

# Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen

Endbericht



**empirica**

**Auftraggeber**

Freie Hansestadt Bremen vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

**Auftragnehmer**

empirica ag  
Büro: Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 91 48 9-0  
Fax 0322 295 661 69  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Bearbeitung**

Timo Heyn, Lukas Weiden, Marco Schmandt, Matthias Nostadt

**Projektnummer**

2019085

Bonn, 7. September 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung.....	1
2.	Quantitatives Mengengerüst.....	1
2.1	Abschätzung der Neubaunachfrage für die Stadt Bremen bis 2030.....	1
2.1.1	Einwohner- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Bremen bis 2030.....	2
2.1.2	Abschätzung der quantitativ bedingten Neubaunachfrage.....	4
2.1.3	Abschätzung der qualitativ bedingten Neubaunachfrage.....	5
2.1.4	Erforderlicher Neubau zur Befriedung der Nachfrage.....	6
2.1.5	Aufteilung der Nachfrage in EZFH und MFH.....	7
2.1.6	Ergebnisübersicht zur Neubaunachfrage 2019 bis 2030 in Bremen.....	9
2.2	Kleinräumige Wohnraumbedarfsprognose.....	13
2.2.1	Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung (Stadtteilebene).....	13
2.2.2	Wohnbaupotenziale in Bremen.....	15
2.2.3	Verteilmodell zur kleinräumigen Verortung der Neubaunachfrage bis 2030.....	17
2.2.4	Fazit.....	23
3.	Qualitative Differenzierung der Wohnungsnachfrage.....	25
3.1	Haushaltsspezifische Einkommensentwicklung.....	25
3.2	Haushalte nach Lebensphasen, Lebensform und Einkommen.....	28
3.3	Lebensphasenspezifische Umzugsmobilität.....	29
3.4	Erschwinglichkeit von Wohnungen für Haushaltstypen nach Einkommensgruppen (ohne KdU-Haushalte).....	30
3.5	Struktur der Wohnungsnachfrage.....	36
3.6	Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage.....	38
4.	Fazit und Empfehlungen.....	44
Anhang 50		
5.	Methodik und Details zu Ergebnissen.....	50
5.1	Methodik und Ergebnisse der Haushaltevorausberechnung.....	50
5.2	Methodik der qualitativen Zusatznachfrage.....	51
5.3	Details zur empirica-Preisdatenbank.....	55
5.4	Wohnungsnachfragende Haushaltstypen nach Einkommensgruppen und Lebensphasen.....	56

---

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

ABBILDUNG 1:	BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG FÜR DIE STADT BREMEN BIS 2030	2
ABBILDUNG 2:	HAUSHALTEVORAUSBERECHNUNG FÜR DIE STADT BREMEN BIS 2030	3
ABBILDUNG 3:	QUANTITATIVE UND QUALITATIVE NEUBAUNACHFRAGE IN DER STADT BREMEN – WOHNEINHEITEN PRO JAHR 2019 - 2030	7
ABBILDUNG 4:	JÄHRLICHE ZUKÜNFTIGE NEUBAUNACHFRAGE IN DER STADT BREMEN – WOHNEINHEITEN PRO JAHR 2019 - 2030	8
ABBILDUNG 5:	ERGEBNISÜBERSICHT ZUR NEUBAUNACHFRAGE IN DER STADT BREMEN – WOHNEINHEITEN INSGESAMT IN DEN JAHREN 2019 BIS 2030	9
ABBILDUNG 6:	RÄUMLICHE VERTEILUNG DES BREMER STADTHAUS	10
ABBILDUNG 7:	MODELLRECHNUNG ZUR FLUKTUATION „ALTER HAUSHALTE“ IN BREMER STADTHÄUSERN	11
ABBILDUNG 8:	HAUSHALTSENTWICKLUNG NACH ALTER DES HAUSHALTSVORSTANDS IN BREMEN BIS 2037	12
ABBILDUNG 9:	STADTUNTERGLIEDERUNG VON BREMEN	13
ABBILDUNG 10:	ERGEBNIS DER BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTEVORAUSBERECHNUNG FÜR BREMEN AUF EBENE DER STADTTEILE 2018 BIS 2027	14
ABBILDUNG 11:	WOHNBAUPOTENZIALE AUF EBENE DER STADTTEILE IN BREMEN	16
ABBILDUNG 12:	„DIFFUSE“ BAUTÄTIGKEIT IN DEN BREMER STADTTEILEN – VERGLEICH IST (2010- 2018) UND IN DER NEUBAUNACHFRAGEPROGNOSE (2019-2030)	17
ABBILDUNG 13:	VERTEILMODELL ZUR NEUBAUNACHFRAGE IN BREMEN AUF EBENE DER STADTTEILE 2019 BIS 2030	18
ABBILDUNG 14:	QUANTITATIV BEDINGTE NEUBAUNACHFRAGE IN BREMEN – VERTEILMODELL AUF EBENE DER STADTTEILE 2019 BIS 2030	19
ABBILDUNG 15:	QUANTITATIV BEDINGTE NEUBAUNACHFRAGE UND ABGLEICH MIT DEN WOHNBAUPOTENZIALEN AUF EBENE DER STADTTEILE IN BREMEN	20
ABBILDUNG 16:	VERBLEIBENDE WOHNBAUPOTENZIALE NACH ABGLEICH DER QUANTITATIVEN NEUBAUNACHFRAGE AUF EBENE DER STADTTEILE IN BREMEN	21
ABBILDUNG 17:	VERTEILUNG DER VERBLEIBENDEN QUALITATIV BEDINGTEN NEUBAUNACHFRAGE AUF DIE WOHNBAUPOTENZIALFLÄCHEN	22
ABBILDUNG 18:	QUALITATIVE NEUBAUNACHFRAGE UND ABGLEICH MIT DEN WOHNBAUPOTENZIALEN IN BREMEN AUF EBENE DER STADTTEILE 2019 BIS 2030	23

---

ABBILDUNG 19:	GESAMTERGEBNIS DES VERTEILMODELLS – JÄHRLICHE NEUBAUNACHFRAGE (INSGESAMT) AUF EBENE DER STADTTEILE 2019 BIS 2030	24
ABBILDUNG 20:	EINKOMMENSENTWICKLUNG IM UNTEREN, MITTLEREN UND OBEREN EINKOMMENSDRITTEL IN DEUTSCHLAND (LINKE GRAFIK) UND BREMEN (RECHTE GRAFIK) 2012 BIS 2018 (2012=100)	25
ABBILDUNG 21:	EINKOMMENSPERZENTILE ALLE HAUSHALTE BREMEN 2012 UND 2018 (BLAUE LINIEN = 33 %-PERZENTIL, 50 %-PERZENTIL, 66 %-PERZENTIL)	26
ABBILDUNG 22:	HAUSHALTSEINKOMMEN IM UNTEREN, MITTLEREN UND OBEREN EINKOMMENSDRITTEL NACH HAUSHALTSTYPEN IN BREMEN 2018	27
ABBILDUNG 23:	ANTEILE DER HAUSHALTE NACH HAUSHALTSTYPEN AN DEN EINKOMMENSDRITTELN IN BREMEN	27
ABBILDUNG 24:	HAUSHALTE NACH LEBENSPHASEN (LINKE GRAFIK) UND LEBENSFORM/ HAUSHALTSTYP (RECHTE GRAFIK)	28
ABBILDUNG 25:	HAUSHALTE NACH EINKOMMENSGRUPPEN, EINSCHL. HAUSHALTE IM SGB II UND SGB XII	29
ABBILDUNG 26:	UMZUGSHÄUFIGKEITEN NACH HAUSHALTSTYPEN UND LEBENSPHASEN	30
ABBILDUNG 27:	ERSCHWINGLICHKEIT VON MIETWOHNUNGEN FÜR BREMER HAUSHALTSTYPEN IM UNTEREN UND MITTLEREN EINKOMMENSDRITTEL 2018	32
ABBILDUNG 28:	ERSCHWINGLICHKEIT VON MIETWOHNUNGEN FÜR BREMER SINGLEHAUSHALTE (LINKE GRAFIK) UND ALLEINERZIEHENDE (RECHTE GRAFIK) IM UNTEREN UND MITTLEREN EINKOMMENSDRITTEL VON 2012 BIS 2018	33
ABBILDUNG 29:	ERSCHWINGLICHKEIT VON MIETWOHNUNGEN FÜR BREMER PAARHAUSHALTE MIT KINDERN (LINKE GRAFIK) UND PAARHAUSHALTE OHNE KINDER (RECHTE GRAFIK) IM UNTEREN UND MITTLEREN EINKOMMENSDRITTEL VON 2012 BIS 2018	34
ABBILDUNG 30:	ERSCHWINGLICHKEIT VON MIETWOHNUNGEN FÜR BREMER HAUSHALTE MIT ÄLTEREN IM UNTEREN UND MITTLEREN EINKOMMENSDRITTEL VON 2012 BIS 2018	34
ABBILDUNG 31:	HAUSHALTE INSGESAMT NACH LEBENSPHASEN (LINKES DIAGRAMM) UND WOHNUNGSNACHFRAGENDE HAUSHALTE NACH LEBENSPHASEN (RECHTES DIAGRAMM) 2018	36
ABBILDUNG 32:	WOHNUNGSNACHFRAGENDE HAUSHALTE NACH LEBENSFORM UND EINKOMMENSGRUPPEN	38
ABBILDUNG 33:	ÜBERSICHTSTABELLE ZU WOHNUNGSGRÖßEN UND WOHNKAUFKRAFT NACH EINKOMMENSKLASSEN UND HAUSHALTSGRÖßEN/-TYPEN	40
ABBILDUNG 34:	ANTEIL DER WOHNUNGSANGEBOTE JE PREISGRUPPE UND GRÖßENKLASSE AN ALLEN WOHNUNGSANGEBOTEN, 2018	41

---

---

ABBILDUNG 35:	ANTEIL DER WOHNUNGSANGEBOTE JE PREISGRUPPE UND GRÖßENKLASSE AN ALLEN WOHNUNGSANGEBOTEN AUF EBENE DER STADTTEILE IN BREMEN, 2018	42
ABBILDUNG 36:	ABGLEICH VON ANGEBOT UND NACHFRAGE	43
ABBILDUNG 37:	HAUSHALTEVORAUSBERECHNUNG FÜR DIE STADT BREMEN BIS 2030 – BEVÖLKERUNG VARIANTE MITTEL – ALLE SZENARIEN	50
ABBILDUNG 38:	SCHÄTZKOEFFIZIENTEN DES ZWEISTUFIGEN REGRESSIONSMODELLS „QUALITATIVE ZUSATZNACHFRAGE“	54
ABBILDUNG 39:	WOHNUNGSNACHFRAGENDE „ALLEINERZIEHENDE“ NACH EINKOMMENSGRUPPEN UND LEBENSPHASEN	57
ABBILDUNG 40:	WOHNUNGSNACHFRAGENDE „PAARE MIT KINDERN“ NACH EINKOMMENSGRUPPEN UND LEBENSPHASEN	58
ABBILDUNG 41:	WOHNUNGSNACHFRAGENDE „PAARE OHNE KINDER“ NACH EINKOMMENSGRUPPEN UND LEBENSPHASEN	59
ABBILDUNG 42:	WOHNUNGSNACHFRAGENDE „SINGLES“ NACH EINKOMMENSGRUPPEN UND LEBENSPHASEN	60

## 1. Einleitung

Die Stadt Bremen erarbeitet seit dem Jahr 2018 einen Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen) Bremen 2030. Dieser soll als Handlungsleitfaden für die Wohnungspolitik in Bremen in den kommenden Jahren dienen. Durch das vorliegende Gutachten werden die bisherigen Analysen und Prognose im Rahmen des STEP Wohnen um den Baustein zur Wohnraumbedarfsprognose ergänzt.

Das Gutachten ist in zwei Hauptkapitel untergliedert. In Kapitel 2 liegt der Fokus zunächst auf der mengenmäßigen Abschätzung der Wohnungs- und Neubaunachfrage in Bremen von 2019 bis 2030. Diese erfolgt auf Basis der amtlichen Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnungen für die Gesamtstadt. Im Ergebnis beträgt die Bandbreite der jährlichen Neubaunachfrage in Bremen je nach Variante zwischen rund 1.200 und 1.600 Wohneinheiten (WE). Das gesamtstädtische Neubaunachfragevolumen von rund 1.400 WE p. a. in der mittleren Variante wird in einem Verteilmodell auf die Ebene der Stadtteile heruntergebrochen. Hierbei werden auch die Wohnbaupotenziale in Bremen und ihre kleinräumige Verteilung im Stadtgebiet berücksichtigt.

Das Kapitel 3 gibt dann einen tieferen Einblick in die qualitative Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage in Bremen. Auf Basis von Mikrozensus-Daten sowie dem Sozioökonomischen Panel wird u.a. die Struktur der wohnungsnachfragenden Haushalte nach Lebensphasen, Lebensform und Einkommen in Bremen modelliert und die Erschwinglichkeit von Wohnungen für verschiedene Haushaltstypen und Einkommensgruppen ermittelt. Durch die Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragestruktur auf dem Bremer Wohnungsmarkt werden qualitative Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge aufgezeigt.

Im abschließenden Kapitel 4 werden die Ergebnisse zusammengefasst und Handlungsempfehlungen für die Wohnungspolitik in Bremen abgeleitet.

## 2. Quantitatives Mengengerüst

In einem ersten Schritt erfolgt eine Abschätzung der Neubaunachfrage bis 2030 für die Stadt Bremen insgesamt (Kap. 2.1). Aufbauend auf dem gesamtstädtischen Ergebnis wird der Neubau durch ein Verteilmodell kleinräumig innerhalb der Stadt verortet (Kap. 2.2).

### 2.1 Abschätzung der Neubaunachfrage für die Stadt Bremen bis 2030

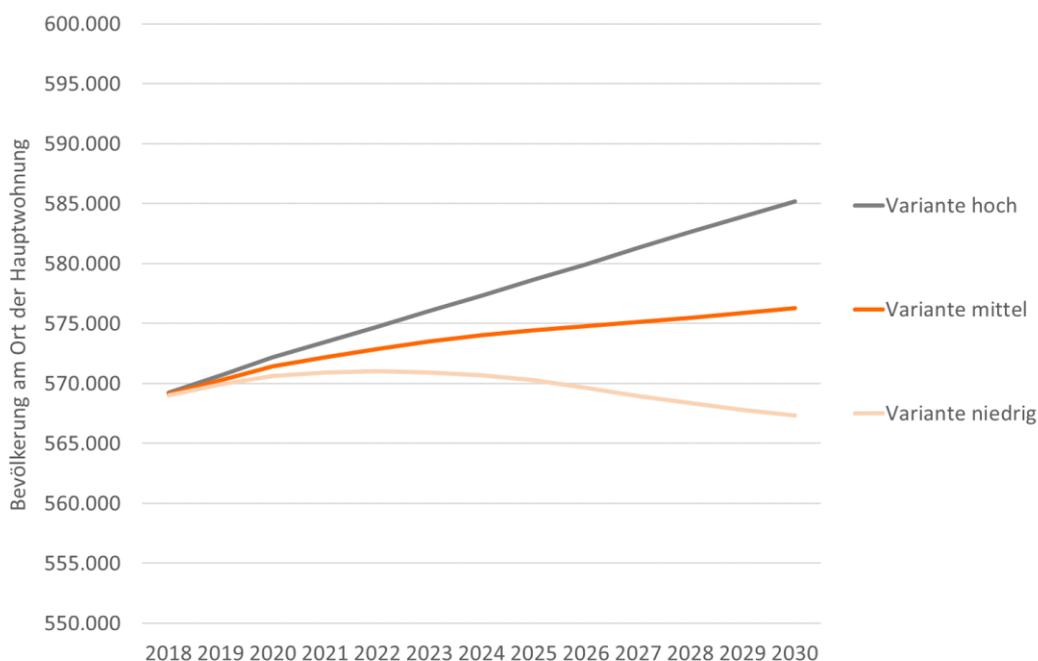
Die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage in Bremen basiert auf den Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnungen des Statistischen Landesamtes Bremen (Kap. 2.1.1). Darauf aufbauend wird die künftige Wohnungsnachfrage berechnet. Diese ist zum einen quantitativ, also insbesondere durch das Haushaltswachstum, bedingt (Kap. 2.1.2). Darüber hinaus besteht eine qualitativ bedingte Neubaunachfrage (Kap. 2.1.3f.). Dabei wird zudem zwischen der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern unterschieden (Kap. 2.1.5). Die Bandbreite der Ergebnisse wird in Kap. 2.1.6 zusammengefasst.

## 2.1.1 Einwohner- und Haushaltsentwicklung in der Stadt Bremen bis 2030

### Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen bis 2030

Die Bevölkerungsvorausberechnung (Stand Dezember 2018) des Statistischen Landesamtes für die Stadt Bremen liegt in drei Varianten vor.<sup>1</sup> In der mittleren Variante nimmt die Einwohnerzahl in Bremen zwischen 2018 und 2030 von rund 569.000 auf 576.000 Einwohner zu (vgl. Abbildung 1). Dies entspricht einer Zunahme um insgesamt rund +7.000 Einwohner bzw. +1,3 %. In der Variante mit höherer Zuwanderung ist die Entwicklung dynamischer, hier steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 auf 585.000 Einwohner an (+16.000 Einwohner bzw. +2,8 %). In der niedrigen Varianten wächst Bremen hingegen nur noch bis zum Jahr 2022 (auf rund 571.000 Einwohner) und in den folgenden Jahren nimmt die Einwohnerzahl auf rund 567.000 Einwohner ab (rund -2.000 Einwohner bzw. 0,3 % im Vergleich zum Jahr 2018).

**Abbildung 1: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bremen bis 2030**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

empirica

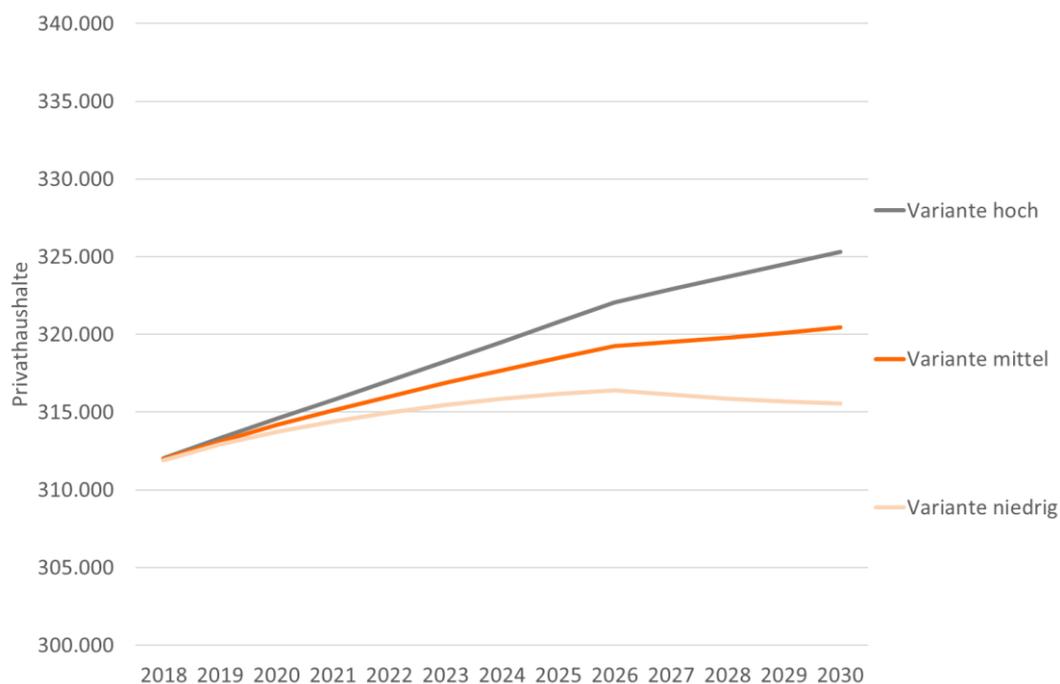
<sup>1</sup> Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung: Variante mittel: TFR mittel (total fertility rate: Zusammengefasste Geburtenziffer), Zuzug aus dem Bundesgebiet und dem Ausland mittel; Variante hoch: TFR mittel, Zuzug aus dem Bundesgebiet und dem Ausland hoch; Variante niedrig: TFR mittel, Zuzug aus dem Bundesgebiet und dem Ausland niedrig.

## Haushaltsentwicklung in der Stadt Bremen bis 2030

Auf Basis dieser Bevölkerungsvorausberechnung hat das Statistische Landesamt Bremen für jede der drei Varianten jeweils eine Haushaltevorausberechnung erstellt.<sup>2</sup>

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Szenarios 1 der Haushaltevorausberechnung für die drei Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung verwendet.<sup>3</sup> Ausgehend von rund 312.000 privaten Haushalten im Jahr 2018 ergeben sich unterschiedliche Entwicklungspfade für die Haushaltsentwicklung in der Stadt Bremen bis zum Jahr 2030 (vgl. Abbildung 2): In der Haushaltevorausberechnung gemäß Szenario 1 nimmt die Zahl der Privathaushalte in allen drei Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2026 zu. In der niedrigen Variante nimmt die Zahl der Haushalte nach 2026 leicht ab, während sie in den Varianten mittel und hoch bis zum Jahr 2030 weiter ansteigt. In der Variante hoch beträgt der Zuwachs von 2018 bis 2030 im Szenario 1 rund +13.000 Haushalte (+4,2 %), in der Variante Mittel +8.000 Haushalte (+2,7 %) und in der Variante niedrig – trotz geringfügigen Rückgangs in den Jahren 2027 bis 2030 – immer noch +4.000 Haushalte (+1,2 %).

**Abbildung 2: Haushaltevorausberechnung für die Stadt Bremen bis 2030**



Entwicklung gemäß der drei Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung im Szenario 1 der Haushaltevorausberechnung.

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

**empirica**

<sup>2</sup> Weitere Details zur Haushaltevorausberechnung in Kap. 5.1 im Anhang.

<sup>3</sup> Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden die nachfolgenden Berechnungen zum Vergleich auch für das weniger dynamische Szenario 4 (vgl. Abbildung 37, S. 43) vorgenommen. Für alle drei Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich jährlich eine um ca. 200 Wohneinheiten niedrigere Wohnungsnachfrage.

## 2.1.2 Abschätzung der quantitativ bedingten Neubaunachfrage

Aufbauend auf diesen Ergebnissen der Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung, erfolgt eine Abschätzung der zukünftigen Neubaunachfrage in der Stadt Bremen. Um eine Bandbreite für mögliche Entwicklungspfade aufzuzeigen, werden jeweils die drei Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung und die jeweilige Haushaltsentwicklung gemäß Szenario 1 der Haushaltevorausberechnung betrachtet.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch Veränderungen der Einwohner- bzw. Haushaltszahlen und der Altersverteilung der Haushalte; diese Effekte resultieren direkt aus der Prognose der Einwohner bzw. der Haushalte. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

Da die Haushalts- und Wohnungsnachfrageberechnungen im empirica-Prognosemodell im Gegensatz zur Haushaltevorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen (Haushaltsmitgliederquoten) auf Haushaltsvorstandsquoten basieren, wird zunächst in einem ersten Schritt die Zahl der privaten Haushalte nach Alter des Haushaltvorstands für die Jahre 2018 bis 2030 abgeschätzt. Dies erfolgt auf Basis der Entwicklung der Zahl der Einwohner in Privathaushalten differenziert nach 5er Altersklassen gemäß Szenario 1 der Haushaltevorausberechnung des Statistischen Landesamtes für die drei Varianten der Bevölkerungsentwicklung und auf aus dem Mikrozensus abgeleiteten altersspezifische Haushaltsvorstandsquoten.<sup>4</sup> Die Modellierung wird so kalibriert, dass sie der Entwicklung der Haushaltszahlen der Haushaltevorausberechnung des Statistischen Landesamtes gemäß Abbildung 2 folgt.

Da nicht jeder Haushalt eine eigene Wohnung nachfragt, entspricht die Zahl der Haushalte noch nicht ganz der Wohnungsnachfrage. Berücksichtigt werden muss noch, dass manchmal mehrere Haushalte in einer Wohnung wohnen (Untermiete, Wohngemeinschaften) oder ein Haushalt in mehreren Wohnungen (Zweitwohnsitze) wohnt. Die Haushaltsabschätzung des Statistischen Landesamtes bezieht sich zwar bereits auf die Bevölkerung in Privathaushalten am Ort der Haupt- und Nebenwohnung (ohne Heime), laut eigenen Angaben wird jedoch die Zahl der Einpersonenhaushalte über- und die Zahl der größeren Haushalte unterschätzt. Für das Basisjahr der Prognose werden die Haushaltszahlen daher in einem weiteren Schritt auf die Zahl der bewohnten Wohnungen in Bremen angepasst (Abschätzung auf Basis empirica-Fortschreibung des Leerstands gemäß Zensus 2011 und der Wohnungsfortschreibung). Der Anpassungsfaktor wird über den Prognosehorizont konstant gehalten. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden wohnungsnachfragende Haushalte.

Der Unterschied zwischen den Veränderungsraten der Zahl der Haushalte und der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (bewohnten Wohnungen) ist gering. In der mittleren Variante nimmt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte von 2018 bis 2030

---

<sup>4</sup> Dieser Zwischenschritt wird vorgenommen, da die weitere Differenzierung der Wohnungsnachfrage in den Segmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser auf Basis altersspezifischer Quoten erfolgt, welche sich auf das Alter des Haushaltvorstands bezieht.

wie die Zahl der Haushalte um +2,7 % zu.<sup>5</sup> In der mittleren Variante der Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung entspricht dies im Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2030 einer Zunahme um +650 wohnungsnachfragende Haushalte pro Jahr. In der hohen Variante ist die quantitative Zusatznachfrage – entsprechend des stärkeren Bevölkerungs- und damit stärkeren Haushaltswachstums – mit rund 1.050 Wohnungen p. a. höher und in der niedrigen Variante mit 350 Wohnungen p. a. entsprechend niedriger (vgl. orangene Säulen in Abbildung 3, Seite 7).

### 2.1.3 Abschätzung der qualitativ bedingten Neubaunachfrage

Die zusätzliche quantitative Wohnungsnachfrage – also der Anstieg der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte – entspricht aber noch nicht der gesamten zusätzlichen Wohnungsnachfrage, die bedient werden muss. Neben der quantitativen besteht auch eine qualitative Nachfrage.

Der Anstieg der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte entspräche nur dann der zusätzlichen Wohnungsnachfrage, wenn jede heute vorhandene Wohnung auch weiterhin bewohnt werden würde. Davon kann aber nicht ausgegangen werden. Vielmehr fallen Wohnungen aus der Nutzung, die ersetzt werden müssen. Eine Wohnung kann umgenutzt werden in Richtung einer „höherwertigen“ Nutzung, wie z. B. Büros, einer gleichwertigen Nutzung, z. B. bei der Zusammenlegung von Wohnungen, oder einer minderwertigen Nutzung, wie Lagerraum bis hin zum einfachen Leerstand.

