

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft (S)**

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 27. April 2017**

Sachstand Umsetzung Wohnungsbau

A. Sachdarstellung:

Der Senat hat am 4. April 2017 den Sachstandsbericht zum Wohnungsbau sowie den ersten Bericht zu den Wohnbauflächen und den ersten Bericht des Monitoring „Bauen und Wohnen“ als fachliche Analysegrundlagen zur Kenntnis genommen und den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, beide Komponenten weiterzuentwickeln und dem Senat künftig jährlich zu berichten sowie die Berichte zur weiteren fachpolitischen Bewertung der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft vorzulegen. Die Abgeordnete der Fraktion der CDU Frau Sylvia Neumeyer hat am 02.01.2017 um einen aktualisierten Bericht zur Umsetzung des Wohnungsbaus anhand der sogenannten 40+ Liste gebeten. Dieser Bericht wird im Rahmen der Vorlage des ersten Flächenbereitstellungsberichtes „Wohnbauflächen in Bremen“ hiermit ebenfalls vorgelegt.

Dem Bündnis für Wohnen wurde am 7. April 2017 das erste Monitoring „Wohnen und Bauen“ sowie der erste Flächenbereitstellungsbericht, der die bisherige Arbeitsliste 40+ ablöst, vorgestellt. Auf die Darstellungen in der angefügten Senatsvorlage wird verwiesen.

B. Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Anlage 1: Senatsvorlage vom 4.4.2017 beschlossen am 4.4.2017

Anlage 2: Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“

Anlage 3: Bericht „Monitoring Wohnen und Bauen – Stadt Bremen 2016“

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, den 04.04.2017

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen,
Integration und Sport

Tel. 0421-361-6022 (Frau Gerken)

Tel. 0421-361- 96797 (Frau Kemker)

Senatskanzlei

Tel. 0421-361- 4647 (Herr Kristen)

Vorlage für die Sitzung des Senats am 04.04.2017

Sachstand Umsetzung Wohnungsbau – Bericht an das Bündnis für Wohnen

A. Problem

Der Senat hat mit Beschluss vom 10.06.2016 den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, rechtzeitig vor der nächsten Sitzung im Bündnis für Wohnen einen ersten, künftig jährlich vorzulegenden Bericht über Nutzung, Bedarfe und Erschließungen von Wohnbauflächen (nach Stadtregionen getrennt) vorzulegen. Für die zukünftigen Bedarfe sind auch die zu erwartenden Zuwanderungszahlen zu berücksichtigen.

B. Lösung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr legt unter Beteiligung der Senatskanzlei und der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport dem Senat einen Sachstandsbericht zur Umsetzung des Wohnungsbaus vor. Bestandteile sind jeweils erste Berichte zur Flächenbereitstellung bis 2020 (siehe Nr. 3) und zum Monitoring „Wohnen und Bauen“ (siehe Nr. 4). Eine aktualisierte Prognose über die zu erwartenden Zuwanderungszahlen und der daraus resultierende zusätzliche Bedarf am Wohnungsmarkt sind in den Bericht zur Flächenbereitstellung eingeflossen und werden im Folgenden dargelegt.

1. Bericht Zuwanderung Geflüchteter

Die Prognosen zu Geflüchteten, die auf dem Bremer Wohnungsmarkt relevant werden, waren im Jahr 2015 insbesondere durch die Zugänge über das EASY-Verteilsystem geprägt. Bereits im Jahre 2016 hat sich deutlich herausgestellt, dass insbesondere der Zuzug von Familienmitgliedern aus dem Heimatland und mit einem altersbedingten Verselbständigungsbedarf eingeschätzte ehemalige minderjährige Ausländer die wohnungsmarktrelevante Zuwanderung sowie die unterzubringende Familienstärke sehr stark beeinflussen. Die Prognose wurde daher unter Berücksichtigung dieser Faktoren und der sich im temporären Unterbringungssystem befindenden Menschen aktualisiert.

Zum Jahresende 2016 waren 3.546 Personen als Familien und Alleinreisende in Notunterkünften und Übergangwohnheimen untergebracht. Zum Jahresende 2016 ebenfalls zu berücksichtigen sind 168 unbegleitete minderjährige Ausländer (umA), die in 2016 einen altersbedingten Verselbständigungsbedarf aufweisen.

Eine Prognose der Zugänge für 2017 und die Folgejahre ist stark risikobehaftet. Seitens des Bundes gibt es keine aktuelle offizielle Prognose zu bundesweiten Zugängen von Geflüchteten. Der Senat aktualisiert deshalb halbjährlich seine Prognosen. Auf Basis der im September 2016 vom Senat beschlossenen Prognose werden im Jahr 2017 voraussichtlich 2.177 Personen in Familienverbänden und Alleinreisende zusätzlich zur bereits erfolgreichen Vermittlung in Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt relevant. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass im Jahre 2017 ein Wohnungsbedarf für 700 umA besteht. Nach Austritt aus dem Jugendhilfesystem werden diese direkt für den Wohnungsmarkt relevant.

Bereits zum Ende des Jahres 2016 hat sich deutlich gezeigt, dass das temporäre Unterbringungssystem durch den Zuzug von Familienmitgliedern aus dem Ausland stark beansprucht wurde. Gerade für Großfamilien bietet der bremische Wohnungsmarkt derzeit noch keine ausreichenden Angebote.

Die Anzahl der für den bremischen Wohnungsmarkt relevanten Geflüchteten bis Ende 2017 stellt sich zusammenfassend daher wie folgt dar:

Jahr/Personengruppen	Personen
Unterbringende Familien und Alleinreisende aus Notunterkünften und Übergangwohnheimen in 2016	3.546
Unterbringende unbegleitete minderjährige Ausländer (umA) (altersbedingter Verselbständigungsbedarf) in 2016	168
Zusätzlich wohnungsmarktrelevante unterzubringende Familien und Alleinreisende aus Notunterkünften und Übergangwohnheimen in 2017	2.177
Unterbringende unbegleitete minderjährige Ausländer (umA) (altersbedingter Verselbständigungsbedarf) in 2017	700
Summen 2016 und 2017 gesamt	6.591
Resultierende erforderliche Wohneinheiten	rd. 2.200

Um die resultierenden erforderlichen Wohneinheiten zu bestimmen, wurde eine geschätzte Mittelungszahl von drei Personen pro Wohneinheit (WE) ausgewiesen. Die Praxis zeigt allerdings, dass von einer sehr unterschiedlichen Wohnungsgröße ausgegangen werden muss. Insbesondere Wohnungen für Einzelpersonen (Einzimmerwohnungen) und Wohnungen größer als für drei Personen (mind. Vierzimmerwohnungen) sollten für diesen Personenkreis im Fokus stehen. Insbesondere auf den Bedarf an Einzimmerwohnungen reagieren die neuen Richtlinien zu Kosten der Unterbringung.

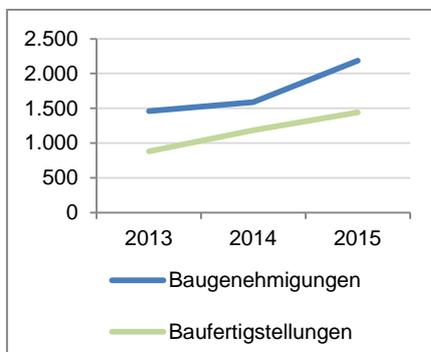
2. Sachstand Umsetzung Wohnungsbau

• Ausgangslage

Der Senat verfolgt eine Strategie der wachsenden Stadt. Auf der Basis des GEWOS-Gutachtens aus dem Frühjahr 2015 wurde daher bis zum Jahr 2020 ein jährliches Ausbauziel von rd. 1.400 Wohneinheiten festgelegt. Der Senat hat im Kontext der erhöhten Zuwanderung mit seinen Beschlüssen zum Sofortprogramm Wohnungsbau am 15.12.2015 und am 10.06.2016 bekräftigt, seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortzusetzen und weiter zu intensivieren. Zu diesem Zweck wurde durch das Sofortprogramm Wohnungsbau die Bereitstellung von 2.000 zusätzlichen Wohneinheiten auf den Weg gebracht, zusätzlich zu dem aus dem GEWOS-Gutachten sich ergebenden Bedarf von 1.400 Wohnungen pro Jahr.

• Aktueller Sachstand

Durch die Wohnungsbaupolitik des Senats, die auf der Wohnungsbaukonzeption aus dem Jahr 2010 fußt, wurde eine dynamische Entwicklung des Wohnungsbaus ausgelöst. Das zeigt sich in den Baugenehmigungszahlen sowie den Baufertigstellungszahlen seit 2013.



Für vertiefende inhaltliche Aussagen wird auf den ersten „Bericht des Monitoring Wohnen und Bauen“ (siehe unten Nr. 4) verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass diese Dynamik 2017 und 2018 durch weitere Baufertigstellungen, die durch das Sofortprogramm Wohnungsbau ausgelöst werden, eine zusätzliche Wirkung entfaltet. In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es trotz der Ergreifung von Beschleunigungsmaßnahmen in der Regel mehr als zwei Jahre von der Identifizierung der Fläche und Entwicklung des Standortes bis zur Realisierung der Gebäude bedarf; wenn noch neues Planungsrecht geschaffen werden muss, entsprechend länger.

Die Vielzahl der Projekte wurde 2016 mit einer hohen Intensität und Prioritätensetzung in Angriff genommen. Aufgrund dessen wird ein Großteil von ihnen bis zum Jahr 2018 und einige in 2019 fertiggestellt sein.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Bauvorhaben des Sofortprogramms ganz überwiegend um große Projekte von in der Regel 100 bis 200 Wohnungen handelt. Allein für die Bauausführung ist in diesen Fällen ein Zeitrahmen von mindestens 1,5 Jahren zu veranschlagen.

Als Beispiel sei hier das äußerst zügig realisierte Bauvorhaben an der Marcuskaje genannt, bei dem der Bau des ersten Bauabschnitts mit 149 Sozialwohnungen rd. eineinhalb Jahre beanspruchte. Darüber hinaus haben die Gewoba und weitere Unternehmen der agWohnen und auch die private Wohnungswirtschaft insbesondere in den Handlungsschwerpunkten Überseestadt, Lesumpark und Wohn- und Büropark Oberneuland sowie an weiteren Standorten neue Wohnbauvorhaben projektiert, die kurzfristig zur Realisierung der erforderlichen neuen Wohnungen beitragen werden.

Die v. g. Fertigstellungen erhöhen die Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarkts für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Deren Versorgung wird sich deshalb in den Jahren 2017/2018 verbessern.

- **Fazit**

Das generelle Ausbauziel von 14.000 Wohneinheiten bis 2020 und zusätzlichen 2.000 Wohneinheiten im Kontext der erhöhten Zuwanderung wird beibehalten. Um die Erfüllung der Zielsetzung des Senats zur wachsenden Stadt sicher zu stellen, werden darüber hinaus weitere Wohnbauaktivitäten unterstützt.

- Angesichts der weiterhin hohen Stadt-Umland-Verluste gilt es zukünftig im Sinne der Zielsetzung einer „Wachsenden Stadt“ zu prüfen, wie hier ein weiterer wohnungsbaulicher Schwerpunkt gesetzt werden kann. Es sollten gesamtentwicklungspolitische Strategien und Maßnahmen entwickelt werden, um diese Wanderungsverluste zu reduzieren. Dabei sind aber neben den wohnungsbaupolitischen Maßnahmen insbesondere auch Maßnahmen im Bereich der Daseinsvorsorge und Infrastrukturen sowie im Bereich der Wirtschaft zu berücksichtigen.
- Dabei soll wie bisher ein Schwerpunkt auf dem Bau von bezahlbaren Wohnungen liegen. Bei der Intensivierung des Wohnungsbaus insbesondere zugunsten von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen hat die Wohnraumförderung eine wichtige Funktion bezüglich der Realisierbarkeit der Versorgung dieser Zielgruppe. Die bisherigen drei Förderprogramme sind faktisch ausgebucht. Um auch zukünftig die Ziele des Senats im Bereich des Wohnungsbaus umzusetzen, sind entsprechende Maßnahmen zeitnah vorzubereiten.
- Sofern es im Interesse einer zügigen Umsetzung erforderlich ist, soll daher auch in Zukunft die Möglichkeit bestehen, städtische Grundstücke bei Pilotprojekten direkt zu verkaufen.

Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen der Pilotvorhaben sowie den gegenüber den Schätzungen bis März 2016 reduzierten Bedarfszahlen der wohnungsmarktrelevanten Geflüchteten wird empfohlen, derzeit von einer verdichteten Unterbringung von Asylbewerber/innen an einem Ort, wie es im Segment der Modulbauten ursprünglich vorgesehen war, abzusehen.

- Vielmehr gilt es, die Versorgung aller Menschen unabhängig vom Status als Geflüchtete, mittelfristig mit bezahlbarem Wohnstandard sicherzustellen. Eine Sonderform des temporären Wohnens mit hoher Verdichtung, wie sie aufgrund der Zuwanderungszahlen 2015 als notwendig angesehen wurde, wird auch im Interesse einer erfolgreichen Integration derzeit nicht mehr empfohlen.
- Weiterverfolgt werden soll die Option, Übergangwohnheime (ÜWH) in geeigneten Fällen zu Wohngebäuden umzunutzen. Derzeit findet eine Eignungsprüfung der bestehenden ÜWH durch das Sozialressort und das Bauressort statt. Hierbei sind standortbezogen weitere betroffene Ressorts einzubinden. Die Ergebnisse werden in den 2. Bericht zu den Wohnbauflächen einfließen.

3. Erster Bericht zur Flächenbereitstellung bis 2020

Im vorgelegten Bericht zur Flächenbereitstellung in der Stadt Bremen werden primär die quantitativen Potenziale in den einzelnen Teilen der Stadt dargestellt und in ihrer zeitlichen Perspektive zusammengestellt. Grundlage für den Bericht ist der aktuelle Flächennutzungsplan mit dem Vorrang der Innenentwicklung. Der Bericht basiert auf der Wohnungsbaukonzeption von 2010, stellt eine Fortentwicklung der 40+-Liste zu den Wohnbauflächen dar und löst diese ab. Der Bericht soll künftig jährlich vorgelegt werden.

• Potenzial an Wohnbauflächen

Ergebnis der aktuellen Recherche ist, dass deutlich mehr Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und dort auch mehr Wohnungen errichtet werden können als im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption 2010 angenommen:

- Zum Stand 31.01.2017 stehen 223 Wohnbauflächen zur Verfügung, während es in der Wohnungsbaukonzeption 2010 nur 112 Wohnbauflächen waren.
- Auf diesen 223 Wohnbauflächen können voraussichtlich rd. 17.000 neue Wohnungen entstehen. Die Wohnungsbaukonzeption ging von einer Schätzung von rd. 7.000 Wohneinheiten aus. Die aktuell deutlich höhere Einschätzung beruht auf den zusätzlich identifizierten Flächen und einer höheren baulichen Dichte als bislang vorgesehen. Das angenommene Verhältnis von Geschosswohnungsbaupotenzial (MFH) zu Einfamilienhauspotenzial (EFH, einschließlich Reihenhäusern) liegt im Durchschnitt bei ca. 4:1. Dies entspricht der Entwicklung der Bautätigkeit.

Stadtteil	WE* gesamt	WE EFH*	WE MFH*
Mitte	1.031	0	1.031
Neustadt	1.334	350	984
Obervieland	918	429	489
Huchting	335	215	120
Woltmershausen	455	155	300
Strom	80	80	0
Seehausen (**)	0	0	0
Östliche Vorstadt	1.130	0	1.130
Schwachhausen	235	25	210
Vahr	359	130	229
Horn-Lehe	1.556	10	1.546
Borgfeld	77	77	0
Oberneuland	824	429	395
Osterholz	1.699	573	1.126
Hemelingen	1.719	213	1.506
Blockland (**)	0	0	0
Findorff	250	0	250
Walle (inkl. Überseestadt)	2.769	51	2.718
Gröpelingen	643	417	226
Burglesum	691	260	431
Veegesack	598	197	401
Blumenthal	505	355	150
Summe	17.208	3.966	13.242

* WE = Wohneinheiten, EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

** In Seehausen wie im Blockland sind gleichwohl kleinräumige Möglichkeiten der Eigenentwicklung gegeben.

- Sofern für den Bau der Wohnungen neues Baurecht geschaffen werden muss oder die Wohnungen auf verkauften kommunalen Grundstücken entstehen, gilt die Sozialwohnungsquote. Dann müssen – das Vorhandensein von Fördermitteln vorausgesetzt – mindestens 25 % der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein. Das gilt z.B. für die Gartenstadt Werdersee, den Ellener Hof, das Tauwerkequartier in Bremen-Nord sowie Neubauf Flächen in der Überseestadt wie u.a. am Schuppen 3, der Hafenspassage 1 oder im Baufeld 10.

• **Zeitliche Perspektiven zur Umsetzung der Wohnbauvorhaben**

Die Einstufung, welche Flächen vordringlich entwickelt werden können, erfolgte vor dem Hintergrund der Eigentums- und Erschließungssituation und dem Stand und Fortgang der Bauleitplanung.

Statistischer Bezirk	kurz bis mittelfristig	weitere Potenziale	Innenentwicklungsbereiche	Prüfflächen
Mitte	481	150	400	0
Süd	1.609	1.218	95	200
Ost	4.295	2.514	220	570
West	2.490	515	607	50
Nord	1.004	420	30	340
	9.879 57,4 %	4.817 28,0 %	1.352 7,9 %	1.160 6,7 %

- Als kurzfristig, d.h. **bereits aktuell und bis zum Jahr 2020** umsetzbar werden solche Projekte angesehen, in denen Planungsrecht gegeben ist oder die Bauleitplanungsverfahren absehbar vor dem Abschluss stehen (z. B. Gartenstadt Werdersee) und auch keine auf absehbare Zeit unüberwindbaren Hindernisse im Bereich der Eigentums- und Erschließungssituation gegeben sind. Dem steht bis 2020 ein bisher erkannter Bedarf von rd. 7.500 Wohneinheiten gegenüber.
- Als mittelfristig, d.h. **ab dem Jahr 2020** umsetzbar werden solche Projekte angesehen, für die bereits Planungsrecht vorhanden ist, die aber in der Eigentümerstruktur und in der Erschließung schwierig sind sowie solche Flächen, für die Planungsrecht noch geschaffen werden muss, aber Planaufstellungsbeschlüsse bzw. konkrete Planungsabsichten des Senats schon vorhanden sind.
- Weitere Potenziale gibt es auf Flächen, für die zwar Planungsrecht gegeben ist, allerdings der Zeitpunkt der Erschließung/des Baubeginns z. B. aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht absehbar ist. Die Flächen könnten jedoch teilweise schnell erschlossen werden (siehe z. B. 2. BA Wohn- und Büropark Oberneuland). Diese werden aufgrund des derzeit fehlenden Planaufstellungsbeschlusses in die langfristig, d.h. ab dem Jahr 2020, zu entwickelnden Potentiale eingeordnet.
- Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand werden dort gesehen, wo sich erhebliche Innenentwicklungspotenziale befinden, die aber häufig nicht flächenscharf abgegrenzt werden können (siehe zum Beispiel Bebauungsplan für die Innenstadt, der weiteres Wohnen im größeren Umfang ermöglicht).
- Der Kategorie „Prüfflächen“ wurden Flächen/Areale zugeordnet, die im Flächennutzungsplan noch nicht qualifiziert wurden („Weißfläche“ bzw. von der Darstellung ausgekommene Flächen, wie zum Beispiel das ehemalige Brinkmann-/SWB-Gelände in Woltmershausen oder der Prüfpunkt Am Mahndorfer Bahnhof). Die Wohnbaupotenziale sind derzeit nicht prognostizierbar. Die vorgenommene grobe Gesamtkalkulation bedeutet daher keine Vorfestlegung für die jeweilige Fläche. Aufgrund des frühen Projektstadiums werden diese Flächen nur als langfristig aktivierbar eingestuft.

- **Unterscheidung der Bautypologien nach Lage und Preiskategorien**

Bisher wurde nur zwischen Einfamilienhausgebieten und Geschosswohnungsbau unterschieden. Zukünftig soll zusätzlich eine Bautypologie aufgeführt werden und innerhalb der Typologien nach Preis und Lage differenziert werden.

Die Zuordnung wurde dabei aufgrund bekannter Bodenpreise und stadtplanerischer Einschätzungen vorgenommen. Den Gebieten mit einem höheren Anteil (größer oder gleich 25 %) an gefördertem Wohnungsbau wurden dabei mittelpreisigen Lagen zugerechnet, auch wenn dies eine grobe Vereinfachung auf Grund möglicher Unterschiede innerhalb eines Gebietes bedeutet, das auch hochpreisigen Wohnungsbau - z. B. in Wasserlagen - enthalten kann.

Aus der folgenden Tabelle geht hervor, dass der Geschosswohnungsbau für einfache und mittlere Lagen das größte Segment im Wohnungsbau Bremens darstellt, jedoch in nahezu allen gebildeten Kategorien erhebliche Potenziale vorhanden sind.

Typ	WE gesamt
1A EFH-Gebiete, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	978
1B EFH-Gebiete, niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	1.617
2A gemischte Bautypologien, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	458
2B gemischte Bautypologien, niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	3.217
3A Geschosswohnungen, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	3.001
3B Geschosswohnungsbau niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage (incl. gute bis sehr gute Lage mit Anteil \geq 25 % gefördertem Wohnungsbau)	7.841

Wegen der Einzelheiten wird auf den als Anlage beigefügten Bericht verwiesen.

4. Monitoring „Bauen und Wohnen“

Der erste Bericht zum "Monitoring Wohnen und Bauen" der Stadt Bremen beinhaltet eine kontinuierliche Aufbereitung und Fortschreibung wohnungsmarktrelevanter Daten.

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:

- **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 entspricht in etwa dem Bundesdurchschnitt. Allerdings verbleibt die Arbeitslosenquote in Bremen auf hohem Niveau, bei einem vergleichsweise hohen Anteil an Langzeitarbeitslosen.

- **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. Hierzu zählt insbesondere ein ausreichendes und differenziertes Wohnungsangebot. Bei aller Bedeutung ist aber nicht nur der Wohnungsbau in den Blick zu nehmen, sondern bspw. auch die Attraktivität der sozialen Infrastruktur in den Quartieren und entsprechende Arbeitsplatzangebote.

- **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.

- **Preisgünstiger Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen :**

Es ist nicht nur erforderlich, Flächen für den Wohnungsneubau in ausreichendem Maße bereitzustellen, sondern 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.

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

- **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.

- **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 zu den Wohnbauflächen bis 2020 in die strategische Ausrichtung der Bremer Wohnungspolitik als wesentlicher Bestandteil der Gesamtstrategie des Senats, Bremen als wachsende Stadt zu entwickeln, ein. Vorgesehen ist die kontinuierliche Fortschreibung beider Berichtsformate. Das „Monitoring Wohnen und Bauen“ und der ergänzende Bericht zu den Wohnbauflächen werden als wachsende Instrumente verstanden.

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. 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.

Die vertiefenden Ergebnisse sind dem als Anlage beigefügten „Monitoring Wohnen und Bauen“ zu entnehmen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

1. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen

Der Bericht hat keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

2. Gender-Prüfung

Der Wohnungsbau erfolgt grundsätzlich geschlechtsneutral. Wohnungen werden grundsätzlich gleichermaßen an Männer und Frauen vergeben. In der täglichen Praxis bei der Vermietung ist es allerdings so, dass Frauen tendenziell eher auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Denn Frauen sind

- vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung,
- des überproportional großen weiblichen Bevölkerungsanteils in der älteren Generation,
- des hohen Anteils an Frauen unter den Alleinerziehenden,
- sowie der Tatsache, dass Frauen in besonderer Weise durch ihre häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien mehr als Männer dem Risiko von Altersarmut oder der Notwendigkeit von Transferleistungen ausgesetzt. Die Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten trägt daher maßgeblich dazu bei, den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen und dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Der Bericht ist nach Beschlussfassung im Senat zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt den Sachstandsbericht zum Wohnungsbau sowie den ersten Bericht zu den Wohnbauflächen und den ersten Bericht des Monitoring „Wohnen und Bauen“ als fachliche Analysegrundlagen zur Kenntnis und bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, beide Komponenten weiterzuentwickeln und dem Senat künftig jährlich zu berichten.
2. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Berichte zur weiteren fachpolitischen Bewertung der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft vorzulegen.
3. Der Senat betont die Bedeutung quantitativ ausreichender und qualitativ differenzierter Wohnbauflächenangebote für die Umsetzung seiner Gesamtstrategie „Wachsende Stadt“. Er bittet hierzu den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, gemeinsam mit den beteiligten Ressorts und der Senatskanzlei, dafür Sorge zu tragen, dass in allen Stadtregionen den jeweiligen Bedarfen entsprechende ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen bzw. entwickelt werden.
4. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatskanzlei, mit dieser Zielsetzung und auf Grundlage der in den Anlagen enthaltenen fachlichen Analysen dem nächsten Plenum des Bremer Bündnisses für Wohnen am 6. April 2017 zu berichten.
5. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatskanzlei gemeinsam mit den im Bündnis für Wohnen vertretenen Akteuren der Wohnungswirtschaft in eine Diskussion der vorgelegten Analysen und Sachstände einzutreten.
6. Der Senat wird gemäß Vorlage zum Eckwertebeschluss die Ausbauziele ab 2018 festlegen.

Anlage 1: Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020

Anlage 2: Bericht „Monitoring Wohnen und Bauen – Stadt Bremen 2016“

Inhaltsverzeichnis

Anlass für den Bericht	1
I. Aktuelle Rahmenbedingungen/Methodik und Arbeitsstand	2
II. Quantitativer Fortschritt seit der Wohnungsbaukonzeption 2010	5
III. Recherche neuer Flächen/ Aktueller Stand der Wohnbauflächendatenbank	7
IV. Differenzierte Betrachtung des Gesamtpotenzials nach verschiedenen Kategorien	10
V. Stadtteilsteckbriefe zur demographischen Situation und Flächenpotenzialen	16
<u>Stadtbereich Mitte</u>	
Stadtteil Mitte	17
<u>Stadtbereich Süd</u>	
Stadtteil Neustadt	20
Stadtteil Obervieland	24
Stadtteil Huchting	28
Stadtteil Woltmershausen	31
Ortsteil Strom	34
Ortsteil Seehausen	37
<u>Stadtbereich Ost</u>	
Stadtteil Östliche Vorstadt	40
Stadtteil Schwachhausen	43
Stadtteil Vahr	46
Stadtteil Horn-Lehe	50
Ortsteil Borgfeld	54
Stadtteil Oberneuland	57
Stadtteil Osterholz	61
Stadtteil Hemelingen	65
<u>Stadtbereich West</u>	
Ortsteil Blockland	69
Stadtteil Findorff	72
Stadtteil Walle (und Überseestadt)	75
Stadtteil Gröpelingen	79
<u>Stadtbereich Nord</u>	
Stadtteil Burglesum	83
Stadtteil Vegesack	87
Stadtteil Blumenthal	91

Anlass für den Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“

Im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes der Stadtentwicklung 2020 „Bremen! lebenswert - urban - vernetzt“ wurde im Jahr 2010 die Wohnungsbaukonzeption beschlossen, die mit anderen Fachkonzepten, wie dem Landschaftsprogramm (LaPro) und dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP), dem Kommunalen Zentren- und Einzelhandelskonzept, dem Gewerbeentwicklungsprogramm (GEP) Bremen 2020 die Konkretisierung des Leitbildes darstellt und u. a. in die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes eingeflossen ist.

Die wesentlichen Grundsätze, die in der Wohnungsbaukonzeption und dem Flächennutzungsplan dargelegt sind, wie zum Beispiel der Vorrang der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Bereitstellung eines räumlich sowie bautypologisch ausdifferenzierten urbanen Wohnangebotes, sind nach wie vor gültig. In der Zwischenzeit haben sich aber einige ökonomische und demographische Rahmenbedingungen geändert. So wird aktuell von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen, wohingegen im Jahre 2010 eine mittelfristig stabile Bevölkerungszahl angenommen wurde. Gleich geblieben sind eine Reihe von wichtigen Eckpunkten der sozio-demographischen Entwicklung, wie insbesondere der Trend zur Verkleinerung der Haushalte, die steigende Anzahl der Seniorinnen und Senioren und sich wandelnde Wohnansprüche, die sich aus dem soziodemographischen Wandel ergeben. Gleichzeitig haben sich die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt, wie eine verstärkte Nachfrage in den Kernbereichen der Stadt, verändert.

Der Senat entwickelt vor diesem Hintergrund eine Gesamtstrategie, Bremen als wachsende Stadt weiter zu positionieren, in der die weitere Wohnungsbaupolitik eine wesentliche Rolle spielt.

Mit dem hier vorgelegten ersten Bericht zur Flächenbereitstellung zu den „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ sowie mit dem parallel vorgelegten ersten Bericht zum „Monitoring Bauen und Wohnen“ gibt es jetzt eine faktenreiche Diskussionsgrundlage zur notwendigen weiteren Präzisierung der künftigen Wohnungspolitik in Bremen. Es ist vorgesehen, die beiden Bausteine weiterzuentwickeln und in ein geplantes Stadtentwicklungsprogramm (STEP) Wohnen einfließen zu lassen.

Im vorliegenden ersten Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ werden primär die quantitativen Potenziale in den einzelnen Teilen der Stadt und in ihrer zeitlichen Perspektive zusammengestellt. Dies ist aktuell auch erforderlich, damit kleinräumig differenzierte Bevölkerungsprognosen für die unterschiedlichsten Ansprüche der Infrastrukturplanung, wie Verkehrsprognosen und Sozial- und Bildungsinfrastrukturen, erstellt werden können.

I. Aktuelle Rahmenbedingungen/Methodik und Arbeitsstand

Bremen gewinnt aktuell nach wie vor durch Zuwanderung Einwohnerinnen und Einwohner (s. Abb. 1) und will diese auch langfristig in der Stadt halten. Es wird laufend überprüft, inwieweit die **Zuwanderungsgewinne** dauerhaft die natürliche Bevölkerungsentwicklung überkompensieren können. Damit ist die Grundlage geschaffen, um zielgruppenspezifische Maßnahmen zu ergreifen, die das vom Senat angestrebte dauerhafte Wachstum möglich machen werden.

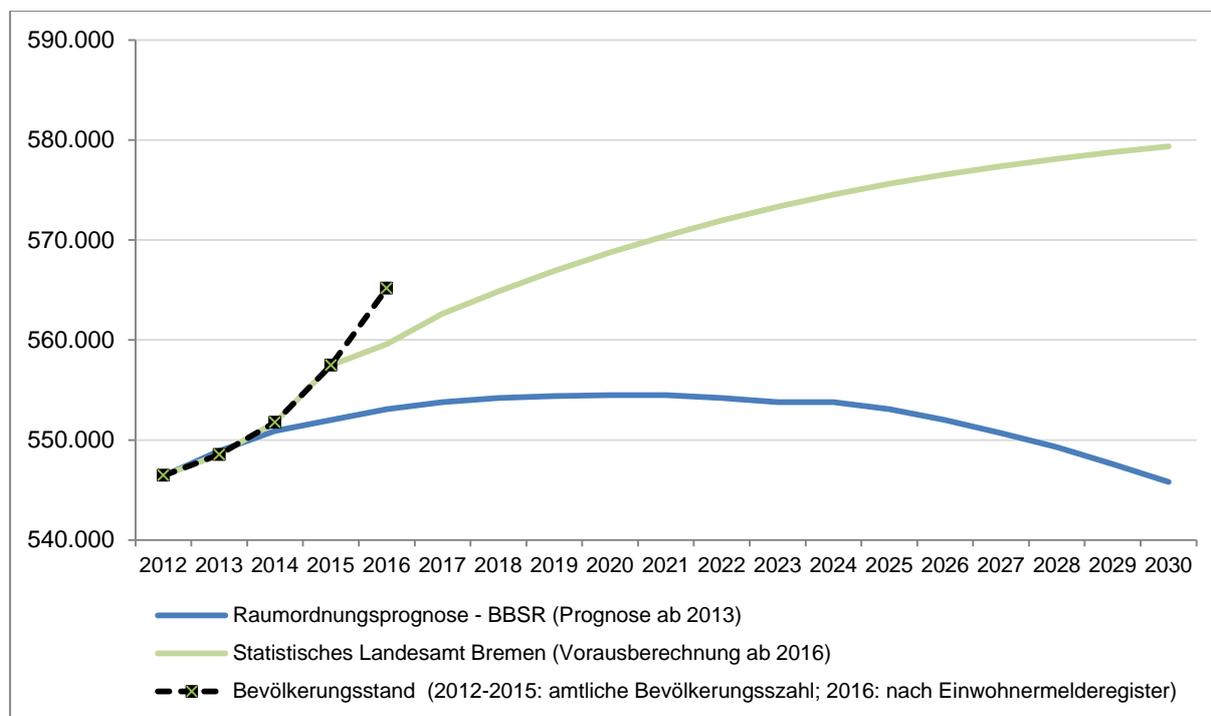


Abb. 1: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bremen¹

In Reaktion auf die seit 2011 von 544 Tsd. auf aktuell (Ende 2016) 565 Tsd.² insbesondere in den Jahren 2014 bis 2016 stark gestiegene Bevölkerungszahl, ist es in den letzten Jahren gelungen, die **Bautätigkeit** durch vielfältige **Aktivierungsmaßnahmen** in einer breit angelegten Kooperation des Bündnisses für Wohnen zu steigern³ und das erschließbare Flächenangebot und dadurch die Anzahl der bereitstellbaren Wohneinheiten für die Zukunft zu vergrößern. So soll sowohl die Nachfrage, die durch Zuwanderung entsteht, befriedigt werden, als auch gruppenspezifische Angebote entwickelt werden, die die Abwanderung vermindern können.

In den ersten beiden Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen rund 1000 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 31.12.2016). Davon wurden knapp 500 Wohnungen fertig gestellt, befinden sich im Bau oder es liegen abgeschlossene Planungen

¹ Die Vorausberechnung des statistischen Landesamtes vom August 2016 basiert auf dem Stützzeitraum 2011 – 2015. Unklar ist, 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.

² Bei der 2016 angegebenen Bevölkerungszahl handelt es sich um die unkorrigierte Zahl des Einwohnermelderegisters (EMA), die in den letzten Jahren u. a. durch die Nacherfassung von Wegzügen noch um 1.000 bis 2.000 Einwohner nach unten korrigiert wurde.

³ siehe Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2015 „Sofortprogramm Wohnungsbau“

vor. Das 3. Wohnraumförderungsprogramm ermöglicht es in der Stadtgemeinde Bremen weitere rund 500 bis 550 Wohnungen zu fördern. Damit sind insgesamt aus den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen Fördermittel für rund 1.600 Wohnungen fest verplant.

Die Ausweitung des Wohnbaupotenzials beruht auf zwei Komponenten: Zum einen wurden mehr Flächen in der Innenentwicklung in den Blick genommen und die Rahmenbedingungen für eine Erschließung abgeklärt. Zum anderen kann aufgrund der konkreten Nachfragesituation am Wohnungsmarkt auch eine höhere bauliche Dichte als bislang vorgesehen angenommen werden.

Bis auf die Galopprennbahn handelt es sich bei den im vorliegenden Bericht dargestellten Flächen um Potenziale, die schon im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Baufläche (siehe zum Beispiel Könecke und Coca Cola) dargestellt worden sind oder um Flächen, für die im Flächennutzungsplan die Notwendigkeit einer Neuentwicklung der Nutzung, wie zum Beispiel das SWB-Gelände in Woltmershausen, dargestellt wurde (sog. „Weißfläche“ – bislang keine Darstellung im Flächennutzungsplan).

Im Ergebnis der nachfolgend im Detail dargestellten Gesamtbilanz (s. Kap. II. ff) wird deutlich, dass sich gegenüber den Annahmen der Wohnungsbaukonzeption 2010 und den aktualisierten Annahmen bei der sog. 30+-Liste aus dem Jahre 2012

- sowohl hinsichtlich der Flächenintensität der bereits bekannten Flächen (rd. 4.900 zusätzliche Wohneinheiten)
- als auch hinsichtlich relevanter neuer Flächen (rd. 12.300 zusätzliche Wohneinheiten)
- und nicht zuletzt hinsichtlich des Potenzials weiterer Innenentwicklung u.a. in Baulücken (rd. 10.000 zusätzliche Wohneinheiten)

durch entsprechend angepasste Annahmen bei der Bebauungsdichte deutlich vergrößerte Potenziale ergeben.

Das dargestellte Gesamtpotenzial bietet auch weiterhin einen robusten Rahmen, um Bevölkerungsentwicklung und weitere Planung, Erschließung und Bautätigkeit der verschiedenen Akteure auf weiteren Bauflächen bedarfsgerecht in Einklang zu bringen zu können.

Tabelle 1: Komponenten des Wohnbaupotenzials

	Wohneinheiten (WE) gerundet
Noch verfügbare Potenziale der WBK 2010 s. a. Überplanung und damit dichtere Bebauung schon länger bekannter Bauflächen (s z. B. verschiedenen Bauabschnitte Überseestadt; Hulsberg-Quartier von 280 WE auf 1100 WE ; Gartenstadt Werdersee von 150 WE auf 550 WE)	4.900 WE
Einbeziehung umfangreicher Neubaupotenziale z.B. in weiteren Teilen der Überseestadt; im Bremer Osten mit der Galopprennbahn und dem Ellener Hof in der Fortführung des Projektes Wohnpark Oberneuland; Prüfung von Potenzialen in Umstrukturierungsgebieten ⁴ wie Könecke-Gelände); Erhebliche weitere Bebauungspotenziale in der Innenstadt	12.300 WE
Fortschreibung des Baulückenverzeichnisses auf aktuell über 3000 Flächen außerhalb der 223 Flächen des vorliegenden Berichtes; Abschätzung von Ausbaupotenzialen im Bestand (siehe zum Beispiel auch Umbau Bürobauten; Aufstockungen) ⁵ .	10.000 WE
Gesamtpotenzial	27.200 WE

⁴ Insbesondere in Umstrukturierungsgebieten sind derzeit die zukünftigen Anteile von Wohnen/gewerblichen Flächen noch nicht festgelegt.

⁵ Die Schätzung von 10.000 Wohneinheiten, die in der Innenentwicklung realisiert werden können, ist sehr konservativ, da eine Auswertung der Baufertigstellungen in der Vergangenheit (zuletzt detailliert von 2010-2016) zeigt, dass weit über 50 % der Bautätigkeit durch Nutzung der genannten Innenentwicklungspotenziale erfolgt.

II. Quantitativer Fortschritt seit der Wohnungsbaukonzeption (WBK) 2010

Umsetzung und Fortschreibung der Wohnbaukonzeption 2010 bis 2015

Die Wohnbaukonzeption 2010 enthielt 112 Flächen (s. Abb. 2). Nur wenige, kleine Flächen wurden nicht weiterverfolgt. Neben den in der Wohnungsbaukonzeption enthaltenen Flächen fand zwischenzeitlich auch Wohnungsbau auf Flächen statt, die nicht Teil der Wohnungsbaukonzeption waren (z. B. Buntentorsteinweg /Überbauung Supermarkt).

Von besonders hoher Bedeutung für die Bilanzierung ist eine deutlich **höhere Ausnutzung der einzelnen Bauflächen**, also eine Erhöhung der Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen der Weiterentwicklung und Konkretisierung der einzelnen Bauprojekte. So wurde auf den Flächen der Wohnungsbaukonzeption ursprünglich ein Potenzial von rund 6.300 Wohneinheiten angenommen (Tab. 2). Die Einschätzung der Anzahl der Wohneinheiten auf diesen Flächen konnte aufgrund aktualisierter Annahmen auf rund 8.400 gesteigert werden. Bis Ende 2016 konnten rund 40 % bzw. rund 3.500 Wohneinheiten dieses fortgeschriebenen Potenzials der Wohnbaukonzeption umgesetzt werden. Im Ergebnis sind so auf den noch nicht begonnenen und den noch nicht vollständig bebauten Flächen der Wohnbaukonzeption (WBK 2010) nunmehr aufgrund der aktuellen Planungen und Annahmen als Potenzial ca. 4.900 Wohneinheiten noch realisierbar.

Tabelle 2: Summierung der WE Potenziale und Fertigstellungen und planerische Weiterentwicklung der Flächen der WBK 2010 in den Jahren 2010 bis 2016

Stadtteil	Potenziale			Fertigstellungen bis 2016 auf Flächen der WBK 2010 einschl. Weiterentwicklung (WE)	
	WBK 2010	Zusätzliches Potenzial u.a. durch höhere Ausnutzung der Bauflächen der WBK 2010	Aktuelles Potenzial WBK 2010-Flächen	WE	% des ermittelten Gesamtpotenzials
Mitte	60	124	184	115	63%
Neustadt	861	250	1.111	663	60%
Obervieland	370	0	370	145	39%
Huchting	103	10	113	45	40%
Woltmershausen	86	210	296	207	70%
Strom	46	0	46	0	0%
Östl. Vorstadt	346	0	346	78	23%
Schwachhausen	158	30	188	117	62%
Vahr	92	74	166	0	0%
Horn-Lehe	337	10	347	286	82%
Borgfeld	315	40	355	210	59%
Oberneuland	223	520	743	120	16%
Osterholz	479	0	479	122	25%
Hemelingen	458	0	458	210	46%
Findorff	62	0	62	0	0%
Walle (inkl. Überseestadt)	1.300	441	1.741	833	48%
Gröpelingen	425	106	531	132	25%
Burglesum	225	193	418	120	29%
Veegesack	220	20	240	67	28%
Blumenthal	150	50	200	0	0%
	6.316	2.078	8.394	3.470	41%

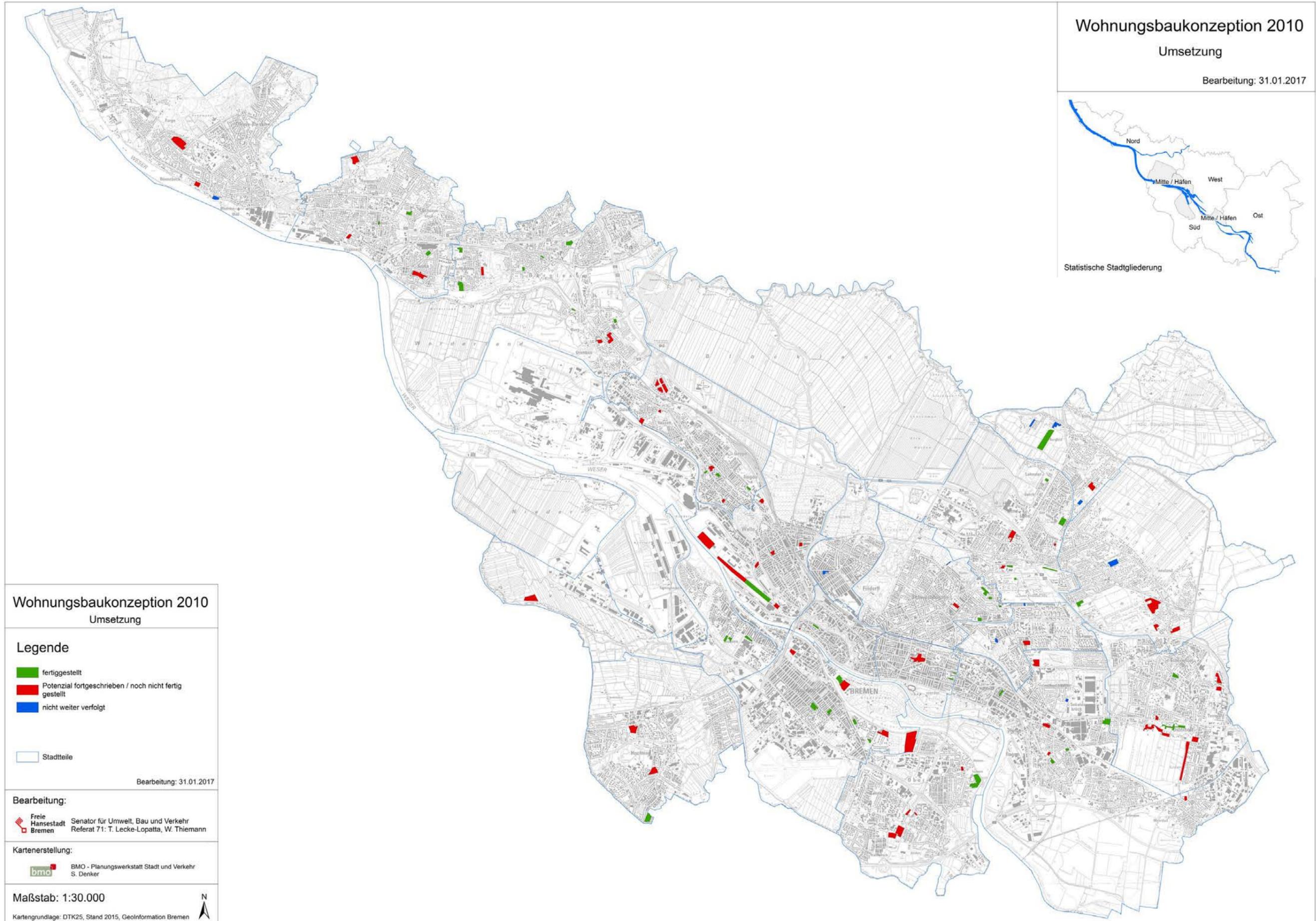


Abb. 2 Umsetzung und Weiterentwicklung Wohnbaukonzeption

III. Recherche neuer Flächen - Aktueller Stand der Wohnbauflächendatenbank (Stichtag 31.01.2016)

Der hier vorliegende Bericht enthält 223 Flächen und damit 111 Flächen mehr als die Wohnungsbaukonzeption 2010⁶. Im Rahmen der mehrstufigen Recherche und Zuordnung zu Kategorien wurde wie folgt vorgegangen.

Zunächst wurden Potenziale, die - bis auf die Galopprennbahn - im Flächennutzungsplan perspektivisch als potenzielle Bauflächen enthalten sind, identifiziert und den verschiedenen Kategorien insbesondere hinsichtlich des Erschließungszeitraumes zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht ausschließlich um reine Wohnstandorte. Ziel ist es, insbesondere in den dargestellten gemischten und den bislang als gewerbliche Bauflächen dargestellten Gebieten, mittelfristig eine **Entwicklung von „urbanen“ Gebieten**, die neben Wohnbebauung auch Platz für Gewerbeeinheiten und Arbeitsplätze bieten, zu prüfen. Dabei ist eine Gebietsstruktur anzustreben, die die Erhaltung und/oder der Entwicklung auch qualitativ verschiedener gewerblicher Nutzungen gewährleistet.

Unter den aufgeführten Flächen befinden sich sowohl solche, die schon vor längerer Zeit über Bebauungspläne Planungsrecht erhalten haben - also genaue quantitative Angaben möglich machen -, als auch Flächen, für die noch Planungsrecht geschaffen werden muss oder entsprechend § 34 BauGB Planungsrecht im Innenbereich/Bestand vorliegt. Insbesondere einzelne Potenziale, die als Prüfflächen gekennzeichnet wurden, sind aktuell nur abstrakt prognostizierbar.

Wie der Tabelle 3 zu entnehmen ist, liegt das so erhaltene Gesamtpotenzial bei rund 17.200 Wohneinheiten.

⁶ Dies ist nur zu einem untergeordneten Anteil Bauabschnittsbildungen geschuldet.

Tabelle 3: Wohneinheiten/Gesamtbilanz

Stadtteil	WE* gesamt	WE EFH*	WE MFH*
Mitte	1.031	0	1.031
Neustadt	1.334	350	984
Obervieland	918	429	489
Huchting	335	215	120
Woltmershausen	455	155	300
Strom	80	80	0
Seehausen**	0	0	0
Östliche Vorstadt	1.130	0	1.130
Schwachhausen	235	25	210
Vahr	359	130	229
Horn-Lehe	1.556	10	1.546
Borgfeld	77	77	0
Oberneuland	824	429	395
Osterholz	1.699	573	1.126
Hemelingen	1.719	213	1.506
Blockland**	0	0	0
Findorff	250	0	250
Walle (inkl. Überseestadt)	2.769	51	2.718
Gröpelingen	643	417	226
Burglesum	691	260	431
Veogesack	598	197	401
Blumenthal	505	355	150
Summe	17.208	3.966	13.242

* WE = Wohneinheiten, EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

** In Seehausen und im Blockland sind gleichwohl kleinräumige Möglichkeiten der Eigenentwicklung gegeben.

Seit der Erstellung der Wohnbaukonzeption 2010 wurden einerseits das Baulückenverzeichnis fortgeschrieben, aber auch die Bautätigkeit im Bereich Umbau zum Beispiel von Bürobauten sowie Aufstockungen beobachtet und auf dieser Basis die noch vorhandenen Potenziale recherchiert. Im Ergebnis sind außerhalb der oben dargestellten Innenentwicklungspotenziale in zusammenhängenden Bereichen, wie die Umbaupotenziale im Bereich der Innenstadt, noch über 3.000 Baulücken zu verzeichnen. In Kürze wird dieses Baulückenverzeichnis im Internet öffentlich zugänglich sein. Durch gezielte Recherchen werden nach wie vor noch weitere Baulücken identifiziert, die insbesondere unter den derzeitigen Marktbedingungen als realistisch in absehbarer Zeit entwickelbar erscheinen. Nach wie vor hält auch der Trend an, dass einzelne Gebäude auf größeren Grundstücken, die bislang nur ein bis zwei Wohneinheiten enthielten, nicht durch „Bauen in zweiter Reihe“ ergänzt werden, sondern durch größere, kompaktere Bauten mit mehreren Wohneinheiten ersetzt werden. Daher können pro Baulücke im Mittel mindestens drei Wohneinheiten angenommen werden. Eine detaillierte Analyse⁷ der Baugenehmigungen von 2010-2015 zeigt weiterhin, dass 13 % der Wohneinheiten durch Umbauten und Aufstockungen im Bestand entstanden sind. Insgesamt umfasste die Bautätigkeit in kleineren, nicht in der Wohnbaukonzeption aufgeführten Grundstücken weit über 50 % der genehmigten Wohneinheiten. Aufgrund dieser Befunde wird da-

⁷ Bericht der Verwaltung „Bauträgerfreie Grundstücke in Bremen und Bremerhaven“ für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) ;Top 16f Sitzung am 23.02.2017

von ausgegangen, dass mindestens weitere 10.000 Wohneinheiten in den oben genannten Baulücken, in kleineren Gebieten und durch Umbau von Gebäuden in der Innenentwicklung entstehen können.

Entwurf

IV. Differenzierte Betrachtung des Gesamtpotenzials nach verschiedenen Kategorien

Das bei den einzelnen Projekten angenommene **Verhältnis von Geschosswohnungsbau-potenzial (MFH) zu Einfamilienhauspotenzial (EFH)** (einschließlich Reihenhäusern) liegt im Durchschnitt bei ca. 4:1. Dies entspricht der Entwicklung der Bautätigkeit, in der der Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren zunehmend dominiert. In der Wohnbaukonzeption 2010 wurde noch davon ausgegangen, dass mehr Wohneinheiten über den Bau von Einfamilienhäusern („EFH“) insbesondere in Reihenhausbauweise als Wohneinheiten in Appartementhäusern und anderen Formen des Geschosswohnungsbaus („MFH“) realisiert werden sollen. Bei der Aufstellung des STEP Wohnen wird die Frage der Entwicklung der verschiedenen Nachfragesegmente präzisiert werden.

Bezüglich der **räumlichen Verteilung der Potenziale** lässt sich feststellen, dass zwar ein Schwerpunkt des Bauens z. B. in der Überseestadt im Bremer Westen liegt, dennoch die Vielzahl der Projekte im Bremer Osten zukünftig den größten Beitrag zur Abdeckung des Wohnungsbaus leisten können wird.

Die stadtrregionale Verteilung (siehe Tab. 3 und Abbildung 3) zeigt, dass sich mit rund 7.500 WE die größten Baupotenziale im Bremer Osten realisieren lassen (ca. 44 %). Entsprechend der Nachfrage werden aber auch im Bremer Süden und Westen mit jeweils über 3.000 WE erhebliche Potenziale vorgehalten, gefolgt vom Bremer Norden (ca. 1.800 WE) und der Mitte (ca. 1.000 WE). Insbesondere das Potenzial im Kernstadtbereich ist damit - gemessen an den Potenzialen der Wohnbaukonzeption 2010 - erheblich erweitert worden.

Mit der Fortschreibung wurde dynamisch auf die Anforderungen, die sich aus den aktuellen Entwicklungen der Zuwanderung und des Wohnungsmarktes ergeben, reagiert. Die Grundsätze des Leitbildes 2020 - wie der auch im Flächennutzungsplan umgesetzte Vorrang der Innenentwicklung - wurden weiter fortgeschrieben und bilden den belastbaren Rahmen für die Entwicklung Bremens als wachsende Stadt.

Hinsichtlich der Konkretisierung der **Verfügbarkeit** bzw. dem angenommenen **Zeitraum der Realisierung** wurden folgende Kategorien unterschieden (siehe Tab. 4). Die Einstufung, welche Flächen vordringlich entwickelt werden können, erfolgte vor dem Hintergrund der Eigentums- und Erschließungssituation und dem Stand und Fortgang der Bauleitplanung.

Tabelle 4: Wohneinheiten differenziert nach Konkretisierungsgrad

Statistischer Bezirk	kurz bis mittelfristig	weitere Potenziale	Innenentwicklungsbereiche	Prüfflächen
Mitte	481	150	400	0
Süd	1.609	1.218	95	200
Ost	4.295	2.514	220	570
West	2.490	515	607	50
Nord	1.004	420	30	340
	9.879	4.817	1.352	1.160
	57,4 %	28,0 %	7,9 %	6,7 %

- **„Kurz bis mittelfristig“:**

In diese Kategorie wurden nur Projekte aufgenommen, in denen Planungsrecht gegeben ist oder die Bauleitplanungsverfahren absehbar vor dem Abschluss stehen (z. B. Gartenstadt Werdersee) und auch keine auf absehbare Zeit unüberwindbaren Hindernisse im Bereich der Eigentums- und Erschließungssituation gegeben sind. Mit 9.879 Wohneinheiten stellt dies die größte Kategorie dar. Innerhalb dieser Kategorie werden die Flächen noch unterschieden

- die Flächen, die kurz vor Gesamtfertigstellung stehen, also derzeit bebaut werden, wurden mit einem **grünen Punkt** gekennzeichnet (ca. 2.380 Wohneinheiten, beispielsweise Karl-Heinz-Schreiber-Straße in Arsten).
- Mit besonderem Nachdruck werden die in der Kategorie enthaltenen, aber gesondert gekennzeichneten Flächen des **Sofortprogramms Wohnungsbau** vorangetrieben. Diese Flächen wurden mit einem Symbol (S) gekennzeichnet (Lesumpark). In dieser Kategorie befinden sich rund 4.400 Wohneinheiten, von denen ca. 2.000 Wohneinheiten geförderten Wohnungsbau darstellen (siehe zum Beispiel Projekte in der Überseestadt). Es wird derzeit davon ausgegangen, dass diese Flächen in der Regel bis 2018/19 (in Ausnahmen bis 2020) bebaut werden können.

- **„Weitere Potenziale“:**

In dieser Kategorie, die mit 4.817 WE rund 28 % des Potenzials umfasst, finden sich viele Flächen, in denen Planungsrecht gegeben ist, allerdings der Zeitpunkt der Erschließung/des Baubeginns (z. B. aufgrund der Eigentumsverhältnisse) nicht absehbar ist. Die Flächen können jedoch teilweise schnell erschlossen werden (siehe z. B. Wohn- und Büropark Oberneuland). Hier wird in der Regel ein Realisierungszeitraum nach 2020 gesehen.⁸

- **Entwicklung im Bestand:**

In diese Kategorie wurden Bereiche aufgenommen, in denen sich erhebliche Innenentwicklungspotenziale befinden, die aber häufig nicht flächenscharf abgegrenzt werden können (siehe zum Beispiel Bebauungsplan für die Innenstadt, der weiteres Wohnen im größeren Umfang ermöglicht).

- **„Prüfflächen“:**

Dieser Kategorie wurden Flächen/Areale zugeordnet, die im Flächennutzungsplan noch nicht qualifiziert wurden („Weißfläche“ bzw. von der Darstellung ausgenommene Flächen, wie zum Beispiel das ehemalige Brinkmann-/SWB-Gelände in Woltmershausen, der Prüfpunkt Am Mahndorfer Bahnhof oder die Horner Spange). Auch hier gilt: Die Wohnbaupotenziale sind derzeit nicht präzise prognostizierbar. Die entsprechenden angenommenen Wohneinheitenzahlen und bautypologischen Zuordnungen sind für eine plausible Gesamtkalkulation aber erforderlich und bedeuten keine Vorfestlegung für die jeweilige Fläche.

Unabhängig vom Zeitraum der Realisierung wurden einige Flächen mit einem **P** gekennzeichnet, welches für den Begriff der **Produktiven Stadt**⁹ Gebiete steht. Hierbei handelt es

⁸ Bei einigen Flächen, die den weiteren Potenzialen (z. B. Galopprennbahn) zugeordnet sind oder eine Prüffläche (z. B. Brinkmann-/SWB-Gelände) darstellen, kann das Wohnbaupotenzial zum heutigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich dargestellt werden. Die aufgeführten Zahlen stellen einen Platzhalter bzw. eine grobe Abschätzung dar und müssen in weiteren Planungsprozessen konkretisiert werden.

⁹ Mit dem Begriff der ‚Produktiven Stadt‘ wird zurzeit die Diskussion um grundlegende Entwicklungen und Veränderungen der Arbeitswelt im räumlichen Kontext der Stadt zusammengefasst. Dabei ist nicht gemeint, dass

sich um Gebiete, bei denen bei der Weiterentwicklung auch Arbeitsplätze erhalten oder neu entwickelt werden sollen (z. B. Gebiete im Umbruch, wie das Könecke-Gelände aber auch das kleine Mischgebiet Erasmusstraße oder neue Gebiete, wie Randbereiche des Galopprennbahngeländes).

Eine Reihe der geplanten Bauflächen liegt aktuell brach oder wird nur extensiv genutzt, und es haben sich auf ihnen zum Teil wertvolle Biotope entwickelt. Dies muss ebenso wie z. B. eine besondere Bedeutung im Grünsystem der Stadt beachtet werden. Entsprechende Flächen wurden mit einem „L“, das heißt „Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe“, versehen.

Bautypologien

Wie schon eingangs erwähnt, musste für die Erfordernisse der Infrastrukturplanung ein aktuelles **Modell für die demographischen Eckdaten des Erstbezugs** erstellt werden. Früher wurde nur zwischen Einfamilienhausgebieten und Geschosswohnungsbau unterschieden. Es stellte sich heraus, dass dies aufgrund sehr unterschiedlicher Haushaltsgrößen und insbesondere des sehr unterschiedlichen Kinder- und Jugendlichenanteils vor allem in den ersten Jahren nach Bezug des neuen Quartiers so nicht mehr sinnvoll weitergeführt werden kann. Auf der Basis der Analyse von Gebieten, die seit den 1980er Jahren in Bremen gebaut wurden, wurde ein notwendigerweise sehr vereinfachendes Modell, das eine Einschätzung der zu erwartenden demographischen Eckdaten ermöglicht, entworfen (s. Tab. 5).

Die Spanne der Gebietstypen reicht beispielsweise von großen Haushalten in hochpreisigen Einfamilienhausgebieten mit sehr guter Lage, die auch einen hohen Kinderanteil haben, bis hin zu niedrig- bis mittelpreisigem Geschosswohnungsbau in sehr guter Lage mit sehr geringen Haushaltsgrößen und Kinderzahlen. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen bewegen sich zwischen 1,8 und 2,8 Personen je Haushalt; der Anteil von Kinder unter 18 Jahren zwischen 10 % und 36 %. Die Zuordnung der Lage wurde dabei aufgrund bekannter Bodenpreise und stadtplanerischer Einschätzungen vorgenommen. Gebieten mit einem höheren Anteil an gefördertem Wohnungsbau wurden dabei mittelpreisigen Lagen zugerechnet, auch wenn dies eine grobe Vereinfachung auf Grund möglicher Unterschiede innerhalb eines Gebietes bedeutet, das z. B. in Wasserlagen auch hochpreisigen Wohnungsbau enthält. Dies war methodisch erforderlich, da nur so der tatsächlich zu erwartende Anteil an Kindern und Jugendlichen für die kleinräumige Bevölkerungsprognose praktikabel abgeschätzt werden konnte. Im Zuge einer Fortschreibung des Berichtes soll an einem differenzierteren Modell gearbeitet werden, das vor allem stärker auf die verschiedenen Nachfrager-Gruppen abstellt.

In Tabelle 5 werden die o.g. Ergebnisse, die auf der Auswertung der Baublockdaten zu in jüngster Vergangenheit fertig gestellten Baugebieten beruhen, zusammengestellt.

Wohnnutzungen in Gewerbegebiete eindringen und es so zu Konkurrenzsituationen und Verdrängungsprozessen kommt. Vielmehr geht es darum, Produktion sowie Arbeitsplätze wieder in die Stadt zu holen und Arbeiten und Wohnen gemäß einer konsequenten Umsetzung des Leitbilds der Stadtentwicklung in gemischt genutzten Quartieren zu ermöglichen.

Tabelle 5: Bautypologien

	Typ	Geplante Beispiele	Statistische Charakterisierung
1A	Einfamilienhausgebiete hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Einfamilienhausanteil größer 70 %)	Gartenstadt Habenhausen	Pers. /HH: 2,8 < 6 Jahre: 23 % 6 - <18 Jahre: 13 %
1B	Einfamilienhausgebiete niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage (Einfamilienhausanteil größer 70 %)	Ritterhuder Heerstraße, Scholener Straße	Pers. /HH: 2,6 < 6 Jahre: 13 % 6 - <18 Jahre: 17%
2A	Gemischte Bautypologien hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Geschosswohnungsanteil bzw. Einfamilienhausanteil 30- 70 %)	Billungstraße, Mühlenviertel	Pers. /HH: 2,1 < 6 Jahre: 14 % 6 - <18: 10 %
2B	Gemischte Bautypologien niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage (Geschosswohnungsanteil bzw. Einfamilienhausanteil 30- 70 %)	Büro-/Wohnpark Oberneuland (Prüffläche), Willakedamm, Scharnhorstquartier	Pers. /HH: 2,4 < 6 Jahre: 10 % 6 - <18 Jahre: 15 %
3A	Geschosswohnungen dominant: hochpreisig / gute bis sehr gute Lage (Geschosswohnungsanteil >70%)	Scharnhorststr. La Cité, Eichenhof, Überseestadt (diverse Projekte und Lagen)	Pers. /HH: 1,8 < 6 Jahre: 4% 6 - <18 Jahre: 6 %
3B	Geschosswohnungsbau gute bis sehr gute Lage mit Anteil \geq 25 % gefördertem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau dominant (Anteil >70%); niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	Hartmann-Stift, Neues Hulsberg-Viertel, Überseestadt (diverse Projekte und Lagen)	Pers. /HH: 2,0 < 6 Jahre: 10 % 6 - <18 Jahre: 14 %

Aus Tabelle 6 geht hervor, dass der Geschosswohnungsbau für einfache und mittlere Lagen das größte Segment im Wohnungsbau Bremens darstellt, jedoch in nahezu allen gebildeten Kategorien erhebliche Potenziale vorhanden sind.

Tabelle 6: Potenzielle Wohneinheiten nach Bautypologien

Typ	WE gesamt
1A EFH-Gebiete, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	978
1B EFH-Gebiete, niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	1.617
2A gemischte Bautypologien, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	458
2B gemischte Bautypologien, niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	3.217
3A Geschosswohnungen, hochpreisig / gute bis sehr gute Lage	3.001
3B Geschosswohnungsbau gute bis sehr gute Lage mit Anteil \geq 25 % gefördertem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau dominant (Anteil >70%); niedrig- bis mittelpreisig / einfache bis mittlere Lage	7.937

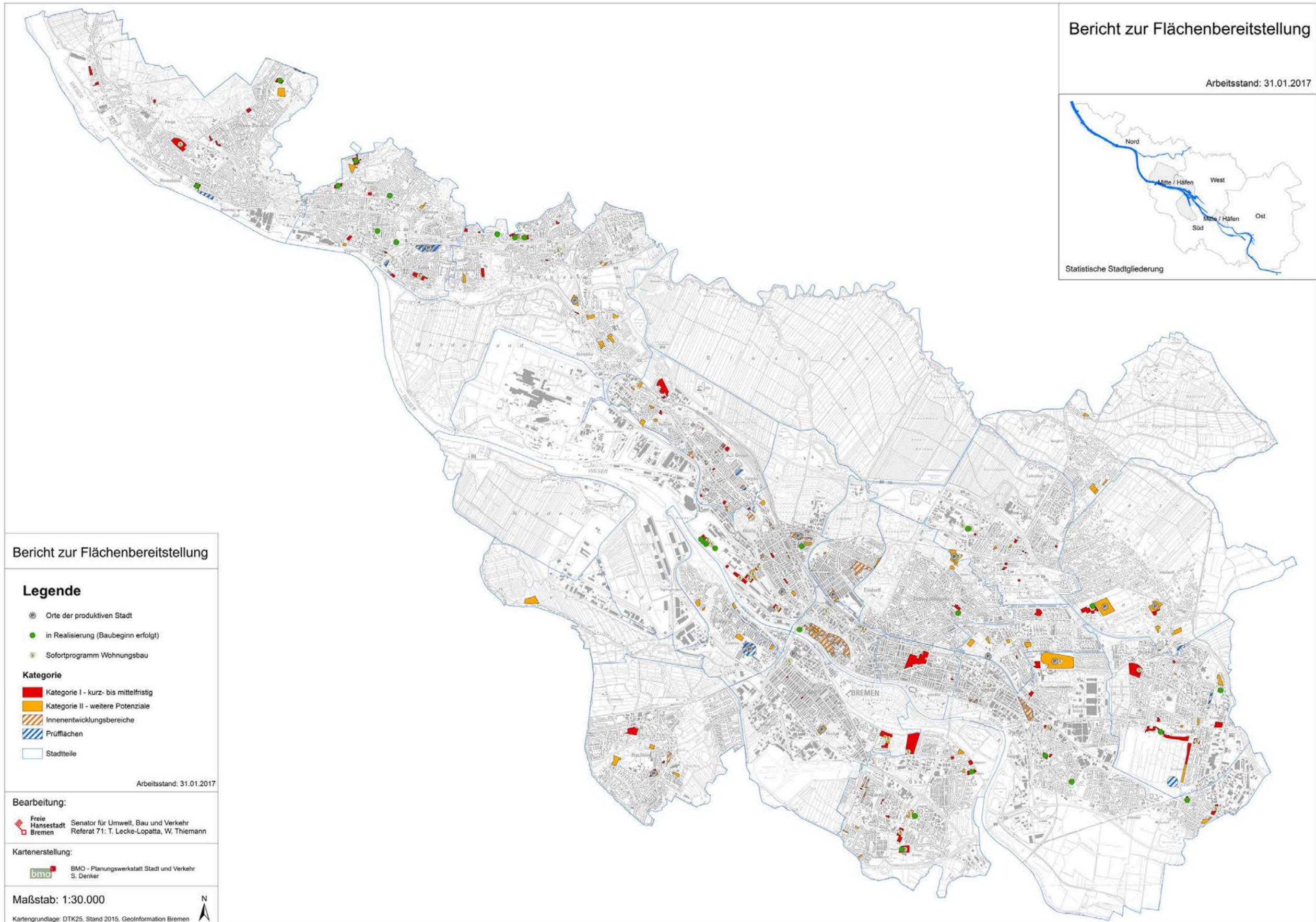
Tabelle 7 verdeutlicht die räumliche Verteilung der Potenziale nach den oben genannten Bautypologien in den statistischen Bezirken. Es zeigt sich, dass sich die größten Potenziale im Geschosswohnungsbau im Bremer Osten befinden. Für Einfamilienhausgebiete befinden

sich die meisten Potenziale im Bremer Süden und Osten. Der Bremer Norden ist geprägt durch ein ausgeglichenes Verhältnis der Potenziale in den verschiedenen Bautypologien.

Tabelle 7: Wohneinheiten nach Bautypologien in den Stadtbereichen

Statistischer Bezirk	Typ					
	1A	1B	2A	2B	3A	3B
Mitte	0	0	0	0	1.031	0
Süd	240	561	28	930	40	1.323
Ost	621	328	160	1.760	1.531	3.199
West	0	329	40	192	235	2.866
Nord	117	399	230	335	164	549
<i>Summe</i>	978	1.617	458	3.217	3.001	7.937

Entwurf



Bericht zur Flächenbereitstellung

Arbeitsstand: 31.01.2017



Bericht zur Flächenbereitstellung

Legende

- ⊙ Orte der produktiven Stadt
- in Realisierung (Baubeginn erfolgt)
- ⊙ Sofortprogramm Wohnungsbau

Kategorie

- Kategorie I - kurz- bis mittelfristig
- Kategorie II - weitere Potenziale
- ▨ Innenentwicklungsbereiche
- ▨ Prüfflächen
- Stadtteile

Arbeitsstand: 31.01.2017

Bearbeitung:

Freie Hansestadt Bremen
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 71: T. Lecke-Lopatta, W. Thiemann

Kartenerstellung:

BMO - Planungswerkstatt Stadt und Verkehr
S. Denker

Maßstab: 1:30.000

Kartengrundlage: DTK25, Stand 2015, GeoInformation Bremen

Abb. 3 Flächenbereitstellung bis 2020

V. Stadtteilsteckbriefe zur demographischen Situation und Flächenpotenzialen

Stadtbereich Mitte

Stadtteil Mitte	17
-----------------------	----

Stadtbereich Süd

Stadtteil Neustadt	20
--------------------------	----

Stadtteil Obervieland	24
-----------------------------	----

Stadtteil Huchting	28
--------------------------	----

Stadtteil Woltmershausen.....	31
-------------------------------	----

Ortsteil Strom.....	34
---------------------	----

Ortsteil Seehausen	37
--------------------------	----

Stadtbereich Ost

Stadtteil Östliche Vorstadt	40
-----------------------------------	----

Stadtteil Schwachhausen	43
-------------------------------	----

Stadtteil Vahr	46
----------------------	----

Stadtteil Horn-Lehe.....	50
--------------------------	----

Ortsteil Borgfeld	54
-------------------------	----

Stadtteil Oberneuland.....	57
----------------------------	----

Stadtteil Osterholz	61
---------------------------	----

Stadtteil Hemelingen	65
----------------------------	----

Stadtbereich West

Ortsteil Blockland.....	69
-------------------------	----

Stadtteil Findorff	72
--------------------------	----

Stadtteil Walle (und Überseestadt).....	75
---	----

Stadtteil Gröpelingen	79
-----------------------------	----

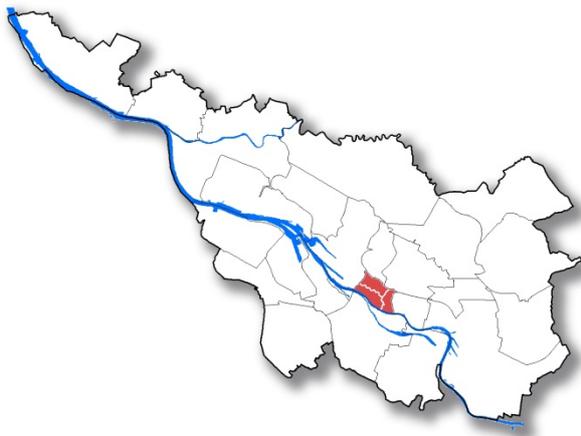
Stadtbereich Nord

Stadtteil Burglesum	83
---------------------------	----

Stadtteil Vegesack.....	87
-------------------------	----

Stadtteil Blumenthal.....	91
---------------------------	----

Stadtteil Mitte



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	17.955
Fläche:	323,5 ha
Einwohner / km²:	5.550
Durchschnittsalter:	41,1 Jahre
Haushalte:	12.337
Ø Haushaltsgröße:	1,43 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.031
- in Einfamilienhäusern:	-
- in Mehrfamilienhäusern:	1.031

Beschreibung

Der Stadtteil Mitte bildet zusammen mit den Ortsteilen Altstadt, Bahnhofsvorstadt und Ostertor das Zentrum Bremens.

