In diesem Zeitraum gibt es mehr Ortsteile mit positivem Saldo (42) als mit negativen Saldo (36, vgl. Abb. 2-24). Die höchsten Wanderungsgewinne weist der Ortsteil Barkhof auf, gefolgt von der Alten Neustadt und Lehe. Das sind u.a. Ortsteile, in denen sich größere Ausbildungseinrichtungen wie die Universität und die Hochschule Bremen befinden.

### **Auslandswanderung**

Seit 2011 trägt die Auslandswanderung (Wanderungen über die Bundesgrenze) am stärksten und seit 2014 ausschließlich zum Einwohnergewinn bei. Nahezu jeder Ortsteil, mit Ausnahme von Neu-Schwachhausen, weist daher einen positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland auf. Den größten Wanderungsgewinn verzeichnet dabei der Ortsteil Habenhausen mit 113,9 Wanderungen je Tsd. Einwohner. Dieser Wert erklärt sich dadurch, dass sich bis Ende April 2015 die größte Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in der Stadt in diesem Ortsteil befand. Mit Abstand folgen Neuenland (32,4) und die Bahnhofsvorstadt (31,8, vgl. Abb. 2-25).

### **Innerstädtische Wanderung**

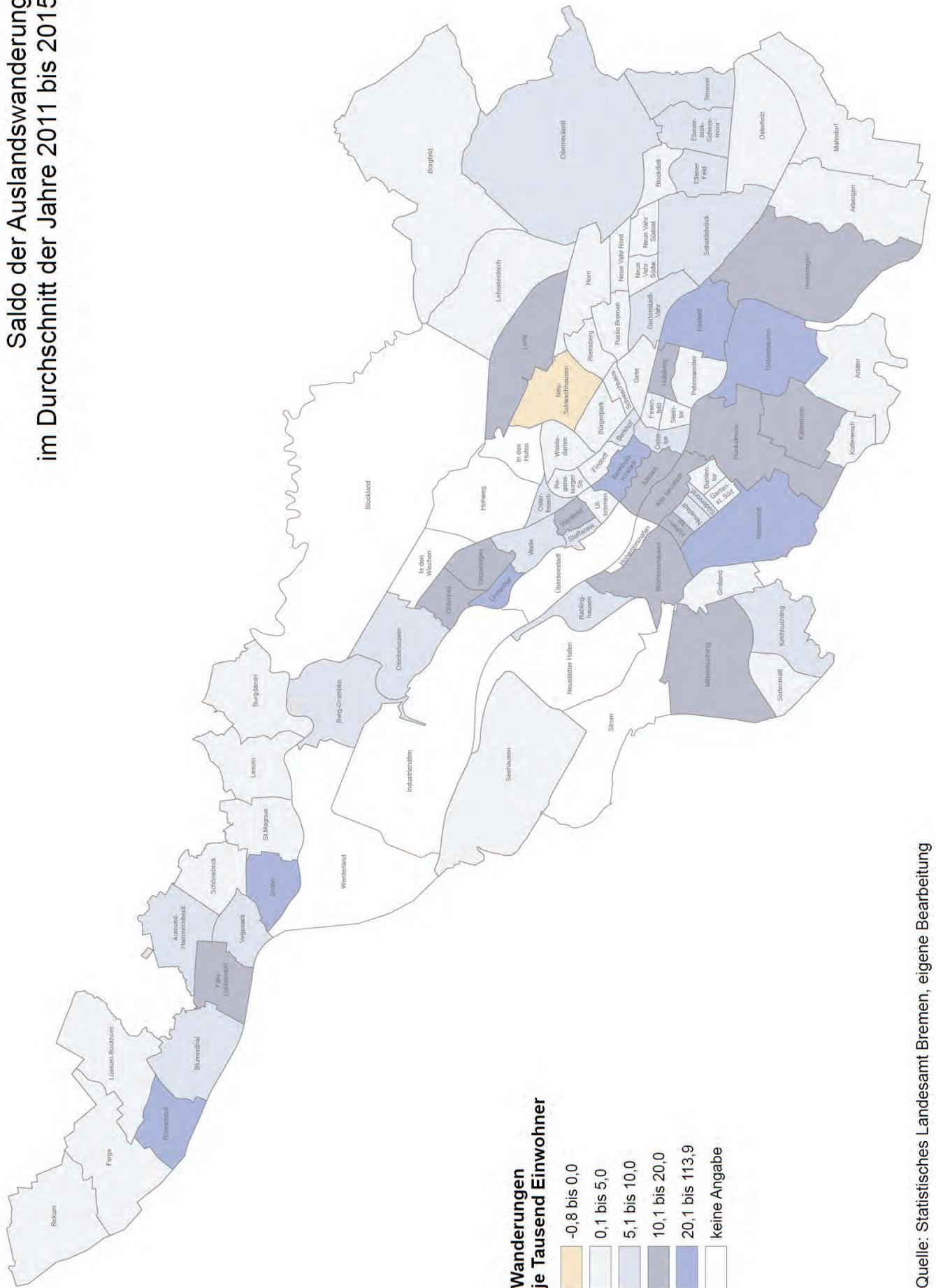
Innerstädtische Wanderungen bedeuten, dass Personen in jeweils andere Ortsteile umziehen. Es zeigt sich, dass insbesondere die innerstädtischen und innenstadtnahen Ortsteile sowie große Teile des Bremer Westens durch negative innerstädtische Wanderungssalden gekennzeichnet sind (Abb. 2-26). Die meisten Einwohner verliert Habenhausen (-85,5 je Tsd. Einwohner). Dieses ist ein Effekt der Erstaufnahmeeinrichtung, denn bei Betrachtung der Wanderung nach Nationalität gewinnt der Ortsteil Menschen deutscher Staatsangehörigkeit hinzu, verliert aber sehr viel ausländische Einwohner, die sich nun auch auf andere Ortsteile verteilen. Den größten Einwohnerzuwachs weist die Überseestadt mit einem Gewinn von 225 Personen je Tsd. Einwohner auf.

### **Umzüge**

Als Umzüge werden die Wanderungsbewegungen innerhalb eines Ortsteils bezeichnet. Es gibt Ortsteile wie Grolland (6,0) und Barkhof (6,3), in denen wird wenig umgezogen. Dagegen gibt es Ortsteile wie beispielsweise Blumenthal (32,5) und Hemelingen (31,0) in denen die Umzugsdynamik innerhalb des Ortsteils hoch ist (Abb. 2-27).



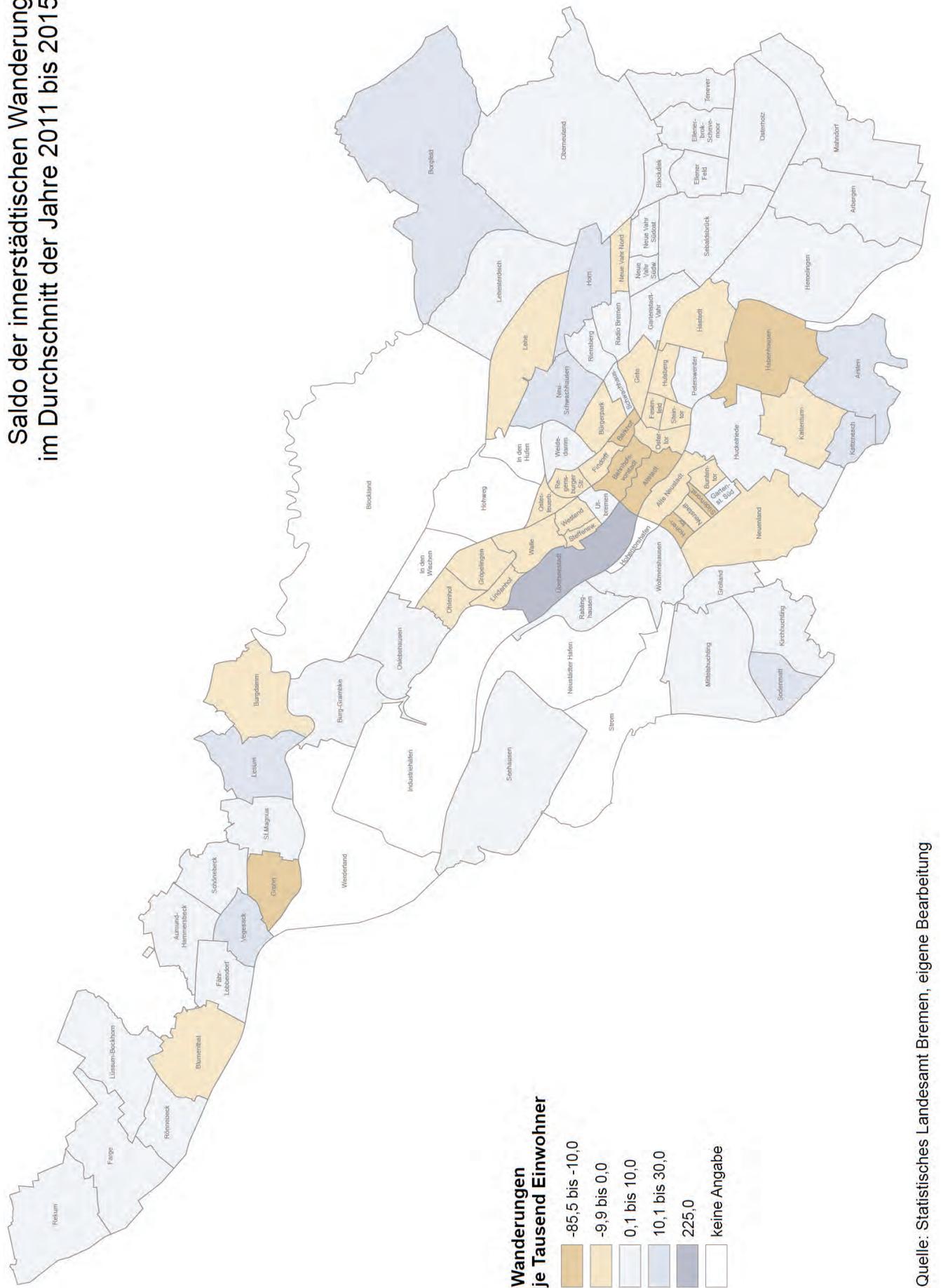
Saldo der Auslandswanderung  
im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-25: Saldo der Auslandswanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

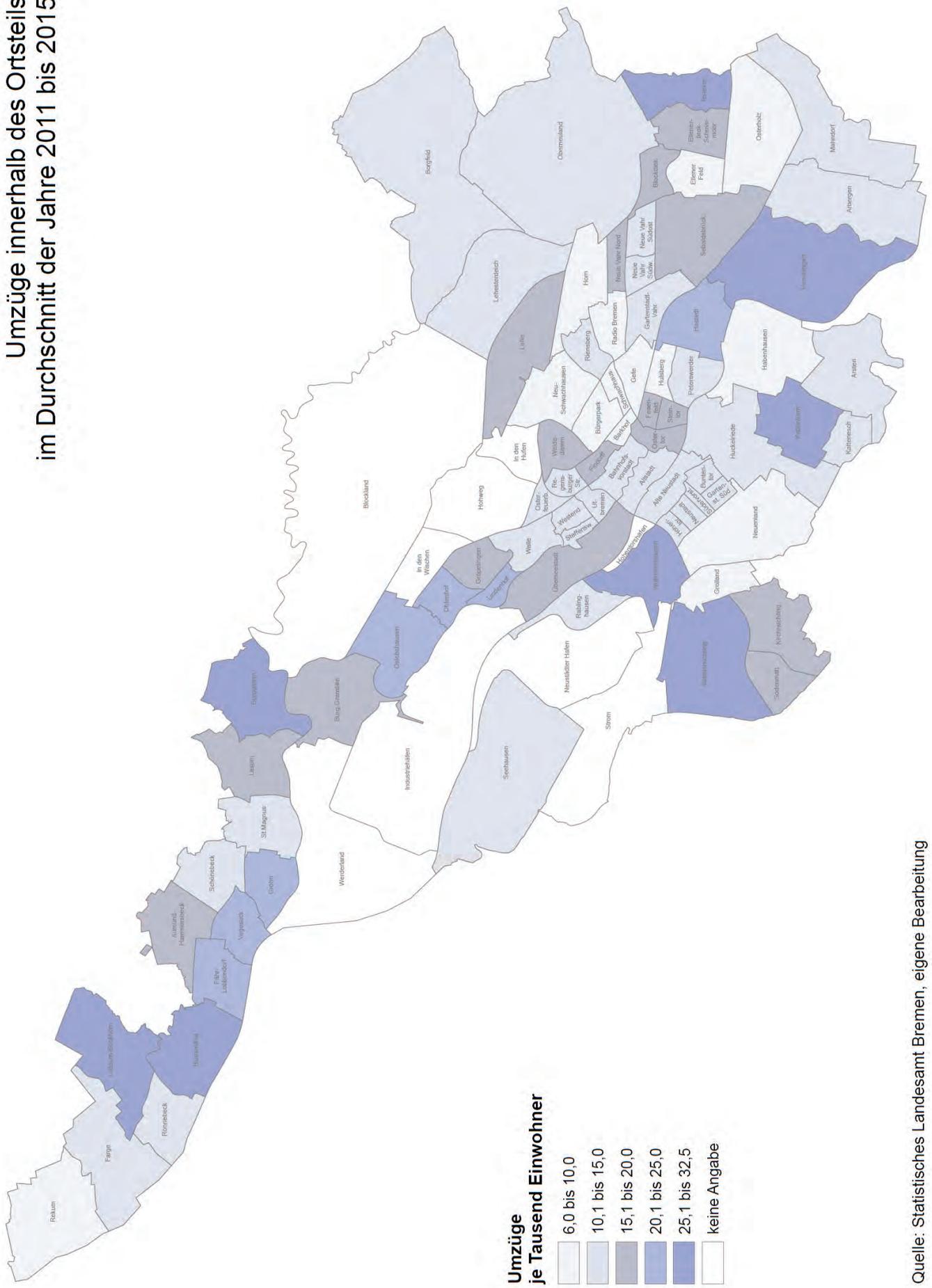
Saldo der innerstädtischen Wanderung  
im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-26: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

Umzüge innerhalb des Ortsteils  
im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-27: Umzüge innerhalb des Ortsteils im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

### 2.2.6 Altersstruktur

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

- Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren bilden 15 % der Bevölkerung.
- Personen im Ausbildungsalter (18 bis unter 25 Jahre) stellen einen Anteil von 9 %,
- die 25 bis unter 30-Jährigen einen Anteil von 8 %,
- die 30 bis unter 50-Jährigen einen Anteil von 27 %,
- die 50 bis unter 65-Jährigen einen Anteil von 20 %.
- Die über 65-Jährigen bilden einen Anteil von 21 %. Davon entfallen 15 % auf die 65 bis unter 80-Jährigen und 6 % auf die über 80-Jährigen.

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

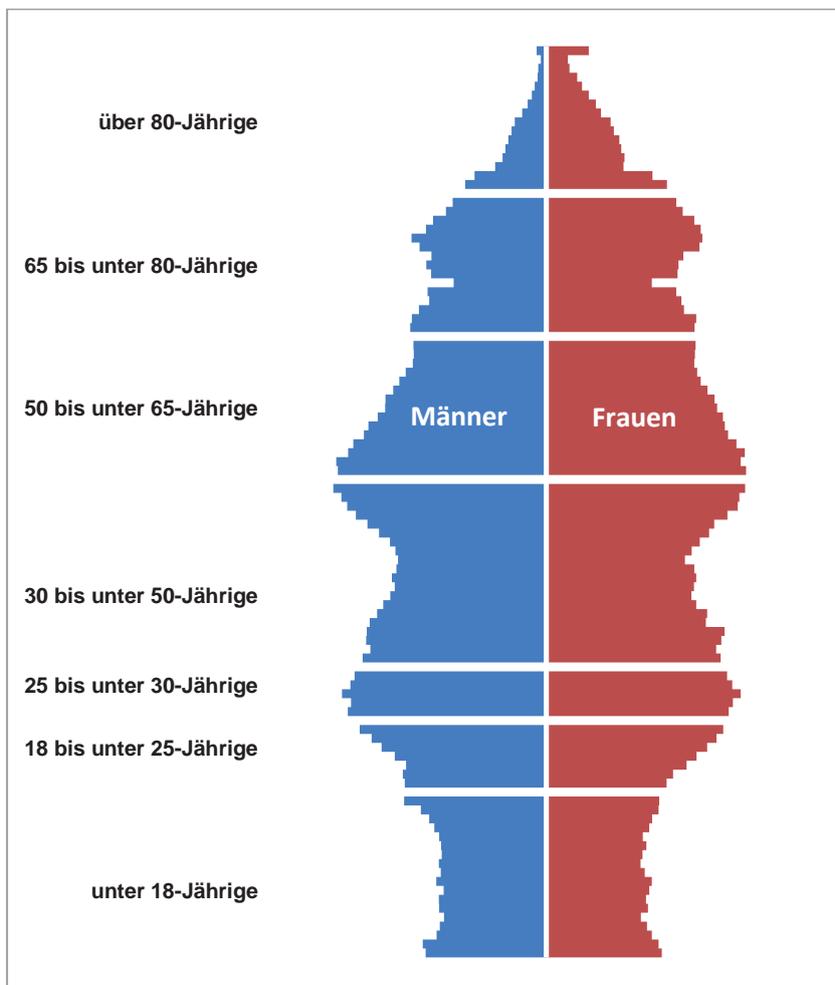


Abb. 2-28: Altersaufbau Stadt Bremen am 31.12.2015

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2015 hat sich bezogen auf das Jahr 2011 prozentual folgendermaßen verändert (Abb. 2-29):

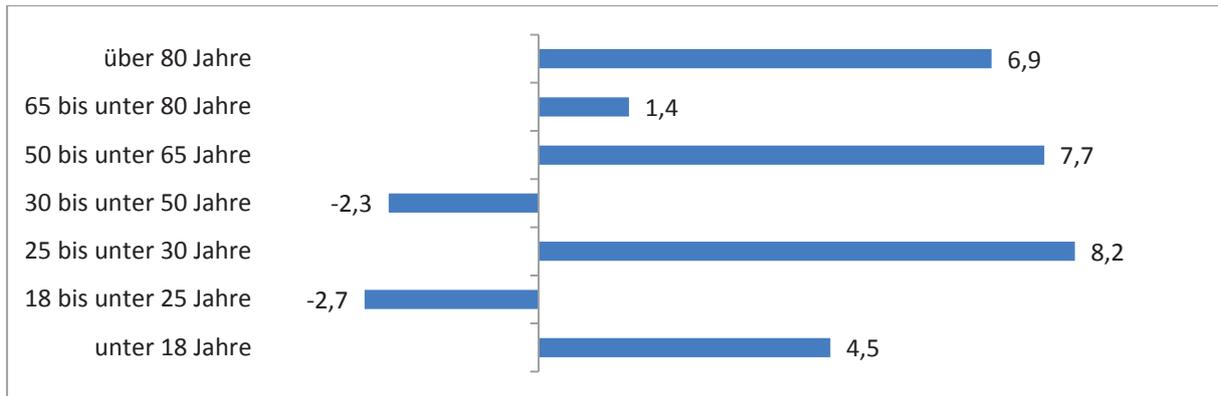


Abb. 2-29: Relative Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Bremen 2015 zu 2011

Die Zahl der *Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren* hat um 3.675 Personen (+4,5 %-Pkt.) zugenommen, zum einen durch eine gestiegene Geburtenrate und zum anderen durch Zuzug von Familien, insbesondere aus dem Ausland. Obwohl in den Jahren 2011 bis 2015 die Altersgruppe der *18- bis unter 25-Jährigen* im Jahresdurchschnitt über 2.700 Einwohner durch Wanderung gewinnt, hat sich die Bevölkerung in dieser Altersgruppe im selben Zeitraum um rund 1.300 Personen (-2,7 %-Pkt.) verringert. Dieser zunächst widersprüchlich erscheinende Zusammenhang ist dadurch zu erklären, dass durch Alterung zurzeit wesentlich mehr Personen diese Altersgruppe verlassen, als neue hinzukommen<sup>5</sup>. Die Altersgruppe der *25- bis unter 30-Jährigen* weist ebenfalls Wanderungsgewinne aus dem Ausland auf und ist um 3.224 Personen (+8,2 %-Pkt.) gewachsen. Die Gruppe der *30 bis unter 50-Jährigen* hat alterungsbedingt um 3.515 Personen (-2,3 %-Pkt.) abgenommen. Die Wanderungsbilanz ist ausgeglichen. Die stark besetzten Jahrgänge der in den 1960er Jahre Geborenen erklären zugleich den starken quantitativen Zuwachs um 8.085 Personen (+7,7 %-Pkt.) in der Altersgruppe der *50- bis unter 65-Jährigen*. Mittelfristig ist alterungsbedingt mit einer weiteren Zunahme von Einwohnern in der Altersgruppe der *50- bis 65-Jährigen* zu rechnen. Die Altersgruppe der 65 bis 80-Jährigen wächst vergleichsweise wenig um 1.163 Personen (+1,4 %-Pkt.). Anders stellt sich die Situation bei den Hochaltrigen *über 80 Jahre* dar. Diese Altersgruppe hat im Vergleich deutlich um 6,9 %-Pkt. zugenommen. Das sind 2.095 Personen mehr als im Jahr 2011.

<sup>5</sup> Zu beachten sind ferner Zensus bedingte Bereinigungen, die sich bezogen auf die Altersgruppen z. T. sehr unterschiedlich auswirken.

### 2.2.7 Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene

Exemplarisch wird die Verteilung der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren (Hinweis auf Familien) und der über 65-Jährigen (Hinweis auf Überalterung) dargestellt.

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung im Ortsteil (Abb. 2-30) ist in Borgfeld, bedingt durch Neubau von Einfamilienhäusern, mit 24,4 % am höchsten, gefolgt von Tenever (23,2 %), Ohlenhof (20,5 %) und Gröpelingen (20,1 %). Insgesamt ist diese Altersgruppe anteilig in Stadtrandlagen stärker vertreten als im innerstädtischen Bereich. Dort sind die niedrigsten Anteile zu finden: in der Alten Neustadt mit 7,1 %, in der Altstadt mit 8,1 % und in der Bahnhofsvorstadt mit 9,7 %.

In einigen Ortsteilen ist dagegen über ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt, z.B. in El-lener Feld und Habenhausen mit je 30,9 % und Grolland mit 30,6 %. Höhere Anteile dieser Altersgruppe sind insbesondere im Bremer Osten und im Bremer Norden zu finden. Die über 65-Jährigen sind anteilig gering in den innerstädtischen und südlich daran angrenzenden Bereichen vertreten. Die niedrigsten Anteile weisen die Ortsteile Überseestadt mit 7,8 %, Hohentor mit 11,2 % und Steintor mit 12,4 % auf (Abb. 2-31).





Insgesamt betrachtet liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bremen bei 43,8 Jahren (2015). Innerhalb der letzten 10 Jahre hat sich das durchschnittliche Alter um 0,5 Jahre erhöht.

Der so gesehen älteste Ortsteil ist Ellener Feld mit einem Durchschnittsalter von 50,4 Jahren, gefolgt von Grolland mit 49,8 Jahren und Habenhausen mit 49 Jahren. Die Ortsteile mit der durchschnittlich jüngsten Bevölkerung sind die Überseestadt mit 35,1 Jahren, Hohentor mit 38,1 Jahren und Ohlenhof mit 39,6 Jahren (Abb. 2-32).

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

		2006 bis 2015		
		jünger geworden	stagniert	älter geworden
im Jahr 2006	unter dem städtischen Durchschnittsalter	Typ A	Typ B	Typ C
	über dem städtischen Durchschnittsalter	Typ D		Typ E

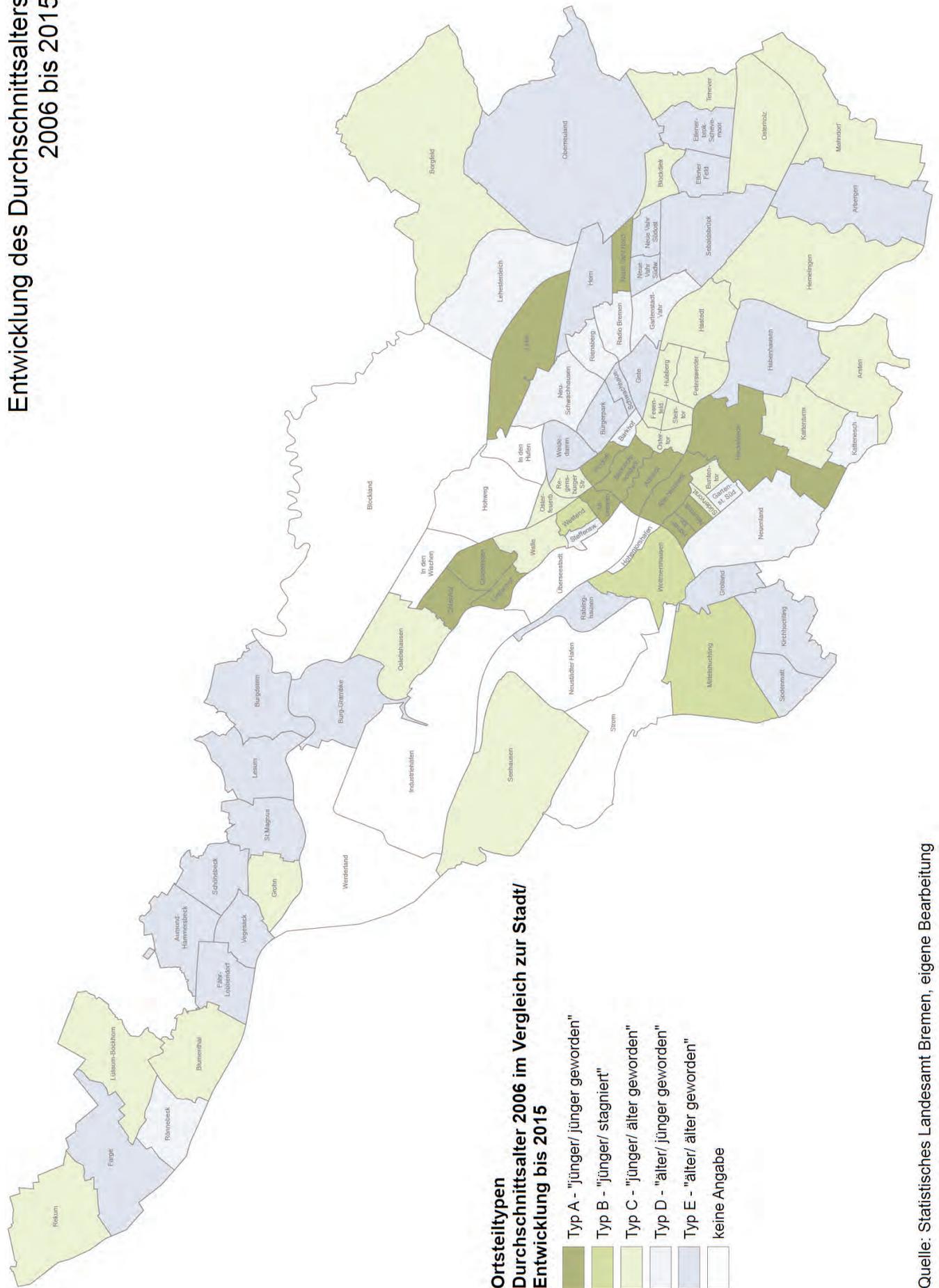
Ortsteile, die ein höheres Durchschnittsalter aufwiesen und in der Entwicklung stagnierten, gab es im betrachteten Zeitraum nicht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Innenstadt und die innenstadtnahen Bereiche schon 2006 jünger als der städtische Durchschnitt waren und bis 2015 noch jünger geworden sind. Dagegen sind im Bremer Norden und Osten gehäuft Ortsteile zu finden, die bereits vor 10 Jahren älter als der Durchschnitt waren und seitdem weiter gealtert sind.

Es gibt jedoch auch Ortsteile, die in 2006 älter gewesen sind, seitdem aber einen Rückgang des Durchschnittsalters aufweisen (Typ D) Hier sollte weiter beobachtet werden, ob es sich tatsächlich um einen Generationswechsel handelt (Abb. 2-33).