Zudem verändern sich die Wohnpräferenzen (z. B. altersgerechte Ausstattung, zentralere Lagen), die nicht mehr im Wohnungsbestand in der Stadt Bremen bedient werden können. Das heißt, nicht alle angebotenen Qualitäten entsprechen den Präferenzen der Nachfrager. Gelingt es den Immobilieneigentümern nicht, den bestehenden Wohnraum an die veränderten Präferenzen der Nachfrager durch entsprechende bauliche Maßnahmen anzupassen, droht Leerstand. Gleichzeitig fragen Haushalte auch gezielt Qualitäten im Neubau nach, unabhängig vom Angebot im Wohnungsbestand.

Die Relevanz des Teils der Nachfrage, der über die rein quantitative, zusätzliche Wohnungsnachfrage hinausgeht, zeigt sich bereits daran, dass auch in allen Regionen mit erheblichen Wohnungsleerständen neue Wohnungen errichtet werden und dafür auch Bauland benötigt wird – und das, obwohl die quantitative zusätzliche Wohnungsnachfrage sogar negativ ist.

Technisch wird dieser Teil der zusätzlichen Nachfrage in vielen Prognosen durch die Zugrundelegung einer „Ersatzquote“ berücksichtigt, häufig werden z. B. pauschal Werte um 0,3 % des Bestandes als jährlichen Abgang unterstellt. Ein empirisch belastbarer Wert für die Ersatzquote ist allerdings nicht vorhanden<sup>6</sup>, sodass die Ersatzquote meist als „Erfahrungswert“ tituliert wird.

---

<sup>5</sup> Auch in beiden weiteren Varianten sind die Unterschiede nur marginal. In der hohen Variante steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte um +4,3 % an (im Vergleich zu +4,2 % bei den Haushalten) und in der niedrigen Variante beträgt das Wachstum jeweils +1,2 %.

<sup>6</sup> Waltersbacher, M. & Scharmanski, A. (2010): Wohnungsmärkte im Wandel – Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, BBSR-Berichte KOMPAKT, 1/2010, S. 8; Download: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Berichtekompekt/2010/DL\\_1\\_2010.pdf?blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Berichtekompekt/2010/DL_1_2010.pdf?blob=publicationFile&v=2) (Stand: 13.12.2019).

Diese einfache Vorgehensweise ist aus zwei Gründen unbefriedigend: Zum einen nimmt der Anteil der qualitativen Wohnungsnachfrage tendenziell zu, je schwächer der Anstieg der Zahl der Haushalte ist. Dies wird besonders deutlich in schrumpfenden Regionen, in denen dann nur noch eine qualitative Wohnungsnachfrage besteht. Diese mit einer einfachen pauschalen Ersatzquote zu begründen, ist dann wenig überzeugend. Zum anderen bleibt bei der Verwendung einer einfachen Ersatzquote die Qualität des Wohnungsbestands unberücksichtigt. Dabei dürfte auf Märkten mit einem hohen Anteil wenig beliebter Wohnungstypen (z. B. verdichtete einfache Bauweisen der 50er und 60er Jahre oder hoch verdichteter Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre) die qualitative Wohnungsnachfrage höher ausfallen als auf stärker diversifizierten Märkten. Auch die Lage auf dem Wohnungsmarkt dürfte eine Rolle spielen – auf angespannten Wohnungsmärkten fallen weniger Wohnungen aus der Nutzung als auf entspannten Wohnungsmärkten. So lassen sich z. B. in München bis heute Wohnungsanzeigen finden für Wohnungen mit Einzelöfen an lauten Straßen, während in Teilen Ostdeutschlands Wohnungen ohne Balkon schon Vermietungsschwierigkeiten haben.

Vor diesem Hintergrund hat empirica ein Verfahren entwickelt, das den qualitativen Zusatzbedarf schätzt. Dieses Regressionsmodell wird im Anhang (Kap. 5.2) erläutert. Hier sollen nur die Ergebnisse dargestellt werden.

Für die mittlere Variante der Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung beträgt die qualitative Wohnungsnachfrage in Bremen demnach jährlich rund 750 Wohnungen. In der hohen Variante sind es rund 600 Wohnungen p. a. und in der niedrigen Variante 850 Wohnungen p. a. (vgl. graue Säulen in Abbildung 3). Die unterschiedliche Höhe der qualitativen Nachfrage ist eine Folge der unterschiedlichen Entwicklung der quantitativen Wohnungsnachfrage in den Varianten, da – wie argumentiert und signifikant im Anhang nachgewiesen – eine geringere quantitative Wohnungsnachfrage zu einer höheren qualitativen Wohnungsnachfrage führt.

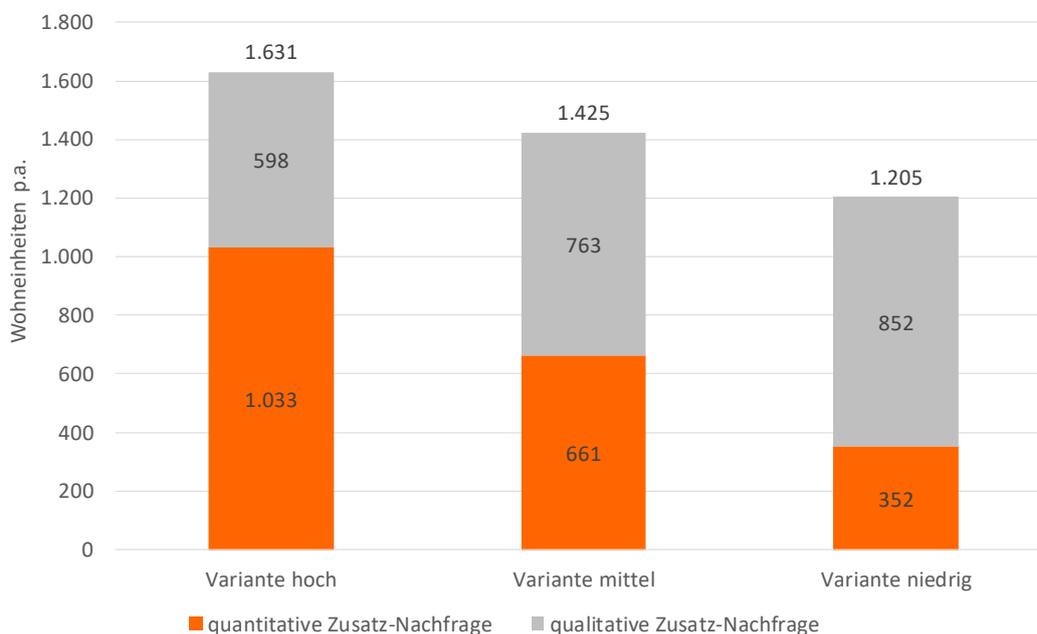
In der hohen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung mit einer stärkeren quantitativen (demografischen) Nachfrage, würde das entstehende Wohnungsangebot die qualitätsbedingte Neubaunachfrage bereits durch die demografische Nachfrage weitgehend abdecken. Bei abnehmender demografisch bedingter Neubaunachfrage steigt der Anteil der qualitativen Neubaunachfrage. Da die qualitative Neubaunachfrage über dem Anteil der demografischen Neubaunachfrage liegt, entsteht im Zuge des qualitativen Wohnungsneubaus ein entsprechender Leerstand bei den nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen.

#### **2.1.4 Erforderlicher Neubau zur Befriedung der Nachfrage**

Die Summe aus quantitativer und qualitativer Zusatznachfrage beträgt in Bremen in den Jahren 2019 bis 2030 jährlich zwischen rund 1.650 Wohnungen und 1.200 Wohnungen (Abbildung 3). In der mittleren Variante werden rund 1.400 Wohnungen pro Jahr nachgefragt.

Diese Anzahl Wohnungen ist zu errichten, sofern die Wohnraumversorgung in Bremen sich weder verschlechtern noch verbessern, sondern auf dem heutigen Niveau gehalten werden soll. Dies bedeutet auch, dass das hier ausgewiesene erforderliche Neubausvolumen keinen wie auch immer definierten „Nachholbedarf“ aus den Jahren vor 2018 enthält.

**Abbildung 3: Quantitative und qualitative Neubaunachfrage in der Stadt Bremen – Wohneinheiten pro Jahr 2019 - 2030**



Quelle: eigene Berechnung

empirica

### 2.1.5 Aufteilung der Nachfrage in EZFH und MFH

Zur Aufteilung der quantitativen Wohnungsnachfrage in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH) wird zunächst die Ein- und Zweifamilienhausnachfrage berechnet. Der Bedarf an Geschosswohnungen ergibt sich als Differenz zur Wohnungsnachfrage insgesamt.

Zur Prognose der zusätzlichen quantitativen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern werden die altersspezifischen Quoten der EZFH nachfragenden Haushalte für Großstädte-West angewendet, da entsprechende Daten für die Stadt Bremen nicht vorliegen.<sup>7</sup> Im Ausgangsjahr werden die Einfamilienhausquoten auf die Zahl der in 2018 in Bremen bewohnten Ein- und Zweifamilienhäuser kalibriert (Abschätzung auf Basis empirica-Fortschreibung des Leerstands in EZFH gemäß Zensus 2011 und der Wohnungsfortschreibung). Dieser Kalibrierungsfaktor und die so für die Stadt Bremen angepassten EZFH-Quoten werden über den Prognosehorizont konstant gehalten.

Bei der qualitativen Zusatznachfrage gehen wir von einem EZFH-Anteil von nur 10 % aus. Bezogen auf den Fertigstellungsanteil ist dieser Wert zwar niedrig, spiegelt jedoch die Bestandsituation wider, insbesondere durch den hohen Anteil der nach wie vor nachgefragten Bremer Stadthäuser.

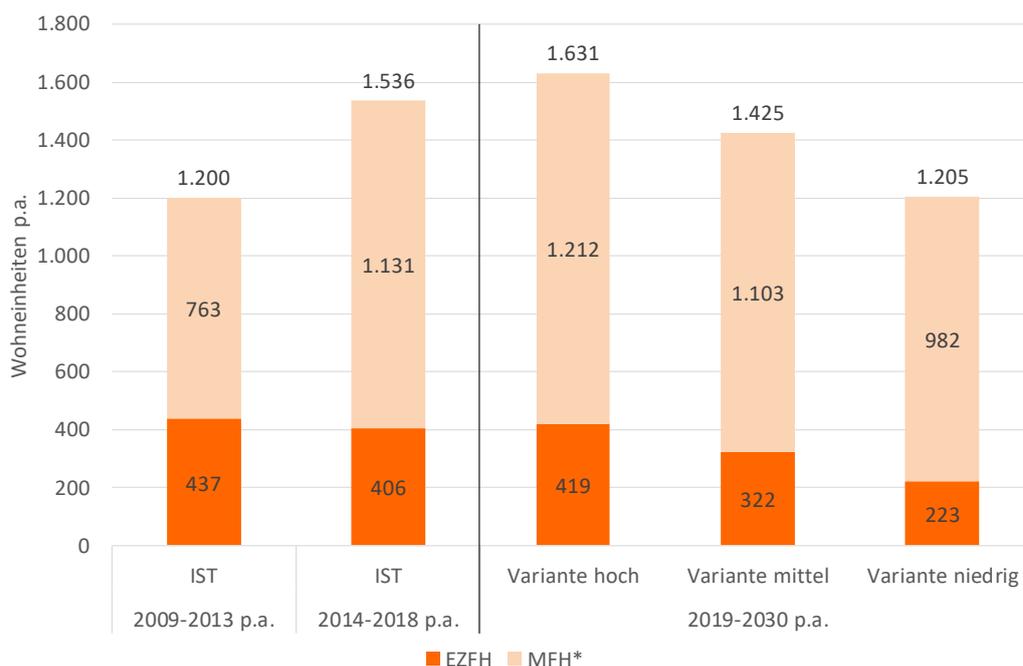
Die nachfolgende Abbildung stellt einerseits die bisherigen durchschnittlichen Baufertigstellungen in der Stadt Bremen 2009 bis 2018 dar sowie andererseits die Ergebnisse der

<sup>7</sup> Quelle hierfür ist die Einkommen- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2008 und 2013 mit eigener Fortschreibung bis 2018.

Berechnungen zur künftigen Neubaunachfrage 2019 bis 2030 differenziert nach Wohnungen in EZFH und in MFH.

In der Stadt Bremen wurden in den Jahren 2009 bis 2018 durchschnittlich rund 400 Wohneinheiten (WE) in EZFH gebaut pro Jahr. Die Baufertigstellung im MFH-Segment liegen in der aktuellen Phase von 2014 bis 2018 mit jährlich durchschnittlich rund 1.100 WE deutlich über den Werten der vorangegangenen Phase 2009 bis 2013 (rund 800 WE pro Jahr; vgl. linke Säulen in Abbildung 4).

**Abbildung 4: Jährliche zukünftige Neubaunachfrage in der Stadt Bremen – Wohneinheiten pro Jahr 2019 - 2030**



\* IST-Zahlen 2009 bis 2018 inklusive Fertigstellungen in Nichtwohngebäuden und Bestandsmaßnahmen.

Quelle: eigene Berechnung, empirica regio, Statistisches Landesamt Bremen

**empirica**

Für die Jahre 2019 bis 2030 wird für die Stadt Bremen in der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung eine Neubaunachfrage von durchschnittlich rund 1.400 Wohnungen pro Jahr erwartet. Etwa drei Viertel hiervon bzw. rund 1.100 Wohnungen p. a. werden bis 2030 in MFH nachgefragt und etwa ein Viertel in EZFH (rund 300 WE p. a.). Hier besteht ein Austauschereffekt zwischen Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten.<sup>8</sup> Für die hohe Variante ergibt sich eine jährliche Neubaunachfrage von rund 1.600 Wohnungen (hiervon rund 1.200 in MFH und 400 in EZFH). In der niedrigen Variante beträgt die Neubaunachfrage rund 1.200 Wohnungen pro Jahr (1.000 WE in MFH und 200 WE in EZFH).

<sup>8</sup> Aus methodischen Gründen kann hier keine Differenzierung bei Mehrfamilienhäusern erfolgen, die über einfamilienhausähnliche Qualitäten verfügen.

### 2.1.6 Ergebnisübersicht zur Neubaunachfrage 2019 bis 2030 in Bremen

Eine Übersicht über das Gesamtvolumen der Neubaunachfrage für die Stadt Bremen zeigt Abbildung 5. In der Summe der Jahre 2019 bis 2030 ergibt sich je nach Entwicklungspfad der Bevölkerungsentwicklung eine Neunachfrage zwischen rund 19.600 und 14.500 Wohneinheiten. In der mittleren Variante addiert sich die erforderliche Neuerrichtung von Wohnungen zu etwa 17.100 Wohnungen. Dieses Neubauvolumen ist unabhängig von weiteren Anforderungen an die Anpassungen der Bestände (seniorengerechte Anpassung etc.).

**Abbildung 5: Ergebnisübersicht zur Neubaunachfrage in der Stadt Bremen – Wohneinheiten insgesamt in den Jahren 2019 bis 2030**

Wohneinheiten		Variante der Bevölkerungsvorrausberechnung		
		hoch	mittel	niedrig
insgesamt		19.600	17.100	14.500
davon	EZFH	5.000	3.900	2.700
	MFH	14.500	13.200	11.800
davon	quantitativ bed.	12.400	7.900	4.200
	qualitativ bed.	7.200	9.200	10.200

Werte auf 100 gerundet.

Quelle: eigene Berechnung

empirica

#### Exkurs: Einfamilienhauspotenziale aus künftigen Bestandsverkäufen

Zwischen den Marktsegmenten der Wohnungen in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern gibt es Substitutionsmöglichkeiten, denn durch einfamilienhausähnliche Wohnungen in MFH könnte auch ein Teil der EFH-Neubaunachfrage gedeckt werden. Dieser mögliche Austauschereffekt lässt sich jedoch nicht beziffern (vgl. Fußnote 8, Seite 8) und wirkt sich nicht mengenmäßig auf das Neubauvolumen insgesamt aus.<sup>9</sup>

Zudem bestehen weitere Einfamilienhauspotenziale durch künftige Bestandsverkäufe. So könnten z. B. ältere Haushalte, die in Einfamilienhäusern wohnen, häufiger bzw. früher als bislang durch ein attraktives und altengerechtes Angebot an Neubau-Wohnungen in MFH zu einem Umzug motiviert werden. Durch die dann zusätzlich am Markt angebotenen EFH könnte somit ein Teil der EZFH-Neubaunachfrage gedeckt werden. Das Volumen

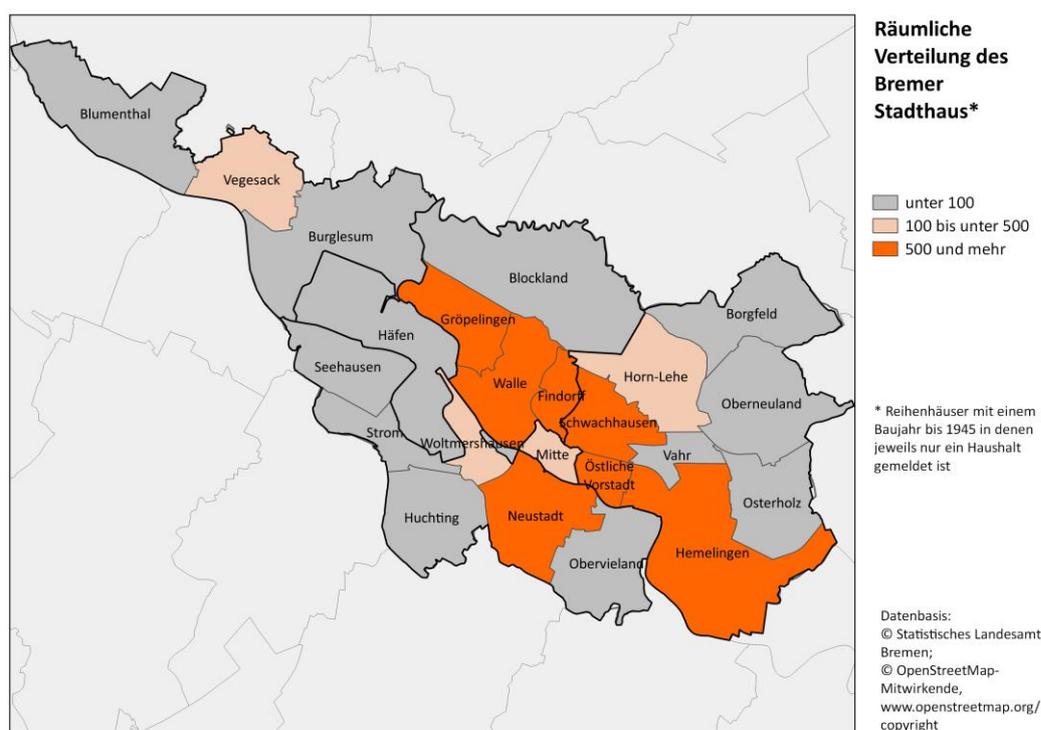
<sup>9</sup> Durch den Neubau einfamilienhausähnlicher Wohnungen in MFH könnte jedoch der MFH-Anteil am unveränderten Neubauvolumen insgesamt erhöht werden.

der Neubaunachfrage insgesamt ändert sich hierdurch zunächst nicht, da ein Substitutionseffekt zwischen Wohnungen in EFH um MFH entsteht.<sup>10</sup>

Mit Hilfe einer Modellrechnung wird der mögliche Effekt einer solchen Strategie übersichtlich abgeschätzt. Da das Bremer Stadthaus aufgrund der hohen Zahl und der oft attraktiven Lagen bzw. Nachbarschaften hierbei eine besondere Rolle spielt, erfolgt die Modellrechnung für die Bautypen und Altersklassen, die dem Bremer Stadthaus entsprechen.<sup>11</sup>

Eine Sonderauswertung des Statistischen Landesamtes Bremen zeigt, dass es in Bremen rund 11.400 Altbau-Reihenhäuser gibt.<sup>12</sup> Etwa zwei Drittel hiervon befinden sich allein in den innenstadtnahen Stadtteilen Neustadt, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Findorff und Walle (Abbildung 6).

**Abbildung 6: Räumliche Verteilung des Bremer Stadthaus**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

**empirica**

Von den bewohnten Häusern dieses Typus in Bremen haben rund 4.400 Haushalte einen Haushaltsvorstand im Alter von 65 Jahren oder älter (erste Zeile in Abbildung 7). Unterstellt man für diese Haushalte typische altersspezifische Umzugs- und Sterbewahrscheinlichkeiten,<sup>13</sup> so lässt sich für diese älteren Haushalte eine Fluktuation von rund

<sup>10</sup> Ein leichter Mengeneffekt würde dann entstehen, wenn in den freiwerdenden EFH durch Teilung zusätzliche Wohneinheiten entstehen, was in den letzten Jahren in nach Verkäufen von Bremer Stadthäusern zu beobachten war.

<sup>11</sup> Das Bremer Stadthaus wird nicht als eigene Bauform in der Statistik geführt, sodass hierfür Reihenhäuser mit einem Baujahr bis 1945 als Annäherung herangezogen werden.

<sup>12</sup> Gebäudebestand in dem jeweils nur ein Haushalt gemeldet ist.

<sup>13</sup> Altersspezifische Quoten auf Basis von Daten des SOEPs bzw. der Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes.

200 WE p. a. erwarten. In der Wohnungsnachfrageprognose ist die „allgemeine“ Fluktuation bereits berücksichtigt, denn in der Bevölkerungsprognose sind die Wanderungen und Sterbefälle enthalten.

Unterstellt, dass eine künftige Wohnbaustrategie gezielt altengerechte Neubauangebote für ältere Haushalte an den Standorten der Bremer Stadthäuser schafft, werden höhere Umzugswahrscheinlichkeiten modelliert. Zu berücksichtigen ist, dass eine direkte vertragliche Koppelung des Bezugs attraktiver altengerechter Neubauwohnungen durch Haushalte der Bremer Stadthäuser kaum zu organisieren sein dürfte. Vielmehr kann angebotsorientiert agiert werden, wobei nicht von einer intendierten Substitution eins zu eins auszugehen ist und somit ein Mehrfaches an entsprechenden Angeboten erstellt werden müsste.

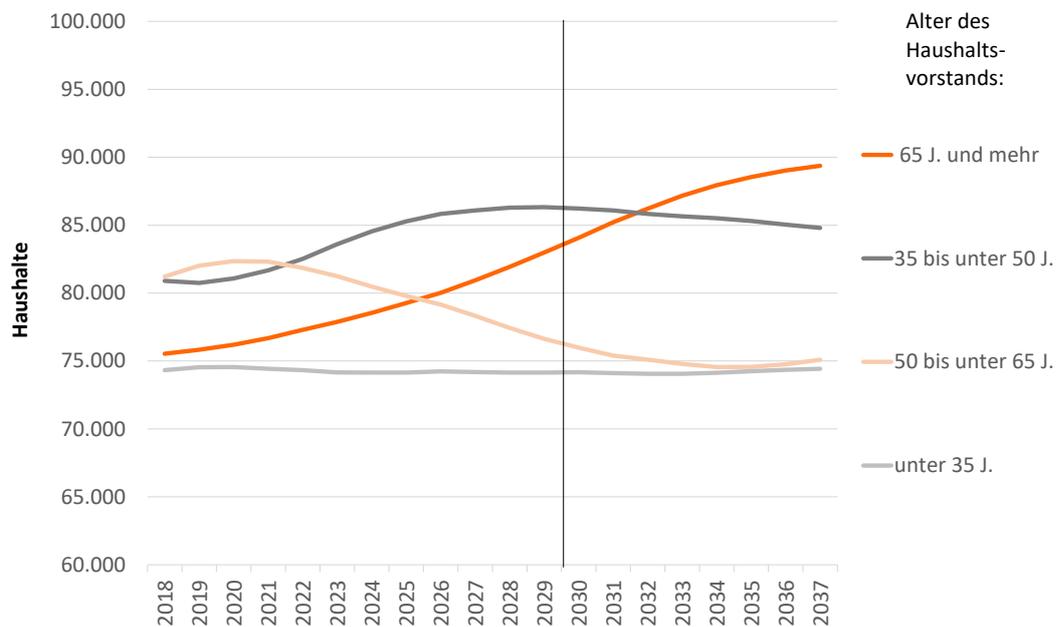
Unter der ambitionierten Annahme einer Verdoppelung der Umzugswahrscheinlichkeit, würde die dann zusätzliche Fluktuation bei etwa 120 WE p. a. liegen. Im Vergleich zur jährlichen Neubaunachfrage bis 2030 von rund 1.400 WE in der mittleren Variante (davon 320 WE in EZFH und 1.100 WE in MFH, vgl. Abbildung 4) wäre dies ein nicht zu vernachlässigender Effekt. Angesichts der zu erwartenden Zunahme der Zahl älterer Haushalte (Abbildung 8) kann langfristig jedoch ein zunehmendes Potenzial durch Bestandsverkäufe erwartet werden.