Über die wichtigen Verkehrsknotenpunkte für den Nah- und Fernverkehr wie die Domsheide und den Hauptbahnhof ist das Zentrum mit der Peripherie verbunden. So stellt die City den zentral gelegenen Einzelhandelsstandort Bremens dar. Ebenso sind auch diverse Kultureinrichtungen, Ämter und Dienststellen gut an die Stadt und die Region angebunden.

Der Stadtteil ist durch seine Vielfalt geprägt. Neben hochwertigem, sozial und kulturell gemischtem Wohnen in direktem Umfeld der Wallanlagen findet sich multikulturelles Wohnen in der Bahnhofsvorstadt und hochwertiges Altenwohnen im Herzen der Stadt. Seinen besonderen Charakter gewinnt der Stadtteil durch seine besondere Lage am Fluss mit Weserpromenade und Schiffsanlegern sowie den historischen grünen Wallanlagen. Ferner finden sich hier vielfältige Dienstleistungen und Schulen.

Die wichtigsten touristischen Sehenswürdigkeiten befinden sich im Stadtteil Mitte auf Grund der weiträumig vorhandenen historischen Bausubstanz.

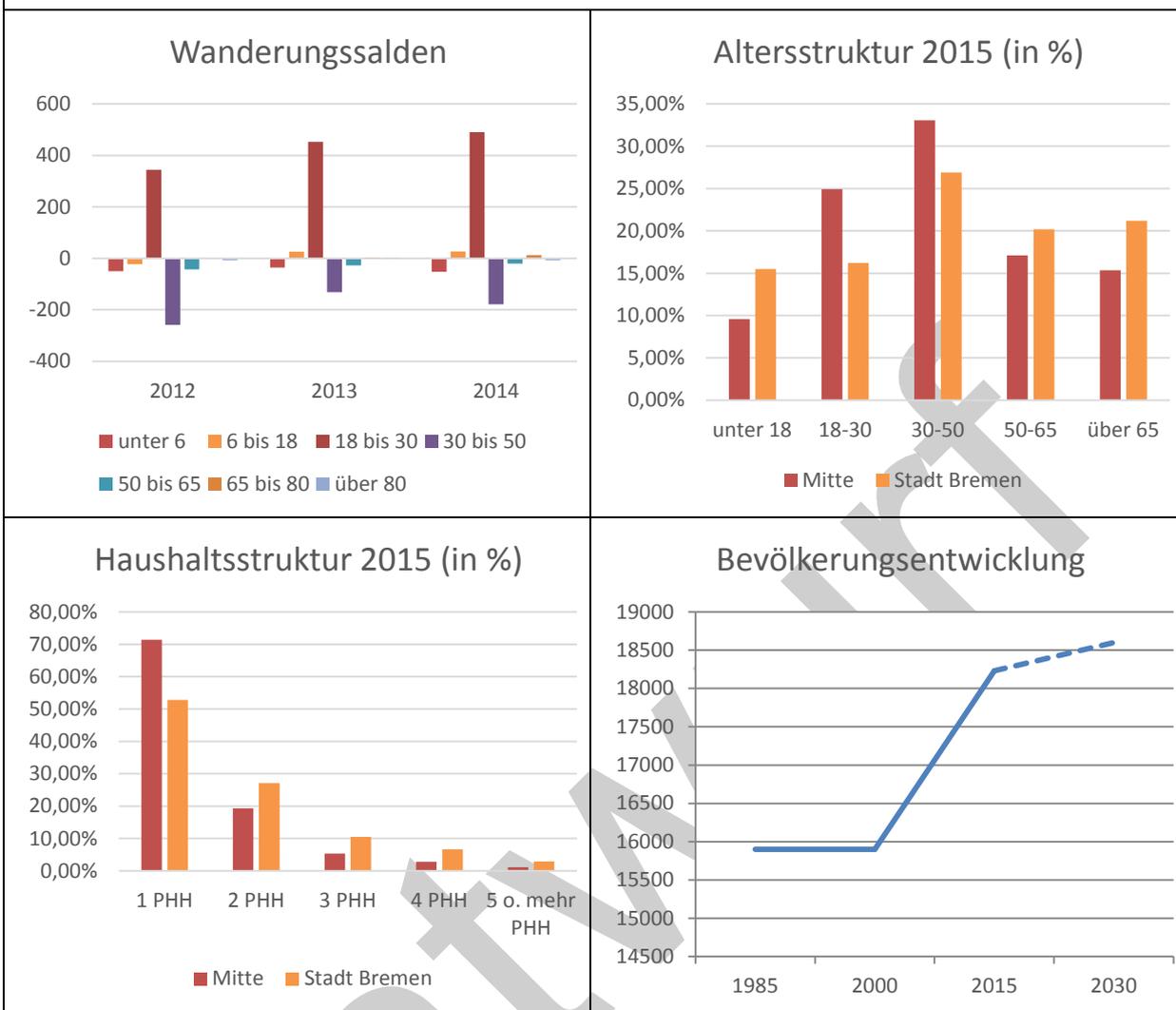
Entwicklung

Die Ortsteile Altstadt, wo bereits hochwertige Wohnprojekte realisiert wurden, und Bahnhofsvorstadt gewinnen seit kürzerem neue junge Einwohnerinnen und Einwohner. Das Ostertor ist schon seit längerem ein beliebter Wohnstandort auch für Jüngere. Entsprechend hoch und im stadtweiten Vergleich einzigartig ist der Anteil von Ein-Personen-Haushalten. Die Altersstruktur zeigt überdurchschnittlich viele 18-50-Jährige und unterdurchschnittlich viele Kinder und über 50-Jährige. Die Bevölkerungsprognose zeigt eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung.

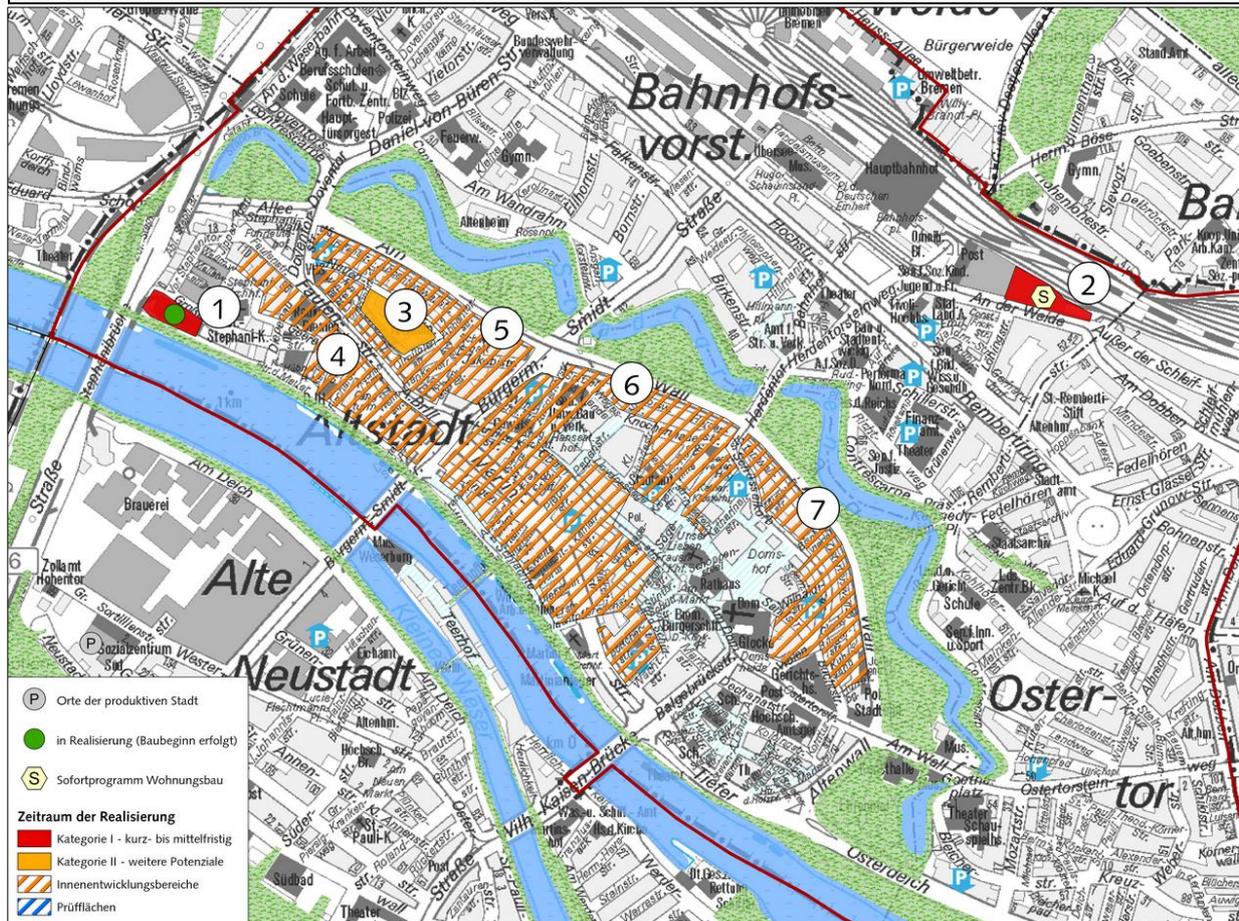
Potenziale

Das Wohnbaupotenzial wird bestimmt durch einen großen Innenentwicklungsbereich (B-Plan 2440), der insbesondere in den oberen Geschossen von Büro- und Geschäftsgebäuden das Wohnen ermöglichen soll. Weiterhin gibt es die kurz- bis mittelfristigen Potenziale wie das Wohnprojekt Stephanitor im gehobenen Preissegment und Postamt 5 im niedrig-mittleren Preisniveau. Die Innenstadt bietet nicht zuletzt auf Grund ihrer Lagegunst eine hohe Lebensqualität und stellt sich so als besonderer Wohnstandort dar.

Statistiken zum Stadtteil Mitte

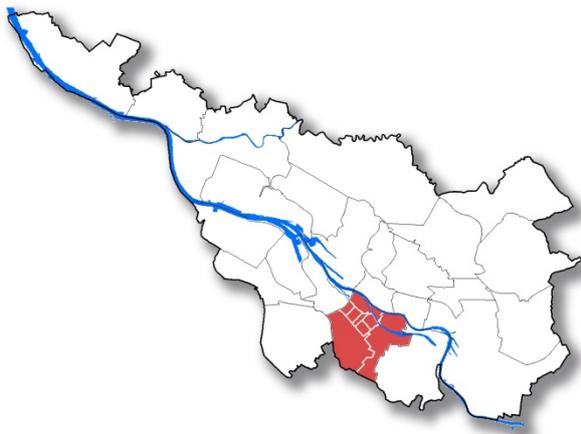


Bauflächen im Stadtteil Mitte



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Wohnprojekt Stephanitor	91	0	91	3A	B-Plan 168	gehobenes und teilweise preisgünstiges Wohnen an der Weser
2	Postamt 5	390	0	390	3A	B-Plan 2432, MI	studentisches, urbanes Wohnen im ehem. Logistik-Zentrum in der Bahnhofsvorstadt
3	Stephani / Ölmühlenstraße	150	0	150	3A	B-Plan 1444, Post B-Plan-Änderung notwendig	großflächige Bestandsentwicklung in der westlichen Altstadt, dem Faulenquartier
4	Faulenquartier Süd	50	0	50	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale durch Nutzungsänderung und Aufstockung
5	Faulenquartier Nord	75	0	75	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale (wie oben)
6	Altstadt	200	0	200	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale (wie oben),
7	Am Wall / Ostertorswallstraße	75	0	75	3A	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale in den mehrgeschossigen Randlagen
		1031	0	1031			

Stadtteil Neustadt



Kenngroßen

Einwohner (31.12.2015):	45.016
Fläche:	1.531,8 ha
Einwohner / km²:	2.938
Durchschnittsalter:	40,8 Jahre
Haushalte:	29.490
Ø Haushaltsgröße:	1,54 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.334
- in Einfamilienhäusern:	350
- in Mehrfamilienhäusern:	984

Beschreibung

Der Stadtteil Neustadt liegt links der Weser direkt gegenüber der Altstadt und besteht aus den Ortsteilen Alte Neustadt, Hohentor, Neustadt, Südvorstadt, Buntentor, Gartenstadt Süd, Huckelriede und Neuenland. Die Neustadt ist mit 45.000 Einwohnern der Stadtteil mit den meisten Einwohnern Bremens.

In der Neustadt finden sich die Neustadtswallanlage und der Stadtwerder. Neben weiten Gebieten mit Bremer Häusern gibt es hier auch verdichtete Bereiche mit Geschosswohnungsbau. So ist der Ortsteil Südvorstadt der am dichtesten besiedelte Ortsteil Bremens.

Durch die Neustadt verlaufen wichtige Verkehrsadern wie die BAB 281 und die B 75, im Ortsteil Neuenland liegt der Flughafen. Die Neustadt besitzt ein über den Stadtteil hinaus bedeutsames Infrastrukturangebot mit der Hochschule Bremen und vielen wichtigen Kultur-, Gesundheits- und Sozialeinrichtungen. Das moderne Südbad ist das besucherstärkste Schwimmbad Bremens.

Die Neustadt verfügt über ein funktionierendes Nebenzentrum an der Pappelstraße. Das Gewerbegebiet Airport-Stadt an der A 281 und am Flughafen bietet Flächen- und Entwicklungspotenziale insbesondere für den Bereich Luft- und Raumfahrt.

Entwicklung

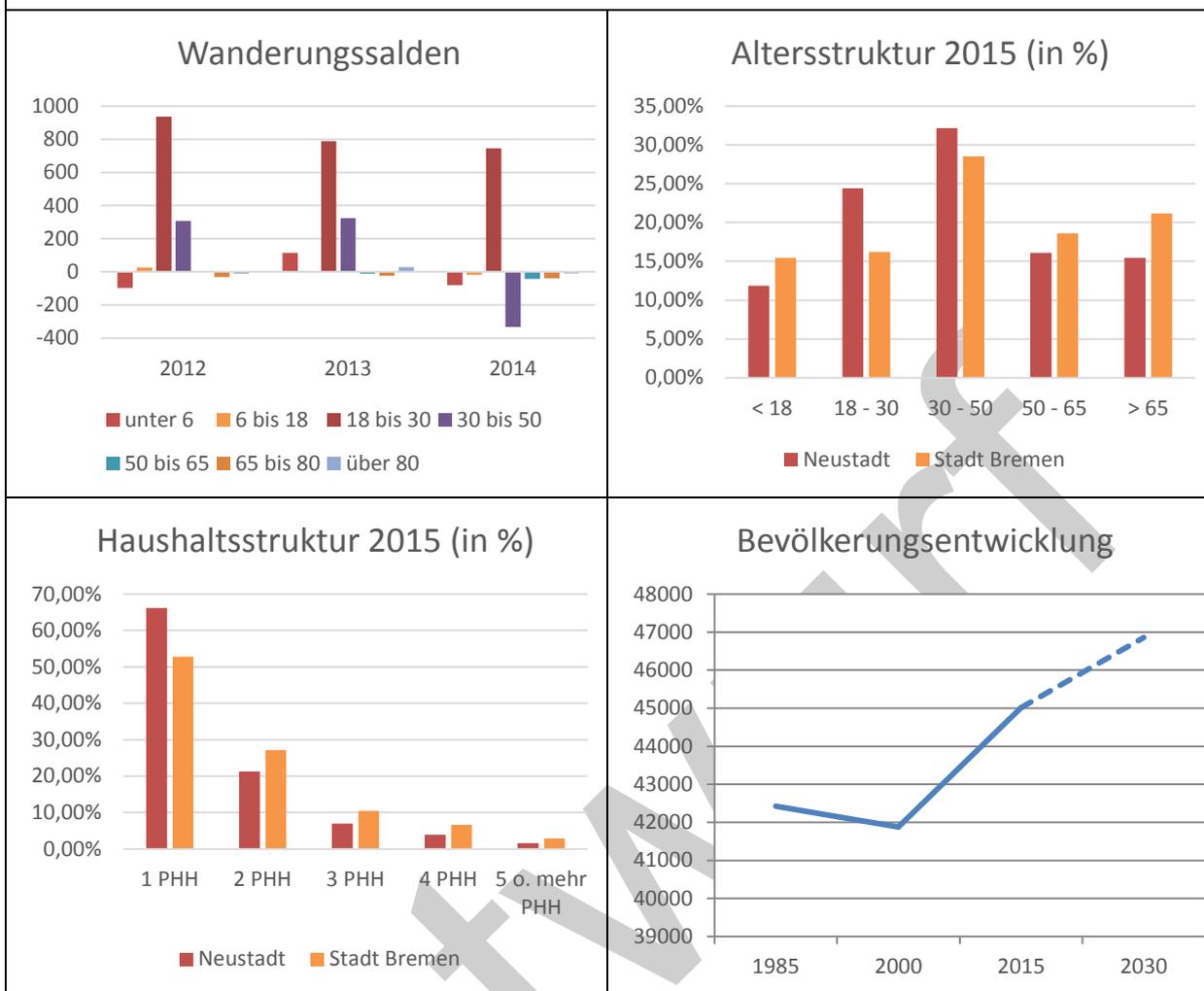
Die Wanderungssalden zeigen eine weiterhin hohe Beliebtheit bei jungen Menschen auf. Gleichzeitig wandern jedoch 30 bis 50-Jährige ab. Die Haushaltsstruktur ist geprägt durch einen hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten. Viele Indikatoren sprechen für eine anhaltende und noch weiter steigende Attraktivität des Stadtteils mit seiner sich dynamisch entwickelnden Hochschule und deren Ausstrahlung in den Stadtteil.

Potenziale

Die Neustadt ist einer der dynamischsten Stadtteile Bremens mit einer hohen Bautätigkeit in Baulücken aber auch an Standorten in der Nähe zu Naherholungsgebieten wie z. B. am Werdersee. Die Gartenstadt Werdersee und weitere im Zuge des Umwandlungsprozesses im Bereich Huckelriede freiwerdende Flächen wie z. B. das Scharnhorst-Quartier sind auch im bremenweiten Maßstab wichtige Neubaugebiete. Die Bebauung von Baulücken und gering ausgenutzten Grundstücken wird in der Neustadt ein wichtiger Faktor bleiben. Dazu können derzeit noch brachliegende Flächen wie die Bereiche um die Silberwarenfabrik in der Südvorstadt oder das für gemischte Nutzungen geeignete Güldenhausquartier in der Alten Neustadt weitere Bausteine der Entwicklung sein.

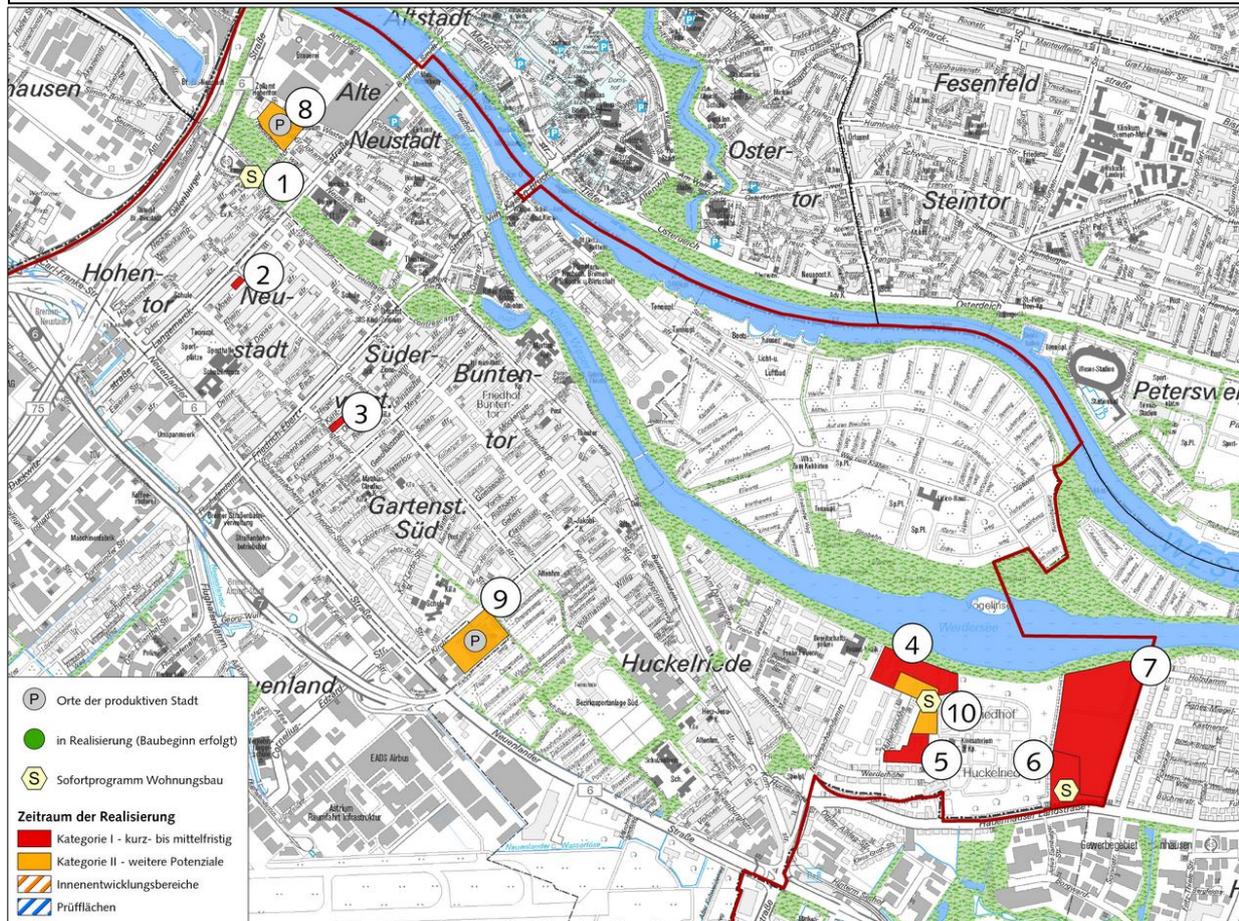
Große Potenziale ergeben sich auch am Hohentorsplatz und mittelfristig in der sich wandelnden Alten Neustadt. Insgesamt finden sich hier Potenziale im mittleren Preissegment und sollen die Entwicklung als Hochschulstandort und wichtigen Gewerbe- und Industriestandort stützen.

Statistiken zum Stadtteil Neustadt



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

Bauflächen im Stadtteil Neustadt



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Hohentorsplatz	50	0	50	3B	B-Plan 861, Feuerwehr, V+E in Vorbereitung	Studentisches Wohnen
2	Hochbunker Moselstraße	19	0	19	3B	V+E-Plan 123 in Vorbereitung	Umbau eines vorhandenen Bunkers
3	Ottostraße	30	0	30	3B	V+E-Plan 126 in Vorbereitung	Nachnutzung eines landwirtschaftlichen Hofgeländes in integrierter Lage
4	Scharnhorst Quartier	130	40	90	2B	B-Plan 2417, Planaufstellung	Konversion; Ergänzung der vorhandenen Quartiere durch unterschiedliche Bautypologien einschließlich Reihenhäuser
5	Hubertushöhe	30	10	20	2B	B-Plan 2061, Planaufstellung	Ergänzung vorhandener Einfamilienhausbebauung „L“
6	Gartenstadt Werdersee I	100	0	100	3B	B-Plan 2452, WA, MI In Vorbereitung	Erster BA des größten Bauprojektes im Bremer Süden, Gartenstadt Quartier mit unterschiedlichen Bautypologien einschließlich Neubau von Schule + Kita „L“
7	Gartenstadt Werdersee II	500	300	200	2B	B-Plan 2452, WA, MI in Vorbereitung	Zweiter Bauabschnitt, s. o. „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
8	Güldenhausquartier (P)	200	0	200	3B	B-Plan 2205, MK, B-Plan 2494 in Vorbereitung	Größeres, für gemischte Nutzungen geeignetes derzeit untergenutztes Gewerbe-Areal. Im Zusammenhang mit der Hochschule zu betrachten.
9	Areal um Silberwarenfabrik (P)	75	0	75	3B	B-Plan 2351, Planaufstellung	Derzeit in Teilen brachliegendes Gelände, Eignung für gemischtes Quartier, insbes. ältere Fabrikteile bieten Potenzial für interessante gewerbliche Entwicklung
10	Scharnhorst Quartier Erweiterung (S)	200	0	200	3B	-	Bebauung ehemaligen Kasernengeländes
		1334	350	984			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Entwurf

Stadtteil Obervieland



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	36.069
Fläche:	1.385,3 ha
Einwohner / km²:	2.604
Durchschnittsalter:	45,1 Jahre
Haushalte:	17.438
Ø Haushaltsgröße:	2,06 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	918
- in Einfamilienhäusern:	429
- in Mehrfamilienhäusern:	489

Beschreibung

Obervieland besteht aus den vier Ortsteilen Habenhausen, Arsten, Kattenturm und Kattenesch, die erst 1962 zu einem Stadtteil zusammengefasst wurden. Zuvor war die Einwohnerzahl rasant gestiegen und aus den Dörfern ein städtischer Wohnstandort geworden.

Die Ortsteile Habenhausen und Arsten weisen insbesondere durch die hohe Trennwirkung des Autobahnzubringers Arsten bis heute erkennbar eigene Strukturen auf. Die Bebauung ist in beiden Ortsteilen, wie auch in Kattenesch, durch ein hohes Maß an Einfamilienhäusern geprägt, der Ortsteil Kattenturm durch Geschosswohnungsbau und sozialen Wohnungsbau.

In Kattenturm befindet sich ein Nahversorgungszentrum, ein weiterer auch stadtweit bedeutender Sonderstandort für Einzelhandel befindet sich in Habenhausen.

Der Stadtteil ist durch große Erholungsgebiete (Werdersee, Krimpelsee) und Natur- und Vogelschutzgebiete an der Weser geprägt. In Kattenturm befindet sich das Zentralkrankenhaus Links der Weser.

Der Ortsteil Habenhausen ist von Fluglärm betroffen.

Entwicklung

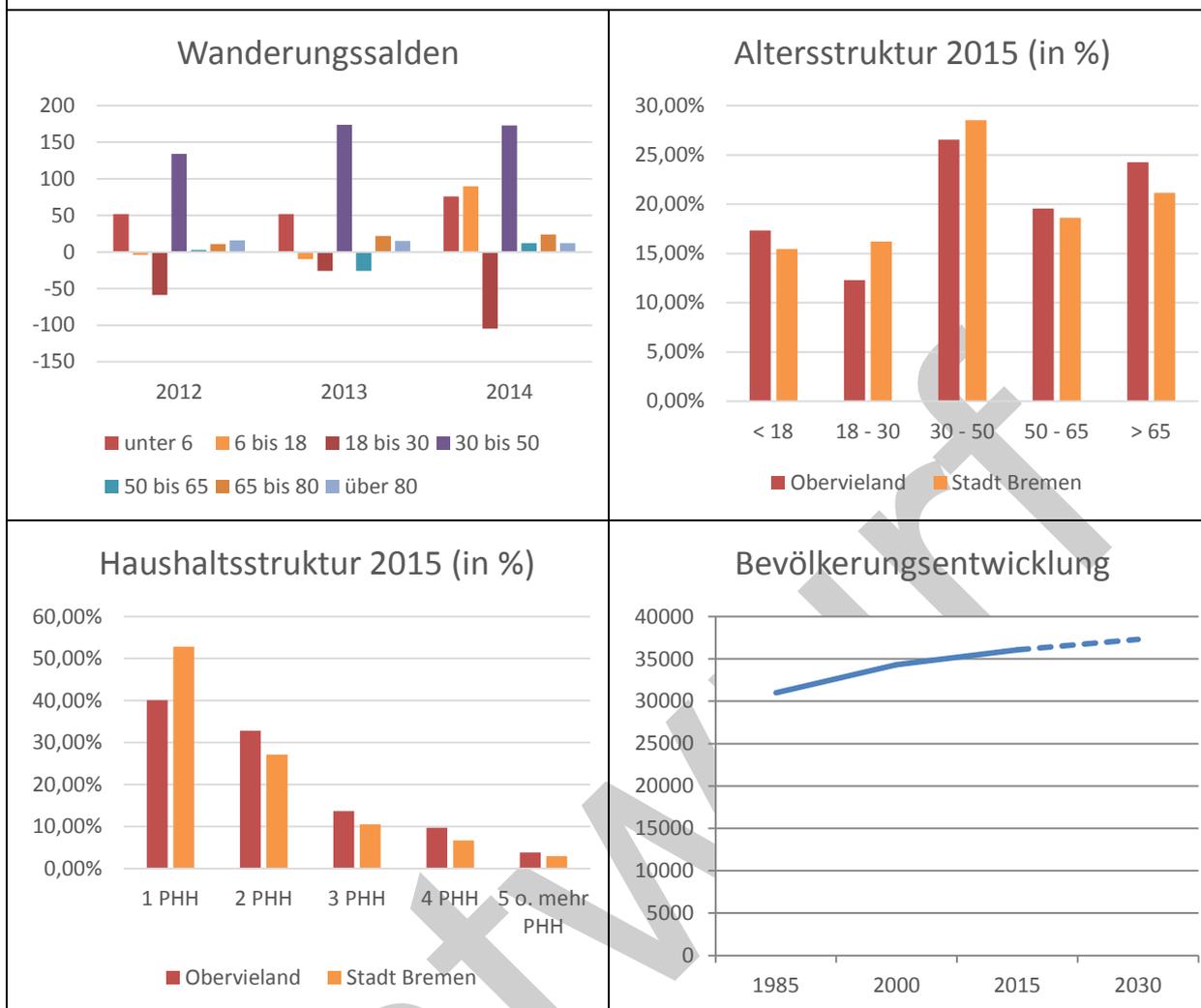
Obervieland verfügt über ein positives Wanderungssaldo insbesondere bei den 30 bis 50-Jährigen. Dagegen muss der Stadtteil Wanderungsverluste bei 18 bis 30-Jährigen hinnehmen. In dem Stadtteil sind unter 18-Jährige und über 65-Jährige besonders stark vertreten. Die Gruppe der jungen Erwachsenen ist dem Wanderungssaldo entsprechend unterrepräsentiert. Das mittlere Alter ist noch unterdurchschnittlich vertreten. Der relativ hohe Kinderanteil zeigt sich in der Haushaltsstruktur mit überdurchschnittlich vielen 2-, 3-, 4- und 5- oder Mehrpersonenhaushalten. Die Sozialstruktur ist je nach Ortsteil sehr unterschiedlich.

Potenziale

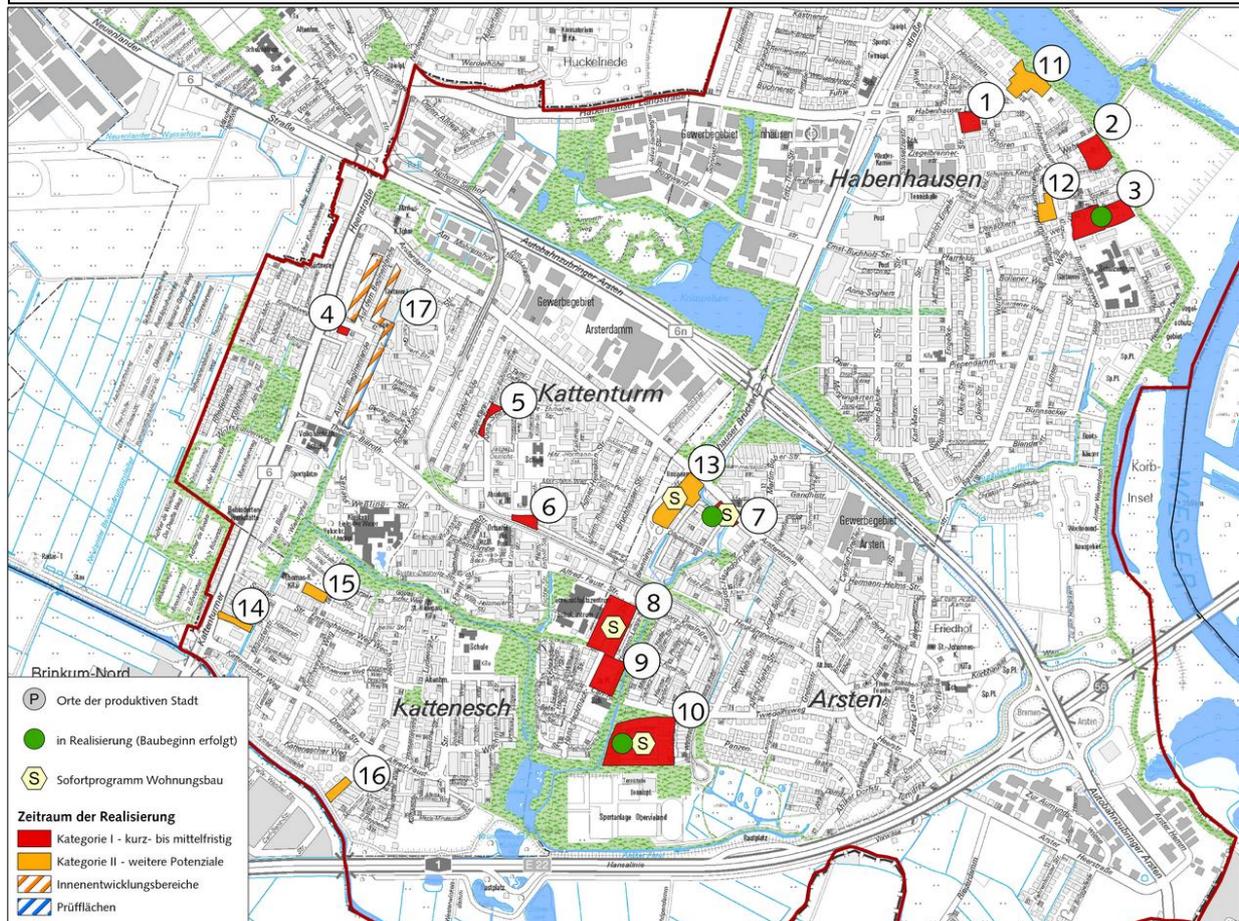
In Obervieland finden sich umfangreiche kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale, wie die Gartenstadt Habenhauser Hof und andere Baugebiete nahe der Weser. Dazu kommen weitere Bauabschnitte in Arsten-Südwest. Insgesamt finden sich Potenziale von niedrig-mittlerem bis gehobenem Preisniveau.

Die Entwicklung im Ortsteil Habenhausen wird auch durch das nahegelegene neue Wohngebiet „Gartenstadt Werdersee“ positiv beeinflusst werden.

Statistiken zum Stadtteil Obervieland



Bauflächen im Stadtteil Obervieland



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Habenhauser Landstraße	30	0	30	3B	B-Plan 1162, MI	Dichte Bebauung an der Hauptstraße des ehemaligen Dorfbereichs Habenhausen
2	Wehrstraße	20	20	0	1A	B-Plan in Vorbereitung	Einfamilienhausgebiet unmittelbar am Werdersee „L“
3	Gartenstadt Habenhauser Hof	45	45	0	1A	B-Plan 2456, WA	Einfamilienhausquartier „L“
4	Auf dem Beginenlande Nr. 43	20	0	20	3B	B-Plan 1985, WA	Ergänzungsbebauung in Nähe historisch bedeutsamer Siedlung „L“
5	Anna-Stiegler-Straße	33	0	33	3B	V+E-Plan 93, WA	Innenentwicklung, Ergänzung vorhandener Siedlung mit Geschosswohnungsbau
6	Kattenturm Zentrum	20	0	20	3B	B-Plan 2060, MK	Ergänzungsbebauung im Zentrum Kattenturms
7	Arsterdamm	46	0	46	3B	B-Plan 2039, WA	Kleiner Bauabschnitt mit Geschosswohnungsbau „L“
8	Hans-Hackmack-Straße	140	110	30	1B	B-Plan 1995C, WA	Größeres, schon in Realisierung begriffenes Baugebiet, serielle Bauweise; 1. BA 30 WE „L“
9	Carl-Katz-Straße	16	16	0	1B	B-Plan 2433, WA	Kleine Ergänzungsbebauung mit Einfamilienhäusern „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Karl-Heinz-Schreiber-Straße  	180	180	0	1B	B-Plan 1995B, WA, WR	Größeres Einfamilienhaus-gebiet in Arsten-Südwest „L“
11	Holzdamms	28	18	10	2A	-	Unmittelbar am Werdersee gelegenes Baugebiet „L“
12	Windmühlenberg	15	15	0	1A	B-Plan 1162, WA	Reihenhausgebiet im Bereich alter Dorfstrukturen „L“
13	Brenningstraße (Arsterdamm) 	200	0	200	3B	B-Plan 671, GR, Verkehr Änderung nötig	Zentral gelegenes Baugebiet mit Geschossbauten Rückbau der Straßenverkehrsfläche „L“
14	Kattenturmer Heerstraße	20	0	20	3B	-	Dichte Ergänzungsbebauung nahe der Hauptverkehrsstraße Kattenturmer Heerstraße „L“
15	Soester Straße	30	10	20	2B	-	Baugebiet mit verschiedenen Bauformen an Seitenstraße
16	Kattenescher Weg 71	15	15	0	1B	-	Einfamilienhausgebiet in unmittelbarer Nähe der Ochtrum „L“
17	Beginenlande	60	0	60	3B	B-Plan 597, WR	Ergänzungsbebauung in historisch bedeutsamer Siedlung
		918	429	489			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Huchting



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	29.853
Fläche:	1.372,8 ha
Einwohner / km²:	2.174
Durchschnittsalter:	44,6 Jahre
Haushalte:	14.779
Ø Haushaltsgröße:	2,02 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	335
- in Einfamilienhäusern:	215
- in Mehrfamilienhäusern:	120

Beschreibung

Huchting besteht aus den Ortsteilen Mittelshuchting, Sodenmatt, Kirchhuchting und Grolland und hat ca. 30.000 Einwohner.

Der Stadtteil ist stark durch seine Wohnfunktion geprägt. Nach dem Krieg entstand ab 1953 umfangreicher sozialer Wohnungsbau. In Grolland befindet sich das größte zusammenhängende Stadtgebiet, das nach einer einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Konzeption in der Tradition des Heimatstils errichtet worden ist. Es stellt in dieser Geschlossenheit ein charakteristisches Beispiel des bremischen Siedlungsbaus der 1930er Jahre dar.

Das Roland-Center bildet das Versorgungszentrum Huchtings. Auf Grund der Nähe zum Flughafen ist der Stadtteil von Fluglärm betroffen, auch die Bahnlinie und die B 75 nach Oldenburg sind Quellen von Lärmemissionen im Stadtteil.

Huchting verfügt über große Erholungsgebiete wie zum Beispiel den Park Links der Weser und am Sodenmattsee sowie wichtige Naturschutzgebiete entlang der Brokhuchtinger Landstraße.

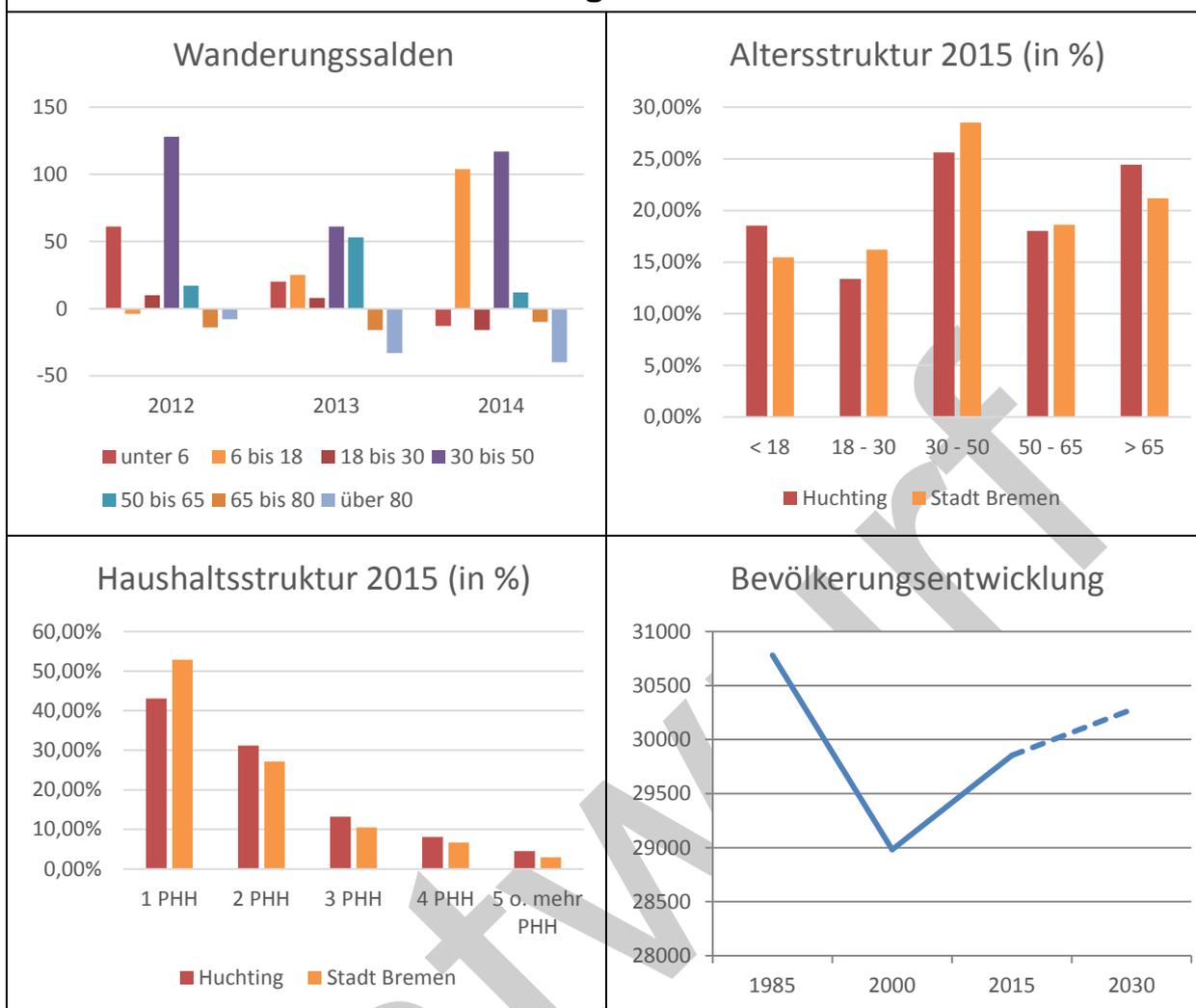
Entwicklung

Huchting ist durch hohe Wanderungsgewinne, in erster Linie durch den Zuzug von Familien, geprägt. Dem stehen nur geringe Wanderungsverluste gegenüber. Die Altersstruktur zeigt überdurchschnittliche Anteile an unter 18-Jährigen sowie über 65-Jährigen. Damit einher geht ein unterdurchschnittlicher Anteil an Einpersonenhaushalten. Der überdurchschnittliche Anteil an Mehrpersonenhaushalten geht nicht zuletzt auf den Zuzug z.B. von Spätaussiedlern zurück. Der Stadtteil hat immer wieder große Integrationsleistungen von Neubremern erbracht. Das Quartiersbildungszentrum Robinsbalje stärkt die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und mit der Wilhelm-Wagenfeld-Schule verfügt Huchting über eine wichtige Bildungseinrichtung auch über Bremens Grenzen hinaus.

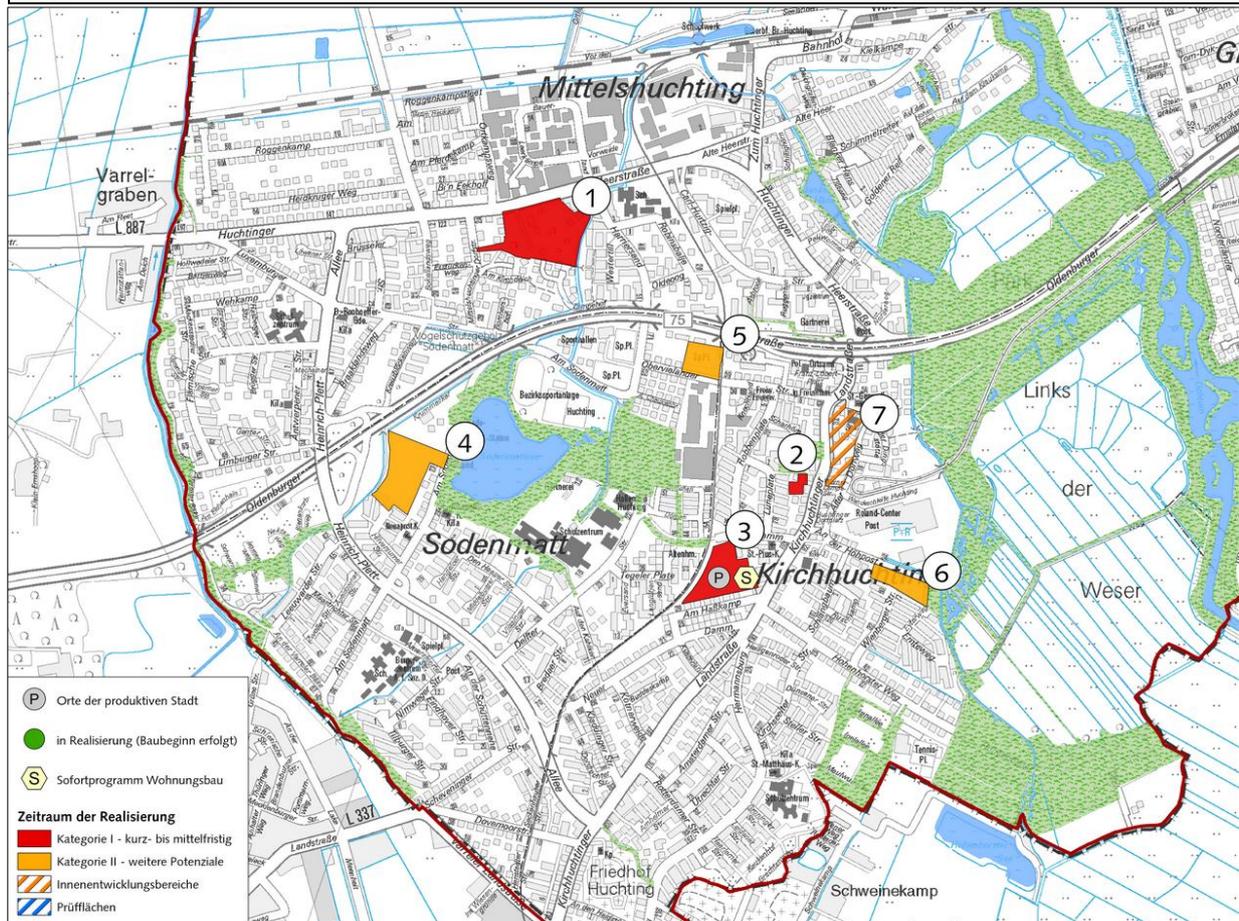
Potenziale

In Huchting dominieren die mittel- bis langfristigen Wohnbaupotenziale sowie das mittlere Preisniveau. Als kurz- und mittelfristige Potenziale finden sich der Lampehof und das ehemalige Schulgrundstück am Willakedamm, das zu einem gemischten Quartier entwickelt werden kann.

Statistiken zum Stadtteil Huchting



Bauflächen im Stadtteil Huchting



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Huchtinger Heerstraße	80	60	20	1A	B-Plan 2178, in Vorbereitung	Ergänzende Bebauung im noch erhaltenen Dorfbereich Huchtings „L“
2	Kirchhuchtinger Landstraße I	20	0	20	3B	B-Plan 2474, MI im Verfahren	Innenentwicklungsprojekt in Kirchhuchting nahe Roland-Center
3	Willakedamm	100	50	50	2B	B-Plan 2449, in Vorbereitung	Bebauung mit gemischter Nutzung (gewerblicher Anteil) auf ehemaligem Schulgelände
4	Sodenmattsee West	80	60	20	1B	B-Plan 2187, Planaufstellung	Größeres neues Quartier, überwiegend mit Einfamilienhäusern „L“
5	Obervielander Straße	15	15	0	1B	-	Kleines Reihenhausesgebiet / Entwicklung muss mit den Belangen der benachbarten Betriebe abgestimmt werden.
6	Eyterweg	20	20	0	1B	-	Kleines Reihenhausesgebiet „L“
7	Kirchhuchtinger Landstraße II	20	10	10	2B	B-Plan 2474, im Verfahren	Bestandsentwicklung entlang der Kirchhuchtinger Landstraße „L“
		335	215	120			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Woltmershausen



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	14.278
Fläche:	538,6 ha
Einwohner / km²:	2.649
Durchschnittsalter:	43,0 Jahre
Haushalte:	7.996
Ø Haushaltsgröße:	1,78 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	455
- in Einfamilienhäusern:	300
- in Mehrfamilienhäusern:	155

Beschreibung

Der Stadtteil besteht aus den Ortsteilen Woltmershausen und Rablinghausen und hat ca. 14.000 Einwohner. Damit gehört er zu den kleineren Stadtteilen Bremens. Der Stadtteil liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind von großen altindustriellen Flächen sowie dem Hohen-Torshafen geprägt. In den anschließenden Teilen dominieren lockere Einfamilienhaus- und Geschosswohnsiedlungen. Woltmershausen bietet einen hohen Freizeitwert durch große Parkanlagen direkt an der Weser. Hier findet sich auch ein renaturierter Sandstrand und ein Spielort Wassergarten für Kleinkinder.

Entwicklung

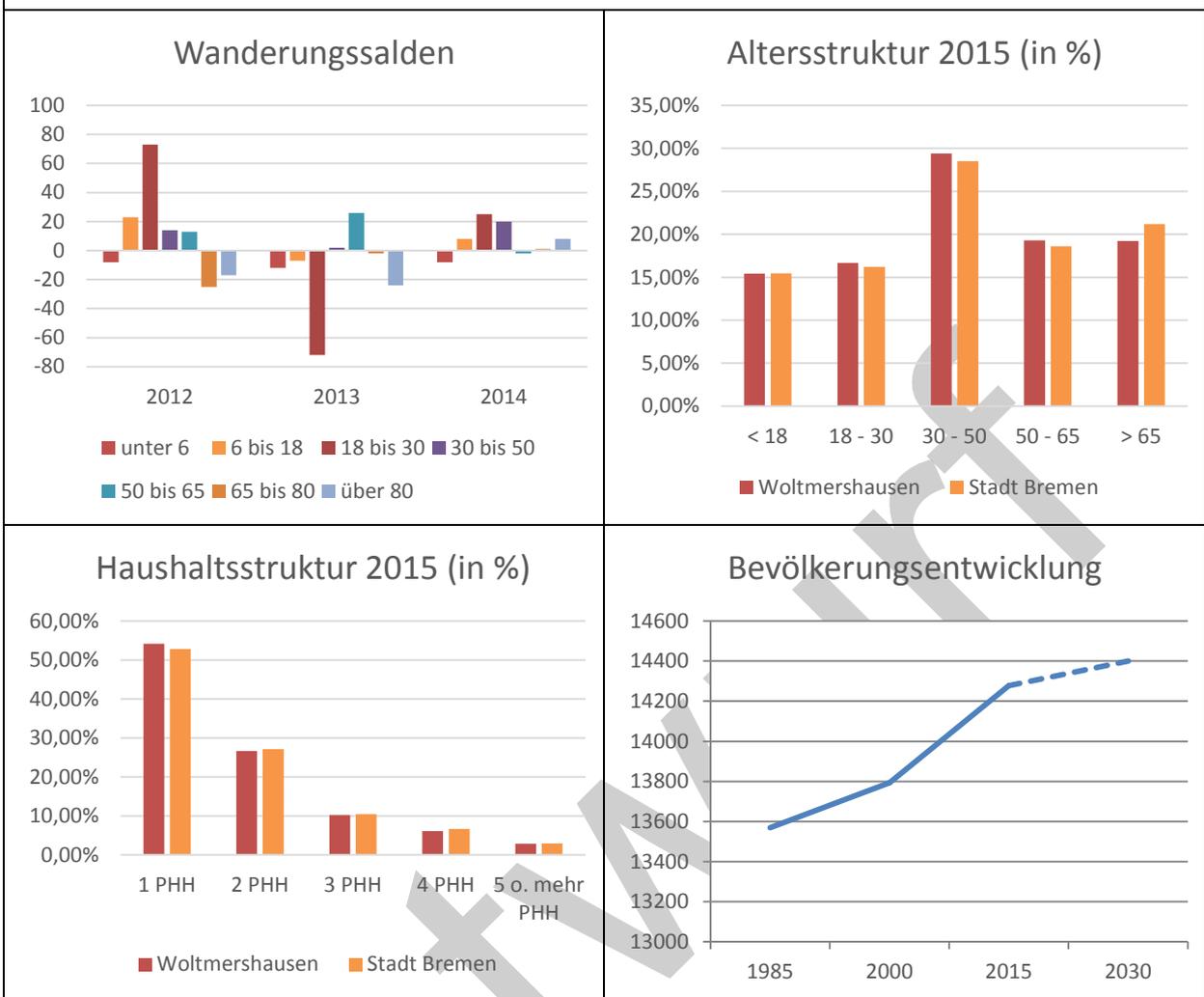
Woltmershausen weist derzeit nur geringe Wanderungsgewinne auf, allerdings bei insgesamt auch sehr geringen Wanderungsverlusten. Die Altersstruktur ist durchschnittlich, der Anteil der 30 bis 50-Jährigen ist leicht erhöht, der der über 65-Jährigen leicht unterdurchschnittlich. Auch die Haushaltsstruktur zeigt ein eher durchschnittliches Bild mit einem leicht erhöhten Anteil an Einpersonenhaushalten.

Potenziale

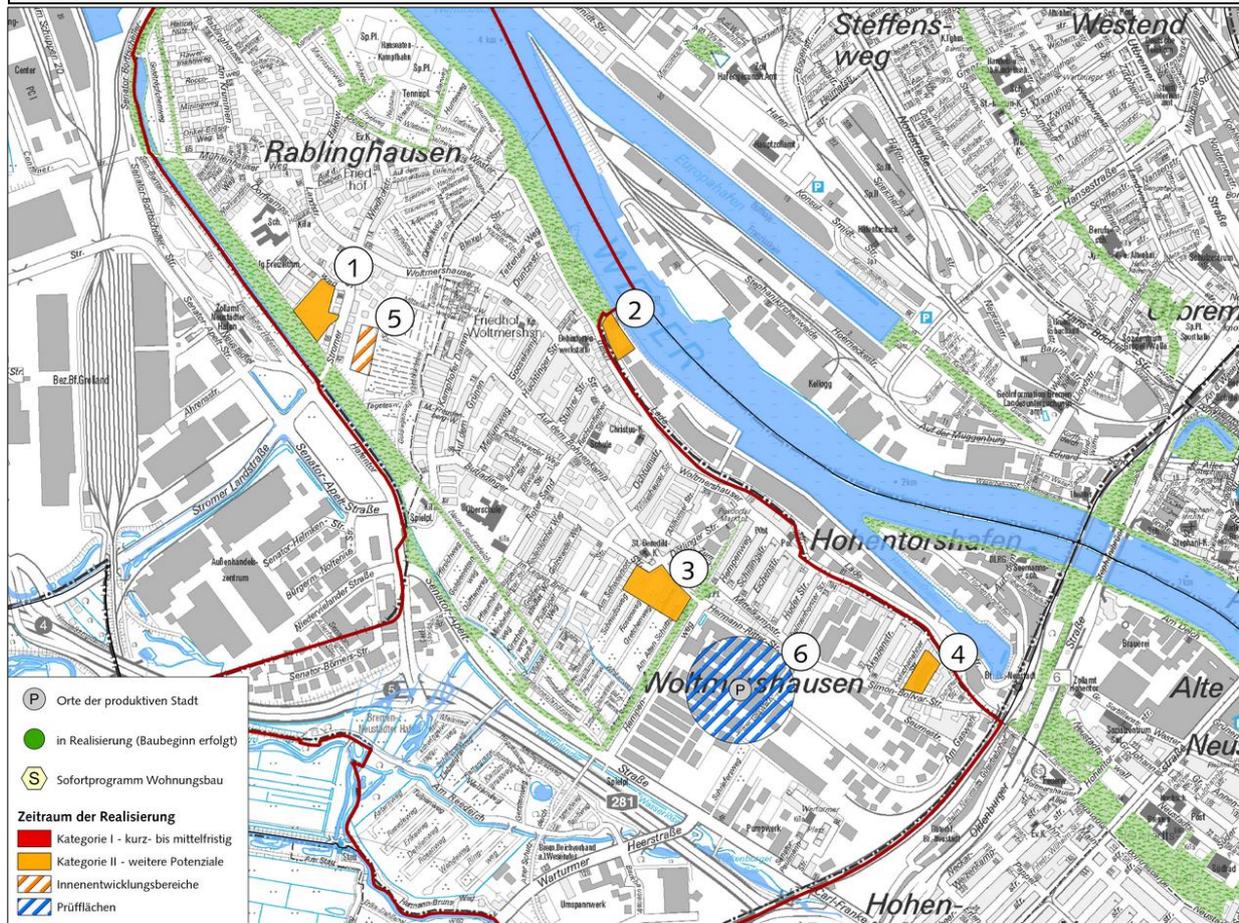
Das Zigaretten-Brinkmann-Gelände und das ehemalige Gaswerksgelände stellen zusammen einen der wichtigsten Entwicklungsbereiche im südlichen Bremen dar. Sie sollen vielfältigen neuen städtischen Nutzungen zugeführt werden, zu denen auch Wohnen gehören kann. Darüber hinaus existieren in Woltmershausen derzeit nur kleinere Wohnbaupotenziale. Durch die Innenstadtnähe ist mit einem weiteren Aufwertungsprozess zu rechnen, in dem verstärkt auch Einzelflächen der Innenentwicklung (Baulücken) eine Rolle spielen.

Es existieren mittel- bis langfristige Wohnbaupotenziale der Kategorie II bei mittlerem Preisniveau. Größere kurz- und mittelfristige Potenziale gibt es derzeit nicht.

Statistiken zum Stadtteil Woltmershausen



Bauflächen im Stadtteil Woltmershausen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Dorfkampsweg	60	20	40	2B	FNP Wohnbau	Mögliches neues Quartier, das auch Einfamilienhäuser vorsehen könnte „L“
2	Conver-Gelände	40	0	40	3A	Kein BP	Prüfung auf ehem. Conver-Gelände; Klärung des Hochwasserschutzes „L“
3	Auf dem Bohnenkamp	80	80	0	1B	Kein BP FNP – Wohnbau	Mögliches neues Quartier, das an die benachbarte Reihenhausbebauung anschließen könnte „L“
4	Simon-Bolivar-Straße	60	40	20	2B	B-Plan 2413, WA	Quartier, das an die vorhandene Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau anschließt
5	Stromer Straße / 2te Reihe	15	15	0	1B	B-Plan 558, GE Änderung nötig	Mögliche Ergänzung eines Einfamilienhausgebietes durch eine zweite Reihe
6	Vorderes Woltmershausen	200	0	200	3B	B-Plan 1937, Planaufstellung für Neuentwicklung erforderlich; siehe Weißfläche im FNP	Ehem. Brinkmann- und SWB-Gelände im FNP als Prüffläche dargestellt; stellt weiterhin einen gewerblichen Standort dar, für den erste Konzeptionen einer umfangreichen Weiterentwicklung (breites Nutzungsspektrum) in einem Beteiligungsprozess entwickelt werden. „L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe
		455	155	300			



Beschreibung

Strom ist ein dörflich geprägter Ortsteil mit Landwirtschaft und keinem Stadtteil zugeordnet. In Strom findet sich das Bremer Güterverkehrszentrum mit Anschluss an die BAB 281. Windkraftanlagen prägen das Landschaftsbild mit Strom verfügt vor allem über umfangreiche Naturschutz- und Erholungsflächen in der Ochtumniederung.

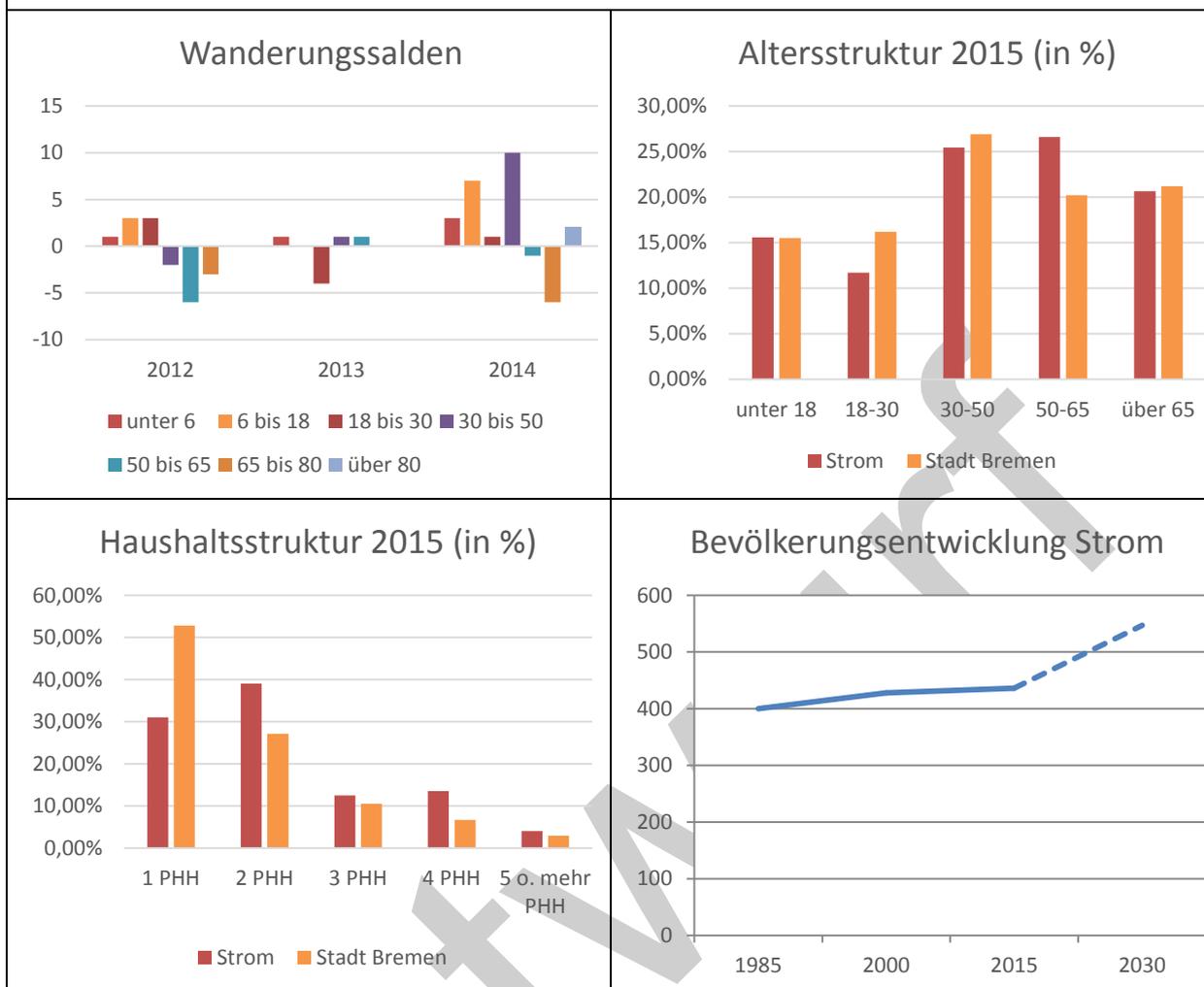
Entwicklung

Der dörfliche Charakter des Ortsteils soll erhalten bleiben. Dafür ist zur Gewährleistung einer Eigenentwicklung auch weiterhin die Bereitstellung von zusammenhängenden Bauflächen notwendig. Dies ist mit dem Baugebiet an der Stromer Landstraße in einem gewissen Umfang möglich. Die im Flächennutzungsplan enthaltene B 212n soll eine Entlastung des Verkehrs auf der Stromer Landstraße bewirken.

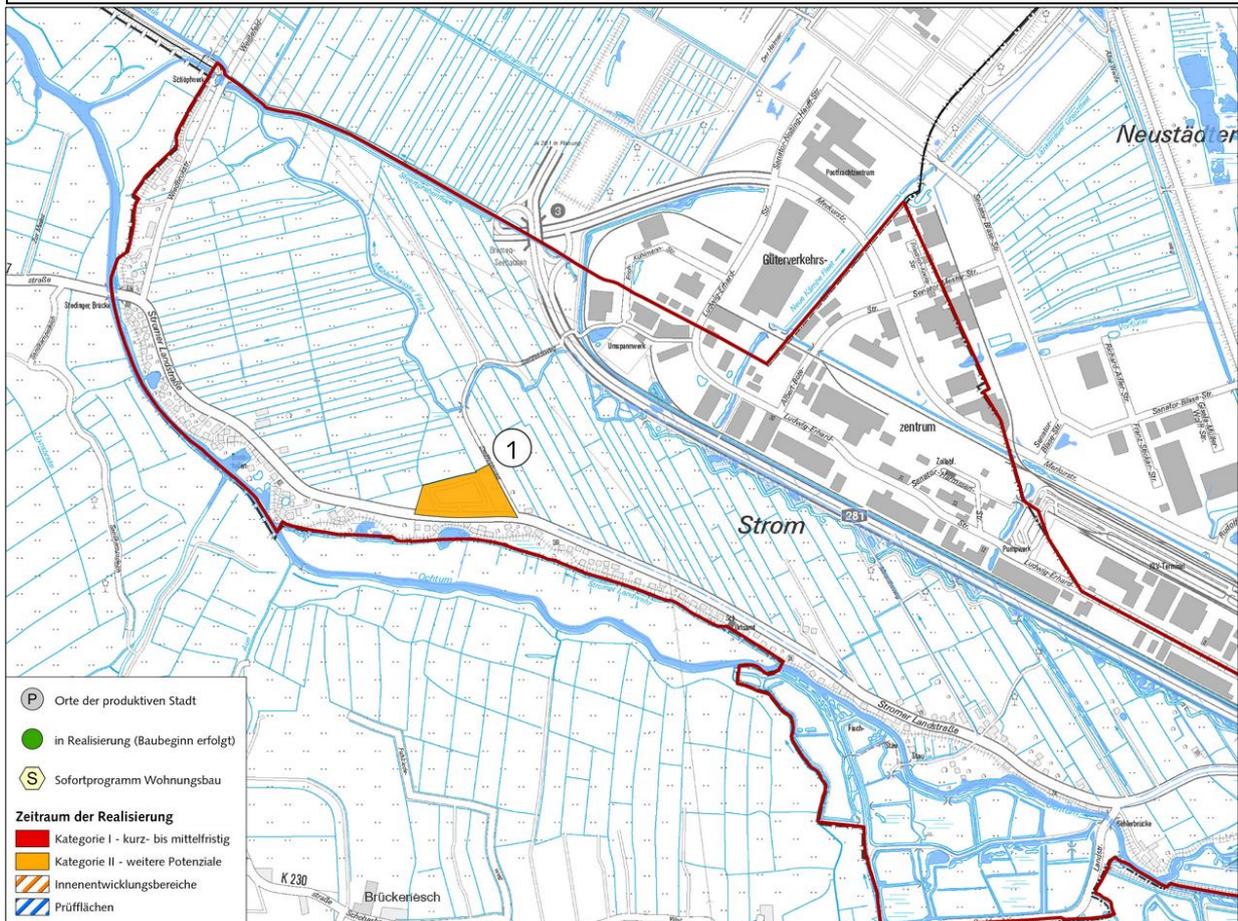
Potenziale

In Strom finden sich kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale an der Stromer Landstraße, die in einem mittel-gehobenem Preisniveau realisiert werden können. Dieses Angebot wird durch einzelne Bauplätze im Siedlungsbereich ergänzt. Strom verfügt über eine Schule und eine aktive Dorfgemeinschaft.

Statistiken zum Ortsteil Strom



Bauflächen im Ortsteil Strom



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Stromer Landstraße	80	80	0	1A	B-Plan 1885, WA, WR Neuer B-Plan	Einfamilienhausgebiet „L“ „L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe
		80	80	0			

Ortsteil Seehausen



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	1.058
Fläche:	1.110,2 ha
Einwohner / km²:	95
Durchschnittsalter:	43,1 Jahre
Haushalte:	493
Ø Haushaltsgröße:	2,16 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	0
- in Einfamilienhäusern:	0
- in Mehrfamilienhäusern:	0

Beschreibung

Seehausen ist ein dörflich geprägter Ortsteil an der Weser, der keinem Stadtteil zugeordnet ist. Die Kläranlage in Seehausen, das Güterverkehrszentrum, Windkraftanlagen und die BAB 281 sowie die gegenüberliegenden Stahlwerke prägen den Ortsteil neben seiner Wohnfunktion maßgeblich.

Seehausen ist geprägt von der Wasserlage mit Weser, Ochtum, Ochtumsperrwerk und Hasenbürener Yachthafen und verfügt über umfangreiche Naturschutz- und Erholungsflächen.