Entwicklung des Durchschnittsalters  
2006 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-33: Entwicklung des Durchschnittsalters

## 2.2.8 Bevölkerungsprognosen und Vorausschätzungen

Prognosen und Vorausschätzungen dienen der Abschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Bremen. In die Berechnungen fließen die demografischen Entwicklungen eines Stützzeitraums unmittelbar vor der jeweiligen Berechnung ein. Je nach Zeitpunkt der Berechnung werden daher unterschiedliche Stützzeiträume erfasst. Das bedeutet, dass die ab 2013 stark gestiegene Auslandszuwanderung erst in den Berechnungen jüngerer Datums entsprechende Berücksichtigung gefunden haben. Nachfolgend werden Prognosen des GEWOS Instituts (2015), des BBSR (2015) und die aktuellste Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Bremen (2016) dargestellt.

Im Gutachten des GEWOS-Instituts<sup>6</sup> wird eine *untere* und eine *obere Prognosevariante berechnet*, um einen Entwicklungskorridor abzubilden, der sich unter Berücksichtigung unterschiedlicher Annahmen bildet (Abb. 2-34). Die Berechnungen beziehen sich auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung.

In der *unteren Variante* nimmt die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zwischen 2012 und 2030 kontinuierlich ab und verzeichnet damit bezogen auf den Prognosezeitraum einen Rückgang von 13.100 Personen (- 2,4 %-Pkt.). In der *oberen Variante* nimmt die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zwischen 2012 und 2027 kontinuierlich um insgesamt 6.200 Personen zu, danach nimmt sie bis 2030 geringfügig ab. Zwischen 2012 und 2030 wird damit ein Zuwachs um 6.100 Personen bzw. um +1,1 %-Pkt. prognostiziert.

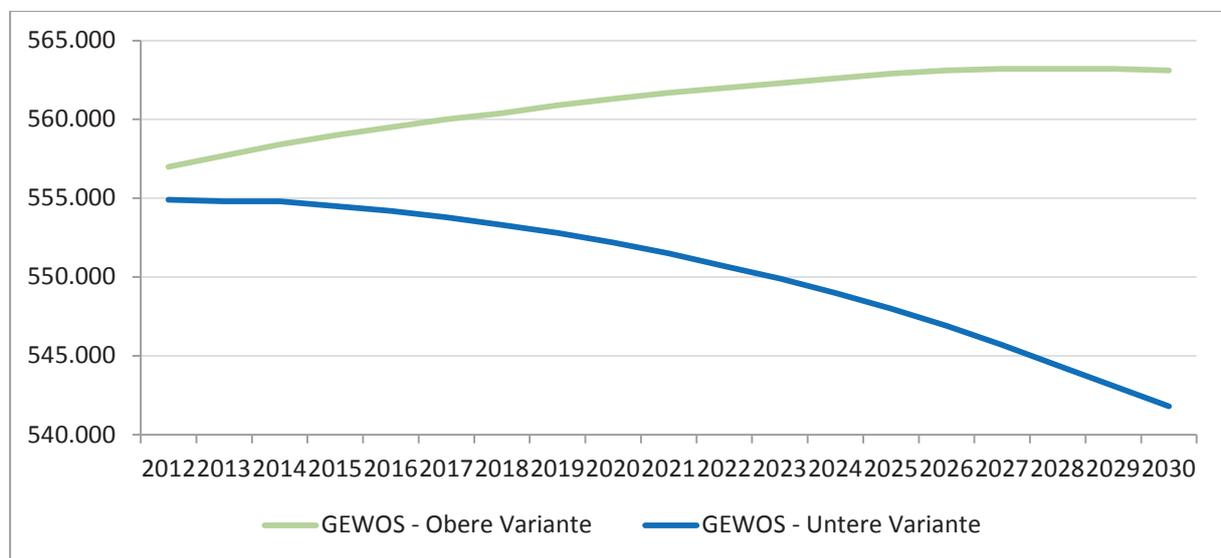


Abb. 2-34: GEWOS – Vorausberechnung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2030

<sup>6</sup> GEWOS: Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen, Hamburg/Bremen Februar 2015

Die regionalisierte Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) <sup>7</sup> basiert maßgeblich auf den Ergebnissen des Zensus 2011. Sie folgt damit den Trends der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts <sup>8</sup>. Es wird bereits für 2016 mit einem Rückgang des Wanderungsüberschusses sowie ab 2021 mit einem gleichbleibenden und im Vergleich zum gegenwärtigen Wanderungsgeschehen niedrigen Wanderungsüberschuss bezogen auf das Bundesgebiet ausgegangen. Laut Raumordnungsprognose erreicht die Stadt Bremen (Raumordnungsregion 401) im Jahr 2020 mit 554.500 Einwohnern (Hauptwohnsitz) einen Höchststand, ab 2022 nehmen die Einwohnerzahlen bis 2030 auf einen Wert von 545.800 kontinuierlich ab (Abb. 2-35). Das entspricht einer Zunahme von 2012 bis 2020 von 8.100 Einwohnern (+1,5 %-Pkt.) sowie einem Rückgang der Einwohnerzahl von 2020 bis 2030 um 8.700 Einwohner (-1,6 %-Pkt.).

Die stark gestiegene Auslandszuwanderung ab 2013 machte eine neue Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030 durch das Statistische Landesamt Bremen notwendig. Die Berechnung wurde im August 2016 angefertigt. Demnach soll die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen stetig ansteigen. Für das Jahr 2030 werden 579.360 Einwohner vorausgeschätzt. Zwischen 2015 und 2030 würde demnach die Einwohnerzahl insgesamt um ca. 21.900 Personen zunehmen (+3,9 %-Pkt., vgl. Abb. 2-35).

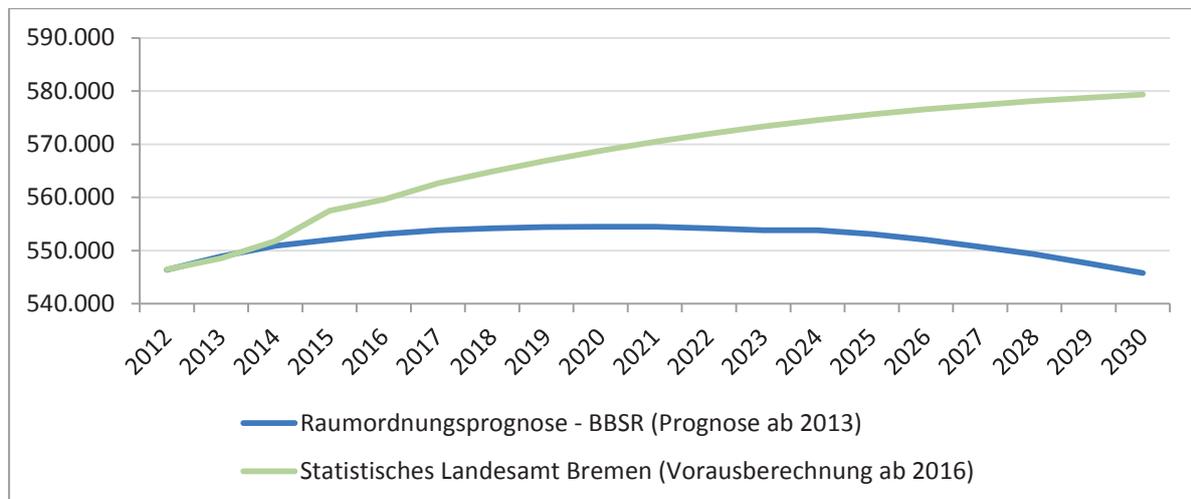


Abb. 2-35: Raumordnungsprognose des BBSR und Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen

Unklarheit herrscht darüber, welche sekundären Wanderungseffekte aufgrund der starken Auslandszuwanderung seit 2013 und durch Familiennachzug und/oder Wohnortwechsel innerhalb Deutschlands ausgelöst werden. Vor dem Hintergrund der unsicheren Prognosesituation ist die Beobachtung der realen Einwohnerentwicklung besonders wichtig, um ggf. weitere Prognosen und Vorausschätzungen zu veranlassen.

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

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

## 2.3 Private Haushalte

### 2.3.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung

Zur Bevölkerung in Haushalten zählen alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Ausgenommen sind die Bewohner an Sonderanschriften (z.B. Altenheime, Studententwohnheime), da sie keinen eigenen Haushalt führen. Im Rahmen der Haushaltsgenerierung wird dieser Personenkreis von der Auswertung ausgeschlossen<sup>9</sup>.

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Bremen ist von 296.286 Haushalten im Jahr 2005 auf 307.578 Haushalte im Jahr 2015 gestiegen.

Die Haushaltsstruktur der Stadt Bremen ist im Jahr 2015 – wie auch in anderen Großstädten – durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten geprägt. Über die Hälfte der Haushalte (52,8 %) sind Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte liegt bei 27,1 %. Drei-Personen-Haushalte sind anteilig mit 10,5 %, Vier und mehr-Personen-Haushalte mit 9,6 % vertreten.

Ein einheitlicher Trend zu kleineren Haushalten ist im Betrachtungszeitraum 2005 bis 2015 nicht erkennbar (Abb. 2-36). Zwischen 2005 und 2013 gab es eine kontinuierliche Zunahme und danach Stagnation der Ein-Personen Haushalte. Auch die Zwei-Personen-Haushalte haben insgesamt leicht zugenommen. Längere Zeit rückläufig war die Entwicklung der Haushalte mit drei und vier Personen. Seit 2013 stagniert der Rückgang bei den Drei-Personen-Haushalten. Bei den Vier-Personen-Haushalten ist erstmals ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl an Haushalten mit fünf Personen nimmt seit 2010 wieder zu. Seit 2012 nehmen auch die sehr großen Haushalte mit mindestens sechs Personen deutlich zu.

In diesem Zusammenhang muss genau beobachtet werden, welchen Einfluss die augenblickliche Auslandszuwanderung auf die Entwicklung der Haushaltsgrößen hat.

---

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

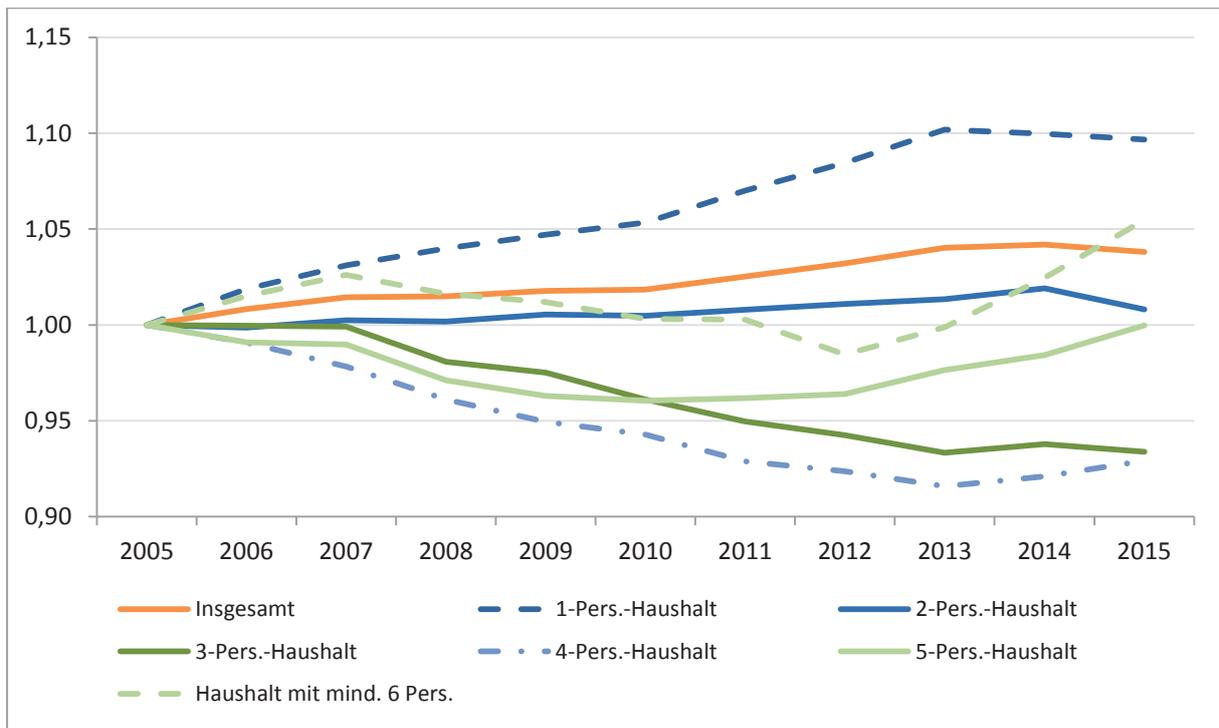


Abb. 2-36: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00)

Haushalte mit Kindern haben in den letzten fünf Jahren leicht zugenommen (Abb. 2-37). Diese Entwicklung ist bedingt durch die Zunahme von Haushalten, in denen drei und mehr Kinder leben.

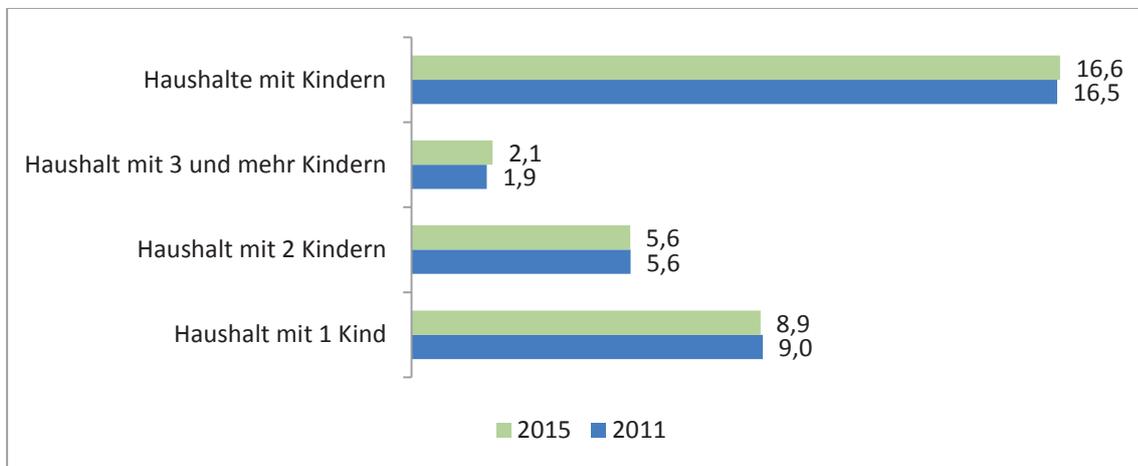


Abb. 2-37: Anteil der Haushalte mit Kindern an den Privathaushalten in der Stadt Bremen 2015 zu 2011

Wie sich die Entwicklung der Haushalte mit Kindern über einen längeren Zeitraum abbildet, zeigt Abb. 2-38. Bis zum Jahr 2011 ging die Zahl der Haushalte mit einem Kind zurück. Seitdem gibt es einen minimalen Anstieg. Die Zahl der Haushalte mit zwei Kindern ging bis 2011 zurück und ist ab 2014 wieder angestiegen. Haushalte mit drei und mehr Kindern gingen bis 2008 zurück und weisen seit 2011 eine starke Zunahme auf.

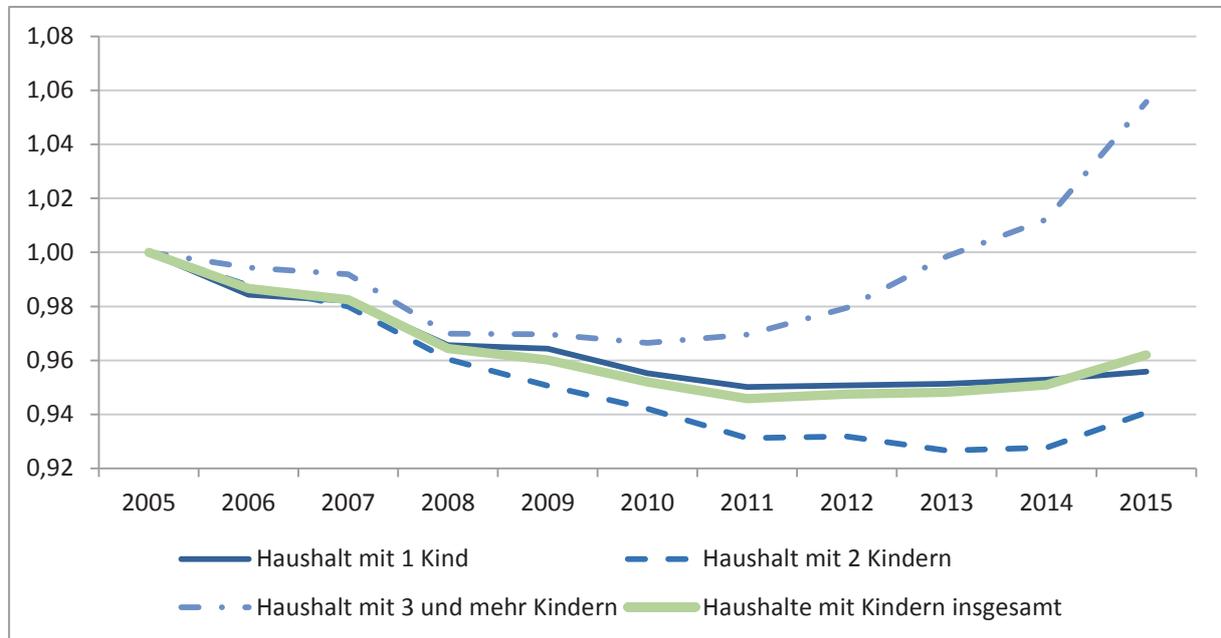


Abb. 2-38: Entwicklung der Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00)

Insgesamt betrachtet, halten sich die Verkleinerung und die Vergrößerung der Haushalte in der Waage. Im Ergebnis führt es dazu, dass die immer kleiner werdende durchschnittliche Anzahl von Personen im Haushalt zuletzt wieder leicht angestiegen ist (Abb. 2-39). Es bleibt zu beobachten, ob es sich um eine andauernde Trendumkehr handelt.

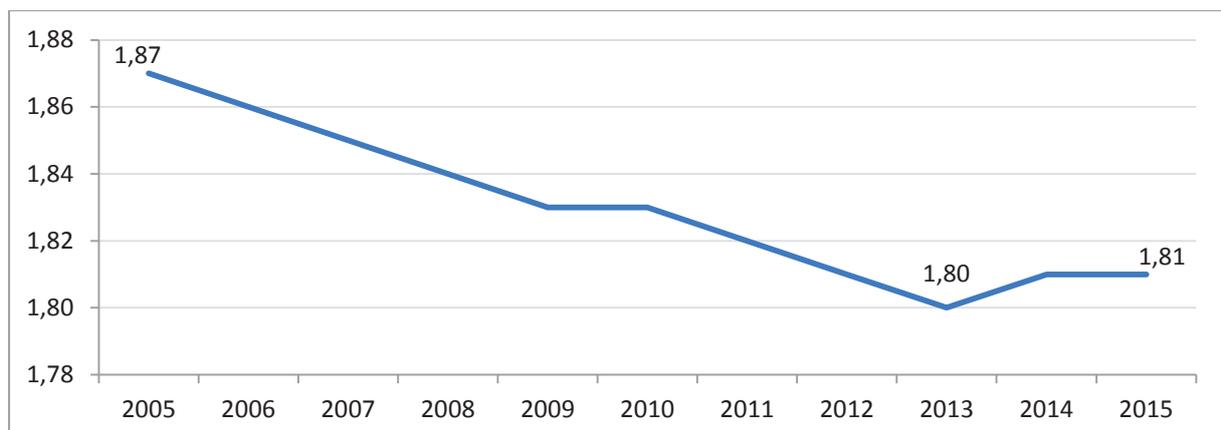


Abb. 2-39: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Stadt Bremen

### 2.3.2 Kleinräumige Verteilung der Einwohner in Haushalten

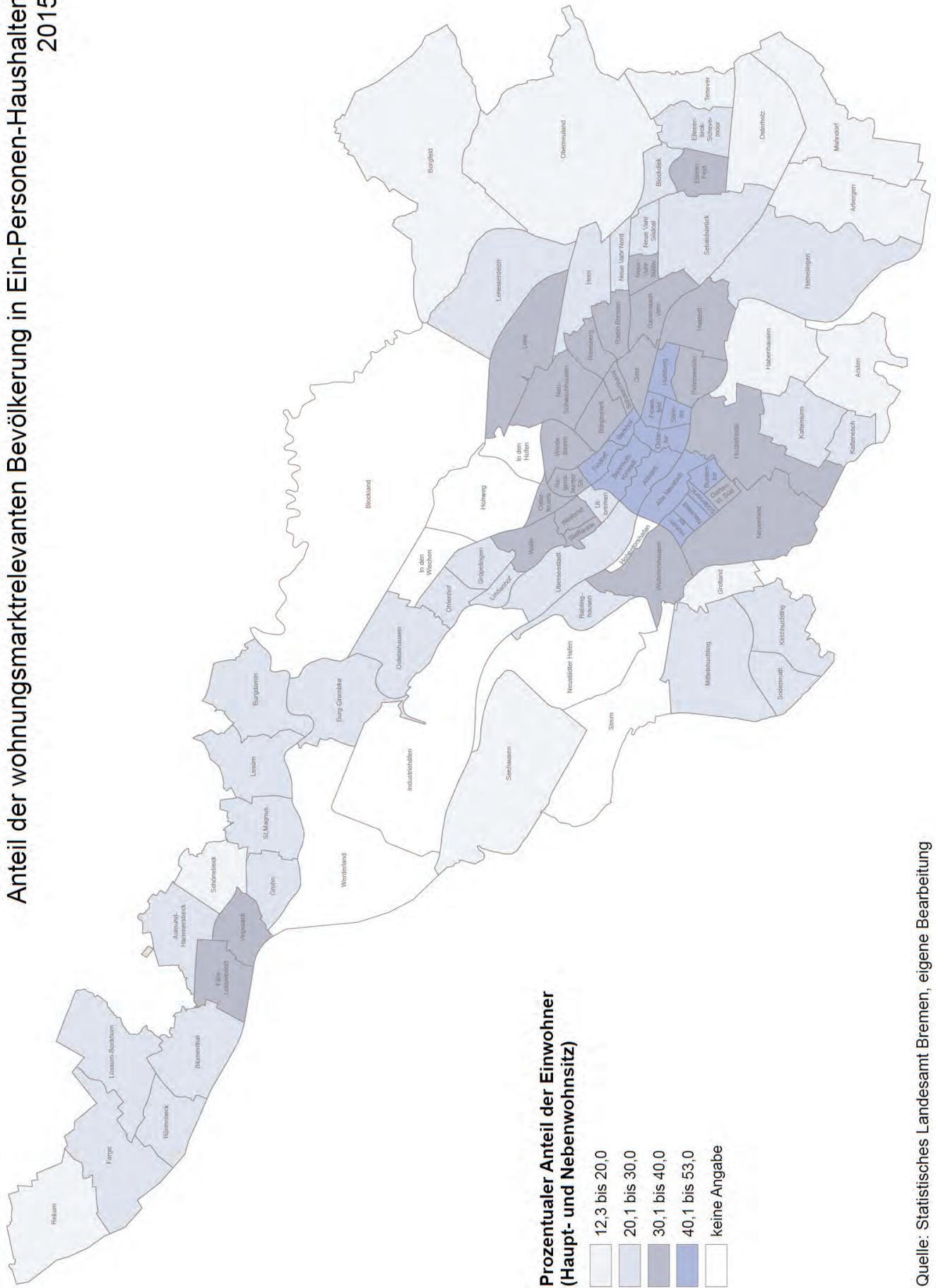
Beispielhaft werden im Folgenden die Verteilung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten sowie die Verteilung von Vier-Personen-Haushalten, und Fünf- und mehr-Personen-Haushalten aufgezeigt. Ziel ist es, Konzentrationen von Personen in diesen Haushaltsgrößen in bestimmten Stadtgebieten darzustellen.

Einwohner in Ein-Personen-Haushalten finden sich in höherer Anzahl im innerstädtischen Bereich (Abb. 2-40). Die höchsten Anteile weisen die Ortsteile Altstadt (53,0 %), Bahnhofsvorstadt (52,7%) und Alte Neustadt (52,1 %) auf. Zum Stadtrand hin, nehmen die Anteile ab. Die niedrigsten Anteile sind in Borgfeld (12,3 %) und Rehum (13,9 %) zu finden.

Personen in Vier-Personen-Haushalten weisen in Teilen des Bremer Ostens erhöhte Anteile auf. Den höchsten Anteil gibt es in Borgfeld mit 30,1 % sowie anderen Stadtrandlagen, z.B. Arsten (23,0 %). In der Alten Neustadt (5 %) und der Bahnhofsvorstadt (6,4 %) gibt es dagegen deutlich weniger Personen, die in Vier-Personen-Haushalten leben (Abb. 2-41).

Höhere Anteile von Personen in Fünf- und mehr-Personen-Haushalten sind über die Stadt verteilt besonders in sozial schwächeren Ortsteilen zu finden. Den höchsten Anteil weist Tenever mit 23 % auf, gefolgt von Ohlenhof mit 18 % (Abb. 2-42).