**Abbildung 7: Modellrechnung zur Fluktuation „alter Haushalte“ in Bremer Stadthäusern**

	"alte" Haushalte in Reihenhäusern mit Baujahr bis 1945		
	Alter des HH-Vorstands		Summe
	65 bis unter 74 Jahre	ab 74 Jahren	
Haushalte	2.060	2.382	4.442
jährliche Umzugswahrscheinlichkeit	3,5%	2,0%	-
jährliche Sterbewahrscheinlichkeit	0,6%	2,7%	-
Fluktuation in %	4,1%	4,6%	-
Fluktuation in WE	85	110	196
zusätzliche Fluktuation (WE) bei Erhöhung der Umzugswahrscheinlichkeit um...			
+50%	+36	+23	+60
+100%	+72	+47	+119

Quelle: eigene Berechnungen (Datenbasis: Statistisches Landesamt Bremen, Statistisches Bundesamt (Destatis), SOEP) **empirica**

**Abbildung 8: Haushaltentwicklung nach Alter des Haushaltsvorstands in Bremen bis 2037**



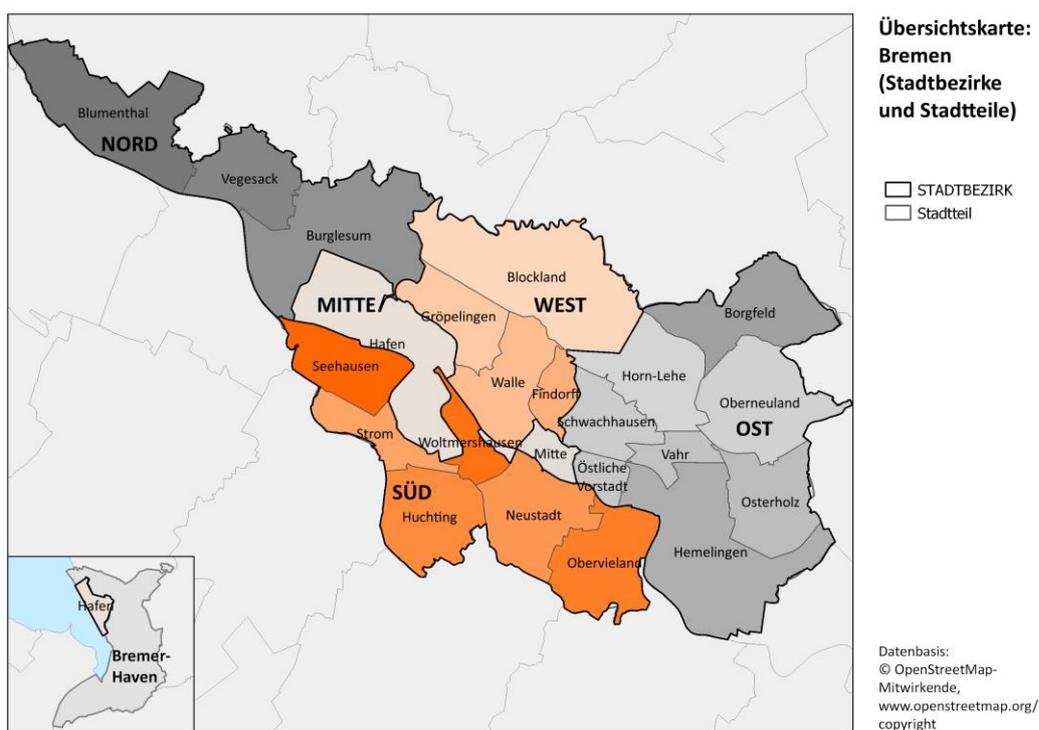
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

**empirica**

## 2.2 Kleinräumige Wohnraumbedarfsprognose

Die Neubaunachfrage in Bremen bis 2030 wird in einem weiteren Schritt auf die Ebene der Stadtteile (Abbildung 9) heruntergebrochen. Dies erfolgt für die gesamtstädtischen Ergebnisse zur Neubaunachfrage gemäß der mittleren Variante (Abbildung 5). Die Verortung der quantitativen (demografisch bedingten) Neubaunachfrage orientiert sich dabei an der Bevölkerungs- bzw. Haushaltevorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Kap. 2.2.1). Zudem wird die kleinräumige Verteilung der Wohnbaupotenziale in Bremen berücksichtigt (Kap. 2.2.2). Das zur kleinräumigen Verortung des Neubaus in Bremen entwickelte Verteilmodell und dessen Ergebnisse werden in Kapitel 2.2.3 dargestellt.

**Abbildung 9: Stadtuntergliederung von Bremen**



empirica

### 2.2.1 Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung (Stadtteilebene)

Für die Stadt Bremen liegen vom Statistischen Landesamt eine kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung für die Jahre 2018 bis 2027 vor.<sup>14</sup> Den Berechnungen zufolge nimmt die Zahl der Einwohner in Bremen bis zum Jahr 2027 insgesamt um rund +1 % zu und die Haushalte um rund +2 %. Auf der Ebene der Stadtteile sind dabei

<sup>14</sup> Die vorliegenden Ergebnisse der Haushalteprognose des Statistischen Landesamtes Bremen für die Stadtteile 2018 bis 2027 basieren auf der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung. Dabei werden Annahmen des Szenarios 1 der gesamtstädtischen Haushaltevorausberechnung übernommen (vgl. Kap. 2.1.1). Der Vorausberechnungszeitraum des Statistischen Landesamtes auf kleinräumiger Ebene endet im Jahr 2027.

innerhalb der Stadt unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten. So ist im Stadtteil Mitte der Bevölkerung- und Haushaltszuwachs mit über +7 % bzw. + 9 % deutlich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (Abbildung 10). Für den Stadtteil Walle ergibt die Vorausberechnung sogar ein eine Zunahme der Einwohner- und Haushaltszahlen um fast +20 %.<sup>15</sup> Für acht Stadtteile wird hingegen eine Abnahme der Einwohnerzahlen erwartet. In fünf Stadtteilen geht dies mit einem Rückgang der Haushalte hingegen einher. In Schwachhausen, der Vahr und Findorff ist der Haushaltsrückgang mit mehr als -3 % am größten.

**Abbildung 10: Ergebnis der Bevölkerungs- und Haushaltevorausberechnung für Bremen auf Ebene der Stadtteile 2018 bis 2027**

Stadtteile	Veränderung 2018-2027			
	Bevölkerung		Haushalte	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
11 Mitte	1.362	7,5%	1.133	9,2%
21 Neustadt	412	0,9%	392	1,3%
23 Obervieland	-132	-0,4%	205	1,2%
24 Huchting	-358	-1,2%	-48	-0,3%
25 Woltmershausen	142	1,0%	98	1,2%
31 Östliche Vorstadt	226	0,8%	180	0,9%
32 Schwachhausen	-2.117	-5,4%	-1.177	-4,9%
33 Vahr	-786	-2,8%	-514	-3,3%
34 Horn-Lehe	-347	-1,3%	979	7,1%
35 Borgfeld (Ortsteil)	-764	-7,9%	-116	-2,8%
36 Oberneuland	302	2,3%	221	3,4%
37 Osterholz	1.654	4,4%	818	4,5%
38 Hemelingen	751	1,7%	730	3,2%
42 Findorff	-929	-3,6%	-522	-3,3%
43 Walle	5.669	18,5%	3.466	19,5%
44 Gröpelingen	576	1,5%	629	3,2%
51 Burglesum	-184	-0,6%	67	0,4%
52 Vegesack	189	0,5%	651	3,7%
53 Blumenthal	246	0,8%	288	1,8%
Häfen etc.*	105	4,8%	62	6,0%
<b>Summe</b>	<b>6.017</b>	<b>1,1%</b>	<b>7.542</b>	<b>2,4%</b>

\* Die Stadt-/Ortsteile Häfen, Seehausen, Strom und Blockland werden im Folgenden wie in den Berechnungen vom Statistischen Landesamt in der Kategorie „Häfen etc.“ zusammengefasst.

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

empirica

<sup>15</sup> Hauptgrund für das besonders starke Wachstum des Stadtteils Walle wird die Berücksichtigung der erwarteten kleinräumigen Flächenpotenziale in die Bevölkerungs- und damit auch die Haushaltevorausberechnung des Statistischen Landesamtes sein.

## 2.2.2 Wohnbaupotenziale in Bremen

Neue Wohnungen können nur dort entstehen, wo es entsprechende Wohnbaupotenziale gibt. Insbesondere auf der kleinräumigen Ebene sind diese zu beachten. Die hier betrachteten Wohnbaupotenziale in Bremen setzen sich zusammen aus den Potenzialen auf neuen Flächen und durch „diffuse“ Bautätigkeit (Neubau z. B. in Baulücken/durch Nachverdichtung/durch Umnutzungen). Für das kleinräumige Verteilmodell des Neubaus in Bremen bis 2030 werden folgende Wohnbaupotenziale berücksichtigt:

- **Auf Wohnbaupotenzialflächen:** Laut Angaben der SKUMS gibt es zum Stand im Herbst 2019 in Bremen Wohnbaupotenzialflächen mit Realisierungschance bis 2030 für rund 11.400 WE.<sup>16</sup> Auf diesen Potenzialflächen kann absehbar eine Wohnbebauung erfolgen. Sie sind räumlich verortet, sodass die darauf realisierbaren Wohneinheiten kleinräumig ausgewertet werden können (erste Spalte in Abbildung 11).
- **Durch „diffuse“ Bautätigkeit /Nachverdichtung:** Auswertungen der SKUMS haben ergeben, dass in Bremen in den Jahren 1990 bis 2018 mehr als 50 % der fertiggestellten Wohneinheiten außerhalb der flächenhaft darstellbaren Projekte entstanden sind, d. h. die Fertigstellung erfolgte in Baulücken, bzw. im Bestand. Die Summe dieser Bautätigkeiten außerhalb der beobachteten flächenhaften Projekte bildet die sogenannte „diffuse“ Bautätigkeit. Aufgrund der relativ lockeren Bebauung in weiten Teilen der Stadt ist bisher für die Stadtplanung nicht erkennbar, dass der Anteil der Bautätigkeit in Baulücken in absehbarer Zeit erheblich abnehmen wird. Rückblickend liegt die Zahl der „diffusen“ Baufertigstellungen im langjährigen Mittel bei rund 790 WE. Unter der Annahme, dass auch zukünftig etwa 50 % der Neubaunachfrage bis 2030 durch „diffuse“ Bautätigkeit gedeckt werden kann, entspricht dies in der mittleren Variante rund 8.550 WE bzw. jährlich rund 710 WE. Für die kleinräumige Verteilung im Stadtgebiet wird angenommen, dass sich die „diffusen“ Potenziale innerhalb Bremens proportional zum Wohnungsbestand in den Stadtteilen verteilen (zweite Spalte in Abbildung 11).<sup>17</sup> Ein Vergleich der bisherigen jährlichen „diffusen“ Bautätigkeit in den Bremer Stadtteilen zur künftig anzunehmenden jährlichen „diffusen“ Bautätigkeit (2019 bis 2030) ist im Verteilmodell in Abbildung 12 dargestellt. In den Stadtteilen Horn-Lehe und Hemelingen wird aufgrund von Sonderentwicklungen in der Vergangenheit für die kommende Jahre eine geringere „diffuse“ Bautätigkeit als in den letzten Jahren unterstellt. In den meisten weiteren Stadtteilen ergibt sich ein ähnlich hohes oder etwas geringeres „diffuses“ Bauvolumen als in Baugenehmigungen der Jahre 2010 bis 2018.

---

<sup>16</sup> Diese und die folgenden Angaben beziehen sich somit auf den Stand der Potenzialflächen, der auch bei der Erstellung der Bevölkerungs- bzw. Haushaltevorberechnung des Statistischen Landesamtes eingeflossen ist. Neuere Potenzialflächen werden nicht berücksichtigt, damit die Untersuchung in sich stimmig bleibt. Hinweis: Im Laufe der Bearbeitung gab es bereits neue Entwicklungen (z. B. die Fläche der WK-Druckerei in Woltmershausen oder die Könecke/Coca-Cola-Fläche in Hemelingen), diese sind aber aus Gründen der erläuterten Systematik nicht in die vorliegende Berechnung eingeflossen.

<sup>17</sup> Diese Annahme erfolgt aus praktikablen Gründen, da aus der räumlichen Verteilung der vergangenen „diffusen“ Bautätigkeit nicht auf die zukünftige geschlossen werden kann. Weitere kleinräumige Informationen zu den „diffusen“ Potenzialen, wie z. B. zu den vorhandenen Baulücken, liegen in Bremen nicht vor.

- In der **Summe** der Wohnbaupotenzialflächen und der zu erwartenden „diffusen“ Bautätigkeit beträgt das Wohnbaupotenzial in den Jahren 2019 bis 2030 rund 20.000 WE in Bremen.

**Abbildung 11: Wohnbaupotenziale auf Ebene der Stadtteile in Bremen**

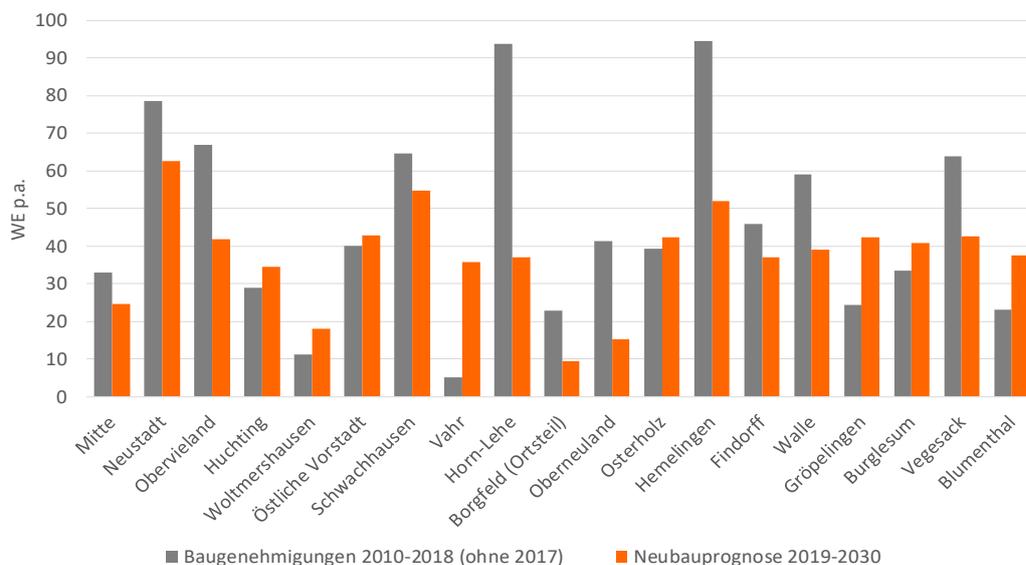
Stadtteile	Wohnbaupotenziale Wohneinheiten (WE)		
	auf Wohnbau- potenzialflächen	durch "diffuse" Bautätigkeit* (Nachverdichtung)	insgesamt
11 Mitte	660	295	955
21 Neustadt	1.252	750	2.002
23 Obervieland	185	501	686
24 Huchting	153	415	568
25 Woltmershausen	1.000	216	1.216
31 Östliche Vorstadt	1.170	516	1.686
32 Schwachhausen	150	657	807
33 Vahr	239	428	667
34 Horn-Lehe	442	445	887
35 Borgfeld (Ortsteil)	0	112	112
36 Oberneuland	594	183	777
37 Osterholz	300	509	809
38 Hemelingen	221	623	844
42 Findorff	0	444	444
43 Walle	3.566	468	4.034
44 Gröpelingen	140	509	649
51 Burglesum	520	490	1.010
52 Vegesack	375	512	887
53 Blumenthal	450	449	899
Häfen etc.	0	24	24
<b>Stadt Bremen</b>	<b>11.417</b>	<b>8.549</b>	<b>19.966</b>

\* Annahme: Von der gesamtstädtischen Neubaunachfrage in der mittleren Variante (vgl. Abbildung 5: rund 17.100 WE) werden 50 % durch „diffusen“ Neubau gedeckt. Diese 8.549 Wohneinheiten verteilen sich innerhalb Bremens anteilig gemäß des Wohnungsbestands 2018.

Quelle: SKUMS, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

**empirica**

**Abbildung 12: „Diffuse“ Bautätigkeit in den Bremer Stadtteilen – Vergleich IST (2010-2018) und in der Neubaunachfrageprognose (2019-2030)**



Quelle: SKUMS, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

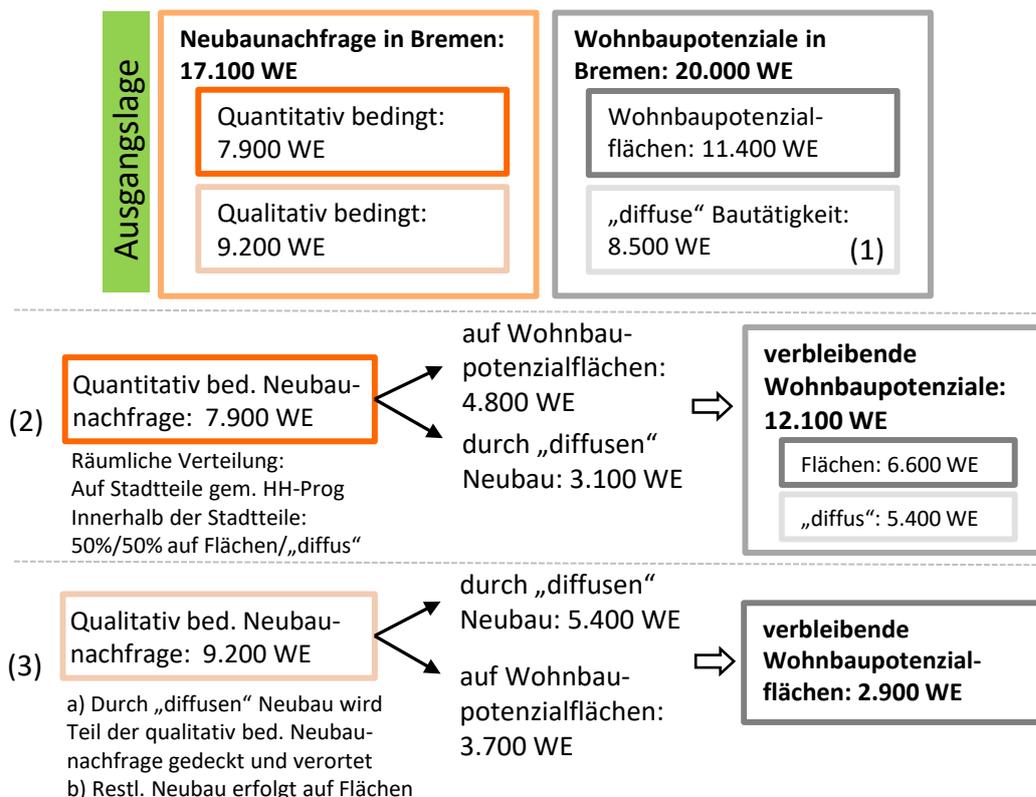
empirica

### 2.2.3 Verteilmodell zur kleinräumigen Verortung der Neubaunachfrage bis 2030

Ausganglage für die Überlegungen zum Verteilmodell zur kleinräumigen Verortung der Neubaunachfrage in den Jahren 2019 bis 2030 in Bremen ist zum einen das gesamtstädtische Mengenvolumen der Neubaunachfrage von rund 17.100 WE, davon 7.900 WE quantitativ und 9.200 WE qualitativ bedingter Neubau (vgl. mittlere Variante in Abbildung 5). Zum anderen sind es die Wohnbaupotenziale in Bremen und deren kleinräumige Verortung (Abbildung 11). In der schematischen Darstellung des Verteilmodells (Abbildung 13) entspricht dies dem orangenen und dem grauen Kasten oben.

Im Folgenden werden zunächst die zentralen Annahmen des Verteilmodells dargestellt. Die einzelnen Schritte und Ergebnisse der Berechnungen werden daran anschließend erläutert. Die Darstellung erfolgt aus Gründen der besseren Verständlichkeit schrittweise. Das Verteilmodell enthält dabei jedoch keine zeitliche Komponente (in der Realität erfolgen die einzelnen Schritte nicht – wie schematisch dargestellt – zeitlich nacheinander).

**Abbildung 13: Verteilmodell zur Neubaunachfrage in Bremen auf Ebene der Stadtteile 2019 bis 2030**



Quelle: eigene Darstellung

empirica

### Quantitative Neubaunachfrage

In Bremen werden in der mittleren Variante der gesamtstädtischen Abschätzung rund 7.900 WE quantitativ bedingt nachgefragt (vgl. Abbildung 5 und oberer Kasten in Abbildung 13). Dieses Neubauvolumen ist abgeleitet aus der gesamtstädtischen Veränderung der Zahl (wohnungsnachfragender) Haushalte in Bremen (vgl. Kap. 2.1.2).

Legt man die vorliegende kleinräumige Haushaltevorausrechnung (Kap. 2.2.1) zugrunde, so werden in fünf Stadtteilen „rein mengenmäßig“ aufgrund der abnehmenden Haushaltszahlen (quantitativ bedingt) keine neuen Wohnungen benötigt. Die gesamtstädtische quantitative Neubaunachfrage von rund 7.900 WE in den Jahren 2019 bis 2030 kann sich im Verteilmodell also nur in den Stadtteilen mit Haushaltswachstum niederschlagen. Es wird angenommen, dass sich der quantitativ bedingte Neubau auf die Stadtteile jeweils gemäß ihrem Anteil am gesamtstädtischen Haushaltswachstum verteilt (Stadtteile mit Haushaltswachstum anteilig an der Summe aller positive Stadtteile). Den so berechneten Verteilschlüssel für die Stadtteile und die kleinräumigen Ergebnisse zur quantitativ bedingten Neubaunachfrage in Bremen zeigt Abbildung 14.

**Abbildung 14: Quantitativ bedingte Neubaunachfrage in Bremen – Verteilmodell auf Ebene der Stadtteile 2019 bis 2030**

Stadtteile	Verteilschlüssel gemäß HH-Wachstum	Quantitativ bedingte Neubaunachfrage (Wohneinheiten)
11 Mitte	11,4%	907
21 Neustadt	4,0%	314
23 Obervieland	2,1%	164
24 Huchting	0,0%	0
25 Woltmershausen	1,0%	78
31 Östliche Vorstadt	1,8%	144
32 Schwachhausen	0,0%	0
33 Vahr	0,0%	0
34 Horn-Lehe	9,9%	783
35 Borgfeld (Ortsteil)	0,0%	0
36 Oberneuland	2,2%	177
37 Osterholz	8,2%	655
38 Hemelingen	7,4%	584
42 Findorff	0,0%	0
43 Walle	34,9%	2.774
44 Gröpelingen	6,3%	503
51 Burglesum	0,7%	54
52 Vegesack	6,6%	521
53 Blumenthal	2,9%	230
Häfen etc.	0,6%	50
<b>Summe</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.938</b>

Lesebeispiel (erste Zeile): Innerhalb der Stadt Bremen entspricht der Anteil des Stadtteils Mitte am Haushaltswachstum (Summe der Stadtteile mit zunehmender Haushaltszahl) gemäß der Haushaltevorberechnung bis zum Jahr 2027 11,4 %. Übertragen auf das gesamtstädtische quantitativ bedingte Neubaunachfragevolumen von insgesamt 7.938 WE entspricht dies einer Neubaunachfrage im Stadtteil Mitte von 907 WE.

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

**empirica**

Fast die Hälfte der quantitativ bedingten Neubaunachfrage in Bremen entfallen auf die besonders stark wachsenden Stadtteile Mitte (rund 900 WE) und Walle (2.800 WE). In allen, auch in den beiden stark wachsenden, Stadtteilen gibt es grundsätzlich genügend Wohnbaupotenziale, um die quantitativ bedingte Wohnungsnachfrage zu decken.<sup>18</sup> Die Annahme, dass – wie bei der gesamtstädtischen Neubaunachfrage insgesamt – 50 % des quantitativ bedingten Neubaus in den Stadtteilen durch „diffusen“ Neubau gedeckt werden kann, wird in den beiden Stadtteilen Mitte und Walle angesichts des starken Wachstums jedoch nicht erfüllt. Die quantitativ bedingte Neubaunachfrage muss hier nur durch eine erhöhte Inanspruchnahme der Wohnbaupotenzialflächen gedeckt werden (rechte Spalten in Abbildung 15). In den drei Stadtteilen Osterholz, Hemelingen und Gröpelingen sind hingegen die vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen im Vergleich zur quantitativen

<sup>18</sup> Einzige Ausnahme ist die Sonderkategorie „Häfen etc.“. Da es dort keine Wohnbaupotenzialflächen gibt, wird angenommen, dass der Neubau der insgesamt 50 WE „diffus“ erfolgen kann.

Neubaunachfrage so gering, sodass die Nachfrage vermehrt auch durch „diffusen“ Neubaunachfrage gedeckt werden muss.

**Abbildung 15: Quantitativ bedingte Neubaunachfrage und Abgleich mit den Wohnbaupotenzialen auf Ebene der Stadtteile in Bremen**

Stadtteile	Wohneinheiten (WE)					
	Quantitativ bedingte Neubaunachfrage		Wohnbaupotenziale		Quantitativ bedingte Neubaunachfrage	
	insgesamt	Betrachtung vor Abgleich mit Wohnbaupotenzialen davon jeweils 50% auf Flächen und durch "diffuse" Potenziale	auf Flächen	durch "diffuse" Bautätigkeit	nach Abgleich mit Potenzialen	
					auf Flächen	durch "diffuse" Bautätigkeit
11 Mitte	907	453	660	295	612	295
21 Neustadt	314	157	1.252	750	157	157
23 Obervieland	164	82	185	501	82	82
24 Huchting	0	0	153	415	0	0
25 Woltmershausen	78	39	1.000	216	39	39
31 Östliche Vorstadt	144	72	1.170	516	72	72
32 Schwachhausen	0	0	150	657	0	0
33 Vahr	0	0	239	428	0	0
34 Horn-Lehe	783	392	442	445	392	392
35 Borgfeld (Ortsteil)	0	0	0	112	0	0
36 Oberneuland	177	88	594	183	88	88
37 Osterholz	655	327	300	509	300	355
38 Hemelingen	584	292	221	623	221	363
42 Findorff	0	0	0	444	0	0
43 Walle	2.774	1.387	3.566	468	2.306	468
44 Gröpelingen	503	252	140	509	140	363
51 Burglesum	54	27	520	490	27	27
52 Vegesack	521	260	375	512	260	260
53 Blumenthal	230	115	450	449	115	115
Häfen etc.	50	25	0	24	0	50
<b>Stadt Bremen</b>	<b>7.938</b>	<b>3.969</b>	<b>11.417</b>	<b>8.549</b>	<b>4.811</b>	<b>3.127</b>

Lesebeispiel: Im Stadtteil Mitte beträgt die quantitativ bedingte Neubaunachfrage 907 WE. Wenn 50 % hiervon jeweils auf den Wohnbaupotenzialflächen und durch „diffuse“ Bautätigkeit gedeckt werden sollen, so entspricht dies jeweils 453 WE. Dem gegenüber bestehen Wohnbaupotenziale von 660 WE auf Flächen, aber nur von 295 WE durch „diffuse“ Bautätigkeit. Zur Deckung der quantitativ bedingte Neubaunachfrage werden daher sämtliche „diffuse“ Wohnbaupotenziale aufgebraucht und 612 WE auf den Potenzialflächen benötigt.

Quelle: SKUMS, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

**empirica**

**Zwischenfazit nach Verortung der quantitativ bedingten Neubaunachfrage:** Die quantitativ bedingte Neubaunachfrage in Bremen schlägt sich vor allem in den stark wachsenden Stadtteilen Mitte und Walle nieder. Zur Deckung der quantitativ bedingten Neubaunachfrage im Bremer Stadtgebiet werden nach dem Abgleich der Wohnbaupotenziale in den Stadtteilen rund 4.800 WE auf Wohnbaupotenzialflächen und rund 3.100 WE durch „diffuse“ Bautätigkeit in Anspruch genommen (letzte Zeile in Abbildung 15). Es verbleiben in Bremen insgesamt Wohnbaupotenziale für rund 12.000 WE, hiervon 6.600 WE auf den Wohnbaupotenzialflächen und 5.400 WE an „diffusen“ Potenzialen (Abbildung 16 bzw. Abbildung 13).