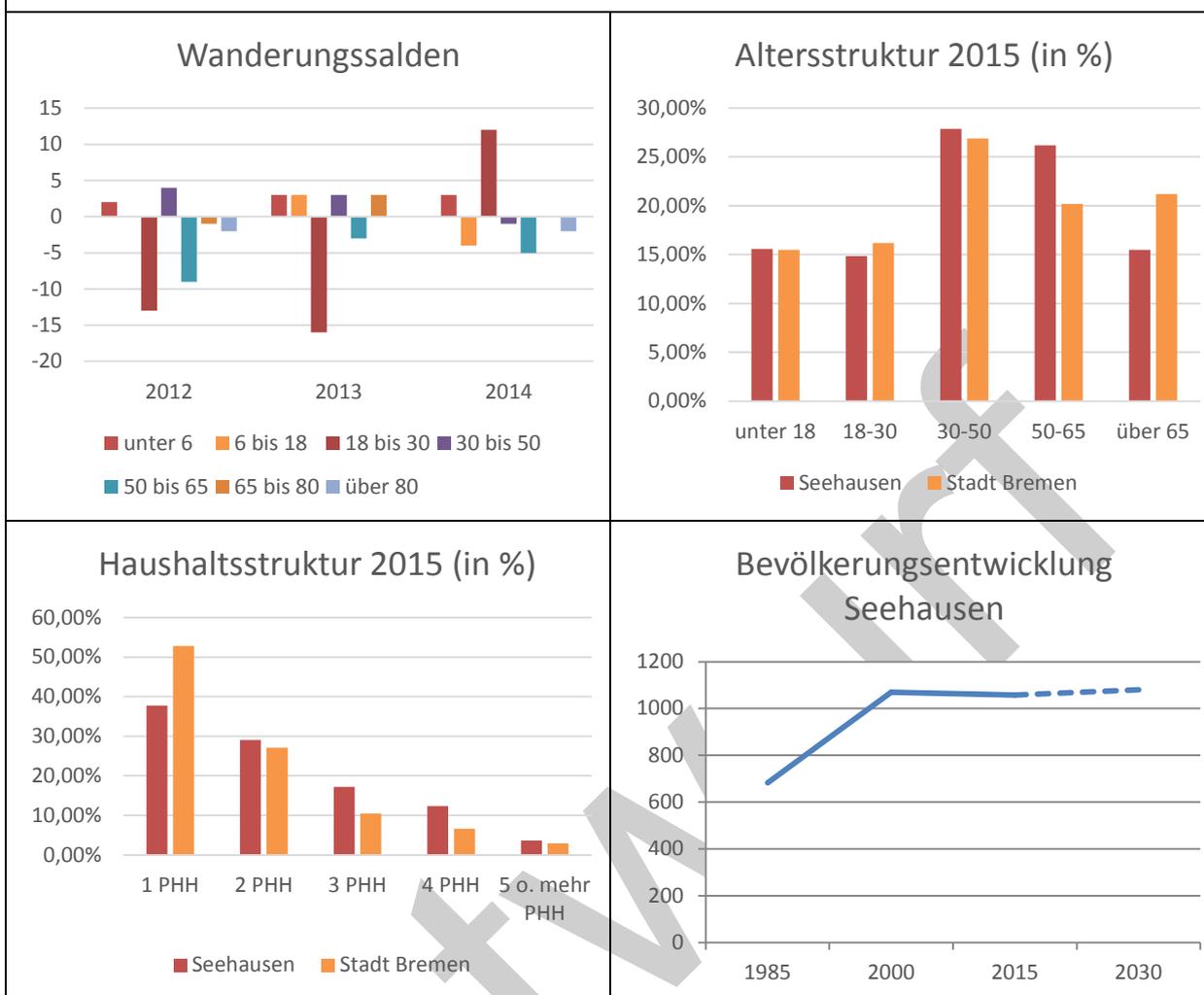
Entwicklung

Der dörfliche Charakter des Ortsteils soll erhalten bleiben. Eine Eigenentwicklung ist mit den vorhandenen Freiflächen und Baulücken nur in geringem Umfang möglich.

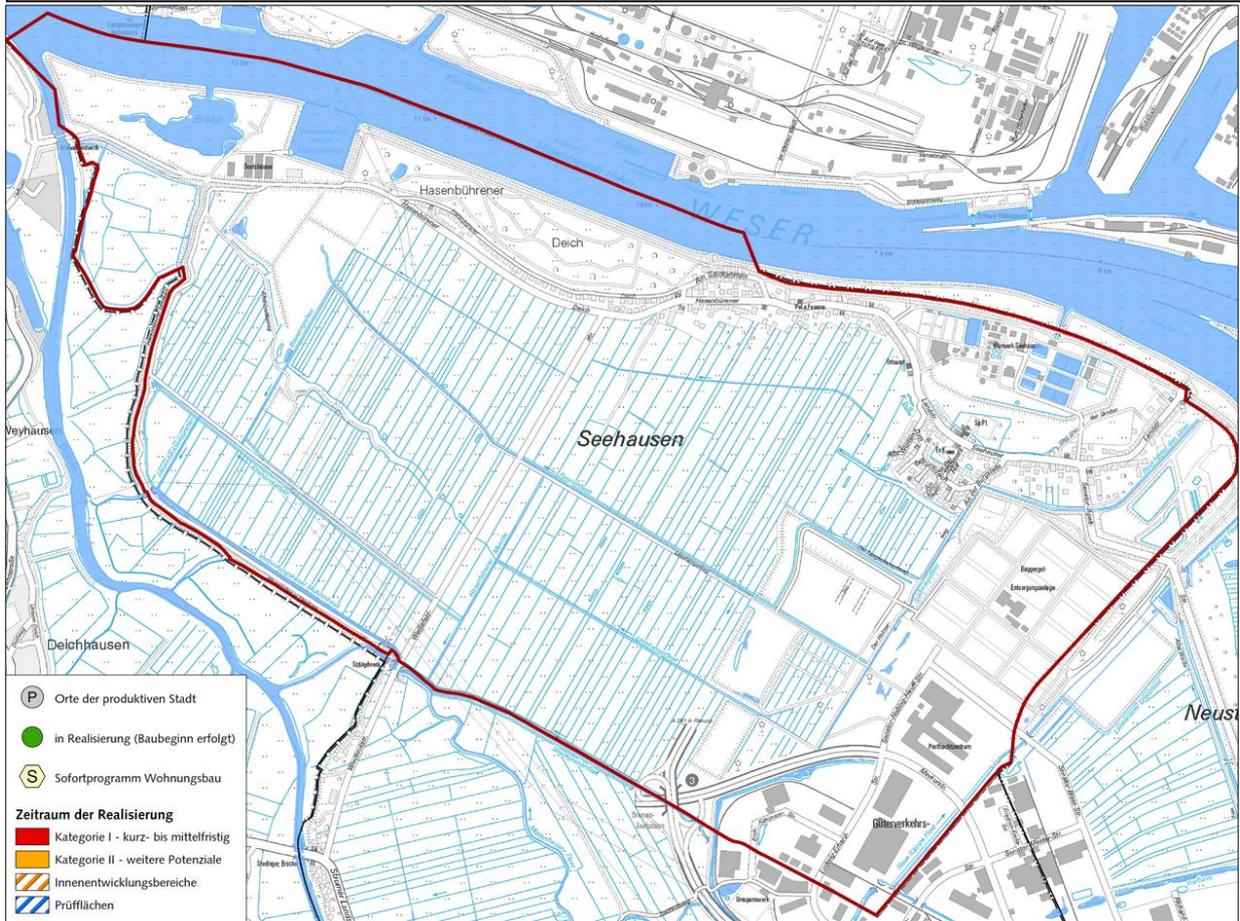
Potenziale

In Seehausen sind keine größeren Bauflächen vorgesehen. Ein Angebot besteht durch einzelne Bauplätze im Siedlungsbereich und soll der Eigenentwicklung dienen.

Statistiken zum Ortsteil Seehausen



Bauflächen im Ortsteil Seehausen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung

Stadtteil Östliche Vorstadt



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	29.549
Fläche:	333,7 ha
Einwohner / km²:	8.847
Durchschnittsalter:	42,6 Jahre
Haushalte:	19.585
Ø Haushaltsgröße:	1,54 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.130
- in Einfamilienhäusern:	-
- in Mehrfamilienhäusern:	1.130

Beschreibung

Der Stadtteil Östliche Vorstadt besteht aus den Ortsteilen Steintor, Fesenfeld, Peterswerder und Hulsberg.

Das Steintor bildet zusammen mit dem im Stadtteil Mitte gelegenen Ortsteil Ostertor das sogenannte Viertel. Die Flaniermeile „Vor dem Steintor“ ist die Verlängerung des zentralen Ostertorsteinweges mit Straßencafés, Gastronomie, Einzelhandel, Kino und weiteren Einrichtungen.

Die Pauliner Marsch verfügt über umfangreiche Sportflächen. Hier befinden sich u. a. das Weserstadion, das Stadionbad und der Sportgarten, der für junge Menschen attraktiv ist. An die Pauliner Marsch grenzt das sehr attraktive Wohngebiet Peterswerder an. Im Hulsberg-Viertel werden auf den freiwerdenden Flächen des neu geordneten Klinikums Bremen-Mitte zahlreiche neue Wohnungen entstehen.

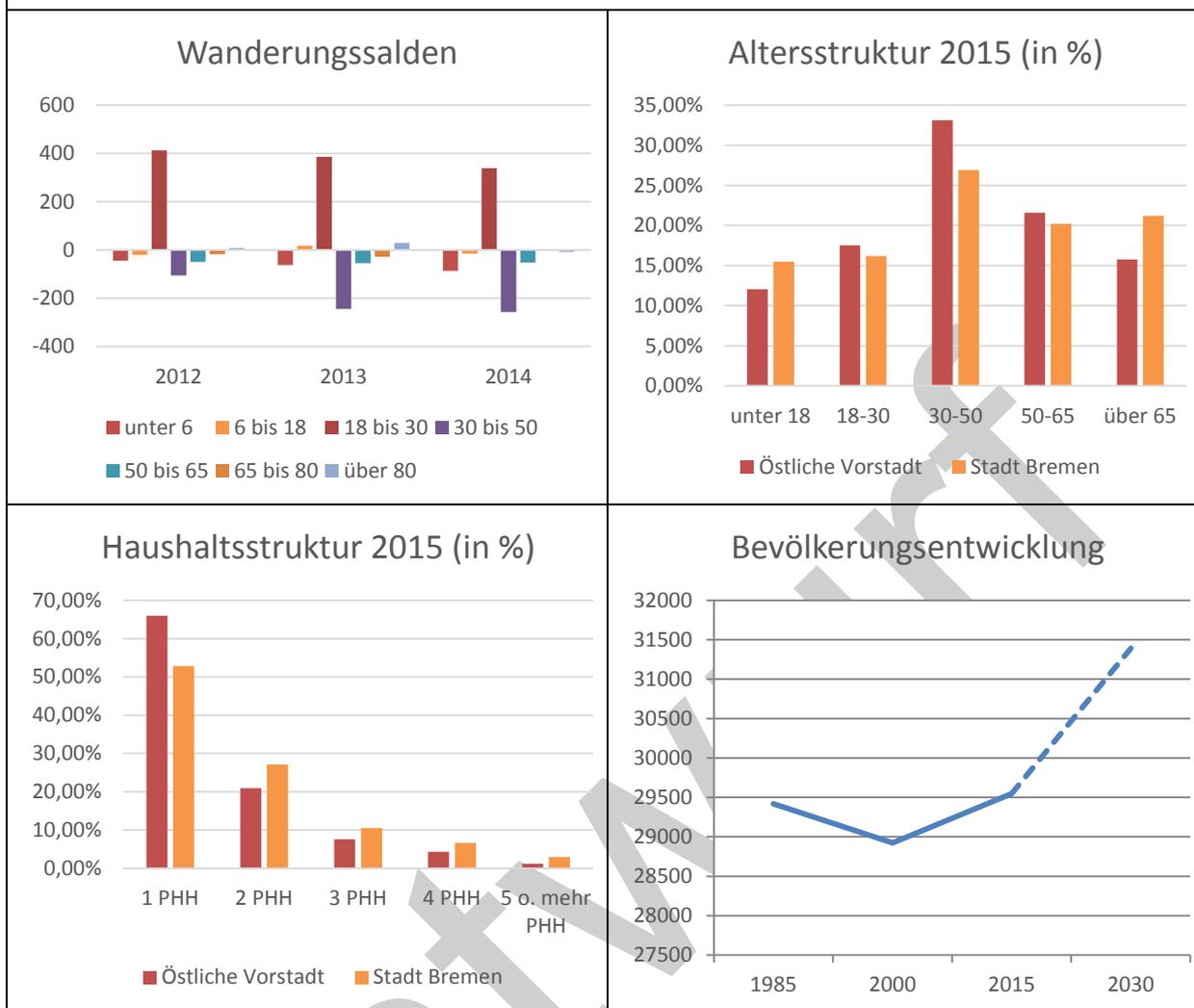
Entwicklung

Die Östliche Vorstadt ist als junger Stadtteil durch eine hohe Wanderungsdynamik und einen hohen Anteil von Personen im erwerbsfähigen Alter geprägt. Einpersonenhaushalte und ein hoher Anteil von Paaren ohne Kinder dominieren den Stadtteil. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist steigend.

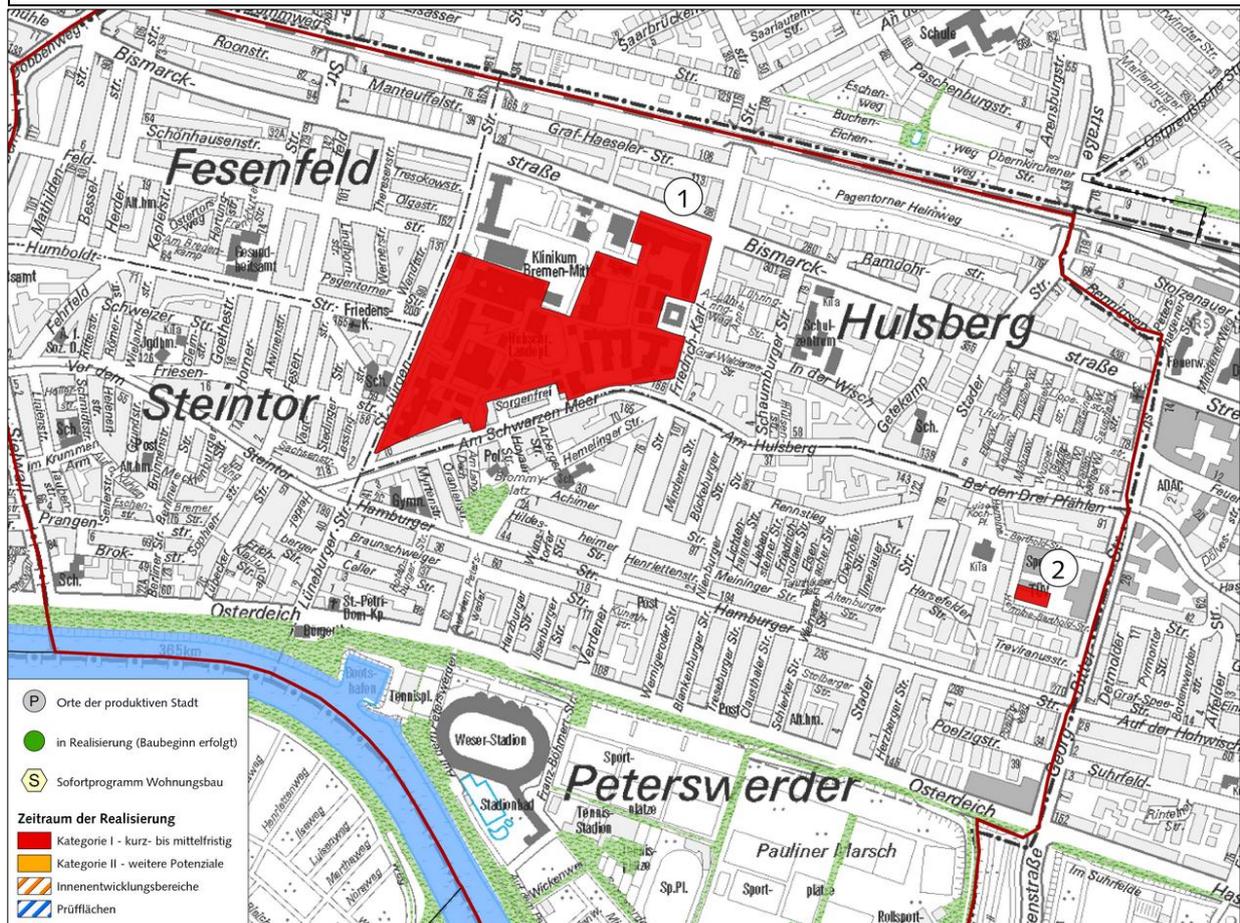
Potenziale

Das Neue Hulsberg-Viertel auf dem Gelände des St.-Jürgen-Krankenhauses ist die größte innerstädtische Entwicklungsfläche und soll ein neues Quartier mit unterschiedlichen Bautypen und Wohnformen für verschiedenste „urbane“ Bevölkerungsgruppen bilden. Es gehört zur Kategorie der kurz- und mittelfristigen Potenziale mit einem mittleren bis gehobenem Preisniveau, aber auch einem hohen Anteil geförderter Wohnungen.

Statistiken zum Stadtteil Östliche Vorstadt

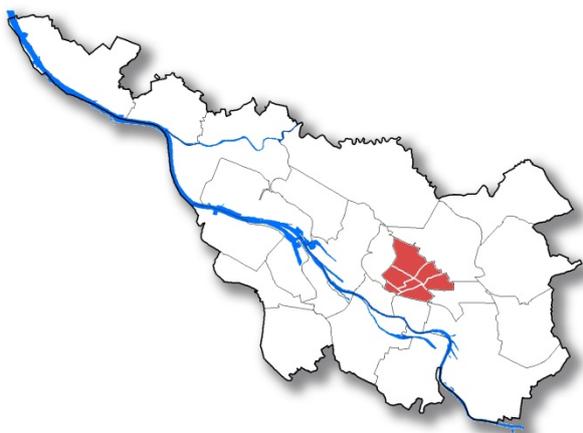


Bauflächen im Stadtteil Östliche Vorstadt



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Neues Hulsberg Viertel	1.100	0	1.100	3B	B-Plan 2450, WA, MI B-Plan-Verfahren läuft	Urbanes Wohnquartier auf ehemaligen Klinikflächen „L“
2	Hermine-Berthold-Straße	30	0	30	3B	B-Plan 2471, B-Plan Verfahren läuft	Arrondierung des neu entstandenen Wohnquartiers in urbaner Lage mit Nähe zur Weser „L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe
		1.130	0	1.130			

Stadtteil Schwachhausen



Kenngößen

Einwohner (31.12.2015):	38.338
Fläche:	876,4 ha
Einwohner / km²:	4.376
Durchschnittsalter:	45,5 Jahre
Haushalte:	23.587
Ø Haushaltsgröße:	1,68 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	235
- in Einfamilienhäusern:	25
- in Mehrfamilienhäusern:	210

Beschreibung

Der Stadtteil Schwachhausen besteht aus den sieben Ortsteilen Neu-Schwachhausen, Bürgerpark, Barkhof, Riensberg, Radio Bremen, Schwachhausen und Gete.

Mit dem Bürgerpark in Zentrumsnähe und dem Stadtwald liegt die zweitgrößte zusammenhängende Parkanlage Bremens in Schwachhausen. Daneben befinden sich weitere kulturelle und soziale Einrichtungen in dem beliebten Wohnstadtteil. Dazu gehören das Focke-Museum, der Sendesaal Bremen und das Krankenhaus St.-Josef-Stift.

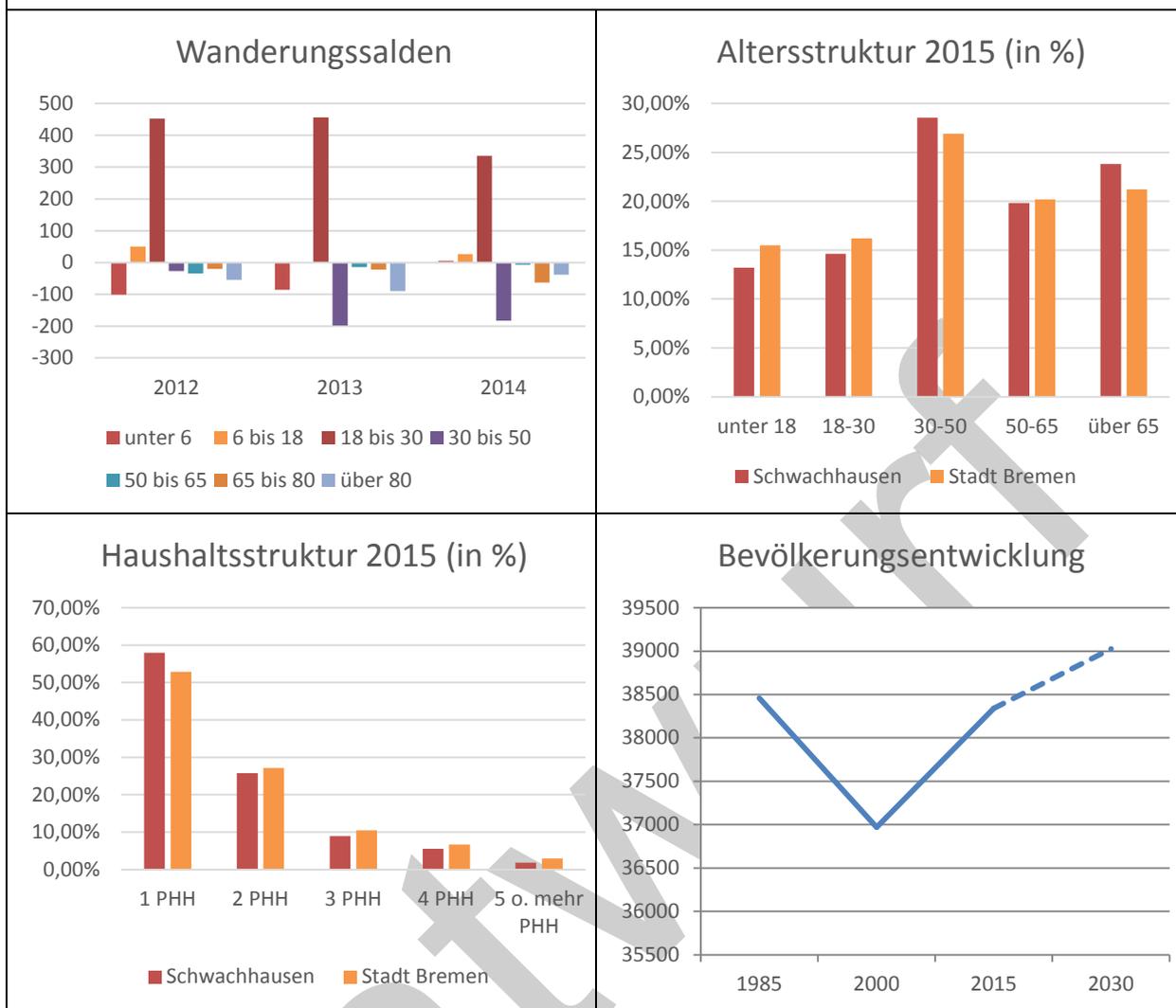
Entwicklung

Die Entwicklung in Schwachhausen ist von einer intensiven Neubautätigkeit im Bestand und auf einzelnen ehemaligen Gartengrundstücken geprägt. Dort entstanden zum Teil für Bremen vergleichsweise höherpreisige Angebote. Gleichzeitig ist aber auch durch die Nähe der Universität bedingt ein erheblicher Zuzug an jüngeren Bürgern im Alter von 18-30 Jahren zu verzeichnen, 30-50-Jährige wandern ab. In Schwachhausen sind Ein-Personenhaushalte überdurchschnittlich vertreten. Die Bevölkerung wird in den nächsten Jahren ansteigen.

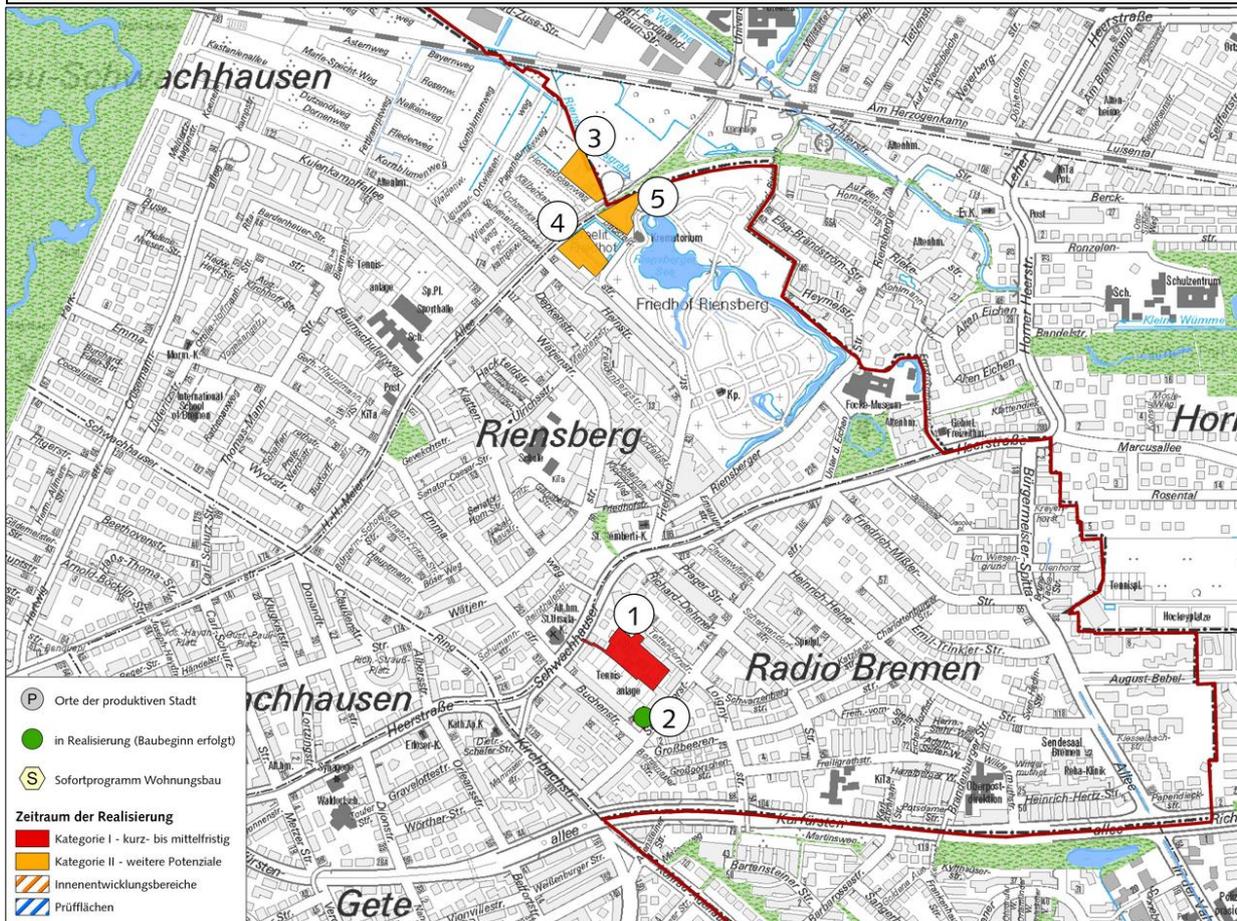
Potenziale

Neben den noch erheblichen Potenzialen in Baulücken dominieren in Schwachhausen eher Wohnbaupotenziale, die mittel- bis langfristig zu realisieren sind. Das Preisniveau ist dort insgesamt als mittel bis gehoben einzustufen, kurz- bis mittelfristig ist die Fläche an der Schwachhauser Heerstraße die größte Entwicklungsfläche, daneben sind die Projekte eher langfristig.

Statistiken zum Stadtteil Schwachhausen



Bauflächen im Stadtteil Schwachhausen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße	50	5	45	3A	B-Plan 2391, B-Plan im Verfahren	quartiersprägende innenstädtische Entwicklungsfläche
2	Scharnhorststraße La Cité	35	0	35	3A	- §34	hochwertige Wohnanlage in integrierter Wohnlage
3	H.-H.-Meier-Allee	60	0	60	2A	B-Plan erforderlich	Kita + Wohnen; Prüfbereich für gemischte Baufläche, d. h., in der Planungskonzeption sind auch Arbeitsstätten in Weiterführung des Technologieparks zu berücksichtigen. „L“
4	H.-H.-Meier Allee / Gärtnerei	40	20	20	2A	B-Plan erforderlich	verkehrsgünstig gelegene größere Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen; Prüfbereich für gemischte Baufläche, d. h., in der Planungskonzeption sind auch Arbeitsstätten in Weiterführung des Technologieparks zu berücksichtigen.
5	Beckfeldstraße	50	0	50	3B	B-Plan erforderlich	Fläche für studentisches Wohnen; Prüfbereich für gemischte Baufläche, d. h., in der Planungskonzeption sind auch Arbeitsstätten in Weiterführung des Technologieparks zu berücksichtigen.
		235	25	210			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe



Beschreibung

Der Stadtteil Vahr entstand größtenteils nach dem Krieg und umfasst die Ortsteile Gartenstadt Vahr, Neue Vahr Nord, Neue Vahr Südwest, Neue Vahr Südost. Zwischen 1957 und 1962 wurden im Rahmen der Bebauung auch die Berliner Freiheit als Zentrum der Neuen Vahr und wichtiges sich weiterentwickelndes Nebenzentrum mit Einzelhandel und Bürgerzentrum, das Aalto-Hochhaus als dessen Wahrzeichen und das 1993 geschlossene Herbert-Ritze-Bad angelegt. An letzterem Standort befindet sich heute das Vitalbad.

Die Vahr ist geprägt durch stark durchgrünte Siedlungen mit Wohnblocks.

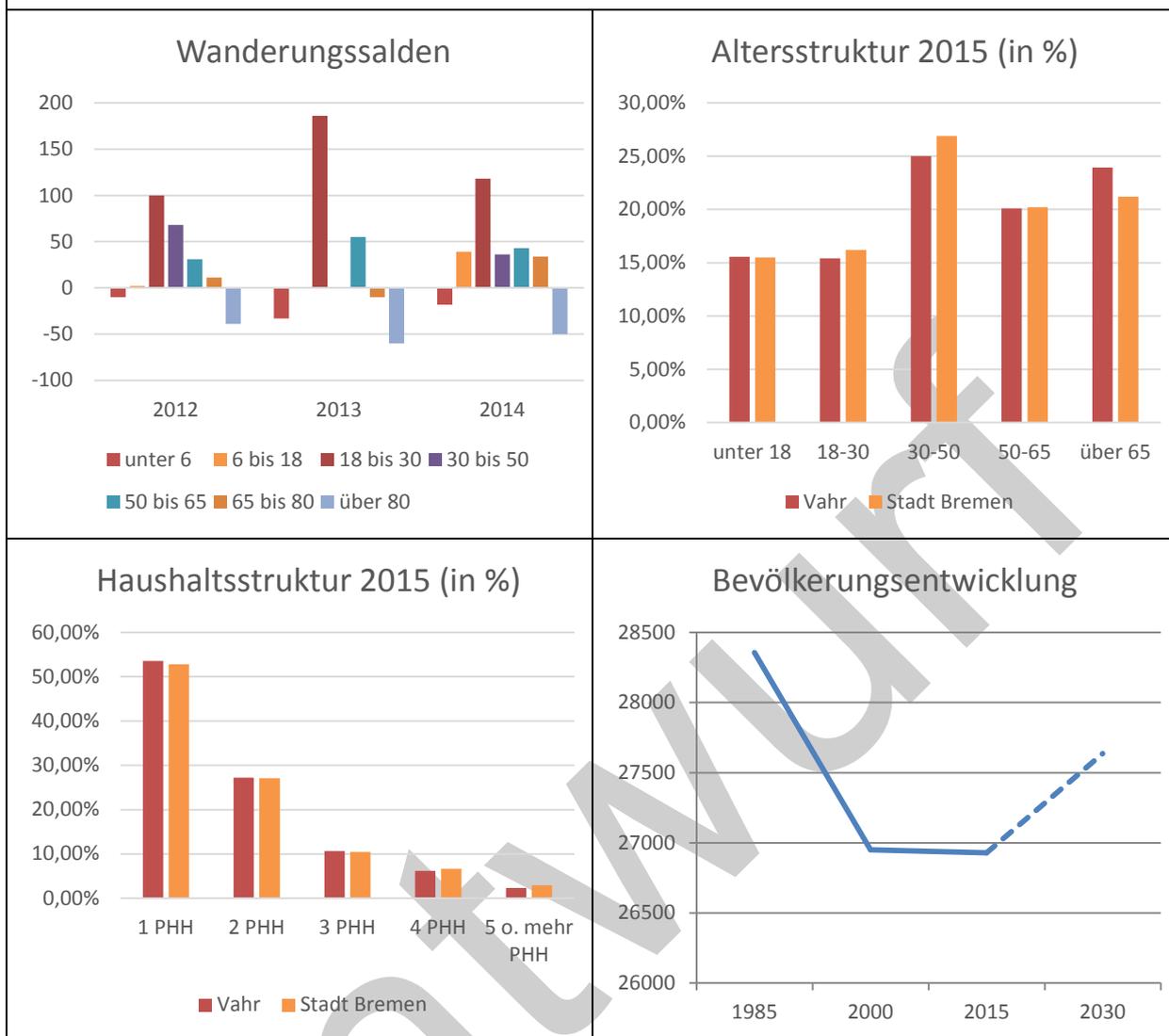
Entwicklung

Die Vahr ist ein Stadtteil mit einem überdurchschnittlichen Anteil über 65-Jähriger und einem unterdurchschnittlichen Anteil 30-50-Jähriger. Das Wanderungssaldo der 18-30-Jährigen ist deutlich positiv. Dies deutet auf eine Erneuerung des Stadtteils hin, die sich auch in Korrespondenz zum benachbarten Rennbahnquartier in Hemeelingen noch fortsetzen kann. Die Bevölkerungsentwicklung war lange rückläufig, jedoch wird bis 2030 eine Bevölkerungszunahme prognostiziert. Die Einpersonenhaushalte überwiegen.

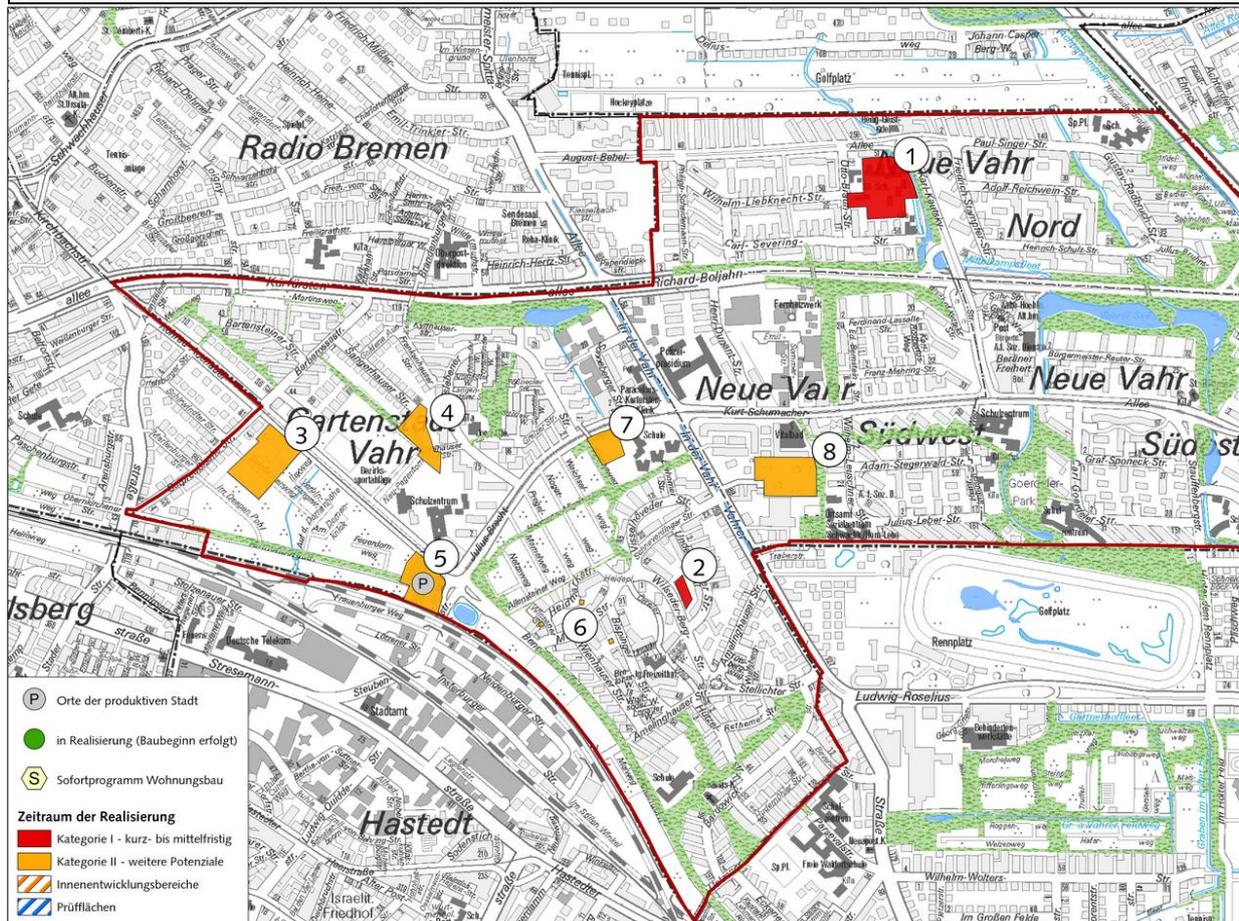
Potenziale

Die mittel- bis langfristigen Wohnbaupotenziale überwiegen in der Vahr, das Preisniveau ist als mittelhoch einzuschätzen. Als kurz- und mittelfristig realisierbare Potenziale sind die Projekte in der Otto-Braun-Straße und östlich der Vahrer Straße sowie Arrondierungen und Potenziale in der Gartenstadt Vahr zu nennen.

Statistiken zum Stadtteil Vahr



Bauflächen im Stadtteil Vahr



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Otto-Braun-Straße	40	40	0	1B	B-Plan 2423, WA Öffentliche Auslegung beendet	Ergänzung der Mehrfamilienhaus-Strukturen mit Reihenhäusern auf ehemaligem Schulgelände „L“
2	Wilseder-Berg-Straße	62	0	62	3B	B-Plan (V+E-Plan 125) im Verfahren	Bestandsentwicklung mit qualitativer Aufwertung und zusätzlichen Wohnungen „L“
3	Konrad-Adenauer-Allee West	80	20	60	3A	B-Plan erforderlich	Weiterführung der städtebaulichen Entwicklung entlang der Konrad-Adenauer-Allee mit gemischten Bautypologien „L“
4	Nordhauser-Straße	20	10	10	2B	B-Plan erforderlich	Arrondierung einer Einfamilienhaus-siedlung in der Gartenstadt Vahr
5	Konrad-Adenauer-Allee Ost	40	0	40	3B	B-Plan erforderlich	Bauliche Akzentuierung des Übergangs zwischen Hastedt und der Vahr notwendig; Auf Grund der Lage gemischte Nutzung plausibel. (P)
6	Gartenstadt Vahr (Bremer Punkt)	27	0	27		B-Plan 2493 im Verfahren	Bremer Punkt „L“
7	Julius-Brecht-Allee / In der Vahr	30	0	30	3B	B-Plan erforderlich	Mögliche Ergänzung der Gartenstadt Vahr „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
8	Östlich Vahrer Straße / Am Herbert-Ritze-Bad	60	60	0	1B	B-Plan 2096, WR	Wohnungsbaufläche für Reihenhäuser-Bebauung
		359	130	229			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Entwurf

Stadtteil Horn-Lehe



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	26.141
Fläche:	1.405,0 ha
Einwohner / km²:	1.861
Durchschnittsalter:	44,5 Jahre
Haushalte:	13.448
Ø Haushaltsgröße:	1,83 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.556
- in Einfamilienhäusern:	10
- in Mehrfamilienhäusern:	1.546

Beschreibung

Der Stadtteil Horn-Lehe besteht aus den Ortsteilen Horn, Lehester Deich und Lehe. Hier befinden sich der Rhododendron-Park mit der Botanika, die Universität Bremen mit dem Fallturm, der Technologiepark und das Science-Center Universum. Diese Einrichtungen machen Horn-Lehe zu einem jungen, innovativen und dynamischen Stadtteil, der zudem über umfangreiche Erholungs- und Naturschutzflächen wie den Unisee und das Hollerland verfügt.

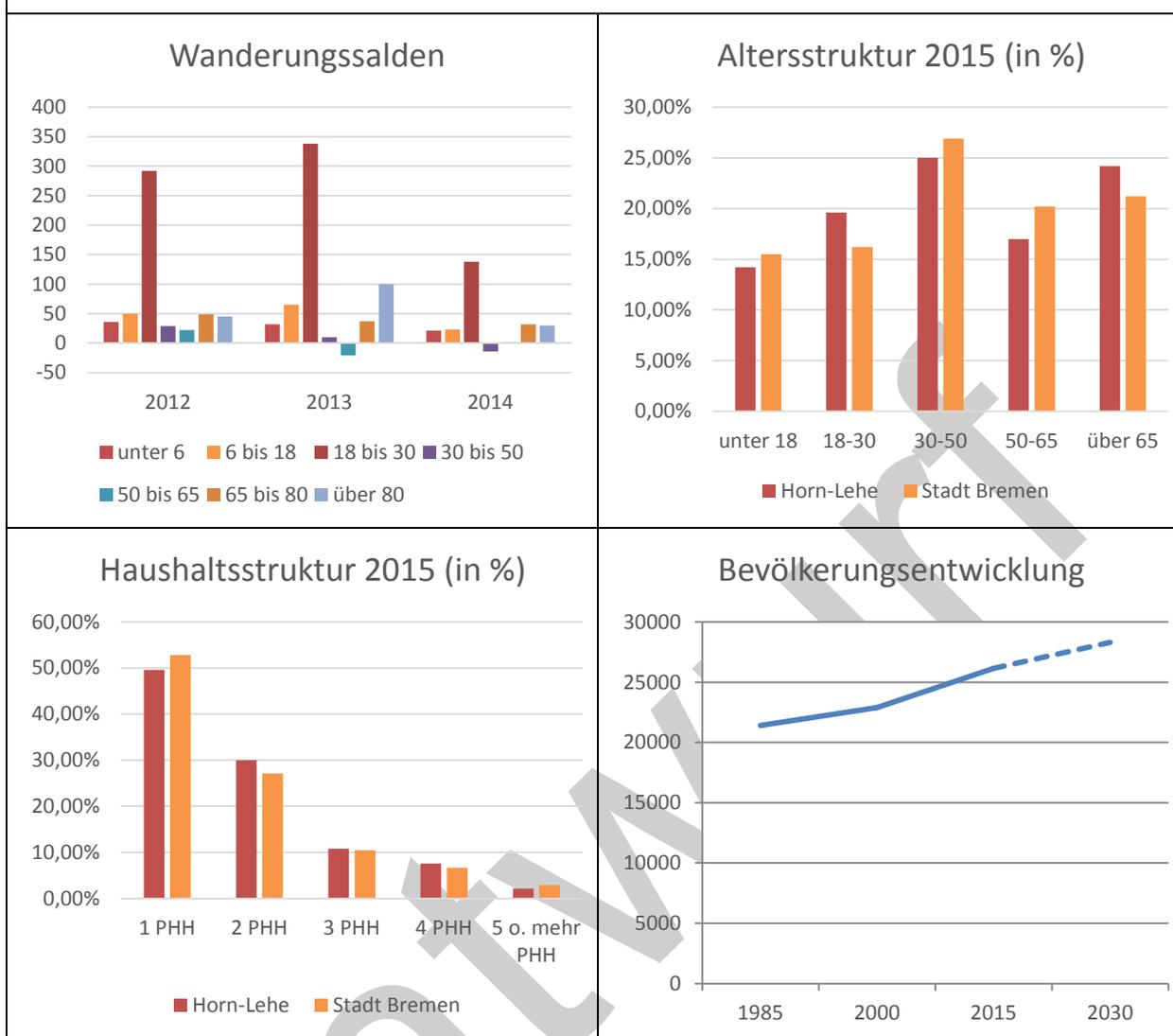
Entwicklung

Auf Grund der Universität hat der Ortsteil Lehe einen hohen Anteil ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten. Hier dominieren junge Erwachsene im Ausbildungsalter. In den Ortsteilen Horn und Lehester Deich findet sich dagegen ein überdurchschnittlicher Anteil von Ehepaaren und älteren Erwerbstätigen und Rentnern. Das in Bau befindliche und teilweise schon bezogene Mühlenviertel trägt zu einem weiteren Aufwertungsprozess des Stadtteils bei. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zeigt einen leichten Anstieg.

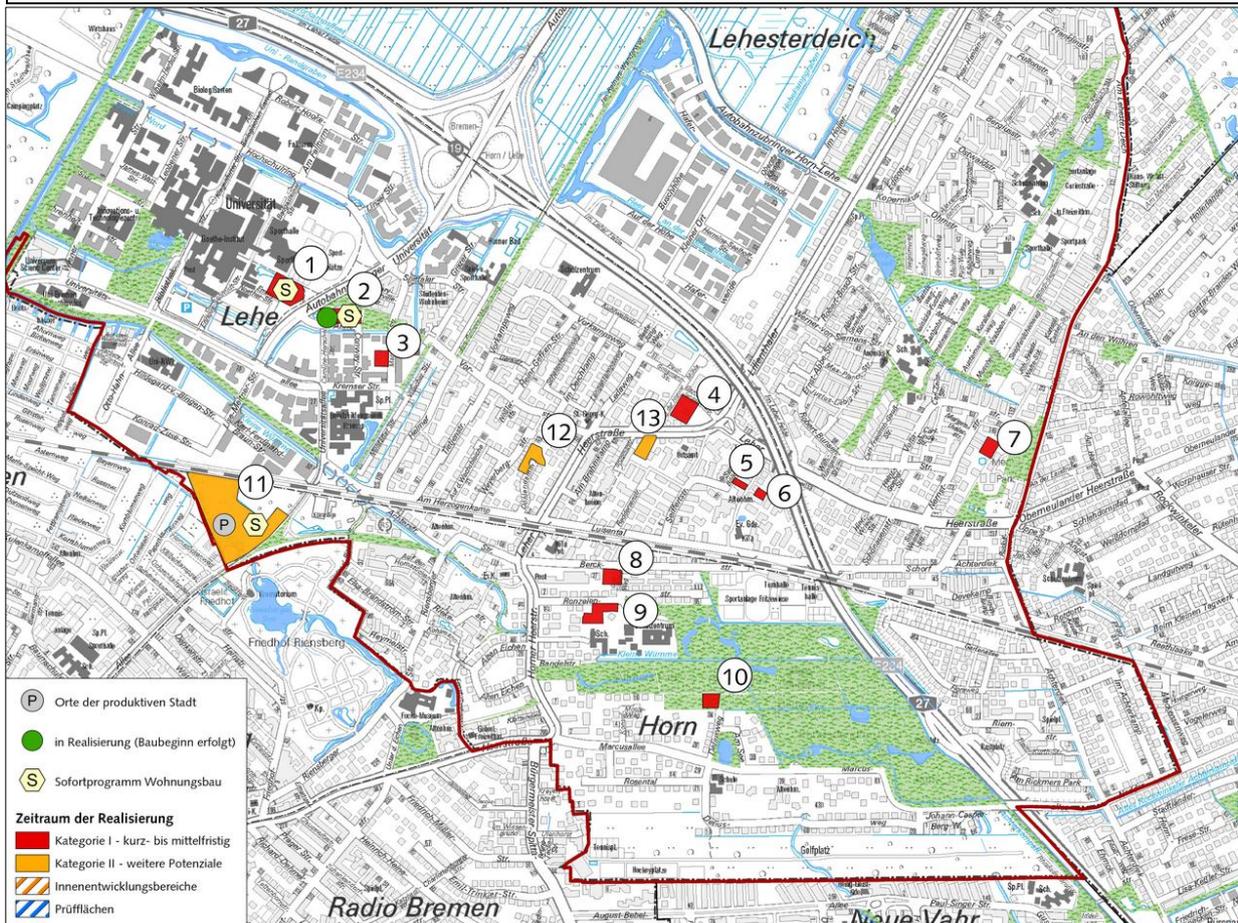
Potenziale

In Horn-Lehe finden sich kurz- und mittelfristig realisierbare Wohnbaupotenziale wie das Mühlenviertel und die Emmy-Noether-Straße. Das Preisniveau ist mittel- bis hochpreisig. Neben der H.-H.-Meier-Allee und dem Mühlenviertel Horn befinden sich weitere Wohnbaupotenziale unter anderem auch für studentisches Wohnen innerhalb des Technologieparks aber auch eine Reihe von kleineren Innenentwicklungsprojekten nahe des Rhododendronparks (Ronzellenstraße und in der Nähe des Nebenzentrums an der Berckstraße).

Statistiken zum Stadtteil Horn-Lehe



Bauflächen im Stadtteil Horn-Lehe



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Emmy-Noether-Straße (S)	400	0	400	3A	B-Plan 2199, SO VE-Plan in Vorbereitung	Fläche für studentisches Wohnen
2	Anne-Conway-Straße 1. + 2. BA (●) (S)	640	0	640	3A	V+E-Plan 24, SO, Änderung notwendig	Wohnturm für studentisches und kostengünstiges Wohnen
3	Mary-Astell-Straße	100	0	100	3A	Änderung notwendig	Fläche für studentisches Wohnen
4	Mühlenviertel Horn II	60	0	60	3A	B-Plan 2300, B-Plan 2439, WA, MI, MK, B-Plan 2439 Normenkontrollklage	Abrundung des neuen Wohnquartiers entlang der Leher Heerstraße „L“
5	Senator-Bölkenstraße I	10	10	0	1A	B-Plan 1899, WA	Lückenschließung in integrierter Lage „L“
6	Senator-Bölkenstraße II	10	0	10	3A	B-Plan 1899, WA	Lückenschließung in integrierter Lage „L“
7	Nernststraße	16	0	16	3A	B-Plan 1814, WA	Lückenschließung in integrierter Lage mit hohen Grünqualitäten „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
8	Berckstraße 27	30	0	30	3A	-	Ergänzung des Nahversorgungszentrums Horn-Lehe mit Wohnangeboten „L“
9	Ronzelenstraße	40	0	40	3A	B-Plan 676, WR	Lückenschließung in integrierter Lage in Nähe zum Rhododendronpark „L“
10	Rhododendronpark Parkplatz	10	0	10	3A	V+E-Plan 17 Parkplatz Planänderung erforderlich	Kleinräumige und hochwertige Arrondierung der Wohnlagen am Rhododendronpark „L“
11	H.-H.-Meier-Allee / Wendeschleife 	200	0	200	3B	-	Perspektivische Wohnungsbaufäche in Nähe zur Universität und zum Technologiepark mit entsprechender Nutzungsprogrammierung; Prüfbereich für gemischte Baufläche, d. h., in der Planungskonzeption sind auch Arbeitsstätten in Weiterführung des Technologieparks zu berücksichtigen. „L“
12	Döhlendamm	20	0	20	3A	B-Plan 295,	mehrere vollerschlossene Baugrundstücke in integrierter Lage „L“
13	Leher Heerstraße	20	0	20	3A	B-Plan 1869, WA, MI	Lückenschließung in der belebten Horn-Leher Geschäftsstraße „L“
		1556	10	1546			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Ortsteil Borgfeld



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	9.218
Fläche:	1.662,9 ha
Einwohner / km²:	554
Durchschnittsalter:	41,8 Jahre
Haushalte:	3.930
Ø Haushaltsgröße:	2,38 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	77
- in Einfamilienhäusern:	77
- in Mehrfamilienhäusern:	-

Beschreibung

Borgfeld ist ein Ortsteil, der keinem Stadtteil zugeordnet ist, aber über einen eigenen Beirat verfügt. Der Ortsteil ist mit großen landwirtschaftlichen Flächen dörflich geprägt und verfügt über die mittlerweile weitgehend realisierten Neubaugebiete Borgfeld-Ost und West. Borgfeld-West war in den vergangenen Jahren eines der wichtigsten Zuzugsgebiete für junge Familien.

Mit der Straßenbahnlinie 4 ist Borgfeld gut an die Innenstadt angebunden. Der Ortsteil verfügt über umfangreiche Erholungs- und Naturschutzflächen wie den Borgfelder Wümmewiesen.

Entwicklung

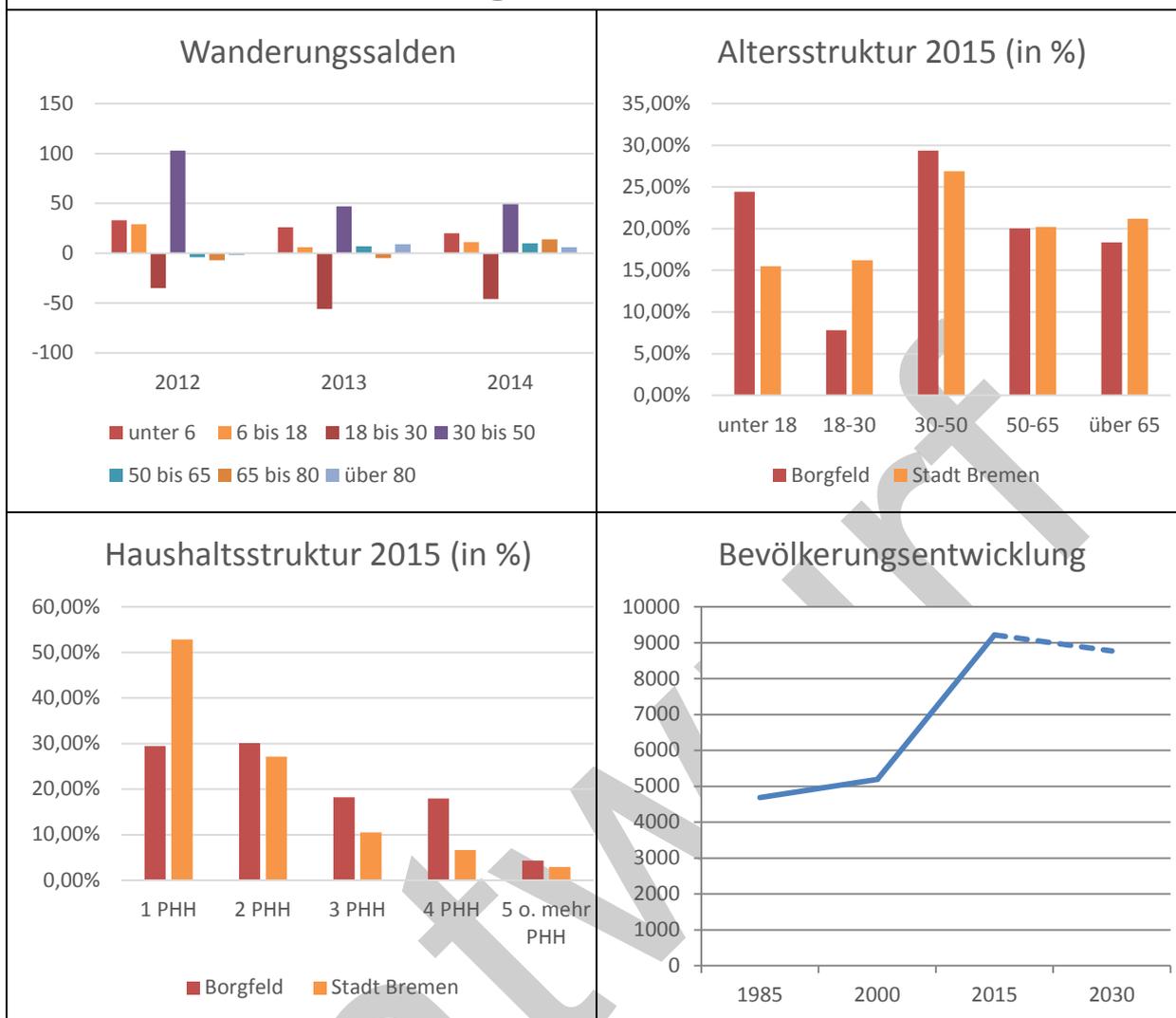
Borgfeld ist auf Grund der neuen Wohngebiete ein junger Ortsteil mit einem sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahlen, der Anteil an Mehrpersonenhaushalten liegt weit über dem Durchschnitt. Borgfeld zeichnet sich durch einen hohen Kinderanteil aus, der Anteil an Paaren ohne Kinder ist deutlich geringer als der Durchschnitt. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist leicht rückläufig.

Potenziale

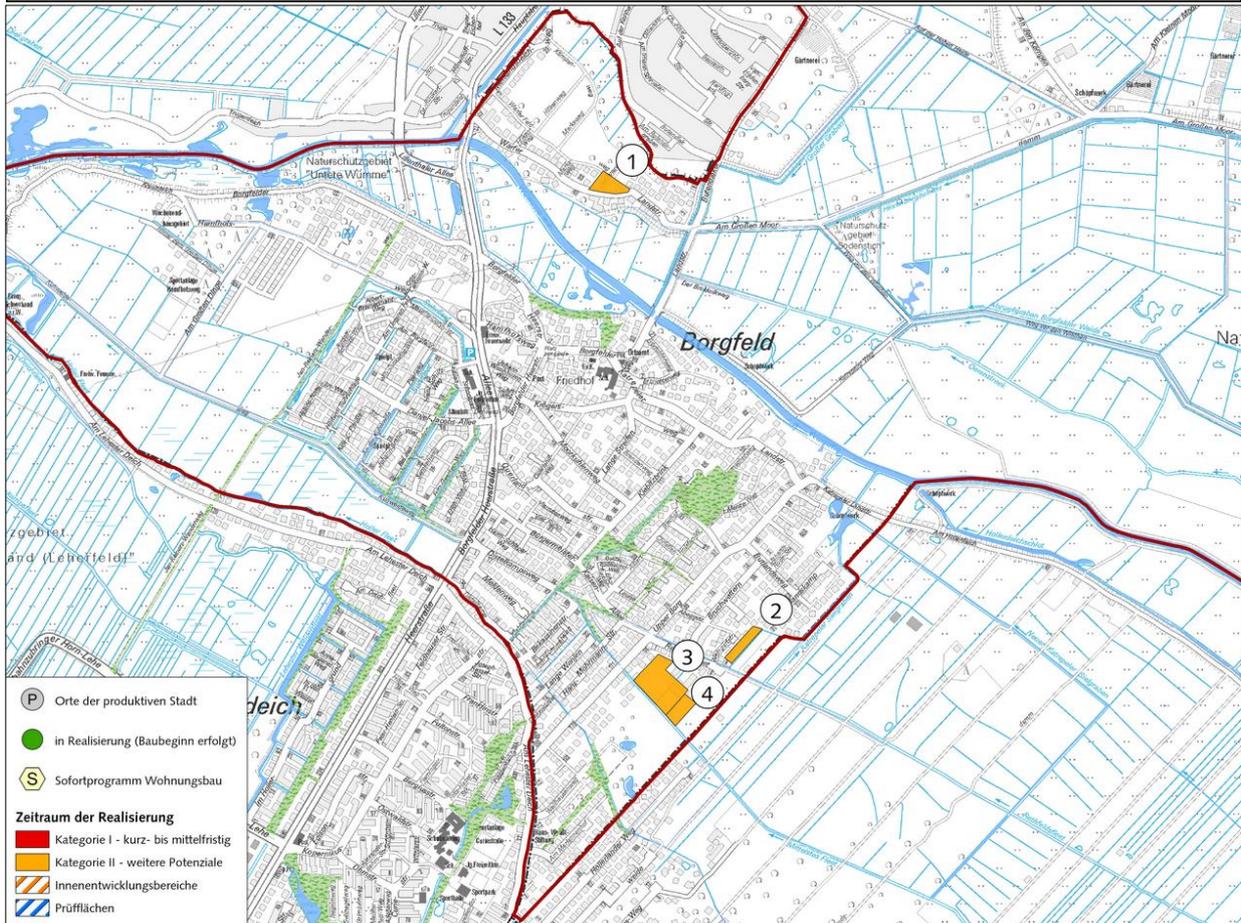
Die wenigen noch verbliebenen Wohnbaupotenziale sind als eher mittel- bis langfristig bei mittel-gehobenem bis gehobenem Preisniveau einzustufen. Kurz- und mittelfristige Potenziale finden sich z. B. im Rethfeldsfleet.

Neben einigen wenigen Grundstücken im Bereich Borgfeld-West befinden sich mehrere Baulücken im Ortsteil.

Statistiken zum Ortsteil Borgfeld



Bauflächen im Ortsteil Borgfeld



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Warfer Landstraße	12	12	0	1A	§ 34	Dorflege am nördlichen Rand Borgfelds „L“
2	Weingartstraße	10	10	0	1A	B-Plan 1986, WR	Arrondierungsfläche für gehobene Borgfelder Wohnlagen
3	Rethfeldsfleet	35	35	0	1A	B-Plan 2132, WA	mögliches Einfamilienhausgebiet in Ortsrandlage „L“
4	Rethfeldsfleet Erweiterung	20	20	0	1A	B-Plan 2132, WA	Erweiterung des Einfamilienhausgebiets in Ortsrandlage „L“
		77	77	0			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Oberneuland



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	13.115
Fläche:	1.844,1 ha
Einwohner / km ² :	711
Durchschnittsalter:	47,6 Jahre
Haushalte:	6.454
Ø Haushaltsgröße:	2,09 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	824
- in Einfamilienhäusern:	429
- in Mehrfamilienhäusern:	395

Beschreibung

Oberneuland ist ein Stadtteil, der nicht in Ortsteile untergliedert ist. Der Ortsteil ist ein Standort für Wohnen des gehobenen Anspruchs mit teilweise dörflichem Charakter. In Oberneuland finden sich umfangreiche Erholungs- und Parkflächen auch im Bereich historischer Anwesen im Ortsteil. Oberneuland verfügt über weitläufige Naturschutzflächen.

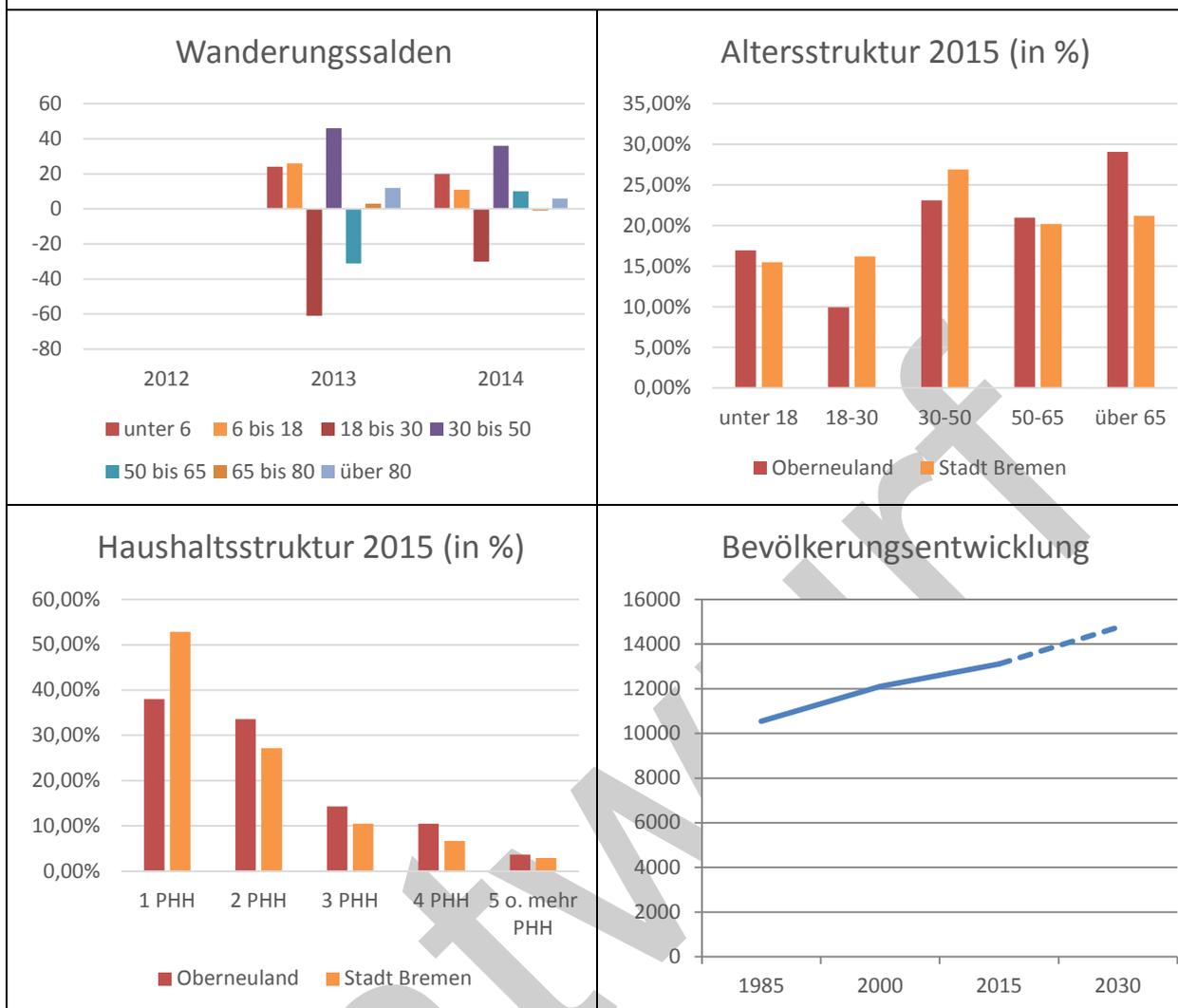
Entwicklung

Oberneuland ist ein Ortsteil mit einem hohen Anteil älterer Menschen, junge Menschen wandern derzeit ab. Der Anteil an Ein-Personenhaushalten ist gering, es dominieren die Mehrpersonenhaushalte. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist auf Grund der Entwicklung neuer Baugebiete leicht steigend, wobei ein Generationenwechsel zu erwarten ist.

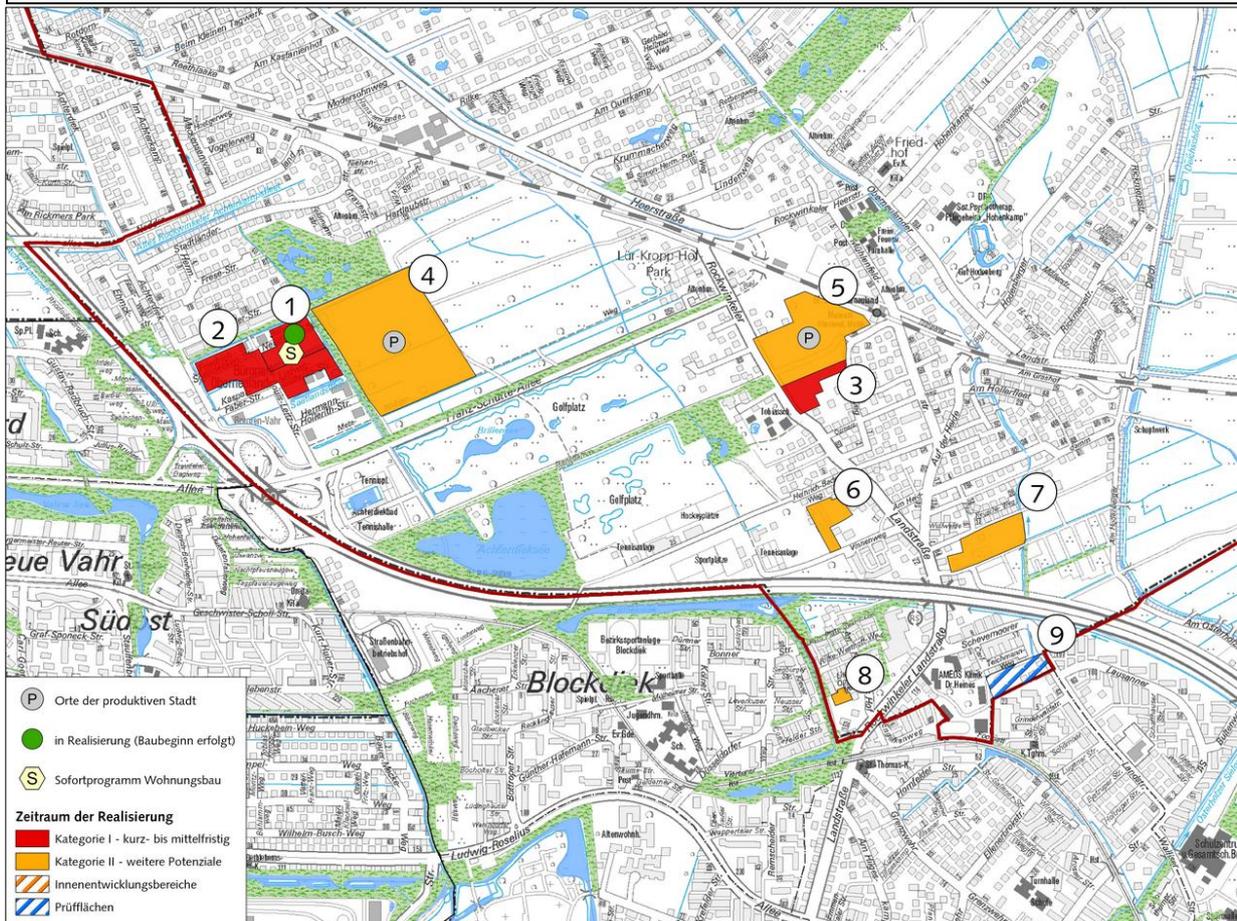
Potenziale

Die Wohnbaupotenziale sind überwiegend mittel- bis langfristig bei mittel-gehobenem bis gehobenem Preisniveau. Umfangreiche kurz- und mittelfristige Potenziale finden sich im Wohn- und Büropark Oberneuland und seiner Erweiterung auch im Geschosswohnungsbau und Mühlenfeld sowie in Baulücken.

Statistiken zum Stadtteil Oberneuland



Bauflächen im Stadtteil Oberneuland



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Wohn-/ Büropark Oberneuland 1 / I.BA ● S	79	79	0	1A	B-Plan 2443, MI	südwestliche Erweiterung des Oberneuländer Siedlungsgebiets in verkehrsgünstiger Lage
2	Wohn- und Büropark Oberneuland 2 / I. BA	150	50	100	2B	B-Plan 2443, MI	Zweite Baustufe des ambitionierten Stadterweiterungsprojektes im 1. BA
3	Mühlenfeld / Mühlenweg	15	15	0	1A	B-Plan 1743, WR	Arrondierung eines Einfamilienhausgebietes nahe der Oberneuländer Mühle / ortspolitisch umstritten „L“
4	Rockwinkeler Achterkampsfleet (Wohn- und Büroparkerweiterung/Wohnpark Oberneuland) II. BA P	400	200	200	2B	- §35	Optionsfläche für einen weiteren Bauabschnitt, neben dem Schwerpunkt Wohnen punktuell auch Büro-/Dienstleistungsgebäude denkbar; u.U. ortspolitisch umstritten; noch kein Planungsrecht gegeben „L“
5	Auf dem Mühlenfelde P	70	40	30	2A	B-Plan 2371, WA, WR	bahnhofsnahe Stadteilerweiterung mit verschiedenen Wohnformen, ggf. Gewerbeanteil /ortspolitisch umstritten „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
6	Vinnenweg	15	15	0	1A	B-Plan 2068, WR	Einfamilienhausgebiet in Ortsrandlage Flüchtlinge „L“
7	Südlich am Heiddamm	50	30	20	2A	B-Plan 2103, WA, WR	Stadtteilerweiterung mit verschiedenen Wohnformen
8	Lisel-Oppel-Weg	15	0	15	3B	B-Plan 2101, WA	Einfamilienhausgebiet in integrierter Lage
9	Carl-Teichmann-Straße	30	0	30	3B	B-Plan 634, Klinik Änderung notwendig	Optionsfläche am Rand der Dr. Heines-Klinikum
		824	429	395			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Entwurf

Stadtteil Osterholz



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	37.554
Fläche:	1.289,6 ha
Einwohner / km ² :	2.911
Durchschnittsalter:	44,3 Jahre
Haushalte:	18.039
Ø Haushaltsgröße:	2,06 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.699
- in Einfamilienhäusern:	573
- in Mehrfamilienhäusern:	1.126

Beschreibung

Der Stadtteil Osterholz besteht aus den Ortsteilen Ellener Feld, Ellenerbrok-Schevemoor, Tenever, Osterholz und Blockdiek.