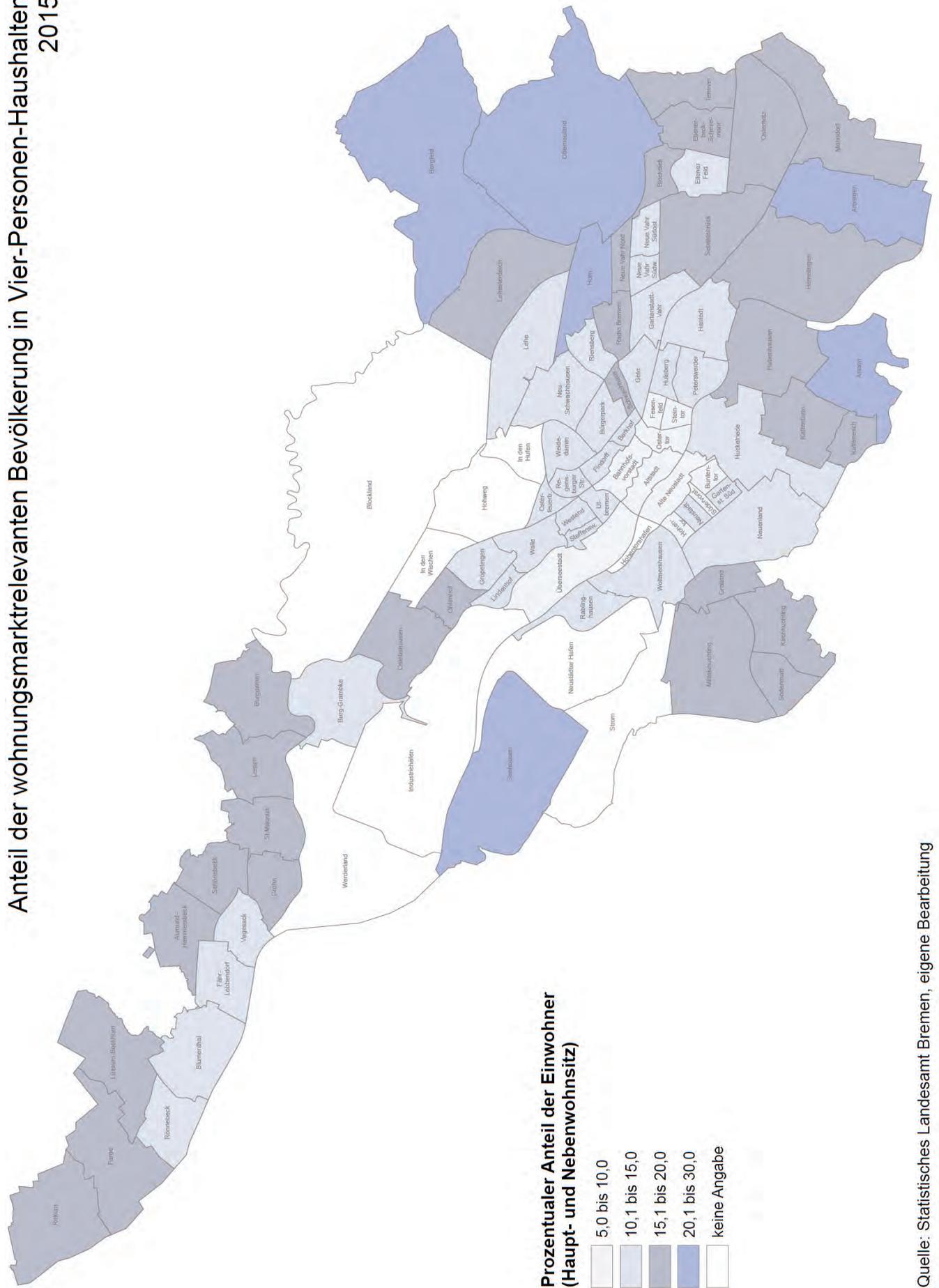
Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten  
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-40: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten, 2015

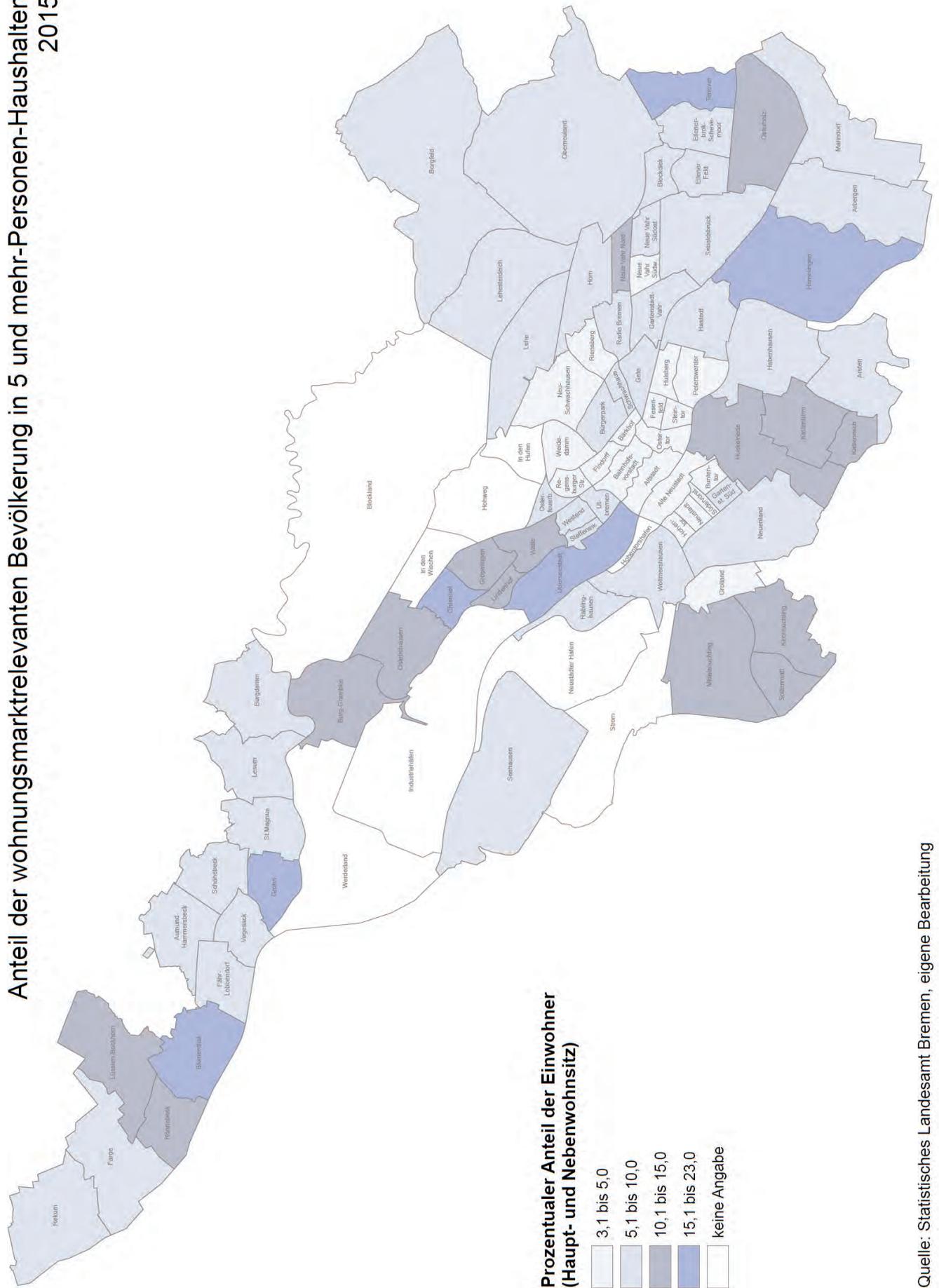
Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Vier-Personen-Haushalten  
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-41: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Vier-Personen-Haushalten, 2015

Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 5 und mehr-Personen-Haushalten 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-42: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 5- und mehr-Personen-Haushalten, 2015

### 2.3.3 Haushaltsprognosen

Die Nachfrage nach Wohnungen wird maßgeblich von der zukünftigen Entwicklung der privaten Haushalte bestimmt. Dabei wird diese Entwicklung nicht allein von der Einwohnerentwicklung bestimmt, sondern von der Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Haushalte. Aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen konnte bisher selbst bei einer gleichbleibenden Anzahl von Einwohnern von einer quantitativen Zunahme der Haushalte ausgegangen werden. Zur voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte liegen lediglich Berechnungen des GEWOS-Instituts und des BBSR vor (Abb. 2-43). Die jüngste Bevölkerungsvorausschätzung des Statistischen Landesamts enthält keine Angaben zur Entwicklung der privaten Haushalte.

Die untere Prognose-Variante des GEWOS-Instituts geht von einer Zunahme der wohnungsmarktrelevanten Haushalte zwischen 2012 und 2030 von 1.000 Haushalten aus (+0,4 %-Pkt.), wobei in den Jahren 2021 bis 2023 ein Höchststand von +3.100 Haushalten erreicht wird und danach eine kontinuierliche Abnahme der Haushaltszahl einsetzt. Die obere Variante geht von einer Zunahme zwischen 2012 und 2030 um 7.600 Haushalte aus (+2,8 %-Pkt.). Der Höchststand wird zwischen 2025 und 2027 erreicht (+7.700 Haushalte), danach sinkt die Haushaltszahl bis 2030 geringfügig.

Die Haushaltsprognose des BBSR berechnet eine Zunahme der Haushalte zwischen 2012 und 2022 um 8.300 Haushalte (+2,7 %-Pkt). Zwischen 2022 und 2030 nimmt die Anzahl der Haushalte um 4.700 (-1,5 %-Pkt.) ab.

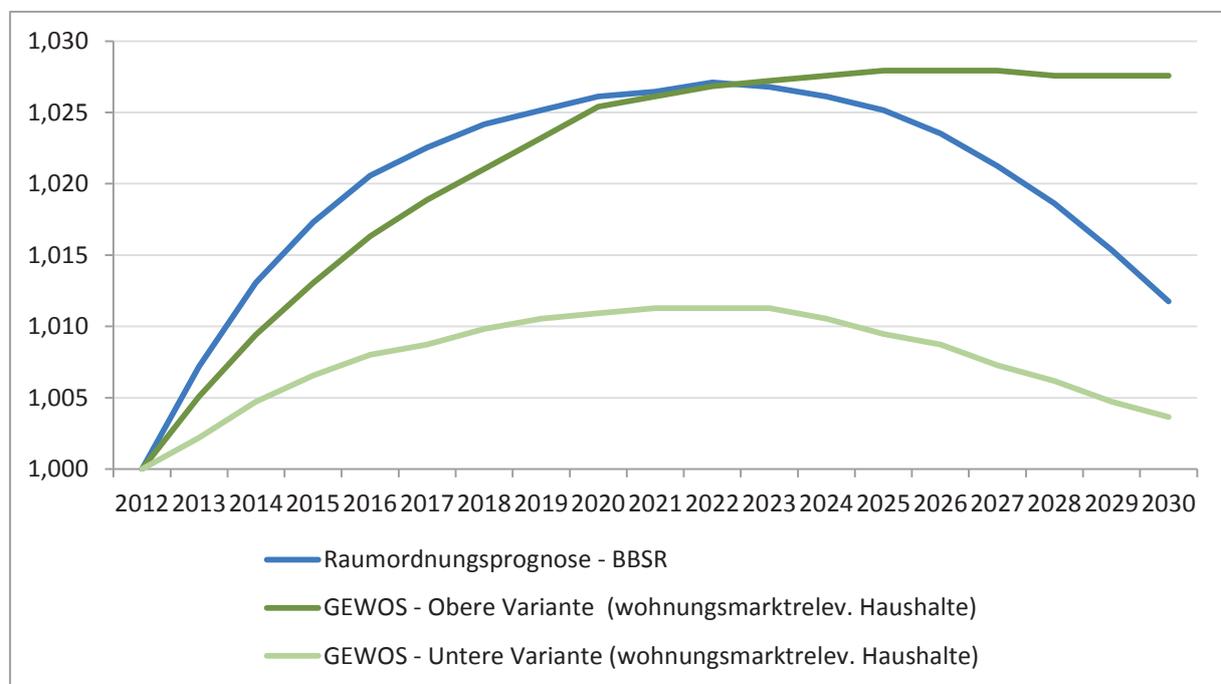


Abb. 2-43: Haushaltsprognosen bis 2030

Bezogen auf die Entwicklung der einzelnen Haushaltsgrößen, stimmen das GEWOS-Gutachten sowie die Raumordnungsprognose des BBSR in der Tendenz nahezu überein (Abb. 2-44). Lediglich bei der Entwicklung der Ein-Personen-Haushalte kehrt bei der Raumordnungsprognose im Jahr 2030 der Anteil auf den Wert von 2012 zurück, während sie bei den Prognosen des GEWOS-Instituts zunehmen. Die Zunahme an Zwei-Personen-Haushalten übersteigt bei der Raumordnungsprognose des BBSR deutlich die Werte des GEWOS-Gutachtens.

Die vorliegenden Haushaltsprognosen verwenden einen Stützzeitraum, der vor dem starken Anstieg der Auslandszuwanderung ab 2013 liegt. Zur welchen Haushaltsentwicklung die derzeitige Entwicklung tatsächlich führt, muss daher in den nächsten Jahren genau beobachtet werden.

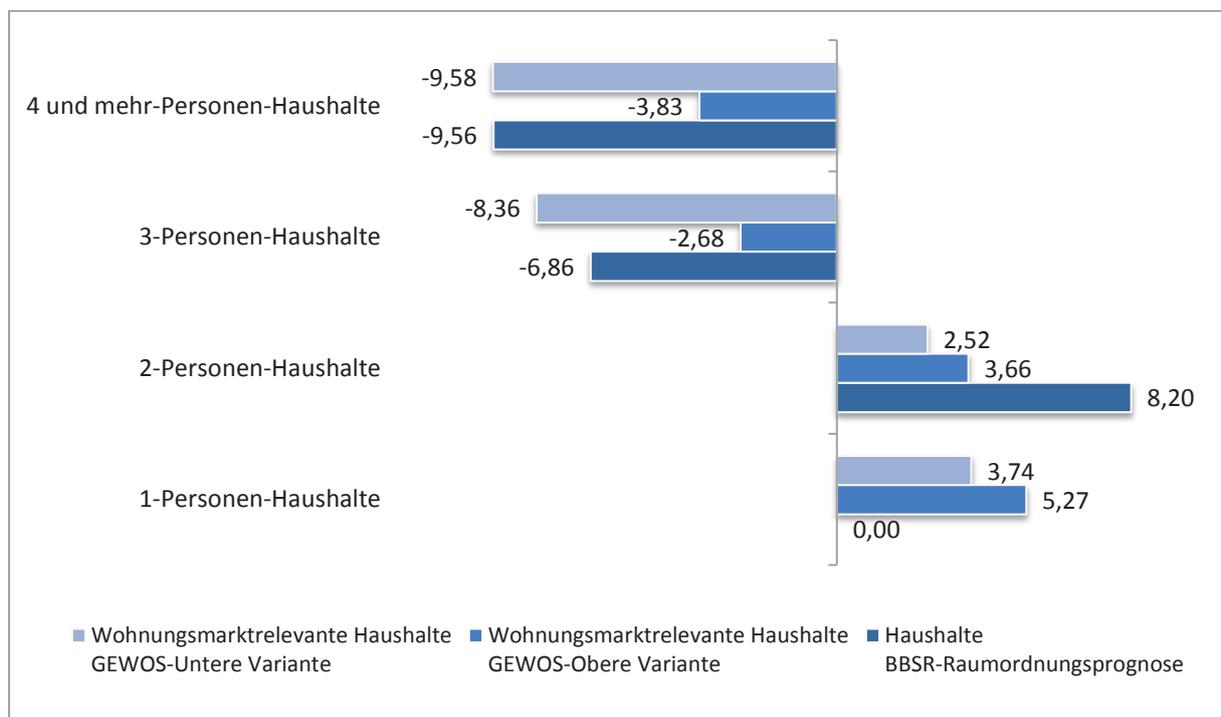


Abb. 2-44: Haushaltsprognosen bis 2030 – prozentuale Veränderung der Haushaltsstruktur

### 3 Wohnungsangebot

#### 3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Der *Wohngebäudebestand* in der Stadt Bremen beläuft sich Ende 2015 auf 117.281 Gebäude. Seit 2010 ist der Bestand stetig gewachsen, insgesamt um 2.253 Gebäude (+2,0 %-Pkt.) (Abb. 3-1)<sup>10</sup>.

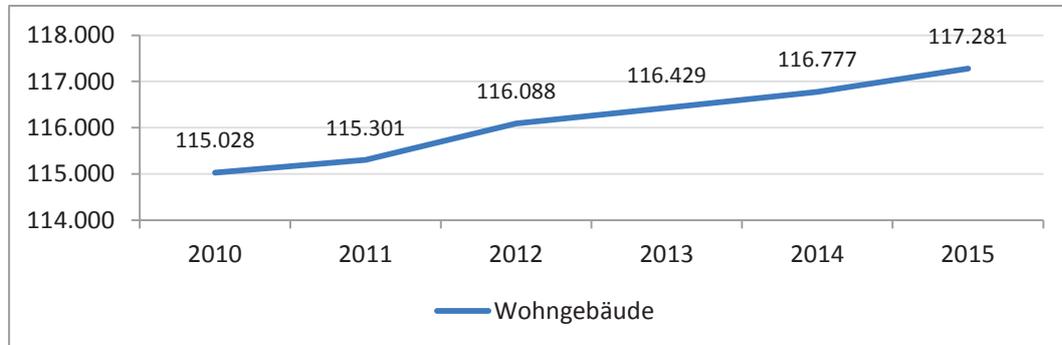


Abb. 3-1: Die Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2015

Im Vergleich mit anderen Großstädten zeigt die Stadt Bremen deutliche Unterschiede im Wohngebäudebestand (vgl. Abb. 3-2). Der Bestand an Wohngebäuden mit einer Wohnung ist hier sehr hoch. Knapp 80 % des Bremer Wohngebäudebestandes wird von Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen (EFH) gebildet. Durch den verstärkten Bau von Mehrfamilienhäusern ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren leichte Verschiebungen eintreten werden (vgl. hierzu auch Kap. 4).

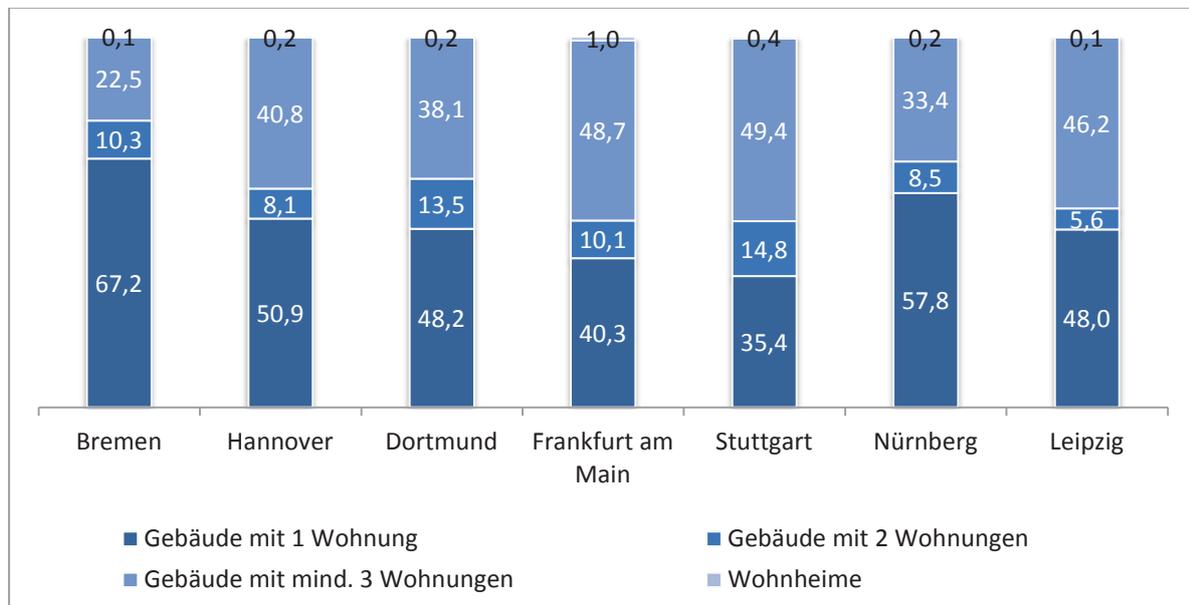


Abb. 3-2: Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen an allen Wohngebäuden (2014)

<sup>10</sup> Aufgrund von Änderungen in der Statistik ist keine längere Zeitreihe darstellbar.

Für die Betrachtung des *gesamten Wohnungsbestandes* werden sowohl Wohnungen in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden<sup>11</sup> heran gezogen. Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbestand in der Stadt Bremen Ende 2015 auf 291.130 Wohnungen. Seit 2010 hat der gesamte Wohnungsbestand um 6.610 Wohnungen zugenommen (+2,3 %-Pkt.) (Abb. 3-3).

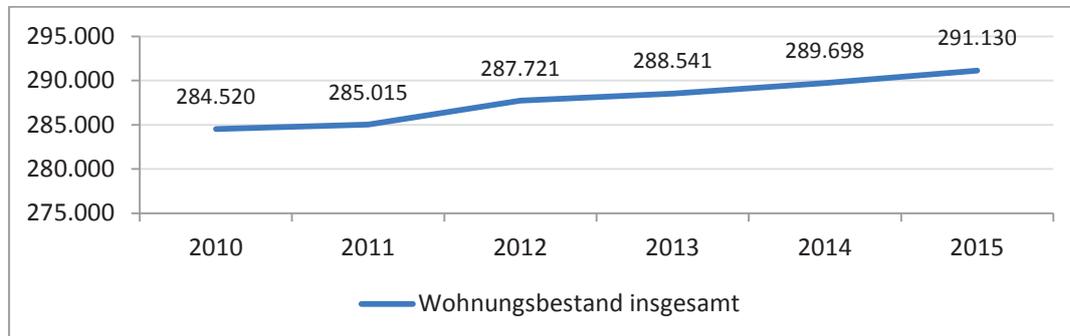


Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015

Dabei nimmt der Bestand in allen Wohnungsgrößen zu. Im Verhältnis zu den 2010 vorhandenen Wohnungen hat sich insbesondere der Bestand an 1-Raum-Wohnungen erhöht (+11,7 %-Pkt.) (Abb. 3-4).

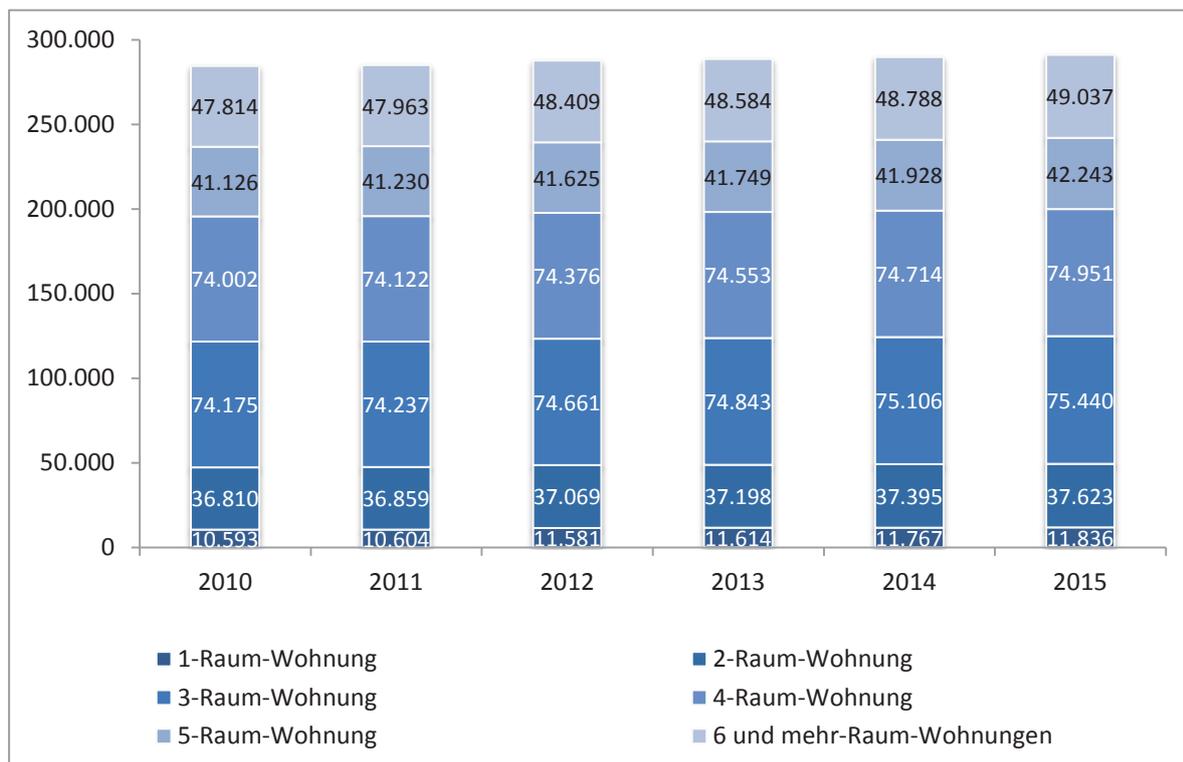


Abb. 3-4: Die Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015

<sup>11</sup> Wohngebäude dienen mindestens zur Hälfte Wohnzwecken, gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Gesamtnutzfläche. Zu den Wohngebäuden zählen auch Wohnheime. Nichtwohngebäude dienen dagegen überwiegend Nichtwohnzwecken (zu mehr als der Hälfte der Gesamtnutzfläche). Dazu zählen z.B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude wie bspw. Fabrikgebäude und Hotels (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen – Begriffserläuterungen)

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

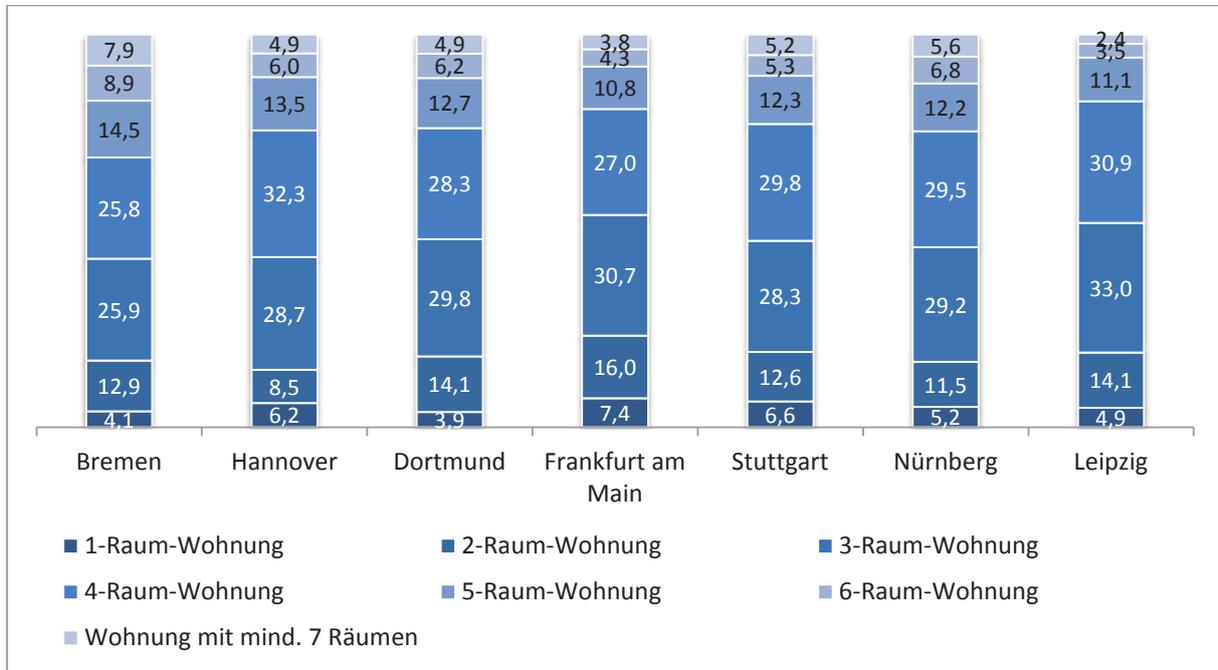


Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2014)

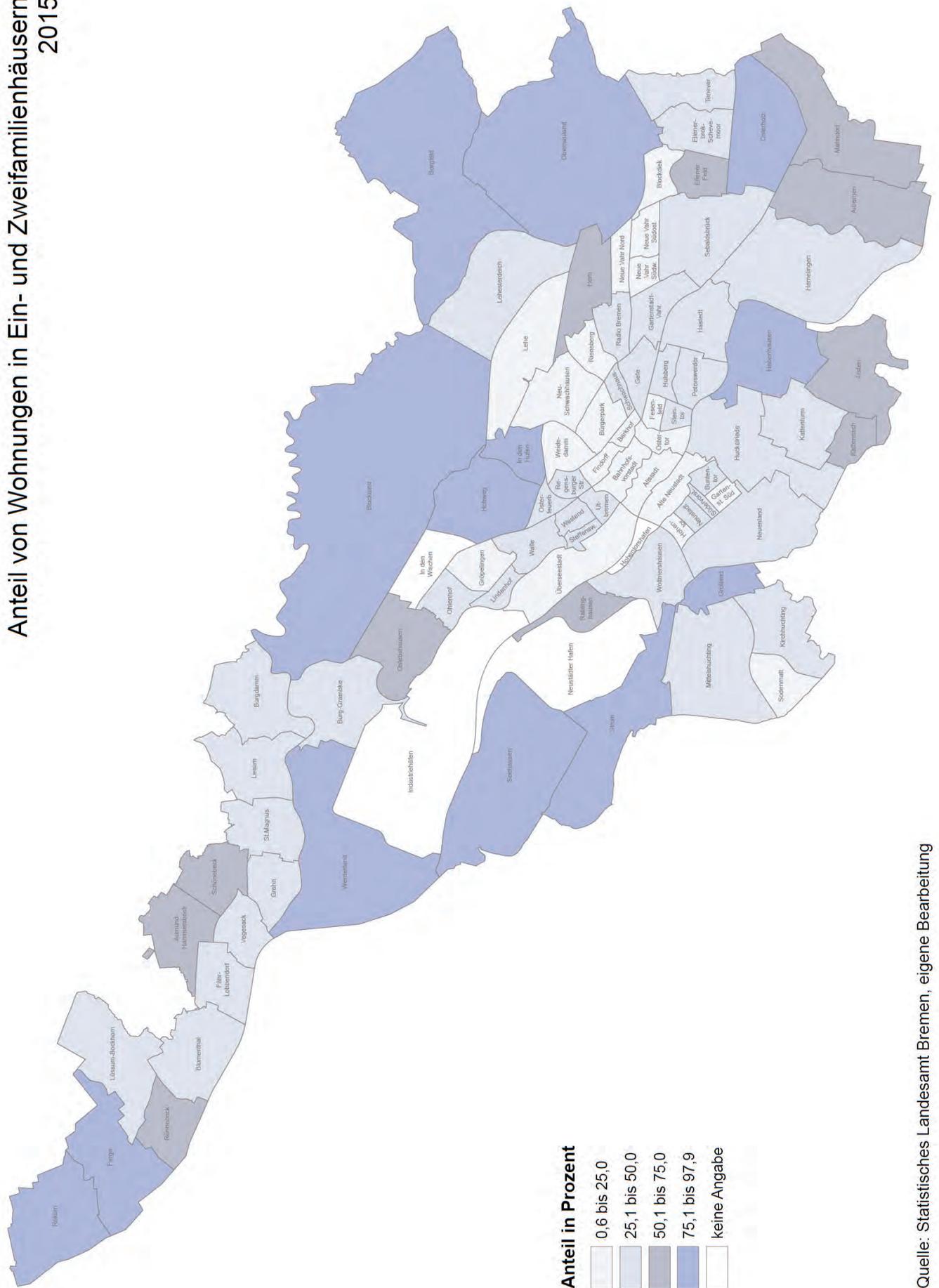
### 3.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht

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

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

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

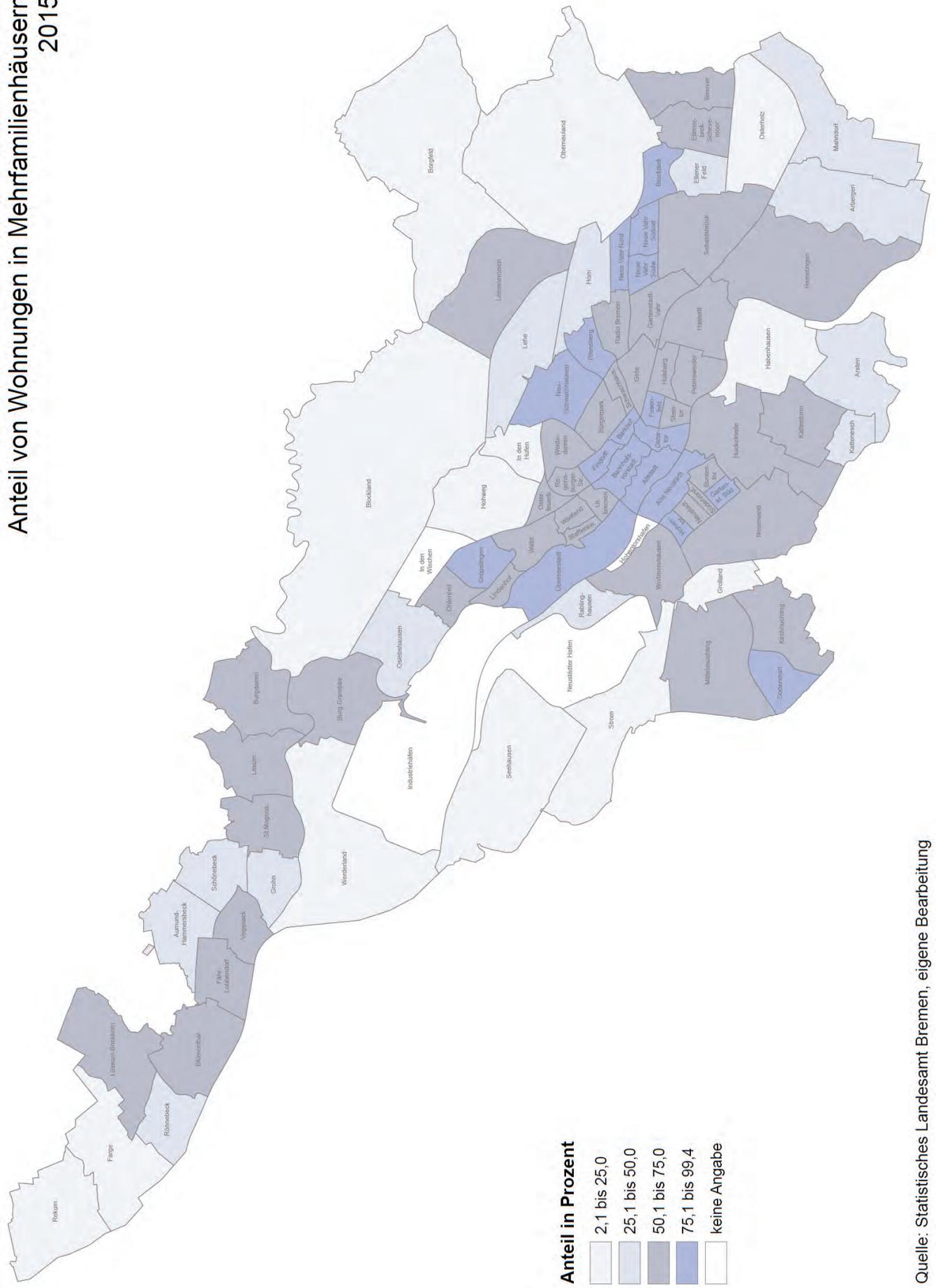
Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern  
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

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

Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern  
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-7: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

In der räumlichen Übersicht zu den 1-Raum-Wohnungen (Abb. 3-8) zeigt sich, dass sich die höchsten Anteile am Gesamtwohnungsbestand mit rd. 32% in Lehe und mit rd. 15 % in der Altstadt befinden, gefolgt von der Bahnhofsvorstadt, der neuen Vahr und Blockdiek sowie Grohn mit Anteilen von rd. 10-15%. Im übrigen Stadtgebiet dagegen ist der Anteil mit rd. 0-5% vergleichsweise gering. Der hohe Wert für Lehe erklärt sich durch die vielen Studentenwohnheime, da bei der Betrachtung des Wohnungsbestandes auch Wohnheime für Studierende und andere Heimeinrichtungen berücksichtigt werden<sup>12</sup>.

Der Anteil an 2-Raum-Wohnungen (Abb. 3-9) liegt insbesondere im innerstädtischen Bereich bei über 20 %. Die höchsten Anteile weisen die Neue Vahr Südwest (29,0 %) und Ohlenhof (26,3 %) auf.

Die Stadt Bremen weist im Vergleich mit zusammen 51,7 % den niedrigsten Anteil von 3- und 4-Raum-Wohnungen im Vergleich mit anderen Halbmillionenstädten auf, wenngleich sie im Stadtgebiet mit mehr als der Hälfte des Bestandes von großer Bedeutung sind. Die 3-Raum-Wohnungen sind anteilig am stärksten in der Überseestadt vertreten, wo sie derzeit 42,3 % des Bestandes stellen. Ebenfalls hohe Anteile finden sich in der Neuen Vahr Nord (41,3 %) und Steffensweg (40,6 %). Verhältnismäßig wenige 3-Raum-Wohnungen gibt es in Rehum und in Borgfeld. Die 4-Raum-Wohnungen sind anteilig am höchsten in der Gartenstadt Süd (37,8 %) und Ellenerbrok-Schevemoor (37,4 %) vertreten. Eine hohe Konzentration an 4-Raum-Wohnungen gibt es darüber hinaus in den Ortsteilen des Stadtteils Huchting. Wenige 4-Raum-Wohnungen gibt es dagegen anteilig in Borgfeld, Oberneuland und Ohlenhof (Abb. 3-10 und Abb. 3-11).

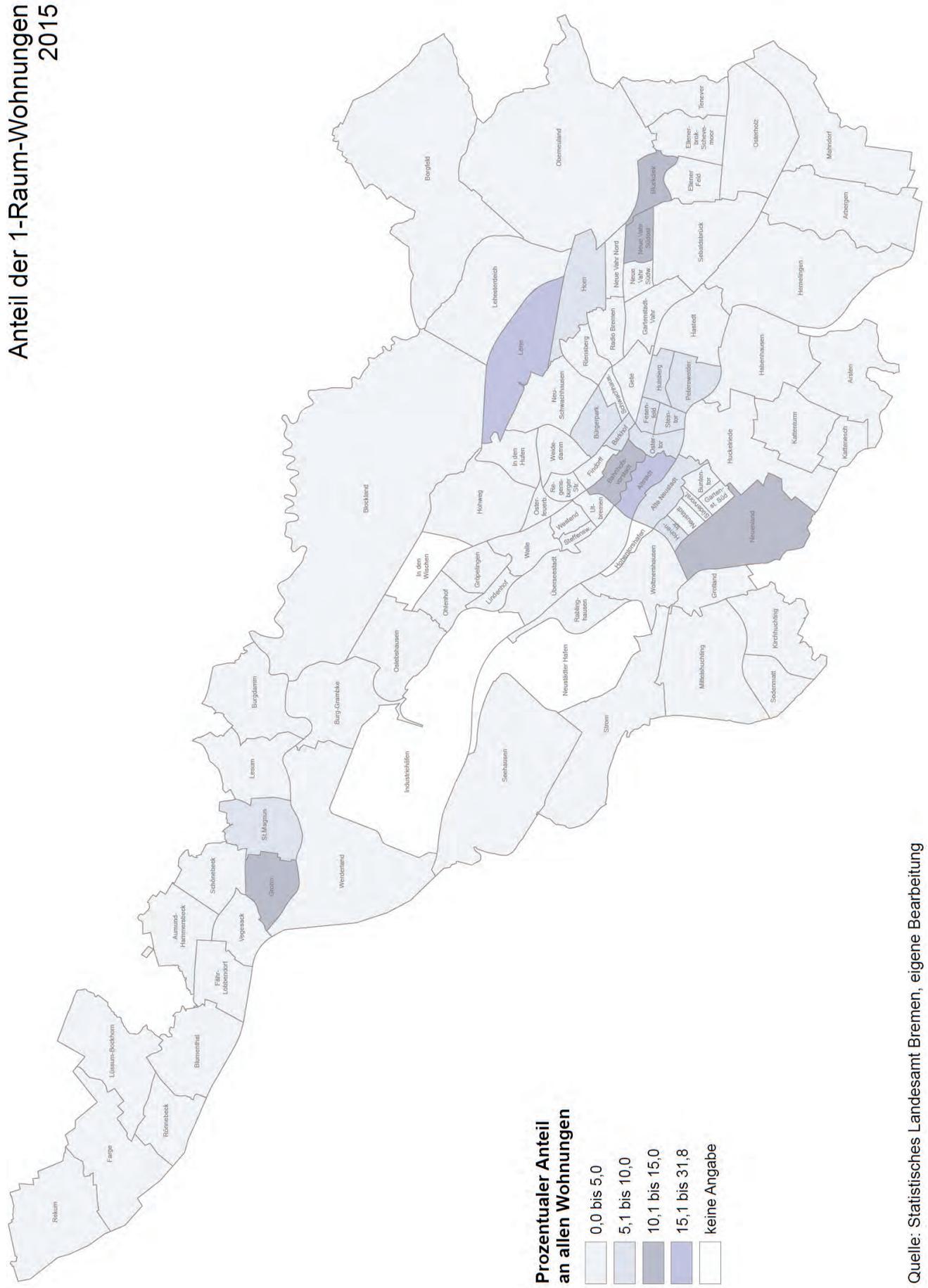
Die 5-Raum-Wohnungen sowie der Wohnungen mit 6- und mehr Räumen bilden mit zusammen rd. 31 % der Wohnungen einen wesentlichen Bestandteil des Bremer Wohnungsangebotes. Einen derartig hohen Anteil erreicht keine der Vergleichsstädte. Die 5-Raum-Wohnungen sind in Osterholz (30,3 %) und Grolland (30,1 %) besonders häufig vertreten, sowie insgesamt in den Stadtrandlagen. In großen Teilen der Vahr, im Bremer Westen und in den innerstädtischen Bereichen gibt es kaum Wohnungen dieser Größe (Abb. 3-12). Die sehr großen Wohnungen mit über 6 Räumen sind am Stadtrand zu finden (Abb. 3-13). Eine hohe Konzentration gibt es im Bremer Osten in den Ortsteilen Borgfeld (47,6 %) und Oberneuland mit (46,5 %). Die niedrigsten Anteile sind in der Überseestadt, Teilen der Vahr und im innerstädtischen Bereich zu finden. Die Lage dieser Wohnungen stimmt in hohem Maße mit der Lage der Ein- und Zweifamilienhäuser überein.

---

<sup>12</sup> Die Wohnungen in Wohnheimen werden in die Fortschreibung des Wohnungsbestandes einbezogen (Statistisches Landesamt Bremen, Begriffserläuterung).

3.2.1 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 1-Raum-Wohnungen

Anteil der 1-Raum-Wohnungen  
2015

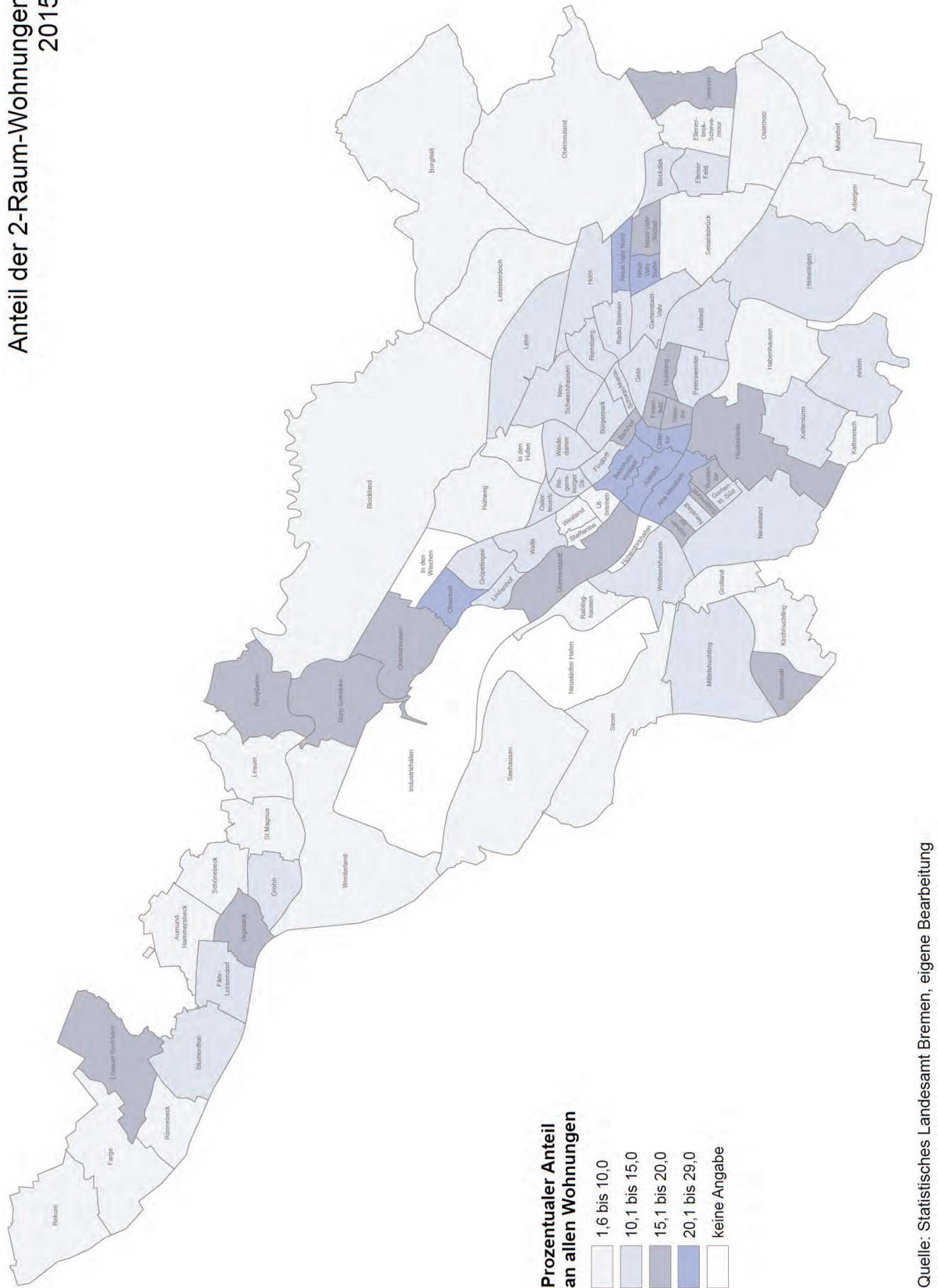


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-8: Anteil der 1-Raum-Wohnungen

3.2.2 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 2-Raum-Wohnungen

Anteil der 2-Raum-Wohnungen  
2015

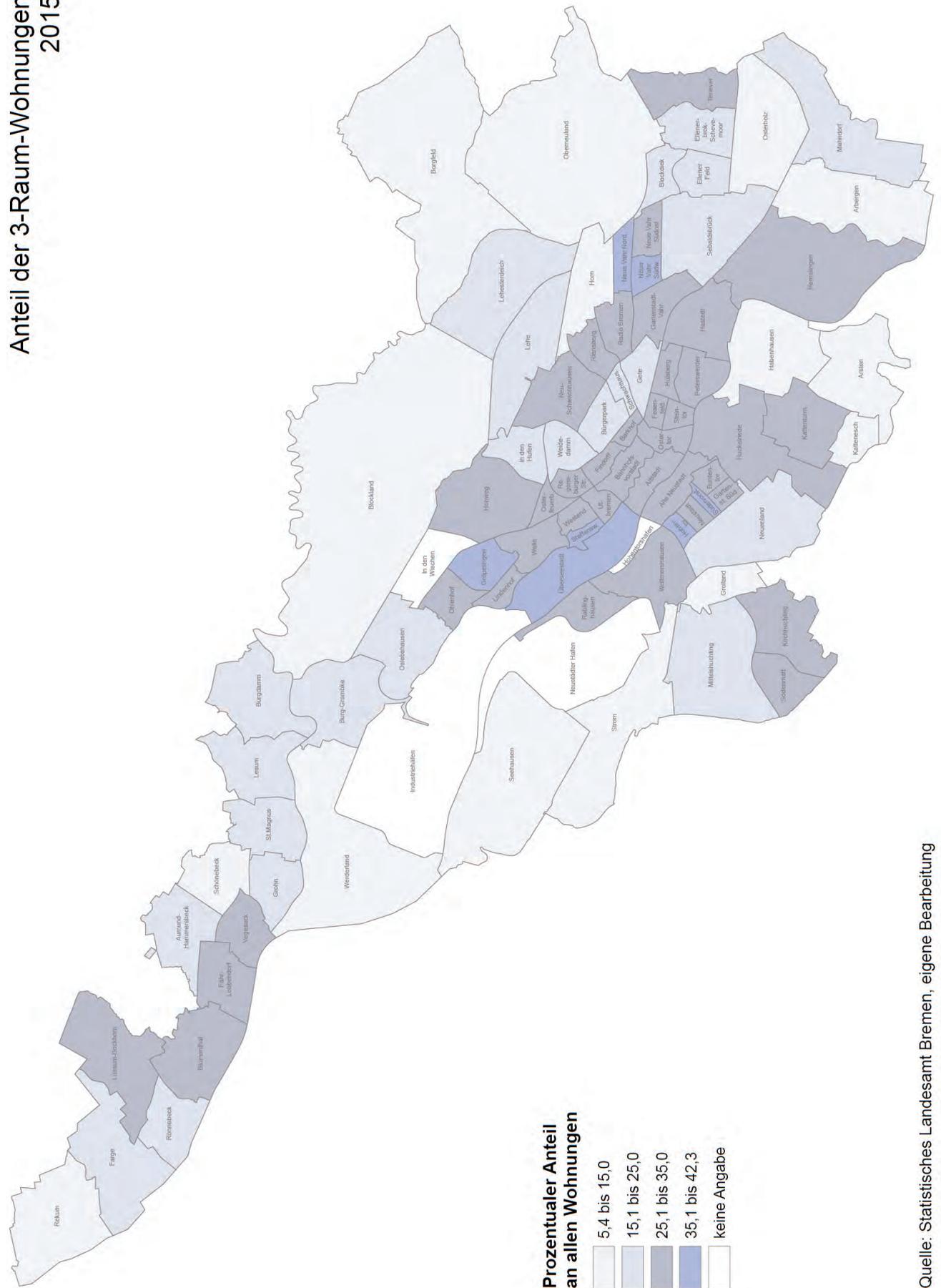


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-9: Anteil der 2-Raum-Wohnungen

3.2.3 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 3-Raum-Wohnungen

Anteil der 3-Raum-Wohnungen  
2015

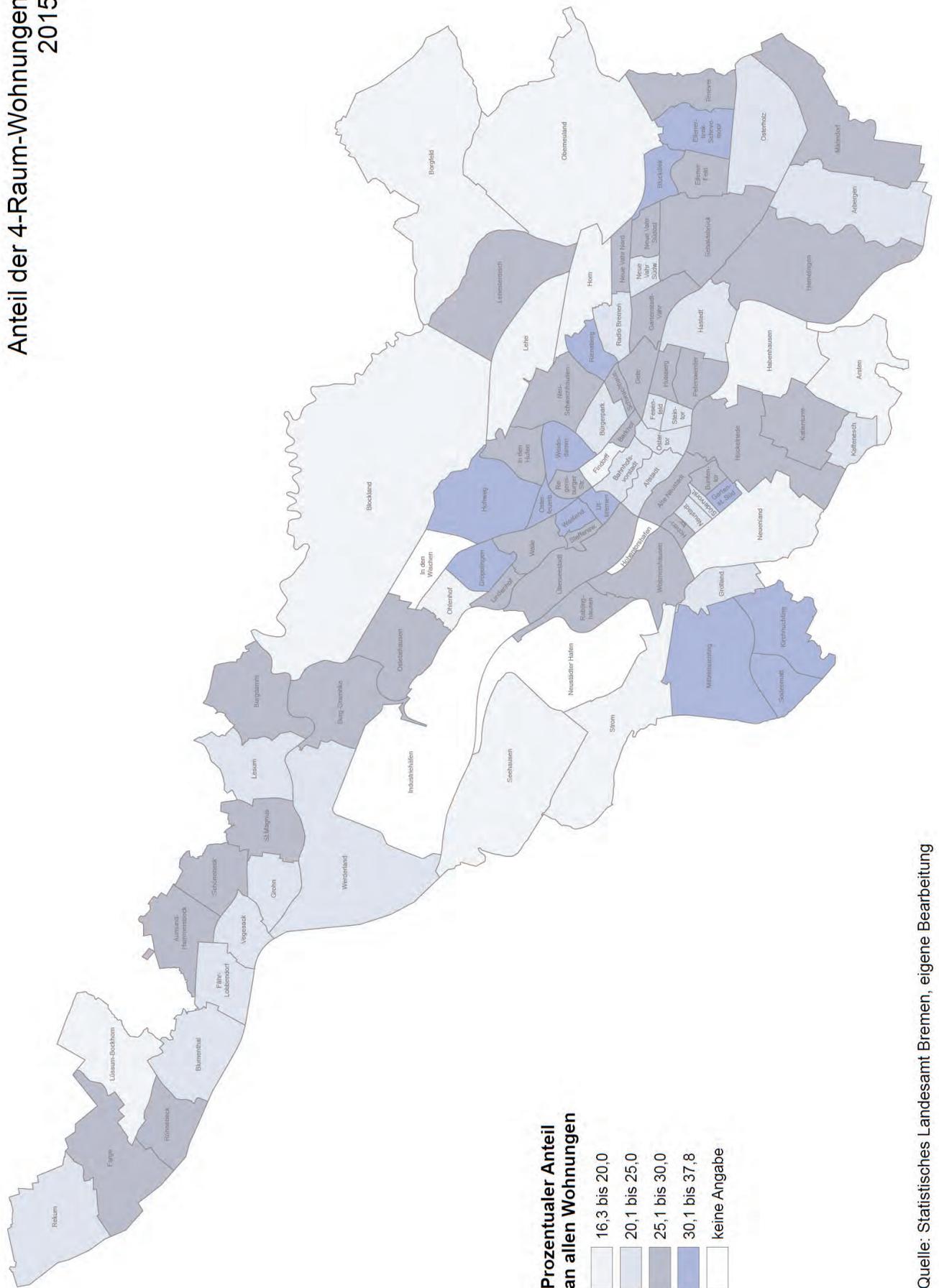


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-10: Anteil der 3-Raum-Wohnungen

3.2.4 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 4-Raum-Wohnungen

Anteil der 4-Raum-Wohnungen  
2015

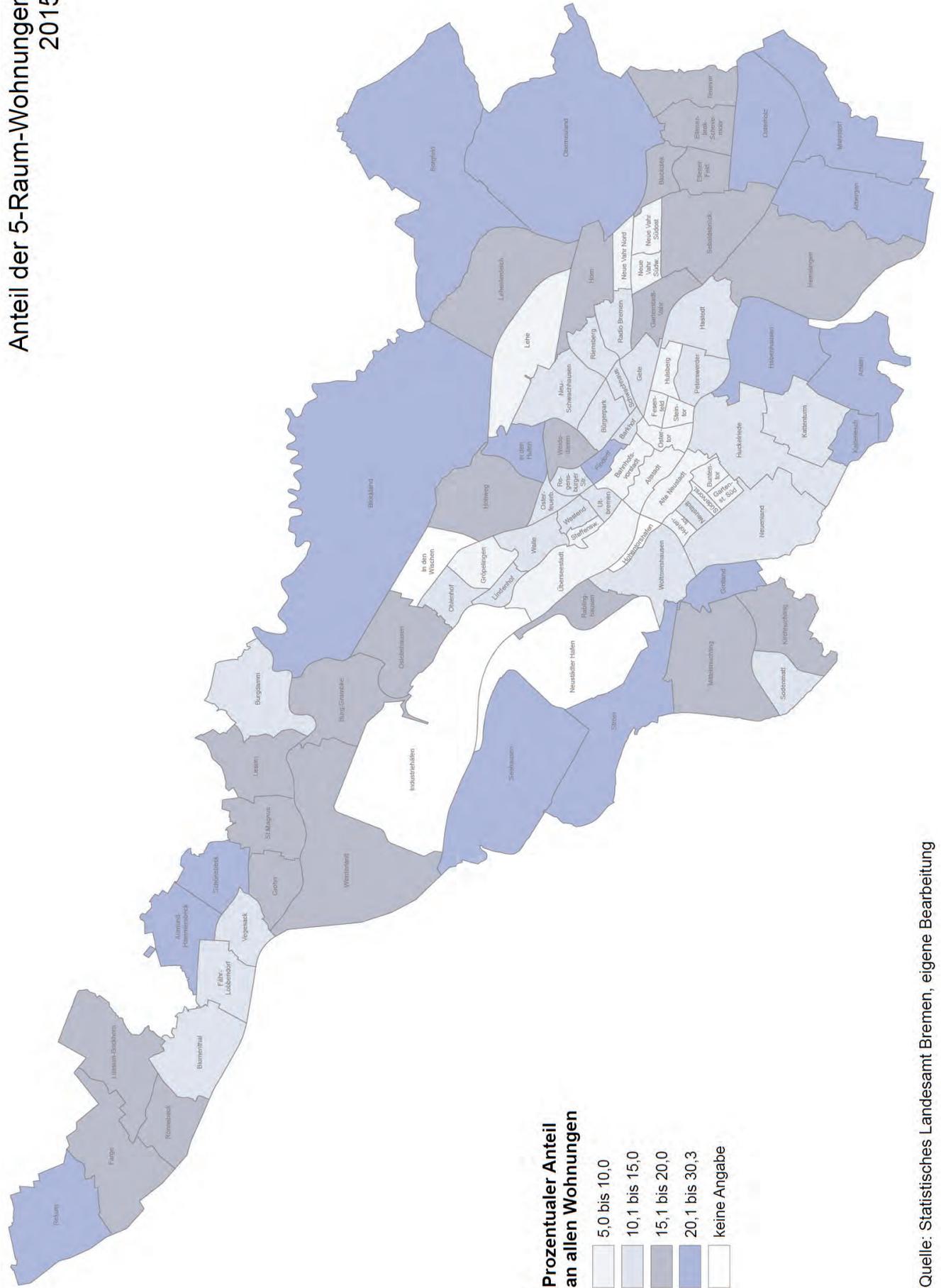


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-11: Anteil der 4-Raum-Wohnungen

3.2.5 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 5-Raum-Wohnungen

Anteil der 5-Raum-Wohnungen  
2015

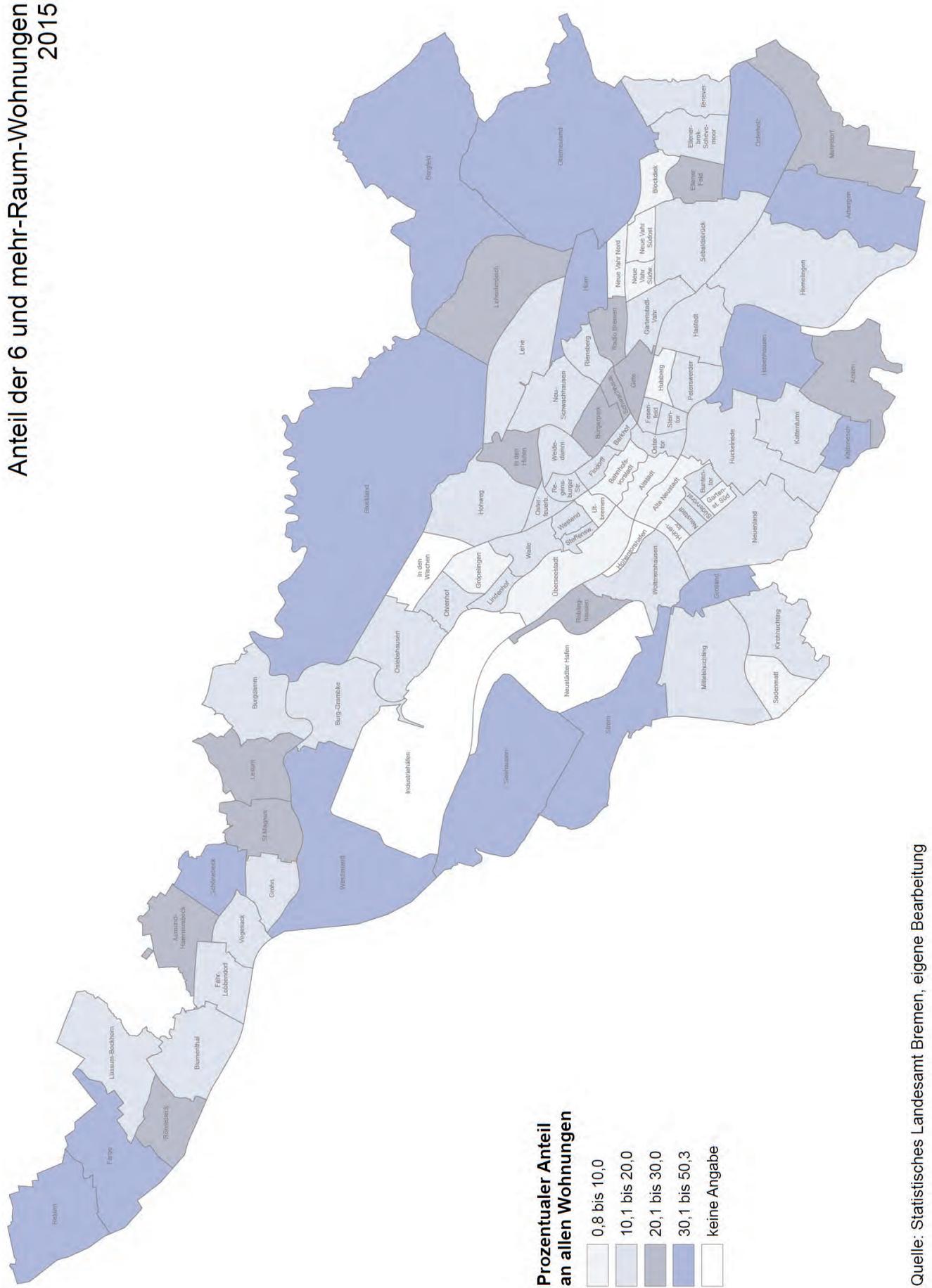


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-12: Anteil der 5-Raum-Wohnungen

3.2.6 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: > 6-Raum-Wohnungen

Anteil der 6 und mehr-Raum-Wohnungen  
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-13: Anteil der > 6-Raum-Wohnungen

### 3.3 Baualtersklassen

Ungefähr ein Drittel der Wohngebäude in der Stadt Bremen wurde vor 1948 erbaut (Abb. 3-14). Nach dem zweiten Weltkrieg wurde in Bremen massiv Wohnungsneubau betrieben, so dass rd. 46 % der Wohngebäude aus der Zeit von 1949 bis 1978 stammen. Nach dieser Phase wurden im Vergleich mit anderen Halbmillionenstädten (Ausnahme: Leipzig) deutlich weniger Wohngebäude errichtet. Der Anteil der ab 2005 erbauten Wohngebäude ist gering, wobei Bremen in der dargestellten Vergleichsreihe den niedrigsten Wert aufweist.