**Abbildung 16: Verbleibende Wohnbaupotenziale nach Abgleich der quantitativen Neubaunachfrage auf Ebene der Stadtteile in Bremen**

Stadtteile	Wohneinheiten (WE)		
	Verbleibende Wohnbaupotenziale nach Abzug der quantitativ bedingten Neubaunachfrage		
	auf Flächen	durch "diffuse" Bautätigkeit	Summe
11 Mitte	48	0	48
21 Neustadt	1.095	593	1.689
23 Obervieland	103	419	522
24 Huchting	153	415	568
25 Woltmershausen	961	176	1.137
31 Östliche Vorstadt	1.098	444	1.542
32 Schwachhausen	150	657	807
33 Vahr	239	428	667
34 Horn-Lehe	50	54	104
35 Borgfeld (Ortsteil)	0	112	112
36 Oberneuland	506	95	600
37 Osterholz	0	154	154
38 Hemelingen	0	260	260
42 Findorff	0	444	444
43 Walle	1.260	0	1.260
44 Gröpelingen	0	146	146
51 Burglesum	493	463	957
52 Vegesack	115	252	366
53 Blumenthal	335	334	669
Häfen etc.	0	0	0
<b>Stadt Bremen</b>	<b>6.606</b>	<b>5.448</b>	<b>12.054</b>

Quelle: SKUMS, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

empirica

### Qualitative Neubaunachfrage

Die Verortung der qualitativ bedingten Neubaunachfrage von rund 9.200 WE in den Jahren 2019 bis 2030 (vgl. Abbildung 5) orientiert sich an den verbleibenden Wohnbaupotenzialen. Entscheidend hierbei sind die Annahmen 3a) und b) in Abbildung 13: a) Die weitere „diffuse“ Bautätigkeit von rund 5.400 WE in Bremen (mittlere Spalte in Abbildung 16) deckt bereits mehr als die Hälfte der qualitativen Neubaunachfrage und verortet diese somit im Stadtgebiet. b) Die weiteren rund 3.700 qualitativ bedingten Wohneinheiten müssen auf den verbleibenden Wohnbaupotenzialflächen für rund 6.600 WE realisiert werden (erste Spalte in Abbildung 16 und Abbildung 17).<sup>19</sup> Die Verteilung auf die Stadtteile erfolgt grundsätzlich anteilig gemäß der verbleibenden Wohneinheiten auf den Wohnbaupotenzialflächen nach Abzug der quantitativ bedingten Neubaunachfrage. Dabei wird die Lageattraktivität der Stadtteile berücksichtigt. Als Indikator für Attraktivität

<sup>19</sup> Unter der Annahme, dass 50 % des Neubauvolumens tatsächlich durch „diffuse“ Bautätigkeit gedeckt werden kann, werden also nicht alle Wohnbaupotenzialflächen in Bremen benötigt, um die Neubaunachfrage zu decken.

entsprechend der höheren/niedrigeren Nachfrage dient ein Index zum Niveau und der Dynamik der Angebotsmieten und Kaufpreise in den Stadtteilen.<sup>20</sup> Entsprechend der Abweichungen vom gesamtstädtischen Durchschnitt erfolgen Auf- und Abschlägen auf die Anteile zur Verortung des qualitativen Neubaus im Stadtgebiet (Abbildung 17).

**Abbildung 17: Verteilung der verbleibenden qualitativ bedingten Neubuanachfrage auf die Wohnbaupotenzialflächen**

Stadtteile	Verbleibende Wohnbaupotenziale auf Flächen (nach quantitativ bed. Neubau)		Index Angebotsmieten und Kaufpreise (Niveau und Dynamik) Bremen=100	Verteilschlüssel für den qualitativ bed. Neubau auf Wohnbaupotenzialflächen	qualitativ bedingter Neubau auf Wohnbaupotenzialflächen (WE)
	WE	Anteil			
11 Mitte	48	0,7%	113	0,8%	30
21 Neustadt	1.095	16,6%	108	17,6%	653
23 Obervieland	103	1,6%	95	1,5%	54
24 Huchting	153	2,3%	91	2,1%	77
25 Woltmershausen	961	14,5%	89	12,6%	469
31 Östliche Vorstadt	1.098	16,6%	115	18,7%	693
32 Schwachhausen	150	2,3%	113	2,5%	93
33 Vahr	239	3,6%	96	3,4%	127
34 Horn-Lehe	50	0,8%	105	0,8%	29
35 Borgfeld (Ortsteil)	0	0,0%	115	0,0%	0
36 Oberneuland	506	7,7%	114	8,5%	317
37 Osterholz	0	0,0%	99	0,0%	0
38 Hemelingen	0	0,0%	95	0,0%	0
42 Findorff	0	0,0%	111	0,0%	0
43 Walle	1.260	19,1%	103	19,3%	715
44 Gröpelingen	0	0,0%	87	0,0%	0
51 Burglesum	493	7,5%	90	6,6%	246
52 Vegesack	115	1,7%	91	1,5%	57
53 Blumenthal	335	5,1%	82	4,1%	152
Häfen etc.	0	0,0%	k.A.	0,0%	0
<b>Stadt Bremen</b>	<b>6.606</b>	<b>100,0%</b>	<b>100</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.712</b>

Lesebeispiel: Nach Verortung der quantitativ bedingten Neubuanachfrage gibt es im Stadtteil Neustadt noch Wohnbaupotenziale für 1.095 WE. Dies entspricht einem Anteil von 16,6 % an den verbleibenden Wohnbaupotenzialen in Bremen. Die Lageattraktivität des Stadtteils Neustadt ist überdurchschnittlich (der Index der Mieten und Kaufpreise beträgt hier 108 Punkte). Dementsprechend wird der Anteil des Stadtteils am gesamtstädtischen qualitativ bedingten Neubauvolumen auf 17,6 % erhöht. Bezogen auf die insgesamt 3.712 WE in Bremen entspricht dies 653 WE im Stadtteil Neustadt.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen (Kaufpreise), eigene Berechnungen **empirica**

<sup>20</sup> Datengrundlage hierfür sind die Angebotsmieten 2012 bis 2019 (Quelle: empirica-Preisdatenbank, Basis: empirica-systeme.de) und die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime 2012 bis 2018 (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen).

## 2.2.4 Fazit

### Neubaunachfrage insgesamt

Abbildung 18 enthält eine Gesamtübersicht der Ergebnisse des Verteilmodells zur Verortung der Neubaunachfrage in Bremen in den Jahren 2019 bis 2030. Die meisten der insgesamt rund 17.100 Wohnungen werden demnach in den innenstadtnahen Stadtteilen Walle (rund 3.500 WE bzw. 290 WE p. a.), Neustadt (1.550 WE bzw. 130 WE p. a.) und Östliche Vorstadt (1.300 WE bzw. 110 WE p. a.) nachgefragt (Abbildung 19).

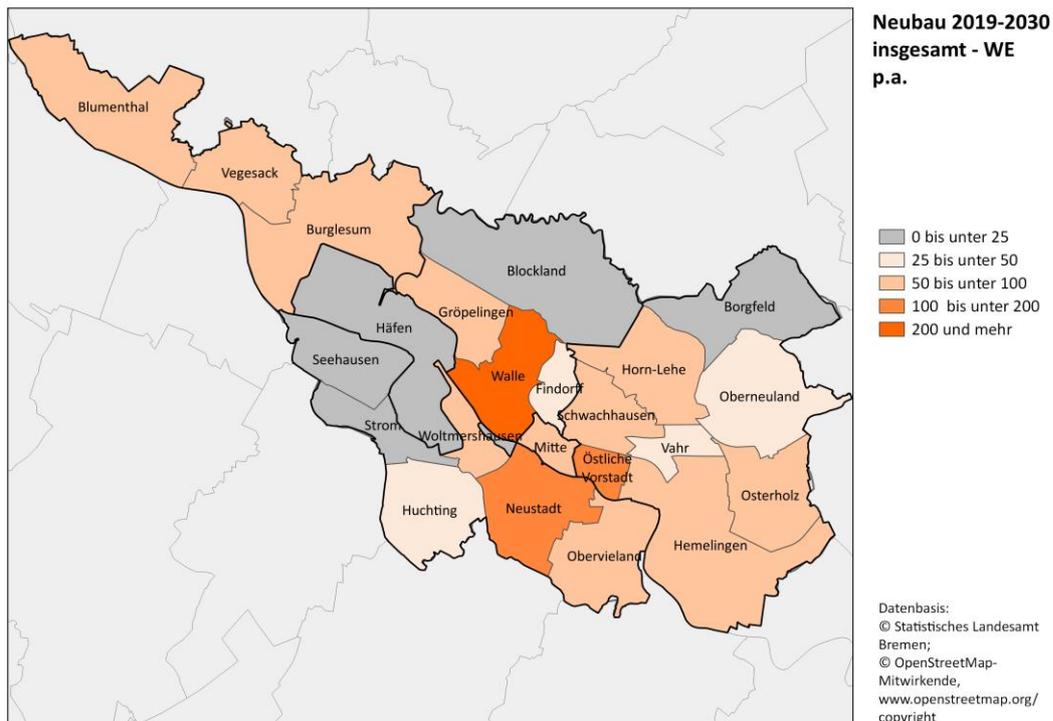
**Abbildung 18: Qualitative Neubaunachfrage und Abgleich mit den Wohnbaupotenzialen in Bremen auf Ebene der Stadtteile 2019 bis 2030**

Stadtteile	Wohneinheiten (WE)						
	Quant. bedingte Neubaunachfrage	Qualitativ bedingte Neubaunachfrage			Neubau insgesamt (Summe quant. und qual. bed. Neubau)	Verbleibende Potenziale (nach Abzug des Neubaus insgesamt)	
		durch "diffuse" Bautätig.	auf Potenzialflächen	insgesamt		durch "diffuse" Bautätig.	auf Potenzialflächen
11 Mitte	907	0	30	30	937	0	18
21 Neustadt	314	593	653	1.247	1.561	0	442
23 Obervieland	164	419	54	474	638	0	49
24 Huchting	0	415	77	492	492	0	76
25 Woltmershausen	78	176	469	645	724	0	492
31 Östliche Vorstadt	144	444	693	1.136	1.281	0	405
32 Schwachhausen	0	657	93	751	751	0	57
33 Vahr	0	428	127	555	555	0	112
34 Horn-Lehe	783	54	29	83	866	0	21
35 Borgfeld (Ortsteil)	0	112	0	112	112	0	0
36 Oberneuland	177	95	317	412	589	0	188
37 Osterholz	655	154	0	154	809	0	0
38 Hemelingen	584	260	0	260	844	0	0
42 Findorff	0	444	0	444	444	0	0
43 Walle	2.774	0	715	715	3.489	0	545
44 Gröpelingen	503	146	0	146	649	0	0
51 Burglesum	54	463	246	709	763	0	248
52 Vegesack	521	252	57	309	830	0	57
53 Blumenthal	230	334	152	486	716	0	183
Häfen etc.	50	0	0	0	50	0	0
<b>Stadt Bremen</b>	<b>7.938</b>	<b>5.448</b>	<b>3.712</b>	<b>9.160</b>	<b>17.098</b>	<b>0</b>	<b>2.894</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

**Abbildung 19: Gesamtergebnis des Verteilmodells – Jährliche Neubaunachfrage (insgesamt) auf Ebene der Stadtteile 2019 bis 2030**



Quelle: Eigene Berechnungen

**empirica**

### 3. Qualitative Differenzierung der Wohnungsnachfrage

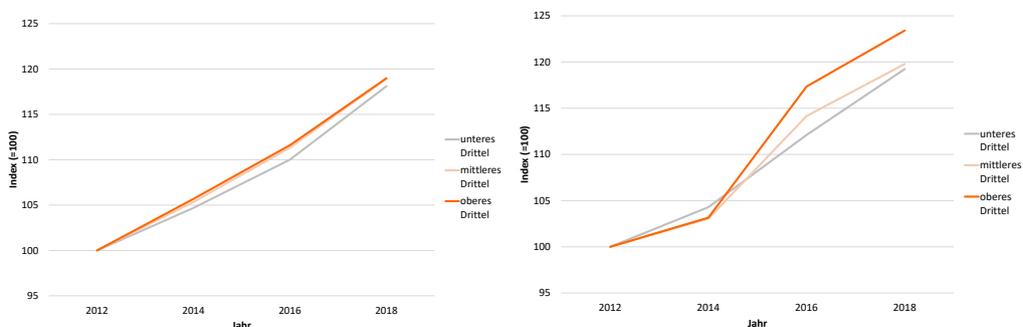
#### 3.1 Haushaltsspezifische Einkommensentwicklung<sup>21</sup>

Ein vertiefter Blick auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage, der über die reine Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte hinausreicht, sollte nicht ohne Berücksichtigung der Einkommensentwicklung erfolgen. Die Entwicklung der Einkommen hat Einfluss auf die Wohnkaufkraft, d. h. die Ausgaben, die ein Haushalt für das Wohnen ausgeben kann.

Zu unterscheiden sind die Haushalte, die je nach Wahlmöglichkeit (sofern das Einkommen Wahlmöglichkeiten bietet) über die Höhe ihrer Wohnausgaben aus ihrem eigenen Einkommen entscheiden, von den Haushalten, deren Wohnausgaben als Transferleistungsempfänger des SGB II bzw. SGB XII über die Angemessenheitsregelungen der Kosten der Unterkunft geregelt werden. Da der Marktzugang der Haushalte im Transfer der Kosten der Unterkunft im Wesentlichen über die Konzepte zur Herleitung der Mietobergrenzen gesteuert wird, erfolgt für diese Haushalte eine gesonderte Betrachtung.

Für die Haushalte, die nicht im Leistungsbezug des SGB II bzw. SGB XII sind, erfolgt daher ein differenzierter Blick auf die Einkommensentwicklung der letzten Jahre. Auch diese Haushalte können, sofern sie wohngeldberechtigt sind, Wohnkostentransferleistungen durch das Wohngeld erhalten. In den folgenden Auswertungen, die auf Erhebungen des Mikrozensus basieren, sind Wohngeldleistungen der Haushalte in den Einkommensbetrachtungen enthalten.<sup>22</sup>

**Abbildung 20: Einkommensentwicklung im unteren, mittleren und oberen Einkommensdrittel in Deutschland (linke Grafik) und Bremen (rechte Grafik) 2012 bis 2018<sup>23</sup> (2012=100)**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

empirica

Im Zuge der vergangenen günstigen konjunkturellen Entwicklung sind die Haushaltseinkommen in Bremen etwas stärker gewachsen als im bundesweiten Vergleich. Allerdings erfolgte diese Entwicklung von einem im Bundesvergleich etwas niedrigeren Niveau. Zudem erfolgte die Entwicklung in den verschiedenen Einkommenssegmenten (untere, mitt-

<sup>21</sup> Die nachfolgenden Analysen zu den Einkommen basieren auf Sonderauswertungen des Mikrozensus.

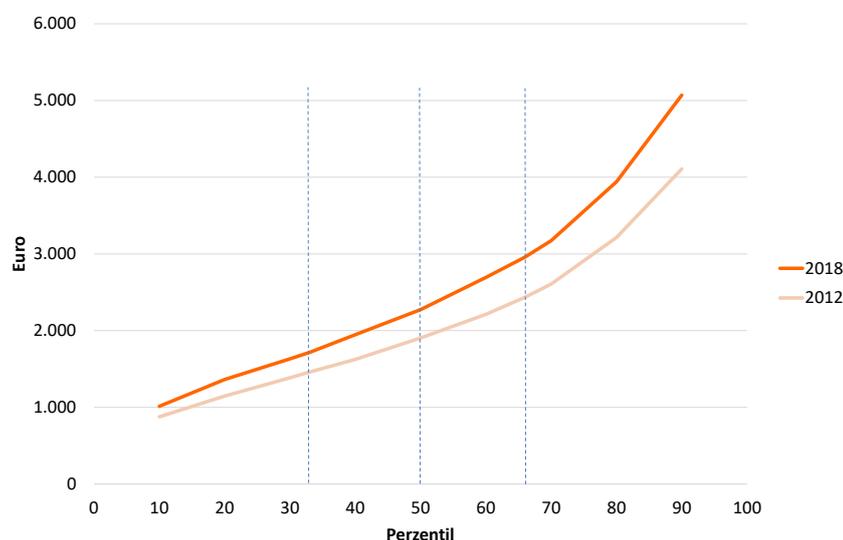
<sup>22</sup> Betrachtet wird das im Mikrozensus erfasste Haushaltsnettoeinkommen.

<sup>23</sup> Einkommensentwicklung ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

lere und obere Einkommensgruppe) unterschiedlich. In der unteren und mittleren Einkommensgruppe bleibt das Niveau unter dem Bundesdurchschnitt, während die oberen Einkommensgruppe im Zeitverlauf das bundesweite Niveau erreicht. Mit dem Einkommenswachstum insgesamt ist auch der absolute Abstand zwischen dem Medianeinkommen im unteren Einkommensdrittel gegenüber dem Medianeinkommen im oberen Einkommensdrittel gestiegen (von rund 1.420 Euro im Jahr 2012 auf rund 1.780 Euro im Jahr 2018).

Die Einkommensverteilung nach Perzentilen verdeutlicht die gewachsenen Einkommensunterschiede in Bremen. Die Schwellenwerte zwischen dem unteren und mittleren Einkommensdrittel (33 %-Perzentil) lagen 2012 bei rund 1.460 Euro und 2018 bei rund 1.715 Euro. Die Schwellenwerte zwischen dem mittleren und oberen Einkommensdrittel (66 %-Perzentil) lagen 2012 bei rund 2.435 Euro und 2018 bei rund 2.960 Euro (vgl. Abbildung 21).

**Abbildung 21: Einkommensperzentile alle Haushalte Bremen 2012 und 2018<sup>24</sup> (blaue Linien = 33 %-Perzentil, 50 %-Perzentil, 66 %-Perzentil)**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

empirica

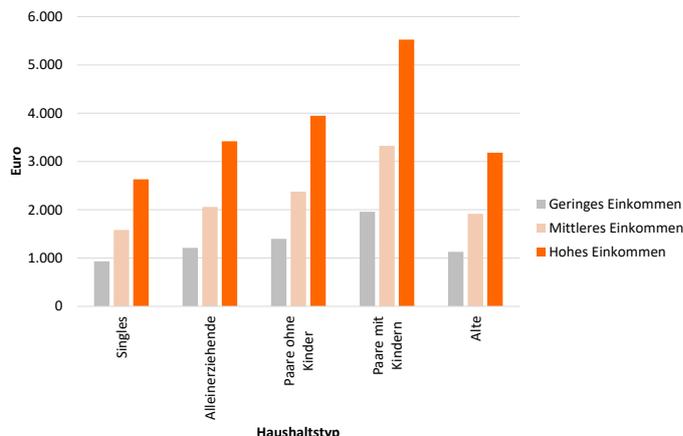
Die Haushaltseinkommen unterscheiden sich entsprechend der Lebensform der Haushalte, den Haushaltstypen<sup>25</sup>. So verfügen Haushalte im unteren Einkommensdrittel je nach Haushaltstyp über unterschiedliche Einkommen und damit auch eine unterschiedliche Wohnkaufkraft. Ausgehend von den Nettoäquivalenzeinkommen verfügen die Paarhaushalte mit Kindern über die höchsten Einkommen, vor Paarhaushalten ohne Kinder. Singles verfügen über die geringsten Einkommen.<sup>26</sup> Die Abbildung 22 zeigt die unterschiedlichen Verhältnisse der Einkommen nach Haushaltstypen.

<sup>24</sup> Dargestellt sind Perzentile der Nettoäquivalenzeinkommen (Einkommen gewichtet nach Haushaltsmitgliedern), Einkommensentwicklung ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

<sup>25</sup> Ausgehend von den Nettoäquivalenzeinkommen sowie der Gewichtung der Haushaltsmitglieder der Haushaltstypen nach OECD-Skala.

<sup>26</sup> Haushalte mit ausschließlich Älteren umfassen sowohl Haushalte mit einer als auch zwei Personen.

**Abbildung 22: Haushaltseinkommen im unteren, mittleren und oberen Einkommensdrittel nach Haushaltstypen in Bremen 2018<sup>27</sup>**

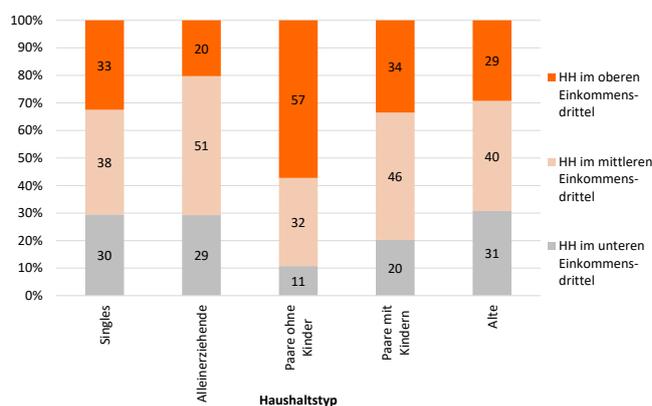


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

empirica

Die drei Einkommensgruppen der unteren, mittleren und oberen Einkommen setzen sich unterschiedlich stark aus den Haushaltstypen zusammen. Bei den Singles, Alleinerziehenden und Alten verfügen jeweils rund 30 % über geringe Einkommen. Bei Paaren mit Kindern sind es rund 20 % und bei Paaren ohne Kinder nur knapp über 10 %. Über Einkommen im oberen Drittel verfügen deutlich über die Hälfte der Paare ohne Kinder, während es am anderen Ende etwa 20 % der Alleinerziehenden sind.

**Abbildung 23: Anteile der Haushalte nach Haushaltstypen an den Einkommensdritteln in Bremen<sup>28</sup>**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

empirica

<sup>27</sup> Einkommensdrittel ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII – jeweils Medianeinkommen im unteren, mittleren und oberen Drittel.

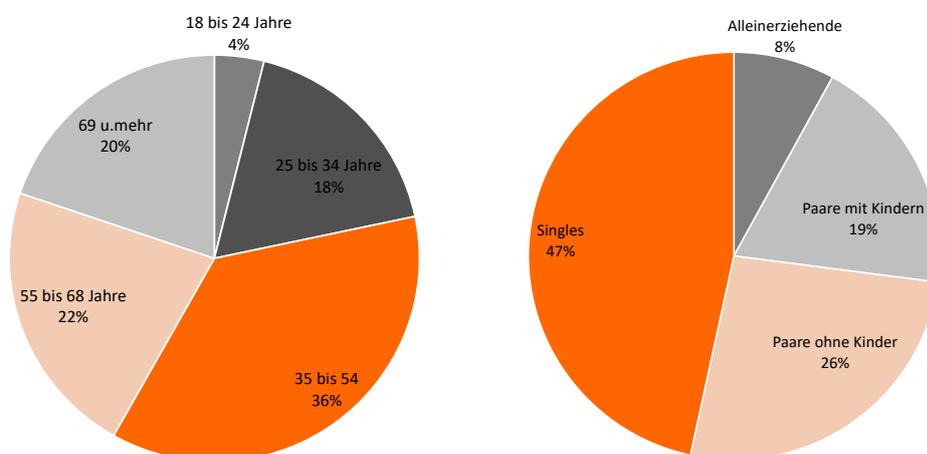
<sup>28</sup> Mittelwerte der Mikrozensusserhebungen 2012, 2014, 2016, 2018

### 3.2 Haushalte nach Lebensphasen, Lebensform und Einkommen

In Bremen gibt es gegenwärtig ohne die Haushalte im Leistungsbezug des SGB II und SGB XII etwa 264.000 Haushalte<sup>29</sup>. Die Aufteilung der Haushalte nach Lebensphasen zeigt die Abbildung 24. Die größte Gruppe bilden die Mitte 30- bis Mitte 50-Jährigen.

Unterschieden nach Lebensformen, bilden Singles mit fast der Hälfte aller Haushaltstypen die Größte Gruppe. Haushalte mit Kindern bilden etwas über ein Viertel der Haushalte, wobei die Alleinerziehenden rund 8 % und die Paarhaushalte mit Kindern rund 19 % ausmachen. Auch die Paarhaushalte ohne Kinder machen knapp über ein Viertel der Haushalte aus (vgl. Abbildung 24).

**Abbildung 24: Haushalte nach Lebensphasen<sup>30</sup> (linke Grafik) und Lebensform/Haushaltstyp<sup>31</sup> (rechte Grafik)**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

empirica

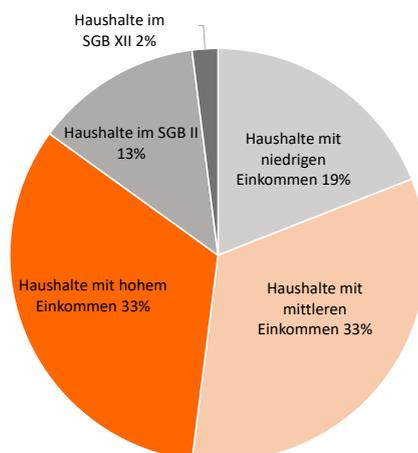
Unter den drei Einkommensgruppen (untere, mittlere, hohe) machen in der unteren Einkommensgruppe die Haushalte im Leistungsbezug des SGB II und SGB XII etwa 40 % aus (vgl. Abbildung 25).

<sup>29</sup> Die nachfolgenden Auswertungen sind auf Grundlage des Mikrozensus sowie des Zensus berechnet.

<sup>30</sup> Haushalte nach Alter der Haushaltsvorstände. Ohne Haushalte im Leistungsbezug des SGB II bzw. SGB XII

<sup>31</sup> Ohne Haushalte im Leistungsbezug des SGB II bzw. SGB XII

**Abbildung 25: Haushalte nach Einkommensgruppen, einschl. Haushalte im SGB II und SGB XII<sup>32</sup>**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

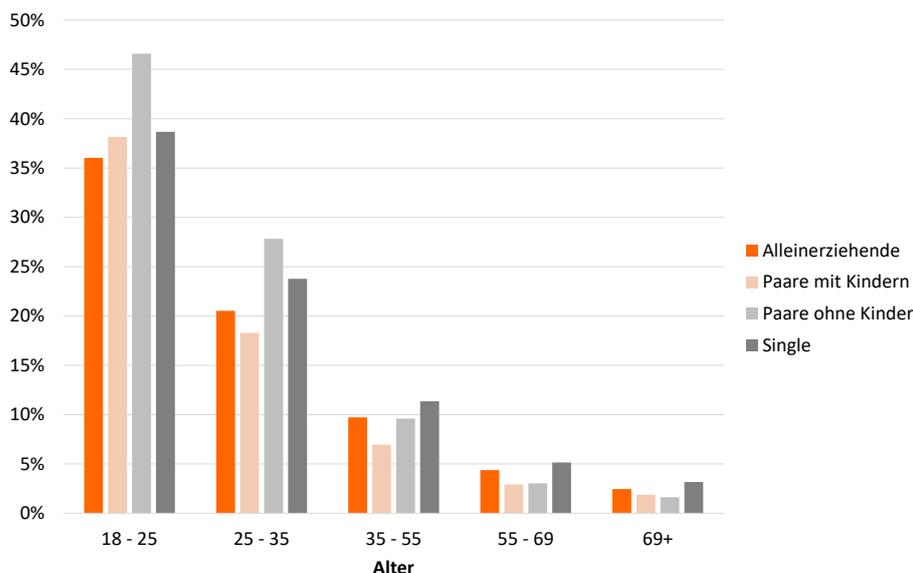
empirica

### 3.3 Lebensphasenspezifische Umzugsmobilität

Haushalte ziehen je nach Lebensphase unterschiedlich häufig um. Daher spiegelt die jeweilige jährliche Nachfrage nach Wohnraum (Wohnungssuche) nicht die Bestandsstruktur der Haushalte wider. Haushalte in jüngeren Lebensphasen ziehen sehr viel häufiger um, sodass bei Neuvermietungen überdurchschnittlich häufig jüngere Haushalte Wohnungen nachfragen (vgl. Abbildung 26).