Neben dem Klinikum Bremen-Ost und dem Einkaufs- und Einzelhandelszentrum Wersepark verfügt Osterholz über umfangreiche Grün- und Erholungsflächen wie z. B. der Osterholzer Feldmark und den Osterholzer Friedhof. Die Großsiedlung Blockdiek schließt in ihrer Bauweise an die Vahr an, in Tenever wurde in den 70er Jahren eine Großsiedlung mit Wohnblocks mit bis zu 21 Etagen gebaut. Insbesondere der Ortsteil Tenever erfuhr einen umfassenden Stadtumbau mit zahlreichen Aufwertungsmaßnahmen und gilt mittlerweile als Beispiel gelungener Integration und Sanierung sowie gelungenen Rückbaus. Mittels aufwändiger Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden die charakteristischen Hochhausbauten nahezu in Neubauzustand versetzt. Zur Aufwertung trug auch die Entwicklung der Gesamtschule Ost bei.

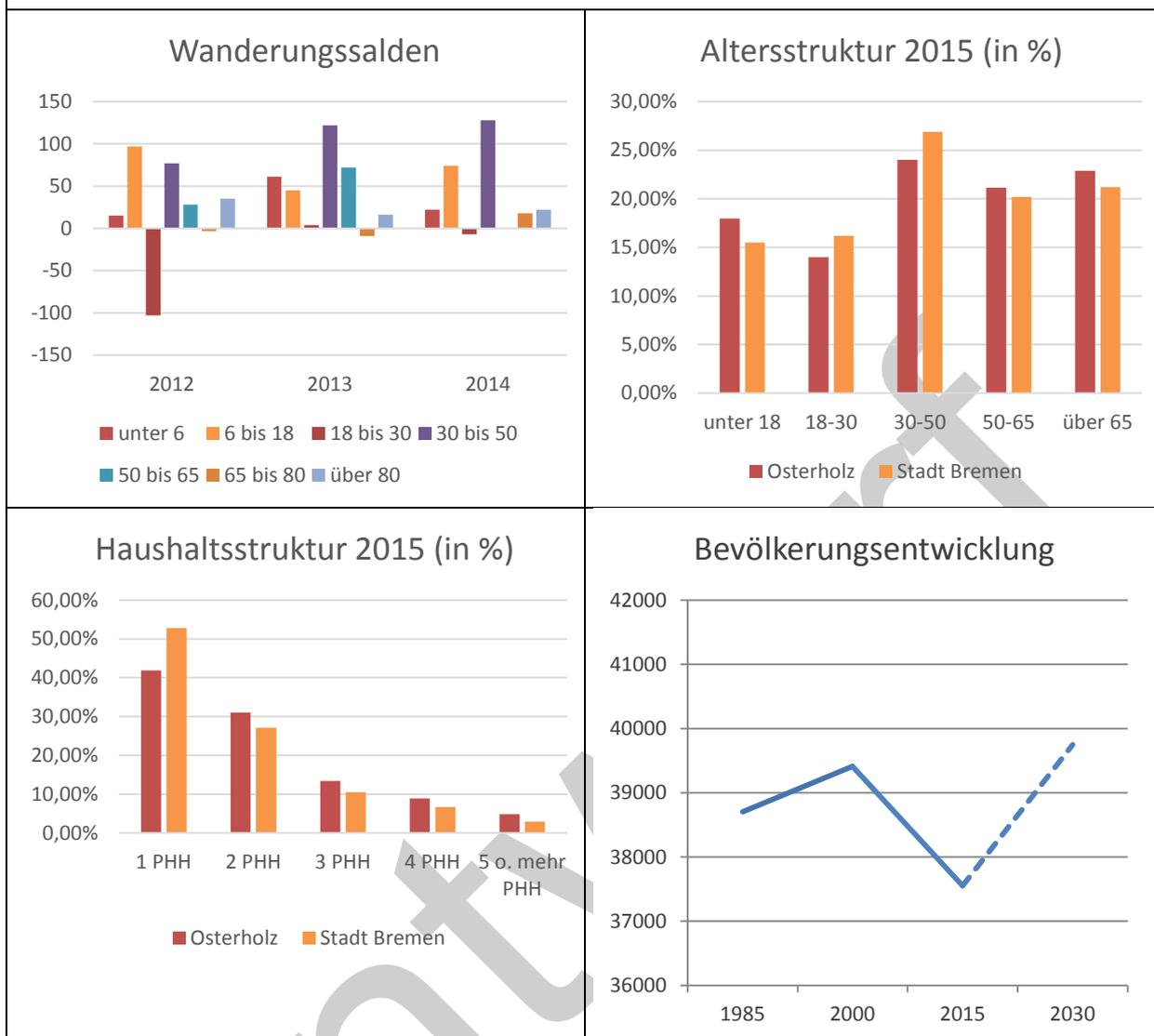
Entwicklung

Osterholz gilt als Stadtteil mit überwiegend älteren Bewohnern und homogenen Bevölkerungsstrukturen. Die Wanderungssalden zeigen eine Zuwanderung von Menschen im mittleren Alter. Der Ortsteil Tenever zeichnet sich durch Schrumpfungsprozesse und Rückbau aus. Attraktive Nutzungen sollen als Grundlage für einen Imagewandel dienen. In diesem Ortsteil finden sich unterdurchschnittlich viele Ein-Personen-Haushalte und wenig Ein-Kind-Haushalte und der höchste Anteil von drei und mehr Kindern. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist leicht steigend.

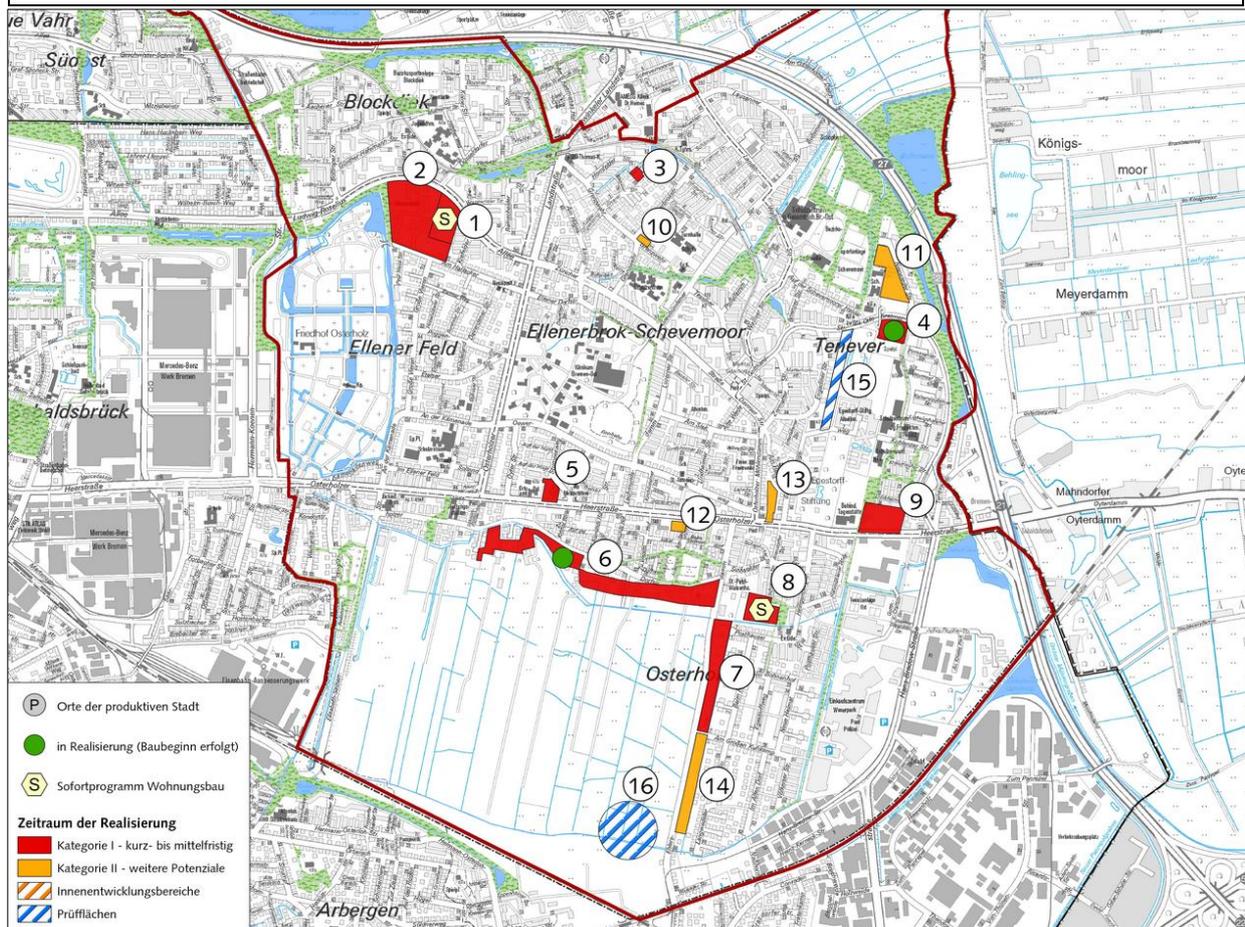
Potenziale

Kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale sind neben weiteren das sozial und ökologisch ambitionierte Projekt Ellener Hof und Flächen östlich des Ehlerdamms, insgesamt ist das Preisniveau mittel bis mittel-gehoben. Perspektivisch wird auch auf einem Teil des Geländes des Klinikums Bremen-Ost ein Wohnbauprojekt entstehen.

Statistiken zum Stadtteil Osterholz



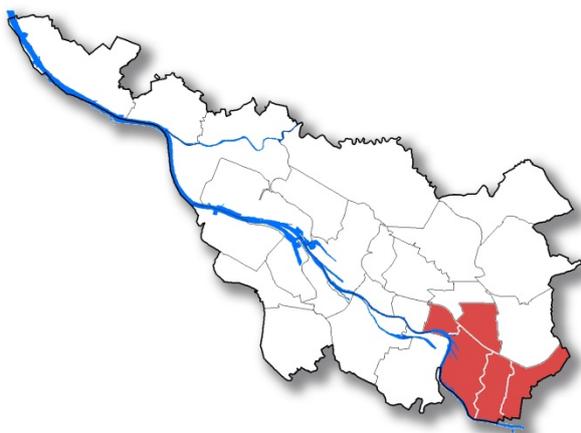
Bauflächen im Stadtteil Osterholz



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Ellener Hof BA 1	200	0	200	3B	B-Plan 610, SO, B-Plan 2459 Planaufstellung	großflächiges Wohnprojekt am Rand eines teilbebauten Grundstücks mit sozialen Nutzungen „L“
2	Ellener Hof BA 2	300	30	270	3B	B-Plan 610, SO B-Plan 2459 Planaufstellung	Weiterentwicklung der mit sozialen Einrichtungen altbebauten Bereiche des Grundstücks „L“
3	St. Gallener Straße	10	0	10	3B	B-Plan 649, WA	Lückenschließung in integrierter Lage
4	Nordquartier Tenever	55	0	55	3B	B-Plan 2396 Planaufstellung	Integrierte Planung mit Wohnen und Kita-Angebot
5	Große Laake	30	10	20	2B	B-Plan 2469, §34 B-Plan erforderlich	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks
6	Südlich Osterholzer Dorfstraße	120	120	0	1A	2436A+B WA, WR	großflächige Arrondierung des Alt-Osterholzer Dorfkerns „L“
7	Östl. Ehlersdamm / Nord	115	115	0	1A	B-Plan 2461, WA	Grundstücksentwicklung entlang der östlichen Grenze der Osterholzer Feldmark „L“
8	Scholener Straße	89	89	0	1B	B-Plan 2329, WA	Siedlungsfläche in integrierter Lage nahe der Osterholzer Feldmark „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
9	Osterholzer Heerstraße	50	25	25	2B	B-Plan 2463 Planaufstellung	Bestandsentwicklung auf einem großflächigen altbebauten Grundstück mit sozialen Einrichtungen „L“
10	Grenzwehr	16	0	16	3B	B-Plan 568, WA	Lückenschließung in zentraler Lage im Ellenerbrok, in Nähe zu Waldorfschule
11	Tenever Neuwieder Straße	64	64	0	1B	B-Plan 2396, Planaufstellung	Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in Tenever
12	Wendeschleifenfläche Osterholzer Heerstraße	20	0	20	3B	B-Plan 1723, B-Plan 2469, Straßenbahn, §34	Lückenschließung an der Osterholzer Heerstraße
13	Alte Hahnenkampfläche	10	0	10	3B	B-Plan 629, B-Plan 2233, WA, MI	Rückwärtige Ergänzung einer Einfamilienhaussiedlung im Norden der Osterholzer Heerstraße
14	Östl. Ehlersdamm / Süd	80	80	0	1A	B-Plan in Vorbereitung	Grundstücksentwicklung entlang der östlichen Grenze der Osterholzer Feldmark „L“
15	Engadiner Straße	40	40	0	1B	-	Prüffläche nördlich der Gebäude der Egestorff-Stiftung „L“
16	Am Mahndorfer Bahnhof	500	0	500	3B	-	Prüfflächen in verkehrsgünstiger Lage am südöstlichen Ende der Osterholzer Feldmark (s. SPNV-Knoten) „L“
		1699	573	1126			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Hemelingen



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	42.910
Fläche:	2.977,0 ha
Einwohner / km²:	1.441
Durchschnittsalter:	43,2 Jahre
Haushalte:	22.814
Ø Haushaltsgröße:	1,88 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	1.719
- in Einfamilienhäusern:	213
- in Mehrfamilienhäusern:	1.506

Beschreibung

Der Stadtteil Hemelingen wird durch die Ortsteile Sebaldsbrück, Hastedt, Hemelingen, Arbergen und Mahndorf gebildet.

Hemelingen ist ein stark durch Gewerbe geprägter Stadtteil insbesondere durch das Mercedes-Benz Werk Bremen, den Gewerbepark Hansalinie und den Binnenhafen. Ferner finden sich hier das Schloßparkbad, das Weserwehr und das Weserkraftwerk Bremen. Der Bahnhof Mahndorf ist ein wichtiger Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Daneben verfügt Hemelingen aber auch über große Naherholungs- und Naturschutzflächen wie z. B. in der Hemelinger Marsch. Zwar ist Hemelingen in erheblichen Teilen Sanierungsgebiet, dennoch werden in die weitere Entwicklung nicht zuletzt durch die günstige Arbeitsplatzsituation und hohe Entwicklungspotenziale auf heute noch brachliegenden Geländen positive Zukunftschancen gesetzt.

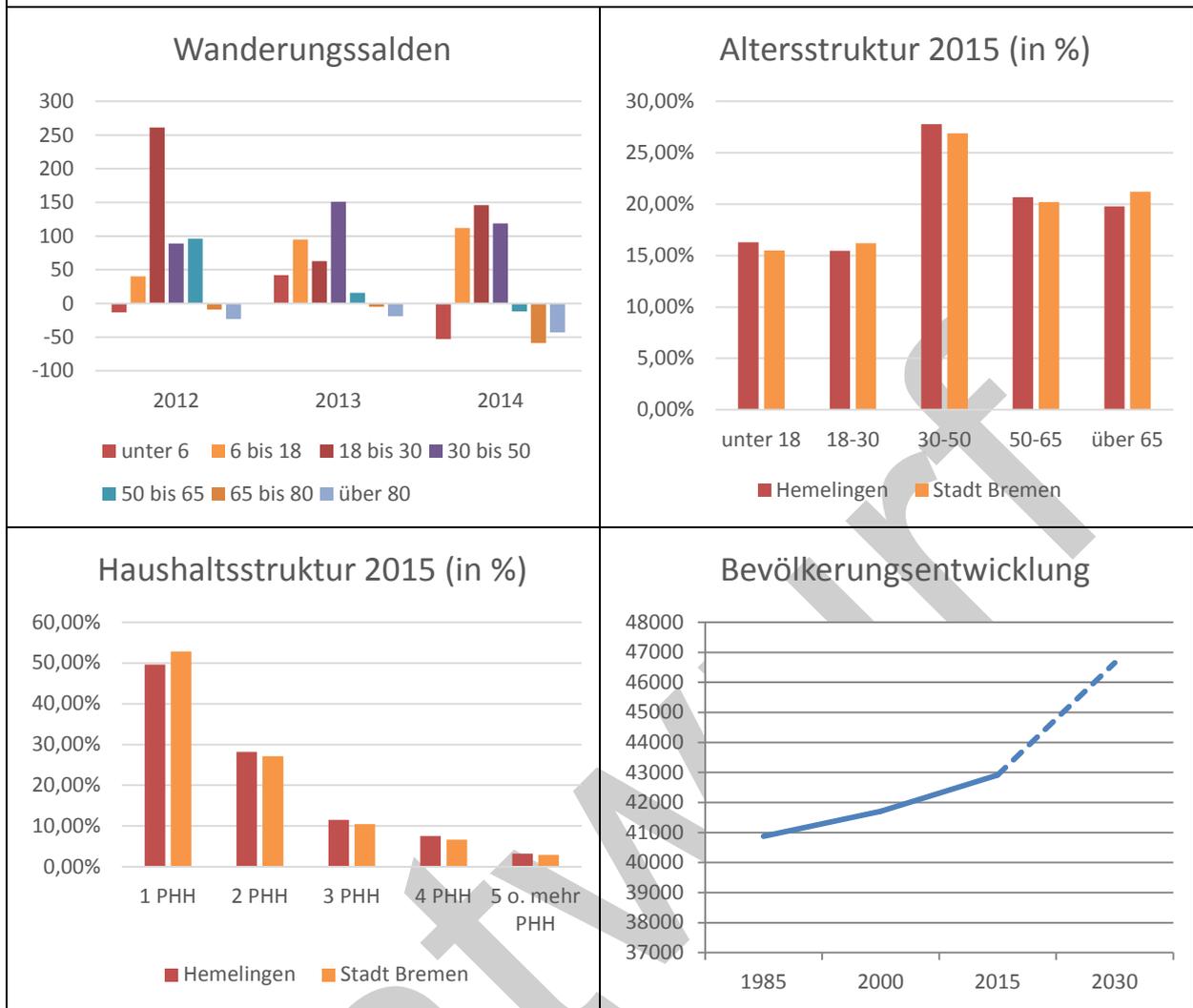
Entwicklung

Durch den Wegzug der Unternehmen Könecke und Coca-Cola gibt es in Hemelingen ein Gelände mit großem Entwicklungspotenzial. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Stadtteils soll auch der Zugang zum Wasser verbessert werden. Hemelingen ist von der Altersstruktur her eher durchschnittlich. Die Wanderungssalden zeigen ein Abwandern der jungen und mittleren Altersgruppen. Die Haushaltsstruktur zeigt einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil an Ein-Personen-Haushalten. Die Bevölkerungsprognose deutet auf einen Anstieg der Bevölkerungsentwicklung hin.

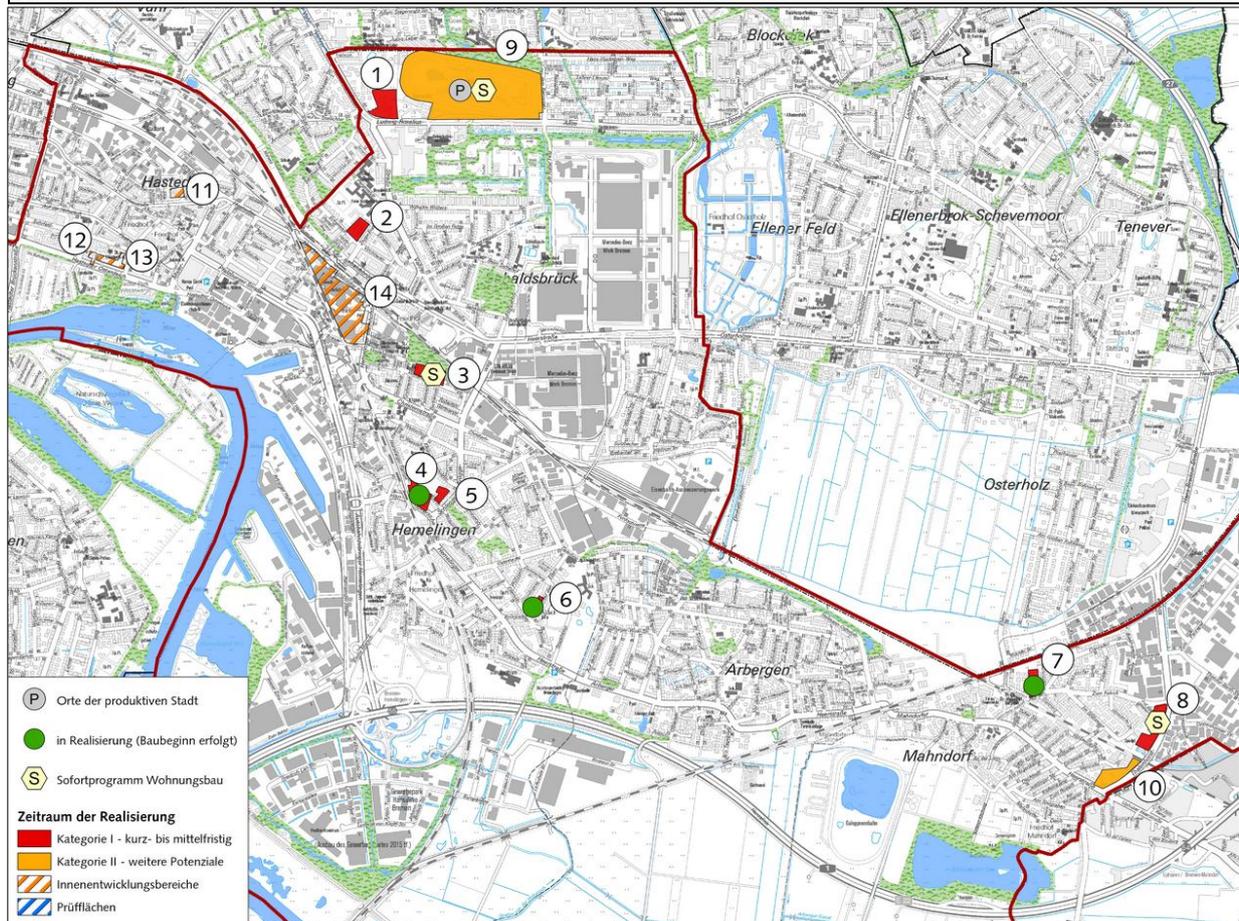
Potenziale

Es finden sich hauptsächlich kurz- bis mittelfristige Wohnbaupotenziale wie z. B. Rennbahn West und Dietrich-Wilkens-Straße. Zusätzlich avanciert die Fläche der Galopprennbahn zu einem potenziellen und im Vergleich zu anderen Bremer Standorten auch großen Wohnungsbaustandort. Das mittlere Preisniveau überwiegt in Hemelingen.

Statistiken zum Stadtteil Hemelingen

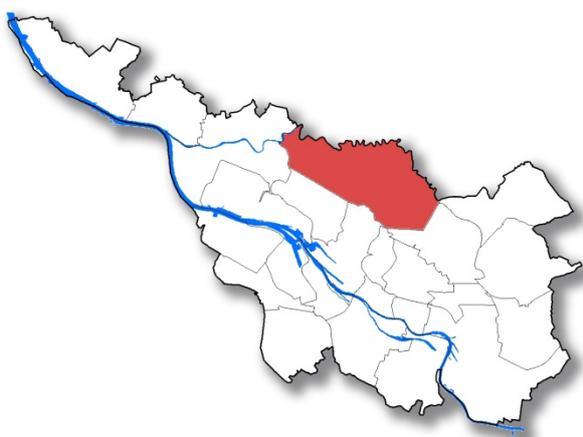


Bauflächen im Stadtteil Hemelingen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Rennbahn West	80	80	0	1A	-	Entwicklung eines Reihen- und Einfamilienhausangebots nahe der Galopprennbahn
2	Am Sacksdamm	60	0	60	3B	?	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks mit kostengünstigen Wohnungsangeboten
3	Diedrich-Wilkens-Straße	90	0	90	3B	B-Plan 2162, B-Plan 2415, WA	Geschosswohnungsbau mit zusätzlicher Entwicklung öffentlicher Grünflächen. Die Belange der ansässigen Betriebe (z.B. Coffein Compagnie) sind zu berücksichtigen.
4	Hemelinger Rampe "Schlengpark"	60	38	22	2B	B-Plan 2307, WA	Geschoss- und Reihenhausangebote in der „neuen Mitte Schlengstraße“ „L“
5	Schlengstraße	15	15	0	1B	B-Plan 2307, WR, WAI	Einfamilienhausangebot im Quartier der „neuen Mitte Schlengstraße“ „L“
6	Hinter den Ellern	24	0	24	3B	B-Plan 865, WR, GA	Arrondierung eines altbebauten Wohngebietes mit Einfamilien- und Reihenhäusern
7	Schanzendorfer Straße / Auf den Conroden	20	20	0	1B	B-Plan 2306, MI	Entwicklung von Reihen- und Doppelhausangeboten in der Nähe zum Bahnhof Mahndorf „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
8	Haberloher Straße	100	0	100	3B	B-Plan 2165, GE, MI	kostengünstiger Geschosswohnungsbau auf ehemaliger Gewerbefläche „L“
9	Galopprennbahn   WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung	1000	0	1000	2B	-	Optionsflächen Galopprennbahn (äußerer Ring) und Golfplatz (Innenraum), randlich auch Gewerbebauten denkbar (s. a. Nähe Mercedes-Benz-Werk)
10	Mahndorfer Heerstraße	50	30	20	2B	B-Plan 792, WA	Arrondierung einer altbebauten Wohnsiedlung mit gemischten Bautypologien „L“
11	Alfred-Nobel-Straße	20	0	20	3B	B-Plan 1963, MI	Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich
12	Hastedter Osterdeich, Wohnwagen-Ulrich	20	0	20	3A	B-Plan 1963, WA, WR	mögliche Wohnbauentwicklung auf gewerblich genutzten Freiflächen; Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich
13	Hastedter Osterdeich, Zweite Reihe	30	30	0	1A	B-Plan 1963, WR	Innenentwicklungspotenzial in gefragter Lage; Entwicklung nur unter Beachtung bestehender Betriebe möglich
14	Könecke- und Coca-Cola-Gelände WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung	150	0	150	3B	-	Gemischte Folgenutzungen mit Arbeiten und Wohnen; Ergänzungsfunktion zur Stadtteilentwicklung; Entwicklung einer neuen städtebaulichen Konzeption erfolgt derzeit mit hoher Priorität
		1719	213	1506			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Ortsteil Blockland																			
	<p>Kenngrößen</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Einwohner (31.12.2015):</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">413</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Fläche:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">3.030,4 ha</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Einwohner / km²:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">14</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Durchschnittsalter:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">46,4 Jahre</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Haushalte:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">195</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ø Haushaltsgröße:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2,18 Einwohner</td> </tr> </table> <p>Wohnbaupotenziale ohne Baulücken</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Wohneinheiten gesamt:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">-</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">- in Einfamilienhäusern:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">-</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">- in Mehrfamilienhäusern:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">-</td> </tr> </table>	Einwohner (31.12.2015):	413	Fläche:	3.030,4 ha	Einwohner / km²:	14	Durchschnittsalter:	46,4 Jahre	Haushalte:	195	Ø Haushaltsgröße:	2,18 Einwohner	Wohneinheiten gesamt:	-	- in Einfamilienhäusern:	-	- in Mehrfamilienhäusern:	-
Einwohner (31.12.2015):	413																		
Fläche:	3.030,4 ha																		
Einwohner / km²:	14																		
Durchschnittsalter:	46,4 Jahre																		
Haushalte:	195																		
Ø Haushaltsgröße:	2,18 Einwohner																		
Wohneinheiten gesamt:	-																		
- in Einfamilienhäusern:	-																		
- in Mehrfamilienhäusern:	-																		

Beschreibung

Der Ortsteil Blockland ist keinem Stadtteil zugeordnet. Das Blockland ist landwirtschaftlich dörflich geprägt und dient als großes Naherholungsgebiet mit feuchten Wiesen und Grünlandwirtschaft.

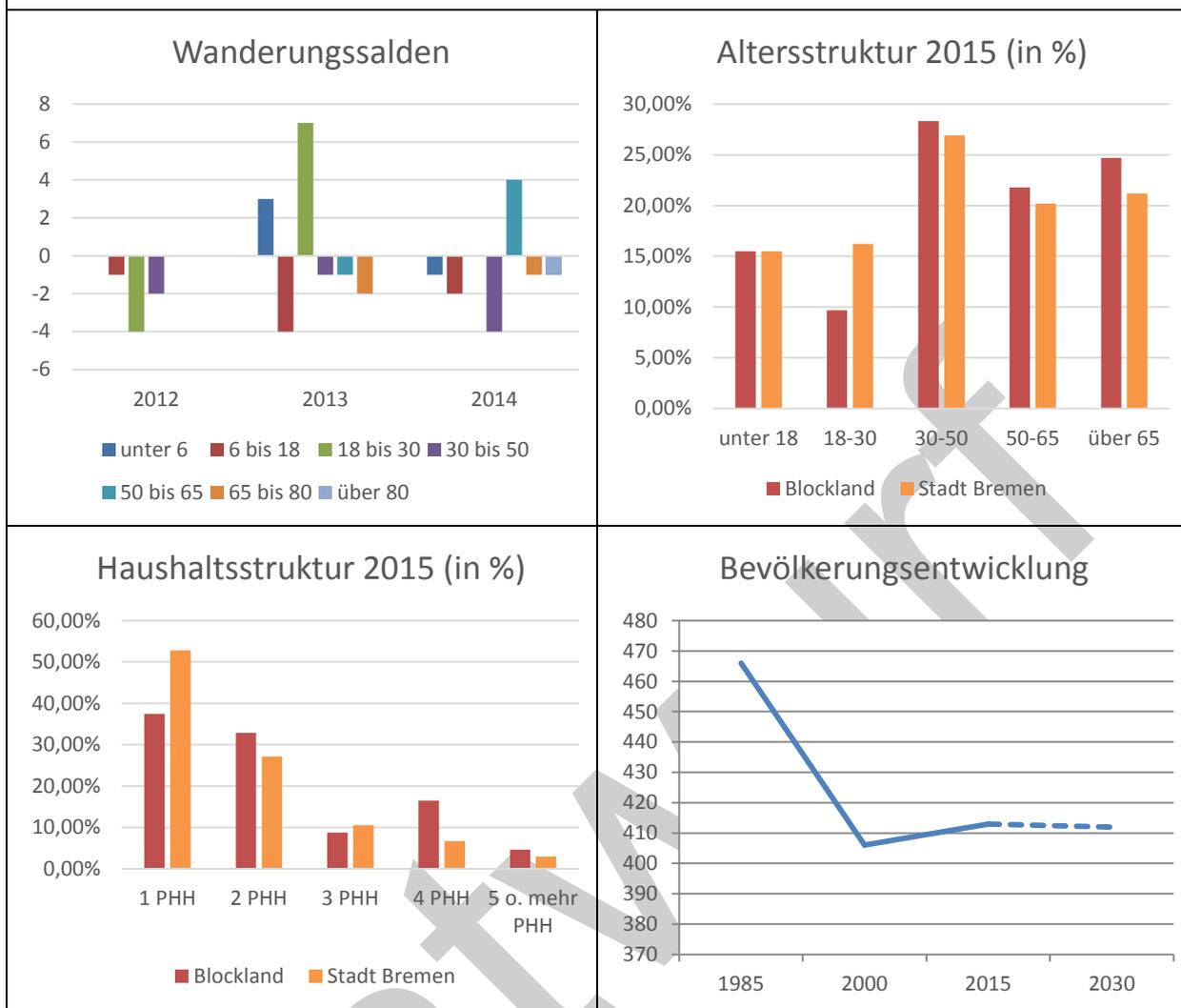
Entwicklung

Die Haushaltsstruktur des Blocklands zeigt einen stark unterdurchschnittlichen Anteil der Einpersonenhaushalte und einen hohen Anteil an 4- und mehr Personenhaushalten. Charakteristisch sind überdurchschnittlich viele Ehepaare und Kinder. Das Blockland ist überaltert, die Wanderungssalden zeigen ein Abwandern der jungen Erwachsenen.

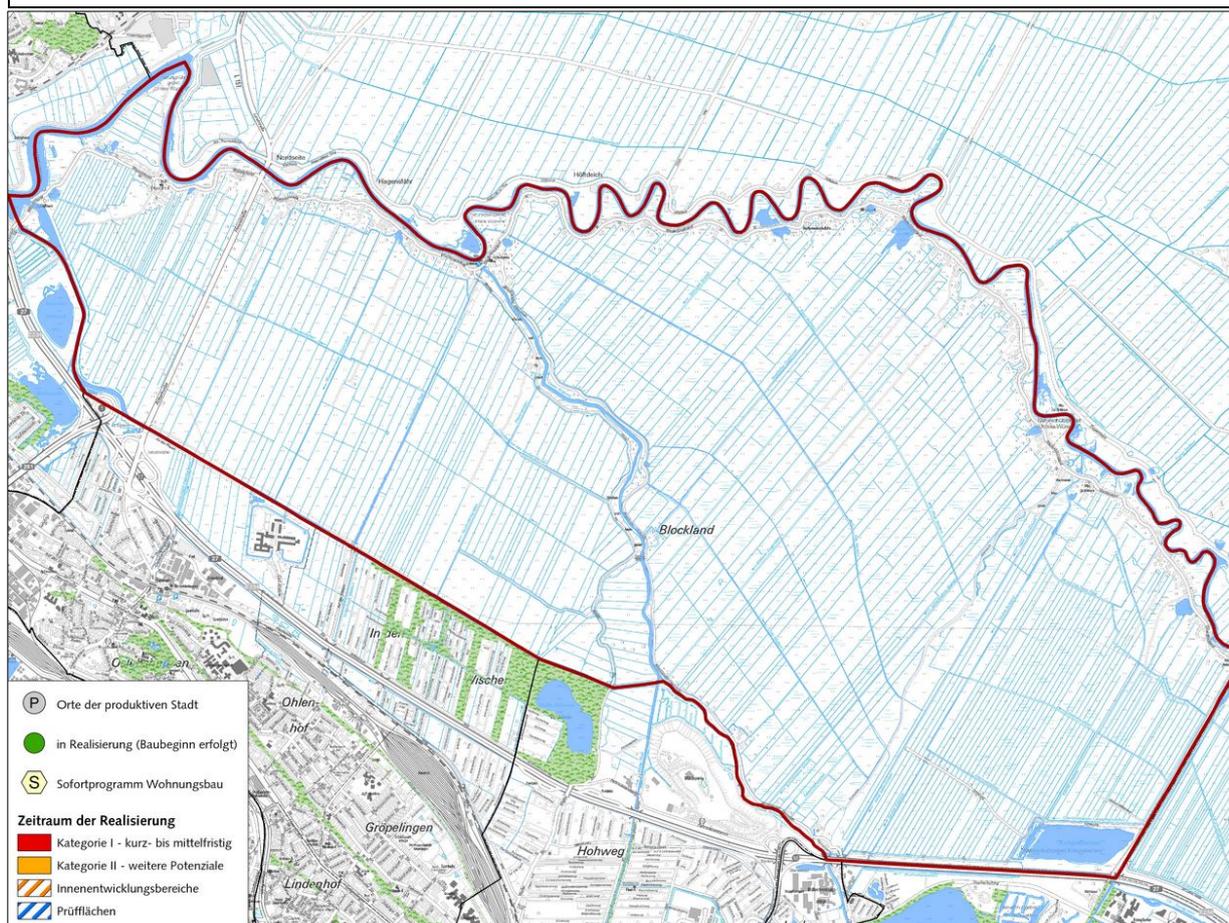
Potenziale

Das Blockland verfügt derzeit über keine nennenswerten Wohnbaupotenziale. Ein Angebot von einzelnen Bauplätzen im Siedlungsbereich kann der Eigenentwicklung dienen.

Statistiken zum Ortsteil Blockland



Bauflächen im Ortsteil Blockland



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung

Stadtteil Findorff



Kenngroßen

Einwohner (31.12.2015):	25.339
Fläche:	427,7 ha
Einwohner / km²:	5.920
Durchschnittsalter:	44,7 Jahre
Haushalte:	15.738
Ø Haushaltsgröße:	1,61 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	250
- in Einfamilienhäusern:	-
- in Mehrfamilienhäusern:	250

Beschreibung

Der Stadtteil Findorff besteht aus den Ortsteilen Regensburger Straße, Findorff-Bürgerweide, Weidedamm und In den Hufen.

Der Stadtteil verfügt über vielfältige kulturelle Einrichtungen wie dem Kulturzentrum Schlachthof, der Stadthalle, Kongresszentrum und dem Freilichtmuseum „Torfkähne Bremen“ am Torfhafen und grenzt an den Bürgerpark. Er ist ferner Standort der Müllverbrennungsanlage. Zu Findorff gehört die Bürgerweide, auf der jedes Jahr der Freimarkt und andere Veranstaltungen stattfinden. Der Findorffmarkt ist als Wochenmarkt stadtweit bekannt. Der Stadtteil verfügt im nördlichen Bereich über großflächige Kleingartenanlagen.

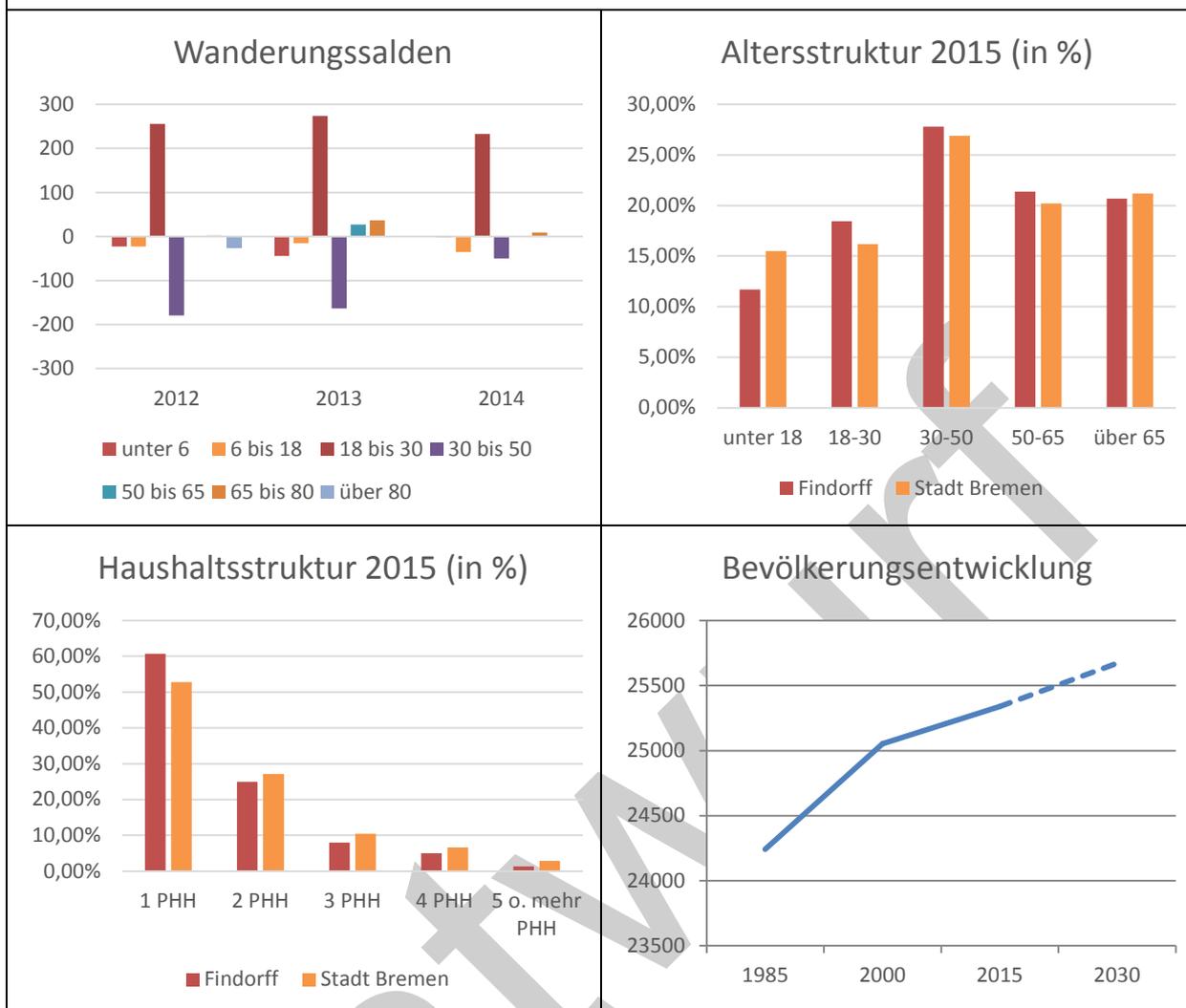
Entwicklung

Findorff ist ein junger Stadtteil mit Einwohnerzuwachsen, was sich im Ortsteil Weidedamm zeigt. Die Ortsteile Findorff-Bürgerweide und In den Hufen dagegen mussten zum Teil erhebliche Einwohnerverluste hinnehmen. Die Haushaltsstruktur zeigt einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten und positive Wanderungssalden bei den jungen Erwachsenen. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist unterdurchschnittlich.

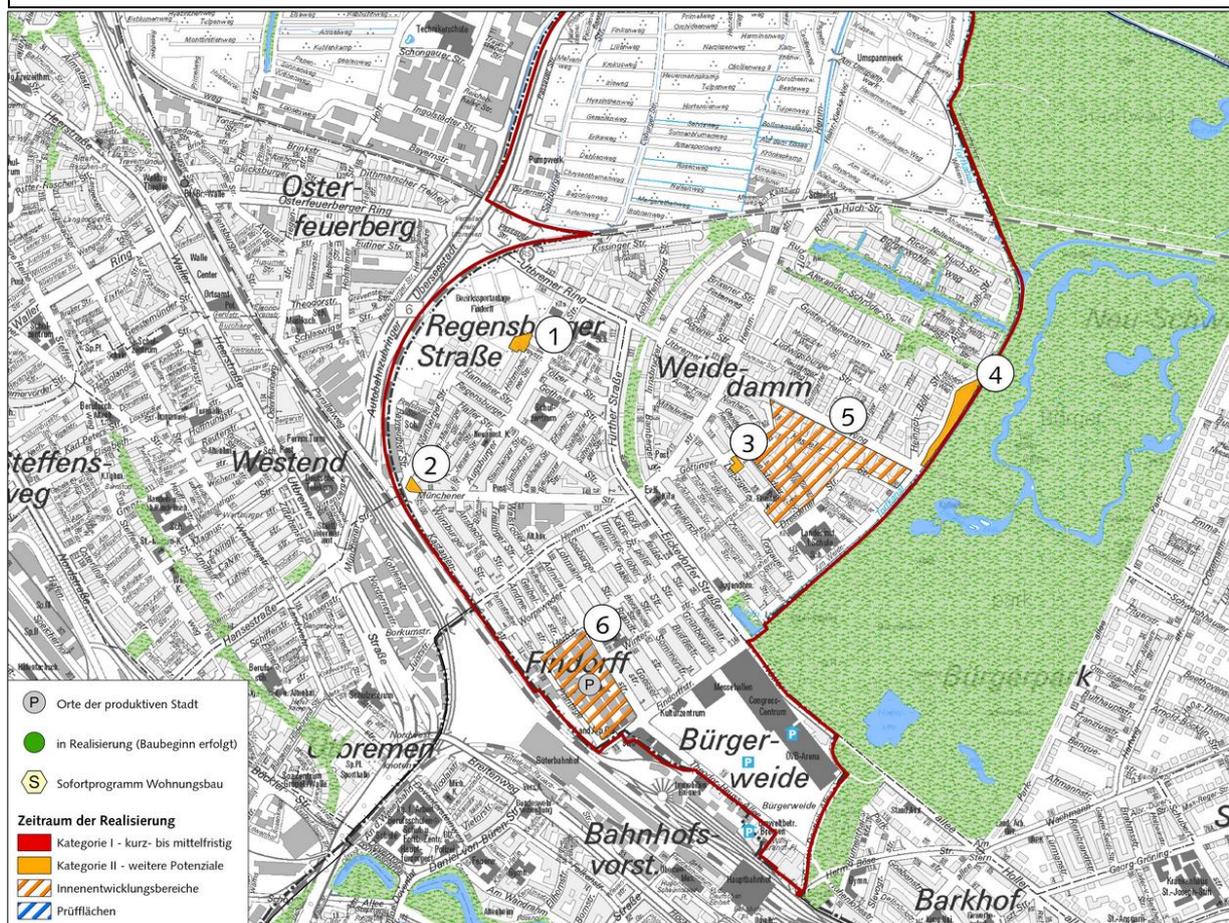
Potenziale

Es finden sich hauptsächlich kurz- bis mittelfristige Wohnbaupotenziale im Stadtteil. Das Preisniveau ist mittel bis mittel-gehoben. Größere Potenziale im Bestand sind in der Plantage und entlang der Kasseler Straße. Die Plantage soll auch weiterhin Standort für ein weites Spektrum von Betrieben sein und so ein urbanes Quartier mit Ausstrahlung über den Stadtteil hinaus bilden. Entsprechende mögliche Entwicklungen auf dem Gestra-Gelände sind derzeit nicht abschätzbar.

Statistiken zum Stadtteil Findorff



Bauflächen im Stadtteil Findorff



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Corvey-Straße	20	0	20	3B	-	Bereits für Flüchtlingsunterkünfte genutzter ehemaliger Betriebshof
2	Münchener / Nürnberger Straße	30	0	30	3A	B-Plan 2120, WA	Derzeit gewerblich genutzte Wohnbaufläche an der sanierten Münchener Straße
3	Leipziger Straße	20	0	20	3B	§34	ehemalige Fläche des Lebensmittel Einzelhandels in integrierter Lage „L“
4	Am Torfkanal	30	0	30	3B	B-Plan 2127 im Verfahren	mögliche Bestandsentwicklung verschiedener Grundstücksteile entlang des Torfkanals
5	Kasseler Straße	50	0	50	3B		Integrierte Wohnbauentwicklung entlang Kasseler Straße „L“
6	Plantage	100	0	100	3B	B-Plan 2226, B-Plan 2358, MF, GE B-Plan 2465 im Verfahren	Integrierte Wohnbauentwicklung im Mischgebiet Plantage. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich hier im Umbruch, sollen aber weiterhin ein prägendes Element des „urbanen“ Gebietes darstellen.
		250	0	250			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Walle (und Überseestadt)



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	28.997
Fläche:	1.223,9 ha
Einwohner / km²:	2.369
Durchschnittsalter:	42,1 Jahre
Haushalte:	16.885
Ø Haushaltsgröße:	1,71 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	2.769
- in Einfamilienhäusern:	51
- in Mehrfamilienhäusern:	2.718

Beschreibung

Walle besteht aus den Ortsteilen Utbremen, Steffensweg, Westend, Walle, Osterfeuerberg, Hohweg und Überseestadt.

Der Stadtteil grenzt direkt an die Weser und die Bahnhofsvorstadt/Innenstadt (Stephaniviertel). In den alten Hafenrevieren rechts der Weser entsteht mit der Überseestadt ein neuer Ortsteil, in dem sich u. a. der Großmarkt und der Weser-Tower befinden. Der Stadtteil ist ferner Standort für die Hochschule für Künste, das Paradiçe und das Westbad. Ferner verfügt Walle über Grünflächen u. a. mit Kleingärten wie der Waller Feldmark und dem Grünzug West.

Entwicklung

Walle ist ein junger und bunter Stadtteil mit überdurchschnittlichem Ausländeranteil, der bislang Einwohnerverluste hinnehmen musste. Der Stadtteil ist geprägt durch überdurchschnittlich viele Paare ohne Kinder und viele junge Erwerbstätige. Auch die Wanderungssalden zeigen eine starke Zunahme bei den 18 bis 30-Jährigen. Die Zahl der über 65-Jährigen ist unterdurchschnittlich. Die Zahl der Ein-Personenhaushalte liegt über dem Durchschnitt.

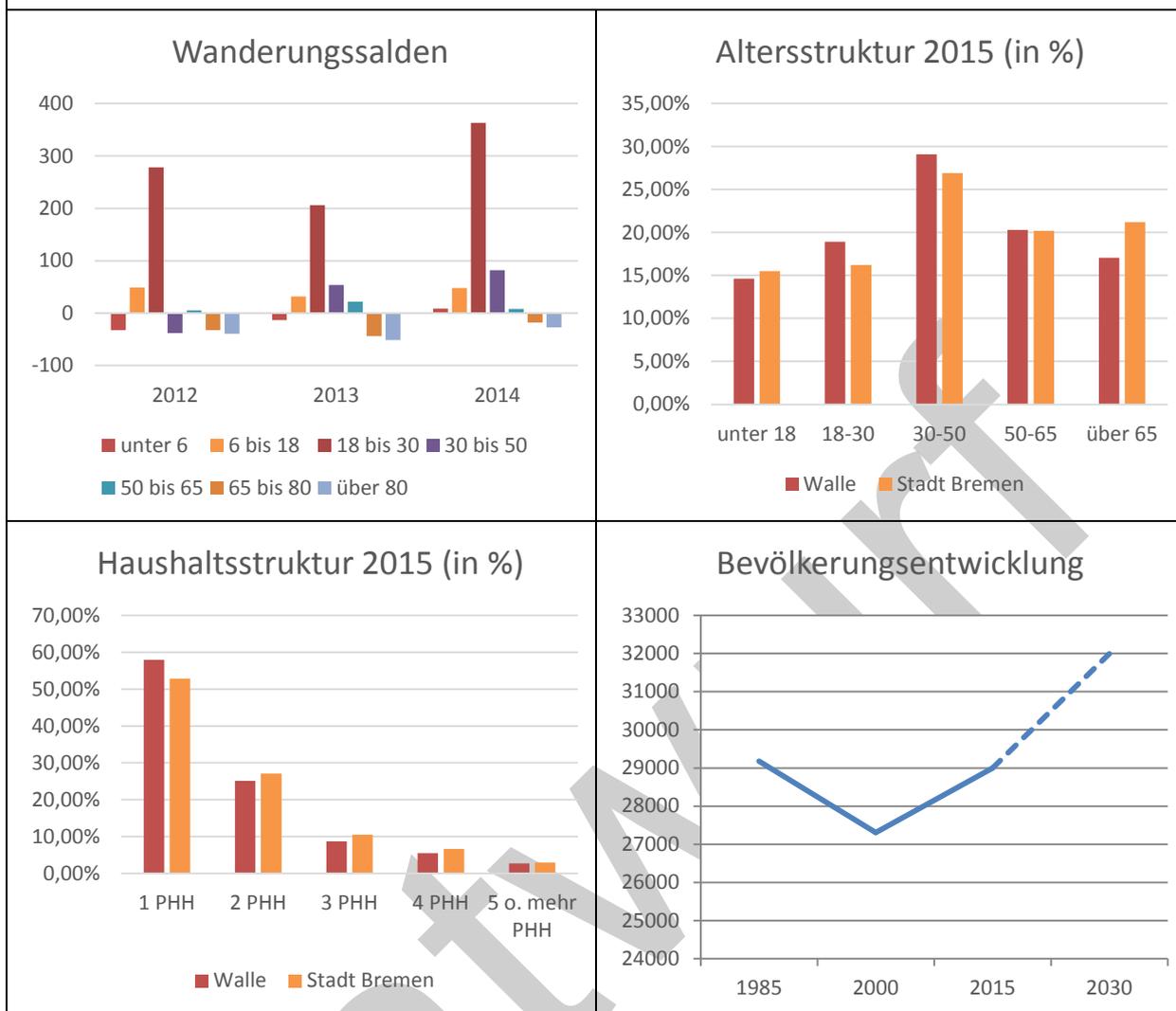
Insbesondere die Überseestadt entwickelt sich im Rahmen der größten Stadtentwicklungsmaßnahme sehr dynamisch als Wohnstandort mit einem breiten Spektrum und damit zu einem gemischten und lebendigem Quartier, das für die gesamte Stadt Impulse gibt. Die Stadtgemeinde hat dabei nicht nur die Straßen und Uferpromenaden ausgebaut sondern als Impulsgeber für die Entwicklung wurden mehrere Grünanlagen geplant und bis auf die „weiche Kante“ auch alle schon realisiert.

Potenziale

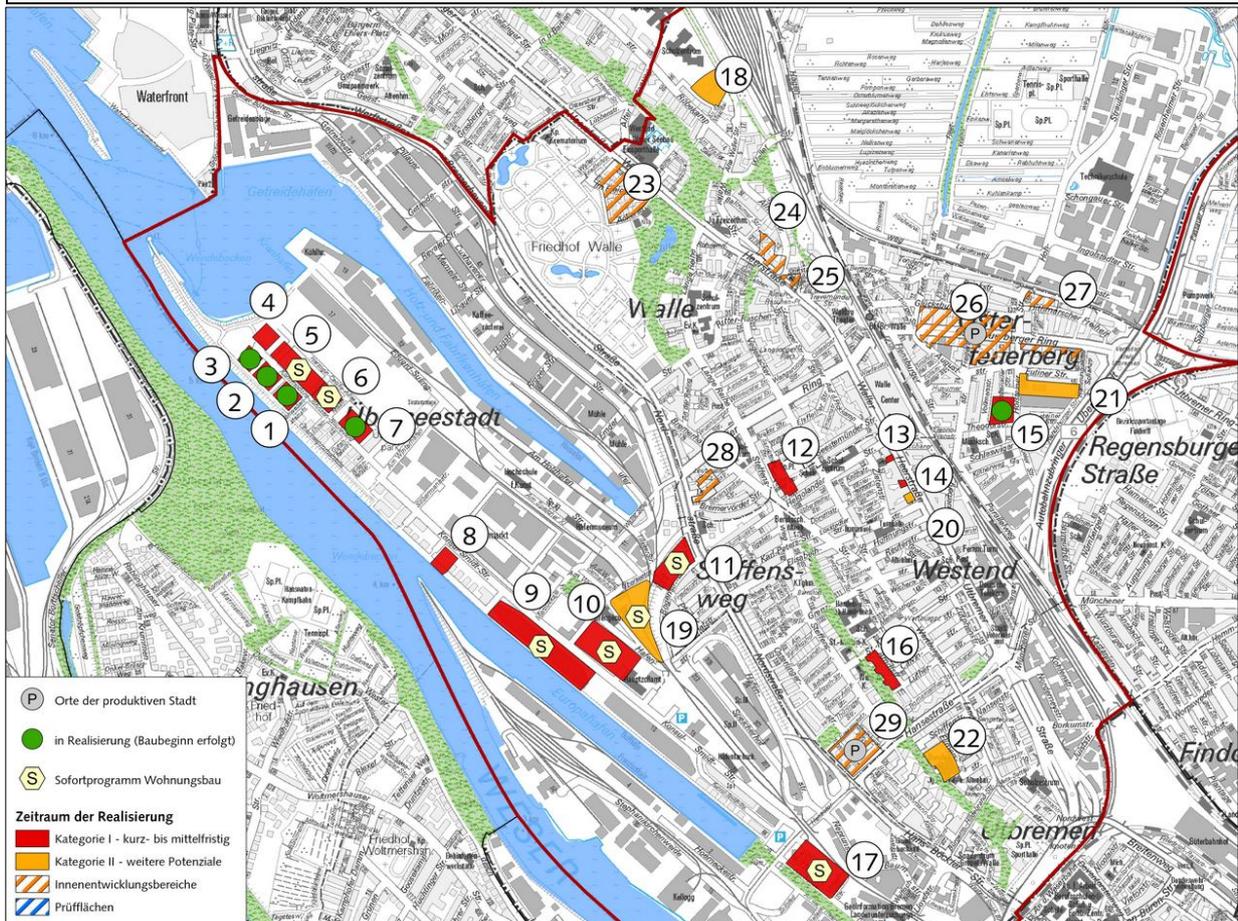
Der zentrale Bereich nördlich des Europahafens mit dem Waller Wied, der Hafenspassage und dem Projekt Schuppen 3, der Bereich Hafenkante sowie das Kaffeequartier umfasst noch etliche Baufelder in Entwicklung. Damit bestehen umfangreiche Wohnbaupotenziale in unterschiedlichen Lagen für verschiedenste Bautypologien und damit auch verschiedene Preisniveaus. Sie stellen das derzeit bremenweit größte Wohnbaupotenzial in einem Ortsteil dar. Bei der Entwicklung sollen aber auch neue attraktive Arbeitsplätze entstehen und es wird Rücksicht auf die vorhandenen Betriebe genommen.

Die o. g. Flächen in der Überseestadt stellen die größten kurz- bis mittelfristigen Potenziale bei mittlerem Preisniveau im Stadtteil dar. Ferner sind im zentralen Bereich Walles z. B. mit dem Dedesdorfer Platz weitere kurz- bis mittelfristige Potenziale vorhanden. Am Osterfeuerberger Ring findet sich Entwicklungspotenzial im Bestand.

Statistiken zum Stadtteil Walle



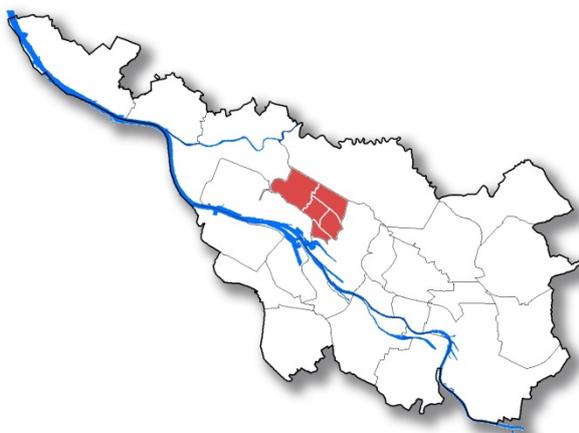
Bauflächen im Stadtteil Walle



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Baufeld 4	125	0	125	3A	B-Plan 2448	
2	Baufeld 5	136	0	136	3B	B-Plan 2448	
3	Baufeld 6	118	0	118	3B		
4	Baufeld 11	40	0	40	3A	B-Plan 2448, MI	Baufeld am Wendebekken in der nordwestlichen Überseestadt
5	Baufeld 10	307	0	307	3B	B-Plan 2335, MI	Baufeld in zweiter Reihe zur Weser in der nordwestlichen Überseestadt
6	Blaue Karawane	84	0	84	3B	B-Plan 2335, MI	Sozial orientiertes Wohnungsbauprojekt in zweiter Reihe zur Weser
7	Baufeld 8	141	0	141	3B	B-Plan 2335, MI	Baufeld in zweiter Reihe zur Weser in der nordwestlichen Überseestadt
8	Westlich Schuppen 3 (letztes BF)	40	0	40	3A	B-Plan 2381, MI	Grundstück mit Weserlage in Großmarktnähe
9	Schuppen 3	437	0	437	3B	B-Plan 2196, GE B-Plan 2455 im Verfahren	Großflächiger Wohnungsbau auf den Flächen des Schuppen 3 am Europahafen; der sozial geförderte Wohnungsbauteil (160 WE) ist Teil des Sofortprogramms
10	Hafenpassage BA 1 + 2	350	0	350	3B	B-Plan 2409, MI	Großflächige Wohnungsbautwicklung in zentraler Lage der Überseestadt

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
11	Waller Wied / Bogenstraße 	100	0	100	3B	B-Plan 2196, MI	Wohnungsbaufäche mit verschiedenen Bautypologien / Integration von Bildungseinrichtungen
12	Dedesdorfer Platz	50	0	50	3B	B-Plan 2460 im Verfahren	Grün- und Freiflächen- und Wohnungsbauentwicklung in zentraler Waller Lage
13	Waller Heerstraße 58-60	16	0	16	3B	B-Plan 1906, MK	Bestandsentwicklung mit zusätzlichem Wohnungsangebot
14	Waller Heerstraße 46	28	0	28	3B	B-Plan 1906, MK	Lückenschließung an der Waller Heerstraße
15	Union-Brauerei 	32	21	11	2B	B-Plan 2462, MI	Integrierte Entwicklung von Arbeiten, Freizeit und Wohnen im Ortsteil Osterfeuerberg
16	Arndtstraße	13	0	13	13	V+E-Plan 91	2 von 3 Gebäuden haben eine Freistellung, Baubeginn Sommer 2017 „L“
17	Kaffeequartier 	150	0	150	3B	B-Plan 2382, MI	Große Wohnungsbaufäche östlich des Europahafens
18	Rübekamp	80	0	80	3B	B-Plan 1020, Schule B-Plan 2319 im Verfahren (WA)	ungenutzte Schulerweiterungsfläche am nordwestlichen Rand Walles „L“
19	Hafendreieck 	60	0	60	3B	B-Plan 574	mögliche Gewerbe- und Wohnungsbaufäche in zentraler Lage der Überseestadt
20	Waller Heerstraße 40	30	0	30	3B	B-Plan 1906, WA	mögliche Lückenschließung auf Parkplatzfläche für den Einzelhandel
21	Holsteiner Straße	40	0	40	3B	B-Plan in Vorbereitung	mögliche Arrondierung der Reihenhausbauung auf bisherigen Parkplatzflächen
22	Elmersstraße Berufsschule	60	0	60	3B	-	Nachnutzung des Berufsfachschulstandorts am Waller Grünzug
23	Im Freien Meer	34	10	24	3B	B-Plan 473, GE B-Plan-Änderung notwendig	Arrondierung des Wohnquartiers auf ehemaligen Gärtnerflächen
24	Almatastraße	36	0	36	3B	B-Plan 1116, MI	Bestandsentwicklungspotenzial im nordwestlichen Walle
25	Stiftstraße	32	0	32	3B	B-Plan 1801, WA	Bestandsentwicklungspotenzial an der Waller Heerstraße
26	Osterfeuerberger Ring 	150	0	150	3B	B-Plan 1821, GE etw. B-Plan 2427 im Verfahren	Bestandsentwicklungspotenzial auf Freiflächen, Garagenhöfen und ehemaligen Gärtnerflächen; Eine Entwicklung hin zu einem reinen Wohnstandort und einer Verdrängung von Gewerbe ist zu vermeiden.
27	Dithmarscher Straße	20	0	20	3B	-	Neuentwicklung eines altbebauten Grundstücks mit kostengünstigen Wohnungsangeboten
28	Umfeld Bunker Leutweinstraße	40	20	20	2A	-	Vielfältiges Entwicklungspotenzial mit Baulücken, Garagengrundstücken, Bunker
29	Erasmusstraße 	20	0	20	3B	-	mögliche Bestandsentwicklung in altbebautem, kleingewerblich genutztem Gebiet. Die gewerblichen Nutzungen befinden sich im Umbruch, sollen aber weiterhin ein prägendes Element des Gebietes darstellen.
		2769	51	2718			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Gröpelingen



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	36.561
Fläche:	979,1 ha
Einwohner / km ² :	3.735
Durchschnittsalter:	41,0 Jahre
Haushalte:	18.961
Ø Haushaltsgröße:	1,91 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	643
- in Einfamilienhäusern:	417
- in Mehrfamilienhäusern:	226

Beschreibung

Gröpelingen besteht aus den Ortsteilen Gröpelingen, Lindenhof, Ohlenhof, In den Wischen und Oslebshausen.

Der Stadtteil hat einen großen Wandel vom Werft- und Hafearbeiter-Standort hin zu einem Ort mit vielen Migranten erlebt. Die größte Moschee Bremens befindet sich in Gröpelingen. Auf dem Gelände der ehemaligen Werft „AG Weser“ befindet sich heute das Einkaufszentrum Waterfront. Ferner befinden sich das Diakonie-Krankenhaus und die Justizvollzugsanstalt im Stadtteil. Gröpelingen ist durch großflächige Bahnanlagen durch den Rangierbahnhof geprägt.

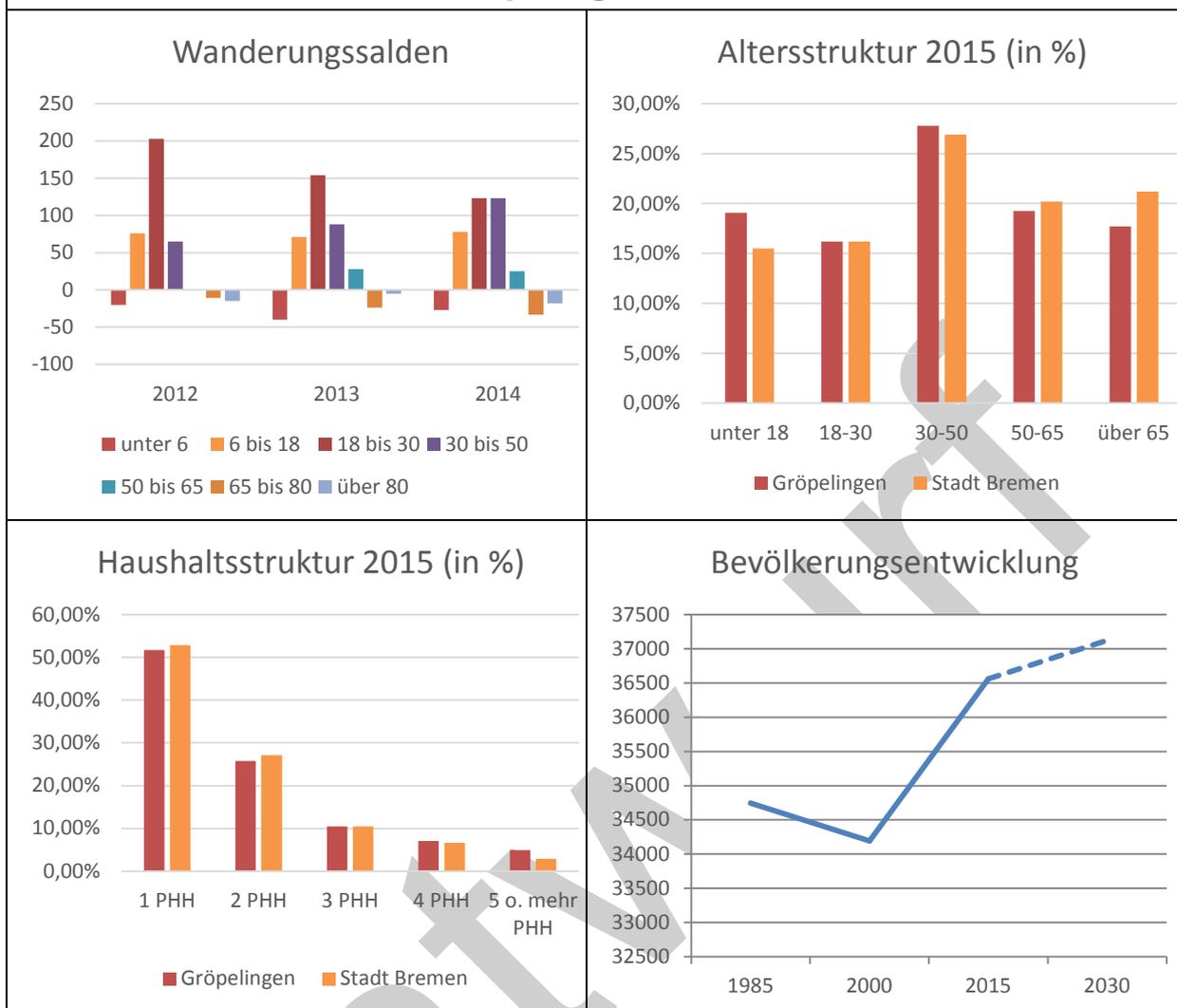
Entwicklung

Der Stadtteil Gröpelingen ist bei deutlichen Einwohnergewinnen jung und bunt. Dies zeigt der überdurchschnittliche Ausländeranteil. Gröpelingen ist weniger durch Einpersonenhaushalte geprägt, es gibt überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche und unterdurchschnittlich viele Alte. Die Bevölkerungsprognose zeigt einen weiteren Anstieg der Bevölkerung. Die Vielzahl der öffentlichen und privaten Kultur- und Sozialprojekte haben vielfältige Prozesse im Stadtteil in Gang gesetzt. Auch vom Quartiersbildungszentrum Morgenland gehen Impulse weit über den Stadtteil hinaus.

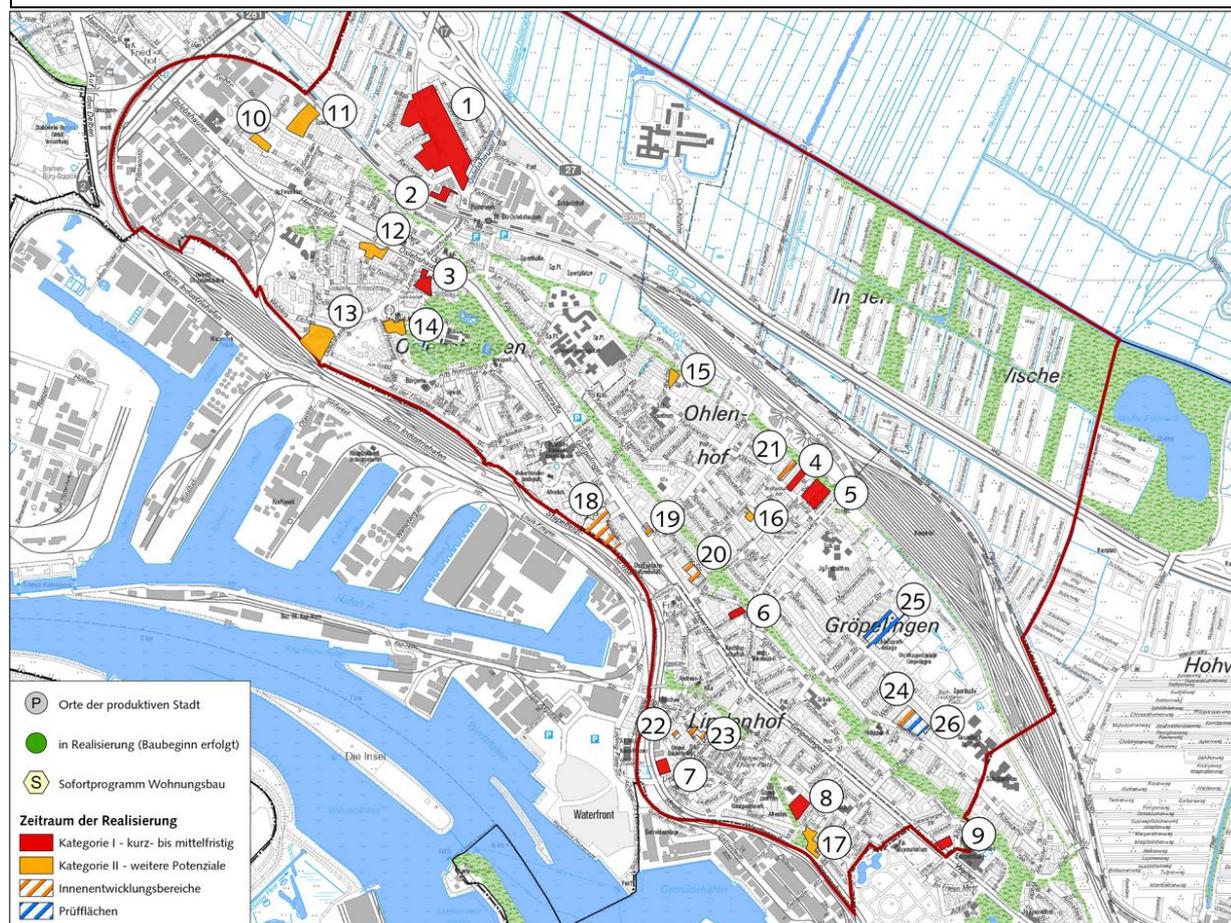
Potenziale

Im Stadtteil überwiegt kurz- und mittelfristiges Wohnbaupotenzial und findet sich z. B. an der Ritterhuder Heerstraße, das Preisniveau ist niedrig bis mittel. Dominiert wird das Wohnbaupotenzial durch eine Vielzahl an kleineren Projekten. Mit der Realisierung dieser verschiedenen Projekte sollen weitere Impulse für eine Aufwertung im Stadtteil gegeben werden um so gerade die Abwanderung von Gröpelingern, die ihre individuelle Wohnsituation verbessern wollen, zu verhindern.