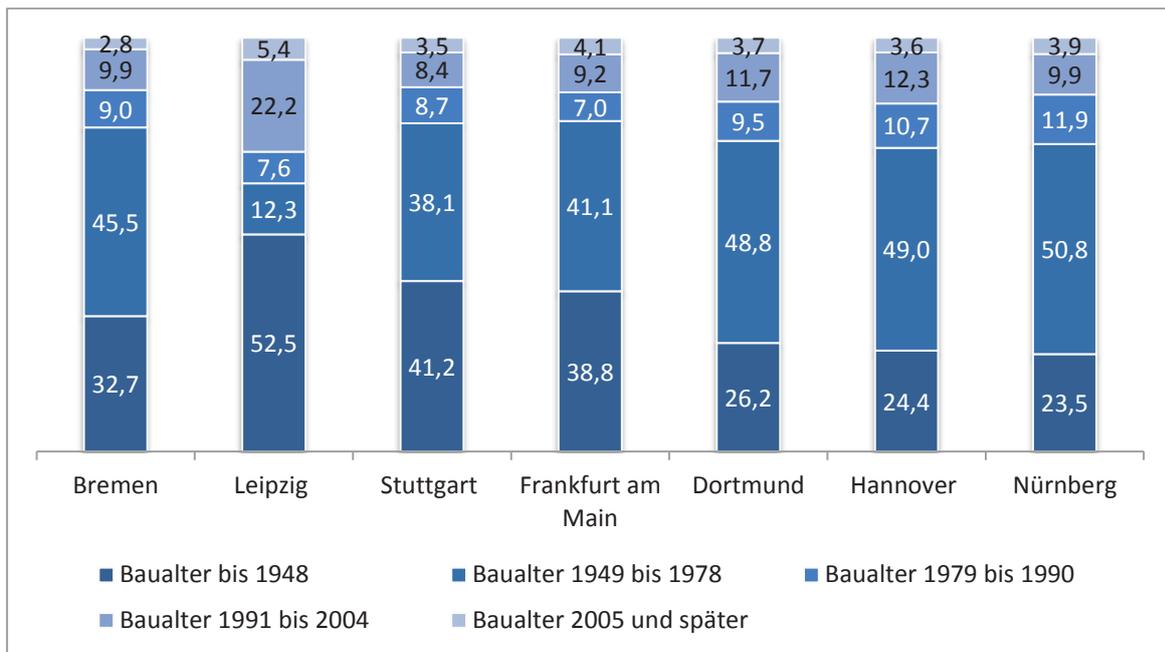


Abb. 3-14: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse (Zensus 2011)

Bei einer differenzierteren Betrachtung der Baualtersklassen in der Stadt Bremen (Abb. 3-15) zeigt sich, dass rd. ein Drittel der Wohngebäude bis 1948 gebaut wurden und etwa ein weiteres Drittel innerhalb von zwanzig Jahren zwischen 1949 und 1968. Das letzte Drittel umfasst Wohngebäude, die seit 1969 gebaut wurden.

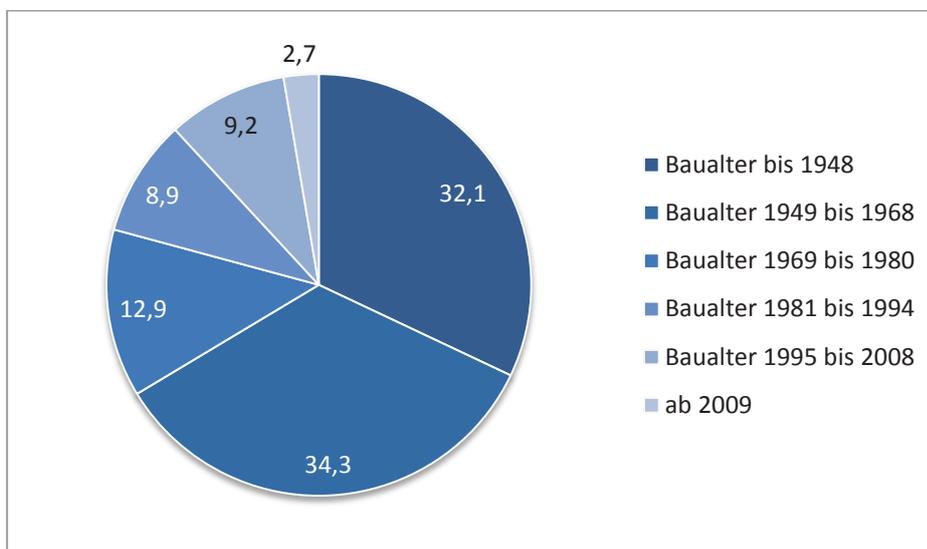


Abb. 3-15: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse in der Stadt Bremen (2015)

### 3.4 Wohnflächen und Belegungsdichte

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist in der Stadt Bremen im Vergleich zu den anderen Halbmillionenstädten nicht außergewöhnlich (Abb. 3-16)<sup>13</sup>.

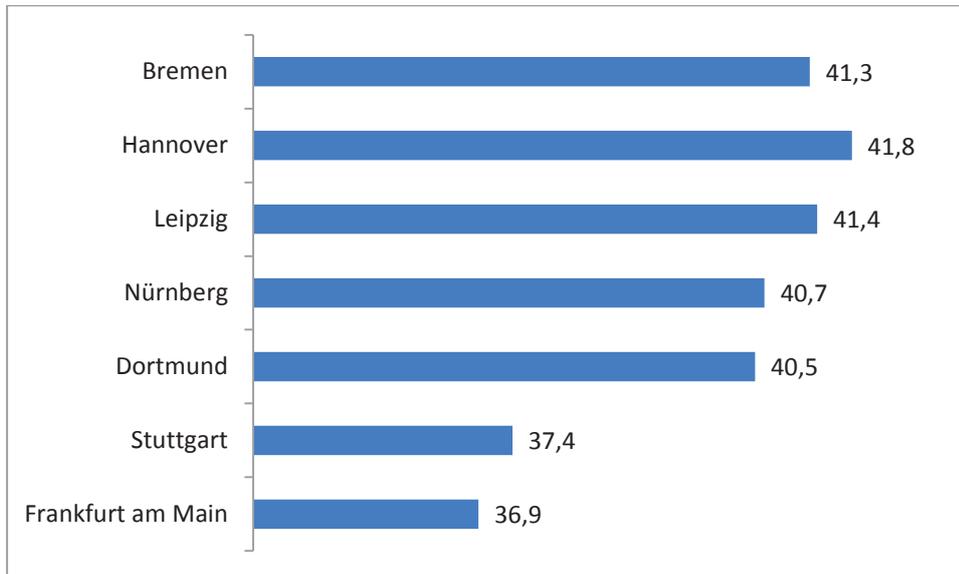


Abb. 3-16: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² (in Wohngebäuden, 2014)

Für die einzelne Betrachtung der Stadt Bremen und der Ortsteile wird die Wohnfläche auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bezogen, da auch Einwohner mit Nebenwohnsitz Wohnfläche „verbrauchen“. In Bremen hat die durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevanten Einwohner zwischen 2010 und 2014 zugenommen. Im Jahr 2015 ist sie leicht zurückgegangen (Abb. 3-17). Vermutlich ist dies ein Effekt der starken Zuwanderung und sollte daher weiter beobachtet werden.

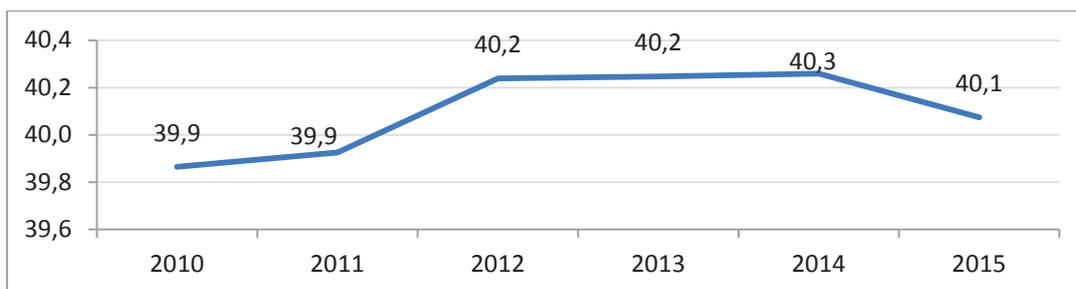


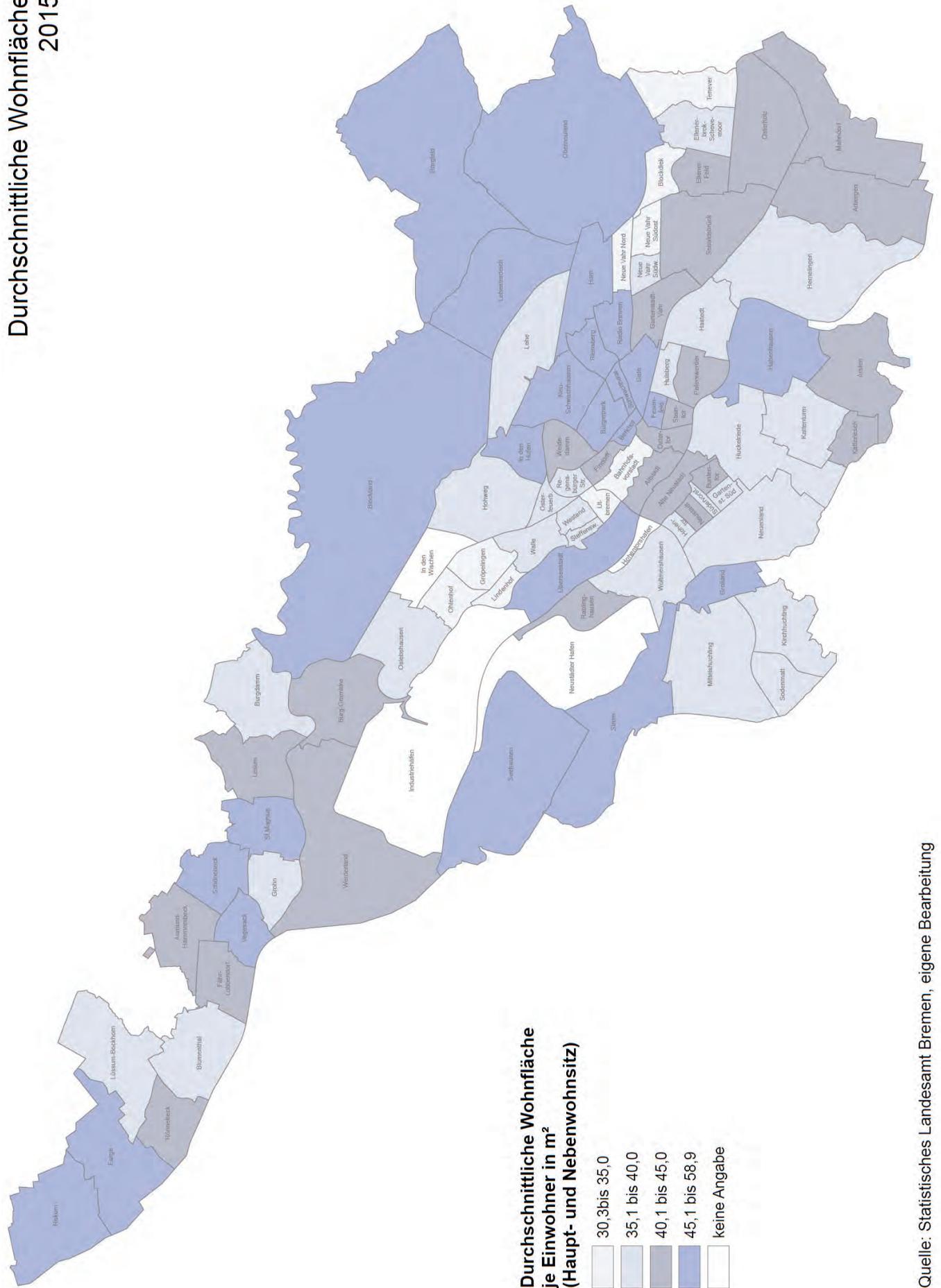
Abb. 3-17: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m² in der Stadt Bremen

<sup>13</sup> Abb. 4-16: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² (in Wohngebäuden, 2014) und Abb. 4-19: beziehen sich nur auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz kann aus Gründen der Datenverfügbarkeit beim Städtevergleich nicht berücksichtigt werden.

Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von 40,1 m<sup>2</sup> dadurch erklärbar, dass viele dieser Wohngebäude über eine vergleichsweise geringe Wohnfläche verfügen und, dass in Bremen die Wohnflächeninanspruchnahme sehr heterogen ist.

Die höchste Wohnfläche je wohnungsmarktrelevanten Einwohner weist der Ortsteil Oberneuland mit rd. 59 m<sup>2</sup> auf, gefolgt vom Ortsteil Bürgerpark mit rd. 57 m<sup>2</sup>. Dagegen stehen Einwohnern in Tenever nur durchschnittlich 30 m<sup>2</sup> zur Verfügung, in Ohlenhof und Gröpelingen jeweils rd. 32 m<sup>2</sup> (Abb. 3-18).

Durchschnittliche Wohnfläche  
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-18: Durchschnittliche Wohnfläche 2015

Bei vergleichender Betrachtung der durchschnittlichen Belegungsdichte, d.h. der Anzahl der Einwohner je Wohnung (Wohn- und Nichtwohngebäude) liegt die Stadt Bremen mit 1,9 Personen je Wohnung im Mittelfeld der untersuchten Großstädte (Abb. 3-19).

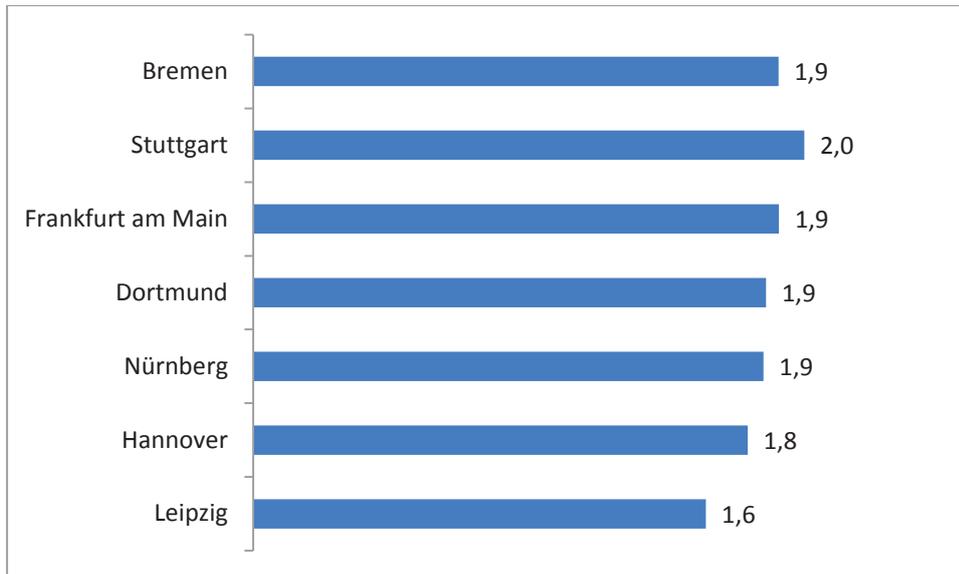


Abb. 3-19: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz) (2014)

Nachdem die durchschnittliche Belegungsdichte - bezogen auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung - in der Stadt Bremen zwischenzeitlich geringfügig zurückgegangen war, ist sie ab 2014 ebenso geringfügig gestiegen, höchstwahrscheinlich als ein Effekt der starken Zuwanderung (Abb. 3-20).

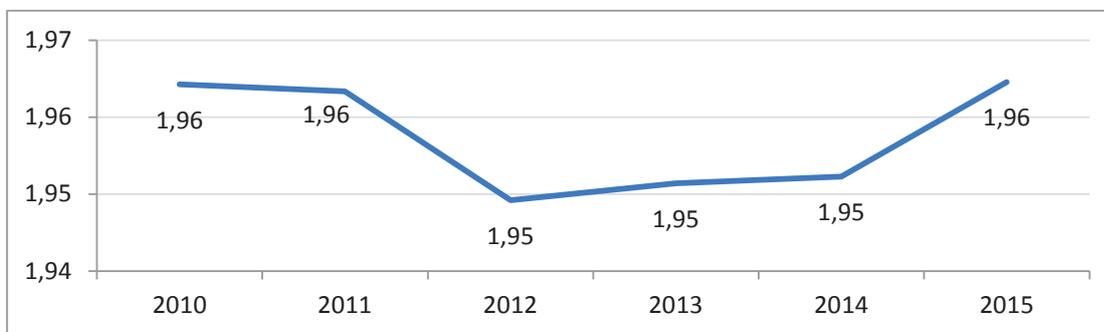


Abb. 3-20: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Einwohner je Wohnung)

Die Belegungsdichte fällt bei kleinräumiger Betrachtung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung recht unterschiedlich aus (Abb. 3-21). Für eine qualifizierte Betrachtung der Belegungsdichte sollte sie jedoch in Bezug zur Wohnfläche je Einwohner gesetzt werden, da hohe Belegungsdichten nicht automatische beengte Wohnverhältnisse bedeuten müssen.

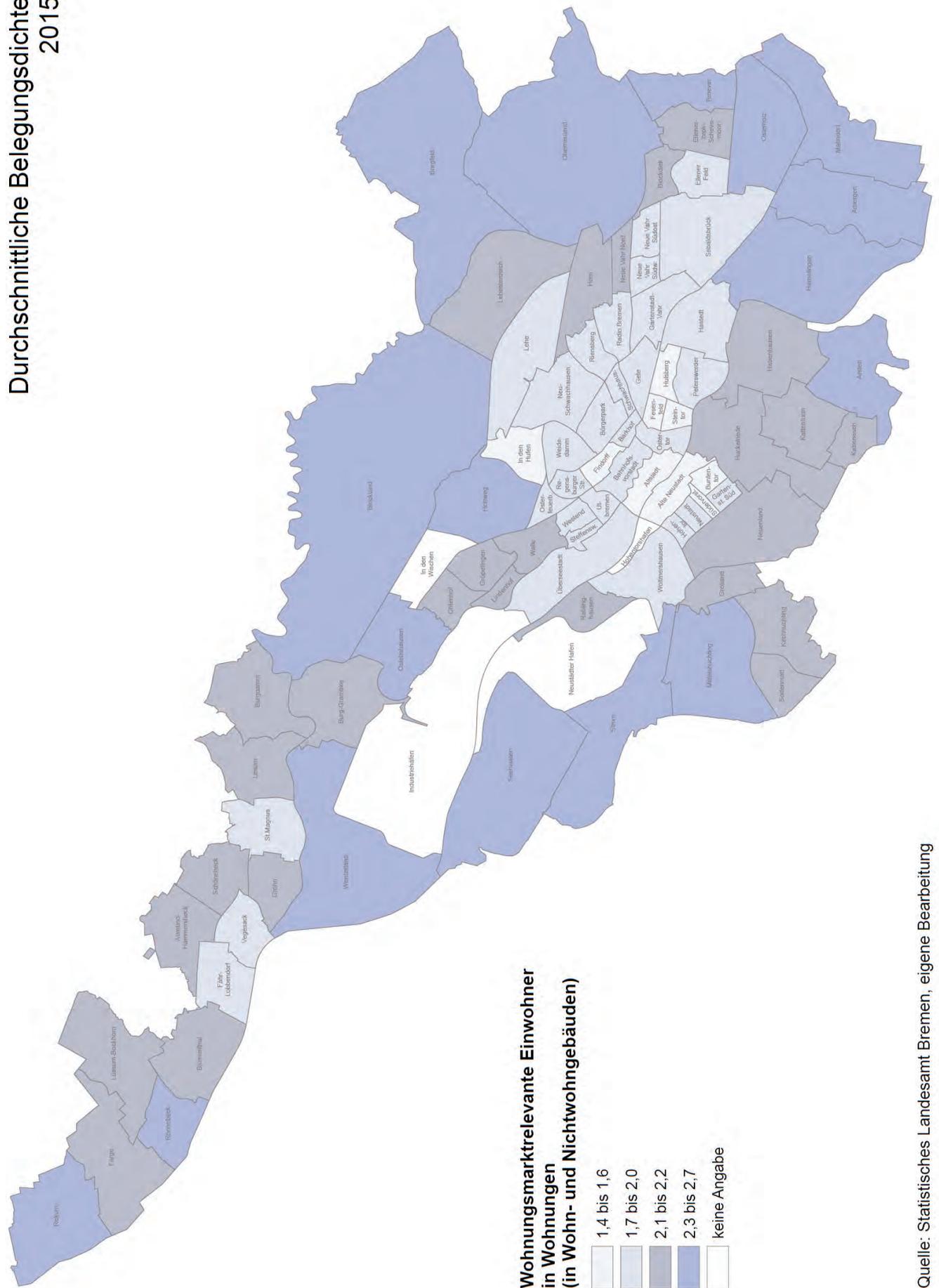
Die Ortsteile Tenever und Borgfeld weisen beide eine Belegungsdichte von je 2,5 Einwohnern auf. Die Wohnfläche je Einwohner ist dabei sehr unterschiedlich: Tenever verfügt über 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner und Borgfeld über 51,4 m<sup>2</sup>.

Die niedrigsten Belegungsdichten weisen die Altstadt (1,4 Einwohner/ 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche), Findorff-Bürgerweide (1,5 Einwohner/ 40,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und die Alte Neustadt (1,6 Einwohner/ 41,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche) auf.

In einem Überblick werden in Abb. 3-22 die durchschnittliche Belegungsdichte und die durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevanten Einwohner eines Ortsteils gemeinsam betrachtet. Gemessen an den jeweiligen Mittelwerten der analysierten Ortsteile können vier Kategorien von Ortsteilen unterschieden werden:

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

Durchschnittliche Belegungsdichte  
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-21: Durchschnittliche Belegungsdichte 2015

Verhältnis der Belegungsichte zur durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner  
2015

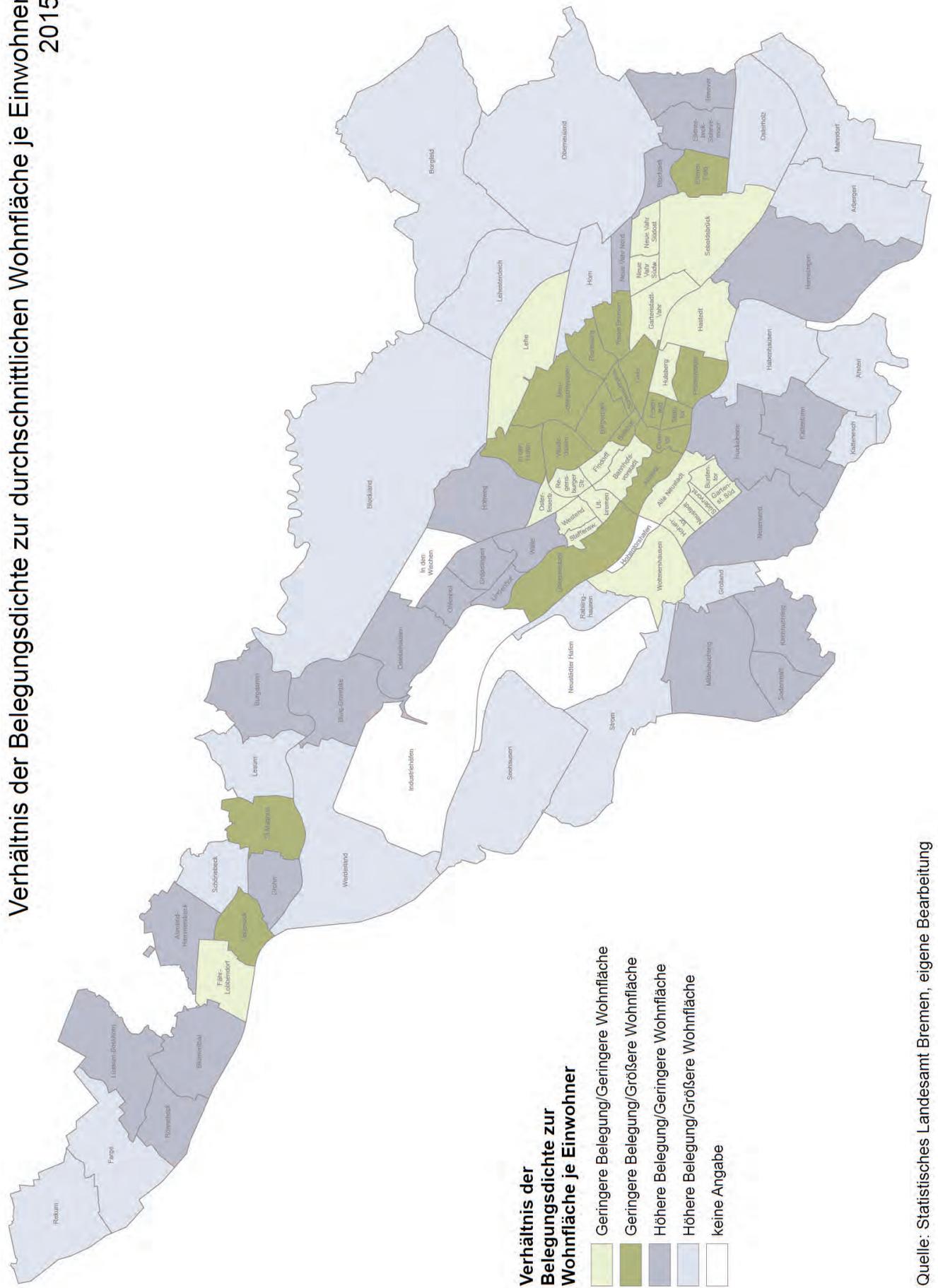


Abb. 3-22: Verhältnis der Belegungsichte zur Wohnfläche 2015

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

## 4 Bautätigkeit

Alle genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen, werden üblicherweise als Bauüberhang gewertet. Der Bauüberhang lässt somit Rückschlüsse auf die zu erwartende Anzahl baufertiggestellter Wohnungen zu. Nachdem die Baufertigstellungen seit dem Jahrgang 2001 rückläufig waren, ist seit 2009 eine Wiederbelebung erkennbar (Abb. 4-1). Beachtet werden muss hierbei, dass durch eine erneute Datenanalyse Ende 2012 die Fertigstellung von deutlich mehr Bauvorhaben als angenommen festgestellt werden konnte<sup>14</sup>. Die auf Grundlage der Datenanalyse ermittelten bis dahin baufertiggestellten Wohnungen wurden dem Jahrgang 2012 zugeschrieben. Es handelt sich daher nicht um ein reales Phänomen erhöhter Baufertigstellungen in 2012, sondern ist rein statistisch bedingt. Insbesondere für eine Plausibilität der in 2012 zusätzlich ermittelten Daten empfiehlt sich deshalb eine langfristige Verteilung auf die vorherigen Jahrgänge. Summiert man folglich die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen der Jahrgänge 2001 bis 2015 jeweils auf, liegen die Baufertigstellungen in diesem Zeitfenster nur ca. 4,4% unter den Baugenehmigungen<sup>15</sup>.