Zudem unterscheidet sich die Umzugswahrscheinlichkeit auch nach den Lebensformen, d. h. den Haushaltstypen und nach der Einkommenssituation der Haushalte. Im Durchschnitt über alle Haushaltstypen ziehen Haushalte im unteren Einkommensdrittel häufiger um als die beiden anderen Einkommensgruppen. Die obere Einkommensgruppe zieht geringfügig seltener um, als die mittlere Einkommensgruppe.

<sup>32</sup> Jeweils gerundet.

**Abbildung 26: Umzugshäufigkeiten nach Haushaltstypen und Lebensphasen<sup>33</sup>**

Quelle: Auswertung auf Basis des SOEP

empirica

### 3.4 Erschwinglichkeit von Wohnungen für Haushaltstypen nach Einkommensgruppen (ohne KdU-Haushalte)

Als Orientierungswerte für die Wohnkaufkraft wird zunächst eine Größenordnung von 30 % des Haushaltsnettoeinkommens gesetzt<sup>34</sup>, um damit die Erschwinglichkeit von Wohnungen, gemessen an Nettokaltmieten, zu berechnen. Im Ergebnis entstehen den Haushalten, die diesen Schwellenwert ausschöpfen würden, höhere Belastungen durch die kalten und warmen Wohnnebenkosten, die zusätzlich zur Nettokaltmiete zu bezahlen sind. Insofern stellt dieser Orientierungswert eine normativ gesetzte Obergrenze dar.

Um die Erschwinglichkeit von Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen zu ermitteln, ist es zunächst erforderlich, das Spektrum der am Markt angebotener Wohnungen entsprechend den unterschiedlichen Haushaltsgrößen zu unterscheiden. Für unterschiedliche Haushaltstypen wird daher ein Spektrum an flächenmäßig geeigneten Wohnungen festgelegt. Die Festsetzungen orientieren an den empirischen Wohnungsgrößen der jeweiligen Haushaltsformen,<sup>35</sup> d. h. in den Wohnungsgrößenklassen wohnen über drei Viertel der jeweiligen Haushaltstypen.

<sup>33</sup> Mittelwerte langer Zeitreihe SOEP

<sup>34</sup> In den Fällen, in denen eine Wohnkaufkraft (nettokalt) von 30 % eine zu hohe Belastung darstellt (verfügbares Einkommen abzüglich der Wohnkosten unterschreitet einen Mindestabstand zum Regelsatz-orientiert an der Düsseldorfer Tabelle) werden für die Medianeinkommen der unteren Einkommensdritte geringere Schwellenwerte herangezogen (25 % bei Singles und Alleinerziehenden).

<sup>35</sup> Auf Basis von Auswertungen des MZ 2014.

Die Bandbreite der betrachteten Wohnungsgrößen liegt bei:

- |                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| • Singles           | 40 bis 70 m <sup>2</sup>  |
| • Alleinerziehende  | 55 bis 85 m <sup>2</sup>  |
| • Paare ohne Kinder | 55 bis 85 m <sup>2</sup>  |
| • Paare mit Kindern | 85 bis 115 m <sup>2</sup> |
| • Alte              | 55 bis 85 m <sup>2</sup>  |

Bei der Erschwinglichkeit von Mietwohnungen wird ausgehend von der jeweils berechneten Wohnkaufkraft ermittelt, welcher Anteil der öffentlich inserierten Wohnungen in den entsprechenden Größenklassen für wohnungssuchende Haushalte bezahlbar wäre, ohne dass die Mietbelastung nettokalt die Grenze von 30 % übersteigt. Relevant ist dies insbesondere in den unteren und zum Teil den mittleren Einkommensgruppen, da hier der Spielraum für höhere Mietbelastungen naturgemäß geringer ist als bei höheren Einkommen.

Datengrundlage zur Abbildung der Wohnungsangebotsseite ist die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank).<sup>36</sup> Sie ist eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien und enthält sowohl Angebote von freifinanzierten Wohnungen als auch von preisgebundenen Sozialwohnungen.<sup>37</sup>

Insgesamt besteht eine große Lücke zwischen der Erschwinglichkeit von Wohnungen zwischen den unteren und den mittleren Einkommensgruppen<sup>38</sup> bei allen Haushaltstypen. Zudem fehlen den unteren Einkommensgruppen im Vergleich zu den Schwellenhaushalten in mittleren Einkommensgruppen in den meisten Fällen auch die Ausweichmöglichkeiten auf die Eigentumsbildung. Von daher bildet der Mietwohnungsmarkt meist die einzige Möglichkeit der Wohnraumversorgung. Auch zwischen den Haushaltstypen gleicher Einkommensgruppen bestehen deutliche Unterschiede. Bei Singlehaushalten und Alleinerziehenden ist die Situation am stärksten angespannt (vgl. Abbildung 27). Im Vergleich zu den anderen Haushaltstypen liegt dies an den geringen Einkommen, die auch durch Wohngeldleistungen nur unzureichend ausgeglichen werden können. Für Singles im unteren Einkommensdrittel ist die Erschwinglichkeit in den gesuchten Wohnungsgrößenklassen am geringsten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass mit der Beobachtung des öffentlich inserierten Wohnungsangebots nicht alle neu vermieteten Wohnungen erfasst. Zum Beispiel Wohnungen von Wohnungsunternehmen, die über Wartelisten vergeben werden, können nicht erfasst werden. Nicht erfasst werden zudem Wohnheimplätze etwa von Studierendenzimmern, die i.d.R. nicht öffentlich inseriert werden. Daher ist gerade in dem Segment der preiswerten kleinen Wohnungen von einer Untererfassung der am Markt verfügbaren Wohnungen auszugehen. Allerdings zeigen die deutlichen Unterschiede zwischen Nachfrage und Angebot, dass wohnungssuchende Singles, für die keine Wohnheimplätze in Frage kommen oder die keine Wohnungen über Wartelisten erhalten

---

<sup>36</sup> Details zur empirica-Preisdatenbank im Anhang, Kap. 5.3.

<sup>37</sup> Für das Kalenderjahr 2018 enthält die empirica-Preisdatenbank in Bremen über 10.000 Mietwohnungsangebote und rund 500 zur Miete angebotene EZFH. Etwa 250 der Wohnungsangebote wurden mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ angeboten.

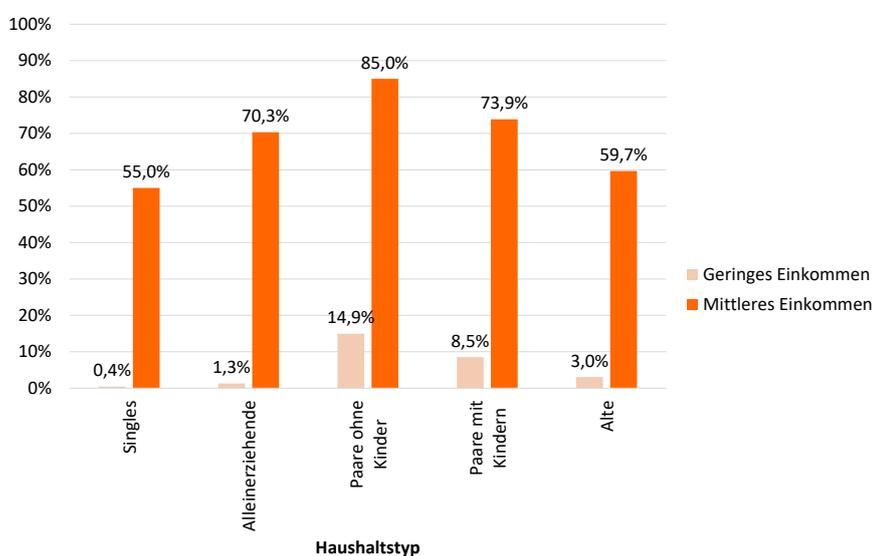
<sup>38</sup> Gemessen am Äquivalenzeinkommen (Haushaltsmitglieder gewichtet über OECD-Skala).

können, darauf angewiesen sind, entweder höhere Mietbelastungen, kleinere Wohnungen oder Wohnalternativen (z. B. Wohngemeinschaften) in Kauf nehmen zu müssen.

Auch für wohnungssuchende Alleinerziehende im unteren Einkommensdrittel sind nur wenige erschwingliche Wohnungen verfügbar. Auch hier müssen wohnungssuchende Haushalte erhebliche Kompromisse eingehen. Nur geringfügig günstiger ist die Erschwinglichkeit für wohnungssuchende ältere Haushalte. Einzig für Paarhaushalte ohne Kinder im unteren Einkommensdrittel ist noch etwa jede siebte angebotene Wohnung der Größenklassen erschwinglich.

Für die mittleren Einkommensgruppen sind in allen Haushaltstypen mindestens über die Hälfte der angebotenen Mietwohnungen erschwinglich. Die Bandbreite reicht von rund 55 % bei den Singles bis zu 85 % bei den Paarhaushalten ohne Kinder.

**Abbildung 27: Erschwinglichkeit von Mietwohnungen für Bremer Haushaltstypen im unteren und mittleren Einkommensdrittel 2018<sup>39</sup>**



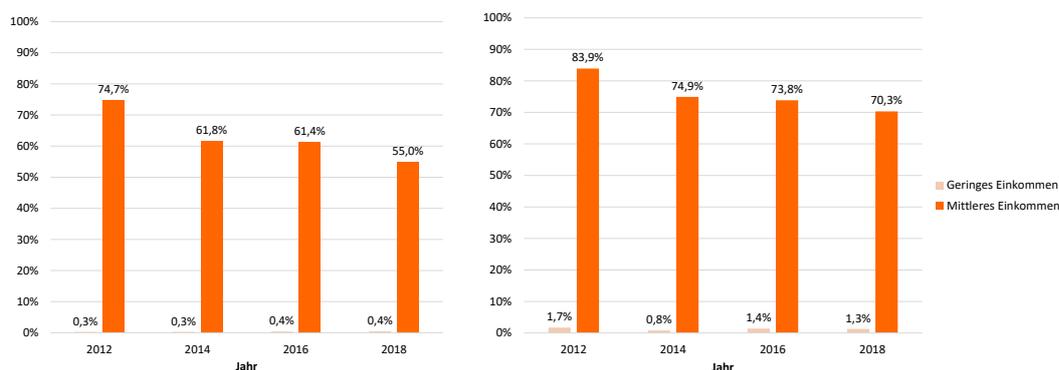
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Darstellung **empirica**

<sup>39</sup> Einkommensentwicklung ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

Im Zeitverlauf seit 2012 ist die Erschwinglichkeit von Wohnungen für wohnungssuchende Singlehaushalte im mittleren Einkommensbereich trotz günstiger Einkommensentwicklung deutlich zurückgegangen (um rund 20 %-Punkte). Hier spiegelt sich die überdurchschnittliche Mietpreissteigerung kleinerer Wohnungen.

Auch für wohnungssuchende Alleinerziehende im mittleren Einkommensbereich ist im Zeitverlauf seit 2012 die Erschwinglichkeit von Wohnungen trotz der günstiger Einkommensentwicklung zurückgegangen (um rund 14 %-Punkte, vgl. Abbildung 28).

**Abbildung 28: Erschwinglichkeit von Mietwohnungen für Bremer Singlehaushalte (linke Grafik) und Alleinerziehende (rechte Grafik) im unteren und mittleren Einkommensdrittel von 2012 bis 2018<sup>40</sup>**



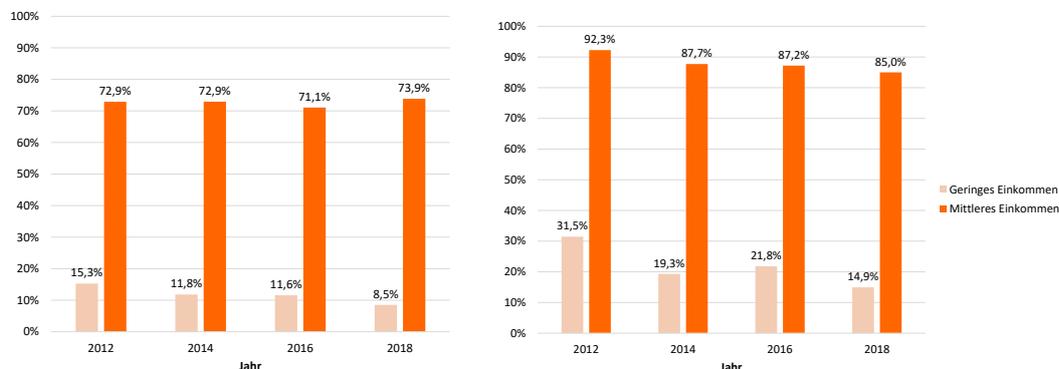
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Darstellung **empirica**

Bei den Paarhaushalten mit Kindern, die die größten Wohnungen nachfragen, ist die Erschwinglichkeit für Haushalte im mittleren Einkommensbereich im Zeitverlauf bei kleineren Schwankungen weitgehend konstant. Im unteren Einkommensbereich ist die Erschwinglichkeit etwas rückläufig (um rund 7 %-Punkte). Hier konnte die Einkommensentwicklung die Preissteigerungen nicht kompensieren.

Bei den Paarhaushalten ohne Kinder, die insgesamt über die größte Erschwinglichkeit verfügen, ist die Entwicklung auch rückläufig. Der Rückgang bei den Haushalten im mittleren Einkommensbereich ist mit rund -7 %-Punkten etwas moderater als im unteren Einkommensbereich (rund -17 %-Punkte, vgl. Abbildung 29).

<sup>40</sup> Einkommensentwicklung ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

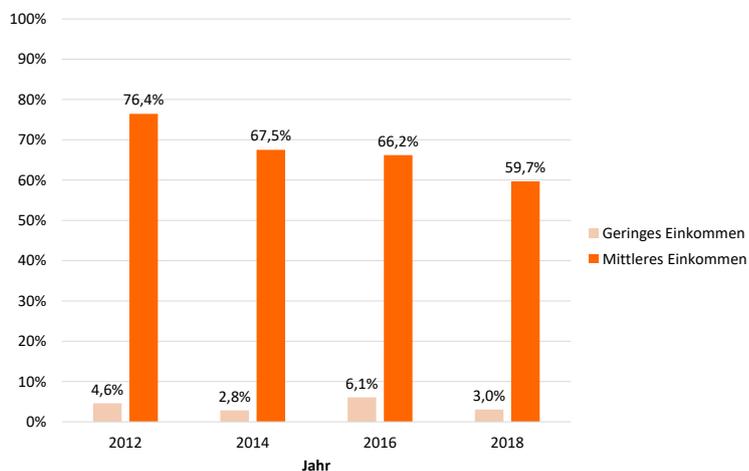
**Abbildung 29: Erschwinglichkeit von Mietwohnungen für Bremer Paarhaushalte mit Kindern (linke Grafik) und Paarhaushalte ohne Kinder (rechte Grafik) im unteren und mittleren Einkommensdrittel von 2012 bis 2018<sup>41</sup>**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Darstellung **empirica**

Auch für wohnungssuchende Haushalte mit Älteren im mittleren Einkommensbereich ist im Zeitverlauf seit 2012 die Erschwinglichkeit von Wohnungen zurückgegangen (um rund 16 %-Punkte).

**Abbildung 30: Erschwinglichkeit von Mietwohnungen für Bremer Haushalte mit Älteren im unteren und mittleren Einkommensdrittel von 2012 bis 2018<sup>42</sup>**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de), eigene Darstellung **empirica**

<sup>41</sup> Einkommensentwicklung ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

<sup>42</sup> Einkommensentwicklung ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

### Exkurs: Erschwinglichkeit für Transferleistungsempfänger im Vergleich zu Haushalten mit niedrigem Einkommen

Für Haushalte mit niedrigem Einkommen in Bremen sind, unter den beschriebenen Annahme der Wohnkaufkraft, Mietwohnungen kaum erschwinglich. Besonders niedrig ist die Erschwinglichkeit für Singlehaushalte mit (eigenem) geringen Einkommen. Diese konnten sich im Jahr 2018 mit einer (Nettokalt-)Wohnkaufkraft von rund 233 Euro nur weniger als 1 % der angebotenen Wohnungen mit 40 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche leisten (vgl. Abbildung 27).<sup>43</sup> Sie stehen auf dem Wohnungsmarkt insbesondere auch in Konkurrenz zu Haushalten ohne eigenes Einkommen, deren Kosten der Unterkunft vom Jobcenter Bremen oder dem Amt für Soziale Dienste Bremen übernommen werden.

Für die Übernahme der Kosten der Unterkunft galt im Jahr 2018 in Bremen für 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften ein Richtwert von 455 Euro je Wohnung.<sup>44</sup> Dieser Wert bezieht sich auf die Bruttokaltmiete (Nettomiete einschl. Betriebskosten - auch Wasser/Abwasser). Unter der Annahme, dass für Betriebskosten rund 2 Euro/m<sup>2</sup> anfallen, entspricht dies bei einer angemessenen Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> etwa 100 Euro an Betriebskosten. 1-Personen-Bedarfsgemeinschaften haben also eine (Nettokalt-)Wohnkaufkraft von rund 355 Euro. Dies sind ungefähr 50 % oder 120 Euro mehr als bei den Singlehaushalten mit (eigenem) niedrigem Einkommen. Für eine Nettokaltmiete von bis zu 355 Euro konnten im Jahr 2018 in Bremen 15,4 % der angebotenen Wohnungen angemietet werden. Die Wohnraumererschwinglichkeit für 1-Personen-Haushalte im KdU-Bezug ist in Bremen somit deutlich besser als für 1-Personen-Haushalte mit niedrigem Einkommen ohne KdU-Bezug. Auch der Einbezug des möglichen Wohngeldanspruches, verändert diesen Befund nicht, sondern mindert nur die bestehende Kluft geringfügig.

---

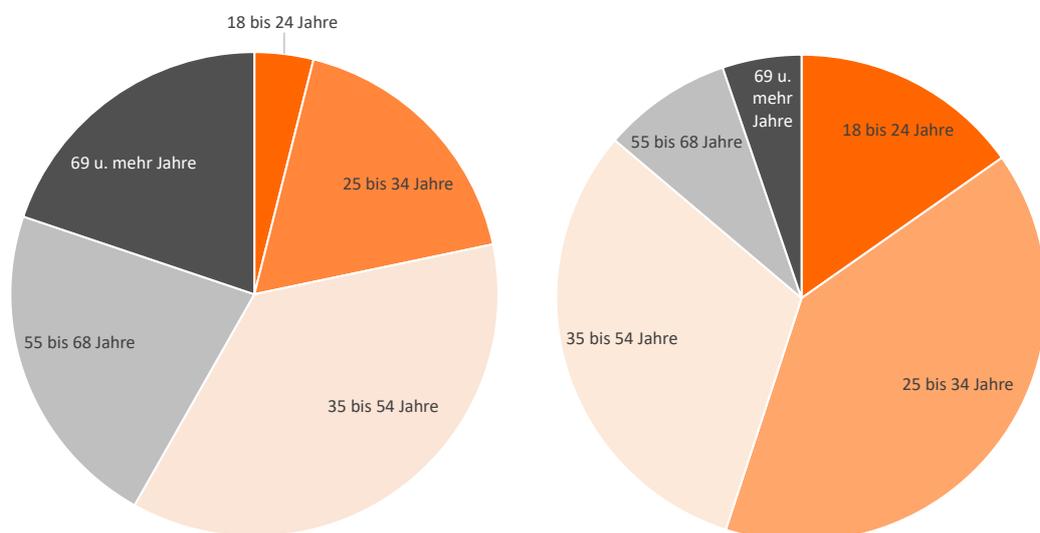
<sup>43</sup> Bezogen auf den Singlehaushalt (mit Medianeinkommen) im unteren Einkommensdrittel bei einer (Nettokalt-)Mietbelastung von 25 %.

<sup>44</sup> Vgl. Punkt 5.2 der Verwaltungsanweisung vom 15.02.2018 ([https://www.transparenz.bremen.de/vorschrift\\_detail/bremen2014\\_tp.c.118645.de](https://www.transparenz.bremen.de/vorschrift_detail/bremen2014_tp.c.118645.de)).

### 3.5 Struktur der Wohnungsnachfrage

Da sich die Umzugswahrscheinlichkeiten der Haushalte insbesondere nach den Lebensphasen unterscheiden, entspricht die Struktur der in einem Jahr wohnungsnachfragenden Haushalte nicht der Gesamtstruktur der Haushalte.<sup>45</sup> In der nachfolgenden Grafik ist sichtbar, dass Haushalte in jungen Lebensphasen überdurchschnittlich häufig als Wohnungsnachfrager auftreten. So machen die Haushalte mit Haushaltsvorständen im Alter zwischen 18 bis 24 Jahre sowie zwischen 25 und 34 Jahren etwa 22 % aller Haushalte aus. Als Wohnungsnachfrager treten sie dagegen mit rund 55 % deutlich häufiger auf, da sie häufiger umziehen.

**Abbildung 31: Haushalte insgesamt nach Lebensphasen (linkes Diagramm) und wohnungsnachfragende Haushalte nach Lebensphasen (rechtes Diagramm) 2018<sup>46</sup>**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, SOEP, eigene Berechnung

empirica

In den nachfolgenden Auswertungen und Modellberechnungen sind die Haushalte mit ausschließlich Älteren nicht mehr separat erfasst, sondern bei den anderen Haushaltsformen wie Singlehaushalte und Paarhaushalte zugeordnet. Ältere Haushalte spielen als Nachfragegruppe insbesondere durch ihre Wohnpräferenzen, etwa der Barrierearmut eine wichtige Zielgruppe. Zudem wächst der Anteil älterer Haushalte im Zeitverlauf. Allerdings ziehen Ältere seltener um und treten daher im Vergleich zu ihrem Anteil an den Haushalten deutlich seltener als Wohnungssuchende auf.

Unter den wohnungsnachfragenden Haushaltstypen in Bremen machen die Singlehaushalte mit etwa 54 % den höchsten Anteil aus.<sup>47</sup> Die zweitgrößte Gruppe bilden die Fami-

<sup>45</sup> Die Struktur der wohnungsnachfragenden Haushalte wurde anhand von Sonderauswertungen des SOEP über altersspezifische Umzugswahrscheinlichkeiten modelliert.

<sup>46</sup> Ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

<sup>47</sup> Auf Basis des Mikrozensus wurde die Einkommensverteilung der Stadt Bremen der einzelnen Haushaltstypen geschätzt und mittels Sonderauswertungen langer SOEP-Zeitreihen mit den Umzugswahrscheinlichkeiten (nach Alter, Haushaltsform und Einkommensgruppe) verschnitten.

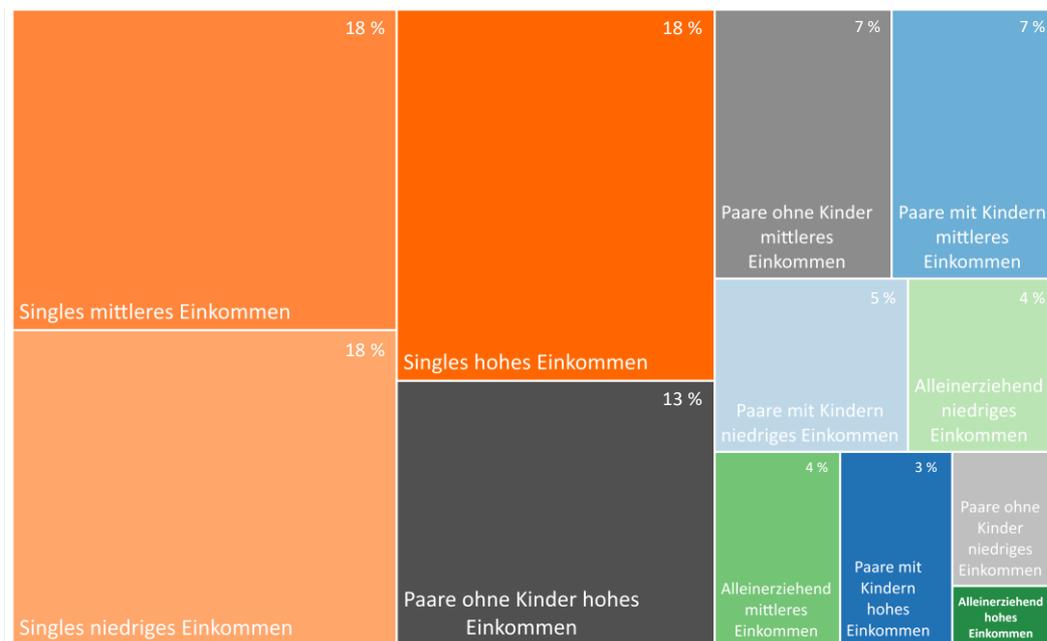
lien mit rund 24 %. Knapp zwei Drittel der wohnungsnachfragenden Familien sind Paarhaushalte mit Kindern (rund 15 %) und knapp über einem Drittel sind Alleinerziehende (rund 9 %). Paarhaushalte ohne Kinder machen etwa 22 % der wohnungsnachfragenden Haushalte aus.

- Entsprechend den Modellannahmen gehen wir bei den Singlehaushalten von einer weitgehenden Gleichverteilung der wohnungsnachfragenden Haushalte nach den drei Einkommensgruppen aus (jeweils etwa ein Drittel, bzw. jeweils rund 18 % aller wohnungsnachfragenden Haushalte).
- Bei den Paarhaushalten mit Kindern gehen wir von knapp der Hälfte in der mittleren Einkommensgruppe (rund 7 % aller wohnungsnachfragenden Haushalte) aus. In der unteren Einkommensgruppe sind es etwa ein Drittel (rund 5 % aller wohnungsnachfragenden Haushalte) und in der oberen Einkommensgruppe etwa ein Fünftel (rund 3 %).
- Bei den Alleinerziehenden dominieren die Haushalte der unteren sowie der mittleren Einkommensgruppe (jeweils rund 4 % der wohnungsnachfragenden Haushalte). Der Anteil in der oberen Einkommensgruppe ist sehr gering.
- Bei den Paaren ohne Kinder sind deutlich über der Hälfte in der oberen Einkommensgruppe (rund 13 % der wohnungsnachfragenden Haushalte) und etwa ein Drittel in der mittleren Einkommensgruppe (rund 7 %). Der Anteil in der unteren Einkommensgruppe ist gering.

Die nachfolgende Abbildung 32 stellt die modellierten Anteile der wohnungsnachfragenden Haushalte nach Haushaltstypen und Einkommensgruppen in einer Übersicht dar.