Statistiken zum Stadtteil Gröpelingen



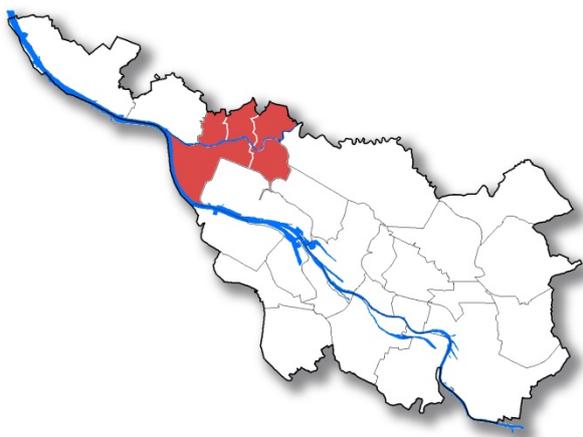
Bauflächen im Stadtteil Gröpelingen



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MF H	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Ritterhuder Heerstraße	140	140	0	1B	B-Plan 2071, WA	großflächiges Wohngebiet mit Reihenhaus- und Einfamilienhausgrundstücken „L“
2	Altes Pumpwerk Oslebshausen	10	10	0	1B	B-Plan 2071, WA	Arrondierung eines Einfamilienhausgebietes nahe der Ritterhuder Heerstraße unter Berücksichtigung des Altbaubestandes
3	Im Weinberge	35	10	25	3B	B-Plan 2236, WA	Wohnungsbaupotenzial am Oslebshausen Park „L“
4	Klitzenburg I	10	10	0	1B	B-Plan 1960, WA	Ungenutzte Wohnungsbaufäche in integrierter Lage „L“
5	Wummensieder Straße	34	34	0	1B	B-Plan 2277, WA	Ehemals bebaute Fläche am nördlichen Siedlungsrand
6	Opel Burr	20	8	12	2B	VEP in Vorbereitung	Nachnutzung einer gewerblichen Fläche in zentraler Stadteilage
7	Stapelfeldstraße	30	20	10	2B	B-Plan 2076, GE B-Plan-Änderung notwendig	Gemischtes Bauflächenpotenzial in Nähe des Einkaufszentrums Waterfront
8	Pastorenweg / Dockstraße	20	20	0	1B	B-Plan 2365, WA	Ergänzung der Gröpelinger Reihenhausbebauung in integrierter Lage
9	Alter Winterweg	24	0	24	3B	B-Plan 494, MI	Wohnungsbaufäche in unmittelbarer Nähe zum Waller Schwimmbad und zum Grünzug West

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Auf den Hunnen	10	10	0	1B	B-Plan 1789, GE, WA	Arrondierung eines Einfamilienhausgebietes
11	Reiherstraße	20	20	0	1B		Erhalt eines Teils der Bestandsimmobilien für schwierige Wohnfälle; ggf. teilweise gewerbliche Entwicklung
12	Hinter dem Moor	30	10	20	2B	B-Plan 516, WA, MI	Wohnungsbaupotenzial in zweiter Reihe hinter der Gröpelinger Heerstraße „L“
13	An der Brakkuhle	25	25	0	1B	B-Plan 2009, WA	Geschosswohnungsbaufäche nahe der Oslebshauer Landstraße und dem Hafen (Berücksichtigung der Immissionsproblematik und der hafeninfrastrukturellen Anlagen) „L“
14	Alter Heerweg	20	20	0	1B	B-Plan 1847, WA, WR	Wohnungsbaupotenzial am Oslebshauer Park „L“
15	Ernst-Waldau-Straße	10	10	0	1B	- FNP Grün	mögliche Arrondierung eines Reihenhauses mit umfangreicher Sozial- und Freizeitinfrastuktur
16	Wasserhorster Straße	10	0	10	3B	- §34	Möglicher Standort für Bestandsergänzung im Geschosswohnungsangebot
17	Geeststraße	20	0	20	3B	B-Plan 1705, GE B-Plan-Änderung notwendig	Freiflächen in verkehrsgünstiger Lage am östlichen Rand Gröpelingens; ggf. teilweise gewerbliche Entwicklung (s. Immissionsproblematik/hafeninfrastrukturelle Anlagen)
18	Basdahler Straße	15	0	15	3B	B-Plan 519, SO, MI	Mögliche Blockrandbebauung entlang vorhandener Anliegerstraße nahe dem Straßenbahndepot / Hafennähe mit Immissionen „L“
19	Schwarzer Weg / Autohaus	30	10	20	2B	B-Plan 655, MI	Untergenutzte, teilweise gewerbliche Freiflächen in zentraler Ortslage
20	Scharmbecker Straße	10	10	0	1B	- §34	Mögliche Bestandsentwicklung mit Blockrandbebauung entlang vorhandener Anliegerstraße
21	Klitzenburg II	10	0	10	3B	B-Plan 1960, WA	Untergenutzte Wohnungsbaufäche mit hohem zusätzlichem Potenzial „L“
22	Ortstraße	10	0	10	3B	B-Plan 1473, WA	mögliche Lückenschließung in zweiter Reihe
23	Lindenhofstraße	20	20	0	1B	B-Plan 1473, WA	mögliche Lückenschließung in zweiter Reihe
24	Seewentjstraße / Garagen	30	20	10	2B	B-Plan 1075, MI	untergenutzte Mischgebietsfläche mit Potenzial für gemischte Bautypologien
25	Schießsportanlage Gröpelingen	20	10	10	2B	B-Plan 462, Sportanlage B-Plan 2080 (WA) Planaufstellung	Optionsfläche, u. a. auf Schießsportanlage
26	Seewentjstraße/ Aufstockung Supermarkt	30	0	30	3B	B-Plan 1075, GE B-Plan-Änderung notwendig	Entwicklungsoption analog zu weiteren Projekten im Bremer Westen (z. B. Rewe Findorff)
		643	417	226			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Burglesum



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	32.564
Fläche:	2.583,1 ha
Einwohner / km²:	1.261
Durchschnittsalter:	46,5 Jahre
Haushalte:	16.693
Ø Haushaltsgröße:	1,91 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	691
- in Einfamilienhäusern:	260
- in Mehrfamilienhäusern:	431

Beschreibung

Burglesum gliedert sich in die Ortsteile Burg-Grambke, Werderland, Burgdamm, Lesum und St. Magnus.

Der Stadtteil wird von der Lesum mit zahlreichen Bootsanlegern durchflossen. Charakteristisch ist das große Erholungs- und Naturschutzgebiet Werderland zwischen Ochstum, Weser und den Stahlwerken. Eine bedeutende historische Parkanlage ist Knoops Park, in der auch kulturelle Veranstaltungen stattfinden. Burglesum wird berührt von den Autobahnen A 281, A 27 und A 270.

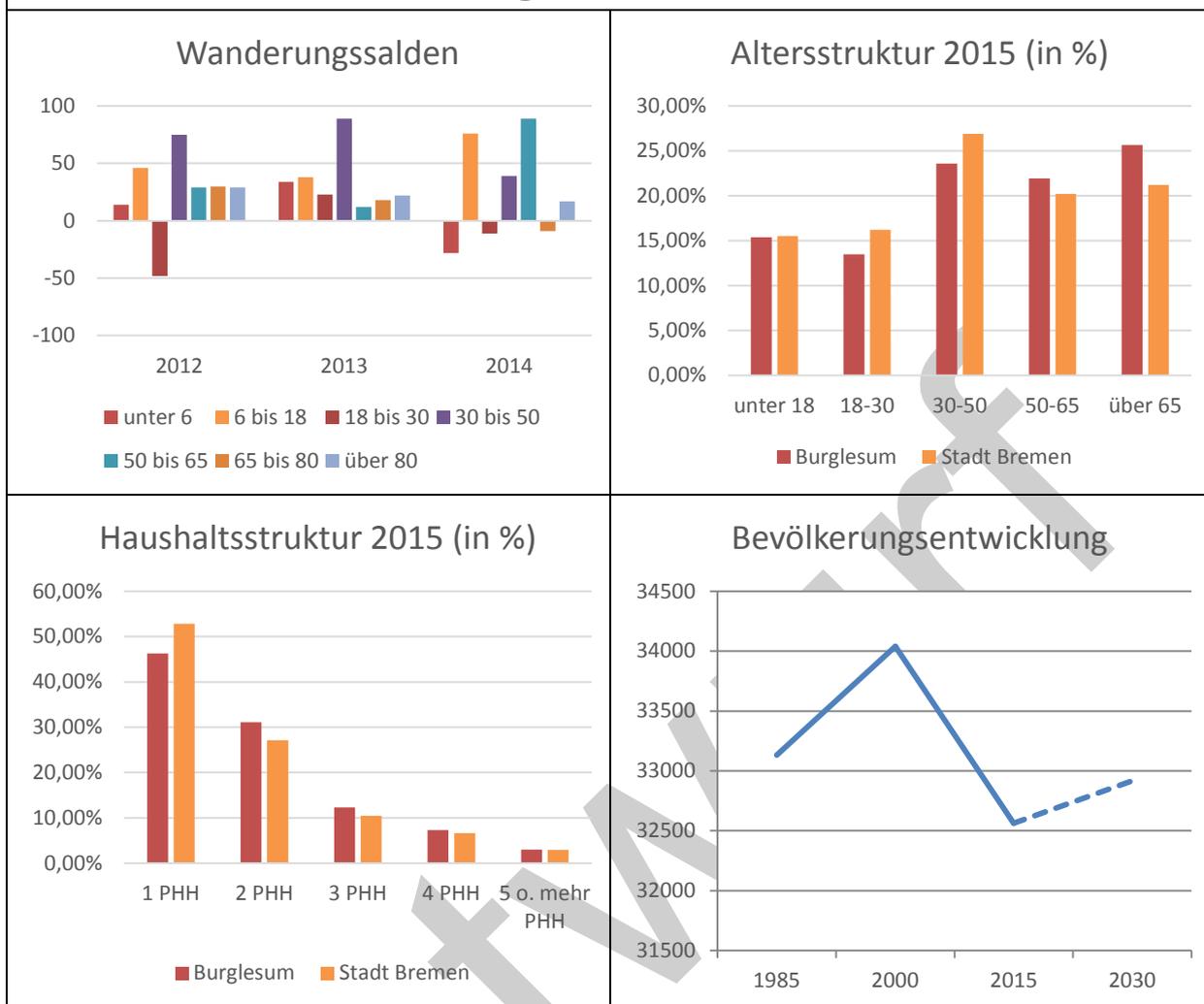
Entwicklung

Die Altersstruktur von Burglesum zeigt einen überdurchschnittlichen Anteil an über 65-Jährigen und unterdurchschnittlichen Anteil an 30-50-Jährigen. Es gibt weniger Ein-Personenhaushalte als im städtischen Durchschnitt. Die Wanderungssalden sind überwiegend positiv und es ist mit einem leichten Bevölkerungsanstieg zu rechnen.

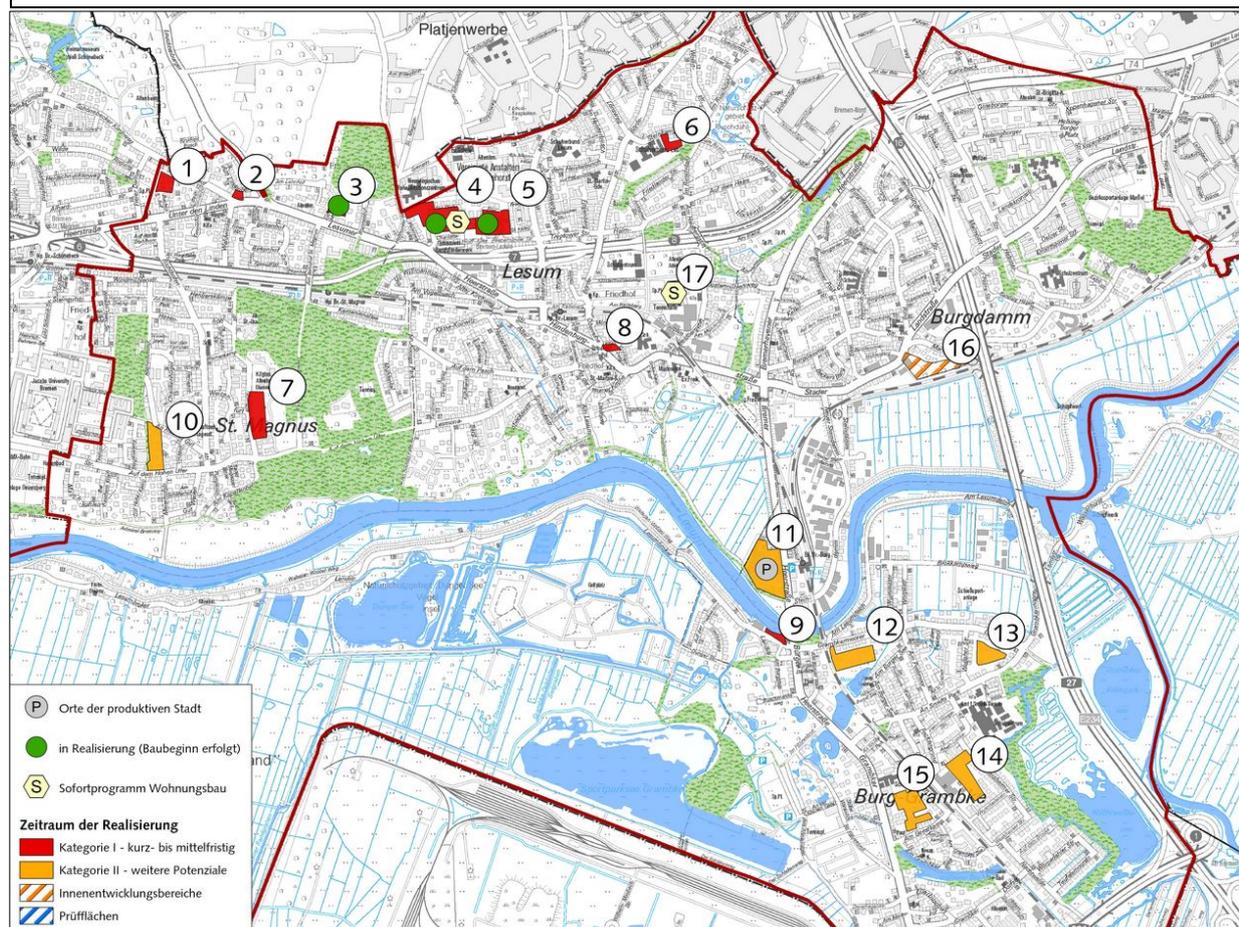
Potenziale

Es überwiegen mittel- bis langfristige Wohnbauprojekte, das Preisniveau ist mittel bis hoch, kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenziale sind An Woldes Wiese und der Lesumpark. Eine wichtige Rolle wird auch die weitere Entwicklung des bahnhofsnahe Geländes der Alten Molkerei spielen.

Statistiken zum Stadtteil Burglesum



Bauflächen im Stadtteil Burglesum



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Freier Damm, rückwärtig, städt. Grundstück	20	0	20	2A	B-Plan 365, Spielplatz, B-Plan erforderlich	Wohnungsbaufläche auf nicht realisierter öffentlicher Nutzung „L“
2	Fichtenhof	10	0	10	3A	V+E-Plan 59	Seniorenwohnen „L“
3	Eichenhof	34	0	34	3A	V+E-Plan 56 WA	Wohnbauflächen auf ehem. Peter- und Paul-Kirche, fast fertiggestellt „L“
4	Lesum-Park West	133	33	100	3B	B-Plan 1209, 1. Änd. GE in WA	Gemischte Wohntypologien im Rahmen des integrierten Konversionskonzepts im Lesum-Park, im Bau
5	Lesum-Park Ost	33	33	0	1A	B-Plan 1209, WA	Projekt auf den Konversionsflächen des Lesum-Parks, fast fertig
6	Steinkamp	16	16	0	1B	B-Plan 354, WA	Wohnungsbau in zweiter Reihe auf nicht genutzten Schulerweiterungsflächen, im Bau „L“
7	An Woldes Wiese (Billungstraße)	45	18	27	2A	B-Plan 935A, B-Plan neu 1274 (WA) im Verfahren	Nachfolgenutzung von Gärtnereiflächen nahe Knoop's Park mit hochwertigen Wohnungsangeboten „L“
8	Ortsamt Lesum, städt. Grundstück	30	0	30	3A	B-Plan 399 Gemeinbedarf, B-Plan erforderlich	Bestandsentwicklung in Immobilie mit vormaliger öffentlicher Nutzung „L“
9	An der Burger Brücke / Lesumufer	10	0	10	3A	V+E-Plan 48 MI	Arrondierung der Wohnungsbaustrukturen am Lesumufer nahe der Heerstraßenbrücke, fast fertig

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	An Rauchs Gut	40	20	20	2A	B-Plan 361, B-Plan Änderung nötig	Bestandsentwicklung mit verschiedenen Bautypologien in integrierter Wohnlage nahe Jacobs-Universität „L“
11	Alte Molkerei	50	20	30	3B	B-Plan 1234, MI, WA, B-Plan erforderlich	Nachnutzung der Flächen und Gebäude der alten Molkerei mit kostengünstigen und urbanen Wohnungsangeboten, auch ergänzende kleinere gewerbliche Einheiten denkbar. Prüfauftrag über die Machbarkeit wirtschaftlichen Wohnungsbaus läuft.
12	Am Burger See	30	30	0	1B	B-Plan erforderlich	Individuelle Wohnbauflächen in Burg-Grambke „L“
13	Grambkermoor	20	20	0	1B	B-Plan erforderlich	Individuelle Wohnbauflächen in Burg-Grambke in ruhiger Lage „L“
14	Grönlandstraße	60	30	30	2B	B-Plan 348A, GE B-Plan 1270 Planaufstellung	Größere Wohnungsbaufäche in Grambke mit gemischten Wohntypologien „L“
15	Am Geestkamp Städtische Fläche	100	20	80	3B	B-Plan 1208, WA	Gemischtes Angebot von Wohntypologien auf größerer Entwicklungsfläche „L“
16	Marßel	30	20	10	2B	B-Plan 937 Planaufstellung	Optionale Wohnbauflächen in Marßel in zweiter Reihe „L“
17	Am Rastplatz	30	0	30	1B	B-Plan erforderlich	Nachnutzung einer Übergangswohnanlage für Flüchtlinge
		691	260	431			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Vegesack



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	33.466
Fläche:	1.191,8 ha
Einwohner / km²:	2.808
Durchschnittsalter:	45,6 Jahre
Haushalte:	17.472
Ø Haushaltsgröße:	1,90 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	598
- in Einfamilienhäusern:	197
- in Mehrfamilienhäusern:	401

Beschreibung

Die Ortsteile Vegesack, Grohn, Schönebeck, Aumund-Hammersbeck und Fähr-Lobbendorf bilden den Stadtteil Vegesack.

Vegesack war geprägt durch den Bremer Vulkan. Auf dem Gelände der ehemaligen Werft haben sich mehrere kleine Betriebe angesiedelt. Der Stadtteil verfügt über die Jacobs University Bremen, die Lürssen-Werft und das Klinikum Bremen-Nord. Das Zentrum Vegesacks ist zentraler Versorgungsbereich. Wie auch andere Bereiche Bremens Nord ist Vegesack von starken Kontrasten geprägt. Die durch den Strukturwandel ausgelösten Umbruchprozesse werden u. a. durch unterschiedliche Maßnahmen der sozialen Stadt begleitet, um insgesamt die Bedeutung Vegesacks als Mittelzentrum zu halten. Der Stadtteil verfügt über eine Fährverbindung nach Lemwerder.

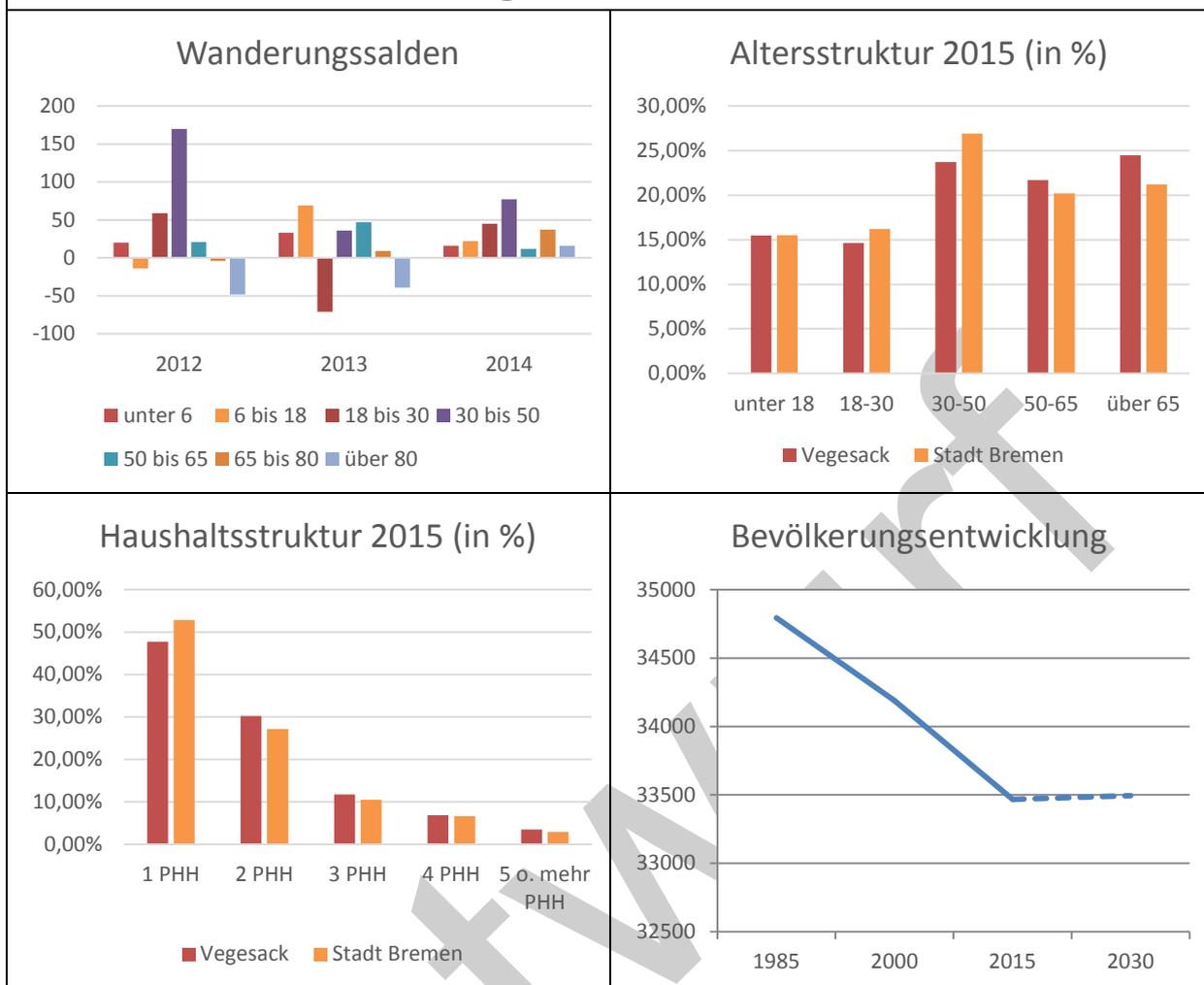
Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung Vegesacks war seit Jahren rückläufig, jedoch zeigt die Prognose ein Stoppen dieses Trends. Die Wanderungssalden über alle Altersgruppen sind positiv. In Vegesack wohnen überdurchschnittlich viele über 50-Jährige, die Altersgruppe der 30-50-Jährigen ist dagegen unterdurchschnittlich vertreten.

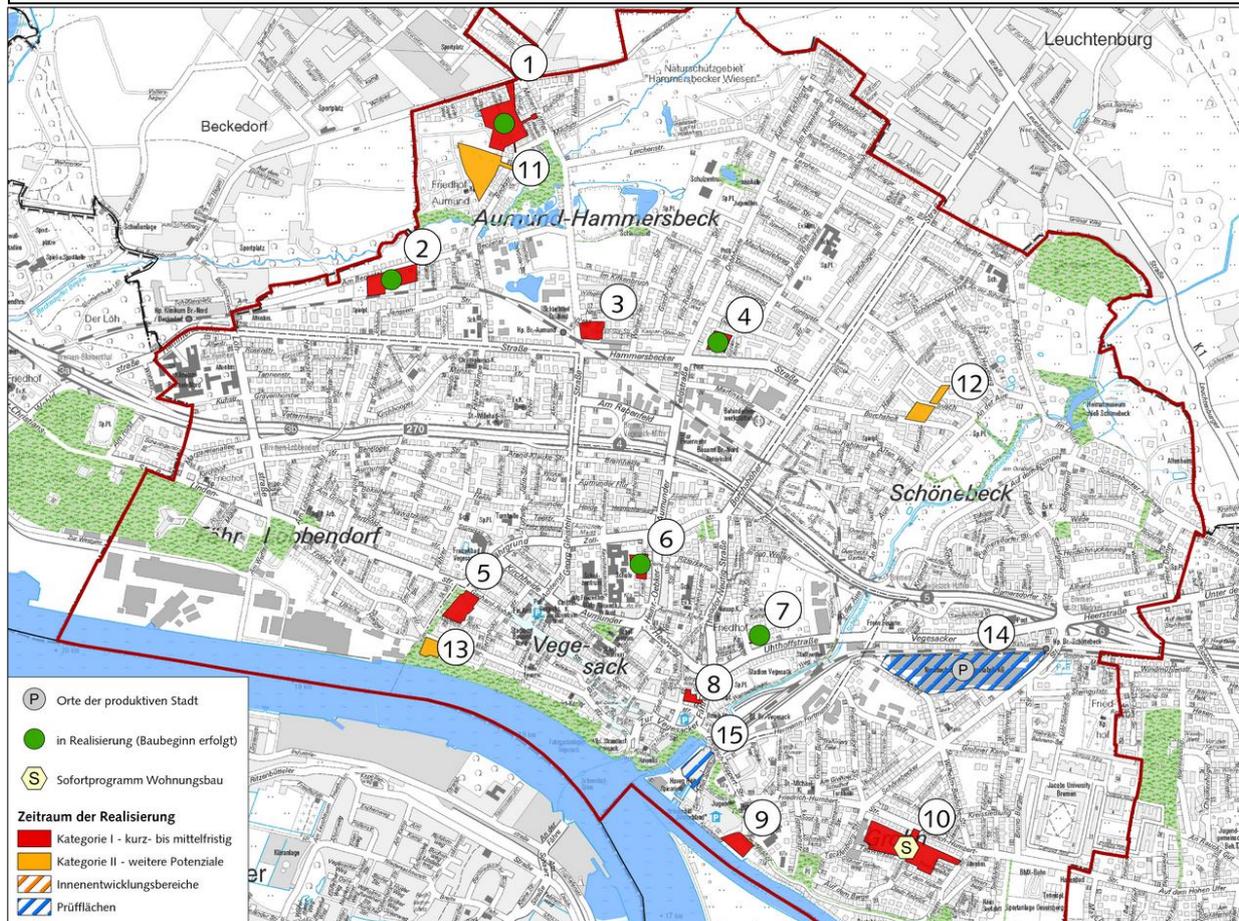
Potenziale

Es überwiegen kurz- bis mittelfristige Wohnbauprojekte wie z. B. Aumunder Wiesen und Tauwerksquartier, das Preisniveau ist niedrig bis mittel. Mit dem Projekt Grohner Wandplatten verfügt der Stadtteil über perspektivisches Wohnbaupotenzial. Langfristig bieten sich aber auch durch die Umgestaltung des Haven Höövts Perspektiven.

Statistiken zum Stadtteil Vegesack



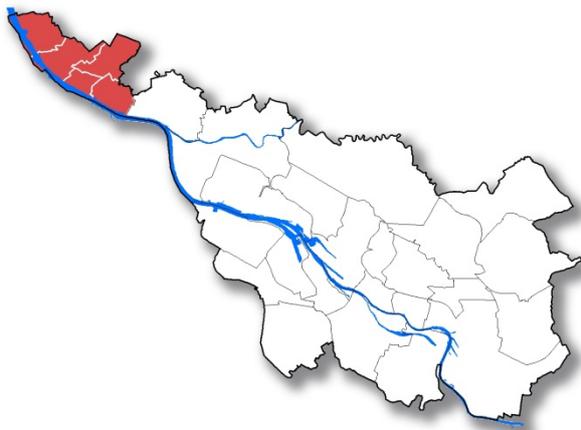
Bauflächen im Stadtteil Vegesack



Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Aumunder Wiesen I	44	44	0	1A	B-Plan 1247, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Aumund in Ortsrandlage, fast fertig
2	Am Becketal	23	23	0	1B	B-Plan 1559, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Aumund in Ortsrandlage, im Bau „L“
3	Meinert-Löffler-Straße	10	0	10	3B	B-Plan 1242, WA	Bestandsentwicklung mit zusätzlichen Wohnangeboten
4	Middenmang	20	20	0	1B	B-Plan 951, WA, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Aumund in integrierter Lage
5	Hartmann-Stift	40	0	40	3B	B-Plan 911, Krankenhaus, B-Plan erforderlich	Bestandsentwicklung mit zusätzlichen Wohnangeboten „L“
6	Kleine Breite	20	10	10	2A	V+E-Plan 101, WA	Wohnangebote mit gemischten Bautypologien in zentraler Lage, fast fertig „L“
7	Gärdeshof	10	0	10	3A	V+E_plan 104, WR	Baulückenschließung in zweiter Reihe „L“
8	Alte Hafenstraße / Möbelhaus	16	0	16	3B	B-Plan 950, MK	Bestandsentwicklung mit zusätzlichen Wohnangeboten
9	Am Wasser	40	0	40	3A	B-Plan 1218, WA	Hochwertige Wohnangebote in Wasserlage zur Lesum „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Tauwerkquartier S	105	60	45	2A	B-Plan 1243 im Verfahren	Großflächige Entwicklung von Wohnangeboten mit gemischten Bautypologien
11	Aumunder Wiesen II	30	30	0	1A	B-Plan 907, Friedhof, B-Plan erforderlich	Möglicher zweiter Bauabschnitt für Reihenhaus- und Einfamilienhausangebote „L“
12	Haselbusch	10	10	0	1A	B-Plan 355, WR	Einfamilienhausangebote in integrierter Lage „L“
13	Weserstraße	30	0	30	1A	B-Plan 1550 im Verfahren	Entwicklung unter Berücksichtigung gewerblicher Umgebung „L“
14	Grohner Wandplatten WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung P	100	0	100	2B	B-Plan erforderlich	Gewerblich genutztes Areal mit Option der Entwicklung gemischter Bautypologien. Es ist noch keine verfestigte Vorstellung zur Entwicklung dieses Gebietes vorhanden. Auf Grund der Flächenansprüche und Bedarfe von kleineren Betrieben ist hier neben Wohnnutzungen auch die Entwicklung von Gewerbeeinheiten anzustreben.
15	Haven Hööv	100	0	100	3B	B-Plan 1218, MK, B-Plan erforderlich	Weiterentwicklung des Einkaufszentrum, u. a. durch Wohnungsangebote
		598	197	401			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Stadtteil Blumenthal



Kenngrößen

Einwohner (31.12.2015):	31.430
Fläche:	2.267,2 ha
Einwohner / km²:	1.386
Durchschnittsalter:	43,9 Jahre
Haushalte:	15.637
Ø Haushaltsgröße:	2,02 Einwohner

Wohnbaupotenziale ohne Baulücken

Wohneinheiten gesamt:	505
- in Einfamilienhäusern:	355
- in Mehrfamilienhäusern:	150

Beschreibung

Der Stadtteil Blumenthal besteht aus den Ortsteilen Blumenthal, Rehum, Farge, Lüssum-Bockhorn und Rönnebeck.

Der in größerer Entfernung zur Bremer City gelegene Stadtteil ist mit der S-Bahn an den Bahnhof Vegesack und den Hauptbahnhof angebunden. Im Stadtteil befinden sich das Kraftwerk Farge und attraktive landschaftsräumliche Potenziale wie z. B. die Erholungsfläche Wätjens Park. Kulturell ist als Besonderheit die Nationale Gedenkstätte Bunker Valentin mit dem Geschichtslehrpfad hervorzuheben.

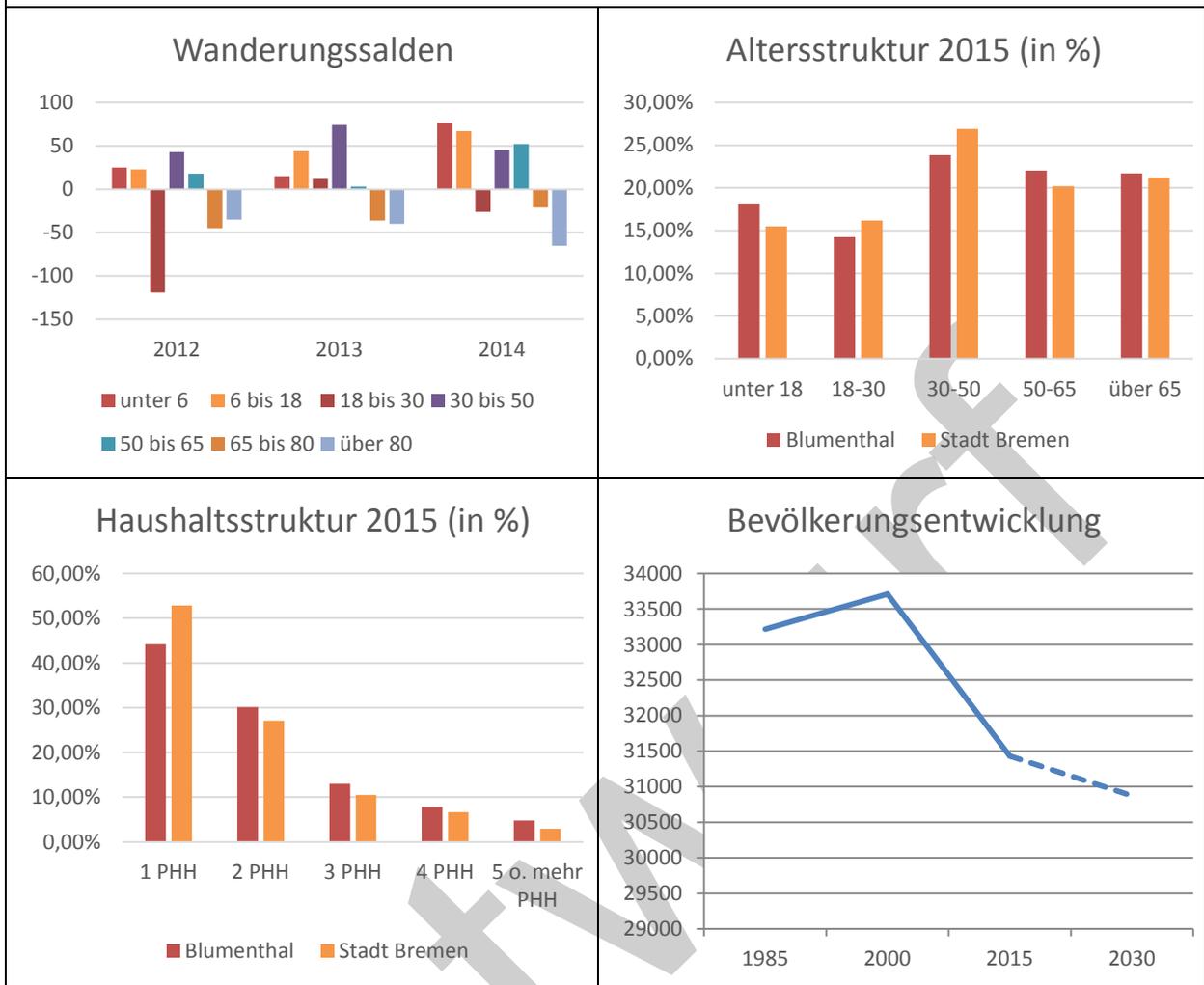
Entwicklung

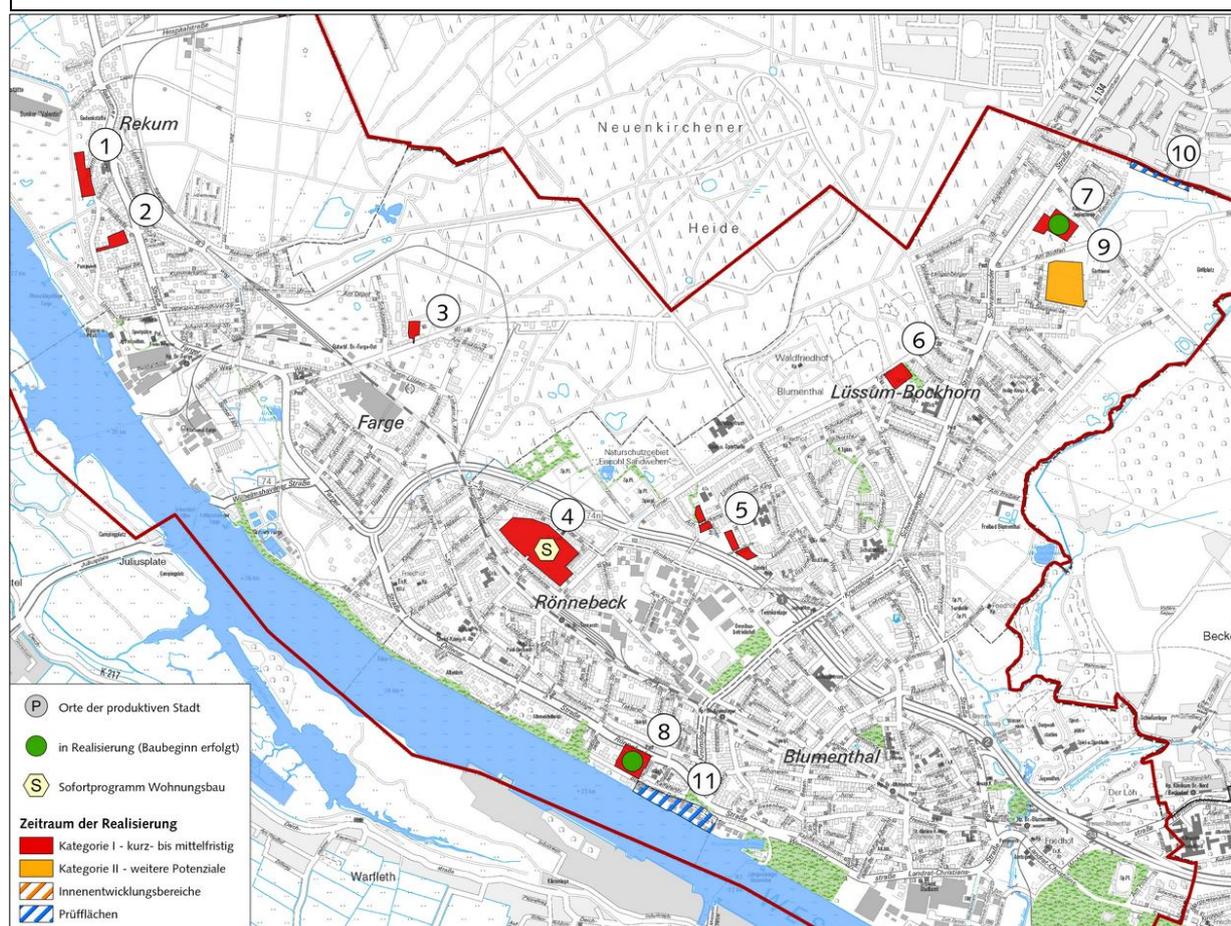
In Blumenthal vollzieht sich die Bevölkerungsentwicklung sehr unterschiedlich, insgesamt gibt es wenig Einpersonenhaushalte und viele Ehepaare. Der Stadtteil ist geprägt durch überdurchschnittliche viele Jugendliche und unterdurchschnittlich viele 30-50-Jährige. Die Bevölkerungsprognose geht von einem leichten Rückgang der Bevölkerung aus.

Potenziale

Kurz- bis mittelfristiges Wohnbaupotenzial findet sich an der Cranzer Straße, das Preisniveau ist niedrig bis mittel. Perspektivisch findet sich weiteres Wohnbaupotenzial mit Wasserlage am Rönnebecker Weserufer. Die Wiederbelebung des Geländes der Bremer Wollkämmerei schreitet voran. Insgesamt bedarf es aber noch weiterer Impulse, um die Quartiere und das Zentrum Blumenthals zu stabilisieren.

Statistiken zum Stadtteil Blumenthal



Bauflächen im Stadtteil Blumenthal


Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MF H	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
1	Unterm Berg I	12	12	0	1B	B-Plan 1265, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Farge in Ortsrandlage „L“
2	Unterm Berg II	10	10	0	1B	B-Plan 960, WA, WR	Individuelle Wohnbauflächen in Farge in integrierter Lage „L“
3	Betonstraße	10	10	0	1B	§ 34	Individuelle Wohnbauflächen in Farge in Ortsrandlage
4	Cranzer Straße 	145	45	100	2B	B-Plan 366, Planaufstellung	Große Wohnbaufläche in Rönnebeck, gemischte Bautypologien möglich „L“
5	Grünes Band Lüssum	25	25	0	1B	B-Plan 1287, WR, WA	Arrondierung des vorhandenen Geschosswohnungsbaus mit kleinteiligeren Wohnangeboten
6	Turnerstraße / Pürschweg	26	26	0	1B	B-Plan 1255, WR	Reihenhausangebot auf ehemaligen Sportplatz; Ergänzung zu gemischten Bautypologien im Umfeld
7	Am Bodden / Nord 	68	68	0	1B	B-Plan 1250, WA	Einfamilienhausgebiet „L“
8	ehem. Dewers Areal 	49	49	0	1B	B-Plan 394, WA	Umnutzung einer Fläche in Weserlage, Reihenhäuser, aber auch dichtere Wohnformen möglich, fast fertig „L“
9	Am Bodden / Süd	50	50	0	1B	B-Plan 946b, Planaufstellung	Einfamilienhausgebiet „L“

Nr	Projekt	WE ges.	WE EFH	WE MFH	Typ	Bauleitplanung	Bemerkung
10	Wölpsche / An der Landesgrenze	10	10	0	1B	B-Plan erforderlich	Erschlossene Flächen entlang der Straße „An der Landesgrenze“ „L“
11	Rönnebecker Weserufer WE-Zahl ist nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung	100	50	50	3B	B-Plan 311, Grünfläche B-Plan 1229 Planaufstellung; Derzeit Machbarkeitsstudie ob möglich	Bestandsentwicklung des bisherigen Gewerbestandorts mit zusätzlichen Wohnangeboten; ggf. Machbarkeitsstudie erforderlich. WE bislang nur „Platzhalter“/grobe Abschätzung
		505	355	150			„L“ = Hinweis auf Kennzeichnungen im Landschaftsprogramm, die zu beachten sind / umweltbezogene Prüfbedarfe

Entwurf

Monitoring Wohnen und Bauen

Bremen

Bericht 2016

**ENTWURF NACH
RESSORTABSTIMMUNG**

Impressum

Herausgeber

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Der Freien Hansestadt Bremen
Ansgaritorstr. 2, 28195 Bremen
www.bauumwelt.bremen.de

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

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.

Bremen, im März 2017

Inhalt

1	Vorwort	3
2	Zusammenfassung und Ausblick	4
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
2.2	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	4
2.3	Entwicklung des Wohnungsangebotes	5
2.4	Wohnraumförderung	5
2.5	Regionaler Wohnungsmarkt	6
2.6	Ausblick.....	6
2.7	Ausgewählte Daten im Überblick.....	8
3	Wohnungsnachfrage.....	9
3.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9
3.1.1	Verfügbares Einkommen.....	9
3.1.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	12
3.1.3	Pendler	13
3.1.4	Arbeitslosigkeit.....	14
3.2	Einwohnerentwicklung.....	16
3.2.1	Entwicklung der Einwohnerzahl.....	16
3.2.2	Kleinräumige Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene	17
3.2.3	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	21
3.2.4	Wanderungen	22
3.2.5	Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene	25
3.2.6	Altersstruktur.....	32
3.2.7	Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene	34
3.2.8	Bevölkerungsprognosen und Vorausschätzungen.....	40
3.3	Private Haushalte.....	42
3.3.1	Haushaltsstruktur und Entwicklung.....	42
3.3.2	Kleinräumige Verteilung der Einwohner in Haushalten	45
3.3.3	Haushaltsprognosen	49

4	Wohnungsangebot	51
4.1	Wohngebäude- und Wohnungsbestand	51
4.2	Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht	53
4.2.1	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 1-Raum-Wohnungen.....	57
4.2.2	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 2-Raum-Wohnungen.....	58
4.2.3	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 3-Raum-Wohnungen.....	59
4.2.4	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 4-Raum-Wohnungen.....	60
4.2.5	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 5-Raum-Wohnungen.....	61
4.2.6	Wohnungs- und Wohngebäudebestand: > 6-Raum-Wohnungen.....	62
4.3	Baualtersklassen	63
4.4	Wohnflächen und Belegungsdichte	64
5	Bautätigkeit	71
5.1	Baugenehmigungen	72
5.2	Baufertigstellungen	74
5.3	Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus	75
5.4	Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus	76
5.5	Baufertigstellungen: Ortsteilebene.....	77
6	Wohnraumförderung	81
6.1	Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme.....	81
6.2	Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme	81
6.3	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	87
7	Regionaler Wohnungsmarkt	88
7.1	Bevölkerung	88
7.2	Baufertigstellungen	92
7.3	Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und –strategie“	95
	Abbildungsverzeichnis	96

1 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 30+ 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.

2 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 Daten, auf deren Grundlage Politik, Verwaltung, Wohnungsbaunternehmen und Privatakteure des Wohnungsmarktes die Weichen für künftige Entscheidungen stellen können. Diese Weichenstellung muss diskutiert werden.

Im Folgenden werden neben einer kurzen Zusammenfassung der zentralen Inhalte des Monitorings auch Diskussionsansätze zur Entwicklung des Wohnens in Bremen als wachsender Stadt formuliert.

2.1 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 überdurchschnittlichem Niveau mit einem 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.

2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

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

Bremen verzeichnet seit 2011 deutliche Bevölkerungszuwächse. In überregionaler Betrachtung (GEWOS, BBSR) wird für Bremen langfristig bislang von einem moderaten Wachstum ausgegangen. Insgesamt leben derzeit 571.943 wohnungsmarktrelevante Einwohner (Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz) in der Stadt. 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 (u.a. Bildung, Arbeit, Kultur, Lebensqualität) Maßnahmen zur Gegensteuerung zu erarbeiten. Insbesondere im Bereich der Umlandwanderung gilt es, diesen Trend zu stoppen oder zumindest zu verlangsamen.

Bei aller Bedeutung eines ausreichenden und differenzierten Wohnungsangebotes ist dabei nicht nur der Wohnungsbau in den Blick zu nehmen, sondern bspw. auch die Attraktivität der sozialen Infrastruktur in den Quartieren.

2.3 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. Insgesamt gibt es in Bremen derzeit ca. 291.000 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 von 2009 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.

2.4 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. Das erfolgreiche Wohnraumförderprogramm soll fortgeführt und ausgebaut werden.

2.5 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.

2.6 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 ist das Thema der Stadt-Umland-Wanderungen noch genauer zu betrachten. Hier bietet die regionale Wohnungsmarktbeobachtung einen wichtigen Ansatz.

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.

ENTWURF

2.7 Ausgewählte Daten im Überblick

WOHNUNGSNACHFRAGE	2015	Tendenz
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	189.924	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	10,1%	
Empfänger sozialer Mindestleistungen	96.305	
Einwohnerentwicklung		
Einwohner (Hauptwohnsitz)	559.464	
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-969	
Wanderung (Saldo)	6.244	
Haushalte		
Zahl der Haushalte	307.578	
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	
Anteil Einpersonenhaushalte	53%	
WOHNUNGSANGEBOT		
Anzahl Wohnungen	291.130	
darunter Sozialwohnungen	7.021	
Wohnfläche je Einwohner	41,3 m ²	
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	
BAUTÄTIGKEIT		
Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.974	
Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.443	

3 Wohnungsnachfrage

3.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.1.1 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. 3-1).

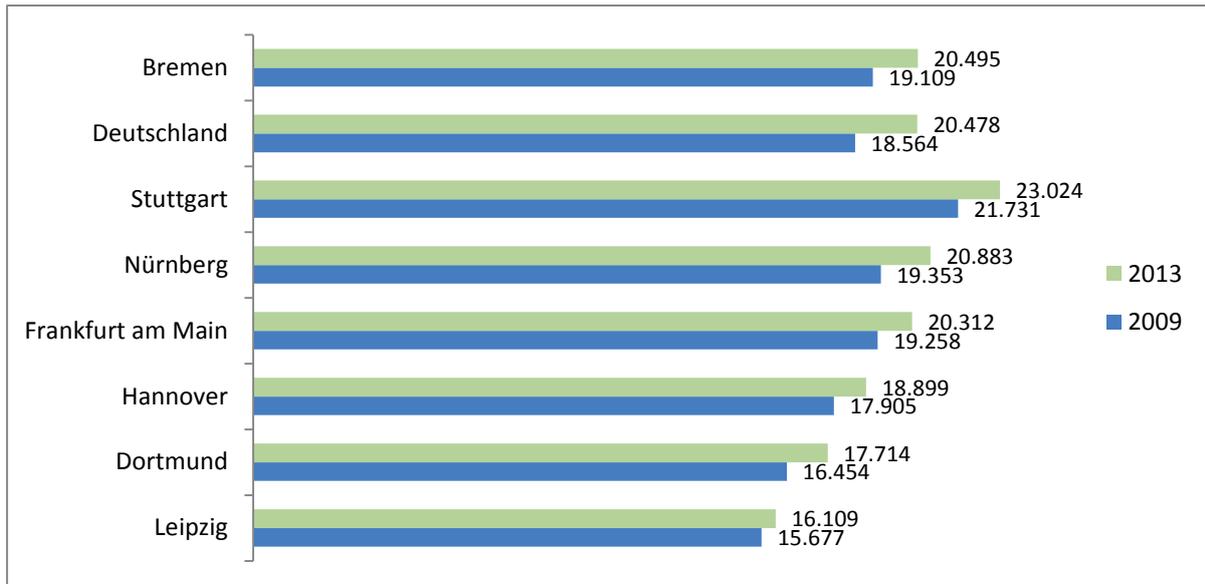


Abb. 3-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in €)

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. 3-2).

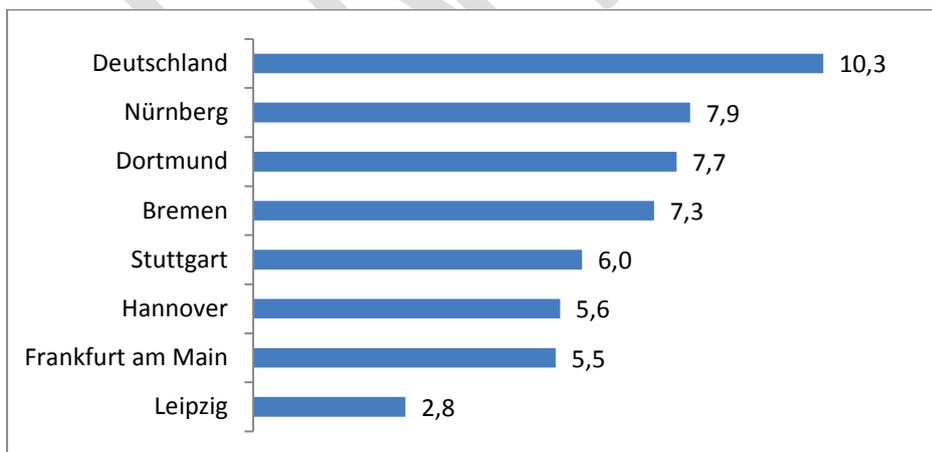


Abb. 3-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in %)

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. 3-3). Während die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld relativ stabil geblieben ist, steigt die Zahl der Personen mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung¹ in den letzten Jahren erheblich an. 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).

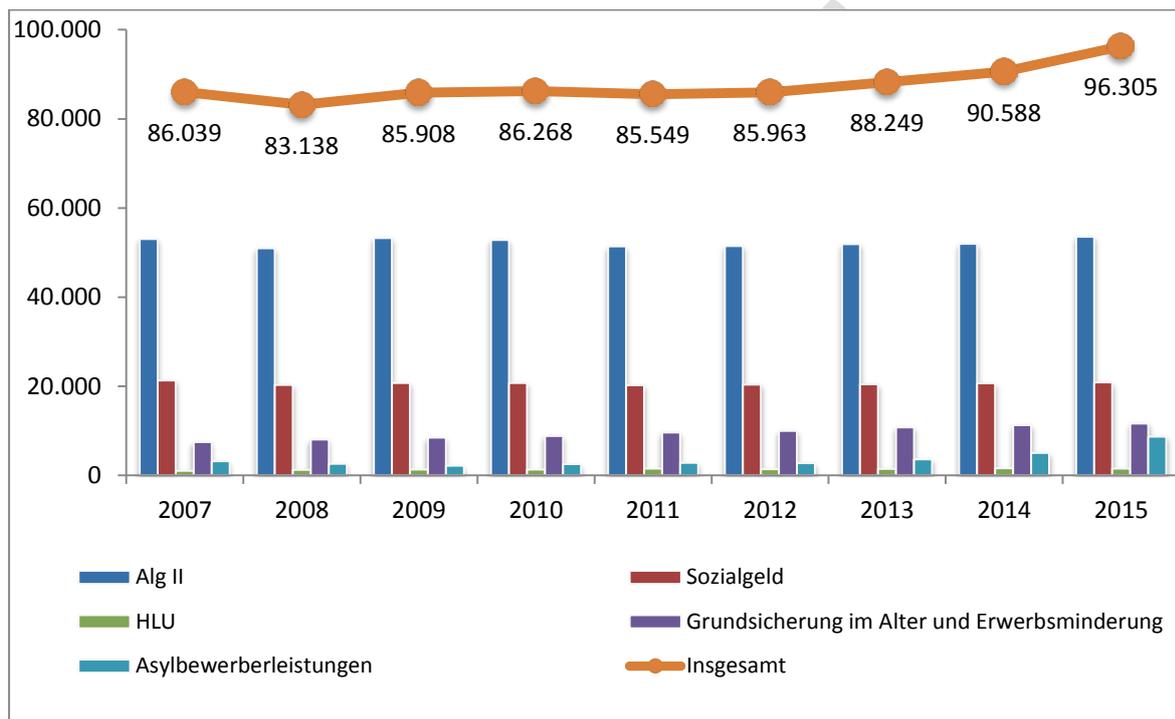


Abb. 3-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2007 bis 2015

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. 3-4).

¹ 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.

3.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, bezogen auf den Wohn- und auf den Arbeitsort (Abb. 3-5) fällt sehr unterschiedlich aus. Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Wohnort Bremen hat im Vergleich der Jahre 2010 und 2014 stärker zugenommen, als im Umland 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.

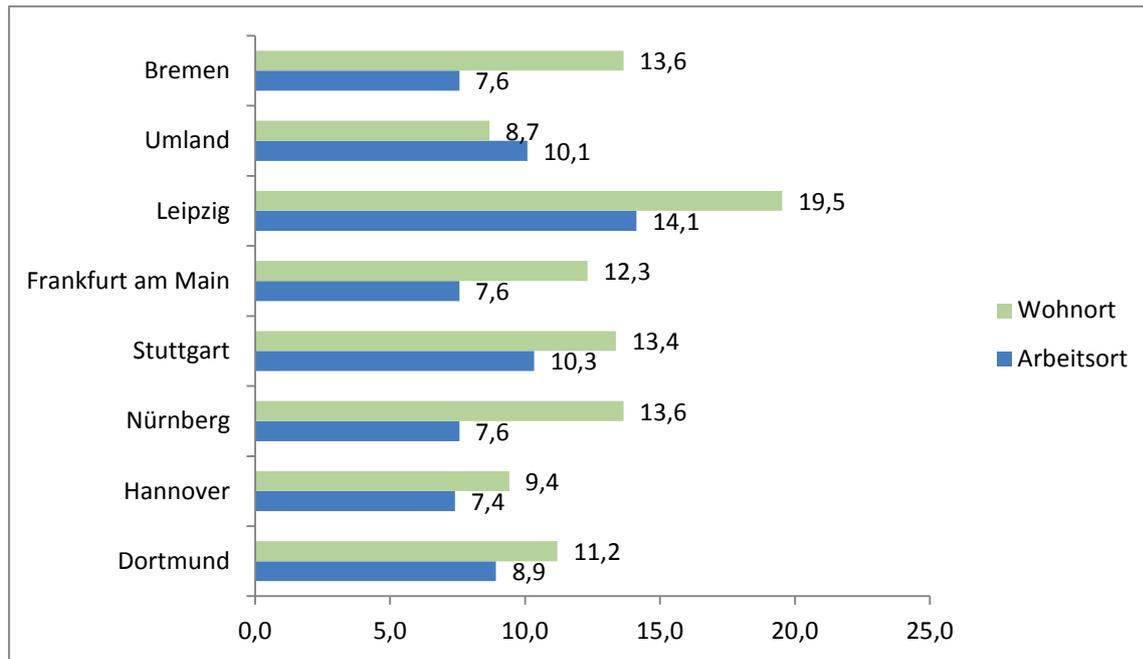


Abb. 3-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2014 zu 2010 (in %)

In der Betrachtung seit 2001 (Abb. 3-6) 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.

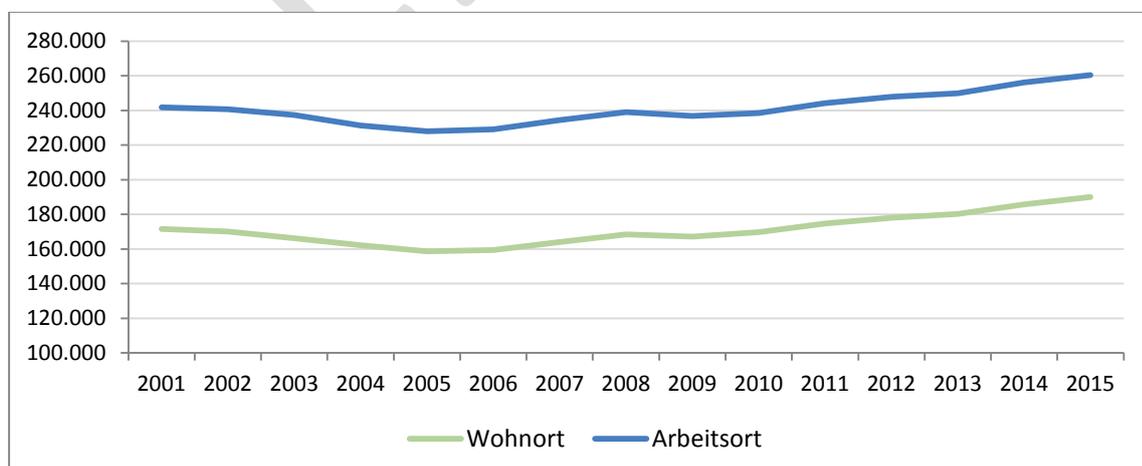


Abb. 3-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort

3.1.3 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. 3-7). 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. 3-8 und Abb. 3-9).

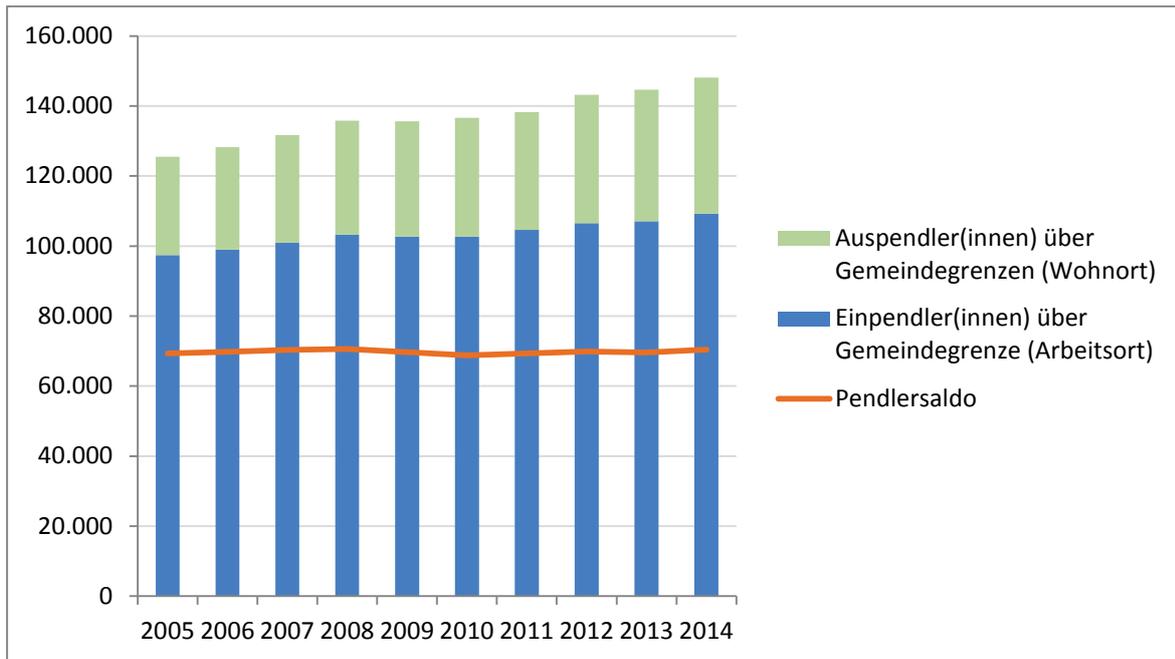


Abb. 3-7: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Bremen in den Jahren 2005 bis 2014

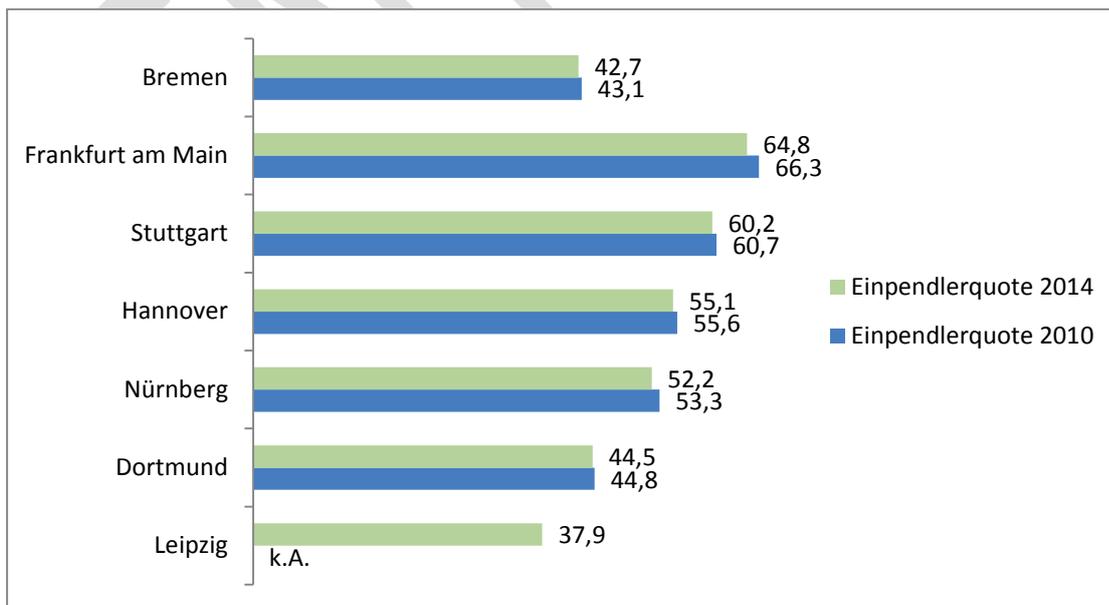


Abb. 3-8: Vergleich der Einpendlerquoten (in %) 2010 und 2014

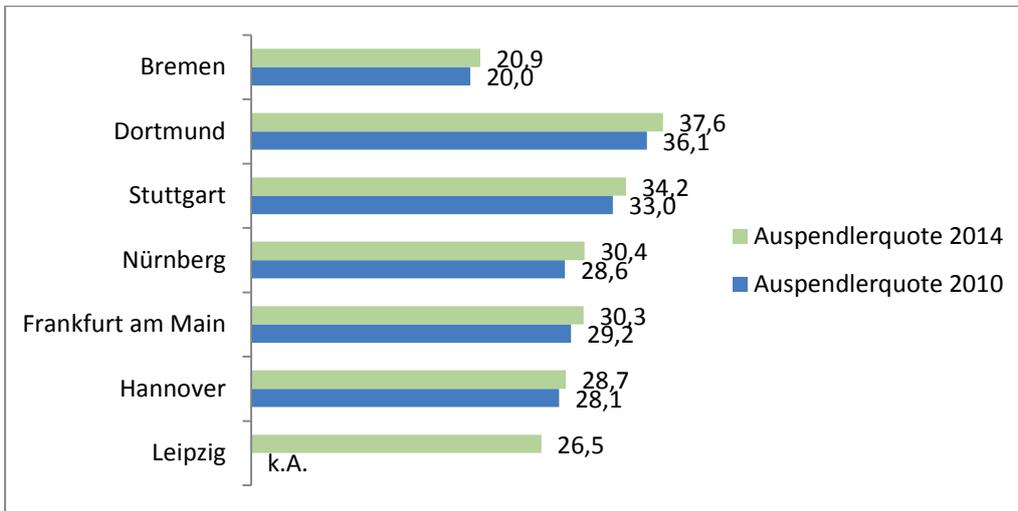


Abb. 3-9: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2010 und 2014

3.1.4 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Bremen verbleibt im Betrachtungszeitraum auf vergleichsweise hohem Niveau und liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Der Rückgang bei der Anzahl der Arbeitslosen ist vergleichsweise gering (Abb. 3-10).

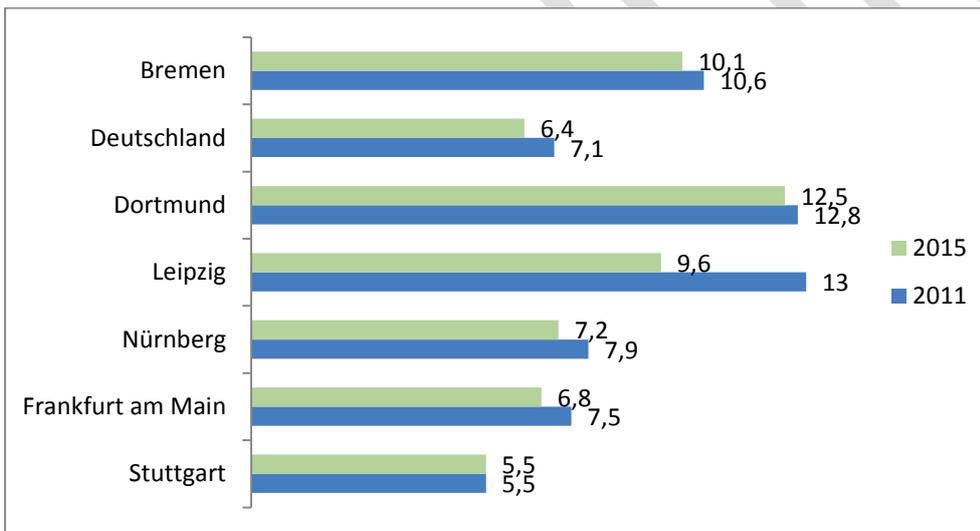


Abb. 3-10: Vergleich Arbeitslosenquote (in %), bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2011 und 2015

In Abb. 3-11 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 %.

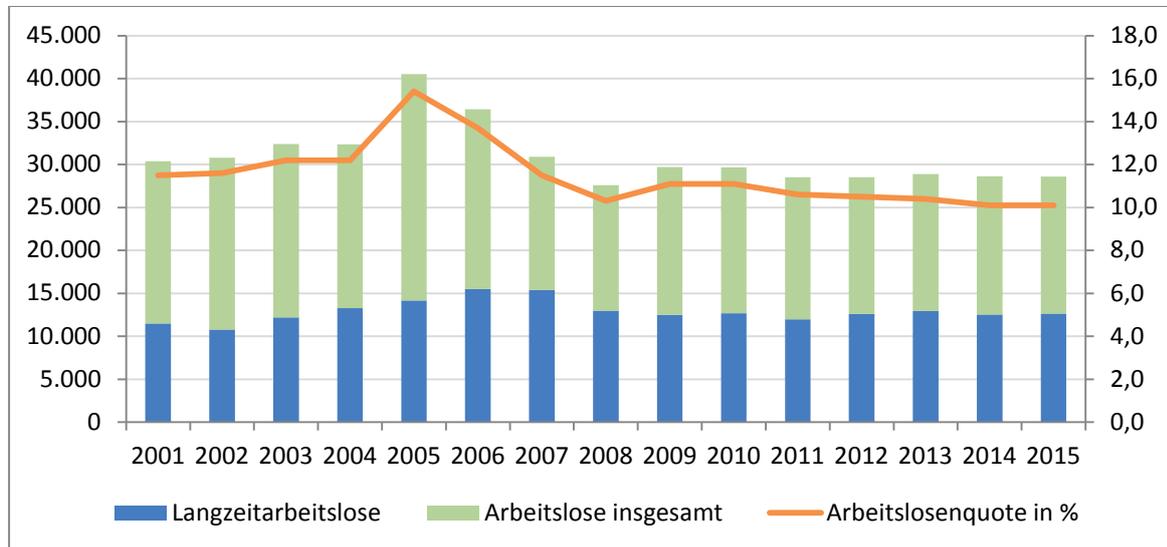


Abb. 3-11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in der Stadt Bremen 2001 bis 2015

3.2 Einwohnerentwicklung

3.2.1 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. 3-12). Aufgrund dieses Zuwachses ist die Zahl der Einwohner so hoch wie seit über dreißig Jahren nicht mehr.

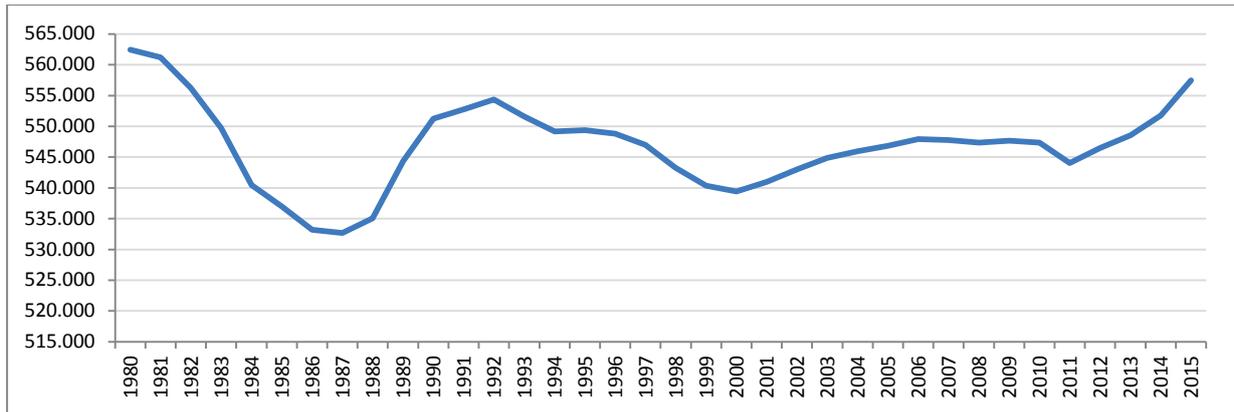


Abb. 3-12: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen 1980 bis 2015

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. 3-13).