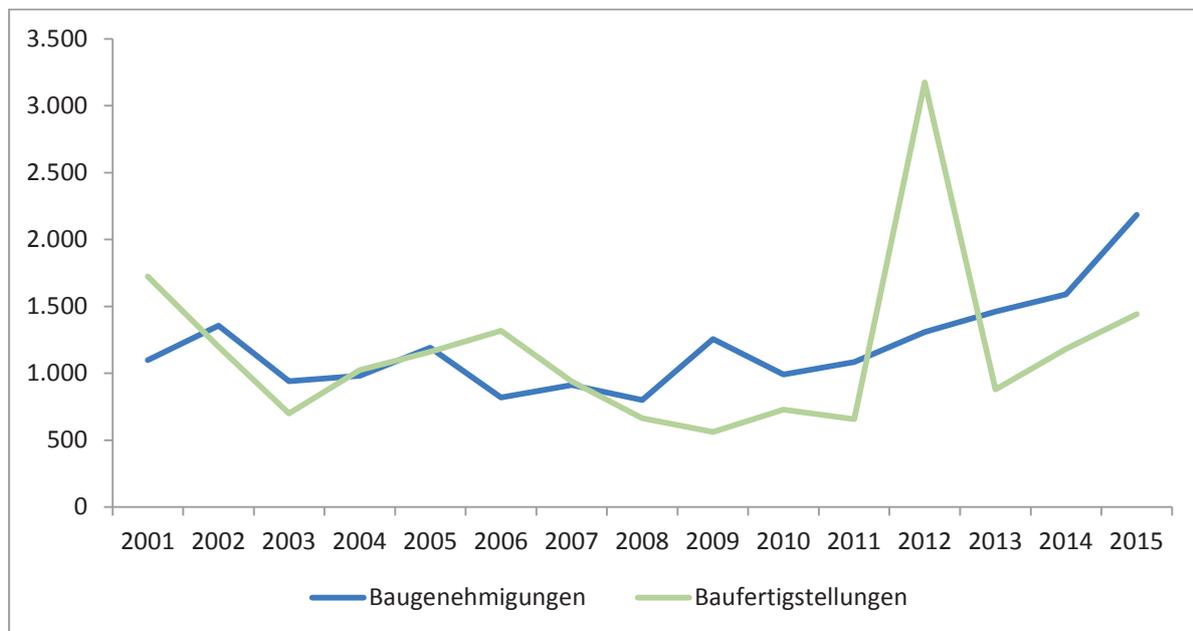


Abb. 4-1: Bautätigkeitsstatistik – genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) von 2001 – 2015

<sup>14</sup> Die Ursache hierfür ist, dass vor 2012 eine Vielzahl an fertiggestellten Wohnungen nicht fristgerecht gemeldet wurden und deshalb davon auszugehen ist, dass die Anzahl bereits fertiggestellter Wohnungen in Wirklichkeit höher war bzw. erst mit zeitlichem Verzug in der Statistik berücksichtigt wurde. Dieser Umstand wurde durch jährliche Meldungen seitens des statistischen Landesamtes behoben.

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

## 4.1 Baugenehmigungen

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

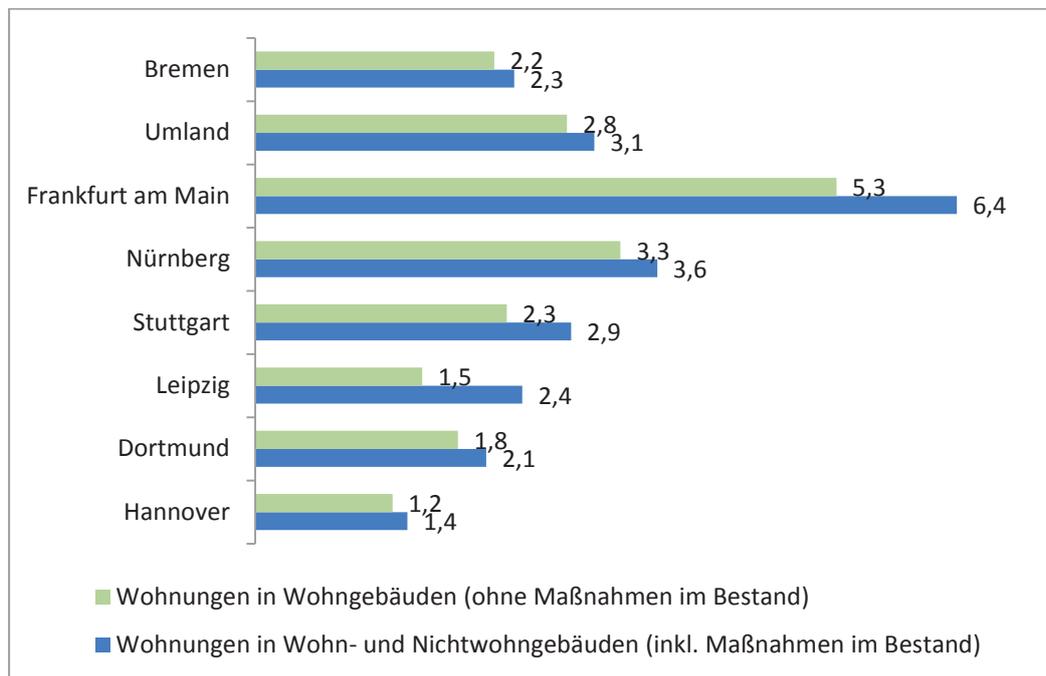


Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014)

Im Vergleich mit dem Umland wurden dort durchschnittlich mehr Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner erteilt als in der Stadt Bremen (vgl. dazu Kap. 6).

Bei der weiteren Betrachtung der Baugenehmigungen zeigt sich, dass das Verhältnis der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2001 bis 2009 ausgewogen war. Seit der Wohnungsbaukonzeption (2010) hat sich dieses Verhältnis zu Gunsten der Mehrfamilienhäuser deutlich verschoben. Deren Anzahl hat sich im Zeitraum 2010-2015 fast verdoppelt (Abb. 4-3).

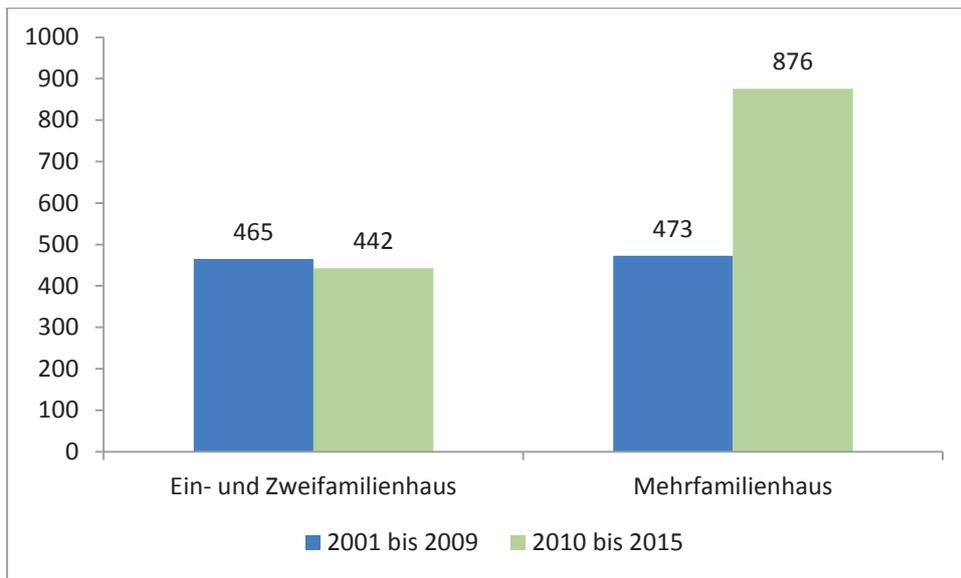


Abb. 4-3: Entwicklung der Baugenehmigungen (jährlicher Durchschnitt) von Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Bremen

Bei der Größe der genehmigten Wohnungen sind nach wie vor die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen von Bedeutung. In den letzten Jahren ab 2011 ist aber auch eine erhebliche Zunahme bei der Genehmigung von kleineren Wohnungen (1- bis 3-Raum-Wohnungen) festzustellen (Abb. 4-4).

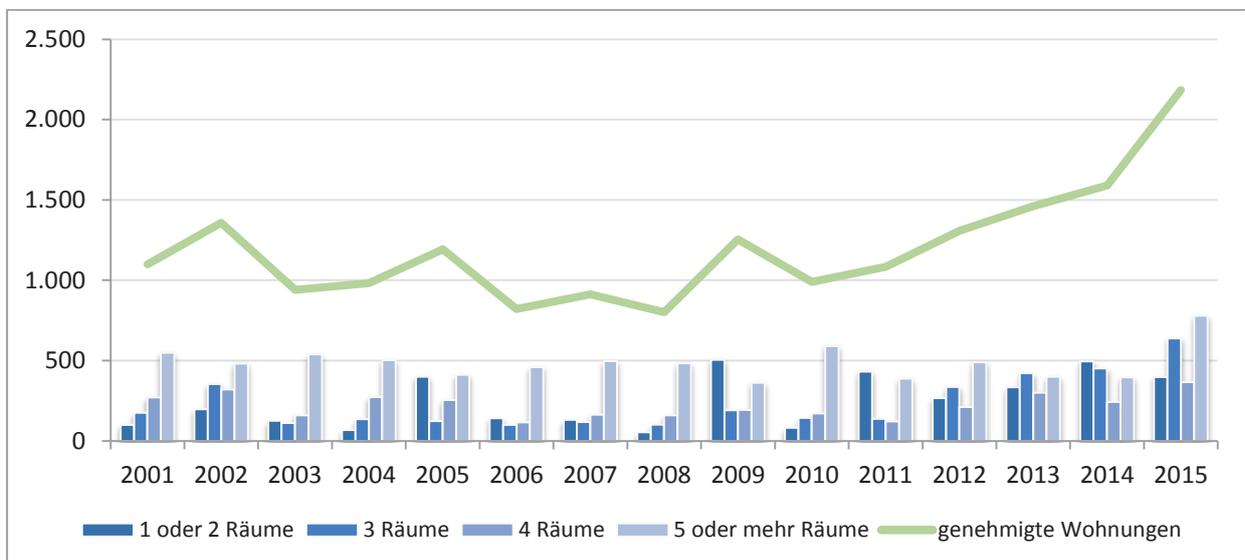


Abb. 4-4: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße in der Stadt Bremen

## 4.2 Baufertigstellungen

Berechnet man den Mittelwert der in den Jahrgängen 2001 bis 2015 jährlich fertiggestellten Wohnungen im Neubau, ergibt sich in der Gesamtbilanz ein Nettowert von rd. 1.170 fertiggestellten Wohneinheiten<sup>16</sup> pro Jahr. Dies beinhaltet neben den Zugängen im Neubau und im Bestand zugleich die jährlichen Abgänge. Der reine Wohnungsneubau dagegen, also abzüglich der Maßnahmen im Bestand und der Nichtwohngebäude, beziffert sich in den Jahren 2001 bis 2015 auf durchschnittlich 1.053 fertiggestellte Wohneinheiten (Abb. 4-5). Die Baufertigstellungen nehmen seit 2012 kontinuierlich zu. Da die erteilten Baugenehmigungen ebenfalls zunehmen, ist für die kommenden Jahre weiterhin von höheren Baufertigungszahlen auszugehen.

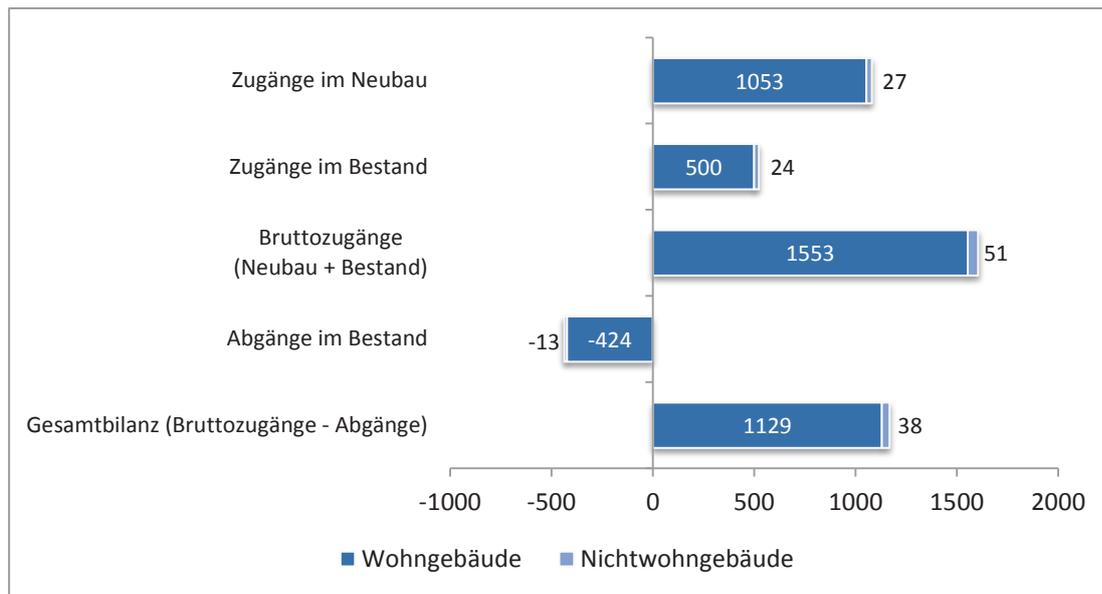


Abb. 4-5: fertiggestellte Wohnungen im Durchschnitt von 2001 - 2015

Bei der Bautätigkeitsstatistik ist diesbezüglich zu beachten, dass die Einbeziehung der Baumaßnahmen im Gebäudebestand allgemein mit Unsicherheiten behaftet ist. Viele Maßnahmen werden hier vermutlich nicht vollumfänglich erfasst. Insbesondere die Anzahl der Abgänge (Abbrüche und Zusammenlegungen) dürfte tatsächlich höher liegen, als die Anzahl der formal erfassten Vorgänge<sup>17</sup>. Verlässlicher ist daher die Bautätigkeitsstatistik, die die Fertigstellungen im Wohnungsneubau erfasst<sup>18</sup>, wengleich hierbei nicht alle Bautätigkeitsvorgänge berücksichtigt werden.

Bei der Fertigstellungsrate (Anzahl fertiggestellter Wohnungen pro Tsd. Einwohner) liegt die Stadt Bremen bei den Jahrgängen 2010-2014 im Mittelfeld der zum Vergleich herangezogenen Großstädte: Drei Städte weisen höhere, drei Städte niedrigere Werte auf (Abb. 4-6). Die Fertigstellungsrate ist im Umland etwas höher als in der Stadt Bremen (vgl. Kap. 6.2).

<sup>16</sup> Die Angabe der Wohneinheiten beinhaltet: Wohnungen in Wohngebäuden u. Nichtwohngebäuden inkl. Maßnahmen im Bestand ,abzüglich der jährlichen Abgänge

<sup>17</sup> In der amtlichen Statistik „Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“ kommt es zu einer Saldierung der Zu- und Abgänge“, ohne dass hierbei die Relation der Zu- und Abgänge erkennbar wird.

<sup>18</sup> Amtliche Statistik „Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen“

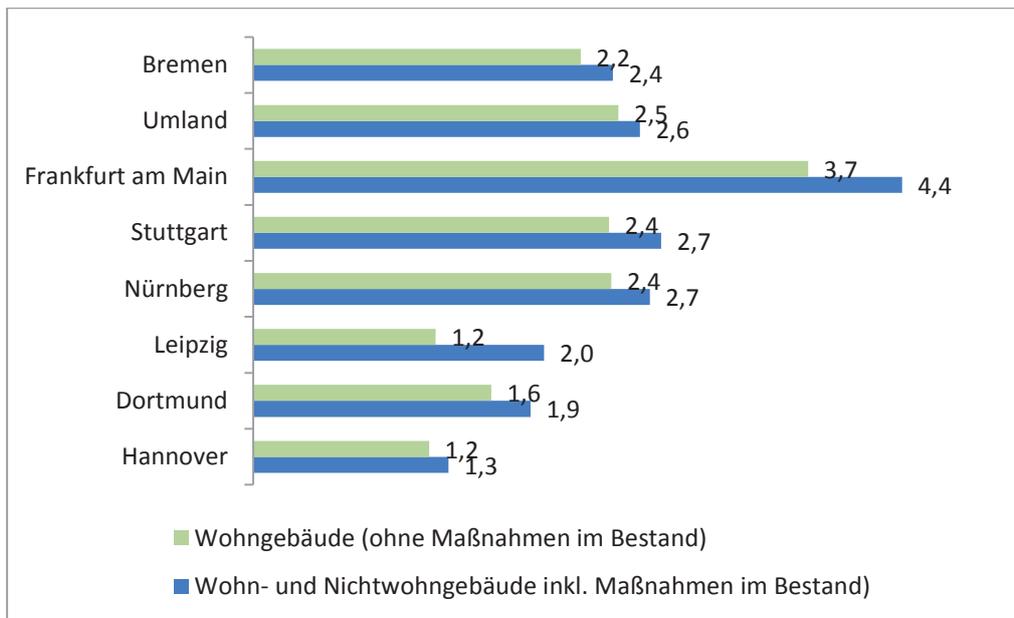


Abb. 4-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014)

### 4.3 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus

Im Schnitt der letzten 15 Jahre sind 60 % der in der Stadt Bremen fertiggestellten rund 15.800 Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau ohne Maßnahmen im Bestand) durch Wohnungsunternehmen errichtet worden (Abb. 4-7). Danach folgt die Zahl der Wohnungen, die durch private Haushalte und Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) errichtet worden sind. Öffentliche Bauherren sind quantitativ eher unbedeutend.

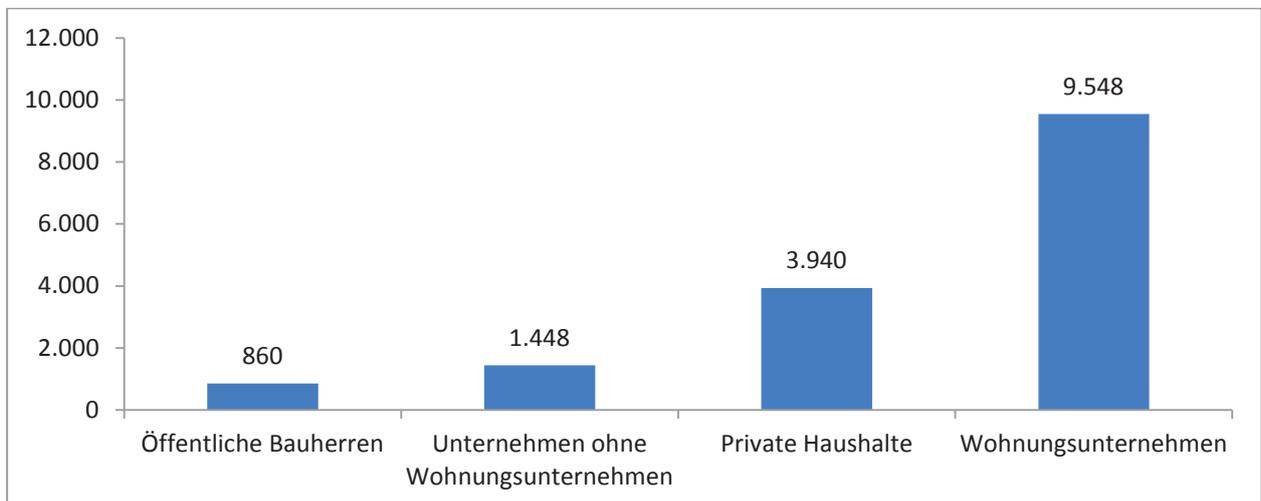


Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2001 bis 2015

#### 4.4 Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus

Die in den letzten Jahren gestiegene Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden hängt im Wesentlichen mit der Zunahme der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammen. Diese Entwicklung deutete sich bereits durch die Zunahme der Baugenehmigungen für dieses Segment an (vgl. Kap. 4.1). Die Baufertigstellungszahlen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind zwischen 2014 und 2015 ebenfalls gestiegen (Abb. 4-8).

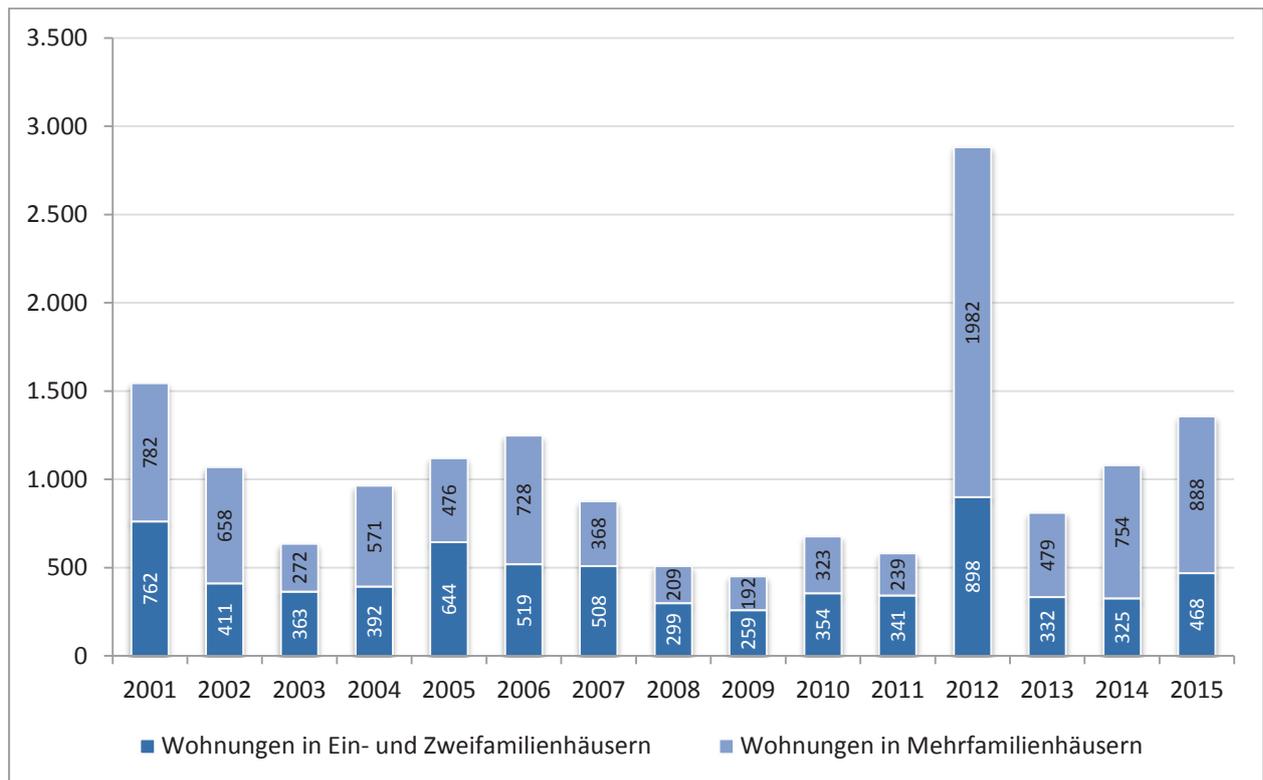


Abb. 4-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime)

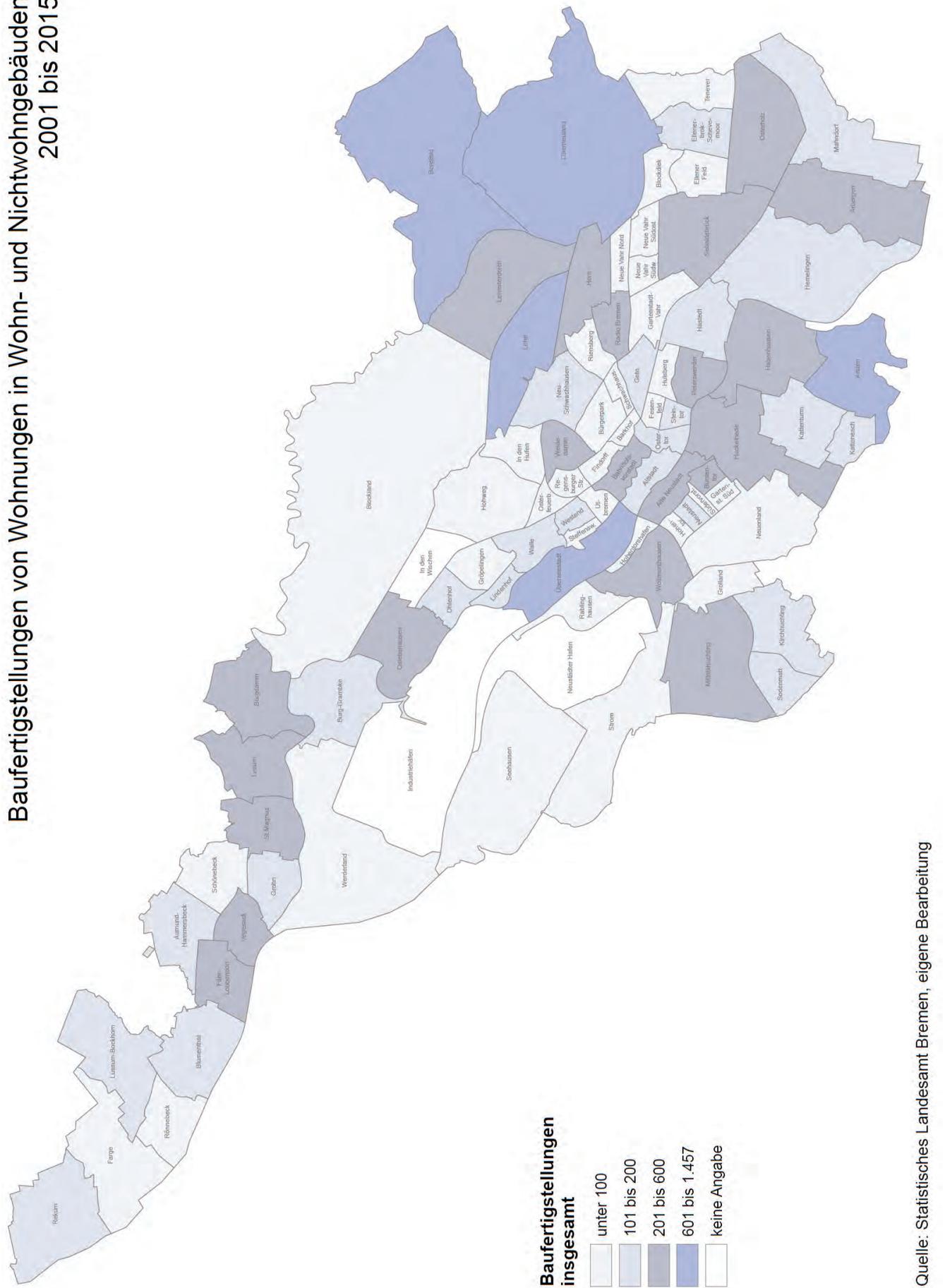
#### 4.5 Baufertigstellungen: Ortsteilebene

Die Bautätigkeit ist in den Jahren 2001 bis 2015 in einigen Ortsteilen besonders hoch gewesen (Abb. 4-9). Die meisten Wohnungen sind in den Ortsteilen Borgfeld (1.457) und Lehe (1.453) sowie Arsten (1.037) fertiggestellt worden. Auch Oberneuland (829) und die Überseestadt (713) weisen hohe Fertigstellungszahlen auf.