Die wohnungsnachfragenden Haushalte in den jeweiligen Haushaltstypen und Einkommensgruppen werden zudem zusätzlich differenziert nach Lebensphasen modelliert. Die entsprechenden grafischen Abbildungen sind im Anhang in Kapitel 5.4 enthalten (aufgrund der starken Differenzierung in der Modellierung erfolgt hierbei keine Ausweisung der einzelnen Anteile).

**Abbildung 32: Wohnungsnachfragende Haushalte nach Lebensform und Einkommensgruppen<sup>48</sup>**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, SOEP, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

### 3.6 Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Die Struktur der wohnungssuchenden Haushalte in Bremen wurde anhand der Modellrechnungen zur Einkommenssituation/Wohnkaufkraft, der Haushaltsform und Lebensphase sowie der altersspezifischen Umzugswahrscheinlichkeit ermittelt. Mit etwa 90 % dieser Haushalte sucht der Großteil eine Wohnung zur Miete.<sup>49</sup> Der kleinere Anteil der Haushalte, die als Selbstnutzer Wohneigentum suchen zählen zu den mittleren und höheren Einkommensgruppen.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Struktur der Nachfrage und der Angebotsstruktur<sup>50</sup> betrachtet ausschließlich den Mietwohnungsmarkt und somit etwa 90 % des Umzugsgeschehens. Den wohnungsnachfragenden Haushalten wird die Angebotsstruktur, d. h. die am Markt angebotenen Wohnungen nach Größenklassen und Preissegmenten, gegenübergestellt. Die Angebotsstruktur wird über die Stichprobe der öffentlich inserierten Wohnungen ermittelt. Nicht alle neuvermieteten Wohnungen werden zuvor öffentlich inseriert, insbesondere wenn Wohnungen bei Wohnungsunternehmen oder in Studentenwohnheimen über Wartelisten vergeben werden oder die Vermittlung über den Bekanntenkreis erfolgt. Daher dürfte in der Gegenüberstellung insbesondere der Anteil preiswerter Wohnungen etwas unterschätzt sein. In der Stichprobe entspricht der Anteil

<sup>48</sup> Ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

<sup>49</sup> Ausgehend von den langjährigen Verkäufen im Einfamilienhaussegment sowie von Eigentumswohnungen und der Annahme von rund 90 % selbstnutzender Käufer im Einfamilienhaussegment und rund zwei Dritteln bei Eigentumswohnungen.

<sup>50</sup> Die Datengrundlag für die Angebotsauswertungen ist im Anhang erläutert.

der WBS-Wohnungen<sup>51</sup> beispielsweise etwa 2 % und damit etwa der Hälfte der entsprechenden Wohnungen im Bestand.<sup>52</sup> Die Gegenüberstellung zeigt trotz der unvermeidbaren Unschärfen die Relationen zwischen der modellierten Nachfrage und den erfassten Angeboten. Unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen wird auch sichtbar, welche Ausweichbewegungen bzw. Kompromisse von Haushalten erforderlich werden, um Wohnraum zu finden.

## Nachfrage

In Abhängigkeit von der Lebensform unterscheiden sich die Wohnungsgrößen von Haushalten. In der Gegenüberstellung mit den Angeboten erfolgt daher abgeleitet von empirisch ermittelten Bandbreiten der Wohnungsgrößen eine Vereinfachung der nachgefragten Wohnungsgrößen in die drei Gruppen, kleine, mittlere und große Wohnungen.

Entsprechend der Auswertung der Einkommenssituation der Haushalte (vgl. Kap. 3.1 bis 3.5) werden für die Haushaltsformen die drei Einkommensgruppen herangezogen, Haushalte mit geringen, mittleren und hohen Einkommen. Da Haushalte im Leistungsbezug des SGB II sowie des SGB XII ihre Wohnungen über die Kosten der Unterkunft und damit nicht in Abhängigkeit ihrer Einkommen finanzieren, erfolgt die Betrachtung für alle Haushalte ohne Bezug im SGB II bzw. SGB XII. Die Erschwinglichkeit für Haushalte im Bereich der KdU werden über konzeptionelle Kriterien für angemessene Mietobergrenzen festgesetzt und unterscheiden sich daher von der Erschwinglichkeit für Haushalte ohne KdU. Bei letzterer Gruppe entscheidet das Einkommen, ggf. ergänzt um Wohngeld, welche Wohnungen erschwinglich sind.

In der Betrachtung zur Erschwinglichkeit in Kapitel 3.4 wurden die Median-Einkommen in den drei Einkommensgruppen (typische Haushalte) als Vergleichsgrundlage herangezogen. Mit der Gegenüberstellung der Nachfrage- und Angebotsstruktur wird jedoch die jeweils gesamte Bandbreite in den Einkommensgruppen berücksichtigt. Hier sind die Schwellenwerte<sup>53</sup> in den Haushaltstypen relevant, die die einzelnen Gruppen voneinander abgrenzen. Die Schwellenwerte definieren die Bandbreite der Wohnkaufkraft in den drei Einkommensgruppen der Haushaltstypen, der dann anschließend die Bandbreite entsprechender Wohnangebote gegenübergestellt wird. Die Haushaltstypen wiederum lassen sich drei Wohnungsgrößenklassen zuordnen, sodass hierdurch eine vereinfachte Gegenüberstellung der Nachfrage und des Angebots in insgesamt neun Teilgruppen möglich wird (Abbildung 33). Die betrachteten Schwellenwerte der Wohnungsgrößen und der Wohnkaufkraft sind nachfolgend dargestellt.

- Für einkommensschwache Singles liegt die entsprechende Wohnkaufkraft für kleine Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> bei bis zu 377 Euro und bei Singles mit mittleren Einkommen zwischen 377 und 619 Euro. Die obere Einkommensgruppe der Singles hat eine Wohnkaufkraft von 619 Euro und mehr.
- Für Alleinerziehende, Paare ohne Kinder und ältere Haushalte, die überwiegend mittlere Wohnungen zwischen 55 und 85 m<sup>2</sup> nachfragen, liegt die Wohnkaufkraft

---

<sup>51</sup> Deren Bezug einen Wohnberechtigungsschein voraussetzt

<sup>52</sup> Unklar ist, ob WBS-Wohnungen eine durchschnittliche Fluktuation aufweisen.

<sup>53</sup> 33 %-Perzentil und 66 %-Perzentil

in der unteren Einkommensgruppe bis 500 Euro.<sup>54</sup> In der mittleren Einkommensgruppe beträgt sie zwischen 500 und 821 Euro und in der oberen Einkommensgruppe über 821 Euro und mehr.

- Für Paare mit Kindern, die überwiegend größere Wohnungen ab 85 m<sup>2</sup> nachfragen, liegt die Wohnkaufkraft in der unteren Einkommensgruppe bis 792 Euro und in der mittleren Einkommensgruppe zwischen 792 und 1.301 Euro. Die obere Einkommensgruppe hat eine Wohnkaufkraft von über 1.301 Euro.<sup>55</sup>

**Abbildung 33: Übersichtstabelle zu Wohnungsgrößen und Wohnkaufkraft nach Einkommensklassen und Haushaltsgrößen/-typen**

Haushaltstyp	Wohnungsgröße	Wohnkaufkraft nach Einkommensgruppen		
		niedrige EK	mittlere EK	hohe EK
Singles	bis unter 55 m <sup>2</sup>	bis 377€	377€ - 619€	619€ und mehr
Paare ohne Kindern	55 bis 85 m <sup>2</sup>	bis 500€	500€ - 821€	821€ und mehr
Alleinerziehende				
Ältere	85 m <sup>2</sup> und mehr	bis 792€	792€ - 1301€	1301€ und mehr
Paare mit Kinder				

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnung

empirica

## Angebot

Die angebotenen Wohnungen werden analog zu der Bandbreite nachgefragter Wohnungen in kleine Wohnungen (bis 55 m<sup>2</sup>), mittlere Wohnungen (55 bis 85 m<sup>2</sup>) und große Wohnungen (ab 85 m<sup>2</sup>) unterteilt. In dieser vereinfachten Gegenüberstellung werden die bestehenden Überschneidungen in den nachgefragten Größenklassen bewusst vermieden, um das Wohnungsangebot eindeutig den jeweiligen Haushaltstypen zuordnen zu können. Tatsächlich gibt es einzelne Singles, die größere Wohnungen nachfragen, insbesondere im oberen Einkommenssegment. Auch gibt es Paarhaushalte mit Kindern, die in kleineren Wohnungen leben, etwa weil sie sich zum Zeitpunkt ihres Umzugs keine größere Wohnung leisten konnten oder weil größere Wohnungen vom Standort her, nicht in Frage kamen. Die vereinfachte Gegenüberstellung hat zum Ziel aufzuzeigen, wo die Struktur der wohnungssuchenden Haushalte nicht mit der Struktur der angebotenen Wohnungen passt und daher Kompromisse eingegangen werden müssen. Kompromisse sind beispielsweise ein höheres Budget für Wohnen zu Lasten anderer Konsumbereiche, kleinere Wohnflächen oder die Bildung von Wohngemeinschaften aus der Not heraus.

Etwa 27 % der im Jahr 2018 in Bremen angebotenen Wohnungen sind kleine Wohnungen. Etwa 50 % sind mittlere Wohnungen und rund 23 % große Wohnungen (vgl. Abbildung 34). Insgesamt liegen rund 42 % der Wohnungen im preiswerten Segment, jeweils gemessen an der Wohnkaufkraft der Haushaltsformen in der unteren Einkommensgruppe. Rund

<sup>54</sup> Für die vereinfachte Gegenüberstellung wurden die Werte der Haushaltstypen gewichtet und zu jeweils einem Wert für die Haushalte die mittlerer Wohnungsgrößen nachfragen, zusammengefasst. Die Wohnkaufkraft der Alleinerziehenden sowie der älteren Haushalte liegen jeweils etwas darunter und die der Paare ohne Kinder etwas darüber.

<sup>55</sup> In der Angebotsauswertung werden auch zur Miete angebotene Einfamilienhäuser betrachtet.

51 % der Wohnungen zählen gemessen an der Wohnkaufkraft der mittleren Einkommensgruppe zum mittleren Preissegment und rund 7 % der Wohnungen zum oberen Preissegment. Das obere Preissegment wird nicht mehr unterteilt, da für die Haushalte in der oberen Einkommensgruppe (Medianeinkommen des oberen Einkommensdrittels) mit Ausnahme eher geringer Luxussegmente keine relevanten Einschränkungen der Erschwinglichkeit bestehen.

**Zwischenfazit:** Über alle drei Wohnungsgrößenklassen in Kombination mit den drei Preisklassen bilden mittlere Wohnungen in der mittleren Preisklasse mit einem Viertel (25 %) und mittlere Wohnungen in der unteren Preisklasse mit gut einem Fünftel (22 %) die größten Gruppen am Wohnungsangebot (vgl. Abbildung 34). Die Anteile aller anderen Teilsegmente liegen zwischen weniger als 0,5 % (kleine Wohnungen der hohen Preisklasse und rund 14 % (kleine Wohnungen der unteren Preisklasse und große Wohnungen der mittleren Preisklasse).

**Abbildung 34: Anteil der Wohnungsangebote je Preisgruppe und Größenklasse an allen Wohnungsangeboten, 2018**

Angebot	Preisgruppe*			alle Preisgruppen
	Niedrig	Mittel	Hoch	
Kleine Wohnungen	14%	13%	0%	27%
Mittlere Wohnungen	22%	25%	3%	50%
Große Wohnungen	7%	14%	3%	23%
alle Wohnungen	42%	51%	7%	100%

\*Die Zuordnung der Wohnungen zu den Preisgruppen erfolgt anhand der je nach Haushaltsgröße und Einkommensgruppe unterschiedlichen Wohnkaufkraft (vgl. Abbildung 33). Lesebeispiel: Wohnungen mit einer Wohnfläche bis unter 55 m<sup>2</sup>, die zu einer Nettokaltmiete von bis zu 377 Euro angeboten wurden, machen im Jahr 2018 in Bremen 14 % des gesamten Wohnungsangebots aus. Der Anteil sämtlicher Wohnungen dieser Wohnungsgröße am Wohnungsangebot beträgt 27 %.

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung

empirica

### Exkurs: Struktur des Mietwohnungsangebots auf kleinräumiger Ebene

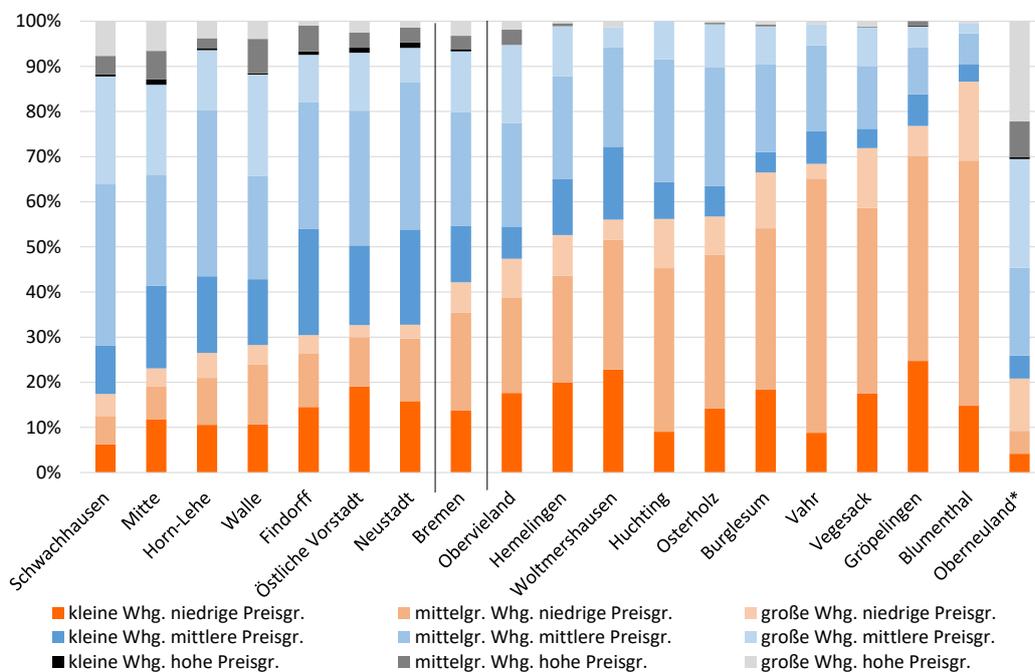
Eine Abschätzung der Struktur der Wohnungsnachfrage auf kleinräumiger Ebene in der Differenzierung nach Lebensform der Haushalte und Einkommensgruppen ist aufgrund fehlender, belastbaren Datengrundlagen nicht zielführend, zumal die Wohnungsnachfrage im Gegensatz zu den Wohnungsangeboten nicht immobil ist.

Für die Wohnungsangebotsseite ermöglicht die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) jedoch auch kleinräumige Auswertungen. Eine Auswertung für die Preisgruppen und Größenklassen auf Ebene der Bremer Stadtteile macht deutliche innerstädtische Unterschiede des Wohnungsangebots sichtbar (Abbildung 35).<sup>56</sup> Während in Bremen die niedrige Preisgruppe insgesamt rund 42 % des Wohnungsangebot ausmacht, beträgt in den zentralen Stadtteilen Schwachhausen und Mitte der

<sup>56</sup> In allen Stadtteilen liegen für das Kalenderjahr 2018 Informationen zu über 200 angebotenen Mietwohnungen (Geschosswohnungen und EZFH zur Miete) vor. Der Ortsteil Borgfeld und die Sonderkategorie „Häfen etc.“ werden aufgrund geringer Fallzahlen aus der kleinräumigen Betrachtung ausgenommen.

Anteil dieser Wohnungen weniger als 25 %. In den Stadtteilen Vegesack, Gröpelingen und Blumenthal hingegen sind dies mehr als 70 %.

**Abbildung 35: Anteil der Wohnungsangebote je Preisgruppe und Größenklasse an allen Wohnungsangeboten auf Ebene der Stadtteile in Bremen, 2018**



\* Oberneuland ist aufgrund des besonders hohen Anteils großer Wohnungen und EZFH nur eingeschränkt mit den anderen Stadtteilen vergleichbar.

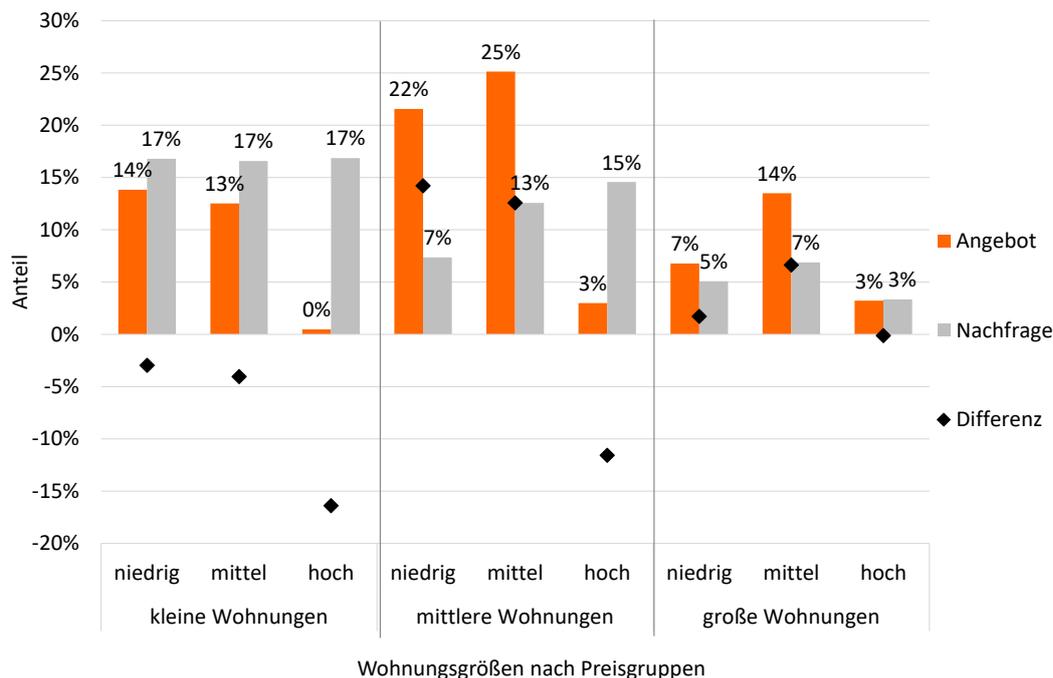
Quelle: empirica-Preisdatenbank (empirica-systeme.de), eigene Berechnungen

**empirica**

### Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

Stellt man nun die Struktur der Nachfrage in den neun Teilgruppen der Struktur der Angebote in den neun korrespondierenden Teilgruppen gegenüber, wird sichtbar, dass insbesondere bei kleinen Wohnungen Nachfrageüberhänge bestehen, während bei mittelgroßen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment (den beiden größten Teilgruppen auf der Angebotsseite) ein deutlicher Angebotsüberhang besteht (vgl. Abbildung 36). Bei kleinen Wohnungen zeigen sich in allen Preissegmenten Nachfrageüberhänge, stark ausgeprägt im oberen Preissegment. Auch bei mittleren Wohnungsgrößen übersteigt die Nachfrage im oberen Preissegment die Angebote. Bei großen Wohnungen übersteigt das Angebot die Nachfrage deutlich im mittleren Preissegment.

**Abbildung 36: Abgleich von Angebot und Nachfrage**



Lesebeispiel: Kleine Wohnungen der niedrigen Preisgruppe machen 14 % des Wohnungsangebots in Bremen aus. Gleichzeitig sind 17 % der Wohnungsnachfrage kleine Haushalte mit niedrigem Einkommen, die diese Wohnungen nachfragen. Dies weist auf einen Nachfrageüberhang kleiner Wohnungen der unteren Preisgruppe (negative Differenz).

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung **empirica**

Insgesamt wird deutlich, dass wohnungssuchenden Singlehaushalten strukturell weniger kleine Wohnungen gegenüberstehen als bei anderen Haushaltsformen, die üblicherweise größere Wohnungen nachfragen. Wohnungsnachfragende Singles müssen daher auf größere Wohnungen ausweichen, entweder als Wohngemeinschaften bei geringeren Einkommen, z. B. Studenten-WGs oder bei höheren Einkommen größere preiswerte Wohnungen zur alleinigen Nutzung. Dies wiederum führt bei den mittleren Größenklassen zu Nachfragekonkurrenzen mit einkommensschwachen Alleinerziehenden, Paaren ohne Kinder oder älteren Haushalten. Diese suchen auch Wohnraum im unteren Preissegment, was trotz des Angebotsüberhangs zu Engpässen führen könnte.

## 4. Fazit und Empfehlungen

### Neubaunachfrage in Höhe von 1.400 Wohneinheiten pro Jahr

Für die künftige Ausrichtung der Neubautätigkeit in Bremen kann die in dieser Studie ermittelte Neubaunachfrage in der mittleren Variante von etwa 1.400 WE pro Jahr aus heutiger Sicht als planerische Orientierungsgröße von 2019 bis zum Jahr 2030 dienen. Weniger als die Hälfte dieses Neubaubedarfs (etwa 650 WE p. a.) ist quantitativ bedingt und basiert somit auf der Zunahme der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. In dieser Prognose gehen wir bereits davon aus, dass der etwas größere Teil der Neubaunachfrage (etwa 750 WE p. a.) qualitativ bedingt ist.<sup>57</sup> Rund drei Viertel der Neubaunachfrage entfallen auf Geschosswohnungen und knapp ein Viertel auf die Nachfrage nach Einfamilienhäusern, bzw. Wohnungen mit einfamilienhausähnlichen Qualitäten.

### Stadtumbauaufgaben werden mittelfristig zunehmen

Mit einem wachsenden Anteil qualitativer Neubautätigkeit, also Neubau, der über das reine Haushaltswachstum hinausgeht, wächst gleichzeitig die Zahl leerstehender Wohnungen, die nicht mehr nachgefragt werden. Da der Anteil der quantitativen Neubaunachfrage im Zeitverlauf leicht rückläufig ist, ist von einer künftig steigenden Zahl an Wohnungen auszugehen, die nicht mehr nachgefragt werden. Die Zahl der marktaktiven Wohnungsleerstände ist seit 2013 um rund 1.000 Wohnungen bzw. rund ein Viertel<sup>58</sup> gesunken ist. Dieser Trend dürfte sich mittelfristig wieder umkehren. Ohne eine – heute nicht absehbare – starke Zuwanderung und damit Zusatznachfrage, dürfte die Verringerung des Wohnungsbestands etwa durch Rückbau- oder Umbauaktivitäten in einigen Jahren zu den wichtiger werdenden Stadtentwicklungsaufgaben zählen, idealerweise kombiniert mit Neubauaktivitäten, um die Inanspruchnahme von Bauland zu verringern.

### Höherer Aufwand, um familienorientierte Neubaunachfrage stärker in den Bestand zu steuern

Der prognostizierte Anteil der familienorientierten Neubaunachfrage bzw. bisher Einfamilienhausnachfrage von knapp einem Viertel könnte theoretisch stärker im Bestand, insbesondere der Bremer Stadthäuser in nachgefragten Lagen, zum Tragen kommen. Dies würde voraussetzen, dass häufiger als bisher ältere Haushalte aus Bremer Stadthäusern ausziehen und verkaufen, um stattdessen in eine kleinere barriereärmere Wohnungen umzuziehen. Die Modellrechnung hierzu zeigt, dass eine Erhöhung des jährlichen Anteils umziehender älterer Haushalte um etwa die Hälfte, die Eigentumsbildung von rund 60 Familienhaushalten im Einfamilienhaus ermöglichen würde. Allerdings müssten hierbei mehrere Rahmenbedingungen passen, da die ausziehenden Haushalte gesondert motiviert werden müssten. Der Verkauf des Einfamilienhauses und der Kauf einer kleineren

---

<sup>57</sup> Diese qualitativ bedingte Neubaunachfrage entsteht über das Haushaltswachstum hinaus, wenn der Wohnungsbestand nicht (mehr) den qualitativen Ansprüchen der wohnungsnachfragenden Haushalte entspricht.

<sup>58</sup> Der buchhalterische Leerstand ist im gleichen Zeitraum um rund 40 % bzw. knapp 3.000 Wohnungen zurück gegangen (Die Entwicklung der Leerstände seit dem Zensus 2011 wird beim buchhalterischen Leerstand auf Basis der tatsächlichen Fertigstellungen und Einwohnerentwicklung sowie mithilfe verschiedener Annahmen "rückwärts" prognostiziert. Zentrale Annahmen betreffen neben den regionalen Haushaltsgrößen, die segmentspezifischen (EZFH vs. MFH) Entwicklungen von Nachfrage, jährlichen Wohnungsabgängen und Revitalisierung vorhandener Leerstände.

barrierearmen Neubauwohnung in der gewohnten Nachbarschaft müssten sich für die Haushalte rechnen und mit einer hohen Passgenauigkeit erfolgen, d. h. dass die in der Nachbarschaft errichteten Wohnungen auch tatsächlich von ehemaligen Einfamilienhauseigentümern der Nachbarschaft bezogen werden. Eine konkrete Steuerung, durch Klärung möglicher Umzugsabsichten bis hin zur Schaffung von Verbindlichkeiten etwa durch Vorverträge, dürfte entsprechend aufwändig sein. Um die möglichen Potenziale fundierter bewerten zu können, könnten über eine Befragung zur Umzugsbereitschaft älterer Haushalte, die in Einfamilienhäusern wohnen, insbesondere die Rahmenbedingungen differenzierter erhoben werden, die ggf. zu einer Umzugsbereitschaft führen würden.

### **Schaffung von Rahmenbedingungen, um auch künftig hohen Anteil an „diffuser“ Bautätigkeit zu erreichen**

Der Wohnungsneubau erfolgt nicht nur auf neu projektierten flächenhaft darstellbaren Wohnbauflächen, sondern z. B. auch in Form von Nachverdichtungen, Baulückenschließungen oder Umnutzungen. Diese Bautätigkeit kann in Bremen rückblickend als „diffuse“ Bautätigkeit beobachtet werden. Im langjährigen Durchschnitt entstanden jährlich etwa 790 Wohnungen durch diese „diffusen“ Bautätigkeiten. Aufgrund der relativ lockeren Bebauung in weiten Teilen der Stadt ist bisher für die Stadtplanung nicht erkennbar, dass der Anteil der „diffusen“ Bautätigkeit in absehbarer Zeit erheblich abnehmen wird. Daher kann hier auch künftig von einem Orientierungswert von jährlich rund 710 WE ausgegangen werden, was einem Anteil der „diffusen“ Bautätigkeit von etwa 50 % entspricht. Auch hier gilt, dass die jeweiligen Rahmenbedingungen, z. B. der Baurechtschaffung oder Förderanreize in Gebietskulissen Einfluss auf die Höhe der diffusen Bautätigkeit haben. Die Potenziale der künftigen „diffusen“ Bautätigkeit dürften sich im Wesentlichen proportional zum Wohnungsbestand in den Stadtteilen verteilen. Wie auch in der Vergangenheit käme die „diffuse“ Bautätigkeit in allen Stadtteilen zum Tragen, wobei sich die Intensität entsprechend den örtlichen Begebenheiten unterscheiden kann. Die Potenzialflächen für den künftigen Wohnungsbau verteilen sich ebenfalls auf den Großteil der Stadtteile, sind jedoch insgesamt unterschiedlich räumlich konzentriert. Die größten Mengen an Potenzialflächen gibt es in den Stadtteilen Walle, Östliche Vorstadt, Neustadt und Woltmershausen.