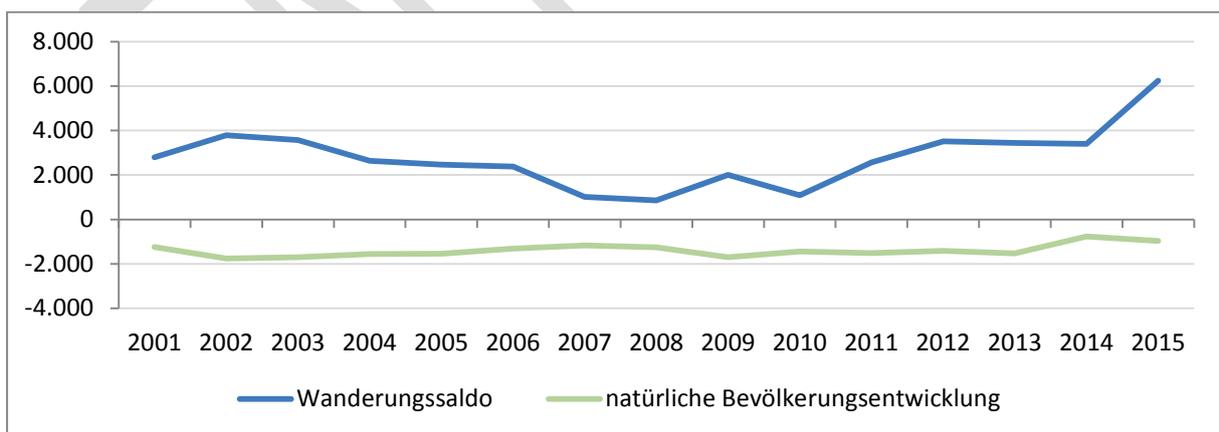


Abb. 3-13: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2001 bis 2015

Im Vergleich mit anderen Großstädten weist Bremen zwischen 2010 und 2014 eine moderate positive Einwohnerentwicklung auf. Das Umland von Bremen² dagegen verliert leicht an Einwohnern (Abb. 3-14).

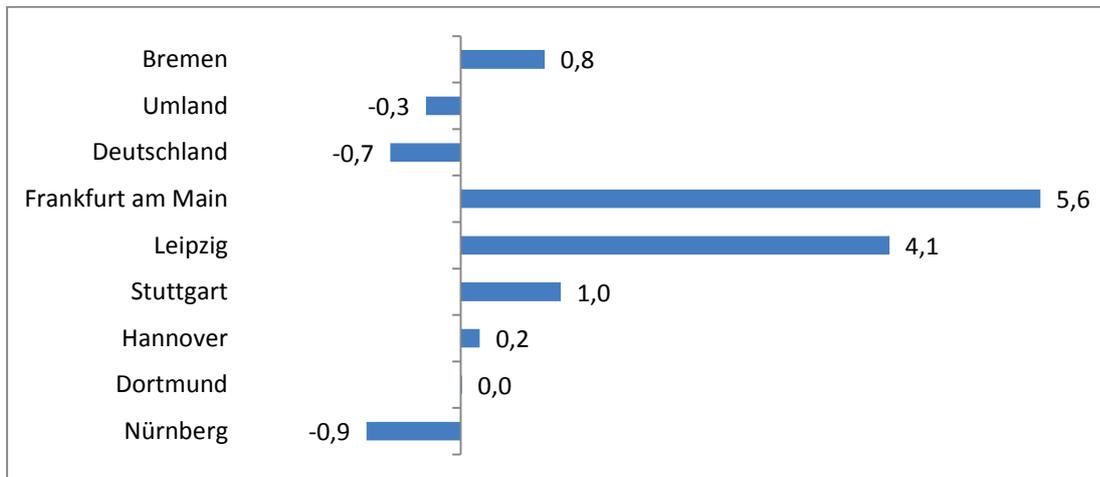


Abb. 3-14: Relative Entwicklung der Einwohner 2014 zu 2010 (in %)

3.2.2 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. 3.3).

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)³.

Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung ist nicht homogen über die Stadt verteilt. In Bremen gibt es Ortsteile mit sehr wenigen Einwohnern, z.B. Hohentorshafen mit 66 Einwohnern und Ortsteile mit vielen Einwohnern wie Oberneuland mit 13.744 Einwohnern (2015). Eine Übersicht über die räumliche Verteilung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zeigt Abb. 3-15. Die genauen Einwohnerzahlen für die einzelnen Ortsteile sind in der Abb. 3-16 zu finden (Stand 31.12.2015). 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. 3-17).

² 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.

³ Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bremen

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung
2015

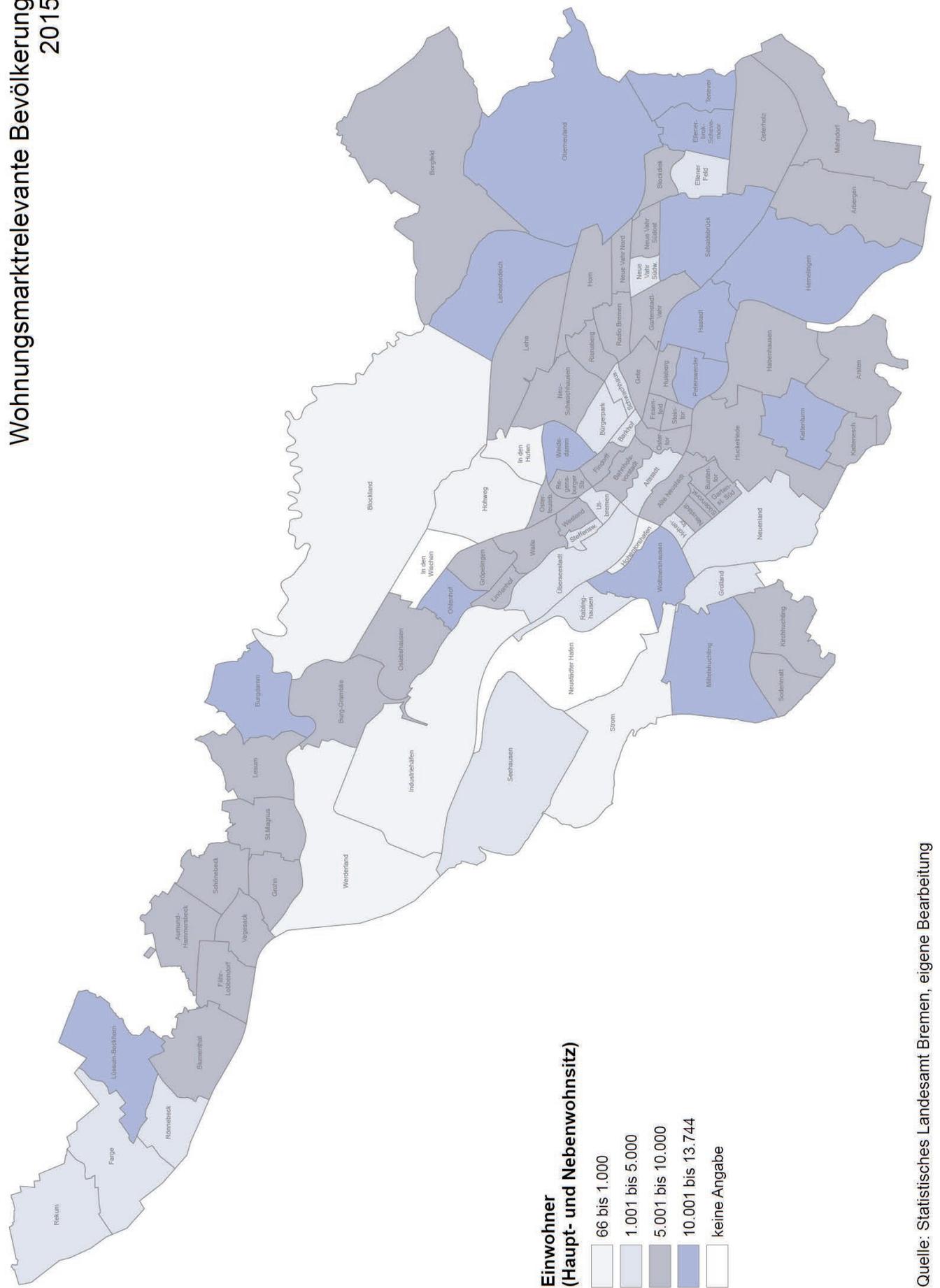


Abb. 3-15: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung 2015

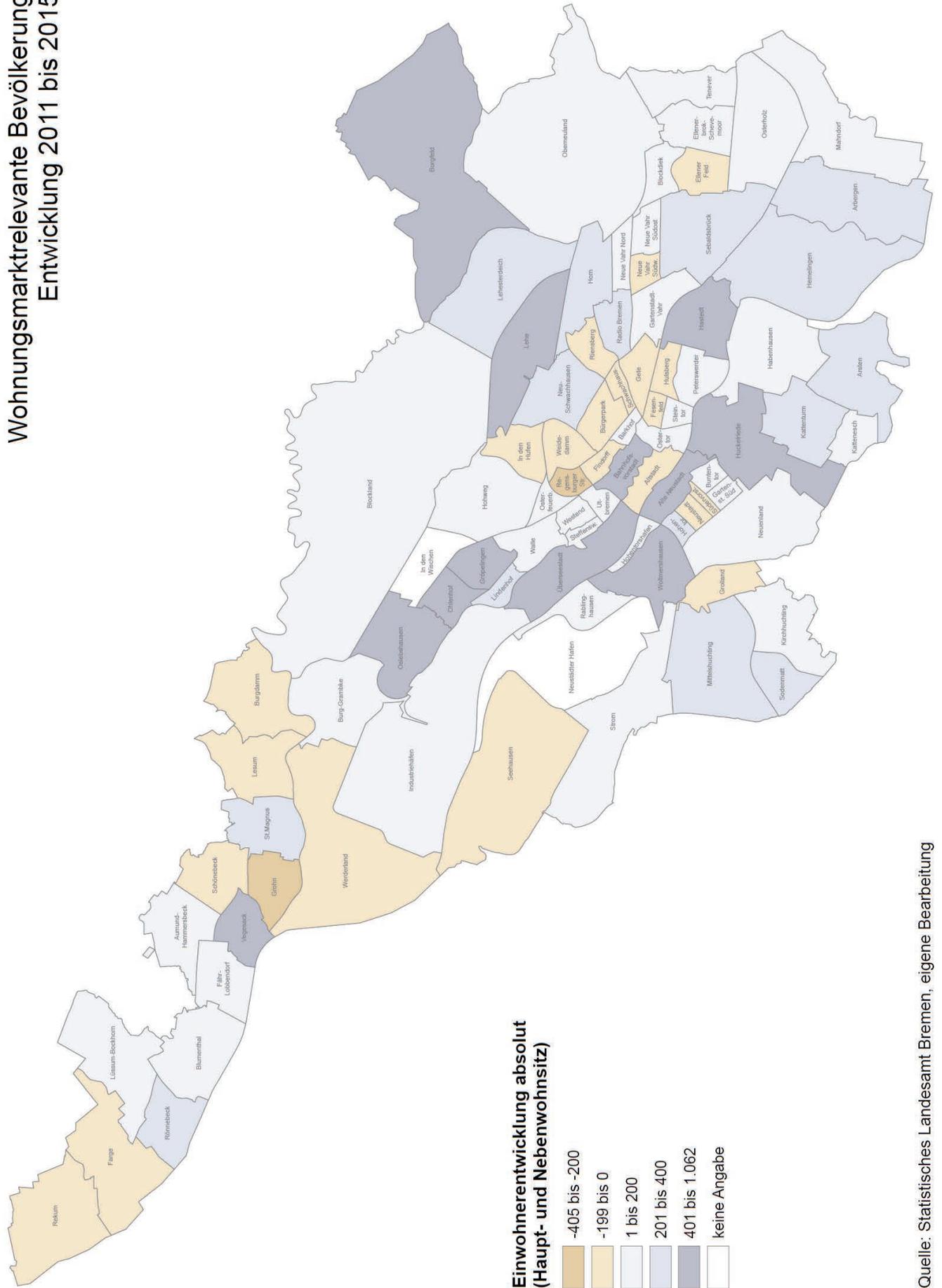
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Ortsteil	Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz)
Hohentorshafen	66
Industriehäfen	202
In den Hufen	237
Werderland	351
Blockland	437
Strom	452
Hohweg	562
Seehausen	1.079
Überseestadt	1.357
Neuenland	1.553
Rekum	2.341
Farge	2.859
Barkhof	3.093
Rablinghausen	3.114
Ellener Feld	3.199
Utbremen	3.310
Grolland	3.333
Altstadt	3.687
Schwachhausen	3.755
Neue Vahr Südwest	4.206
Steffensweg	4.424
Bürgerpark	4.656
Rönnebeck	4.825
Hohentor	4.900
Osterfeuerberg	5.151
Horn	5.161
Südvorstadt	5.183
Gartenstadt Süd	5.224
Hulsberg	5.355
Kattenesch	5.420
Schönebeck	5.452
Osterholz	5.501
Mahndorf	5.737
Grohn	5.849
Arbergen	6.080
Bahnhofsvorstadt	6.116
St Magnus	6.239
Neu-Schwachhausen	6.269
Riensberg	6.337
Findorff-Bürgerweide	6.492
Westend	6.576
Regensburger Straße	6.829
Alte Neustadt	6.884

Ortsteil	Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz)
Burg-Grambke	6.944
Blockdiek	6.970
Buntentor	7.022
Vegesack	7.026
Fesenfeld	7.105
Sodenmatt	7.194
Neue Vahr Südost	7.365
Neustadt	7.550
Steintor	7.677
Aumund-Hammersbeck	7.679
Gartenstadt Vahr	7.805
Radio Bremen	7.839
Huckelriede	7.896
Neue Vahr Nord	8.011
Gete	8.101
Walle	8.153
Fähr-Lobbendorf	8.215
Habenhausen	8.384
Kirchhuchting	8.386
Lindenhof	8.452
Ostertor	8.777
Oslebshausen	9.077
Lesum	9.196
Gröpelingen	9.470
Borgfeld	9.473
Arsten	9.661
Blumenthal	9.842
Lehe	9.899
Ohlenhof	10.026
Sebaldsbrück	10.268
Tenever	10.332
Peterswerder	10.468
Burgdamm	10.724
Hemelingen	10.831
Hastedt	10.932
Woltmershausen	11.429
Mittelshuchting	11.524
Lüsum-Bockhorn	12.151
Ellenerbrok-Schevemoor	12.240
Weidedamm	12.445
Lehesterdeich	12.457
Kattenturm	13.327
Oberneuland	13.744

Abb. 3-16: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung nach Größe in den Ortsteilen (Stand 31.12.2015)

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung
Entwicklung 2011 bis 2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-17: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung. Entwicklung 2015 zu 2011

3.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bremen verzeichnet bezogen auf die Jahrgänge 2010 bis 2014 vergleichsweise wenige Geburten je 1.000 Einwohner (Abb. 3-18). 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. 3-19)

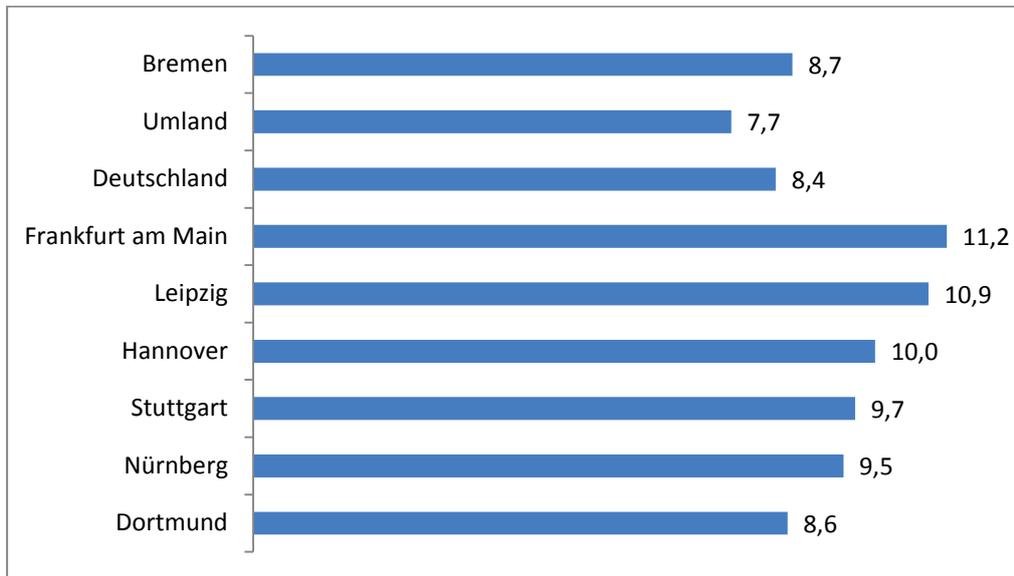


Abb. 3-18: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner) der Jahre 2010 bis 2014

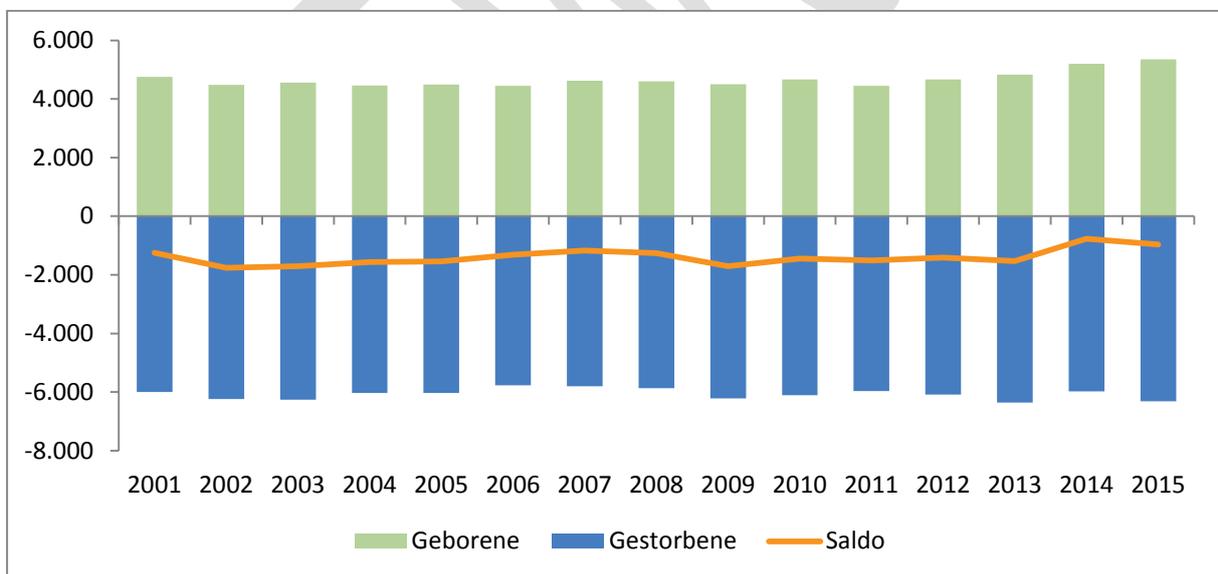


Abb. 3-19: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen

3.2.4 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. 3-20). Insgesamt sind die Wanderungsbewegungen (Fluktuationsrate) moderat (Abb. 3-21).

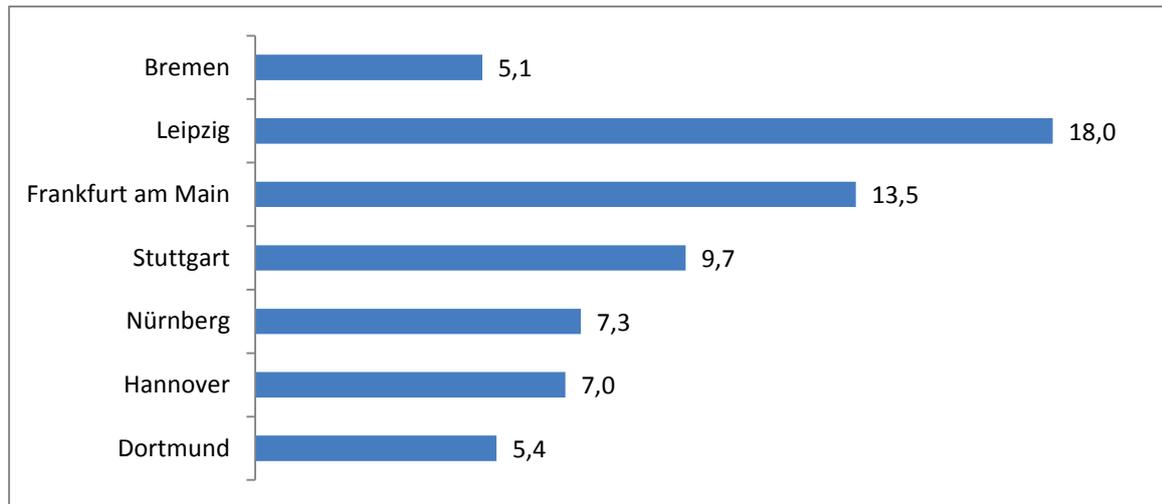


Abb. 3-20: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Jahre 2010 bis 2014

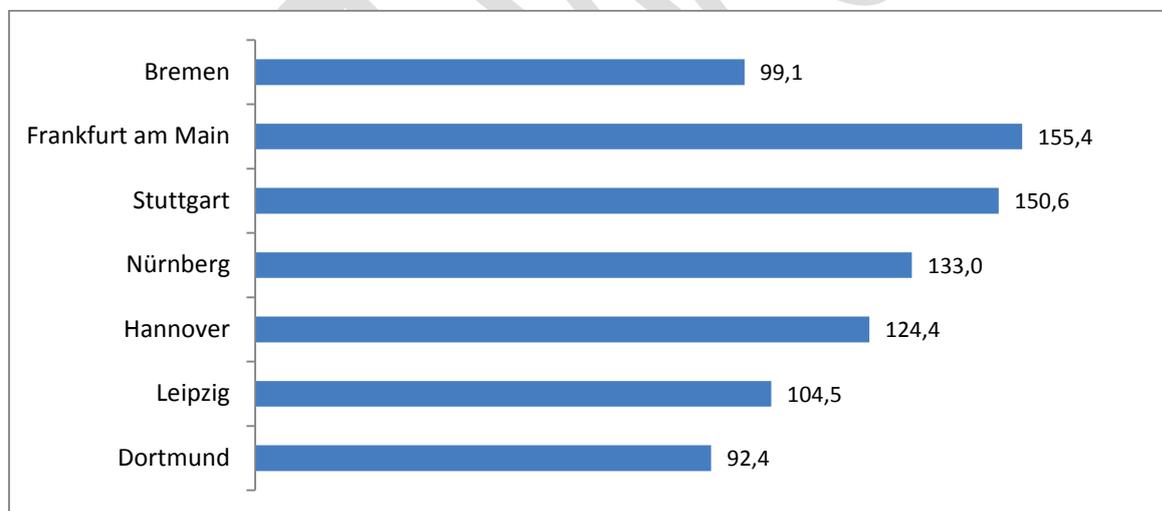


Abb. 3-21: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner) 2010 bis 2014

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. 3-22). 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.

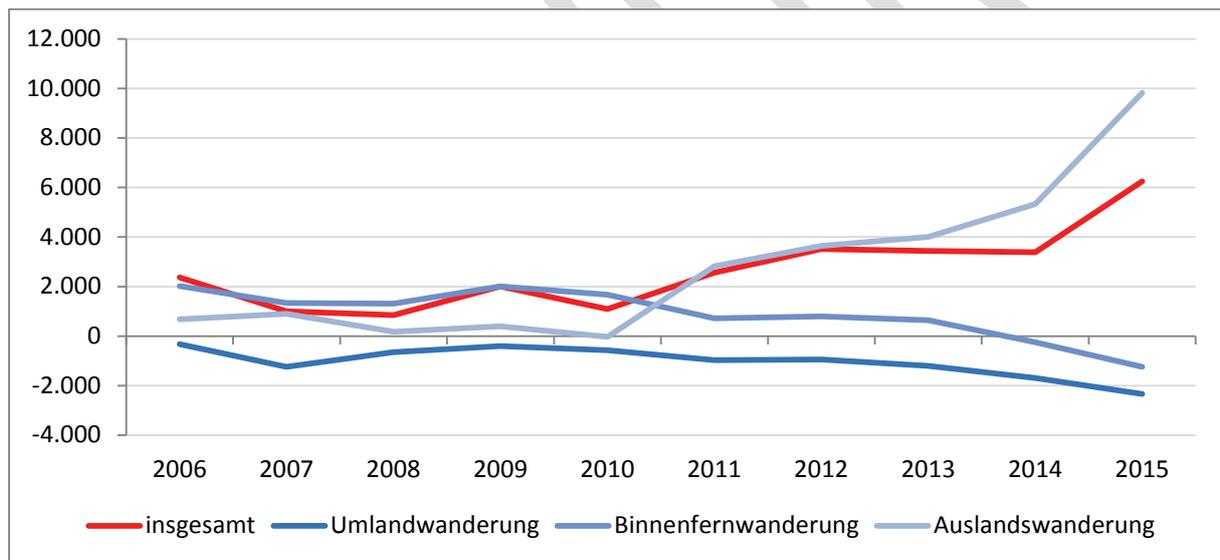


Abb. 3-22: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2006 bis 2015

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. 3-23). Es muss daher bei der Erstellung der folgenden Monitoring-Berichte beobachtet werden, inwiefern es sich hierbei um einen Trend handelt.

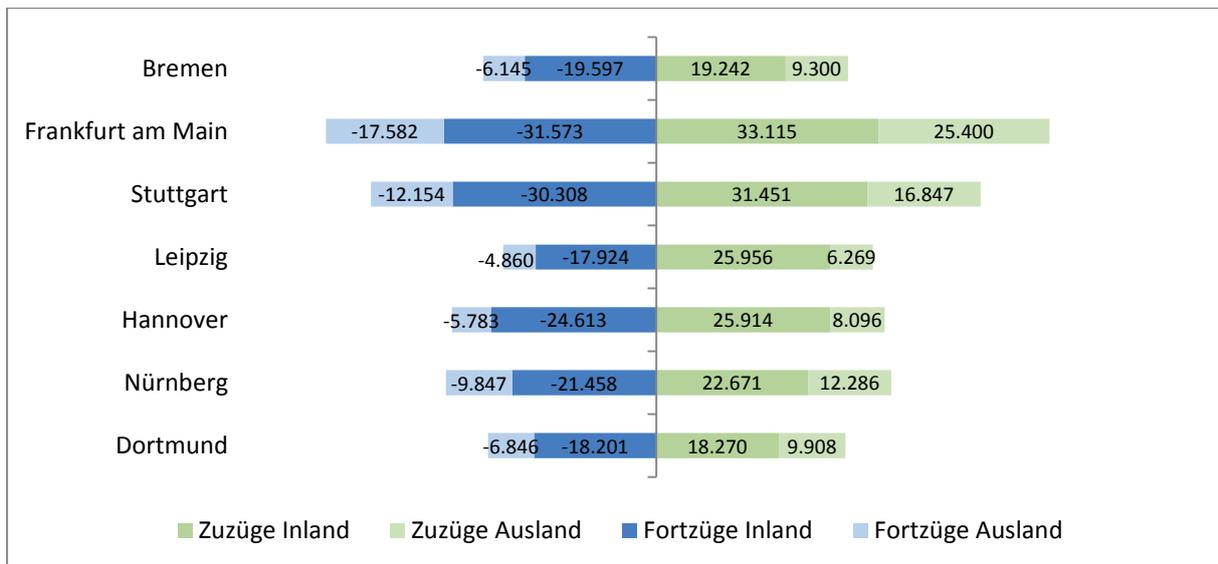


Abb. 3-23: Durchschnittliche jährliche Wanderung der Jahre 2010 bis 2014

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. 3-24).

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.

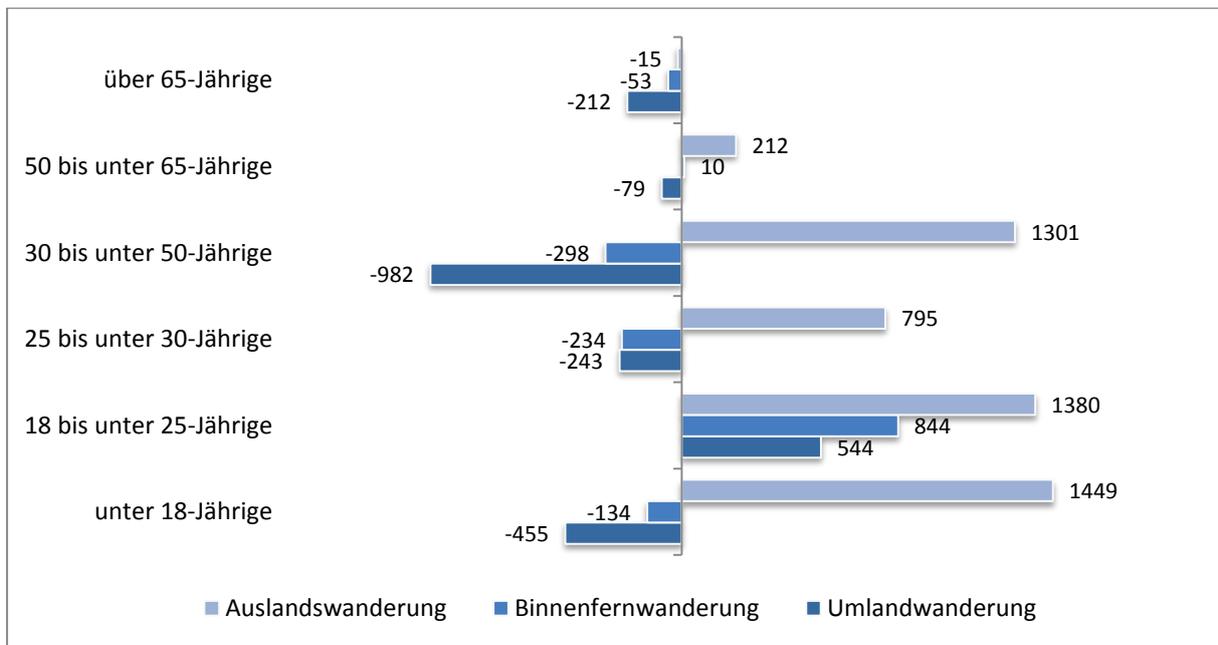


Abb. 3-24: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2011 bis 2015) in der Stadt Bremen nach Wanderungsart und Altersgruppe

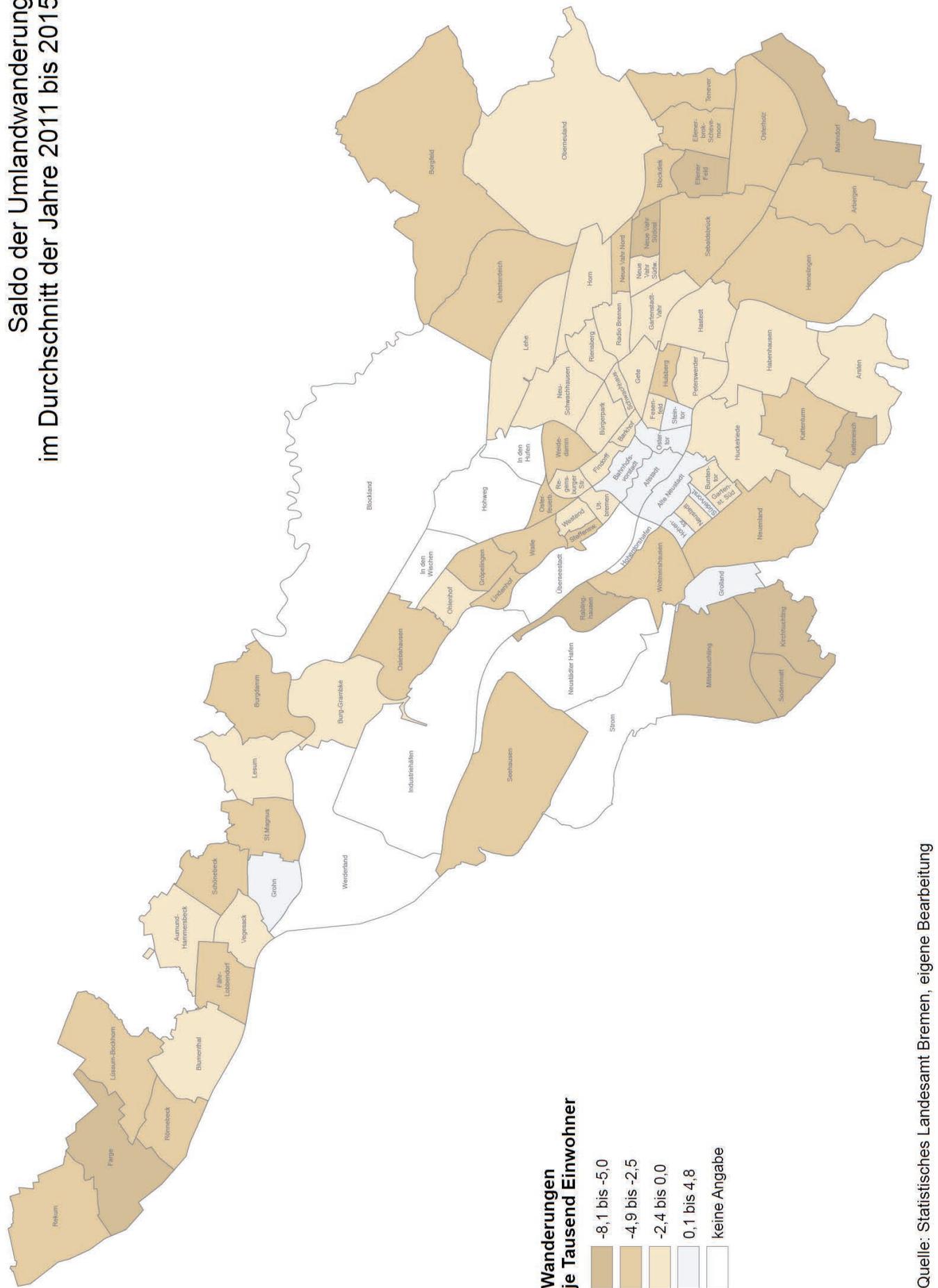
3.2.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene

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. 3-25). 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. 3-25: 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. 3-26). 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. 3-27).

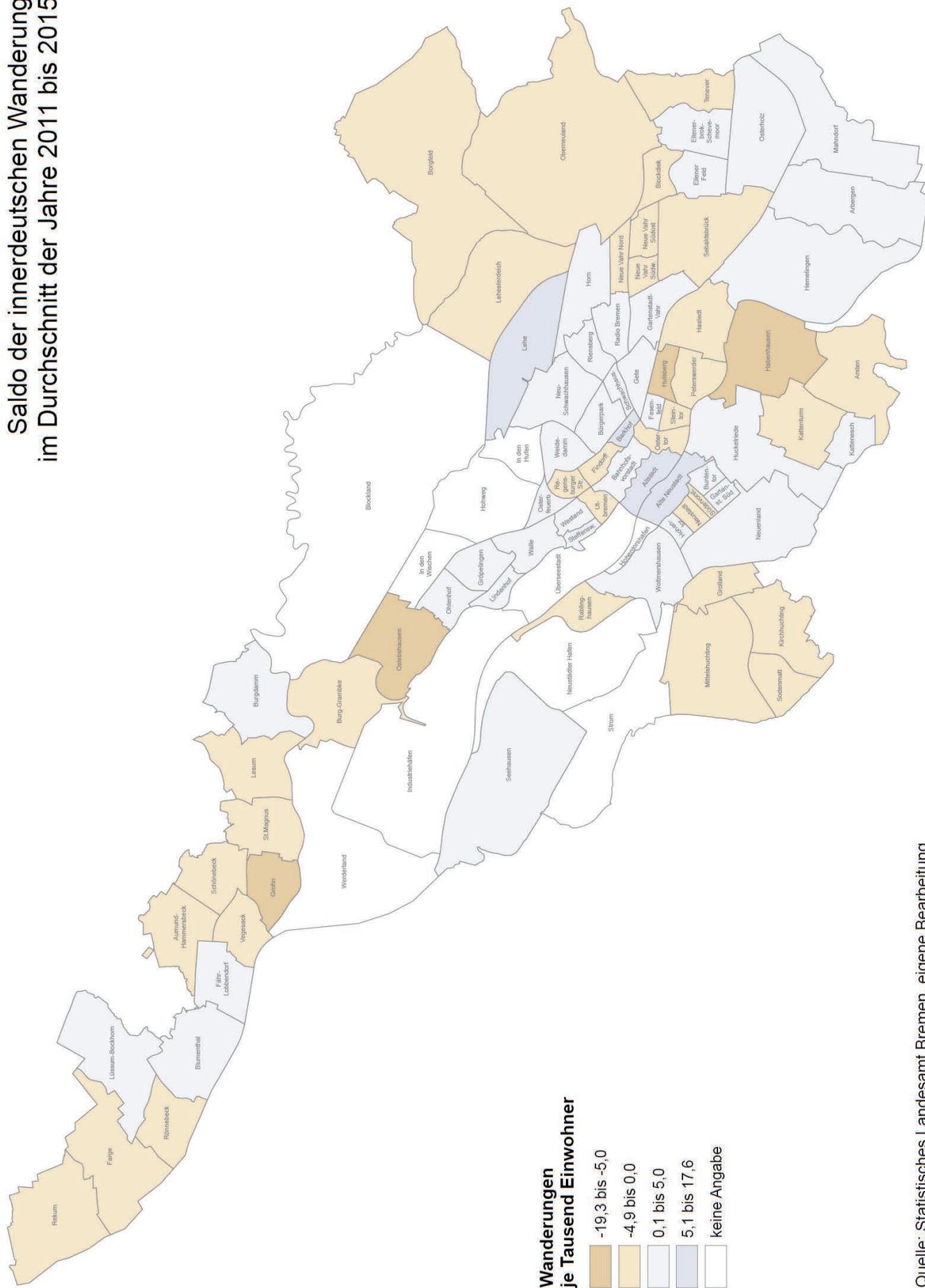
Innerstädtische Wanderung

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. 3-28). 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. 3-29).

**Saldo der innerdeutschen Wanderung
im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-26: Saldo der innerdeutschen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

Saldo der innerstädtischen Wanderung
im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

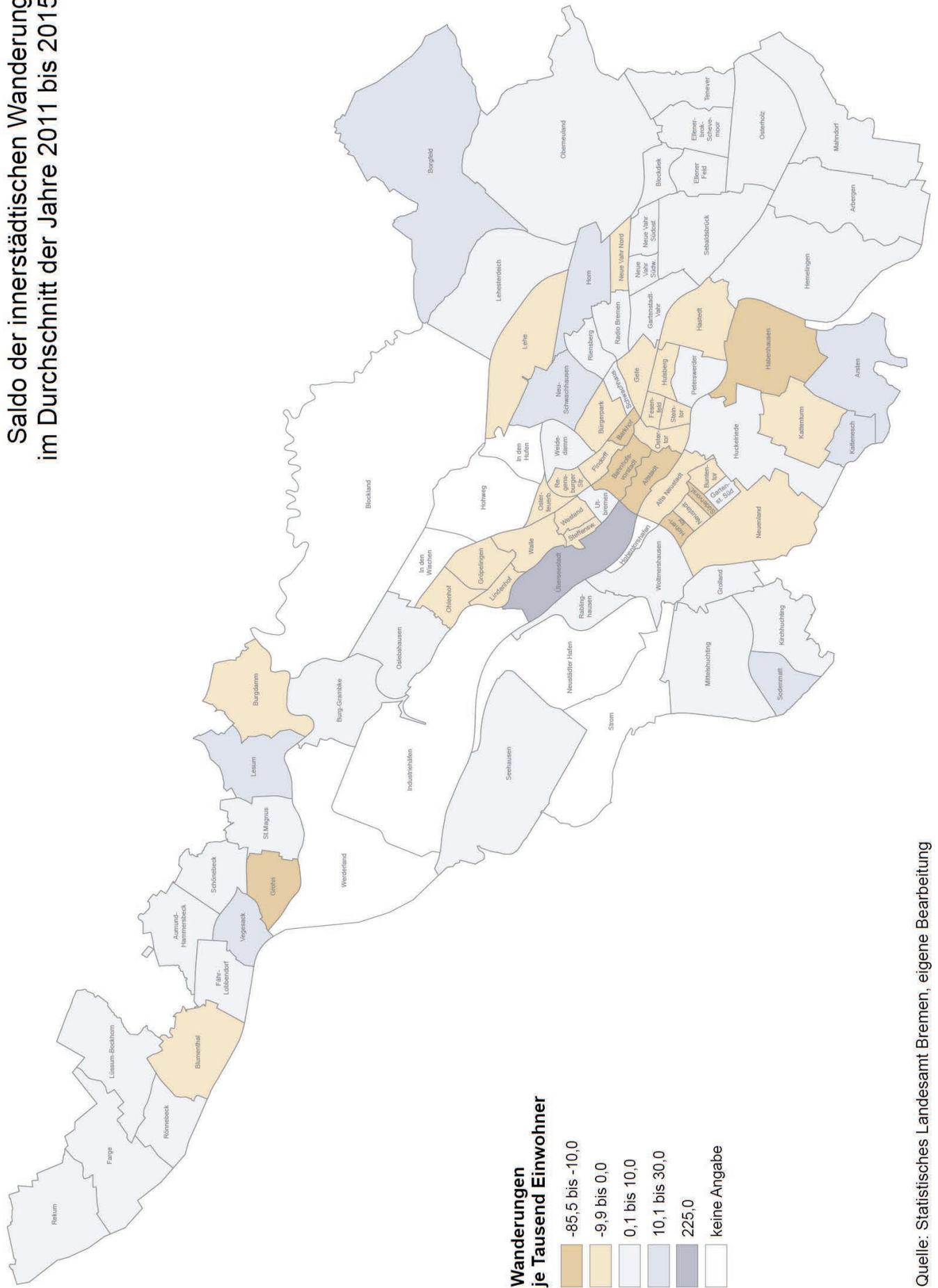


Abb. 3-28: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

Umzüge innerhalb des Ortsteils
im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

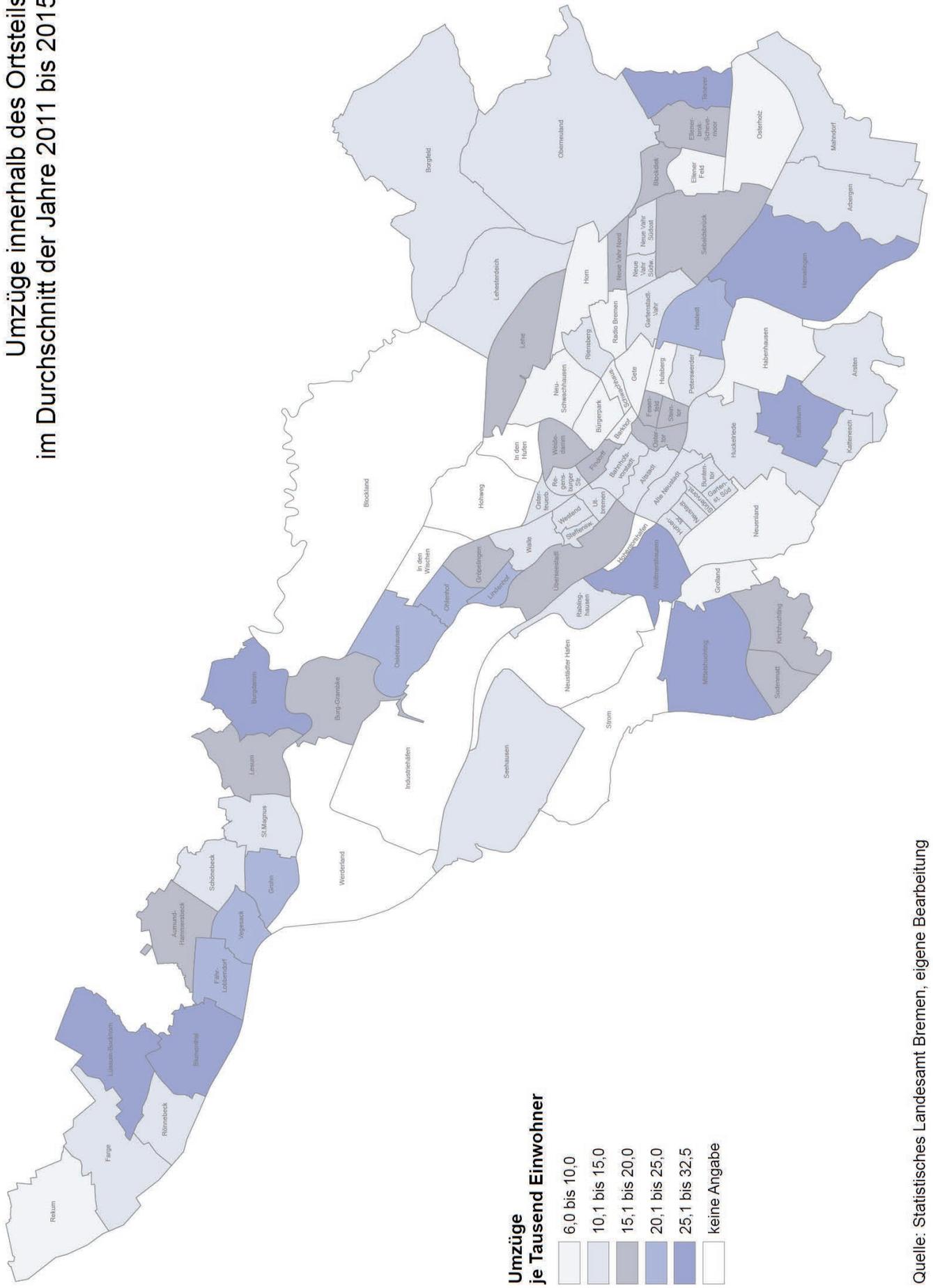


Abb. 3-29: Umzüge innerhalb des Ortsteils im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

3.2.6 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. 3-30).

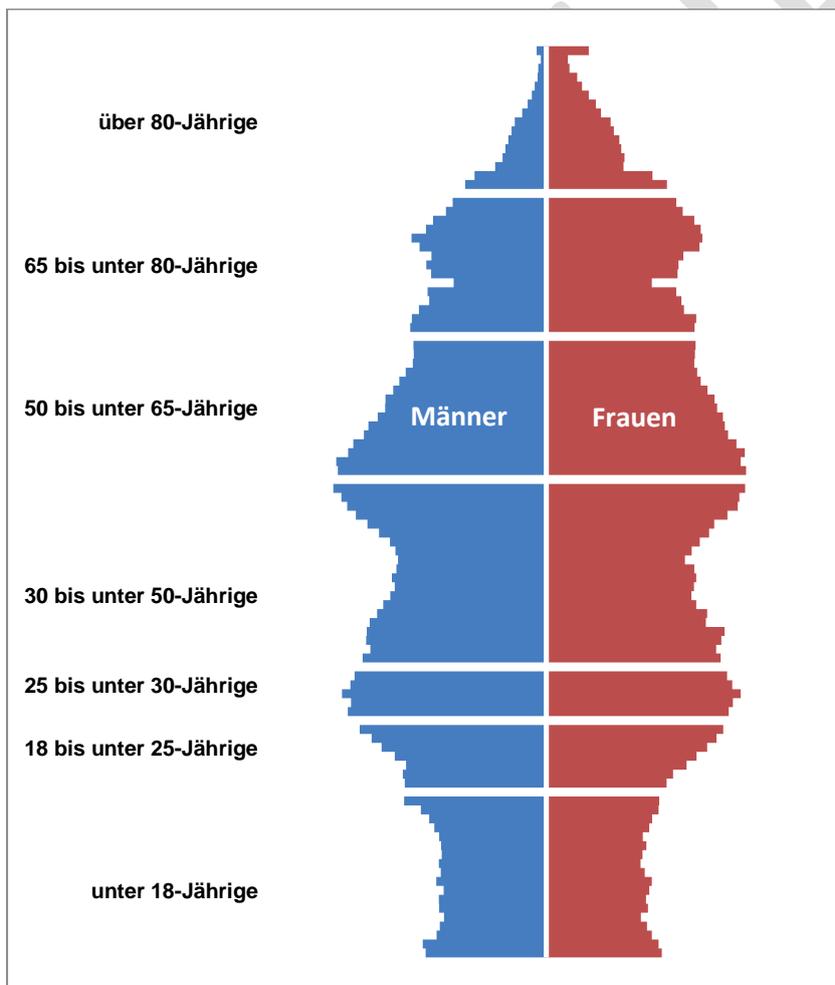


Abb. 3-30: Altersaufbau Stadt Bremen am 31.12.2015

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2015 hat sich bezogen auf das Jahr 2011 prozentual folgendermaßen verändert (Abb. 3-31):

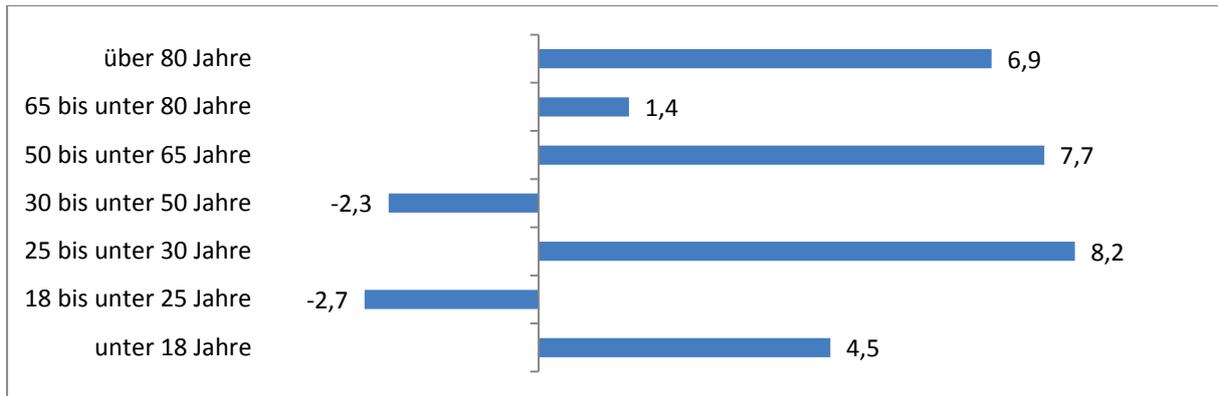


Abb. 3-31: Relative Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Bremen 2015 zu 2011

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 hinzukommen⁴. 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.

⁴ Zu beachten sind ferner Zensus bedingte Bereinigungen, die sich bezogen auf die Altersgruppen z. T. sehr unterschiedlich auswirken.

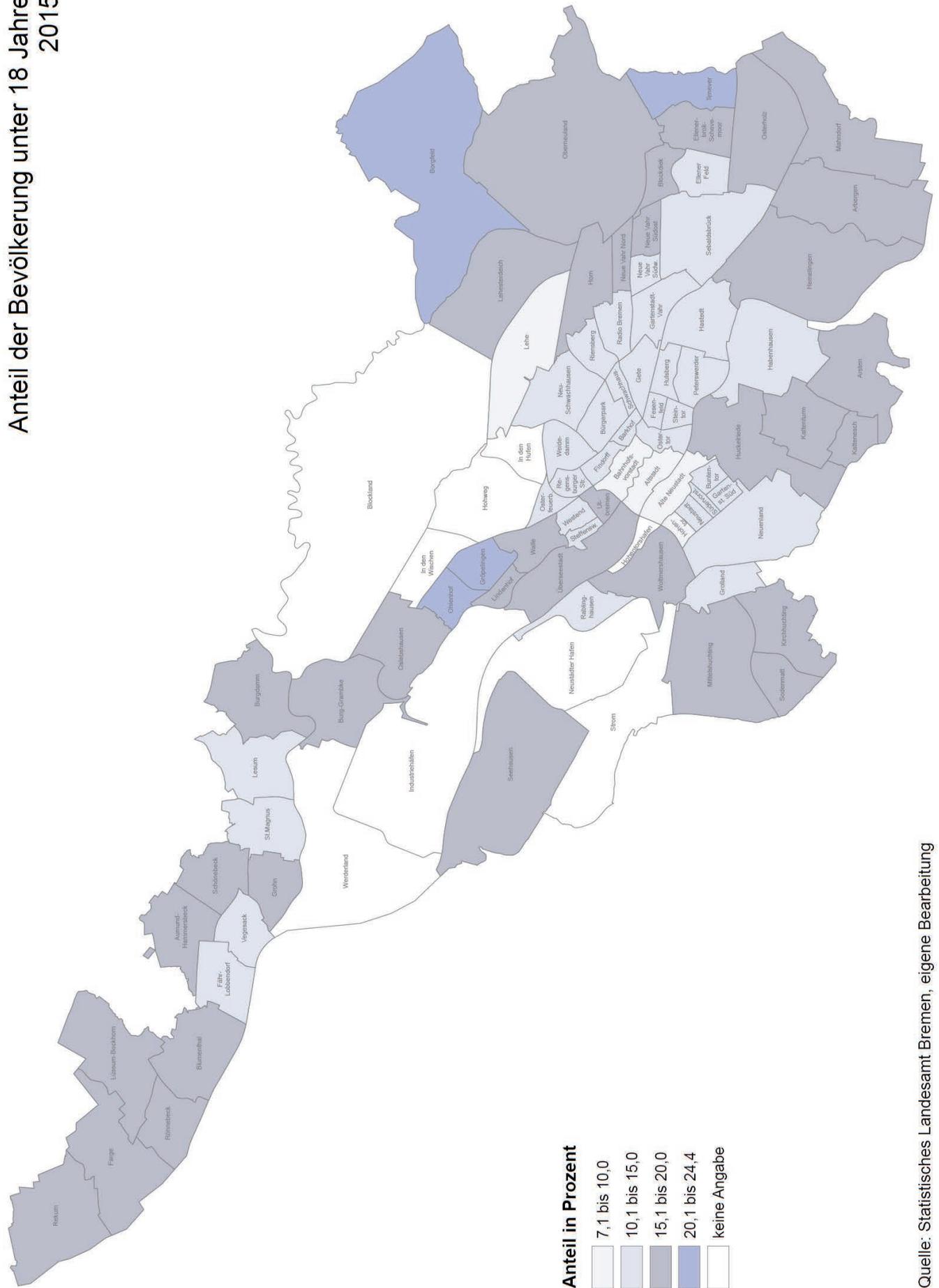
3.2.7 Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene

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. 3-32) 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. 3-33).

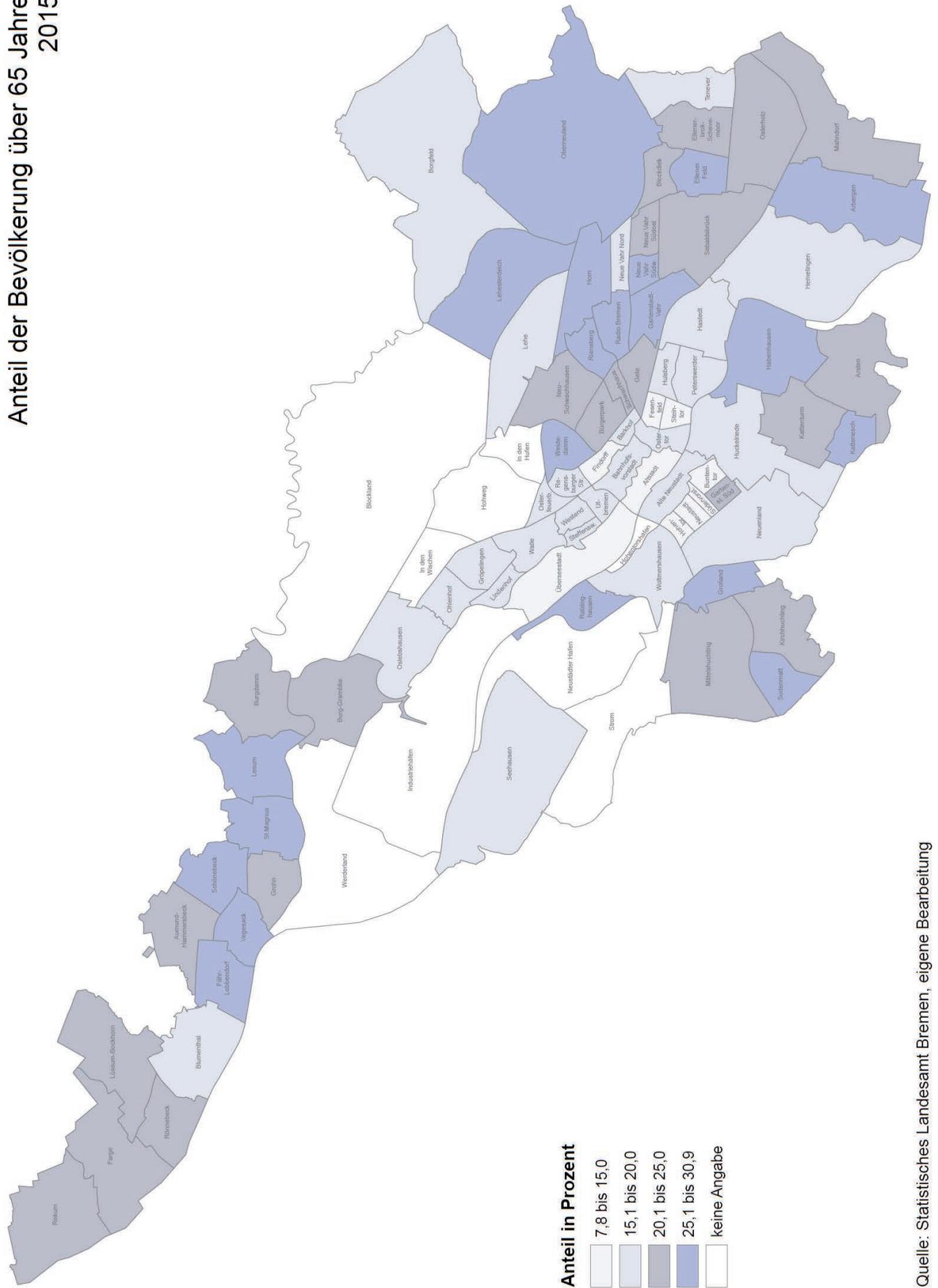
Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-32: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre, 2015

Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-33: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre, 2015

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. 3-34).

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:

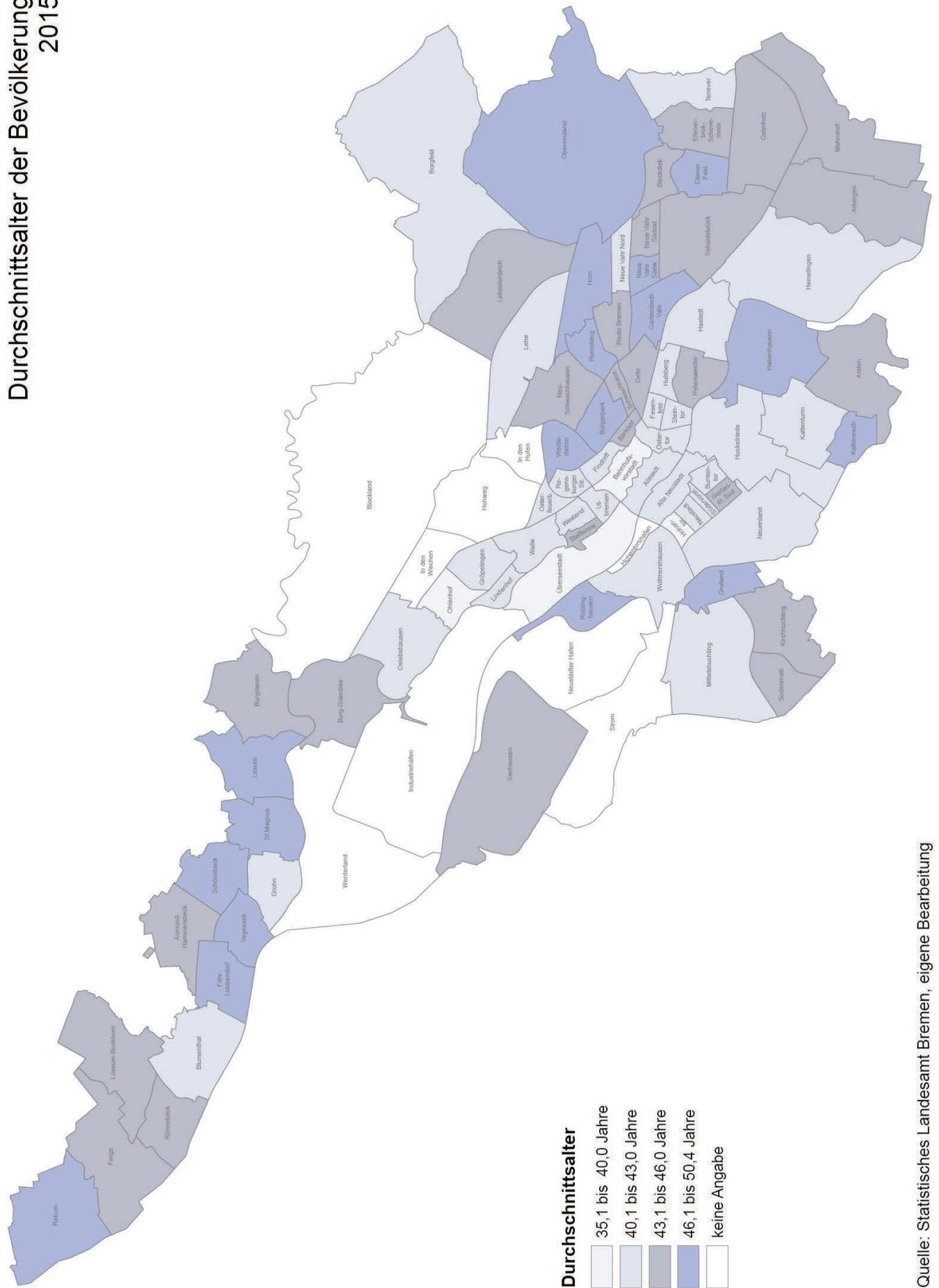
		2006 bis 2015		
		jünger geworden	stagniert	älter geworden
im Jahr 2006	unter dem städtischen Durchschnittsalter	Typ A	Typ B	Typ C
	über dem städtischen Durchschnittsalter	Typ D		Typ E

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. 3-35).

Durchschnittsalter der Bevölkerung
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-34: Durchschnittsalter 2015

Entwicklung des Durchschnittsalters
2006 bis 2015

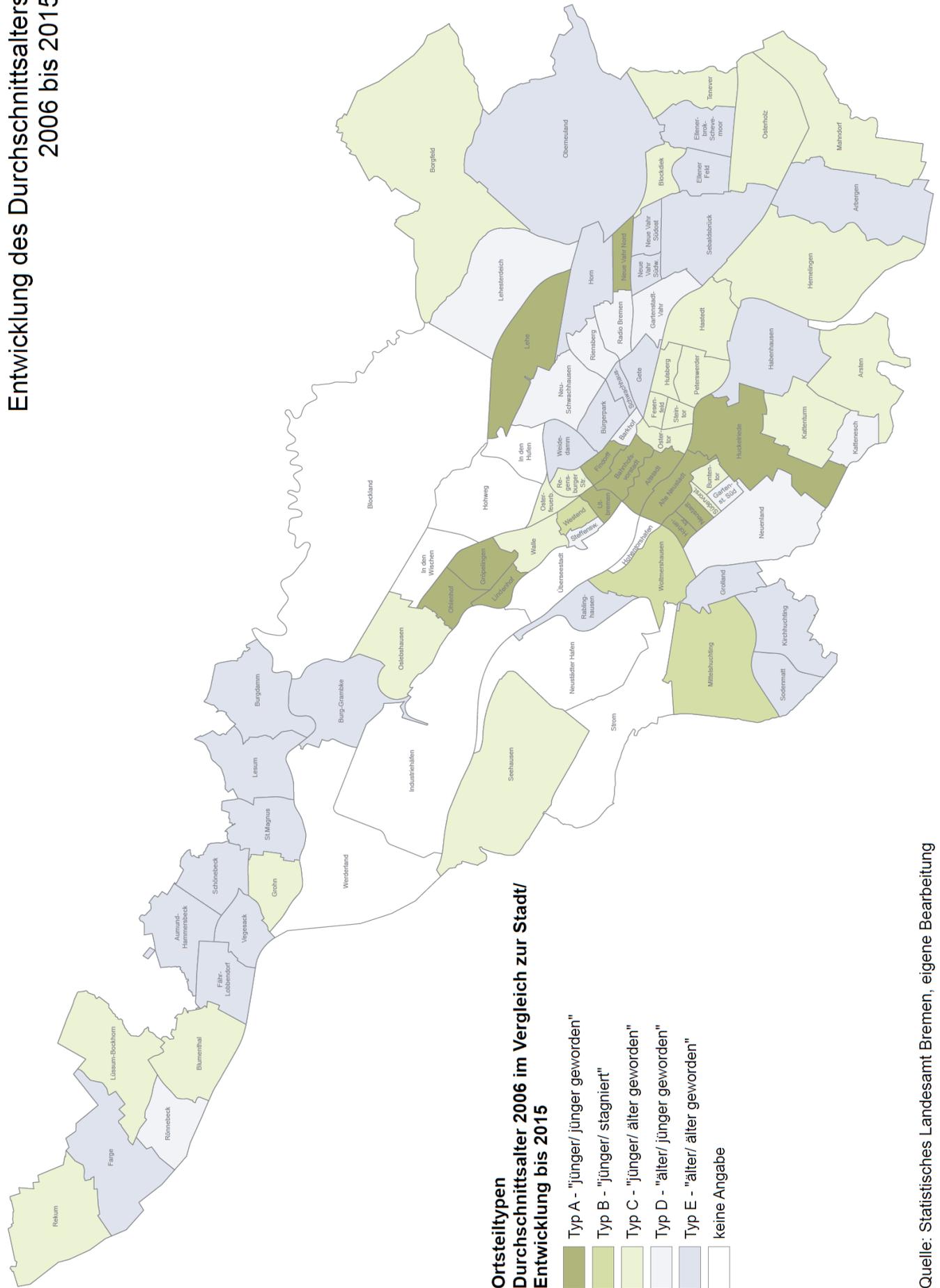


Abb. 3-35: Entwicklung des Durchschnittsalters

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

3.2.8 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-Instituts⁵ wird eine *untere* und eine *obere Prognosevariante berechnet*, um einen Entwicklungskorridor abzubilden, der sich unter Berücksichtigung unterschiedlicher Annahmen bildet (Abb. 3-36). 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.

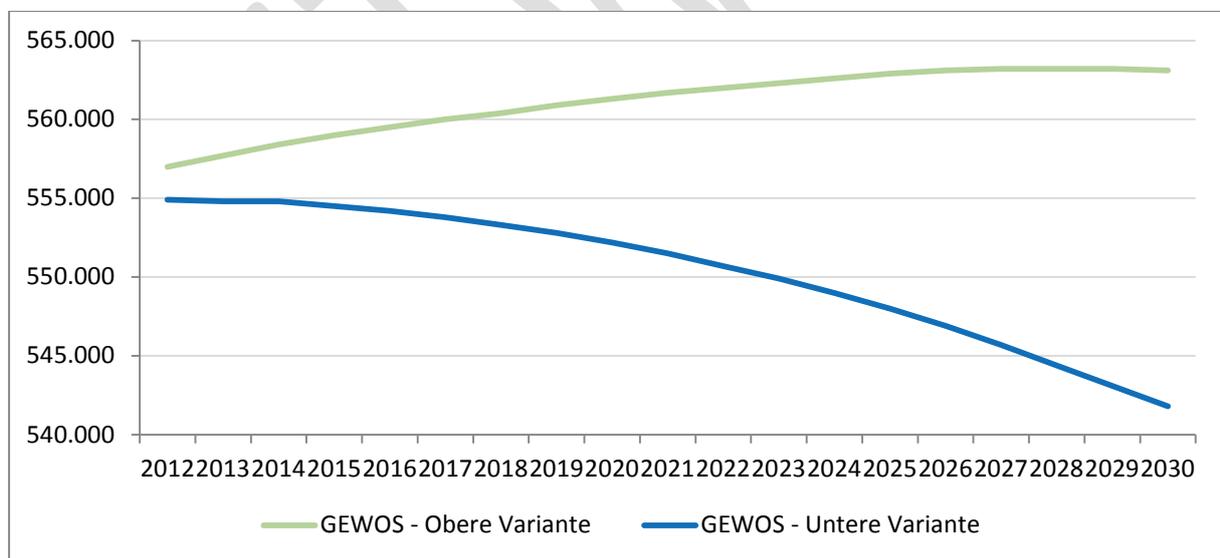


Abb. 3-36: GEWOS – Vorausberechnung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2030

⁵ 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) ⁶ basiert maßgeblich auf den Ergebnissen des Zensus 2011. Sie folgt damit den Trends der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts ⁷. 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. 3-37). 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. 3-37).

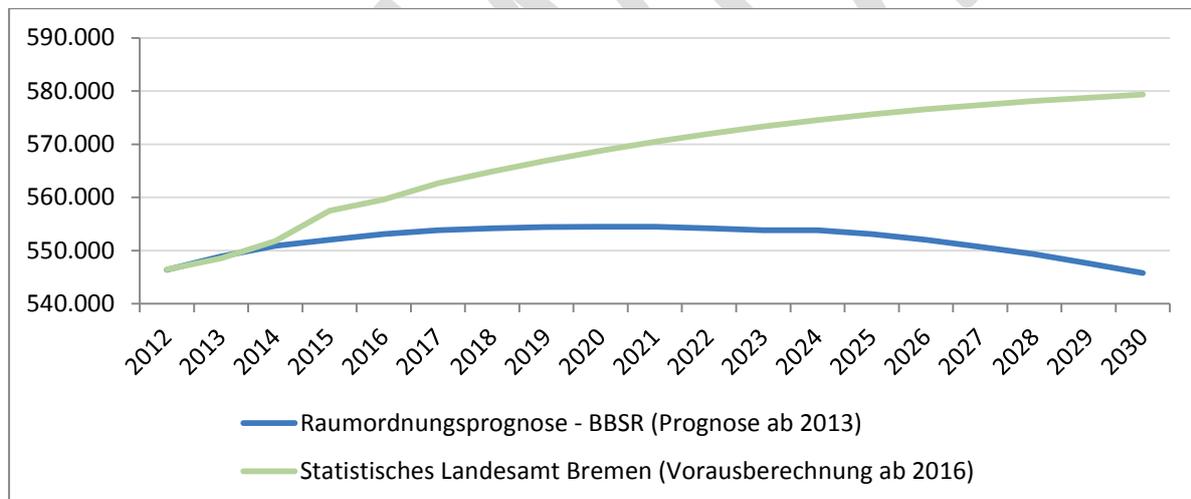


Abb. 3-37: Raumordnungsprognose des BBSR und Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen

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 Vorauschätzungen zu veranlassen.

⁶ <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose>

⁷ Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung“, Wiesbaden 2015

3.3 Private Haushalte

3.3.1 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 ausgeschlossen⁸.

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. 3-38). 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.