In der jüngeren Vergangenheit (2013 – 2015) sticht die Überseestadt mit 527 fertiggestellten Wohnungen besonders hervor, gefolgt von Arsten (204) und Vegesack (194). Danach folgen die Alte Neustadt (184) und Fähr-Lobbendorf (180), schließlich Borgfeld mit 144 fertiggestellten Wohnungen in diesem Zeitraum.

Bei der Betrachtung des Verhältnisses der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Abb. 4-10) zu Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 4-11) zeigen die Grafiken, dass in der Innenstadt, in den innenstadtnahen Bereichen, im Bremer Westen sowie in Teilen von Bremen-Nord vorwiegend Mehrfamilienhäuser gebaut worden sind. Umgekehrt sind in den Stadtrandlagen und in Teilen des Bremer Ostens überwiegend Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut worden.

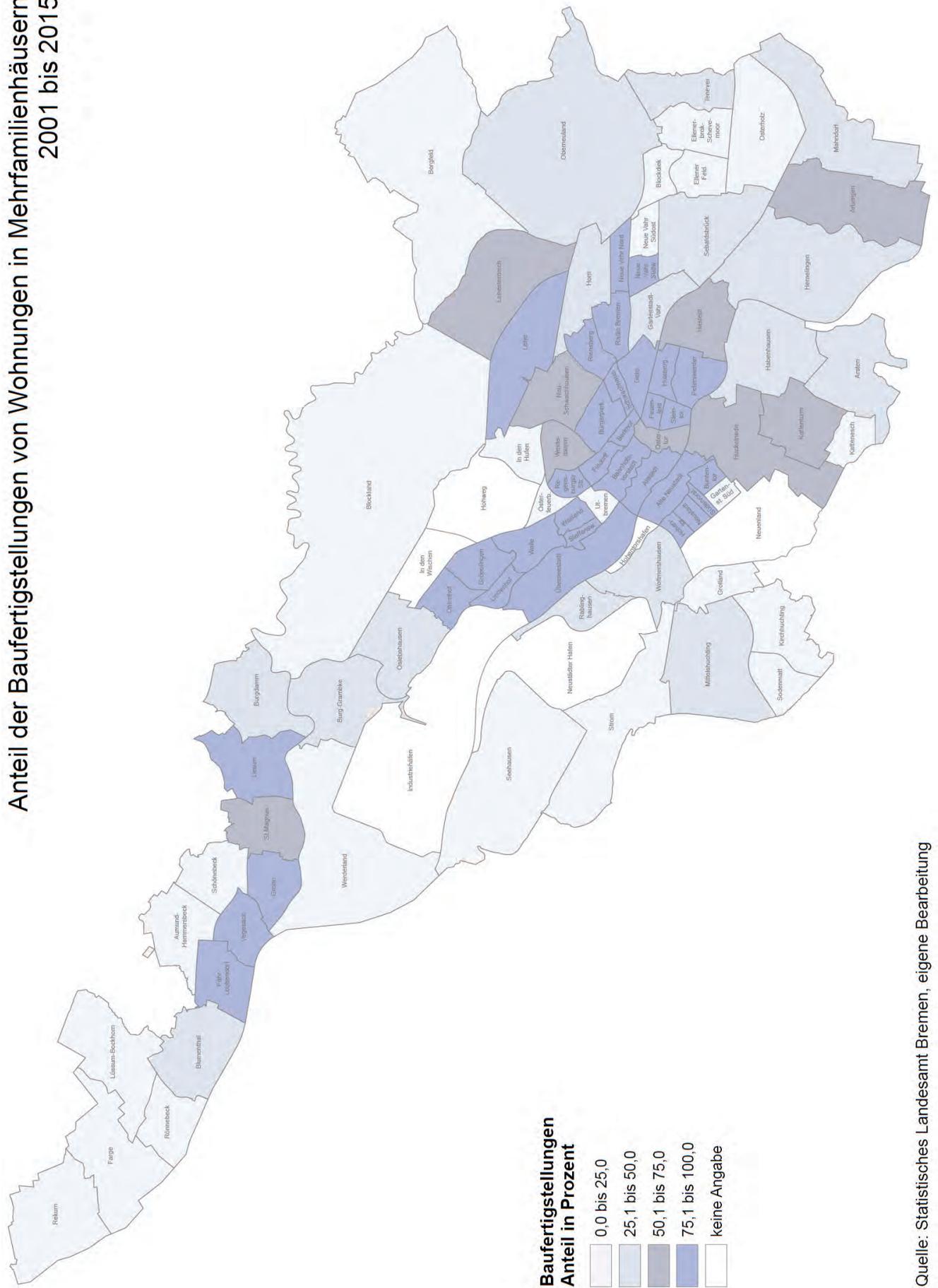
Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden  
2001 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2001-2015

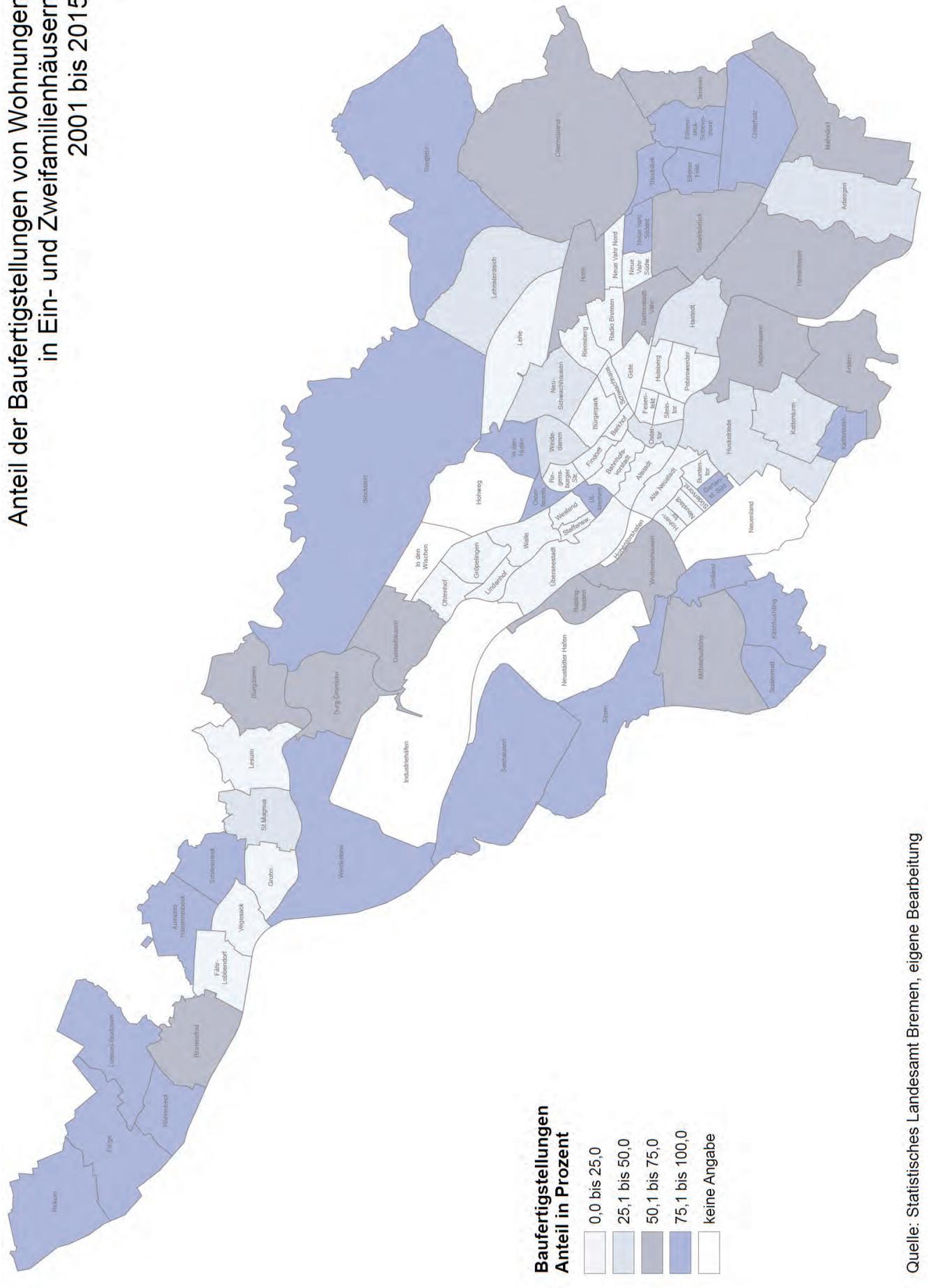
Anteil der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern  
2001 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2001-2015

Anteil der Baufertigstellungen von Wohnungen  
in Ein- und Zweifamilienhäusern  
2001 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-11: Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2001-2015

## 5 Wohnraumförderung

### 5.1 Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme

Der Senat hat in den Jahren 2012, 2015 und 2016 für das Land Bremen drei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt rund 120 Mio. € beschlossen. Damit können 1.800 bis rd. 2.000 Wohnungen im Land Bremen gefördert werden. Davon entfallen aufgrund der Bevölkerungsverteilung im Land 80 % (rd. 1.450 bis 1.600 Wohnungen) auf die Stadt Bremen und 20 % (rd. 400 Wohnungen) auf Bremerhaven. Die genaue Anzahl der geförderten Wohnungen ist abhängig davon, ob es sich um Neubau (vorrangig in der Stadt Bremen) bzw. Modernisierung (vorrangig in der Stadt Bremerhaven) handelt, ebenso von der Größe der geförderten Neubauten.

Für geförderte Wohnungen ist im Neubau eine maximale Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> vorgegeben. Bei geförderten Modernisierungen liegt sie bei 5,90 €/m<sup>2</sup>.

Der auf die Stadt Bremen entfallende Anteil an dem Landeswohnraumförderungsprogramm ist vorrangig für Flächen des „Sofortprogramms Wohnungsbau“ vorgesehen sowie für Wohnbauvorhaben, für die die Sozialwohnungsquote gilt. Hinzu kommen Bauvorhaben, für die auf privaten Flächen mit bestehendem Baurecht auf freiwilliger Basis Fördermittel beantragt werden. Es handelt sich dabei in aller Regel um Projekte der Innenentwicklung.

### 5.2 Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme

In den beiden ersten Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen 43 Neubau-Projekte mit insgesamt 1.128 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 31.12.2016). Davon sind 644 Sozialwohnungen fertig gestellt bzw. befinden sich im Bau oder es liegen abgeschlossene Planungen vor (Abb. 5-1). Damit sind diese beiden Programme nahezu ausgeschöpft.

Das 3. Wohnraumförderungsprogramm ermöglicht es, in der Stadtgemeinde Bremen weitere rd. 500 bis 550 Wohnungen zu fördern. Dafür liegen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bereits Vornotierungen vor, die entweder zeitnah umgesetzt werden oder Planungssicherheit benötigen.

Damit sind aus den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen bereits Fördermittel für rd. 1.600 Wohnungen fest verplant, so dass der stadtbremische Anteil aus diesen Programmen faktisch ausgeschöpft ist.

Damit sind jedoch noch nicht alle Projekte des Sofortprogramms Wohnungsbau berücksichtigt. Daher wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einen Vorschlag für ein weiteres Wohnraumförderungsprogramm erarbeiten.

Stadtteile	Anzahl Projekte mit WRF	Anmeldungen WE im WRP	Planung WE abgeschl., in Bau oder umgesetzt
Blockland	0	0	0
Blumenthal	1	7	7
Borgfeld	0	0	0
Burglesum	1	107	0
Findorff	1	28	0
Gröpelingen	3	36	36
Überseestadt	6	405	189
Hemelingen	1	18	18
Horn-Lehe	0	0	0
Huchting	5	80	80
Mitte	2	48	24
Neustadt	5	76	76
Oberneuland	2	56	56
Obervieland	4	64	46
Osterholz	4	120	72
Östliche Vorstadt	1	15	0
Schwachhausen	1	10	10
Seehausen	0	0	0
Strom	0	0	0
Vahr	0	0	0
Vegesack	0	0	0
Walle	6	58	30
Woltmershausen	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>43</b>	<b>1128</b>	<b>644</b>

Abb. 5-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderprogramm 1+2 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen bzw. Umsetzungen<sup>19</sup> (Stand 31.12.2016); Der Ortsteil Überseestadt ist nicht in den Daten des Stadtteils Walle enthalten, sondern getrennt ausgewiesen.

Die räumliche Verteilung der Projekte im Stadtgebiet Bremen wird in Abb. 5-2 dargestellt. In Abb. 5-3 sind die einzelnen Projekte namentlich mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus ersichtlich.

<sup>19</sup> Von einer Umsetzung wird dann ausgegangen, wenn die Förderfähigkeit durch SUBV festgestellt wurde.

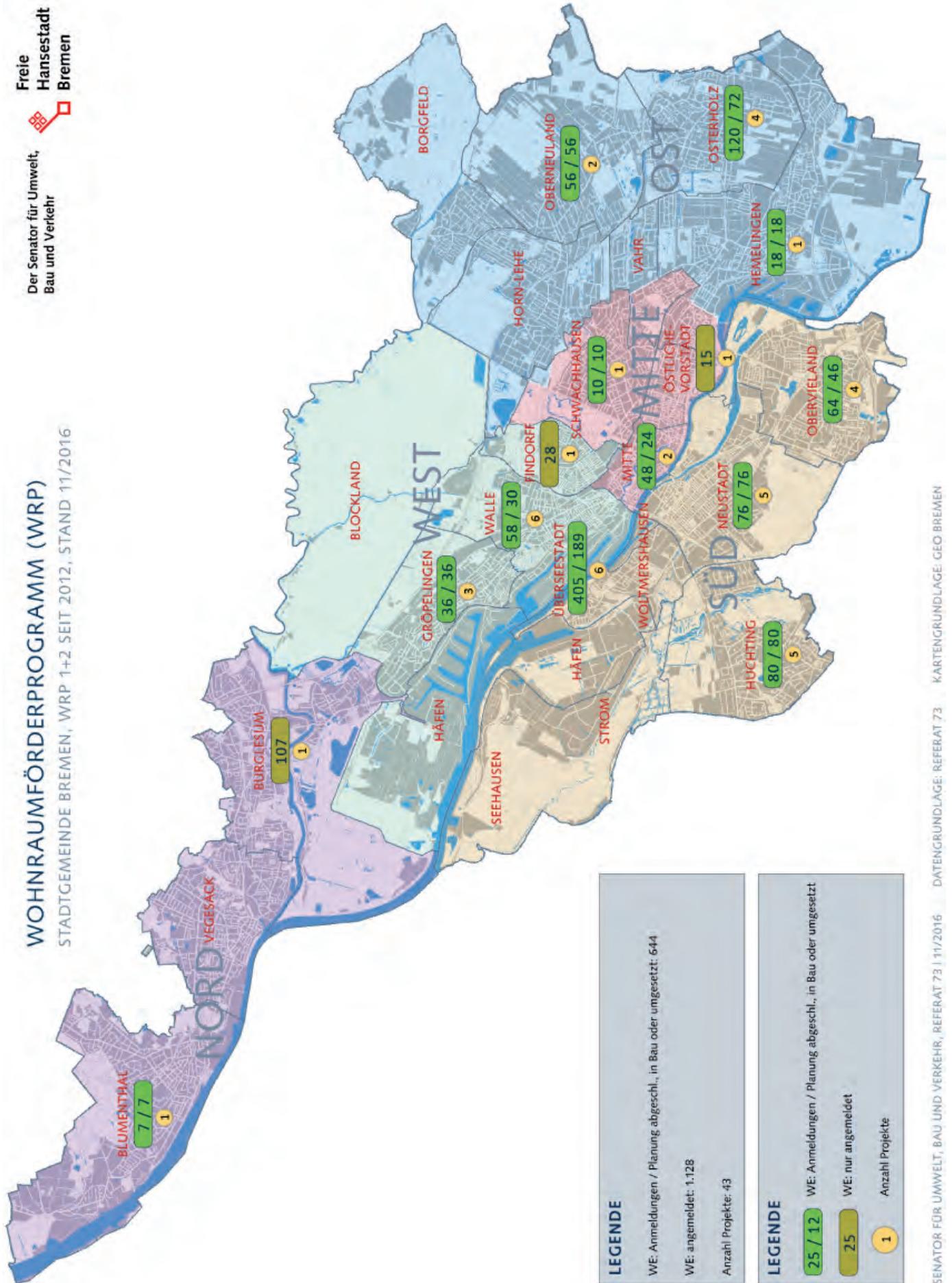


Abb. 5-2: Die räumliche Verteilung der WRP-Projekte im Stadtgebiet Bremen

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM: FERTIGSTELLUNGEN / ANMELDUNGEN

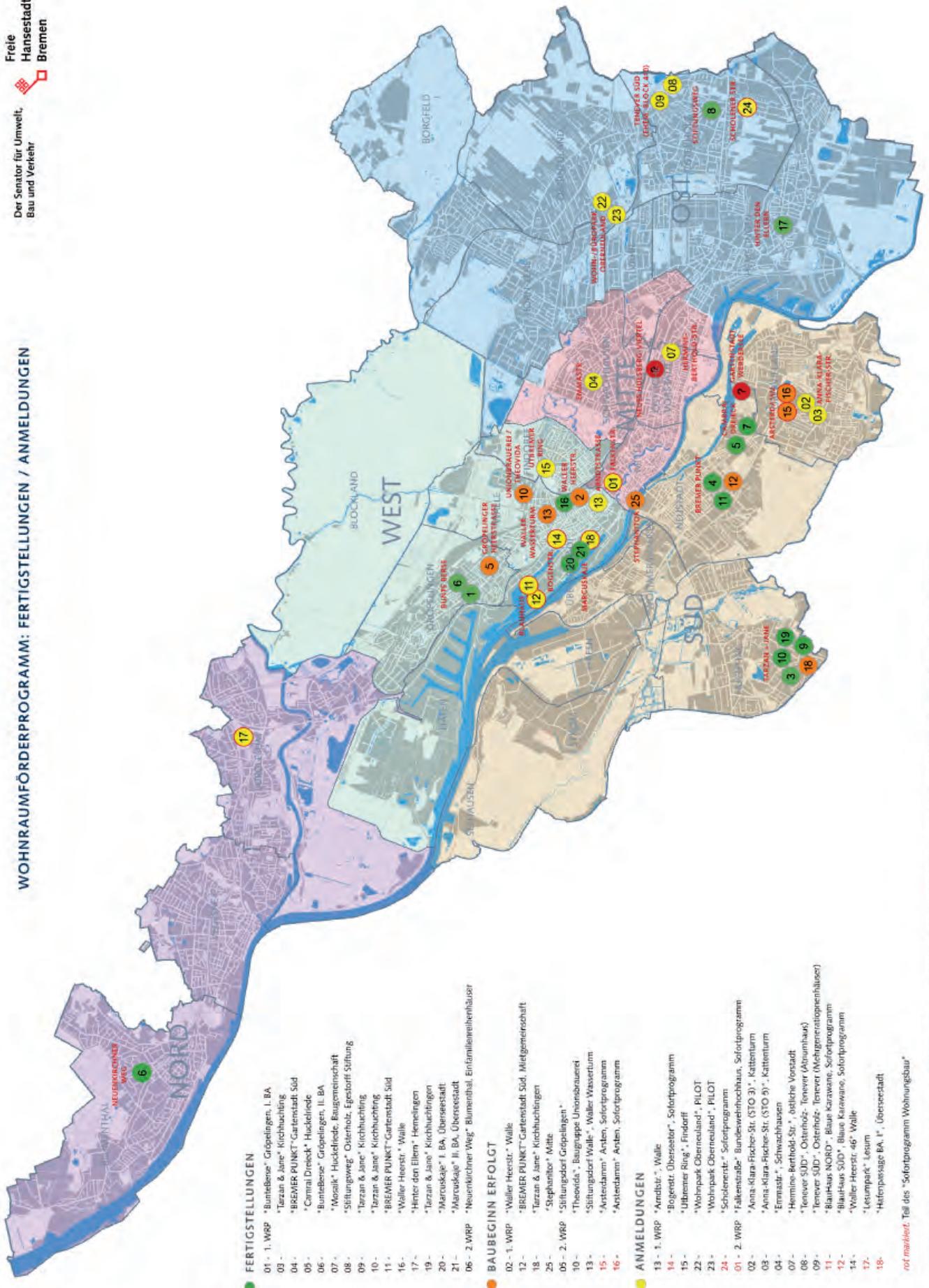


Abb. 5-3: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus

## Beispiel Umsetzungsstand: Überseestadt

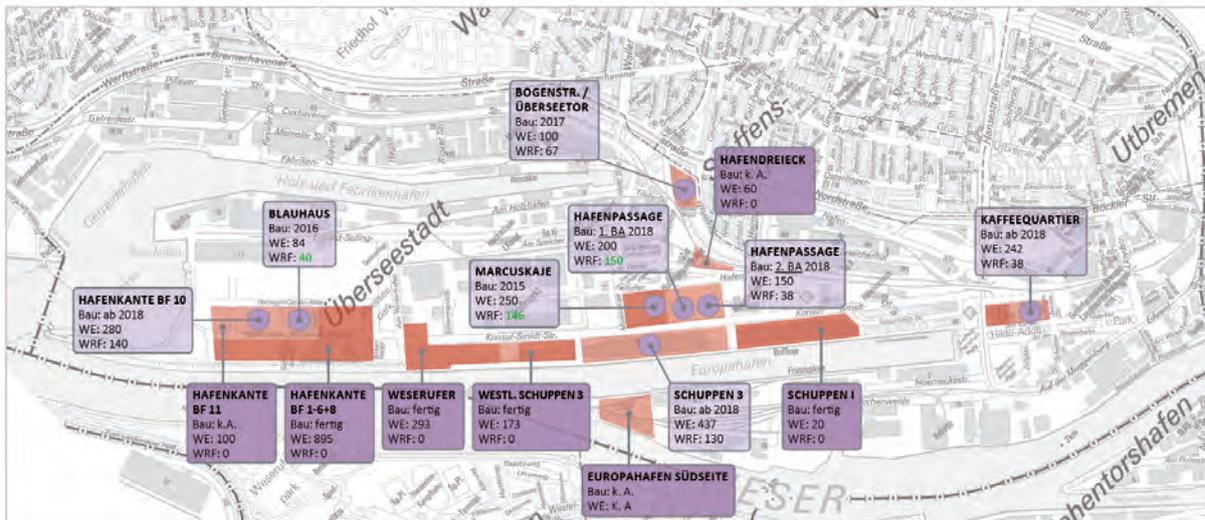
Die folgende beispielhafte Darstellung (Abb. 5-4) des Umsetzungsstandes der Wohnraumförderungsprogramme zeigt für die Überseestadt, dass die angestrebte 25%-Quote mit max. 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnung nach derzeitigem Stand voraussichtlich realisiert werden kann. Hierzu trägt insbesondere die Übernahme eines Großteils der für die Überseestadt vorgesehenen Wohnungen durch die GEWOBA bei.

### ÜBERSEESTADT

Übersicht über Anzahl und Verteilung der geförderten und der freifinanzierten Wohnungen

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



#### LEGENDE

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

#### ZUSAMMENFASSUNG

- **WE Gesamt: 2.980**, davon:
- WE gebaut / in Umsetzung: 1.627
- WE in Planung: 1.353
- WE gefördert: 749 (=25%), davon beantragt / umgesetzt: 336
- WE nicht gefördert: 2.231

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr; Referate 73 + 62 | 09/2016 Kartengrundlage: Geo Bremen

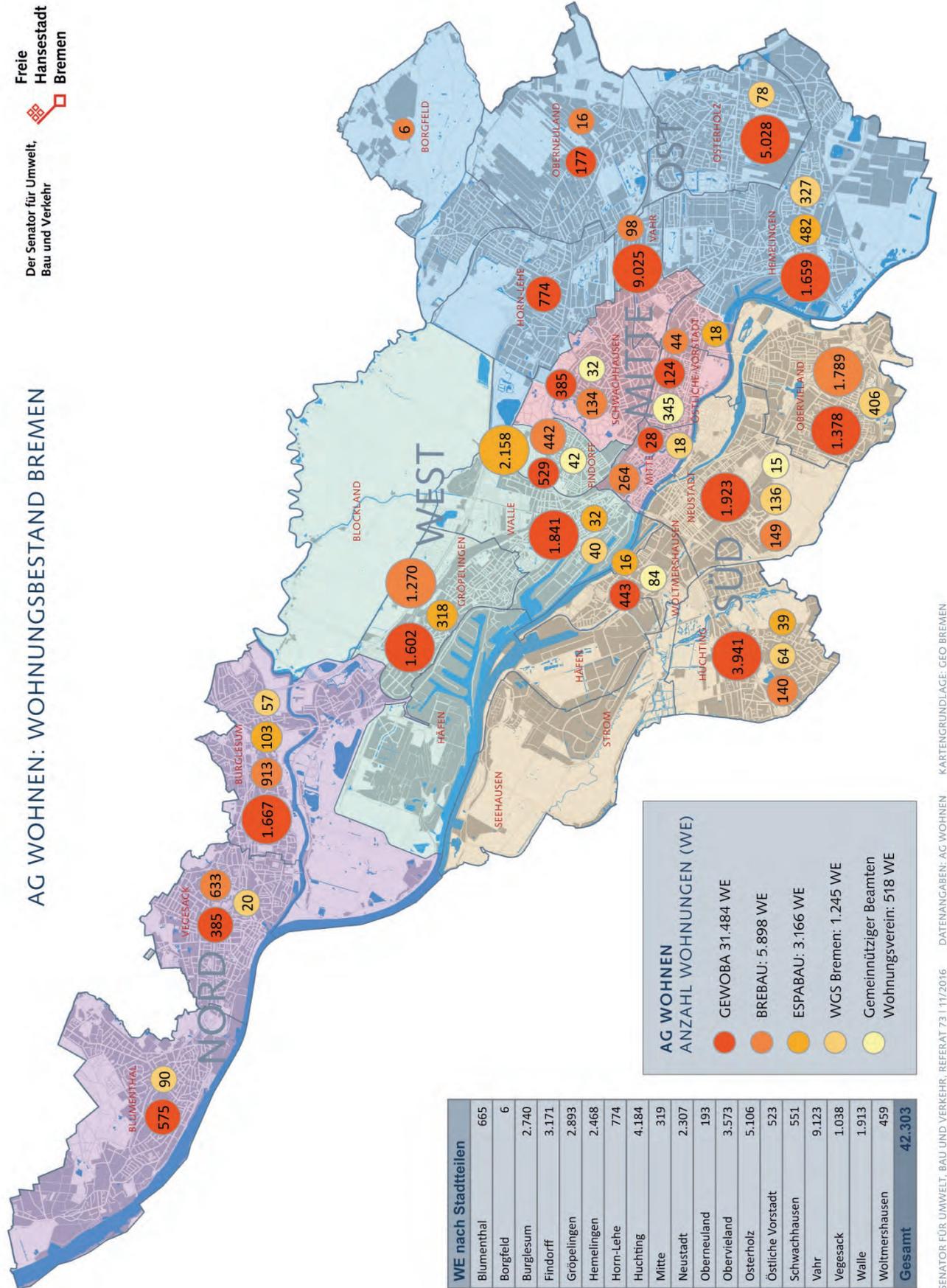
Abb. 5-4: Fertige Projekte, förmliche Anmeldungen zu den Wohnraumförderungsprogrammen und weitere Planungen.