### **Steuerungsmöglichkeiten der Potenzialflächen nutzen, um auf Veränderungen zu reagieren**

Unter Berücksichtigung der kleinräumigen Prognosen zur Entwicklung der Haushalte, der künftig zu erwartenden „diffusen“ Bautätigkeit sowie den Potenzialflächen verteilt sich der künftige Wohnungsneubau auf alle Stadtteile. Die Spannweite reicht von der geringsten Bautätigkeit in Borgfeld mit rund 100 Wohneinheiten bis Walle mit rund 3.500 Wohneinheiten. Bezogen auf die in der mittleren Variante prognostizierte Neubaunachfrage verfügt Bremen derzeit über eine ausreichende Größenordnung an Potenzialflächen, um die erwartete Neubaunachfrage bis 2030 bedienen zu können (vorausgesetzt, die entsprechenden Flächen werden jeweils zeitnah in die Entwicklung gebracht). Die bisherigen Potenzialflächen bieten zudem noch Entwicklungsmöglichkeiten, sollte durch eine heute noch nicht absehbare Zuwanderung die Wohnungsnachfrage höher ausfallen oder aber die „diffuse“ Bautätigkeit auf einem geringen Niveau als bisher angenommen ausfallen. Eine zentrale Aufgabe wird daher das zeitnahe Monitoring der Flächenentwicklung und Bautätigkeit sein, etwa in Form jährlicher Bilanzierungen und Ausblicken. Die Steuerungsmöglichkeiten der Potenzialflächen sollten genutzt werden, um auf mögliche

Verschiebungen (höhere oder auch niedrigere Bautätigkeit) der weniger bzw. nur aufwändig steuerbaren „diffusen“ Bautätigkeit zu reagieren. Hilfreich wäre in diesem Zusammenhang auch ein differenzierter Blick auf die Art und den Umfang der bisherigen „diffusen“ Bautätigkeit, um aus den jeweiligen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen Rückschlüsse für das künftig „diffuse“ Potenzial ziehen zu können.

### **Umgang mit der Erschwinglichkeits-Kluft zwischen einkommensschwachen Haushalten mit und ohne KdU-Leistungen**

Die Analysen zur Wohnkaufkraft von Haushalten und der daran gekoppelten Erschwinglichkeit von Wohnraum zeigen die große Kluft zwischen Haushalten mit niedrigen Einkommen und Haushalten mit mittleren Einkommen. Berücksichtigt wurden die Haushalte im unteren Einkommensdrittel ohne KdU Leistungen (SGB II und SGB XII). Zu berücksichtigen ist, dass die Bandbreite der Einkommen innerhalb des unteren Einkommensdrittels variiert und zwischen dem betrachteten Mediankommen (als typischer Haushalt der Einkommensgruppe) und dem Schwellenwert im Übergangsbereich zwischen dem unteren und mittleren Einkommensdrittel wiederum deutliche Unterschiede bestehen. Die Auswertungen machen deutlich, dass in dem Einkommensbereich des Medians im unteren Einkommensdrittel die resultierende Wohnkaufkraft insbesondere für Singles und Alleinerziehende sehr gering ist. Insbesondere der Vergleich zu Singlehaushalten im KdU-Bezug verdeutlicht, dass hier eine Kluft der Wohnraumererschwinglichkeit besteht, welche durch ergänzende Wohnkostentransfers für Haushalte außerhalb der KdU ausgeglichen werden sollte. Die bisherigen Wohngeldleistungen reichen einerseits nicht aus, andererseits bestehen zwei unterschiedliche Leistungssysteme, die nicht aufeinander bezogen sind und im Ergebnis zu deutlichen Unterschieden der Erschwinglichkeit führen. Hinzu kommt, dass es eine hohe Quote an wohngeldanspruchsberechtigten Haushalten geben dürfte, die bislang diese Leistungen nicht in Anspruch nehmen. Der Orientierungsmaßstab für die Erschwinglichkeit von einkommensschwachen Haushalten außerhalb der KdU sollte, analog zum Umgang mit den KdU, die Festlegung der Mietobergrenzen sein. Die ergänzenden Wohnkostentransfers sollten den Haushalten unter Berücksichtigung eines festzulegenden Lohnabstandes zum Regelsatz mindestens die gleiche Erschwinglichkeit von Wohnraum ermöglichen wie Haushalten im KdU-Bezug.

### **Berücksichtigung altersspezifischer Umzugsmobilitäten**

Bei der Betrachtung der insgesamt wohnungsnachfragenden Haushalte muss berücksichtigt werden, dass die verschiedenen Haushaltsgruppen nicht gleich häufig Wohnungen nachfragen. Die Umzugsmobilität unterscheidet sich insbesondere in den unterschiedlichen Lebensphasen. Die in einem Jahr wohnungsnachfragenden Haushalte spiegeln daher nicht die Struktur der Haushalte insgesamt wider. Jüngere Haushalte suchen häufiger eine Wohnung als es ihrem Anteil an den Haushalten insgesamt entspricht, während ältere Haushalte entsprechend seltener eine Wohnung nachfragen. Mit dieser altersspezifischen Zusammensetzung der Wohnungsnachfrage geht auch eine einkommensspezifische Zusammensetzung mit einem überproportionalen Anteil wohnkaufkraftschwächerer Haushalte einher.

## Nachfrageüberhänge bei kleinen Wohnungen

Unter den wohnungsnachfragenden Haushalten machen Singlehaushalte mehr als die Hälfte aus und Haushalte mit Kindern etwa ein Viertel sowie Paare ohne Kinder etwas mehr als ein Fünftel. Ergänzt um die Einkommenssituation der wohnungsnachfragenden Haushalte ermöglichen Modellrechnungen eine vereinfachte Betrachtung der Wohnungsnachfrage nach drei Einkommensgruppen sowie drei Größengruppen der nachgefragten Wohneinheiten. Diesen neun Teilgruppen kann die entsprechende Angebotsstruktur auf dem Bremer Wohnungsmarkt gegenübergestellt werden. Die Gegenüberstellung macht schließlich sichtbar, in welchen Teilsegmenten Nachfrage und Angebote im Einklang stehen, bzw. wo jeweilige Überhänge bestehen. Insgesamt zeigen sich in Bremen bei kleinen Wohnungen in allen Preissegmenten Nachfrageüberhänge. Die preiswerten und mittelpreisigen mittelgroßen Wohnungen machen den größten Anteil der angebotenen Wohnungen aus, sodass sich hier Angebotsüberhänge zeigen. Die Unterschiede führen zwangsläufig dazu, dass es zu Ausweichbewegungen wohnungssuchender Haushalte führt, insbesondere bei einkommensstärkeren Haushalten, für die auch jeweils größere Wohnungen preislich in Frage kommen.

## Orientierungsgrößen zur Differenzierung des Wohnungsneubaus

Die künftige Neubautwicklung sollte die gesamtstädtische Situation im Auge haben und die Ergänzung des bestehenden Wohnungsbestandes auch dazu nutzen, künftige Nachfrageüberhänge in einzelnen Angebotssegmenten zu verringern. Als gesamtstädtischer Maßstab eignen sich die nachfolgend aufgezeigten Orientierungsgrößen.

Den anteiligen Schwerpunkt sollten künftig kleinere Wohnungen für Singlehaushalte bilden. Der Anteil sollte bei mehr als einem Drittel (etwa 35 % bis 45 %) des Wohnungsneubaus liegen. Dabei sollten alle drei Angebotssegmente gleichmäßig berücksichtigt werden: Geförderte Wohnungen (mit Fördermieten, zur Orientierung heute etwa 6,50 Euro/m<sup>2</sup>), freifinanzierter Wohnungsbau im kostengünstigen Segment (zur Orientierung heute etwa 10 Euro/m<sup>2</sup>) und freifinanzierter Wohnungsbau im gehobeneren Segment (zur Orientierung heute ab etwa 13 Euro/m<sup>2</sup>).<sup>59</sup> Den Schwerpunkt bildet der Mietwohnungsbau bzw. Eigentumswohnungsbau als Kapitalanlage (und damit ebenfalls für den Mietmarkt). Mit einem starken Schwerpunkt auf kleine Wohnungen sollte eine hohe Aufmerksamkeit auf die Umsetzung funktionaler Grundrisse bzw. der Optimierung von Grundrissen gelenkt werden. Gerade bei kleinen Wohnungsgrößen ist hier die optimale Ausnutzung letztlich ein entscheidender Kostenfaktor für die Nutzer.

Etwa ein Viertel des Wohnungsneubaus sollte die Schaffung mittelgroßer Wohnungen ausmachen. Hier sollte der Schwerpunkt auf freifinanzierte Wohnungen, eher im gehobeneren Segment (zur Orientierung heute ab etwa 11,50 Euro/m<sup>2</sup>) liegen. Dabei sollten neben Mietwohnungen auch Angebote für selbstnutzende Eigentümer (u. a. ältere Paarhaushalte, die ihr Einfamilienhaus verkaufen) entstehen.

---

<sup>59</sup> Fördermiete (6,50 Euro/m<sup>2</sup>) gemäß Wohnraumförderungsprogramm. Die weiteren Orientierungswerte für den freifinanzierten Wohnungsbau wurden anhand der öffentlich inserierten Neubau-Wohnungsangebote in Bremen gemäß empirica-systeme Marktdatenbank im Jahr 2019 abgeleitet. Anmerkung: Neubaupreise sind stark projektabhängig (d. h. sie sind stark von Faktoren wieder z. B. Lage und Ausstattung beeinflusst).

Etwa ein Drittel des Wohnungsneubaus sollte der Bau größerer Wohnungen ausmachen. Der Schwerpunkt (insgesamt anteilig etwa ein Fünftel) entfällt dabei auf Einfamilienhäuser (z. B. Bremer Stadthausstypus). Der Großteil des Neubaus eignet sich für die Eigentumsbildung von Familien, wobei auch Angebote für Mieteinfamilienhäuser entstehen sollten. Ein Substitutionseffekt mit Einfamilienhäusern besteht mit großen Wohnungen, die als familienorientierte Geschosswohnungen über vergleichbare einfamilienhausähnliche Qualitäten verfügen, jedoch eine kostengünstigere Alternative für die Eigentumsbildung darstellen. Geförderte große Wohnungen dürften eher ein Nischenprodukt sein, mit Blick auf punktuelle Versorgungsengpässe kinderreicher einkommensschwacher Familien im Wohnungsbestand.

### **Standortabhängige Mischungsziele**

Insgesamt sollten künftig anteilig knapp 80 % der neu gebauten Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Die jeweilige Ausgestaltung der einzelnen Projekte sollte dabei von lokalen Standortfaktoren aber auch von zu definierenden stadtentwicklungspolitischen Mischungszielen abhängen. Dabei sollte es um eine möglichst kleinteilige Mischung unterschiedlicher Lebensformen aber auch Einkommensgruppen gehen. Insbesondere die Frage der quartiers- oder auch stadtteilbezogenen Mischungen sollte eine Rolle spielen, z. B. um mit dem Neubau die bestehende Polarisierung im Stadtgebiet zu verringern. Somit dürften im Ergebnis standort- und projektbezogen unterschiedliche Angebotszusammensetzungen in den Neubauprojekten entstehen. Auch die mit dem Neubau entstehenden Umzugseffekte sollten berücksichtigt werden, u. a. mit Blick auf eine zu erhöhende Umzugsmobilität älterer Haushalte aus Einfamilienhäusern in altersgerechte Geschosswohnungen.

### **Spielräume zur Preisdämpfung im Neubau transparent machen**

Auch im Umgang mit Steuerungsfragen zur Preisdämpfung freifinanzierter Wohnungen (z. B. durch Quersubventionen zu Lasten nicht preisgedämpfter freifinanzierter Wohnungen) sollten Umzugseffekte durch Umzugsketten berücksichtigt werden, die im Ergebnis, auch bei nicht preisgedämpften Neubauwohnungen, Kapazitäten bei preiswerteren Wohnungen im Bestand freisetzen. Hier sollten die Instrumente eher mit Blick auf kleinteilige soziale Mischungsziele diskutiert werden, aber auch unter Berücksichtigung entstehender Nebenwirkungen. Im Vorfeld von Steuerungsmaßnahmen empfiehlt es sich zudem, mit Investoren die immobilienwirtschaftlichen Kalkulationen für den Wohnungsneubau transparent zu machen. Anhand der Preis- und Kostenstrukturen können gemeinsam Möglichkeiten zur Preisdämpfung aufgedeckt werden.

### **Intensive Abwägung baulandpolitischer Instrumente**

Generell setzt die Steuerung von Neubauprojekten und damit die Umsetzung von stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen bekanntermaßen kommunale Handlungsmöglichkeiten durch Baurechtschaffung oder aber durch kommunale Beteiligung am Flächeneigentum voraus. Die entsprechenden baulandpolitischen Instrumente und Handlungsmöglichkeiten sind vielfach hinlänglich beschrieben und dokumentiert. Dennoch zeigt die Erfahrung aus kommunalen Prozessen, dass eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten aber auch den Voraussetzungen und Restriktionen oft sehr hilfreich ist, um das Verständnis politischer Akteure zu weiten. Oft beschränken sich die detaillierteren

Kenntnisse auf einzelne Personen, sodass fundierte und transparente baulandpolitische Entscheidungsprozesse schwierig sind, zumal es sich um vergleichsweise komplexe und eher langfristig wirksame Themenstellungen handelt.

### **Priorisierung von wohnungspolitischen Handlungsschwerpunkten**

Die künftigen wohnungspolitischen Handlungsschwerpunkte und Handlungsprioritäten sollten idealerweise in Abstimmung mit Verwaltung, Politik und Wohnungsmarktakteuren benannt werden. Eine entscheidende Grundlage für alle wohnungspolitischen Weichenstellungen bildet das Monitoring von Nachfrage- und Angebotsentwicklung. Insbesondere eine zeitnahe und differenzierte Beobachtung der künftigen „diffusen“ Bautätigkeit ermöglicht ergänzend zu der bisherigen Beobachtung Rückschlüsse, um die zeitlichen Steuerungsmöglichkeiten der Potenzialflächen nutzen zu können, um zügig auf künftige Entwicklungen reagieren zu können. Entsprechend erfordert die Bearbeitung der Potenzialflächen eine hohe Aufmerksamkeit und vorausschauende zielgerichtete Vorbereitungen, um entsprechend flexibel Bauland in die Umsetzung bringen zu können.

Die zu erwartenden mittelfristig zunehmenden Stadtumbauaufgaben dürften eine hohe Priorität haben, um einerseits negative Auswirkungen rückläufiger Nachfrageintensität zu verhindern bzw. zu verringern und andererseits auch, um gute Rahmenbedingungen zu schaffen, um qualitativen Wohnungsbau flächenschonend in der Innenentwicklung zu mobilisieren und den Anteil an Innenentwicklung zu maximieren.

Aus heutiger Sicht dürfte die unzureichende Treffsicherheit von Angebotsanreizen, um eine höhere Fluktuation älterer Einfamilienhaushalte zu forcieren, zu einem vergleichsweise hohen Aufwand bei einer vergleichsweise geringen Wirkung führen. Als Aufgabenstellung hat der Generationenwechsel dennoch auch künftig eine hohe Relevanz.

Weniger in kurzfristiger Perspektive als im Hinblick auf mittel- und langfristigen Wirkungen sollte ein fundierter Klärungs- und Entscheidungsprozess zur Abwägung künftiger baulandpolitischer Instrumente erfolgen.

In Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft können mögliche Spielräume zur Preisdämpfung im Neubau erörtert werden, insbesondere mit Blick auf beeinflussbare Rahmenbedingungen. Dies könnte mit einem überschaubaren verwaltungsseitigen Aufwand erreicht werden. Sehr viel weitgreifender ist hingegen eine Klärung im Umgang mit der Erschwinglichkeits-Kluft zwischen einkommensschwachen Haushalten mit und ohne KdU-Leistungen. Dies würde tief in die bestehende Handhabung der Wohnungsmarkttransfers eingreifen. Hier eignet sich eine weitere Thematisierung um sowohl landes- als auch bundespolitische Handlungsbedarfe zu verdeutlichen.

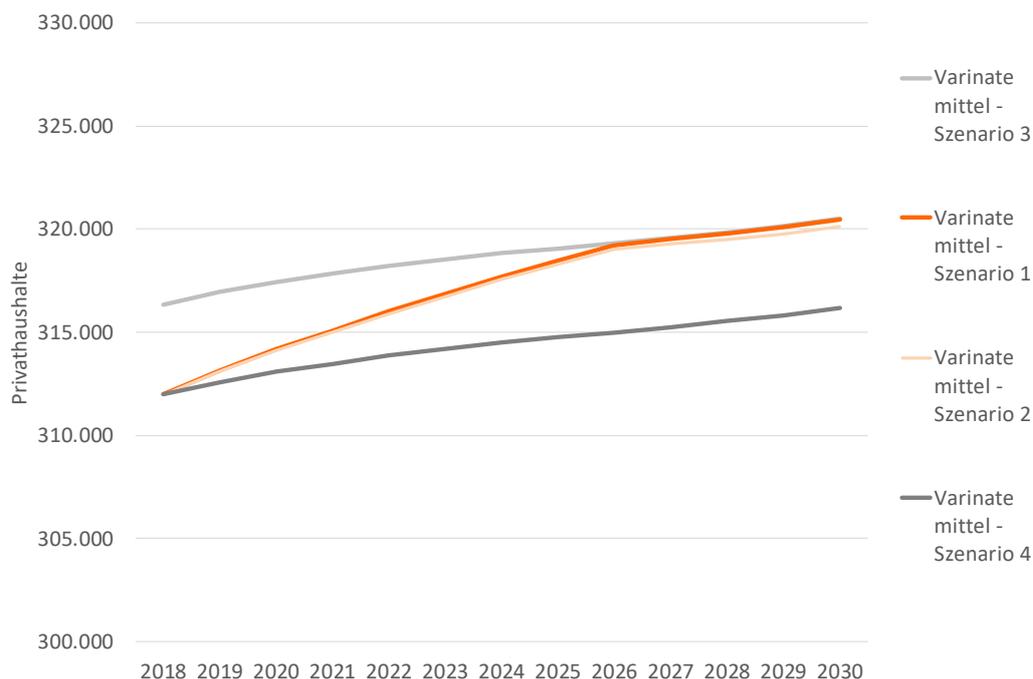
## ANHANG

### 5. Methodik und Details zu Ergebnissen

#### 5.1 Methodik und Ergebnisse der Haushaltevorausberechnung

Datenbasis für die Haushaltevorausberechnungen des Statistischen Landesamtes sind neben der Bevölkerungsvorausberechnung (Stand Dezember 2018) die Einwohnerzahlen und Angaben zu Haushalten des Einwohnermelderegisters. Bei den Berechnungen werden jeweils vier Szenarien berechnet, welche sich in den Annahmen zum Umrechnungsfaktor (Faktor  $f$ ) von der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung (inkl. Personen in Gemeinschaftsunterkünften) zur Bevölkerung in Privathaushalten am Ort der Haupt- und Nebenwohnung unterscheidet. In einem zweiten Schritt wird in der Modellrechnung des Statistischen Landesamtes die Zahl der Privathaushalte mit Hilfe des Haushaltsmitgliederquoten-Verfahrens abgeleitet. Die Haushaltsmitgliederquoten werden in den Szenarien konstant gehalten.

**Abbildung 37: Haushaltevorausberechnung für die Stadt Bremen bis 2030 – Bevölkerung Variante mittel – alle Szenarien**



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

empirica

## 5.2 Methodik der qualitativen Zusatznachfrage

Die qualitative Zusatznachfrage für einen gegebenen Zeitraum in der Vergangenheit ist wie folgt definiert:

### Definition qualitative Zusatznachfrage

**Qualitative Zusatznachfrage** = Anzahl Fertigstellungen  
- Veränderung der Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte  
  
(+ weitere regionale Faktoren)

Gab es also mehr **Fertigstellungen** von Wohnungen als zusätzliche **wohnungsnachfragende Haushalte** im selben Zeitraum, dann wird die Differenz durch eine zusätzliche Nachfrage erklärt, die **qualitative Zusatznachfrage** genannt wird.

Nun kann es aber sein, dass sich im betrachteten Zeitraum kein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage eingestellt hat. Das heißt es wurden entweder aufgrund von Verzögerungen in der Angebotsausweitung (fehlende Baulandreserven, Genehmigungsstau etc.) zu wenige Wohnungen oder infolge von Fehleinschätzungen der Marktteilnehmer zu viele Wohnungen fertiggestellt. In beiden Fällen würde man dann nicht die qualitative Zusatznachfrage messen. Außerdem würde man im ersten Fall rein rechnerisch eine negative qualitative Zusatznachfrage ermitteln. Um diesen Messfehler auszuschließen, müssen eventuelle Nachfrage- respektive Angebotsüberhänge Berücksichtigung finden. Dies kann indirekt z. B. über die Messung von Preiseffekten gewährleistet werden. Bei Nachfrageüberhängen müssten die Preise hoch/gestiegen, bei Angebotsüberhängen niedrig/gesunken sein. Deswegen wird in der Formel im grauen Kasten „Definition qualitative Zusatznachfrage“ zusätzlich der Term „weitere regionale Faktoren“ addiert, der u. a. auch Preiseffekte berücksichtigt.

### Was ist ein Regressionsmodell?

Mit Regressionsmodellen kann man Zusammenhänge zwischen einer abhängigen Variablen (hier: die qualitative Zusatznachfrage) und mehreren erklärenden Variablen (z. B. Einkommen) quantifizieren. Für jede erklärende Variable wird geschätzt, ob sie in der Vergangenheit einen positiven, negativen oder keinen Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage hatte und wie groß dieser Einfluss war. Diese Schätzkoeffizienten aus der Vergangenheit können dann unter bestimmten Annahmen auch für Prognosen der qualitativen Zusatznachfrage in der Zukunft eingesetzt werden. Dazu wird angenommen, dass die Zusammenhänge – also die Schätzkoeffizienten – künftig unverändert bleiben. Vorausgesetzt, man verfügt über Prognosen der erklärenden Variablen (z. B. Prognose des Einkommens), kann man dann zusammen mit den Schätzkoeffizienten auch eine regionalisierte Prognose der qualitativen Zusatznachfrage berechnen.

### Potenziale und Grenzen von Regressionsmodellen

Regressionsanalysen ermöglichen die regionale Betrachtung empirischer Zusammenhänge in ihren Wechselwirkungen. Die Berücksichtigung und Ausweisung von abhängigen Variablen einerseits und erklärenden Einflussfaktoren andererseits ermöglichen eine objektiviertere Betrachtung – in der vorliegenden Untersuchung eine regional- und zeitraumspezifische Abschätzung der qualitativen Zusatznachfrage. Dabei werden regionale Unterschiede des Haushalts- oder Bevölkerungszuwachses ebenso berücksichtigt wie die regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte (z. B. Mietniveau im Neubau und im Bestand, Einfluss der Neubautätigkeit in der Vergangenheit usw.).

Regressionsmodelle haben aber auch Grenzen. Sie sind in hohem Maße von der Datenverfügbarkeit und Datenqualität abhängig. Das Modell kann nur so exakt sein, wie die Datengrundlage, auf der es spezifiziert wurde. Weitere Schwierigkeiten bereiten Time-lags, die gerade am Wohnungsmarkt eine besonders große Rolle spielen.<sup>60</sup> Sie haben zur Folge, dass sich z. B. der empirische Zusammenhang zwischen Haushaltswachstum und Baufertigstellungen nicht unbedingt in den gleichen Betrachtungszeiträumen niederschlägt.

Die im Regressionsmodell ermittelten statistischen Zusammenhänge lassen sich auch nicht (immer) kausal im Sinne einer Ursache-Wirkung-Beziehung interpretieren. Ein nachweislich hoher mathematisch-statistischer Zusammenhang stellt noch keine inhaltliche Ursache-Wirkung-Erklärung dar. Die gefundenen Faktoren können u. U. auch „stellvertretende“ Indikatoren für bestimmte Merkmale sein (z. B. niedrige Bestandsmieten als Indikator für unattraktive Wohnungsbestände oder hohe Neubaumieten als Indikator für Knappheiten im Segment qualitativ hochwertiger Wohnungen). Trotz dieser Einschränkungen darf vermutet werden, dass die gleichen Bestimmungsfaktoren (z. B. niedrige Bestandsmieten) auch in der Zukunft auffallend häufig mit hoher qualitativer Zusatznachfrage zusammentreffen.<sup>61</sup>

Auch wenn das Prognosemodell auf Grundlage der Regressionsanalyse nur eine Schätzung darstellt, basiert diese jedoch auf einer umfangreichen empirischen Analyse und ist daher besser als jede normative Setzung (z. B. 0,3 % p. a. Ersatzbedarf, pauschal in allen Regionen). Die vorliegende Analyse kann also keine exakten Wirkungszusammenhänge erklären, ihre Leistung liegt aber sehr wohl darin, einen empirischen Nachweis der Wirkungsrichtung verschiedener Einflussfaktoren und ihrer Größenordnungen aufzuzeigen.

---

<sup>60</sup> So liegt z. B. zwischen dem Wunsch, eine Neubauwohnung zu beziehen, und der Realisierung eine zeitliche Spanne. In Krisenzeiten wie etwa dem Jahr 2008 ist die Zeitspanne besonders lang, weil Investitionen aufgeschoben werden. Diese sind durch unterschiedliche Entscheidungszeiträume, Baufertigstellungszeiten und verzögerte Preisanpassungsreaktionen gekennzeichnet. Ebenso verzerrend wirken exogene Einflüsse (Wirtschafts-, Kapitalmarkt- und Zinsentwicklungen, politische Rahmenbedingungen, Veränderung von Raumdimensionen durch technischen Fortschritt oder Infrastrukturausbau), die ebenfalls zu mittelfristigen oder langfristigen Verzögerungen der Marktanpassungsreaktionen führen können.

<sup>61</sup> An dieser Stelle greift das Ätialprinzip der ökonomischen Analyse. Das Ätialprinzip ist dem Kausalprinzip (jede Ursache hat eine Wirkung) zwar ähnlich, einer realen Bedingung (Ursache) können jedoch unterschiedliche Folgen zugeordnet werden, deren Verteilungen bei unveränderten Bedingungen gleichbleiben. So könnte man beispielsweise mathematisch nachweisen, dass die Merkmale „die Schranke ist geschlossen“ und „ein Zug fährt vorbei“ auffällig häufig gemeinsam auftreten. Daraus darf man aber nicht ableiten, dass man nur die Schranke schließen muss, damit ein Zug kommt. Das bedeutet: Man darf nicht selbst in das System eingreifen. Sobald die Schranke per Hand bedient wird, ändert man die Rahmenbedingungen für das System – denn bisher wurde ja auch nicht eingegriffen.