⁸ Verband deutscher Städtestatistiker, Indikatoren- und Merkmalskatalog zum demografischen Wandel – Arbeitshilfe für kommunalstatistische Monitoring- und Berichtssysteme zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, S.34, 2011

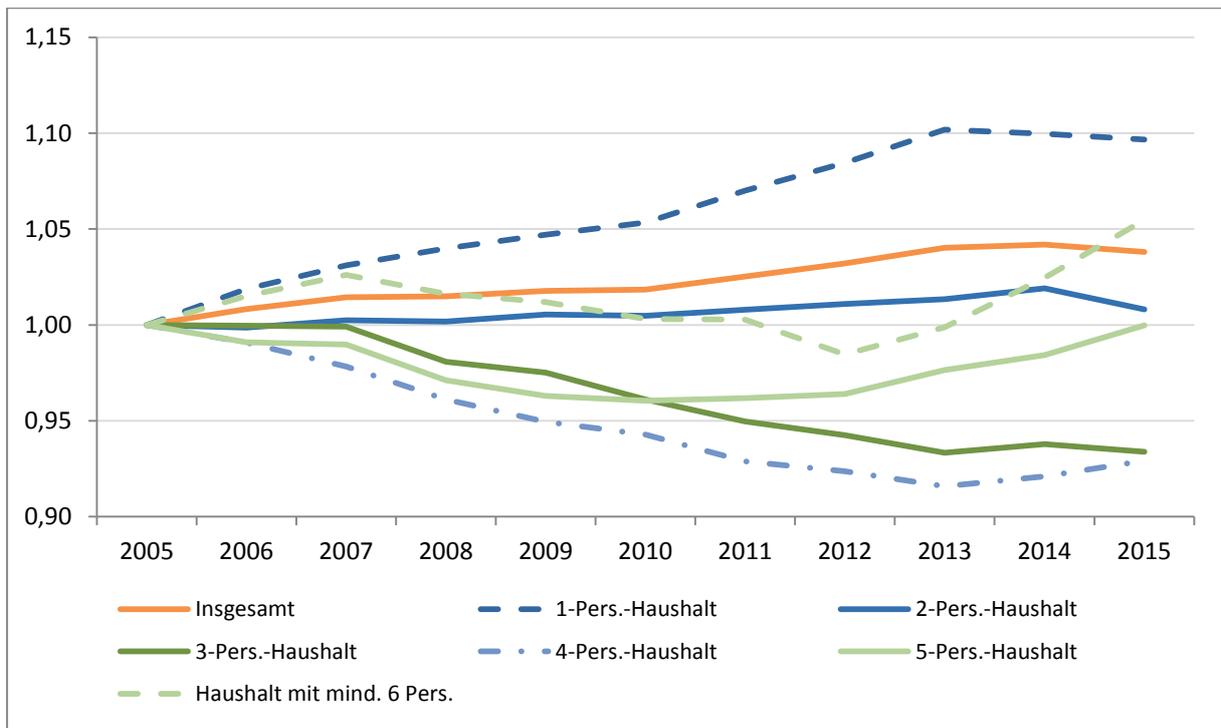


Abb. 3-38: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00)

Haushalte mit Kindern haben in den letzten fünf Jahren leicht zugenommen (Abb. 3-39). Diese Entwicklung ist bedingt durch die Zunahme von Haushalten, in denen drei und mehr Kinder leben.

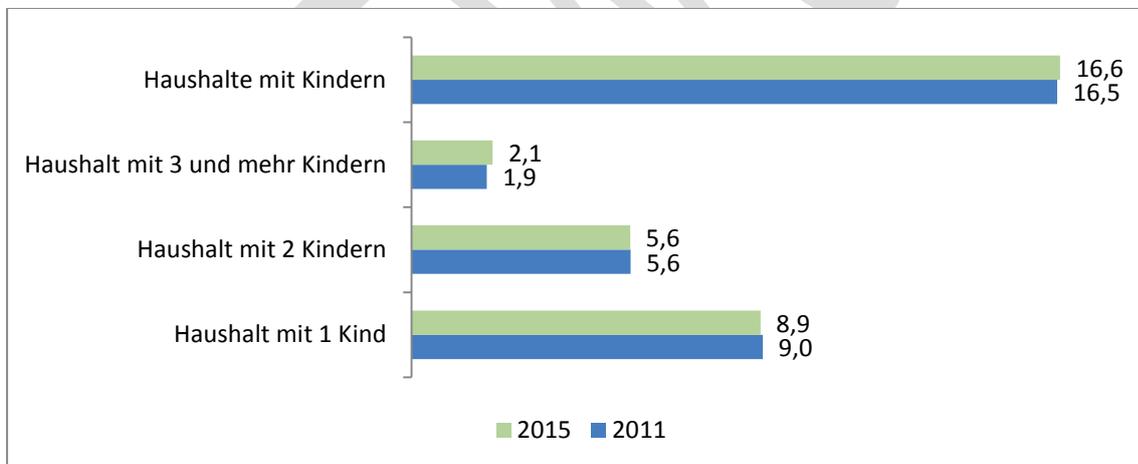


Abb. 3-39: Anteil der Haushalte mit Kindern an den Privathaushalten in der Stadt Bremen 2015 zu 2011

Wie sich die Entwicklung der Haushalte mit Kindern über einen längeren Zeitraum abbildet, zeigt Abb. 3-40. 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.

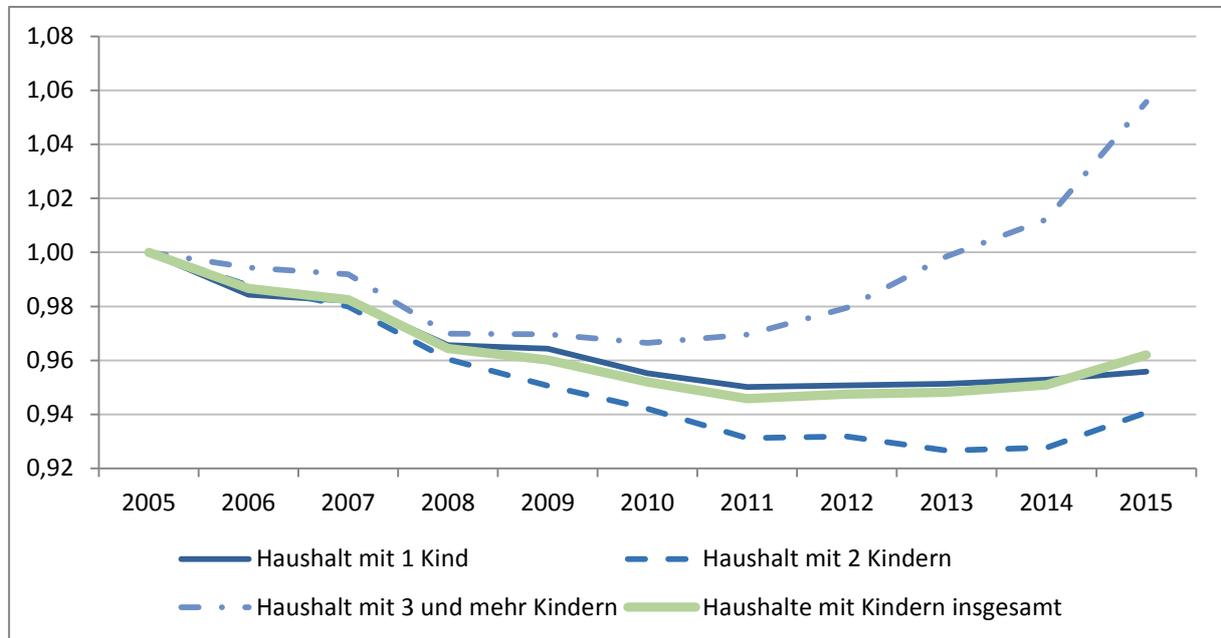


Abb. 3-40: Entwicklung der Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00)

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. 3-41). Es bleibt zu beobachten, ob es sich um eine andauernde Trendumkehr handelt.

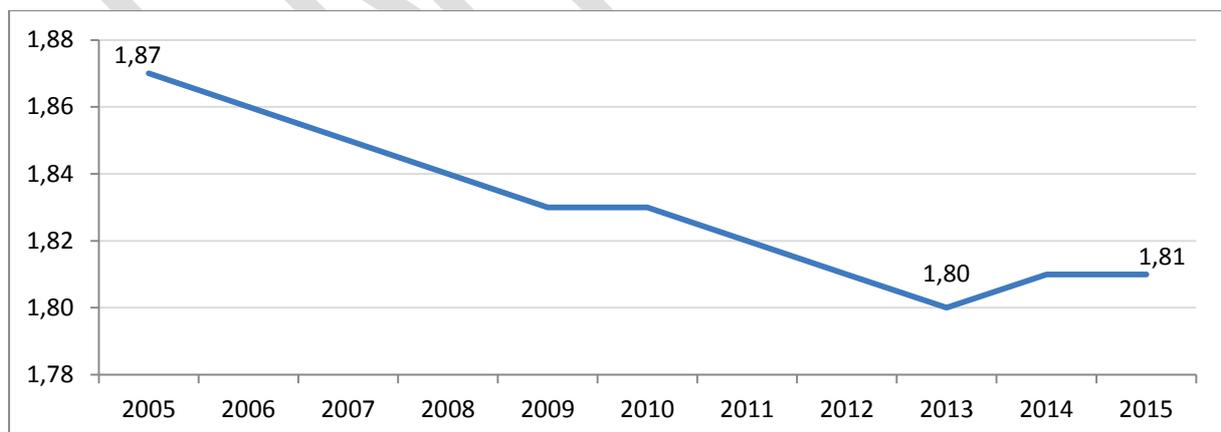


Abb. 3-41: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Stadt Bremen

3.3.2 Kleinräumige Verteilung der Einwohner in Haushalten

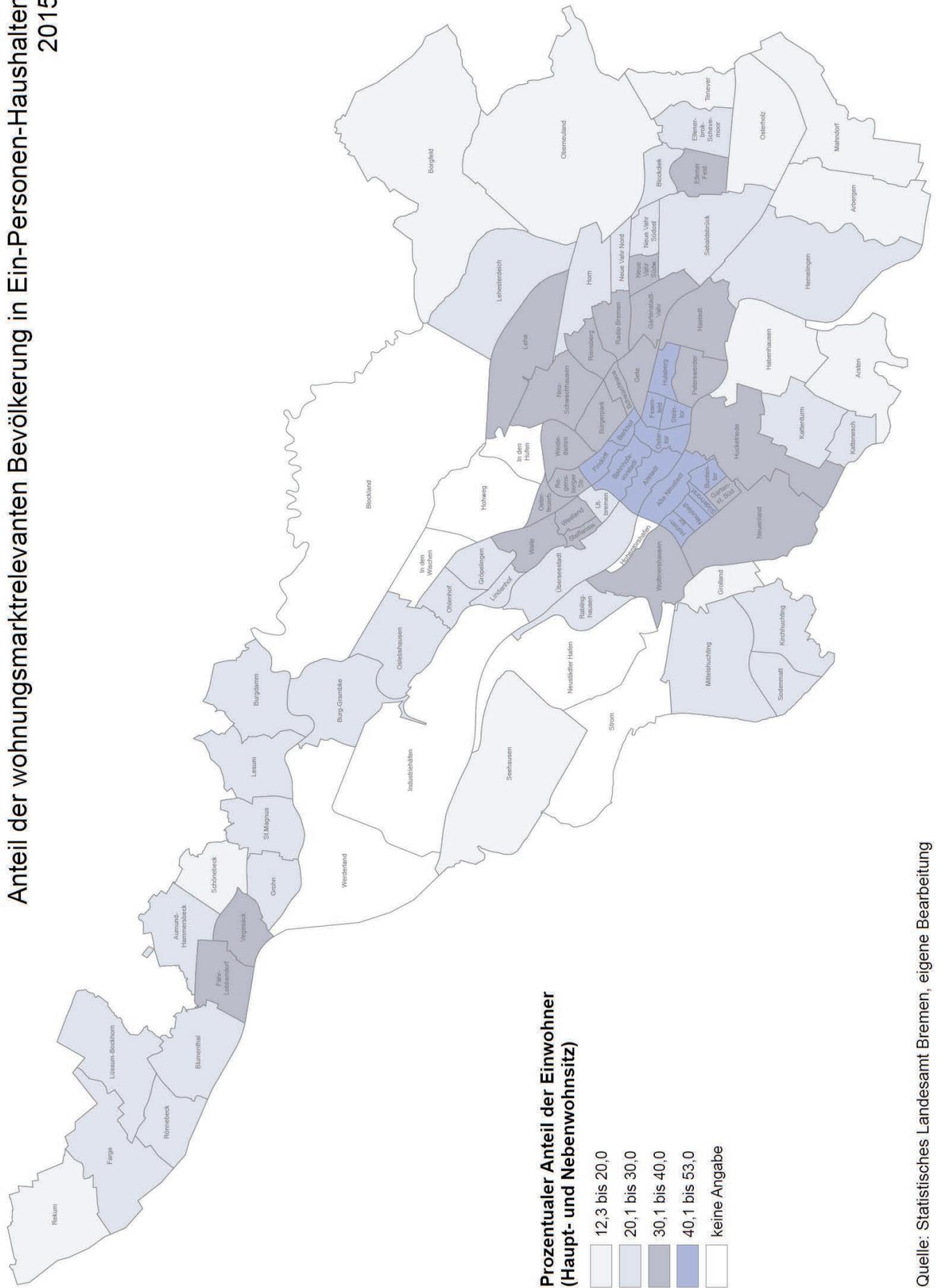
Beispielhaft werden im Folgenden die Verteilung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten sowie die Verteilung von Vier-Personen-Haushalten, und Fünf- und mehr-Personen-Haushalten aufgezeigt. Ziel ist es, Konzentrationen von Personen in diesen Haushaltsgrößen in bestimmten Stadtgebieten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

Einwohner in Ein-Personen-Haushalten finden sich in höherer Anzahl im innerstädtischen Bereich (Abb. 3-42). 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. 3-43).

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. 3-44).

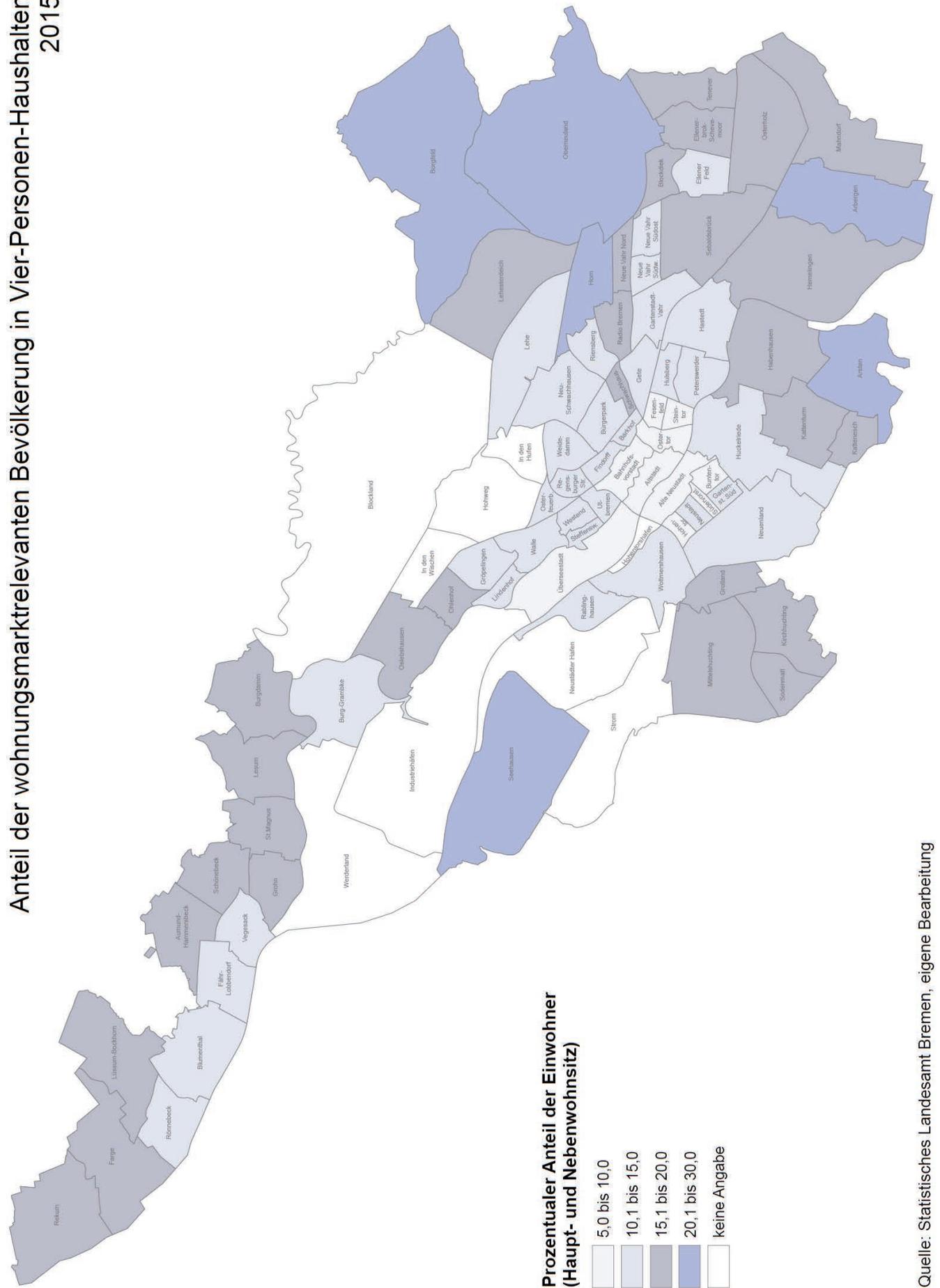
Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-42: 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. 3-43: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Vier-Personen-Haushalten, 2015

3.3.3 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. 3-45). 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 (+0,35 %-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.

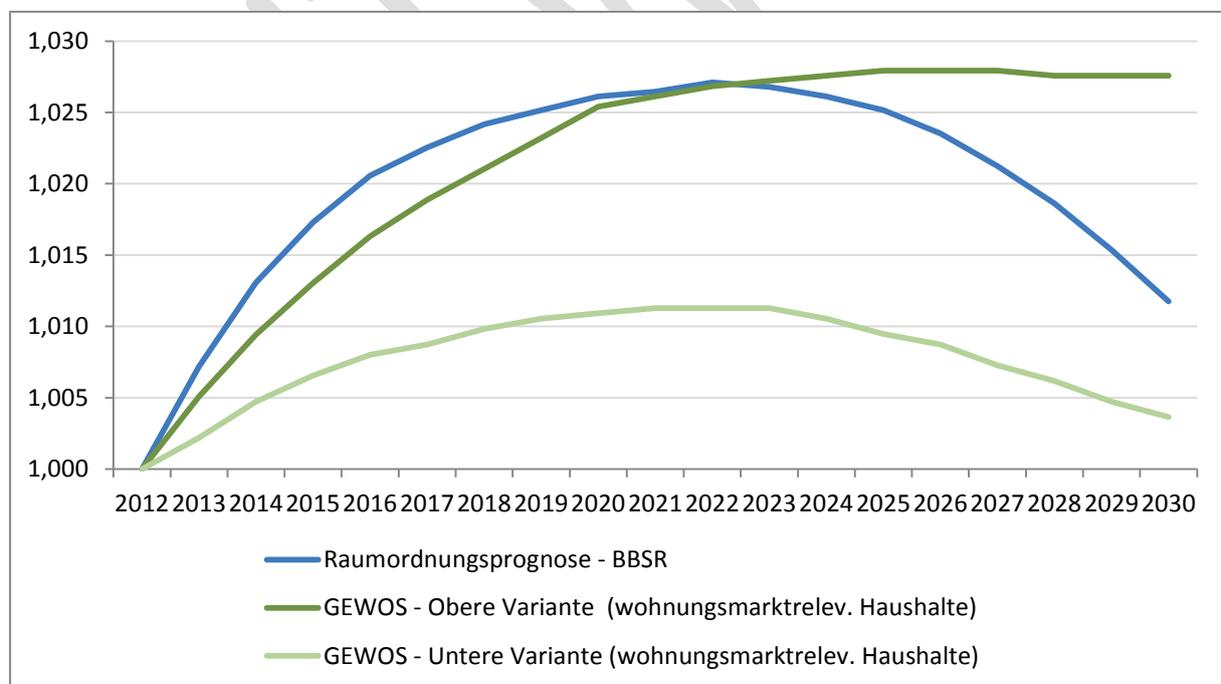


Abb. 3-45: Haushaltsprognosen bis 2030

Bezogen auf die Entwicklung der einzelnen Haushaltsgrößen, stimmen das GEWOS-Gutachten sowie die Raumordnungsprognose des BBSR in der Tendenz nahezu überein (Abb. 3-46). 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.

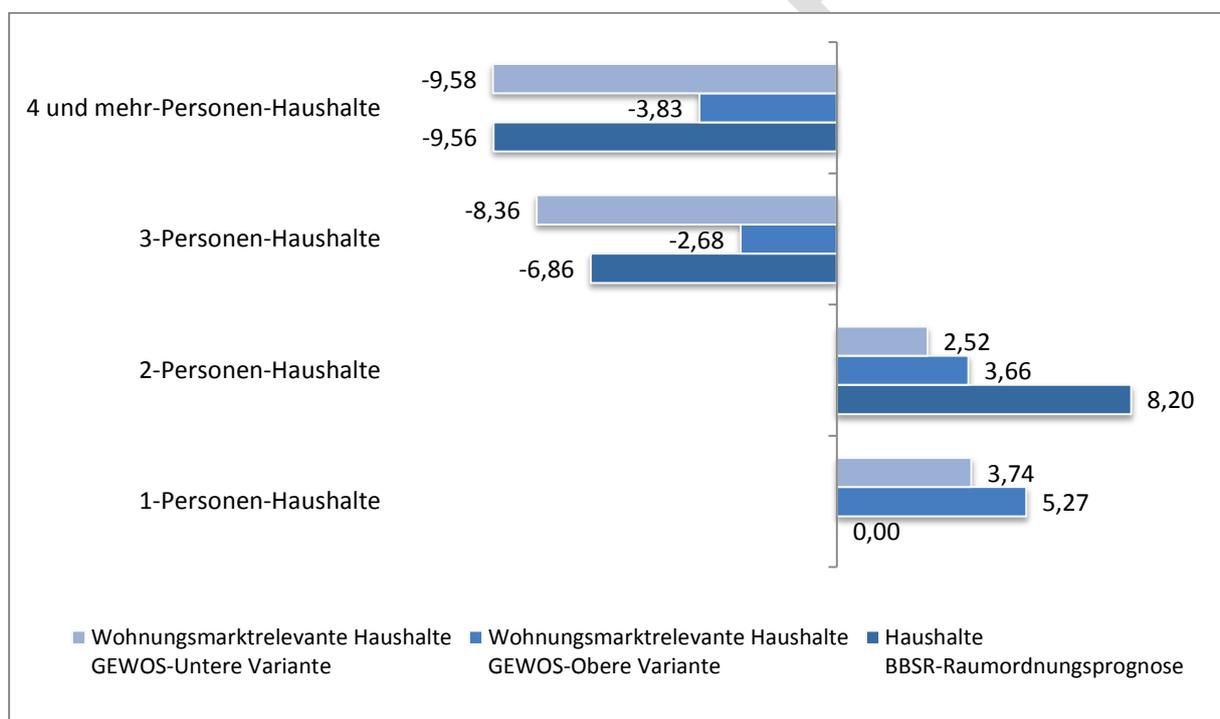


Abb. 3-46: Haushaltsprognosen bis 2030 – prozentuale Veränderung der Haushaltsstruktur

4 Wohnungsangebot

4.1 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. 4-1)⁹.

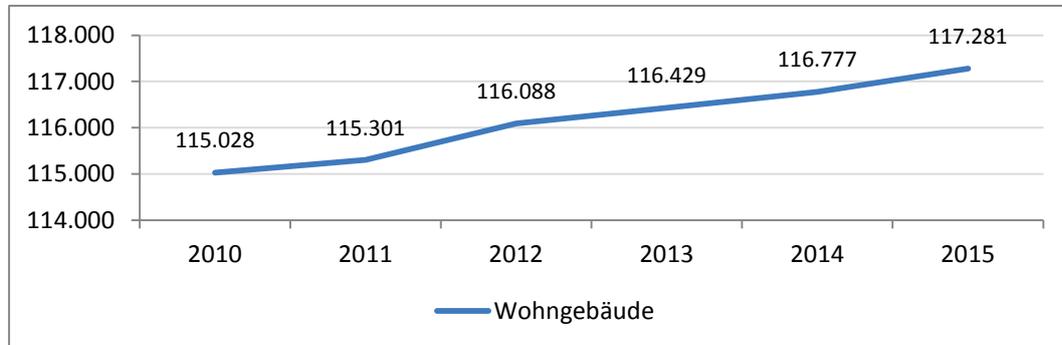


Abb. 4-1: Die Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2015

Im Vergleich mit anderen Großstädten zeigt die Stadt Bremen deutliche Unterschiede im Wohngebäudebestand (vgl. Abb. 4-2). 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. 5).

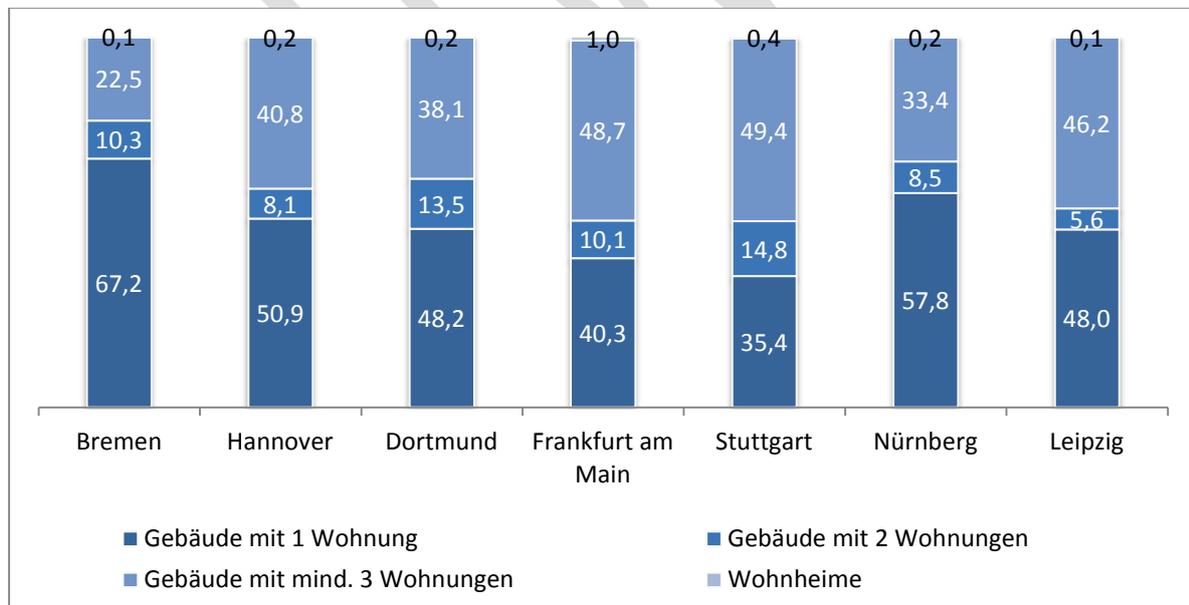


Abb. 4-2: Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen an allen Wohngebäuden (2014)

⁹ 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 Nichtwohngebäuden¹⁰ 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. 4-3).

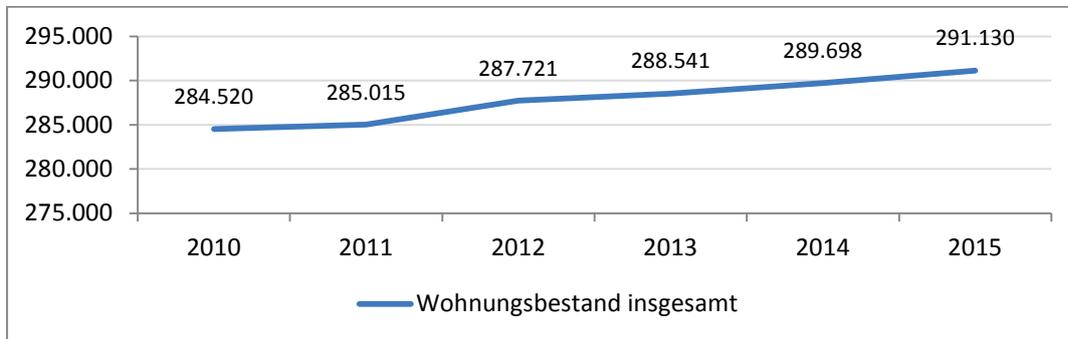


Abb. 4-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015

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. 4-4).

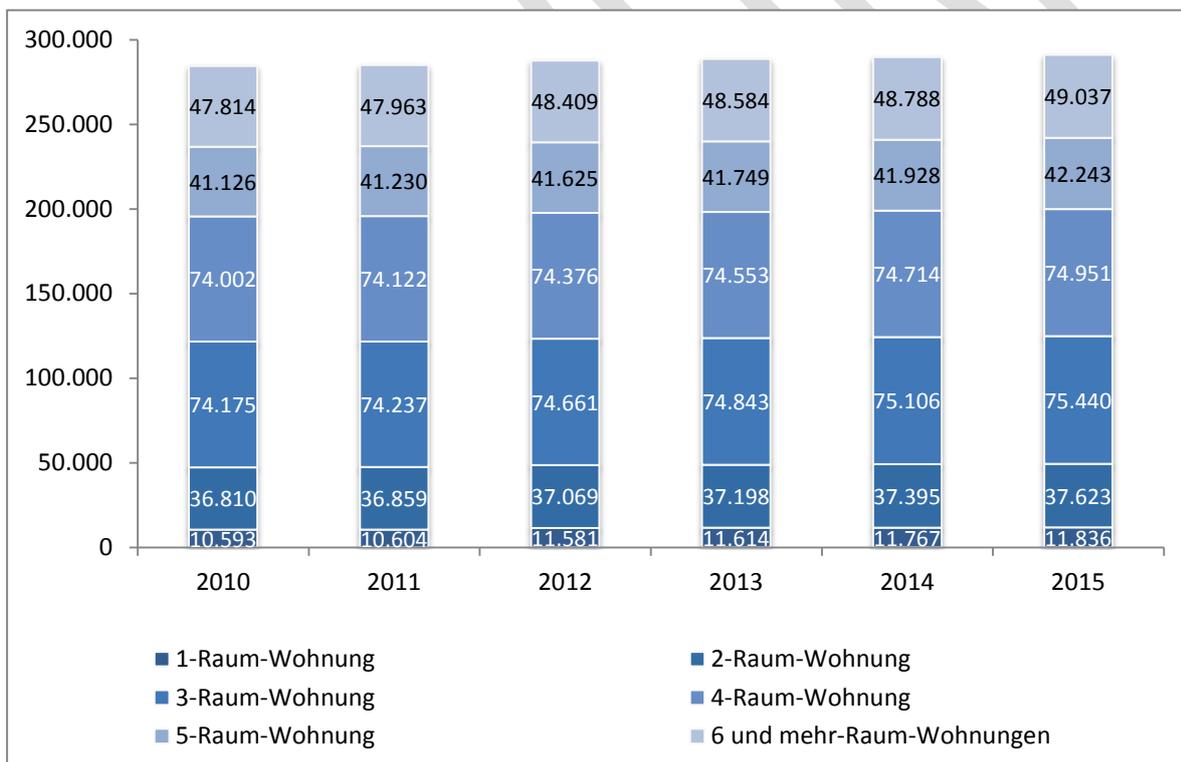


Abb. 4-4: Die Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015

¹⁰ 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. 4-5). Diese Werte sind auf den hohen Bestand an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung und hohem Raumanteil, also Einfamilienhäusern, zurückzuführen.

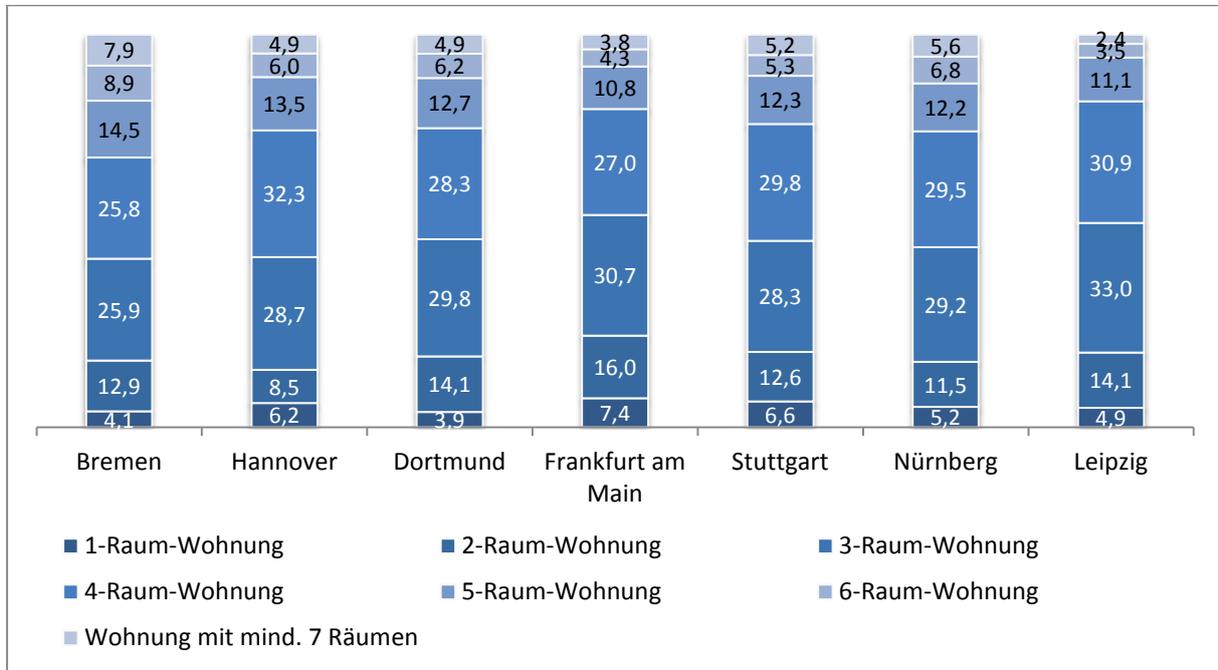


Abb. 4-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2014)

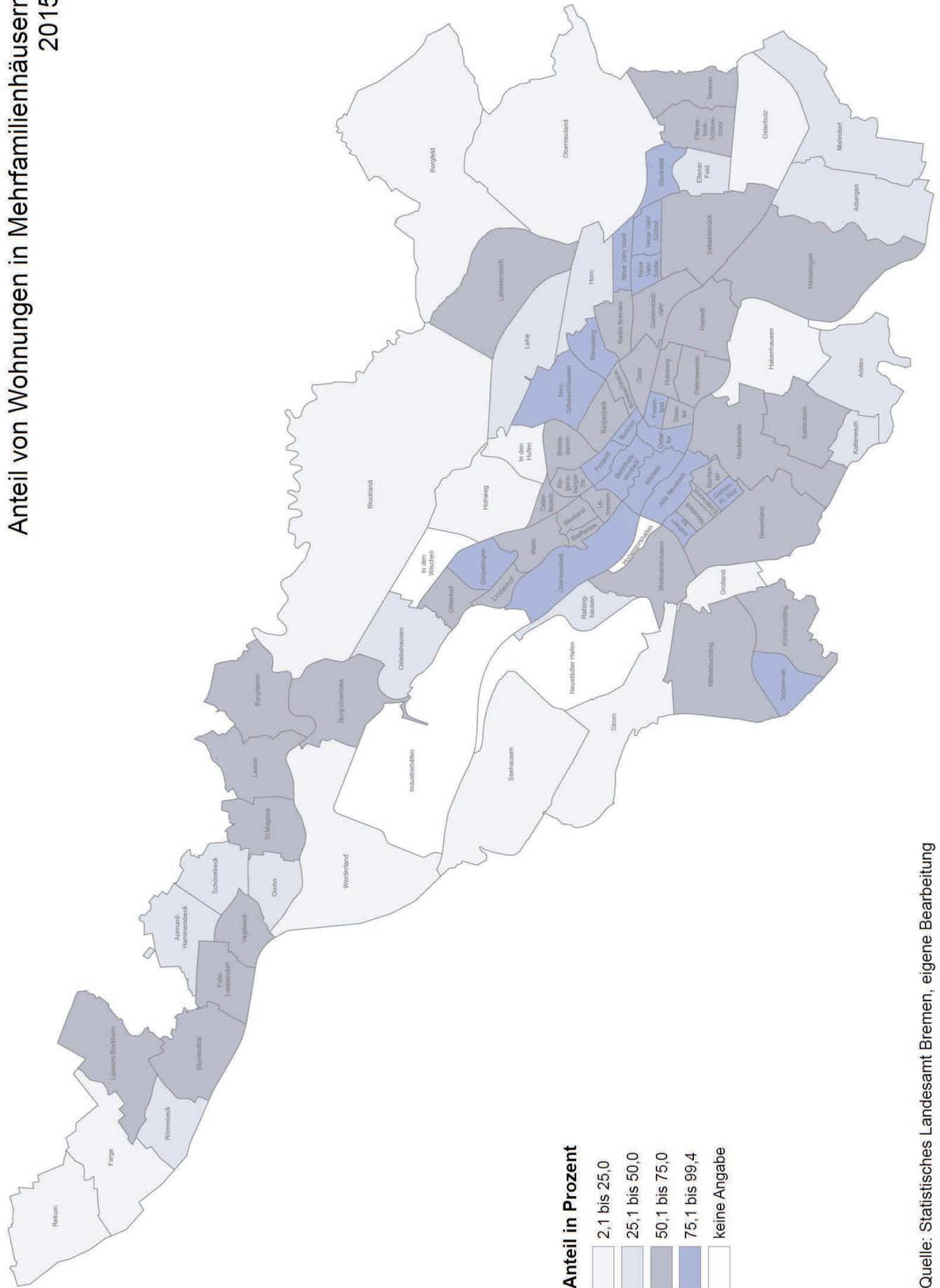
4.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht

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. 4-6).

Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dagegen sind gehäuft in den innerstädtischen Bereichen zu finden sowie in den Ortsteilen der Vahr, Blockdiek, Sodenmatt, und Gröpelingen (Abb. 4-7).

Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-7: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

In der räumlichen Übersicht zu den 1-Raum-Wohnungen (Abb. 4-8) 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 werden¹¹.

Der Anteil an 2-Raum-Wohnungen (Abb. 4-9) liegt insbesondere im innerstädtischen Bereich bei über 20 %. Die höchsten Anteile weisen die Neue Vahr Südwest (29,0 %) und Ohlenhof (26,3 %) auf.

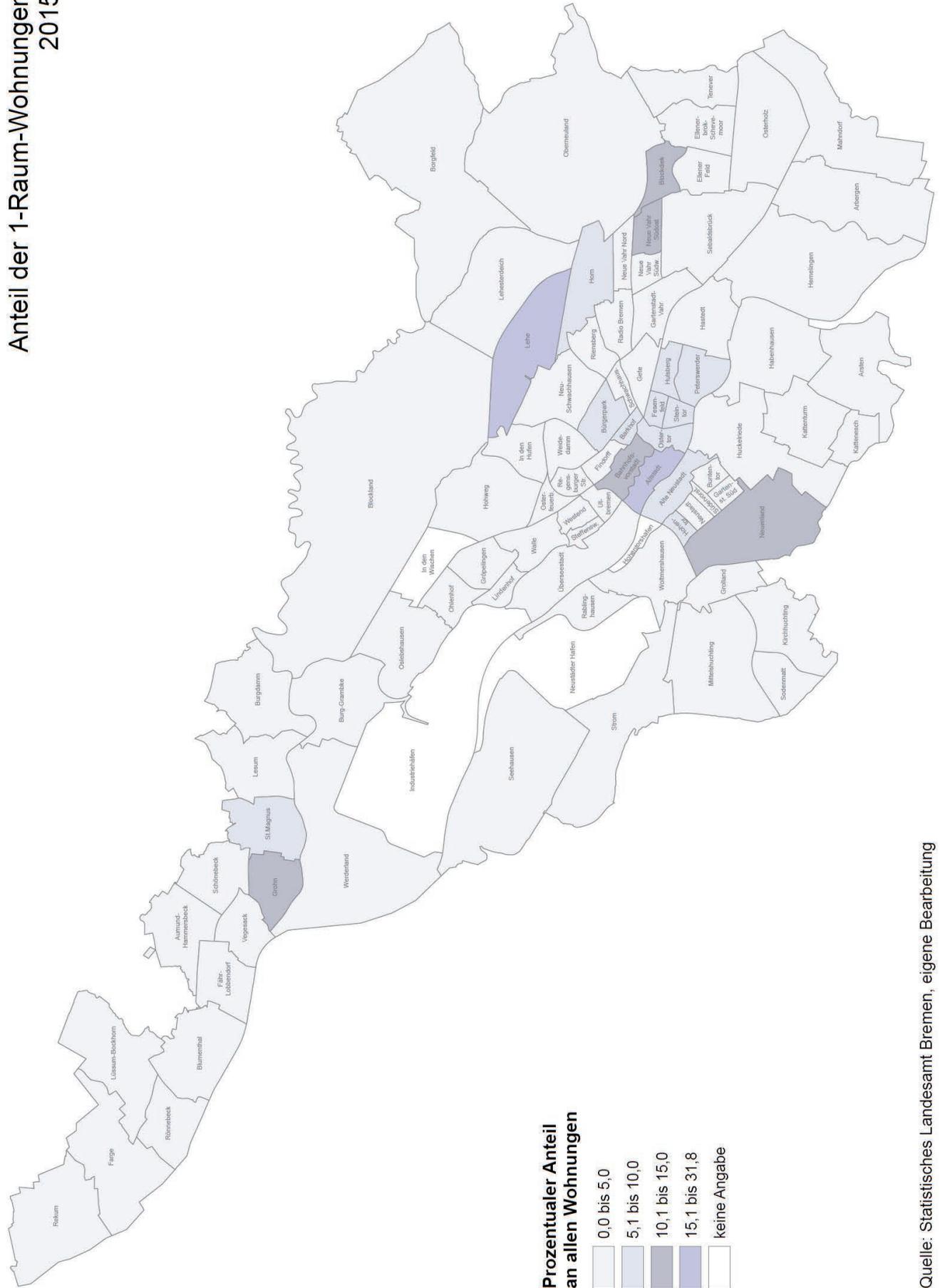
Die Stadt Bremen weist im Vergleich mit zusammen 51,7 % den niedrigsten Anteil von 3- und 4-Raum-Wohnungen im Vergleich mit anderen Halbmillionenstädten auf, wenngleich sie im Stadtgebiet mit mehr als der Hälfte des Bestandes von großer Bedeutung sind. Die 3-Raum-Wohnungen sind anteilig am stärksten 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. 4-10 und Abb. 4-11)

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. 4-12). Die sehr großen Wohnungen mit über 6 Räumen sind am Stadtrand zu finden (Abb. 4-13). 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.

¹¹ Die Wohnungen in Wohnheimen werden in die Fortschreibung des Wohnungsbestandes einbezogen (Statistisches Landesamt Bremen, Begriffserläuterung)

4.2.1 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 1-Raum-Wohnungen

Anteil der 1-Raum-Wohnungen
2015

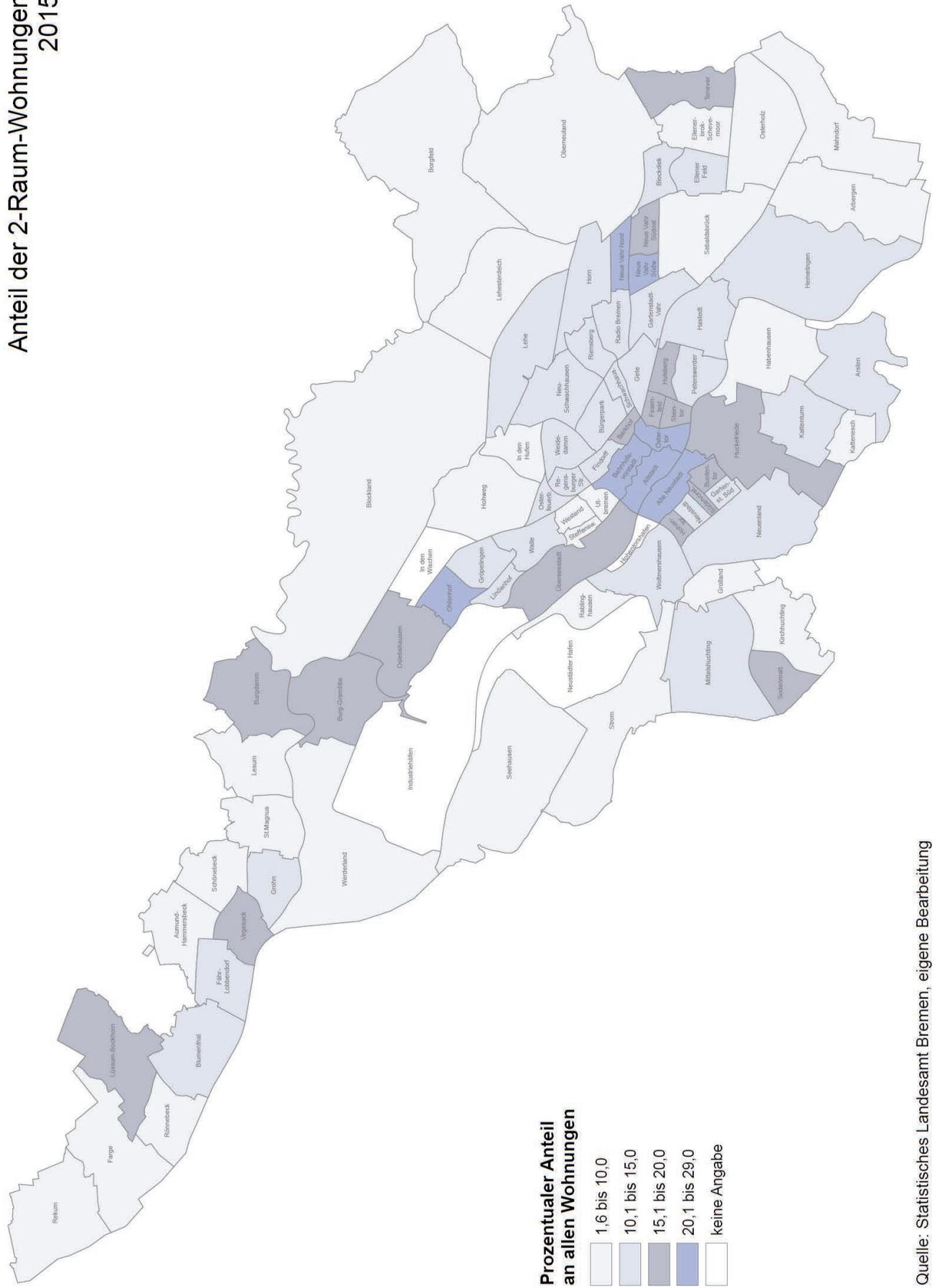


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-8: Anteil der 1-Raum-Wohnungen

4.2.2 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 2-Raum-Wohnungen

Anteil der 2-Raum-Wohnungen
2015

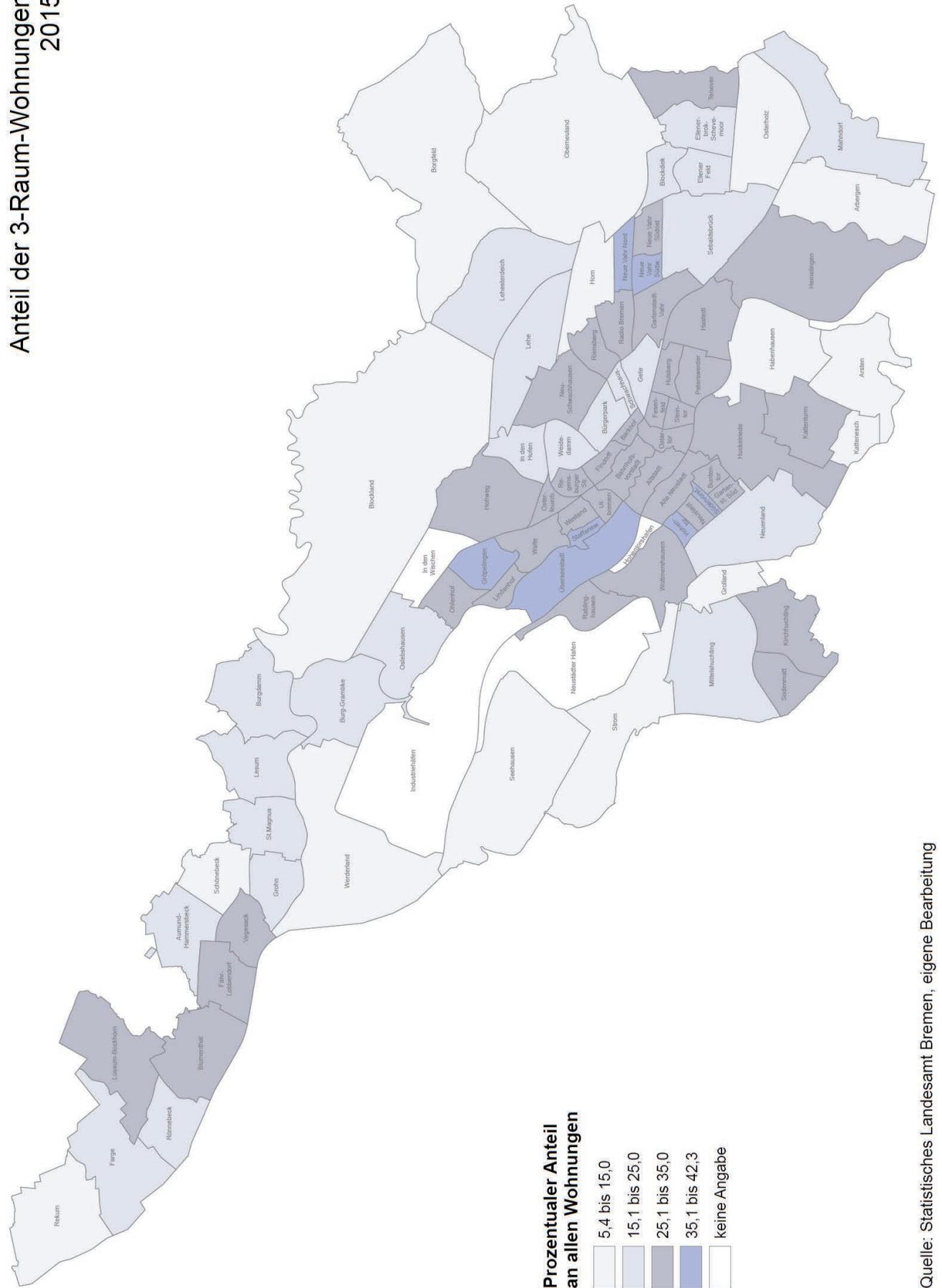


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-9: Anteil der 2-Raum-Wohnungen

4.2.3 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 3-Raum-Wohnungen

Anteil der 3-Raum-Wohnungen
2015

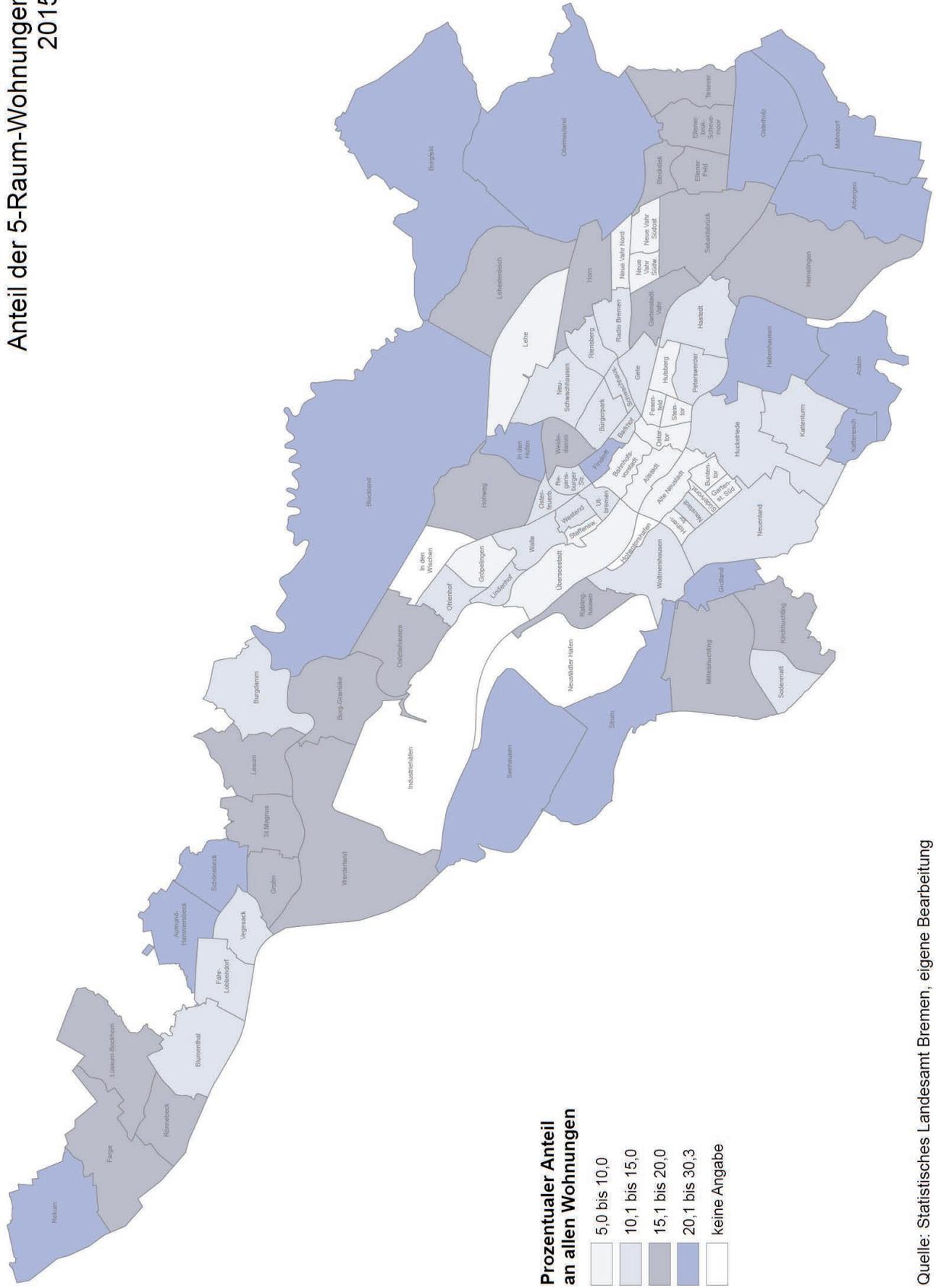


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-10: Anteil der 3-Raum-Wohnungen

4.2.5 Wohnungs- und Wohngebäudebestand: 5-Raum-Wohnungen

Anteil der 5-Raum-Wohnungen
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-12: Anteil der 5-Raum-Wohnungen

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

Anteil der 6 und mehr-Raum-Wohnungen
2015

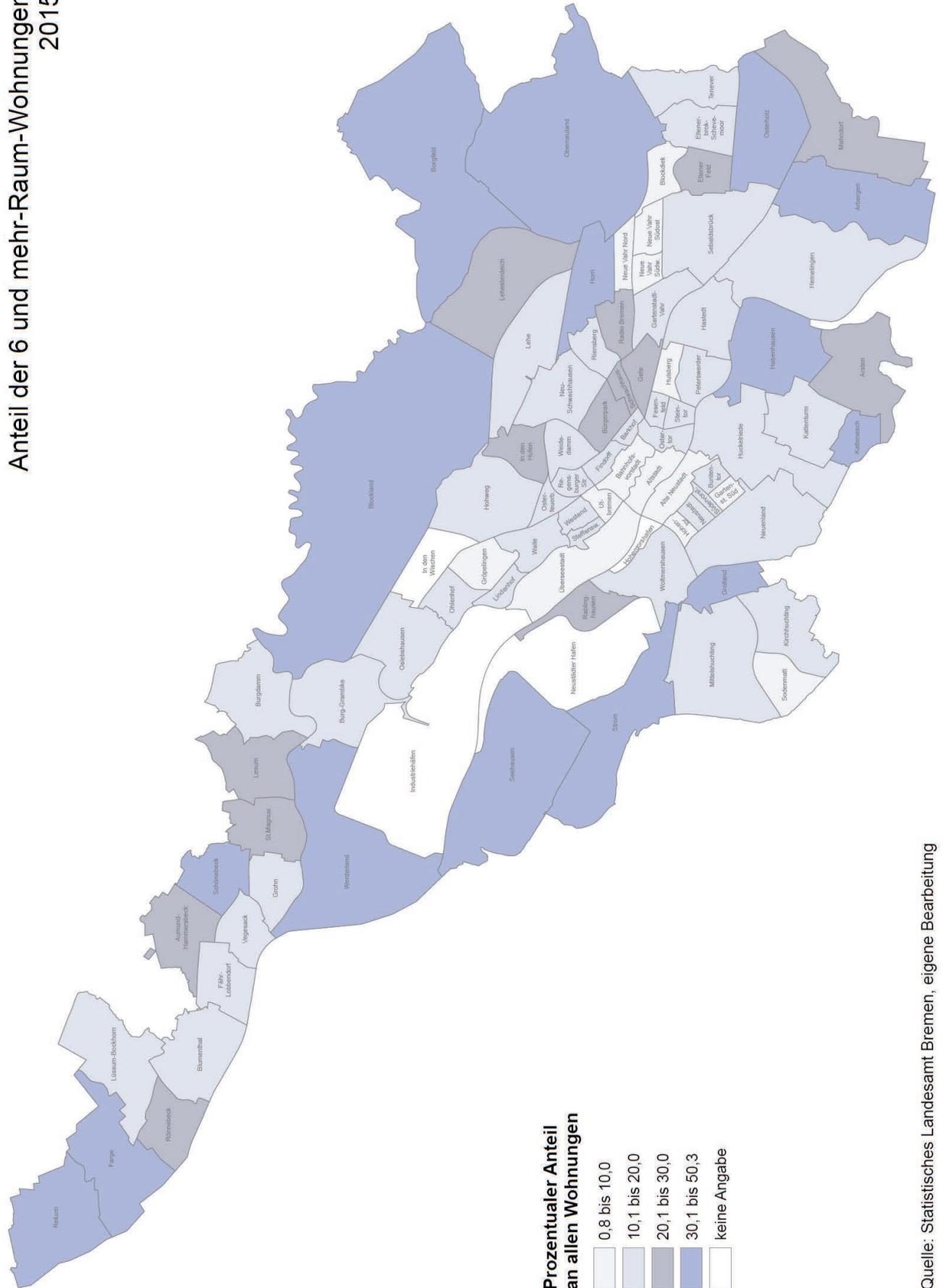


Abb. 4-13: Anteil der > 6-Raum-Wohnungen

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

4.3 Baualtersklassen

Ungefähr ein Drittel der Wohngebäude in der Stadt Bremen wurde vor 1948 erbaut (Abb. 4-14). 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.

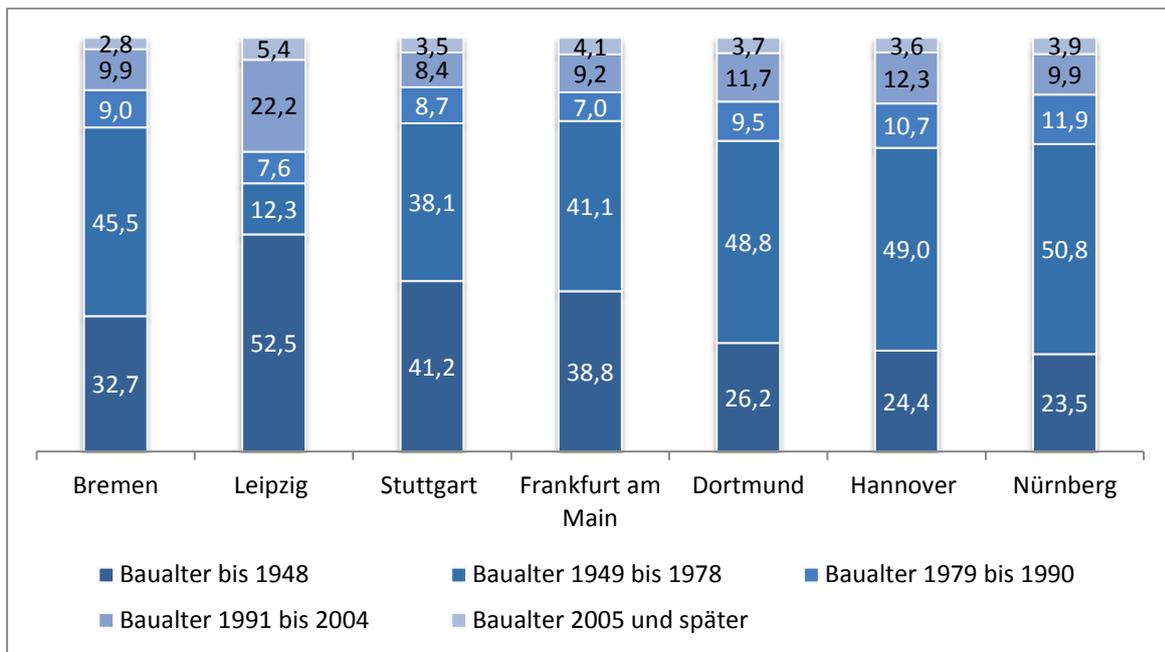


Abb. 4-14: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse (Zensus 2011)

Bei einer differenzierteren Betrachtung der Baualtersklassen in der Stadt Bremen (Abb. 4-15) 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.

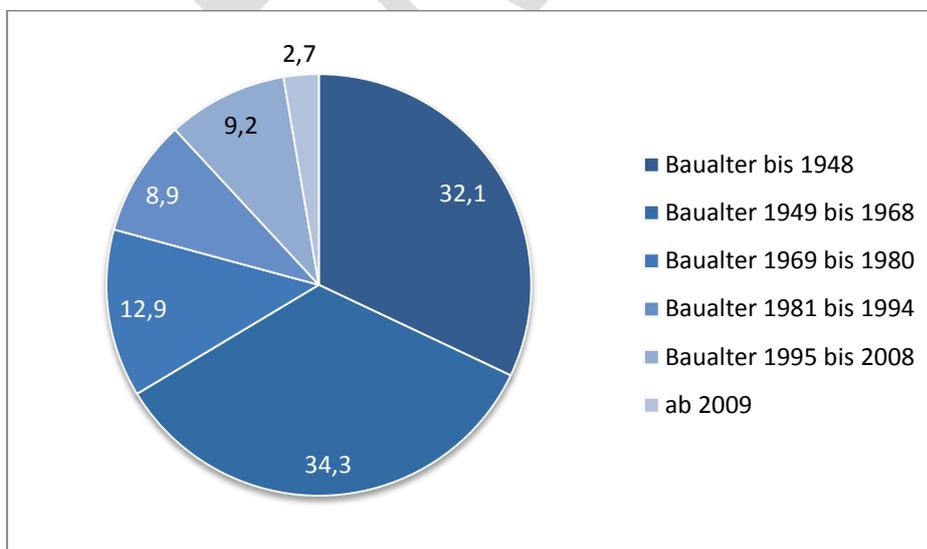


Abb. 4-15: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse in der Stadt Bremen (2015)

4.4 Wohnflächen und Belegungsdichte

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist in der Stadt Bremen im Vergleich zu den anderen Halbmillionenstädten nicht außergewöhnlich (Abb. 4-16)¹².

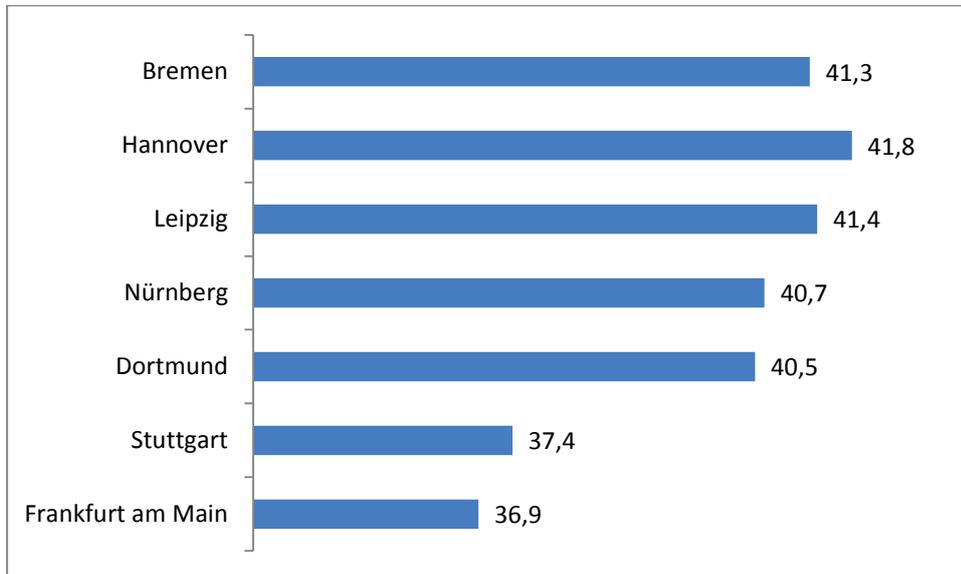


Abb. 4-16: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² (in Wohngebäuden, 2014)

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. 4-17). Vermutlich ist dies ein Effekt der starken Zuwanderung und sollte daher weiter beobachtet werden.

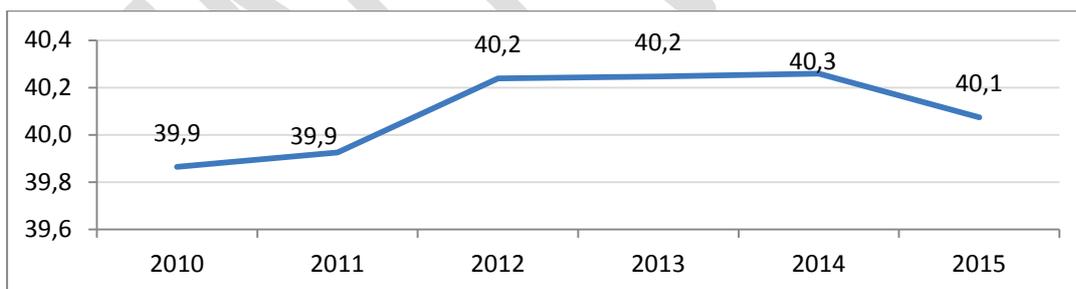


Abb. 4-17: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m² in der Stadt Bremen

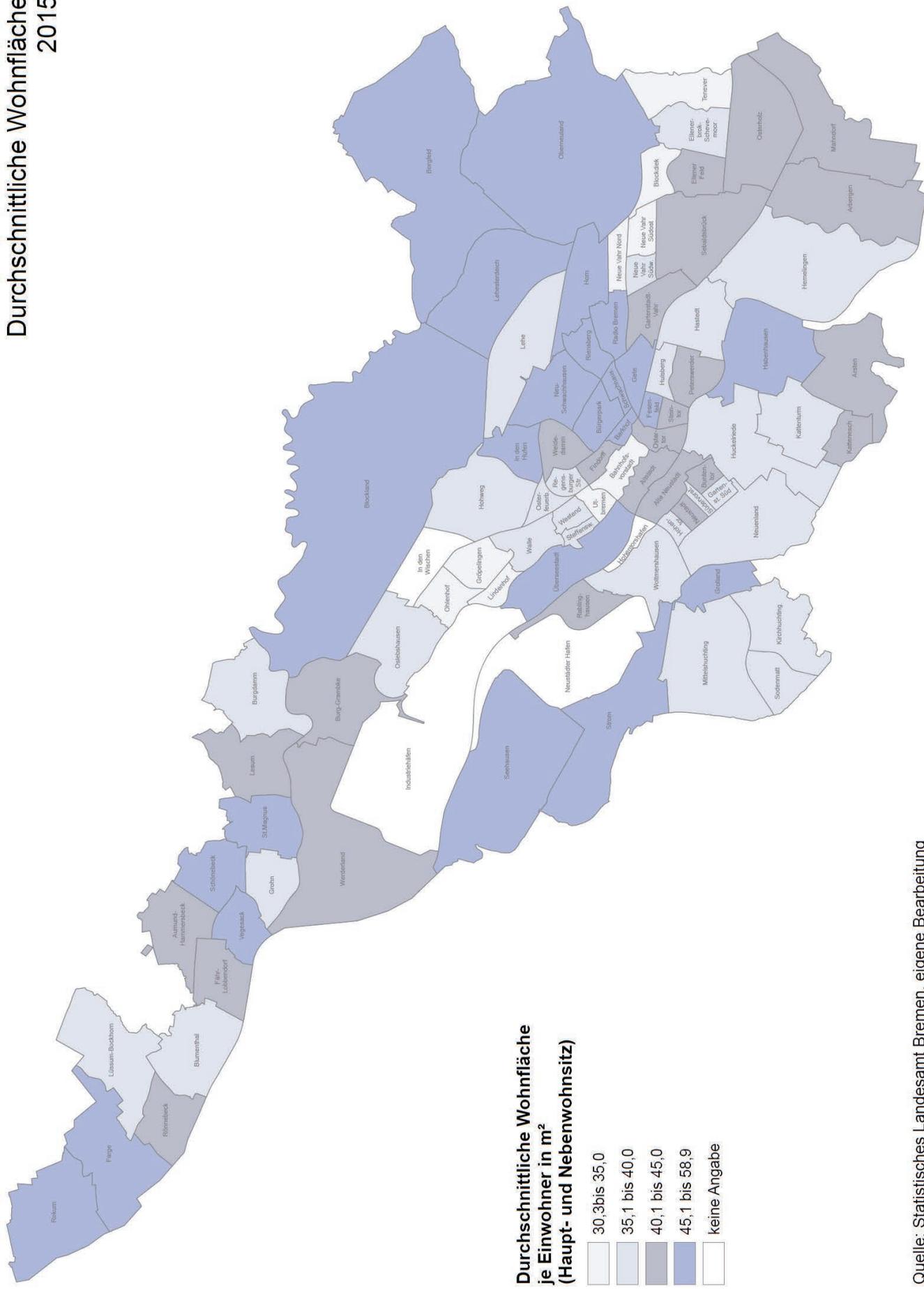
¹² Abb. 4-16: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² (in Wohngebäuden, 2014) und Abb. 4-19: beziehen sich nur auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz kann aus Gründen der Datenverfügbarkeit beim Städtevergleich nicht berücksichtigt werden.

Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von 40,1 m² 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 m² auf, gefolgt vom Ortsteil Bürgerpark mit rd. 57 m². Dagegen stehen Einwohnern in Tenever nur durchschnittlich 30 m² zur Verfügung, in Ohlenhof und Gröpelingen jeweils rd. 32 m² (Abb. 4-18).

ENTWURF

Durchschnittliche Wohnfläche
2015



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-18: 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. 4-19).