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

### Weitere Maßnahmen durch private Akteure

Bei der Realisierung der sozialen Wohnraumförderung spielen die Mitgliedsunternehmen der agWohnen<sup>20</sup> als Bestandhalter von geförderten wie freifinanzierten Wohnungen mit einem Bestand von über 40.000 Wohnungen im Stadtgebiet Bremen eine tragende Rolle. Die Grafik in Abb. 5-5 stellt die Verteilung über das gesamte Bremer Stadtgebiet dar und verdeutlicht, dass die Unternehmen der agWohnen in allen Stadtteilen aktiv sind. Deshalb sind sie insbesondere bei der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau zentrale Partner für die Stadt Bremen.

<sup>20</sup> agWohnen: Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen - Bremerhaven



Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen

Abb. 5-5: Wohnungsbestand der AG Wohnen im Stadtgebiet Bremen

### 5.3 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Im Jahr 2015 gab es in der Stadt Bremen 7.021 geförderte Wohnungen mit Sozialbindung. Durch den Wegfall der Bindung nach 20 Jahren minimiert sich sukzessive der Bestand. Die Einführung der Wohnraumförderprogramme 1 bis 3 entfaltet demzufolge nicht nur eine unmittelbare Wirkung bei der Umsetzung kurzfristiger Maßnahmen wie dem Sofortprogramm, sondern verringert zugleich langfristig den Wegfall preisgünstiger Wohnungen im Prognosezeitfenster bis 2025 um 1.700 WE im Stadtgebiet Bremen (vgl. Abb. 5-6).

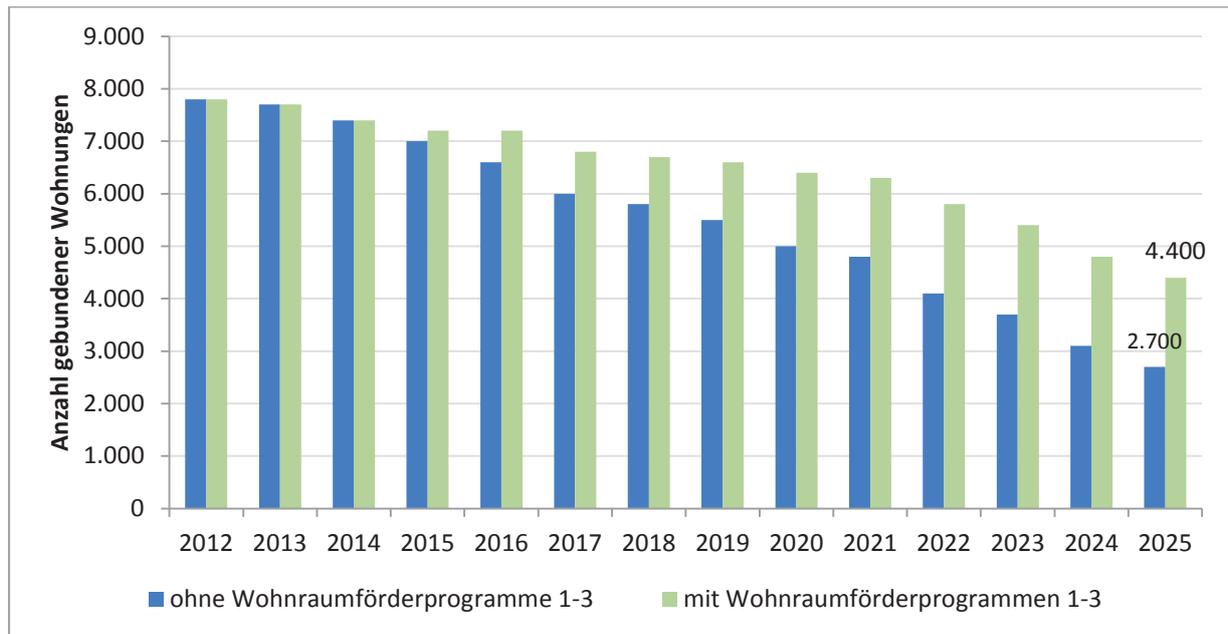


Abb. 5-6: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen für den Prognosezeitraum 2012-2025

## 6 Regionaler Wohnungsmarkt

Im Rahmen des vom BBSR durchgeführten Modellvorhabens der Raumordnung „Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ (MORO Lebendige Regionen) wird unter Federführung des Kommunalverbundes Niedersachsen / Bremen e.V. der Regionale Wohnungsmarkt für die Region Bremen analysiert (vgl. Kap. 6.3). Der Analyse und den Ergebnissen dieses Projektes wird in diesem Bericht nicht vorgegriffen.

Im Folgenden werden daher die Entwicklung der Bevölkerung und der Baufertigstellungen in der Region nur in einer zusammenfassenden Übersicht dargestellt. Die Ergebnisse des Projektes *MORO Lebendige Regionen* werden in die Folgeberichte des Bremer Monitorings Wohnen und Bauen einfließen.

### 6.1 Bevölkerung

Der im Folgenden verwendete Begriff „Region“ umfasst gegenwärtig die nach der statistischen Definition zum Umland gehörenden Gemeinden im Umkreis von 30 Kilometern um den Marktplatz der Stadt Bremen sowie die Stadt Bremen selbst.

In der so abgegrenzten Region lebten im Jahr 2014 rund 1.100.000 Menschen<sup>21</sup>, davon etwa die Hälfte in der Stadt Bremen (Abb. 6-1). Die räumliche Verteilung der Bevölkerung ist in Abb. 6-2 ersichtlich.

Die Gemeinden haben sich im Zeitraum 2010 bis 2014 unterschiedlich entwickelt. So haben insgesamt 17 Gemeinden einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, z.B. Syke mit -2,5 und Lemwerder mit -2,3 Personen je 1.000 Einwohner. Insgesamt 13 Gemeinden haben Einwohner gewonnen, insbesondere Ottersberg (+2,3) und Achim (+1,5) (Abb. 6-3).

---

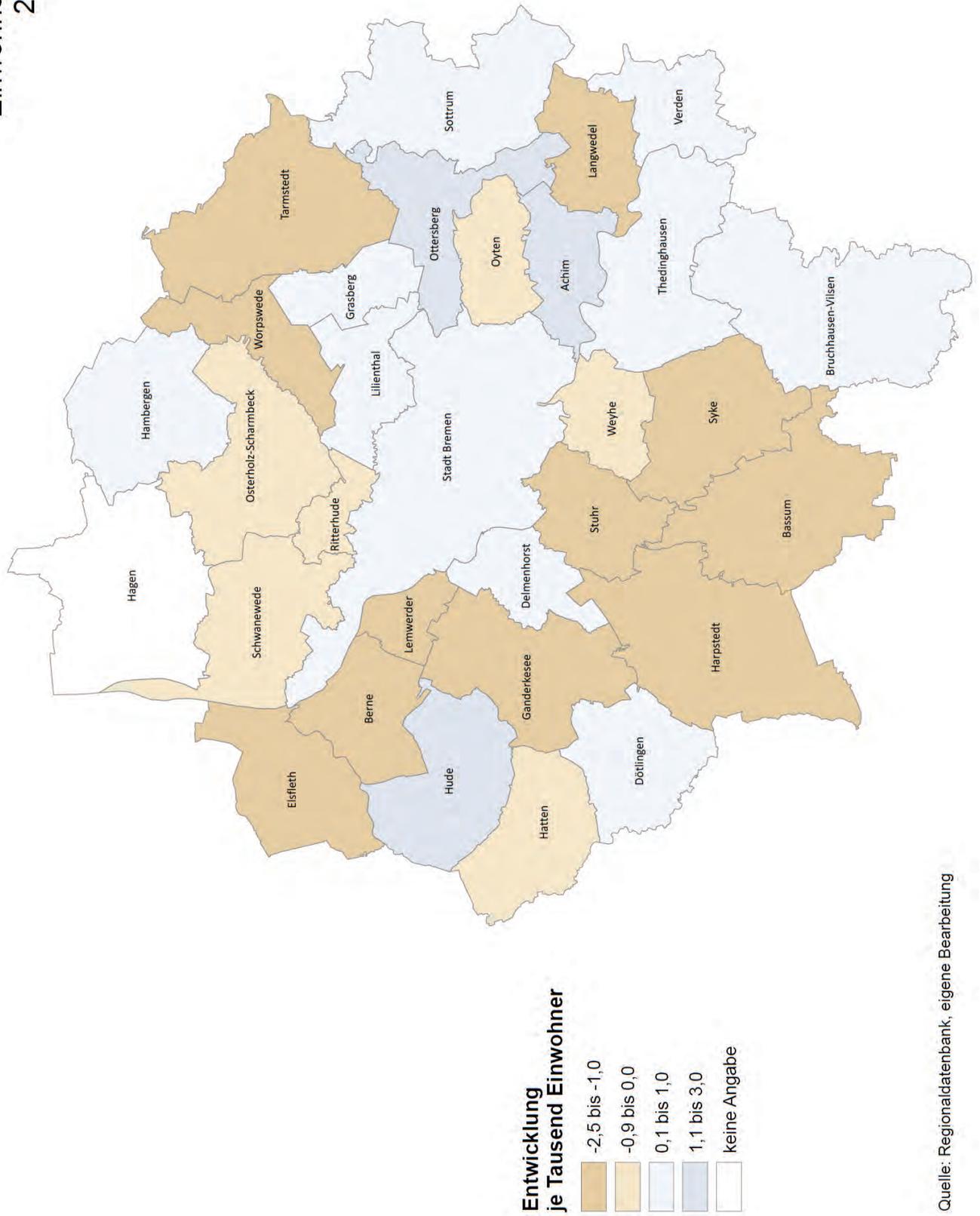
<sup>21</sup> Die Einwohnerzahlen sind Daten der amtlichen Statistik und umfassen daher nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz. Für die Gemeinde Hagen gab es im Jahr 2014 keine Angaben.

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner 2014</b>
Hagen	k.A.
Dötlingen	6.168
Berne	6.837
Lemwerder	6.859
Grasberg	7.637
Elsfleth	9.040
Worpswede	9.232
Tarmstedt	10.714
Harpstedt	10.865
Hambergen	11.778
Ottersberg	12.332
Hatten	13.867
Langwedel	14.348
Sottrum	14.385
Ritterhude	14.521
Thedinghausen	14.739
Oyten	15.425
Bassum	15.634
Hude	15.965
Bruchhausen-Vilsen	16.853
Lilienthal	18.528
Schwanewede	19.756
Syke	23.734
Verden	26.854
Osterholz-Scharmbeck	30.032
Weyhe	30.291
Ganderkesee	30.586
Achim	30.594
Stuhr	32.729
Delmenhorst	74.804
Bremen	551.767
Region insgesamt	1.096.874

Abb. 6-1: Die Einwohnerzahl der Gemeinden in der Region



**Einwohnerentwicklung  
2010 bis 2014**



Quelle: Regionaldatenbank, eigene Bearbeitung

Abb. 6-3: Regionale Einwohnerentwicklung 2014 zu 2010

## 6.2 Baufertigstellungen

Die Stadt Bremen liegt mit 2,4 Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Einwohner im Zeitraum 2010 bis 2014 im Mittelfeld der betrachteten Gemeinden. Die höchsten Baufertigstellungen in der Region weisen Achim mit 4,6 und Lilienthal mit 4,3 Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner auf (Abb. 6-4). Auch Weyhe und Stuhr weisen hohe Baufertigstellungen auf. Diese vier Gemeinden liegen in direkter Nachbarschaft zu Bremen (Abb. 6-5). Dabei ist festzustellen, dass Achim deutlich Einwohner gewinnt, was vermutlich mit dem Zuzug von Neubürgern zu tun hat. In Lilienthal wird nur ein moderates Einwohnerwachstum erreicht und in Stuhr und Weyhe gehen die Einwohnerzahlen trotz hoher Bautätigkeit zurück. Hier bedarf es genauerer Analysen, die Bestandteil einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung sein werden (vgl. Kap. 6.3).

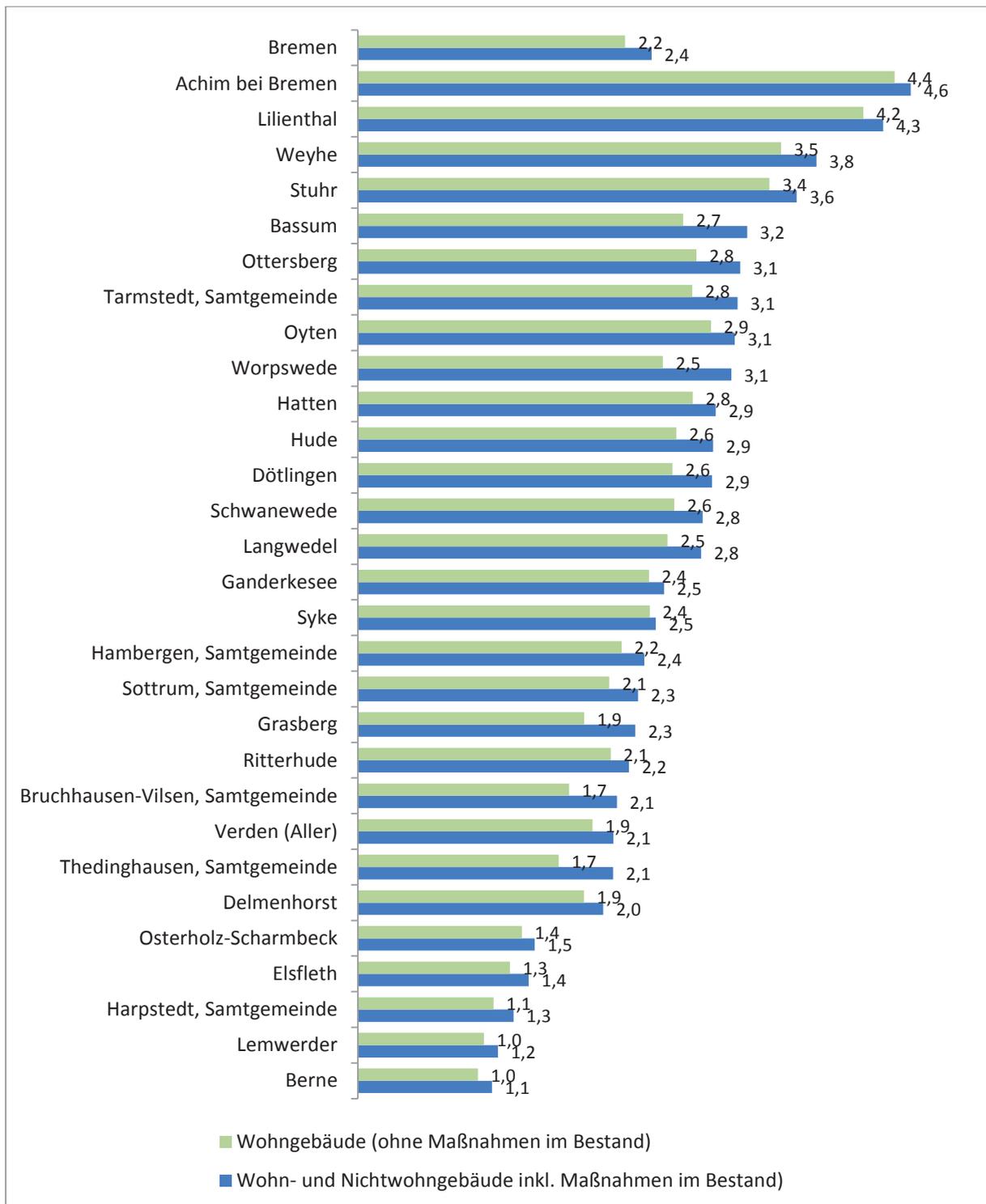
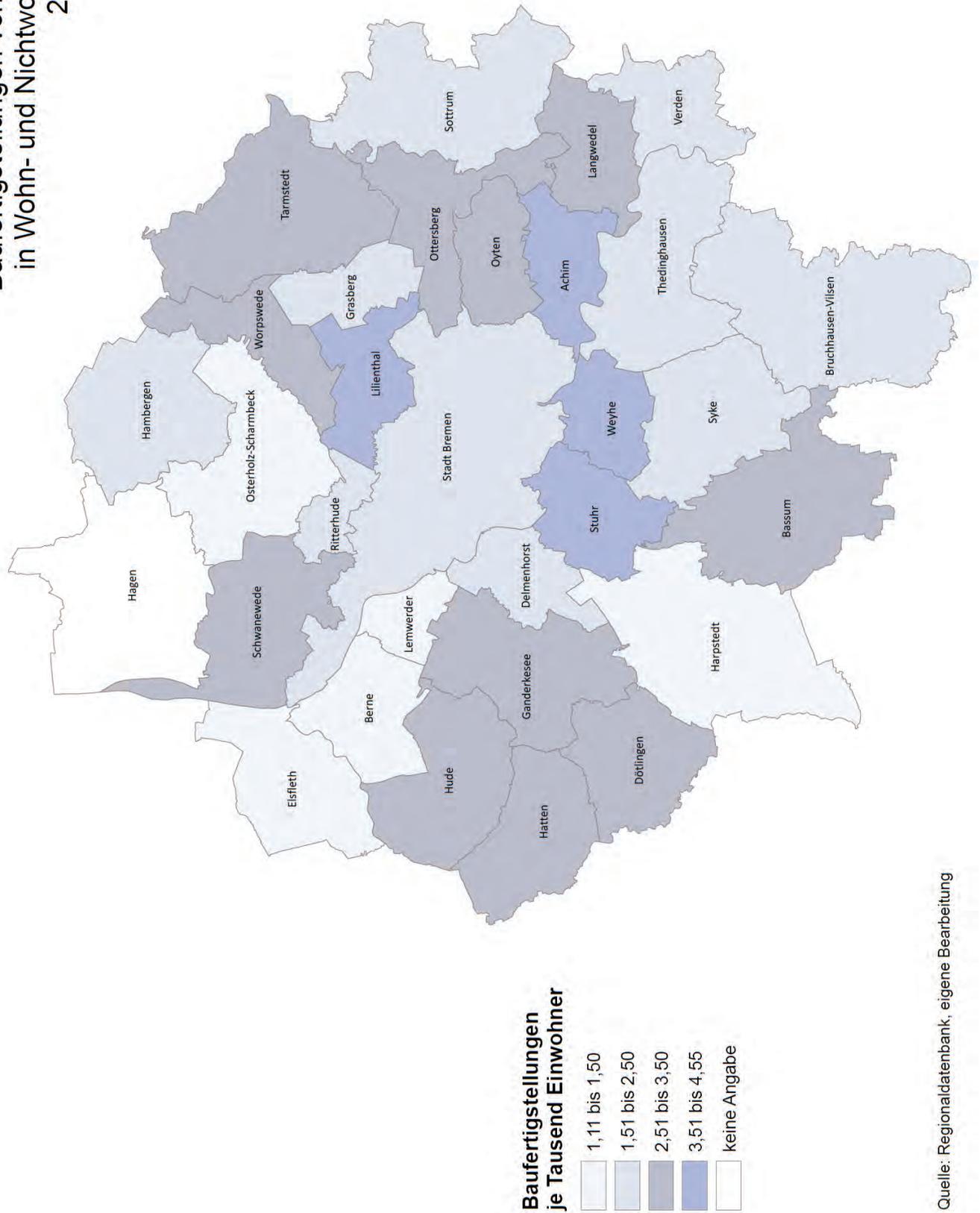


Abb. 6-4: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region (2010 bis 2014)

**Baufertigstellungen von Wohnungen  
in Wohn- und Nichtwohngebäuden  
2010 bis 2014**



Quelle: Regionaldatenbank, eigene Bearbeitung

Abb. 6-5: Region: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2014

### 6.3 Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und –strategie“

Im Rahmen des vom BBSR durchgeführten Modellvorhabens der Raumordnung „Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ (MORO Lebendige Regionen) wird in der Region Bremen unter Federführung des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. auf Basis einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung eine regionale Wohnungsmarktstrategie erarbeitet.

*„Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung einer regional abgestimmten Strategie für die künftige Siedlungsentwicklung: um den Flächenverbrauch zu reduzieren, Wachstum der Region durch intelligente Flächenentwicklung/Innenentwicklung zu steuern und die Befriedigung von Wohnraumbedürfnissen für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten. Diese Strategie wird zum Ablauf des Modellvorhabens der Politik in der Region zum Beschluss für die anschließende verbindliche Umsetzung vorgelegt.“<sup>22</sup>*

Das Projekt ist auf vier Jahre ausgelegt und in zwei Phasen unterteilt:

#### Phase 1

##### **Regionale Wohnungsmarktbeobachtung**

In den nächsten zwei Jahren (2016 bis 2018) wird die regionale Wohnungsmarktbeobachtung erstellt. Dazu werden über alle Verwaltungsgrenzen hinweg Daten zum Wohnungsmarkt und zur Bevölkerung ausgewertet, das vorhandene Angebot mit dem Flächenpotenzial der Kommunen und dem Nachfragepotenzial des Wohnungsmarktes abgeglichen und Maßnahmenempfehlungen abgeleitet.

#### Phase 2

##### **Regionale Wohnungsmarktstrategie**

Voraussichtlich ab 2018/2019 soll aufbauend auf den Ergebnissen der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung eine Regionale Wohnungsmarktstrategie erarbeitet werden. Dabei werden neben den Kommunen weitere Akteure des Wohnungsmarktes in die Strategie mit einbezogen.

Die Inhaltliche Ausrichtung des Vorhabens wird aus dem aktuellen Leitbild der Region abgeleitet, so dass eine Verzahnung mit Vorarbeiten und anderen bedeutsamen Handlungsfeldern (Mobilität, Daseinsvorsorge, Freiraum, Klima & Energie sowie regionale Kooperation) gegeben ist.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Zitat aus der Projektbeschreibung in der Anlage 1 zum Zuwendungsbescheid vom 18. Juli 2016

<sup>23</sup> ebenda

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in €).....	9
Abb. 2-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in %).....	9
Abb. 2-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2007 bis 2015 .....	10
Abb. 2-4: Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld 2015.....	11
Abb. 2-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2014 zu 2010 (in %) .....	12
Abb. 2-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort .....	12
Abb. 2-7: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Bremen in den Jahren 2005 bis 2014 ...	13
Abb. 2-8: Vergleich der Einpendlerquoten ( in %) 2010 und 2014 .....	13
Abb. 2-9: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2010 und 2014 .....	14
Abb. 2-10: Vergleich Arbeitslosenquote (in %), bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2011 und 2015 .....	14
Abb. 2-11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in der Stadt Bremen 2001 bis 2015.....	15
Abb. 2-12: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen 1980 bis 2015 .....	16
Abb. 2-13: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2001 bis 2015 .....	16
Abb. 2-14: Relative Entwicklung der Einwohner 2014 zu 2010 (in %).....	17
Abb. 2-15: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung. Entwicklung 2015 zu 2011.....	18
Abb. 2-16: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner) der Jahre 2010 bis 2014.....	19
Abb. 2-17: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen.....	19
Abb. 2-18: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Jahre 2010 bis 2014	20
Abb. 2-19: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner) 2010 bis 2014.....	20
Abb. 2-20: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2006 bis 2015.....	21
Abb. 2-21: Durchschnittliche jährliche Wanderung der Jahre 2010 bis 2014 .....	22
Abb. 2-22: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2011 bis 2015) in der Stadt Bremen nach Wanderungsart und Altersgruppe .....	23
Abb. 2-23: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015.....	24
Abb. 2-24: Saldo der innerdeutschen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015....	26
Abb. 2-25: Saldo der Auslandswanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 .....	27
Abb. 2-26: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 ..	28
Abb. 2-27: Umzüge innerhalb des Ortsteils im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015.....	29

Abb. 2-28: Altersaufbau Stadt Bremen am 31.12.2015.....	30
Abb. 2-29: Relative Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Bremen 2015 zu 2011 .....	31
Abb. 2-30: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre, 2015.....	33
Abb. 2-31: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre, 2015.....	34
Abb. 2-32: Durchschnittsalter 2015 .....	36
Abb. 2-33: Entwicklung des Durchschnittsalters .....	37
Abb. 2-34: GEWOS – Vorausberechnung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2030 .....	38
Abb. 2-35: Raumordnungsprognose des BBSR und Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen .....	39
Abb. 2-36: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00) ..	41
Abb. 2-37: Anteil der Haushalte mit Kindern an den Privathaushalten in der Stadt Bremen 2015 zu 2011 .....	41
Abb. 2-38: Entwicklung der Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00) ..	42
Abb. 2-39: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Stadt Bremen .....	42
Abb. 2-40: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten, 2015 .....	44
Abb. 2-41: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Vier-Personen-Haushalten, 2015 .....	45
Abb. 2-42: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 5- und mehr-Personen- Haushalten, 2015 .....	46
Abb. 2-43: Haushaltsprognosen bis 2030 .....	47
Abb. 2-44: Haushaltsprognosen bis 2030 – prozentuale Veränderung der Haushaltsstruktur...	48
Abb. 3-1: Die Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2015 .....	49
Abb. 3-2: Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen an allen Wohngebäuden (2014) .....	49
Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015 .....	50
Abb. 3-4: Die Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015.....	50
Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2014) .....	51
Abb. 3-6: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern .....	52
Abb. 3-7: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	53
Abb. 3-8: Anteil der 1-Raum-Wohnungen .....	55
Abb. 3-9: Anteil der 2-Raum-Wohnungen .....	56
Abb. 3-10: Anteil der 3-Raum-Wohnungen .....	57
Abb. 3-11: Anteil der 4-Raum-Wohnungen .....	58
Abb. 3-12: Anteil der 5-Raum-Wohnungen .....	59
Abb. 3-13: Anteil der > 6-Raum-Wohnungen .....	60
Abb. 3-14: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse (Zensus 2011) .....	61

Abb. 3-15: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse in der Stadt Bremen (2015).....	61
Abb. 3-16: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup> (in Wohngebäuden, 2014) .....	62
Abb. 3-17: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m <sup>2</sup> in der Stadt Bremen .....	62
Abb. 3-18: Durchschnittliche Wohnfläche 2015 .....	64
Abb. 3-19: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz) (2014).....	65
Abb. 3-20: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Einwohner je Wohnung) .....	65
Abb. 3-21: Durchschnittliche Belegungsdichte 2015.....	67
Abb. 3-22: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2015 .....	68
Abb. 4-1: Bautätigkeitsstatistik – genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) von 2001 – 2015.....	69
Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014) 70	
Abb. 4-3: Entwicklung der Baugenehmigungen (jährlicher Durchschnitt) von Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Bremen.....	71
Abb. 4-4: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße in der Stadt Bremen.....	71
Abb. 4-5: fertiggestellte Wohnungen im Durchschnitt von 2001 - 2015.....	72
Abb. 4-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014). 73	
Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2001 bis 2015 .....	73
Abb. 4-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime).....	74
Abb. 4-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2001-2015 76	
Abb. 4-10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2001-2015 .....	77
Abb. 4-11: Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2001-2015 .....	78
Abb. 5-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderprogramm 1+2 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen bzw. Umsetzungen (Stand 31.12.2016); Der Ortsteil Überseestadt ist nicht in den Daten des Stadtteils Walle enthalten, sondern getrennt ausgewiesen. ....	80
Abb. 5-2: Die räumliche Verteilung der WRP-Projekte im Stadtgebiet Bremen.....	81
Abb. 5-3: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus .....	82
Abb. 5-4: Fertige Projekte, förmliche Anmeldungen zu den Wohnraumförderungsprogrammen und weitere Planungen.....	83
Abb. 5-5: Wohnungsbestand der AG Wohnen im Stadtgebiet Bremen .....	84
Abb. 5-6: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen für den Prognosezeitraum 2012-2025 .....	85
Abb. 6-1: Die Einwohnerzahl der Gemeinden in der Region.....	87
Abb. 6-2: Regionale Bevölkerung 2014 .....	88

Abb. 6-3: Regionale Einwohnerentwicklung 2014 zu 2010 .....	89
Abb. 6-4: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region (2010 bis 2014) .....	91
Abb. 6-5: Region: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2014 .....	92

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
[www.bau.bremen.de](http://www.bau.bremen.de)