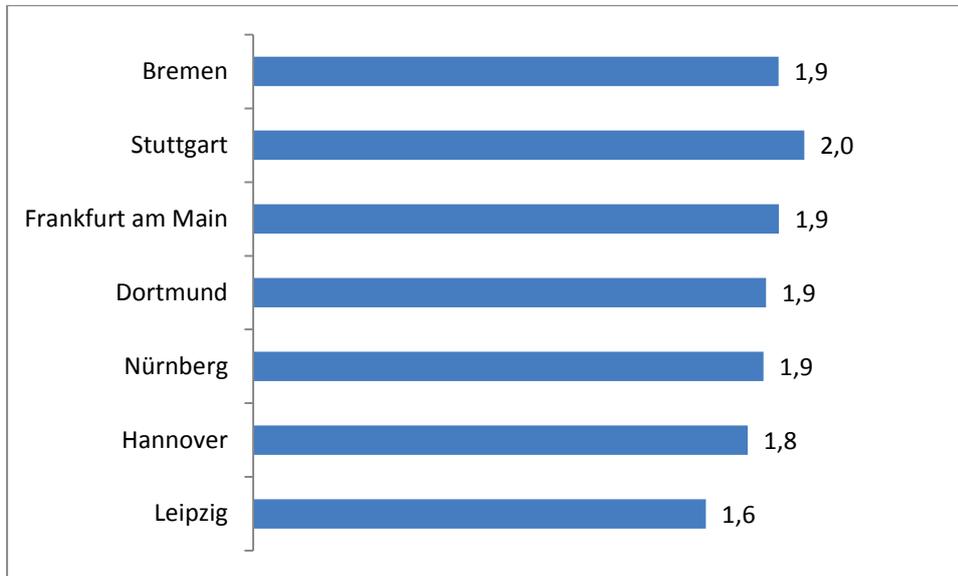


Abb. 4-19: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz) (2014)

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. 4-20).

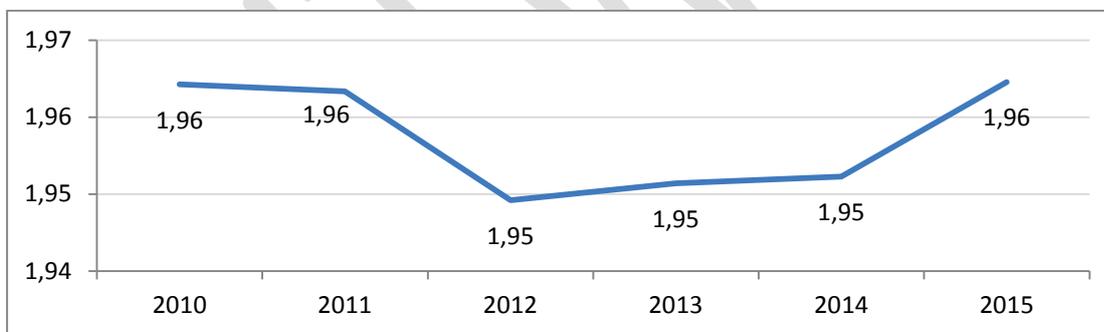


Abb. 4-20: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Einwohner je Wohnung)

Die Belegungsdichte fällt bei kleinräumiger Betrachtung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung recht unterschiedlich aus (Abb. 4-21). 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.

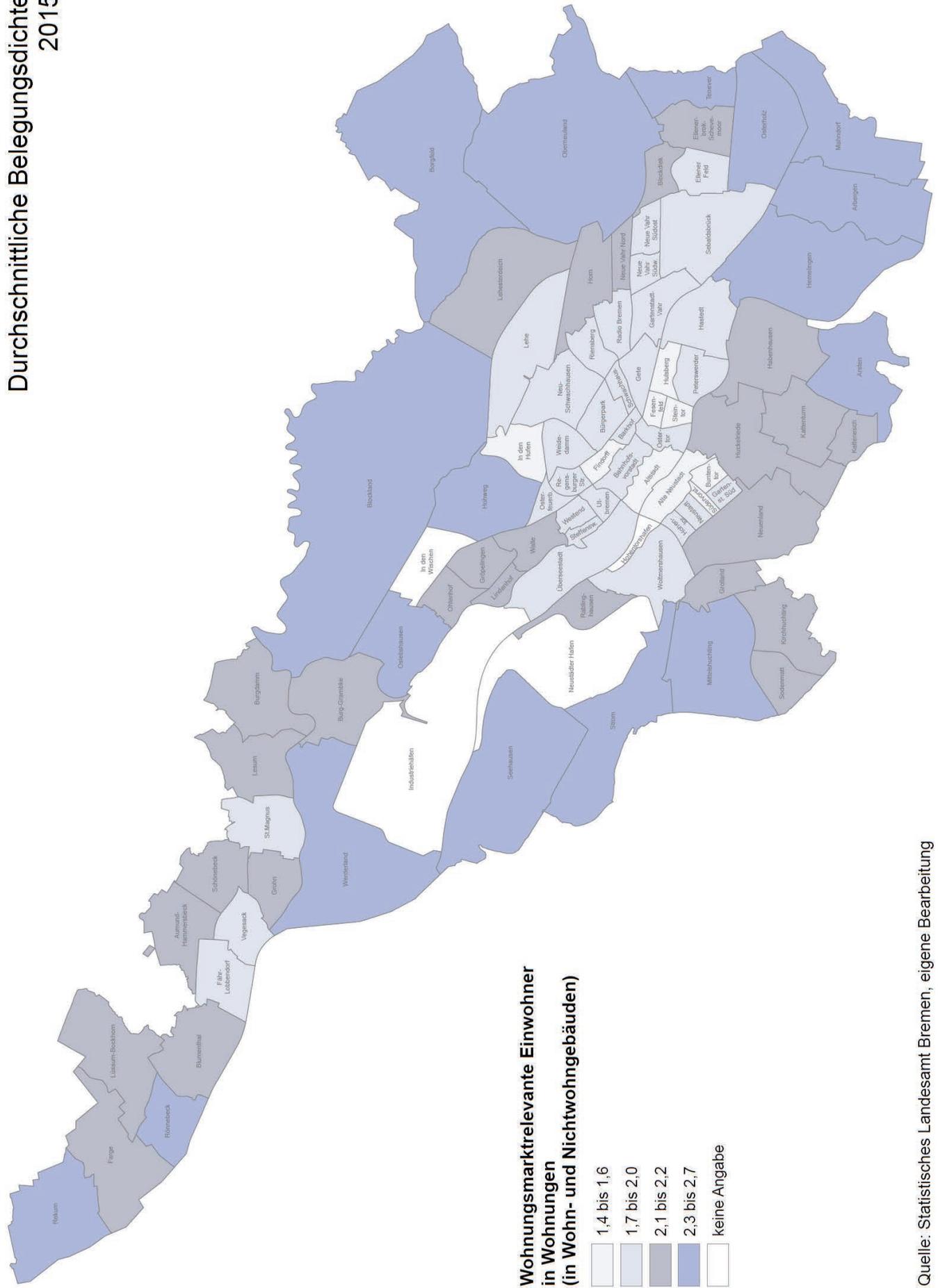
Die Ortsteile Tenever und Borgfeld weisen beide eine Belegungsdichte von je 2,5 Einwohnern auf. Die Wohnfläche je Einwohner ist dabei sehr unterschiedlich: Tenever verfügt über 30 m² Wohnfläche je Einwohner und Borgfeld über 51,4 m².

Die niedrigsten Belegungsdichten weisen die Altstadt (1,4 Einwohner/ 43 m² Wohnfläche), Findorff-Bürgerweide (1,5 Einwohner/ 40,1 m² Wohnfläche) und die Alte Neustadt (1,6 Einwohner/ 41,5 m² Wohnfläche) auf.

In einem Überblick werden in Abb. 4-22 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. 4-21: Durchschnittliche Belegungsdichte 2015

Verhältnis der Belegungsdichte zur durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner
2015

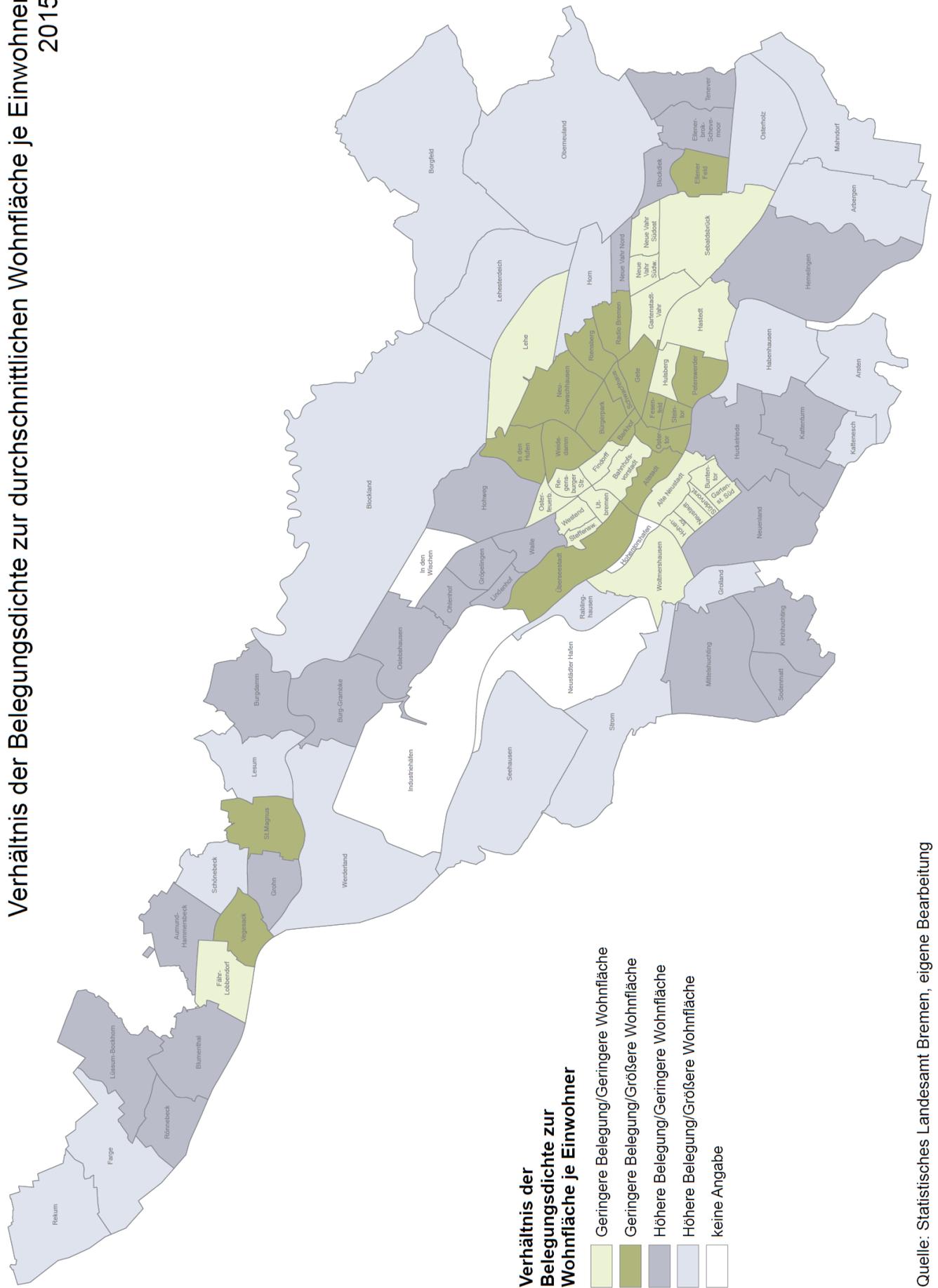


Abb. 4-22: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2015

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

5 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. Beachtet werden muss hierbei, dass durch eine erneute Datenanalyse Ende 2012 die Fertigstellung von deutlich mehr Bauvorhaben als angenommen festgestellt werden konnte¹³. 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 Baugenehmigungen¹⁴.

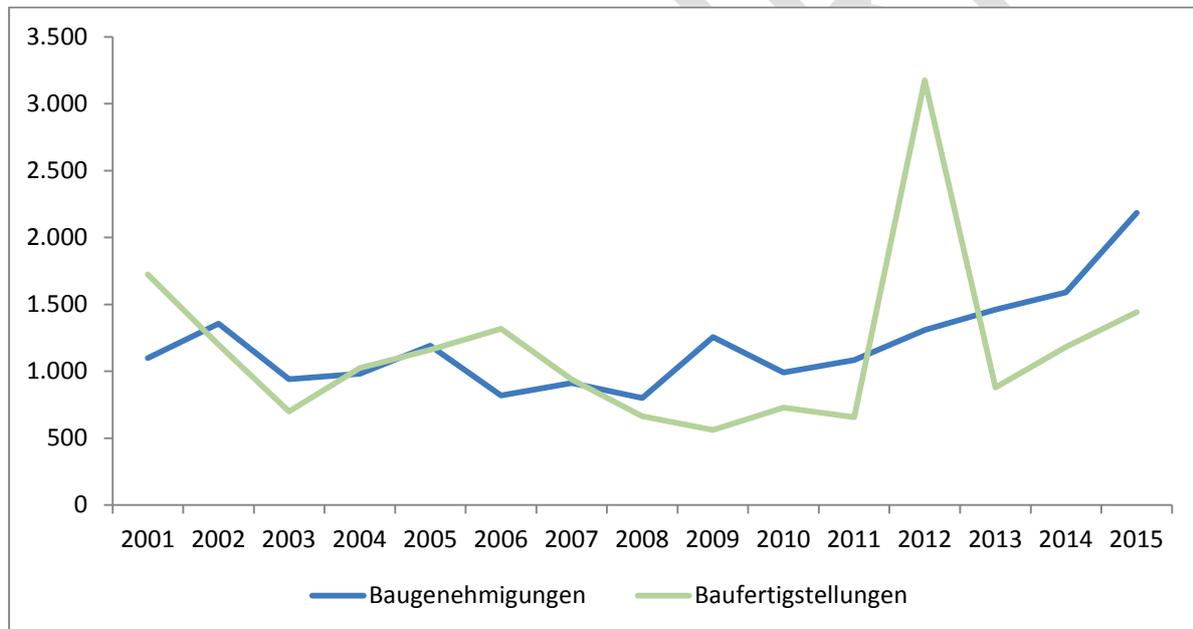


Abb. 5-1: Bautätigkeitsstatistik – genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) von 2001 – 2015

¹³ 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.

¹⁴ 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.

5.1 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. 5-2). Das lässt darauf schließen, dass dort entweder mehr Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet werden können und/oder dass mehr Maßnahmen im Bestand genehmigt werden.

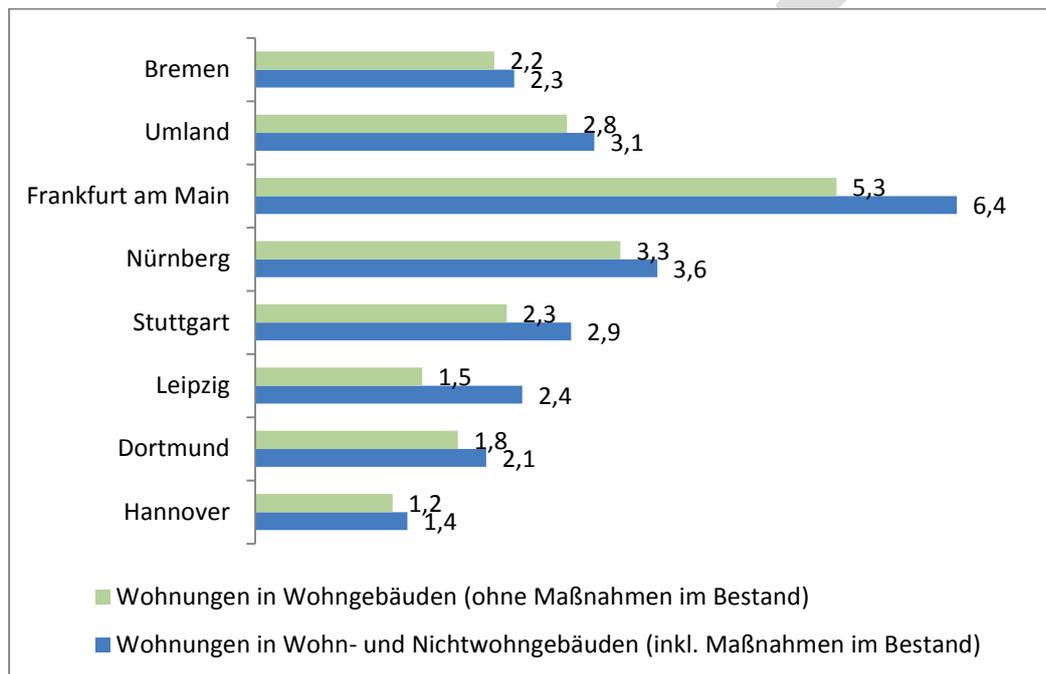


Abb. 5-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014)

Im Vergleich mit dem Umland wurden dort durchschnittlich mehr Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner erteilt als in der Stadt Bremen (vgl. dazu Kap. 7).

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. 5-3).

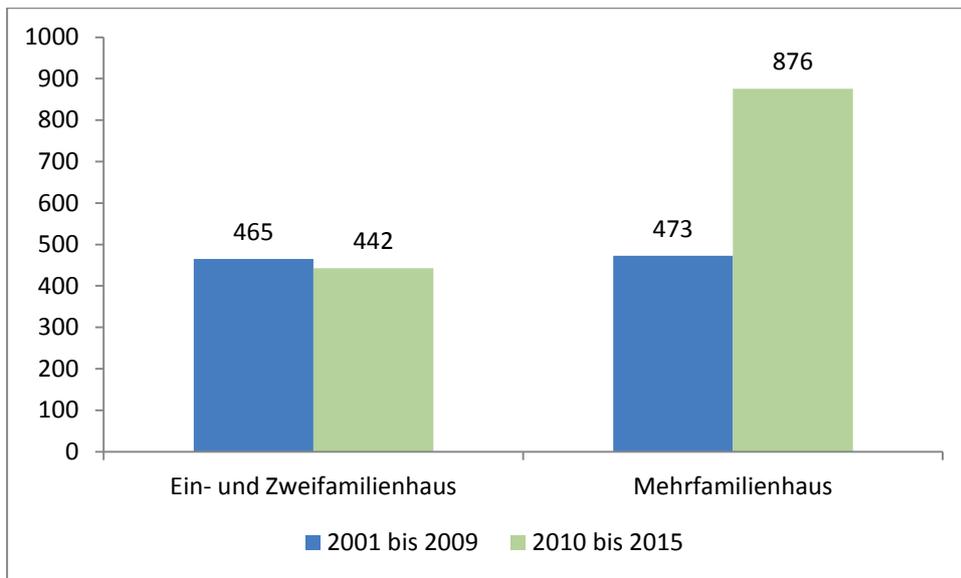


Abb. 5-3: Entwicklung der Baugenehmigungen (jährlicher Durchschnitt) von Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Bremen

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. 5-4).

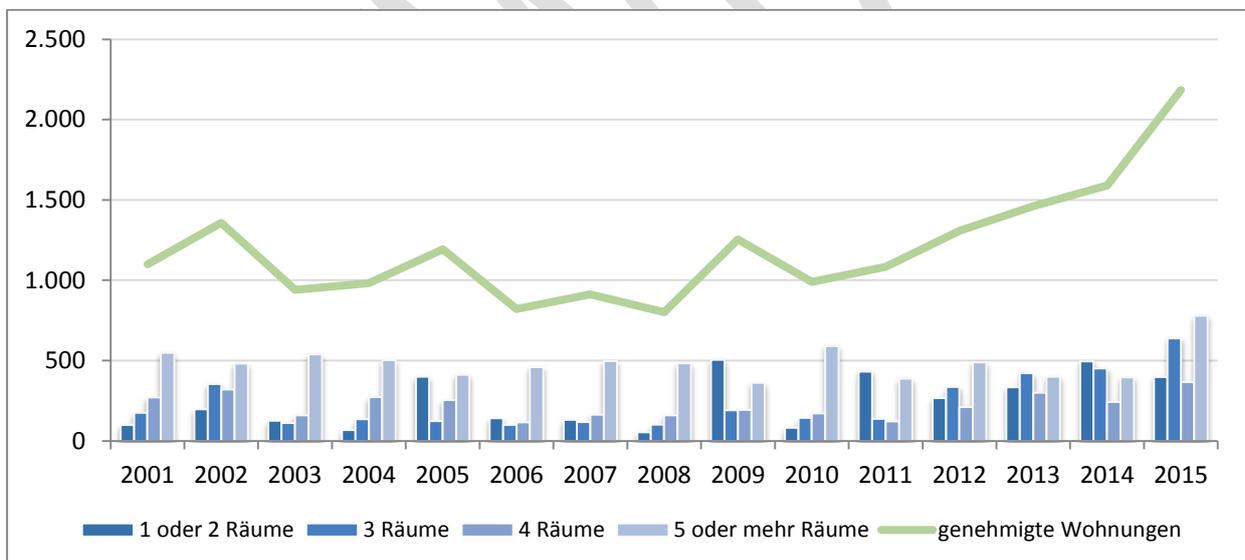


Abb. 5-4: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße in der Stadt Bremen

5.2 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 Wohneinheiten¹⁵ 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. 5-5). Die Baufertigstellungen nehmen seit 2012 kontinuierlich zu. Da die erteilten Baugenehmigungen ebenfalls zunehmen, ist für die kommenden Jahre weiterhin von höheren Baufertigstellungszahlen auszugehen.

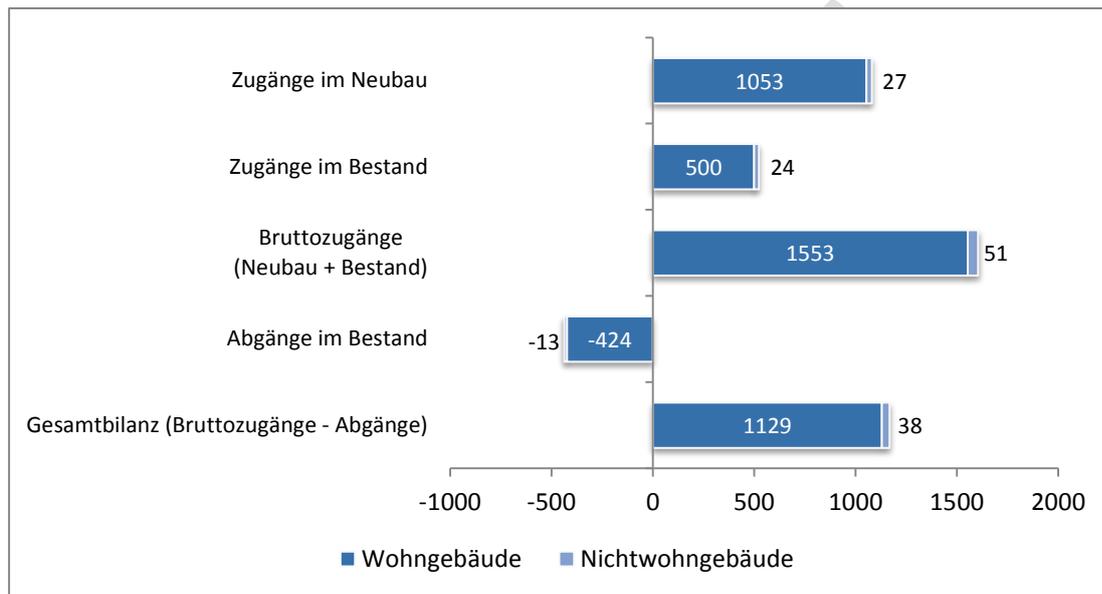


Abb. 5-5: fertiggestellte Wohnungen im Durchschnitt von 2001 - 2015

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 Vorgänge¹⁶. Verlässlicher ist daher die Bautätigkeitsstatistik, die die Fertigstellungen im Wohnungsneubau erfasst¹⁷ (vgl. Abb. 5-1), 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. 5-6). Die Fertigstellungsrate ist im Umland etwas höher als in der Stadt Bremen (vgl. Kap. 7.2).

¹⁵ Die Angabe der Wohneinheiten beinhaltet: Wohnungen in Wohngebäuden u. Nichtwohngebäuden inkl. Maßnahmen im Bestand ,abzüglich der jährlichen Abgänge

¹⁶ 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.

¹⁷ Amtliche Statistik „Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen“

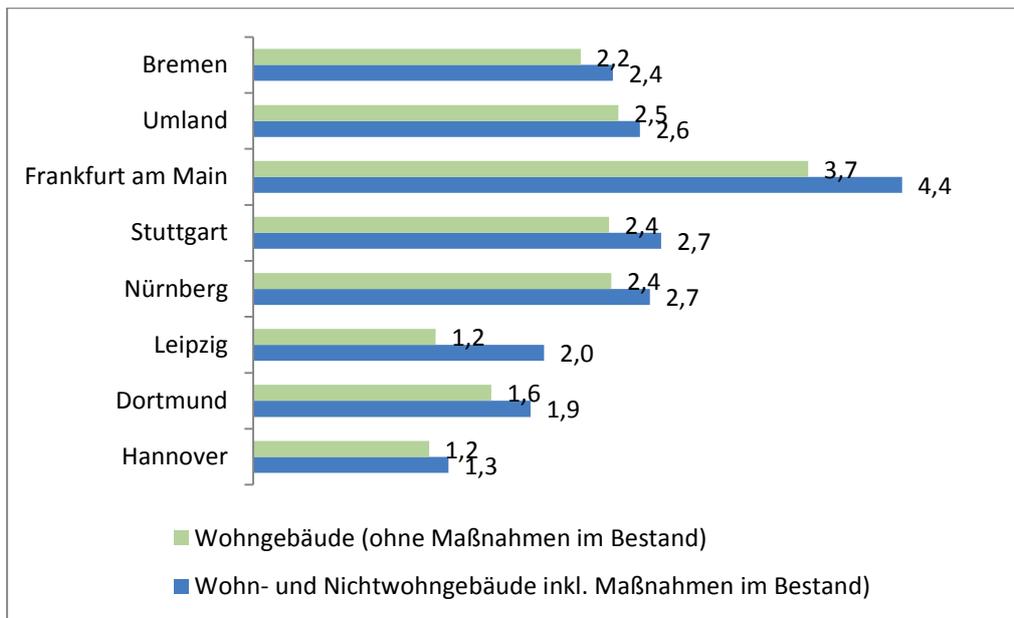


Abb. 5-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014)

5.3 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. 5-7). Danach folgt die Zahl der Wohnungen, die durch private Haushalte und Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) errichtet worden sind. Öffentliche Bauherren sind quantitativ eher unbedeutend.

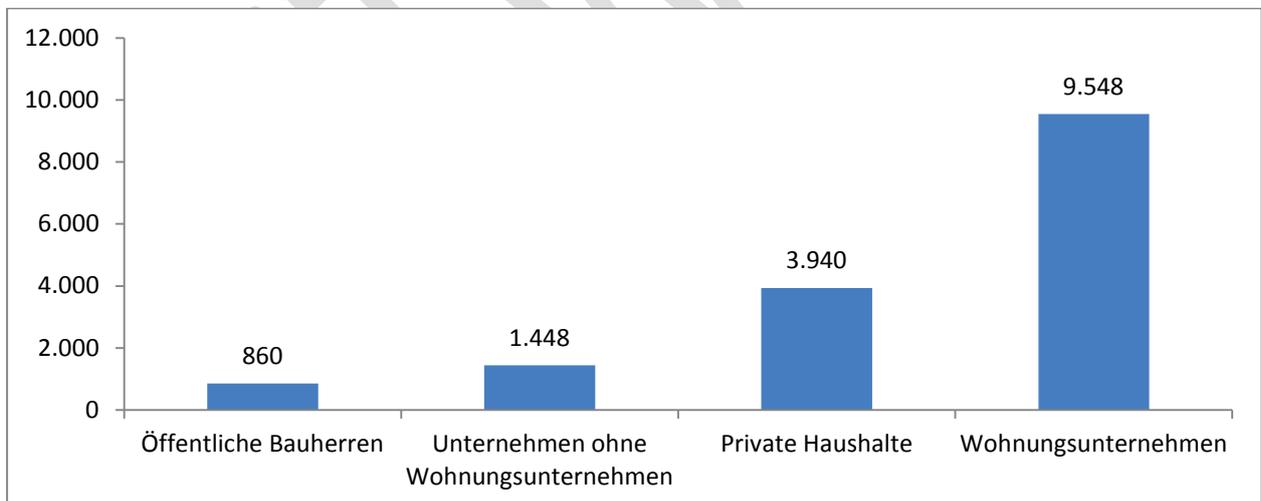


Abb. 5-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2001 bis 2015

5.4 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. 5.1). Die Baufertigstellungszahlen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sind zwischen 2014 und 2015 ebenfalls gestiegen (Abb. 5-8).

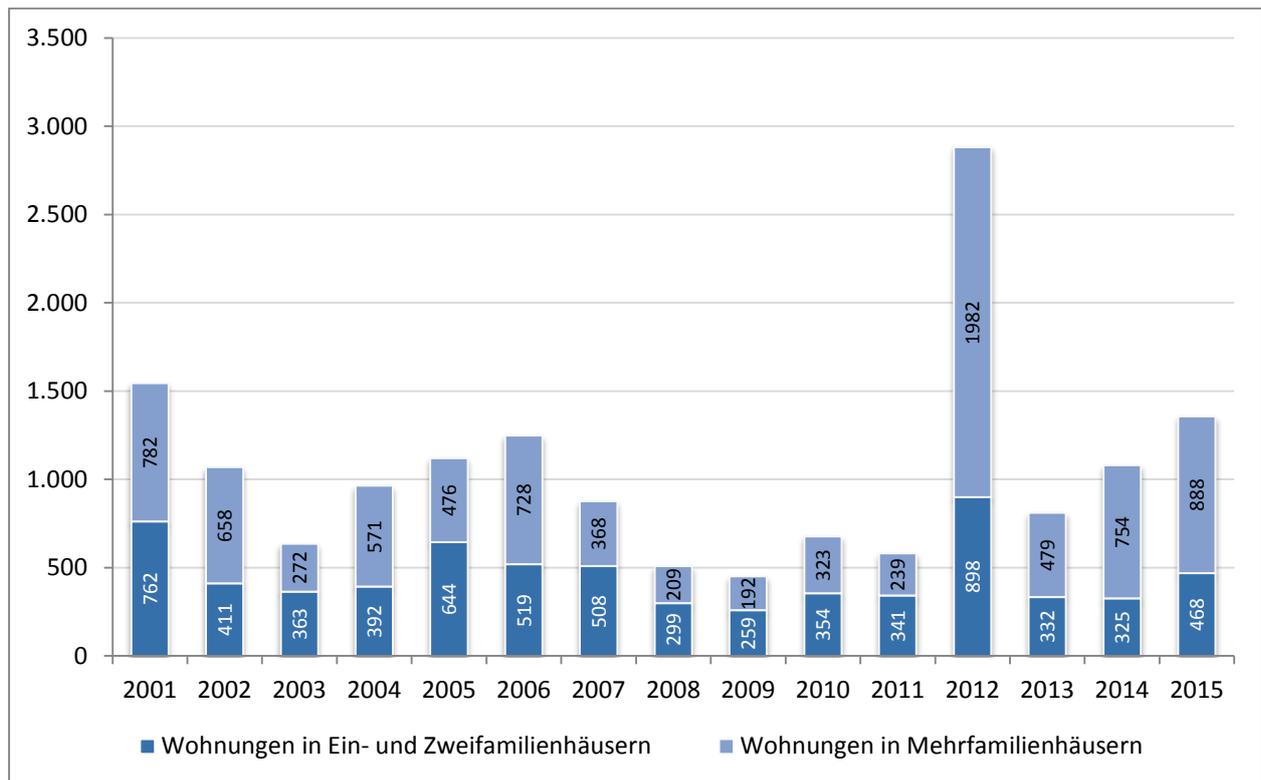


Abb. 5-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime)

5.5 Baufertigstellungen: Ortsteilebene

Die Bautätigkeit ist in den Jahren 2001 bis 2015 in einigen Ortsteilen besonders hoch gewesen (Abb. 5-9). 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. 5-10) zu Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 5-11) 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

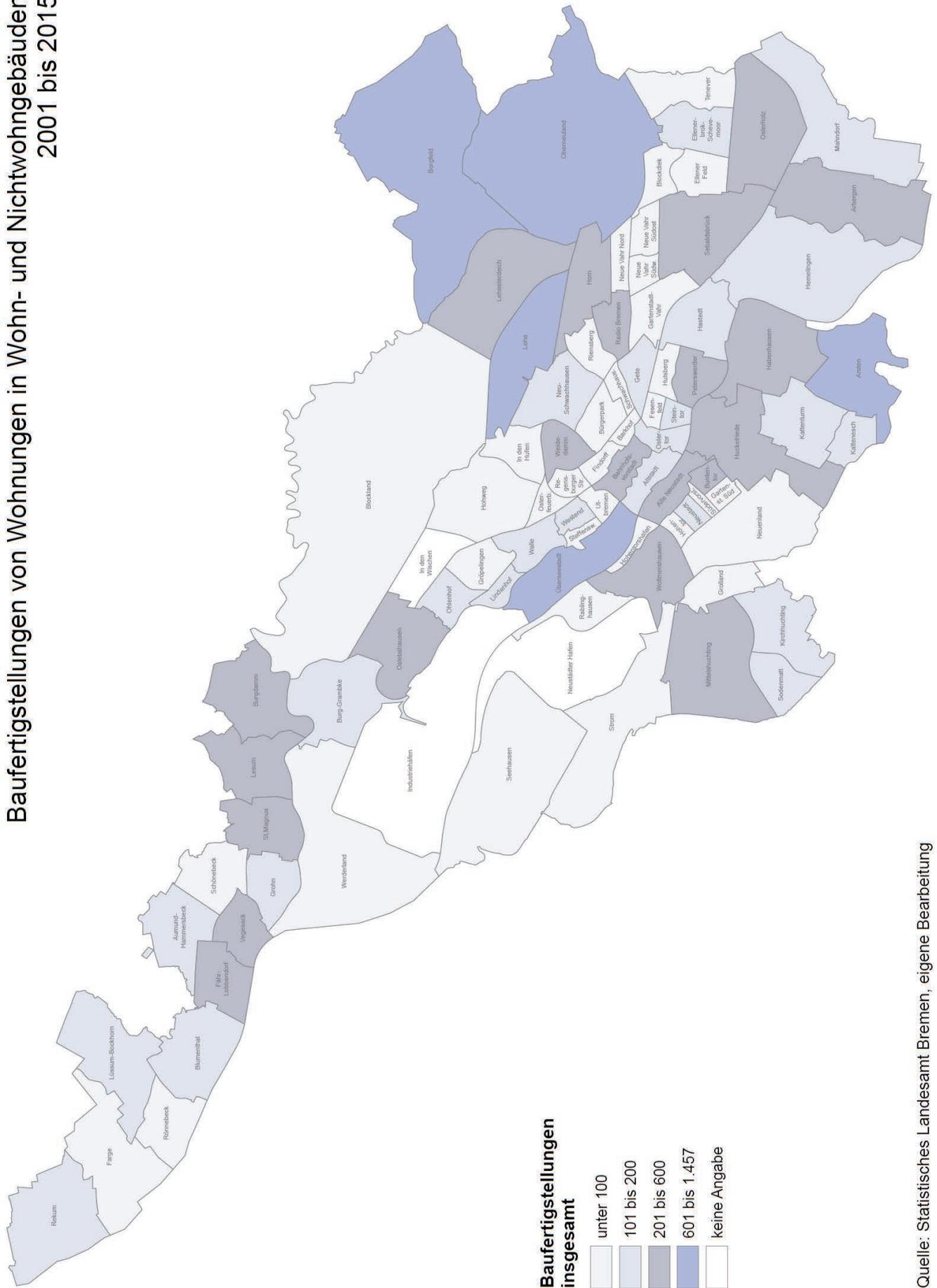


Abb. 5-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2001-2015

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

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

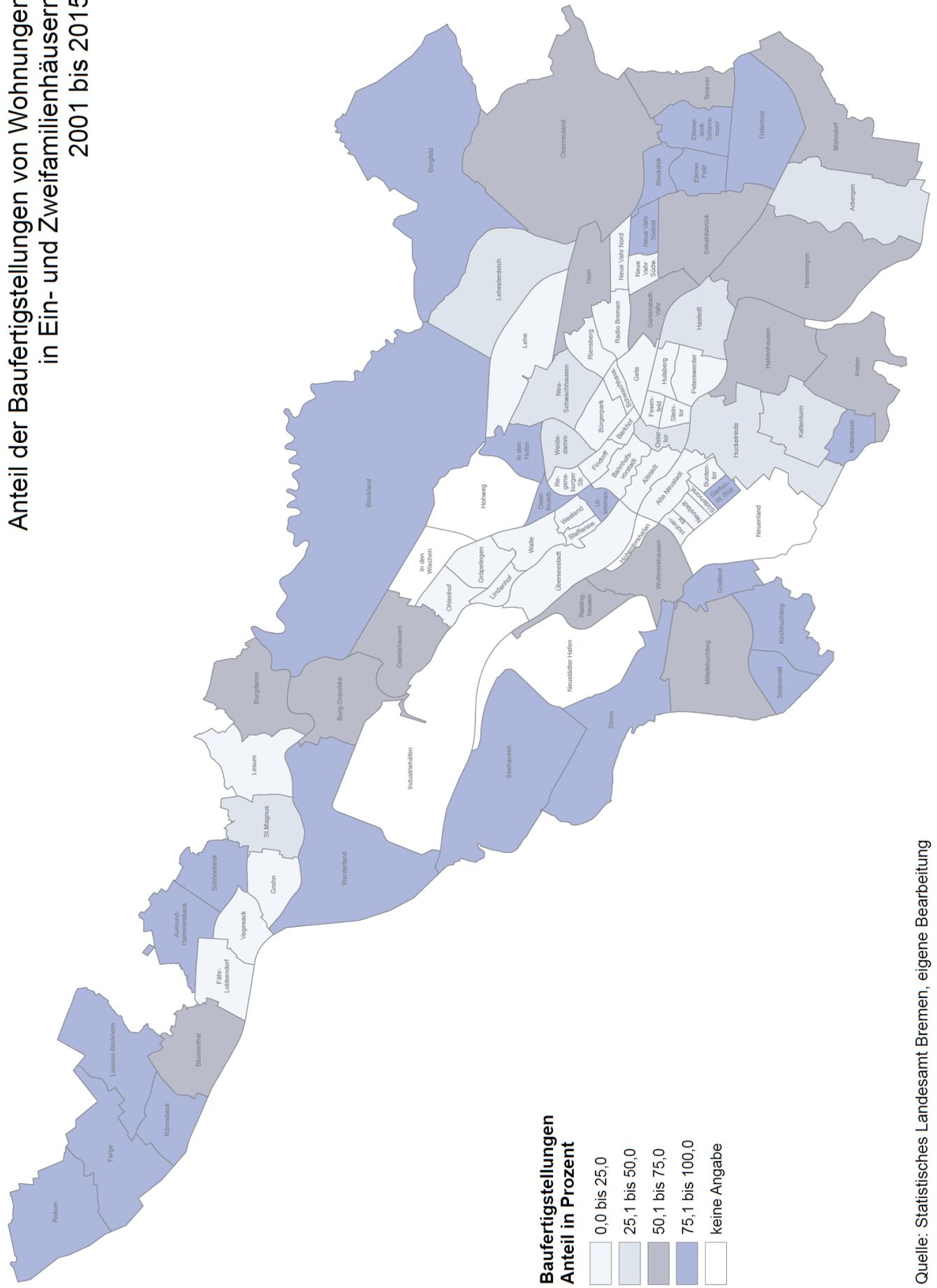


Abb. 5-11: Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2001-2015

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

6 Wohnraumförderung

6.1 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 €/m² vorgegeben. Bei geförderten Modernisierungen liegt sie bei 5,90 €/m².

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.

6.2 Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme

In den beiden ersten Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen 44 Neubau-Projekte mit insgesamt 977 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 31.12.2016). Davon sind 470 Sozialwohnungen fertig gestellt bzw. befinden sich im Bau oder es liegen abgeschlossene Planungen vor (Abb. 6-1). 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	256	189
Hemelingen	1	18	18
Horn-Lehe	0	0	0
Huchting	5	80	80
Mitte	2	48	0
Neustadt	5	76	68
Oberneuland	2	56	0
Obervieland	4	64	18
Osterholz	4	118	30
Östliche Vorstadt	1	15	0
Schwachhausen	1	10	0
Seehausen	0	0	0
Strom	0	0	0
Vahr	0	0	0
Veegesack	0	0	0
Walle	7	58	24
Woltmershausen	0	0	0
	0		
Insgesamt	44	977	470

Abb. 6-1: 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.

Die räumliche Verteilung der Projekte im Stadtgebiet Bremen wird in Abb. 6-2 dargestellt. In Abb. 6-3 sind die einzelnen Projekte namentlich mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus ersichtlich.

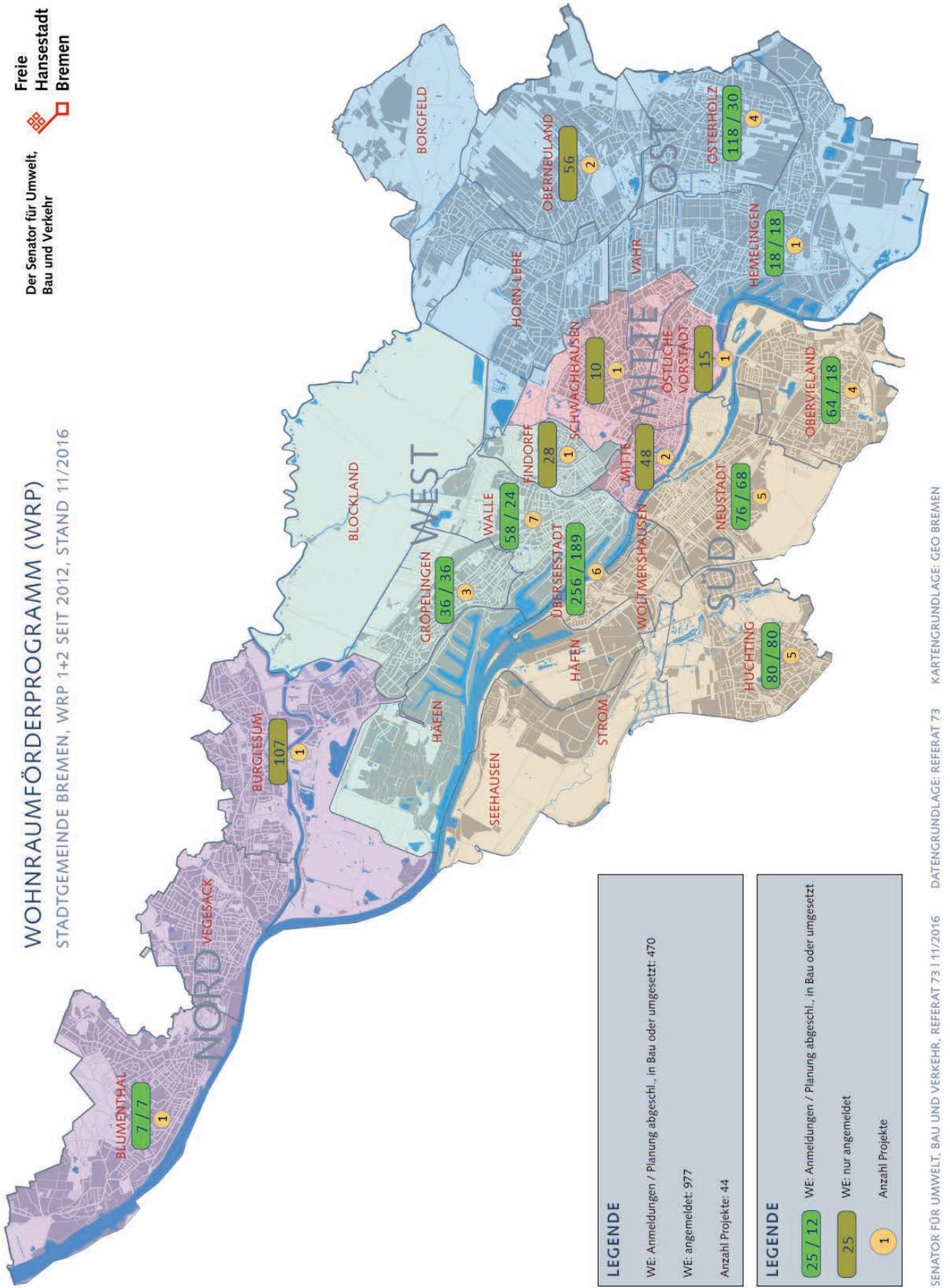


Abb. 6-2: Die räumliche Verteilung der WRP-Projekte im Stadtgebiet Bremen

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM: FERTIGSTELLUNGEN / ANMELDUNGEN

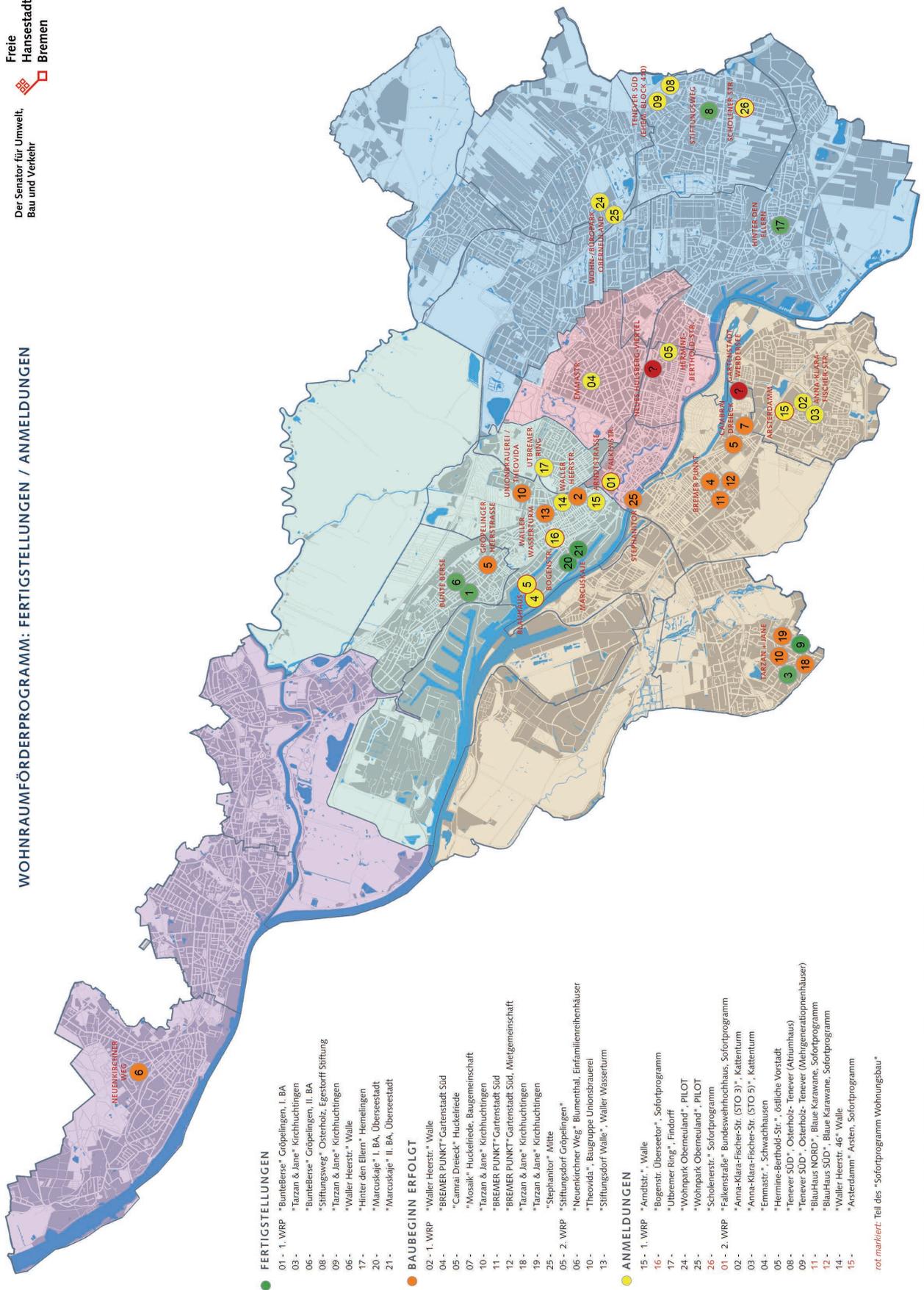


Abb. 6-3: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus

Beispiel Umsetzungsstand: Überseestadt

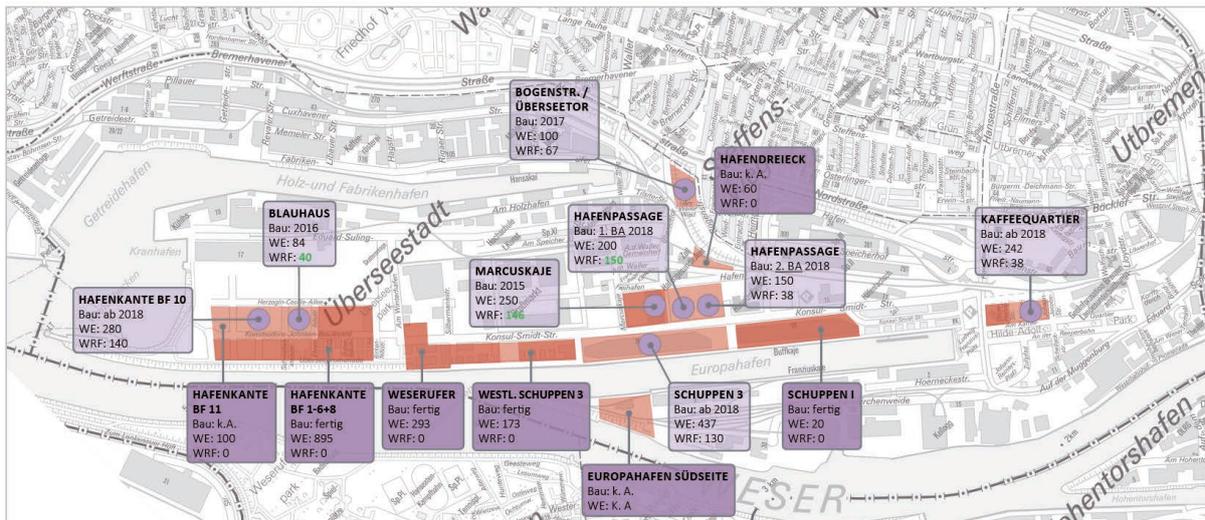
Die folgende beispielhafte Darstellung (Abb. 6-4) des Umsetzungsstandes der Wohnraumförderungsprogramme zeigt für die Überseestadt, dass die angestrebte 25%-Quote mit max. 6,50 €/m² Wohnung nach derzeitigem Stand voraussichtlich realisiert werden kann. Hierzu trägt insbesondere die Übernahme eines Großteils 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. 6-4: 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 agWohnen¹⁸ 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. 6-5 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.

¹⁸ agWohnen: Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen - Bremerhaven

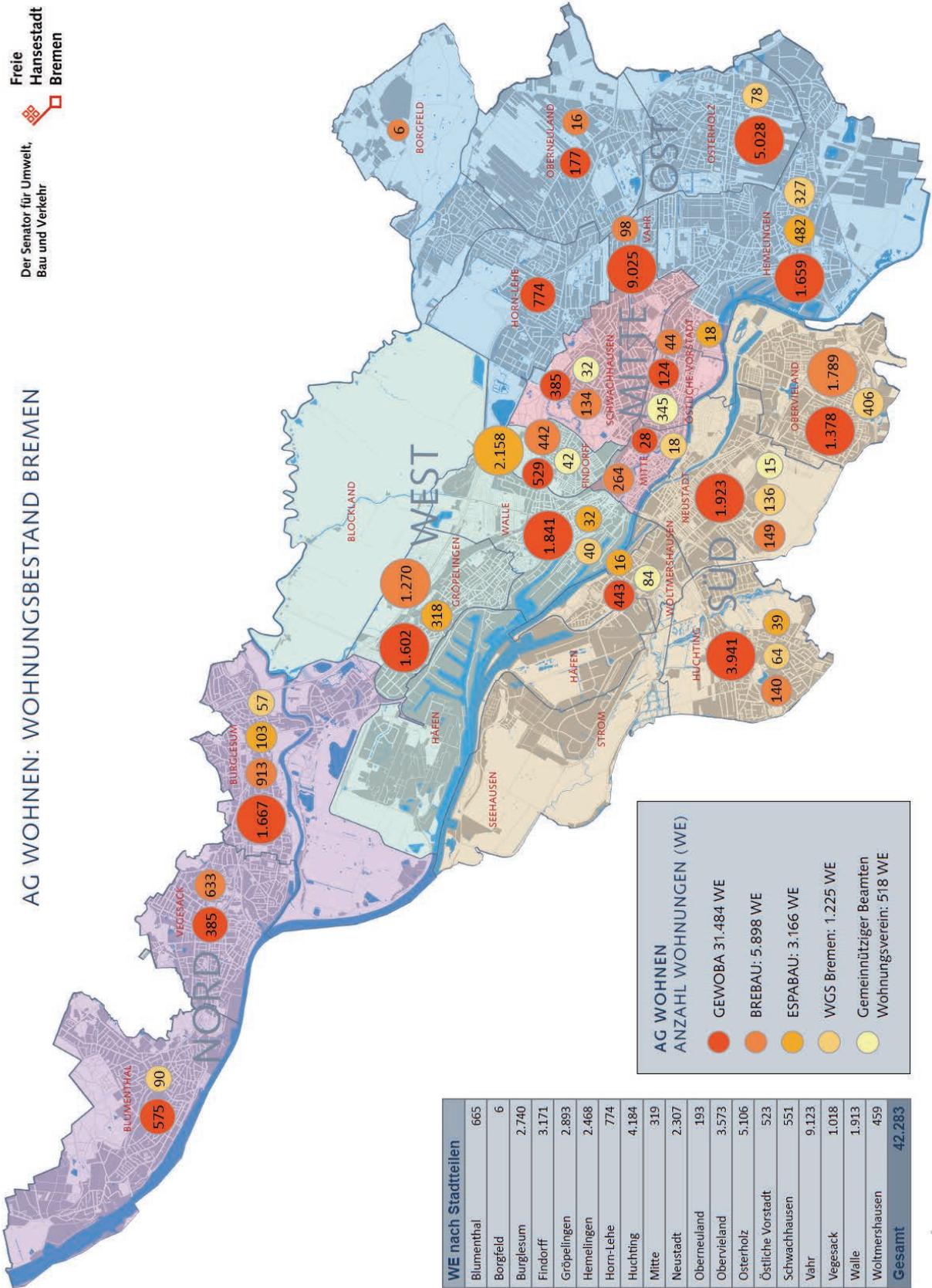


Abb. 6-5: Wohnungsbestand der AG Wohnen im Stadtgebiet Bremen

6.3 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. 6-6).

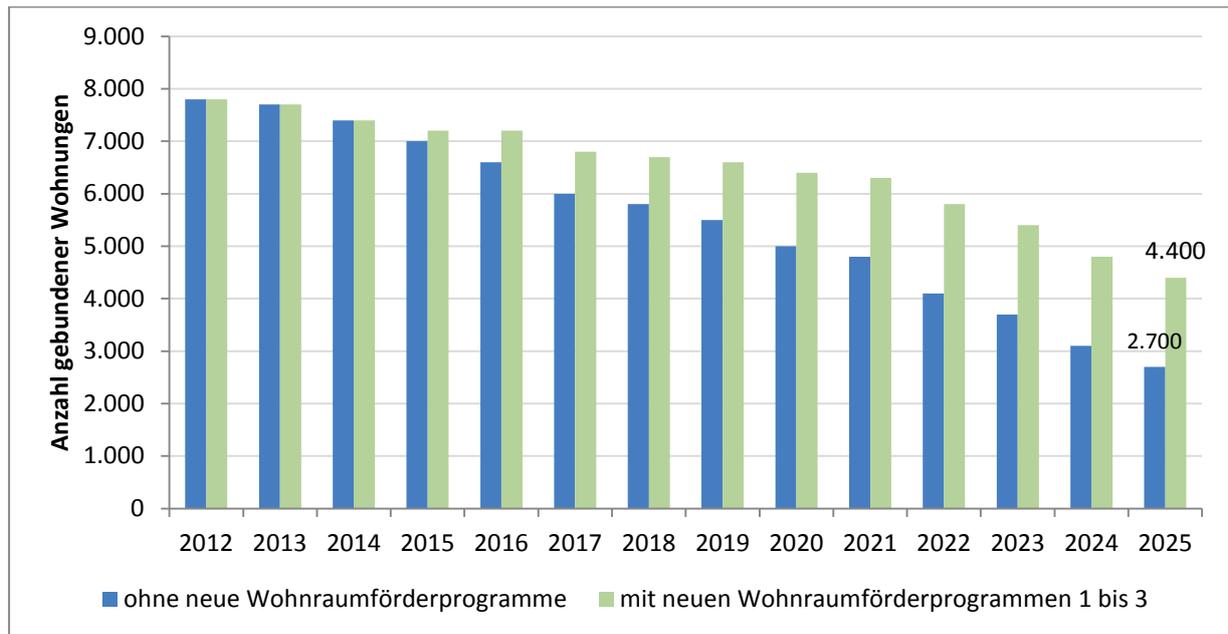


Abb. 6-6: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen für den Prognosezeitraum 2012-2025

7 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. 7.3). 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.

7.1 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 Menschen¹⁹, davon etwa die Hälfte in der Stadt Bremen (Abb. 7-1). Die räumliche Verteilung der Bevölkerung ist in Abb. 7-2 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. 7-3).

¹⁹ 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.

Gemeinde	Einwohner 2014
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. 7-1: Die Einwohnerzahl der Gemeinden in der Region

7.2 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. 7-4). Auch Weyhe und Stuhr weisen hohe Baufertigstellungen auf. Diese vier Gemeinden liegen in direkter Nachbarschaft zu Bremen (Abb. 7-5). 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. 7.3).

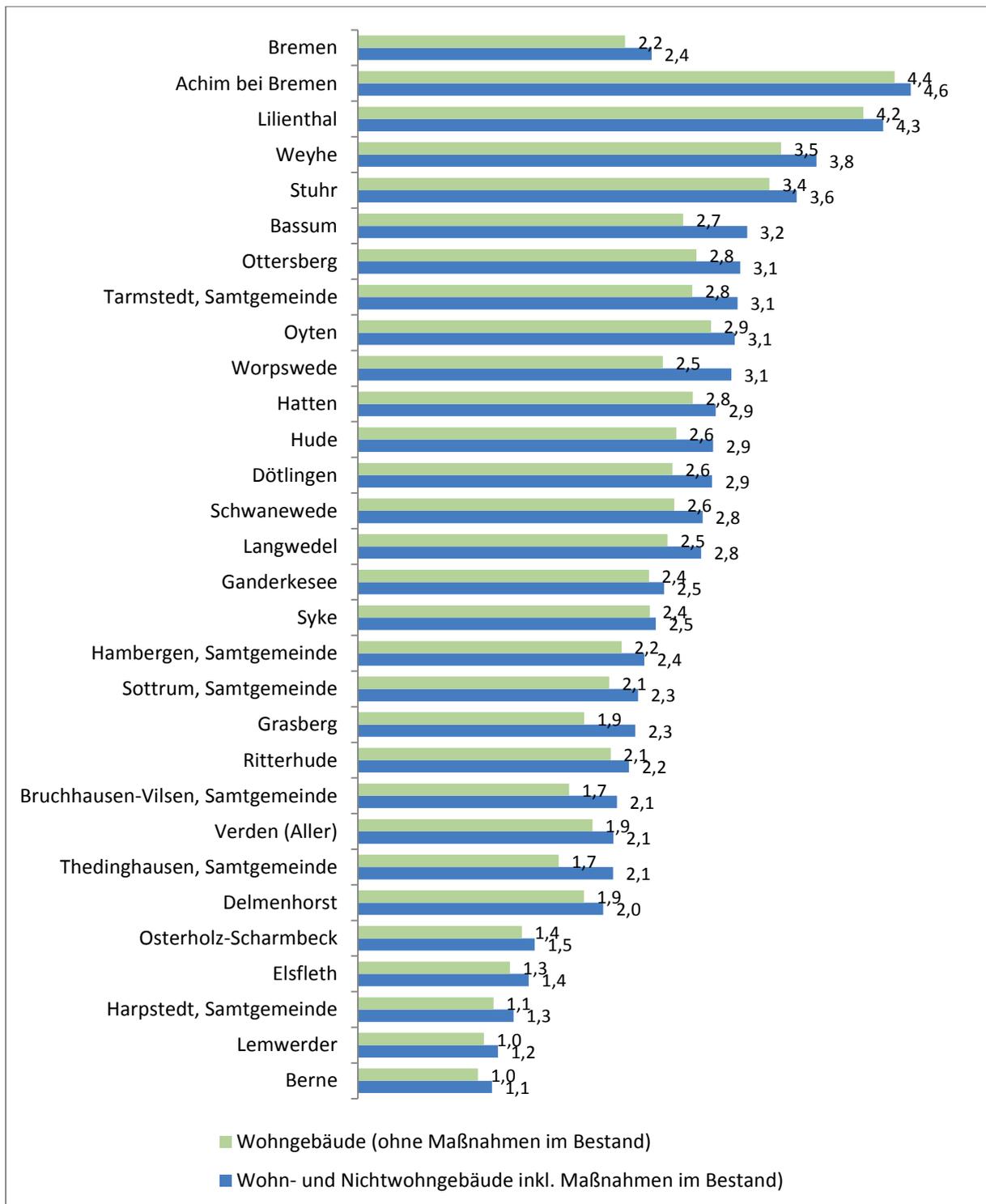
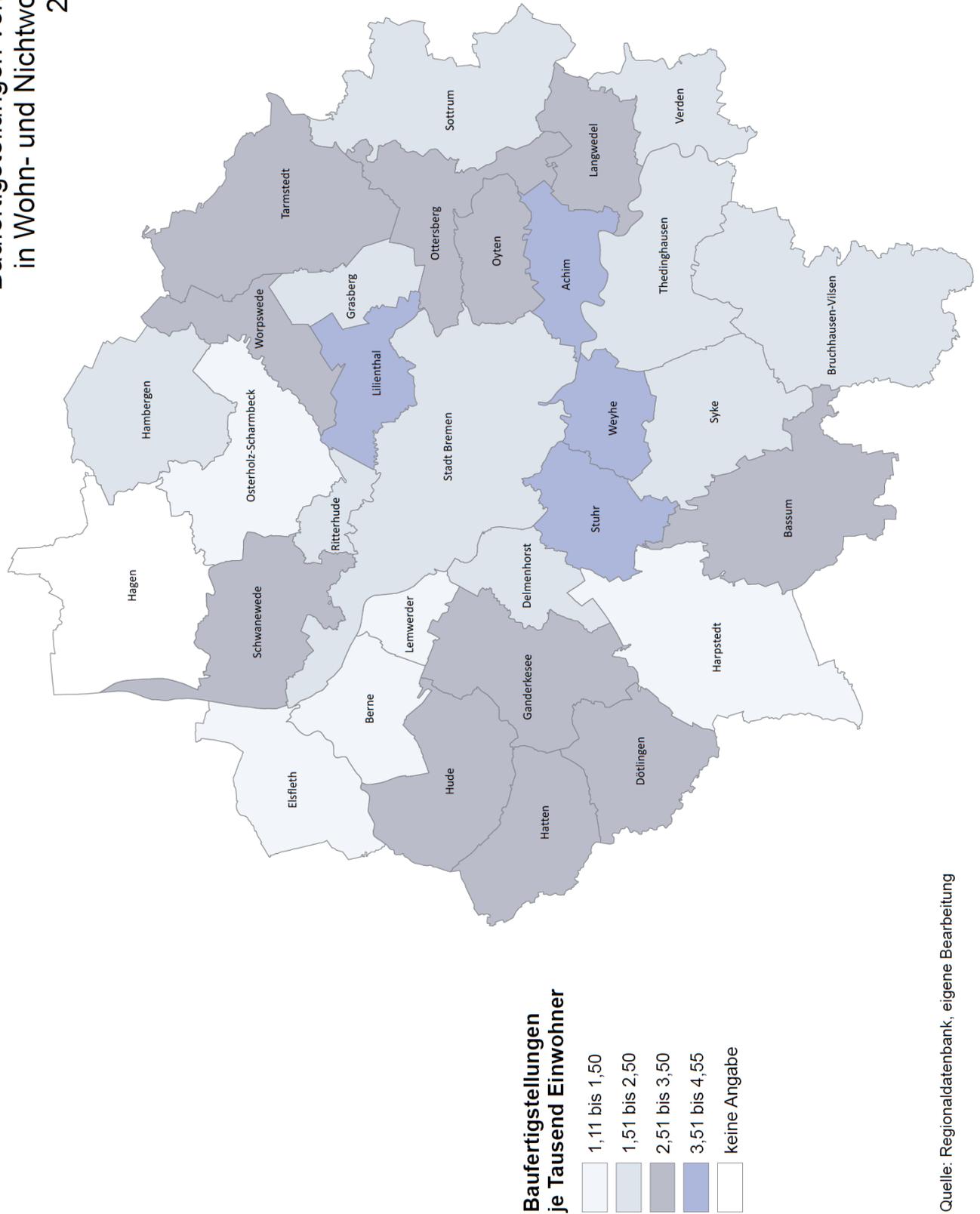


Abb. 7-4: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region (2010 bis 2014)

Baufertigstellungen von Wohnungen
in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2010 bis 2014



Quelle: Regionaldatenbank, eigene Bearbeitung

Abb. 7-5: Region: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2014

7.3 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.“²⁰

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.²¹

²⁰ Zitat aus der Projektbeschreibung in der Anlage 1 zum Zuwendungsbescheid vom 18. Juli 2016

²¹ ebenda

Abbildungsverzeichnis

Abb. 3-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in €)	9
Abb. 3-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte je Einwohner 2009 zu 2013 (in %)	9
Abb. 3-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2007 bis 2015	10
Abb. 3-4: Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld 2015	11
Abb. 3-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2014 zu 2010 (in %)	12
Abb. 3-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort	12
Abb. 3-7: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Bremen in den Jahren 2005 bis 2014	13
Abb. 3-8: Vergleich der Einpendlerquoten (in %) 2010 und 2014	13
Abb. 3-9: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2010 und 2014	14
Abb. 3-10: Vergleich Arbeitslosenquote (in %), bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2011 und 2015	14
Abb. 3-11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in der Stadt Bremen 2001 bis 2015	15
Abb. 3-12: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen 1980 bis 2015	16
Abb. 3-13: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2001 bis 2015	16
Abb. 3-14: Relative Entwicklung der Einwohner 2014 zu 2010 (in %)	17
Abb. 3-15: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung 2015	18
Abb. 3-16: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung nach Größe in den Ortsteilen (Stand 31.12.2015)	19
Abb. 3-17: Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung. Entwicklung 2015 zu 2011	20
Abb. 3-18: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner) der Jahre 2010 bis 2014	21
Abb. 3-19: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen	21
Abb. 3-20: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Jahre 2010 bis 2014	22
Abb. 3-21: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner) 2010 bis 2014	22
Abb. 3-22: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2006 bis 2015	23
Abb. 3-23: Durchschnittliche jährliche Wanderung der Jahre 2010 bis 2014	24
Abb. 3-24: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2011 bis 2015) in der Stadt Bremen nach Wanderungsart und Altersgruppe	25
Abb. 3-25: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015	26

Abb. 3-26: Saldo der innerdeutschen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015	28
Abb. 3-27: Saldo der Auslandswanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015	29
Abb. 3-28: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015	30
Abb. 3-29: Umzüge innerhalb des Ortsteils im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015	31
Abb. 3-30: Altersaufbau Stadt Bremen am 31.12.2015	32
Abb. 3-31: Relative Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Bremen 2015 zu 2011	33
Abb. 3-32: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre, 2015	35
Abb. 3-33: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre, 2015	36
Abb. 3-34: Durchschnittsalter 2015	38
Abb. 3-35: Entwicklung des Durchschnittsalters	39
Abb. 3-36: GEWOS – Vorausberechnung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung bis 2030	40
Abb. 3-37: Raumordnungsprognose des BBSR und Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen	41
Abb. 3-38: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00)	43
Abb. 3-39: Anteil der Haushalte mit Kindern an den Privathaushalten in der Stadt Bremen 2015 zu 2011	43
Abb. 3-40: Entwicklung der Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen (Index 2005 = 1,00)	44
Abb. 3-41: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Stadt Bremen	44
Abb. 3-42: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Ein-Personen-Haushalten, 2015	46
Abb. 3-43: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Vier-Personen-Haushalten, 2015	47
Abb. 3-44: Anteil der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in 5- und mehr-Personen-Haushalten, 2015	48
Abb. 3-45: Haushaltsprognosen bis 2030	49
Abb. 3-46: Haushaltsprognosen bis 2030 – prozentuale Veränderung der Haushaltsstruktur	50
Abb. 4-1: Die Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2015	51
Abb. 4-2: Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen an allen Wohngebäuden (2014)	51
Abb. 4-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015	52
Abb. 4-4: Die Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2015	52
Abb. 4-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2014)	53
Abb. 4-6: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	54
Abb. 4-7: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	55
Abb. 4-8: Anteil der 1-Raum-Wohnungen	57
Abb. 4-9: Anteil der 2-Raum-Wohnungen	58
Abb. 4-10: Anteil der 3-Raum-Wohnungen	59
	97

Abb. 4-11: Anteil der 4-Raum-Wohnungen	60
Abb. 4-12: Anteil der 5-Raum-Wohnungen	61
Abb. 4-13: Anteil der > 6-Raum-Wohnungen	62
Abb. 4-14: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse (Zensus 2011)	63
Abb. 4-15: Anteil Wohngebäude nach Gebäudealtersklasse in der Stadt Bremen (2015)	63
Abb. 4-16: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m ² (in Wohngebäuden, 2014)	64
Abb. 4-17: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m ² in der Stadt Bremen	64
Abb. 4-18: Durchschnittliche Wohnfläche 2015	66
Abb. 4-19: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz) (2014)	67
Abb. 4-20: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Einwohner je Wohnung)	67
Abb. 4-21: Durchschnittliche Belegungsdichte 2015	69
Abb. 4-22: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2015	70
Abb. 5-1: Bautätigkeitsstatistik – genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) von 2001 – 2015	71
Abb. 5-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014)	72
Abb. 5-3: Entwicklung der Baugenehmigungen (jährlicher Durchschnitt) von Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Bremen	73
Abb. 5-4: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße in der Stadt Bremen	73
Abb. 5-5: fertiggestellte Wohnungen im Durchschnitt von 2001 - 2015	74
Abb. 5-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner (2010 bis 2014)	75
Abb. 5-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2001 bis 2015	75
Abb. 5-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime)	76
Abb. 5-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2001-2015	78
Abb. 5-10: Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 2001-2015	79
Abb. 5-11: Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2001-2015	80
Abb. 6-1: 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.	82
Abb. 6-2: Die räumliche Verteilung der WRP-Projekte im Stadtgebiet Bremen	83
Abb. 6-3: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus	84
Abb. 6-4: Fertige Projekte, förmliche Anmeldungen zu den Wohnraumförderungsprogrammen und weitere Planungen.	85
Abb. 6-5: Wohnungsbestand der AG Wohnen im Stadtgebiet Bremen	86
	98

Abb. 6-6: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen für den Prognosezeitraum 2012-2025	87
Abb. 7-1: Die Einwohnerzahl der Gemeinden in der Region	89
Abb. 7-2: Regionale Bevölkerung 2014	90
Abb. 7-3: Regionale Einwohnerentwicklung 2014 zu 2010	91
Abb. 7-4: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in der Region (2010 bis 2014)	93
Abb. 7-5: Region: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010-2014	94

ENTWURF