## Welche erklärenden Variablen werden berücksichtigt?

Als qualitative Zusatznachfrage wird jener Teil der Baufertigstellungen definiert, der sich nicht allein auf der Grundlage quantitativer, demografisch bedingter Zusatznachfrage erklären lässt. Da Märkte immer zu einem Gleichgewicht tendieren, lässt sich die Diskrepanz zwischen demografisch erklärbarem Neubau und Fertigstellungen innerhalb einer Region durch Angebotsmängel im Bestand, Präferenzen der Nachfrager und Preiseffekte erklären. Als Indikatoren für Angebotsmängel, Präferenzen und Preise wurden verschiedene verfügbare Variablen herangezogen. Schätzgrundlage bietet der Zeitraum 2005 bis 2014. Die große Zeitspanne ermöglicht es, auch Effekte mit Timelag ausreichend zu erfassen. Folgende Variablen wurden berücksichtigt:

- Mittelwert der verfügbaren Haushaltseinkommen
- Haushalts-/Bevölkerungszuwachs
- Geschosswohnungsanteil
- Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen
- Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen
- Inserierte Angebotspreise für Eigenheime (hedonische Preise für 100-150 m<sup>2</sup>), Geschosswohnungen (hedonische Preise für 60-80 m<sup>2</sup>) sowie für Mietwohnungen (hedonische Preise für 60-80 m<sup>2</sup>) jeweils getrennt für Bestands- und Neubauangebote

Bezugseinheit der Modellierung sind Landkreise und kreisfreie Städte. Man kann unterstellen, dass innerhalb dieser Kreise (räumliche) Nachfrageelastizität vorliegt.

## Wie groß ist der Einfluss einzelner erklärender Variablen?

Ziel jeder Regressionsschätzung ist es, mit einer möglichst kleinen Anzahl an erklärenden Variablen einen möglichst großen Anteil an der beobachteten Variation zu erklären. Dieses Ziel wird mit einem zweistufigen Modellansatz erreicht. Dieses Schätzmodell untersucht dazu auf der ersten Stufe, mit welcher Wahrscheinlichkeit eine qualitative Zusatznachfrage im jeweiligen Kreis überhaupt existiert. In der zweiten Stufe wird geschätzt, wie hoch diese Zusatznachfrage ist, falls eine existiert. Diese Stufe berücksichtigt nur Kreise mit positiver Zusatznachfrage im Schätzzeitraum.<sup>62</sup> Die Schätzergebnisse für die Koeffizienten der erklärenden Variablen sind in Abbildung 38 aufgelistet.

---

<sup>62</sup> Dies hat den Vorteil, dass sich die Schätzung nur auf diese Kreise bezieht und nicht – wie im alten Modellansatz – „negative“ Zusatznachfragen aus einzelnen Wachstumskreisen die Schätzungen verzerren.

### Abbildung 38: Schätzkoeffizienten des zweistufigen Regressionsmodells „qualitative Zusatznachfrage“

erste Stufe:	Koeffizient
<b>Wahrscheinlichkeit für "qualitative Zusatznachfrage &gt; 0"</b>	
Konstante	0,004
relative Veränderung der Anzahl Haushalte (5 Jahre)	-0,150
<b>zweite Stufe:</b>	
<b>Höhe der qualitativen Zusatznachfrage* (falls &gt; 0)</b>	
Konstante	0,014
Anteil Gebäude mit Baujahr 1971-80	0,065
relative Veränderung der Einwohnerzahl (5 Jahre)	-0,195

\*anteilig am Wohnungsbestand

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Im Einzelnen können die Ergebnisse für die verschiedenen Schätzkoeffizienten wie folgt interpretiert werden:

- Eine positive qualitative Zusatznachfrage ist umso wahrscheinlicher, je stärker die Zahl der Haushalte in den letzten fünf Jahren gesunken ist.  
Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Haushalte), desto weniger wird neu gebaut und desto eher fehlen die Wohnungen neuerer bzw. höherer Qualität.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je mehr Gebäude anteilig im Zeitraum 1971 bis 1980 errichtet wurden.  
Interpretation: Wohnungen dieser Baujahrgänge sind häufig von niedriger (städttebaulicher) Qualität als andere Baujahrgänge. Je mehr Wohnungen in einer Region aus dieser Zeit stammen, desto eher fehlen die besseren Qualitäten.
- Die qualitative Zusatznachfrage (in Regionen mit positiver qualitativer Zusatznachfrage) ist umso größer, je stärker die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren gesunken ist.  
Interpretation: Je weniger eine Region wächst (weniger zusätzliche Einwohner), desto weniger wird neu gebaut und desto mehr fehlen die Wohnungen mit neuerer bzw. höherer Qualität.
- Alle anderen getesteten Variablen, wie etwa die Höhe des **verfügbaren Einkommens**, die Höhe oder Veränderung der regionalen **Kaufpreise** oder **Mieten** sowie der **Geschosswohnungsanteil** und die **regionale Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen**, hatten keinen signifikanten Einfluss auf die Schätzergebnisse.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> Die Nichtrelevanz der regionalen Einkommen, der regionalen Einfamilienhausquote an allen Fertigstellungen bzw. der Miet- und Kaufpreisänderungen dürfte durch die jeweils hohe lineare Korrelation mit der Entwicklung der Einwohnerzahl zu erklären sein:  $R^2 = 24\%$  bei den Einkommen (positiv),  $26\%$  beim Fertigstellungsanteil (negativ) bzw. jeweils  $13\%$  bei den Preisänderungen (positiv; Preisänderung zwei Perioden später).

## Verfahren zur Prognose der künftigen qualitativen Zusatznachfrage

Zur Prognose der zukünftigen qualitativen Zusatznachfrage werden Prognosen für die erklärenden Variablen mit den Koeffizienten aus dem Regressionsmodell (vgl. Abbildung 38) verrechnet. Die Prognosen beziehen sich auf den Zeitraum 2018-2030. Die integrierten Variablen wurden wie folgt erhoben:

- Der Bevölkerungszuwachs entsprechend Kapitel 2.1.1
- Der Haushaltszuwachs entsprechend Kapitel 2.1.1
- Die Verteilung der Wohnungen in Bremen nach Baualtersklassen im Ausgangsjahr der Prognose ist bekannt. Für den Prognosezeitraum wird sie unter Berücksichtigung der prognostizierten Neubauzahlen in den jeweils vorangegangenen Prognosejahren fortgeschrieben.

### 5.3 Details zur empirica-Preisdatenbank

Im Januar 2012 wurde die empirica-Preisdatenbank von Rohdaten der IDN Immodaten GmbH auf Marktdaten der empirica-Tochterfirma empirica-systeme GmbH umgestellt. Seitdem können wir Erhebung, Aufbereitung und Auswertung von Immobilienmarktdaten aus einer Hand anbieten. Die empirica-systeme GmbH vereint unser immobilienwirtschaftliches Know-how mit dem für die Erhebung und automatisierte Verarbeitung notwendigen technischen Know-how. Dies ermöglicht unter methodischen und inhaltlichen Aspekten eine weitere Qualitätssteigerung und die vollständige Transparenz bei allen Arbeitsschritten. Seit Dezember 2019 ist die empirica-systeme GmbH mit der Value AG verschmolzen.

Die empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank; bis 2011: IDN Immodaten GmbH) speist sich aus kontinuierlich, deutschlandweit und flächendeckend recherchierten Immobilieninseraten (Kaufangebote, Mietangebote) und umfasst detaillierte Informationen zu den Objekten (Größe, Qualität, Zustand usw.), deren Standort (Gemeinde, Postleitzahlbezirk, Adresse), der Preisvorstellung des Anbieters und dem Erscheinungsdatum.

Bei der Recherche fließen neben den bekannten großen Immobilienmarktplätzen auch kleinere, spezialisierte Internetquellen (z. B. für Privatanbieter, Genossenschaften oder Wohngemeinschaften) und Printmedien (Kleinanzeigen lokaler, regionaler und überregionaler Zeitungen) ein. Aufgrund des ausgewogenen Mix an berücksichtigten Vertriebskanälen werden Angebote hochwertiger Neubauwohnungen ebenso erfasst wie unsanierte Altbaubestände, Angebote privater Vermieter ebenso wie Angebote von Wohnungsunternehmen und Angebote von freifinanzierten Wohnungen ebenso wie von preisgebundenen Sozialwohnungen (Anzeigen mit dem Hinweis „WBS erforderlich“ o.Ä. im Freitext).

Seit 2004 werden täglich neue Daten in die Datenbank eingelesen, seit 2012 durch die Tochterfirma empirica-systeme GmbH. Im Laufe der Jahre ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten aus Deutschland entstanden. Durch ergänzende Daten (z. B. Adressregister) und amtliche Statistiken (z. B. Baufertigstellungen) wird die notwendige Konsistenz der Datengrundlage sichergestellt (vgl. auch: [www.empirica-systeme.de](http://www.empirica-systeme.de)).

Besonderheit

Ein Qualitätsmerkmal ist die professionelle Dopplerbereinigung im Querschnitt (über alle Internetquellen und Printmedien) und Längsschnitt (über den gesamten Angebotszeitraum): Immobilien, die über einen längeren Zeitraum im Angebot stehen, werden nur einmal in die Datenbank aufgenommen. Im Falle von Anpassungen der Inserate, findet der im jeweils betrachteten Zeitraum zuletzt genannten Preis bzw. die am häufigsten genannten Objektmerkmale Berücksichtigung.

Eine Stichprobe ist valide, wenn systematische Fehler ausgeschlossen werden können. In unserer Stichprobe werden invalide oder widersprüchliche Aussagen durch eine expertengestützte Plausibilitätsprüfung vermieden. Anbieterangaben aus Freitext und Angebotsformular werden gegenübergestellt und ggf. korrigiert (z. B. Nicht-Wohnungsangebote wie Büros oder Gewerberäume, die in der Kategorie „Wohnungen“ einsortiert wurden), unplausible oder preisverzerrende Beobachtungen herausgefiltert (z. B. untypisch große/kleine Wohnflächen, Angabe der Brutto- anstelle der Nettokaltmiete, Fertighäuser ohne Grundstücke etc.) und fehlende Angaben ergänzt (z. B. aktuelle Gemeindekennziffern oder Stadtteile). Nur durch eine derart umfangreiche Aufbereitung kann die hohe Datenqualität bezogen auf Validität, Vollständigkeit der Objektmerkmale und räumliche Verortung garantiert werden.

Validität

Eine Stichprobe ist repräsentativ, wenn es sich um eine Zufallsauswahl handelt und die Merkmale in der Stichprobe in derselben Häufigkeit vorkommen wie in der Grundgesamtheit. Unserer Stichprobe zeichnet sich vor allem durch eine ausgewogene Berücksichtigung aller Immobilienmarktakteure (privat, gewerblich, öffentlich gefördert etc.) und aller öffentlich verfügbaren Quellen (Internet- und Printmedien) aus, bei der kein Marktsegment systematisch vernachlässigt wird. Zudem erhebt die empirica-systeme Marktdatenbank (im Unterschied zu anderen Anbietern) tatsächlich eine Zufallsstichprobe mit Bezug auf die Erfassungszeitpunkte. Dadurch werden (anders als bei stichtagsbezogener Datenabfrage) auch sehr kurzzeitig eingestellten Angeboten erfasst. Die **empirica-Preisdatenbank** ist damit eine repräsentative Stichprobe der öffentlich inserierten Immobilien.

Repräsentativität

In die **empirica-Preisdatenbank** (Basis: empirica-systeme Marktdatenbank) fließen ausschließlich allgemein zugängliche und mit dem Ziel der Verbreitung veröffentlichte Daten ein. Diese Daten haben keinen direkten Personenbezug und dienen ausschließlich Zwecken der Immobilienmarktforschung. Erhoben werden die zur Beschreibung einer Immobilie relevanten Informationen und diese lediglich im Umfang einer repräsentativen Stichprobe aller öffentlich inserierten Immobilien. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten wird dokumentiert, wodurch eine vollständige Transparenz gewährleistet ist.

Transparenz und Datenschutz

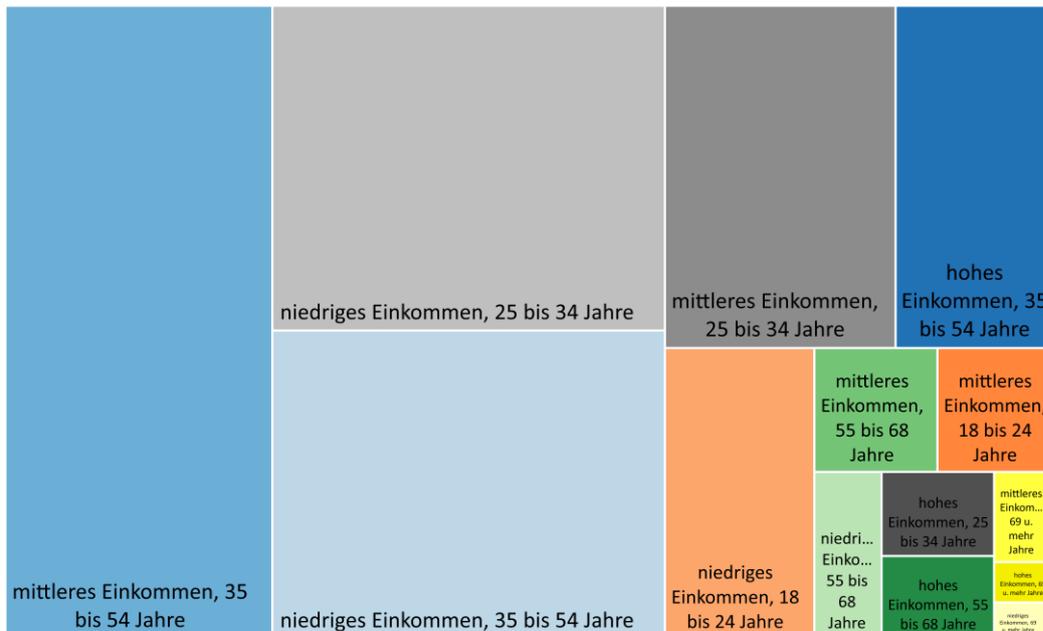
#### 5.4 Wohnungsnachfragende Haushaltstypen nach Einkommensgruppen und Lebensphasen

Die folgenden Abbildungen enthalten analog zu Abbildung 32 die Struktur der Wohnungsnachfrage differenziert für die Haushaltstypen nach Einkommensgruppen und Lebensphasen. Für jeden Haushaltstypen wird die Nachfragestruktur zweimal dargestellt. In der jeweils oberen Abbildung werden die Lebensphasen durch unterschiedliche Farbtöne und die Einkommensgruppen durch die Farbabstufungen wiedergegeben (von dunkel für hohe Einkommen bis hell für geringe Einkommen). Durch die Farbgebung in den unteren Abbildungen werden die Einkommensgruppen hervorgehoben. Die Abbildungen verdeutlichen die relativen Verhältnisse der unterschiedlichen Teilgruppen zueinander. Die Bezifferung der Teilgruppen erfolgt an dieser Stelle nicht, da es sich um sehr differenzierte Ergebnisse

von Modellrechnungen handelt und nicht um empirisch erhobene Angaben. Die entsprechenden methodischen Unschärfen und erforderlichen Setzungen sind zu berücksichtigen, sodass Einzelwerte nicht verwendet werden sollten.

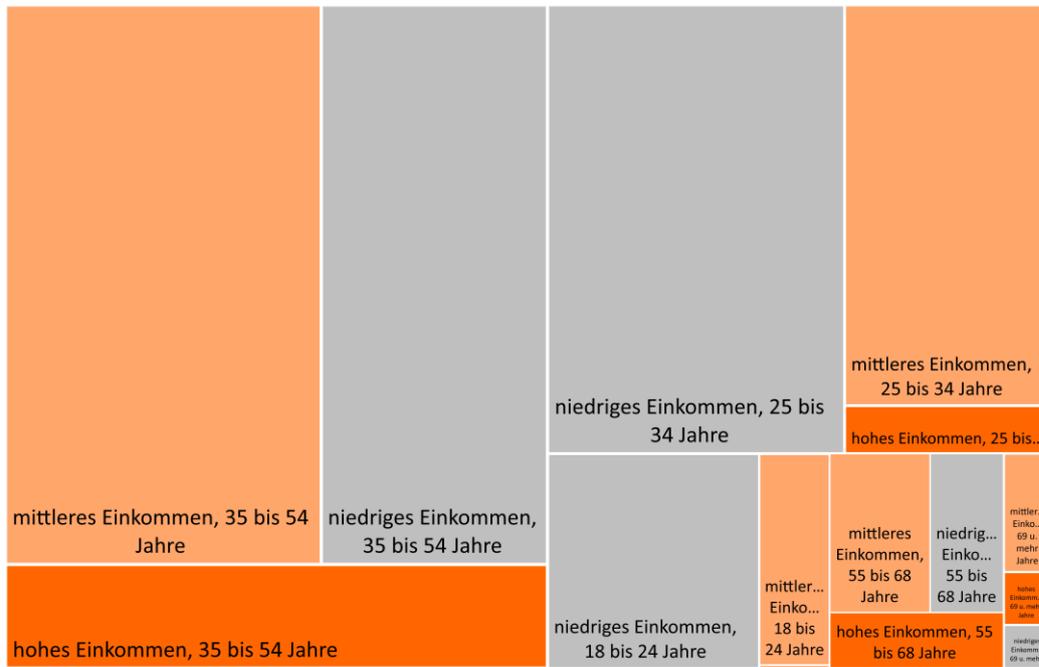
**Abbildung 39: Wohnungsnachfragende „Alleinerziehende“ nach Einkommensgruppen<sup>64</sup> und Lebensphasen**

**Lebensphasen:**



**Einkommensgruppen:**

<sup>64</sup> Ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

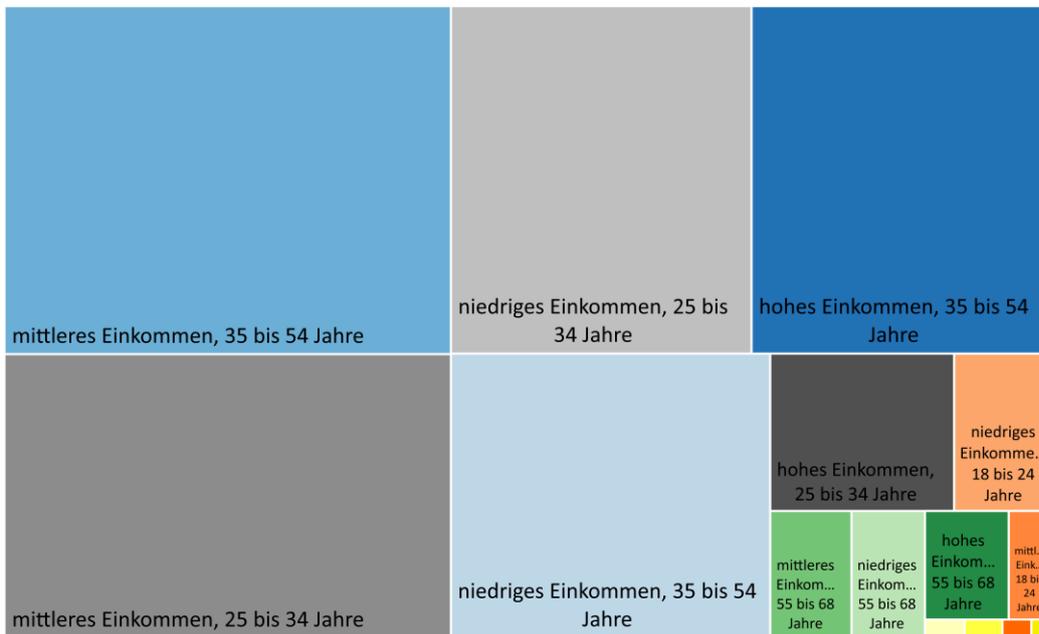


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, SOEP, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

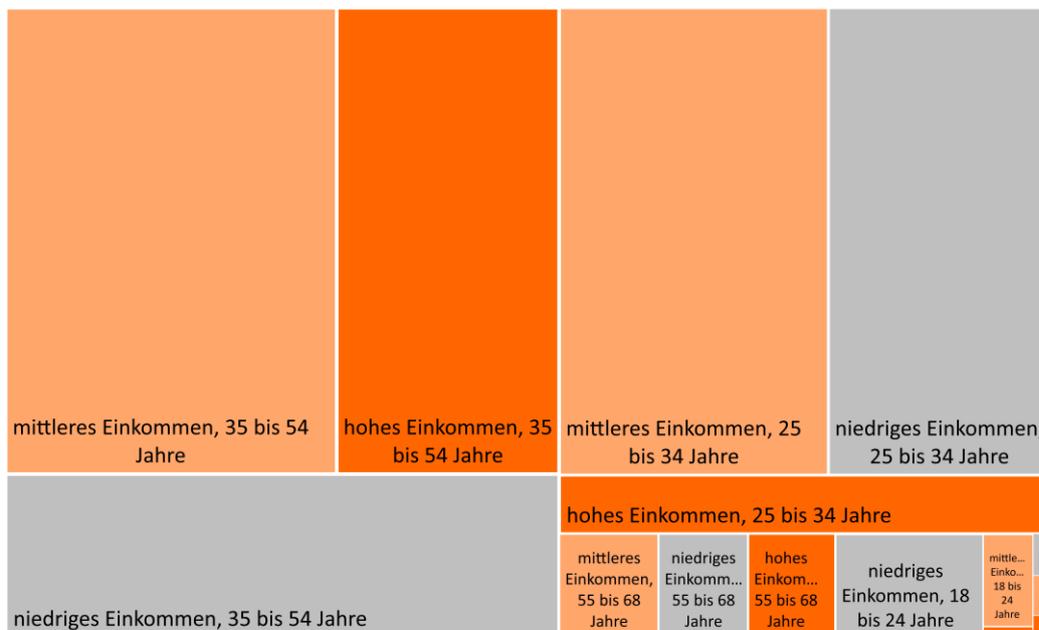
**Abbildung 40: Wohnungsnachfragende „Paare mit Kindern“ nach Einkommensgruppen<sup>65</sup> und Lebensphasen**

**Lebensphasen:**



**Einkommensgruppen:**

<sup>65</sup> Ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

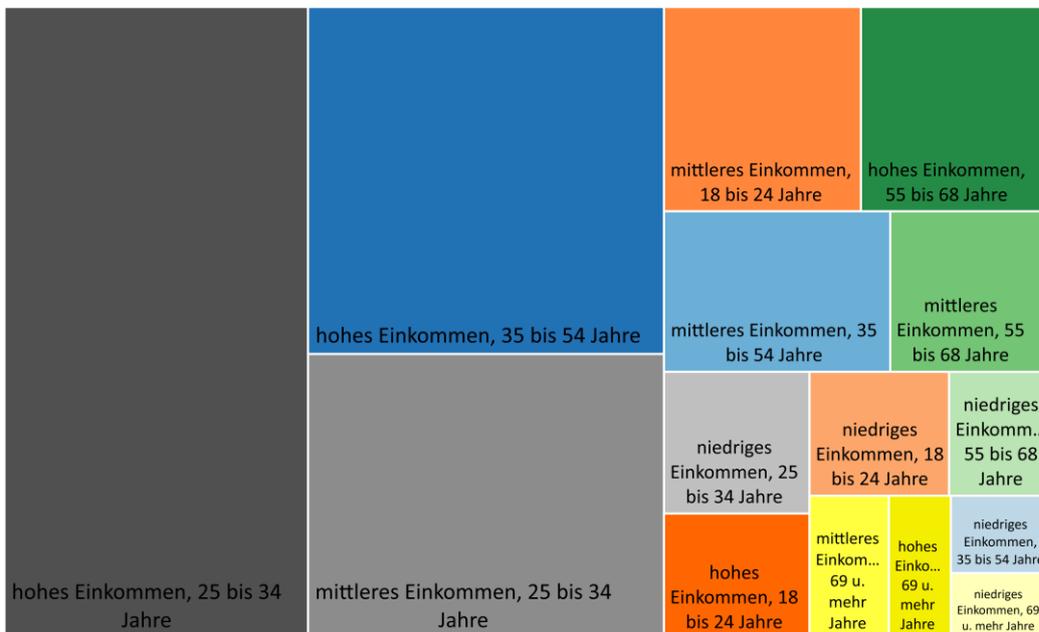


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, SOEP, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

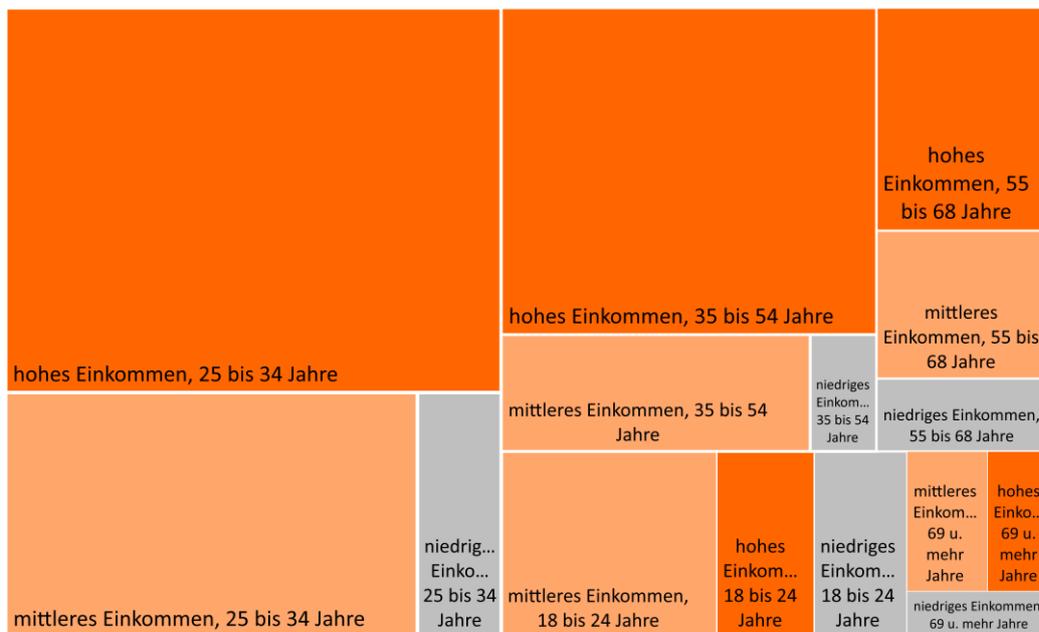
**Abbildung 41: Wohnungsnachfragende „Paare ohne Kinder“ nach Einkommensgruppen<sup>66</sup> und Lebensphasen**

**Lebensphasen:**



**Einkommensgruppen:**

<sup>66</sup> Ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII

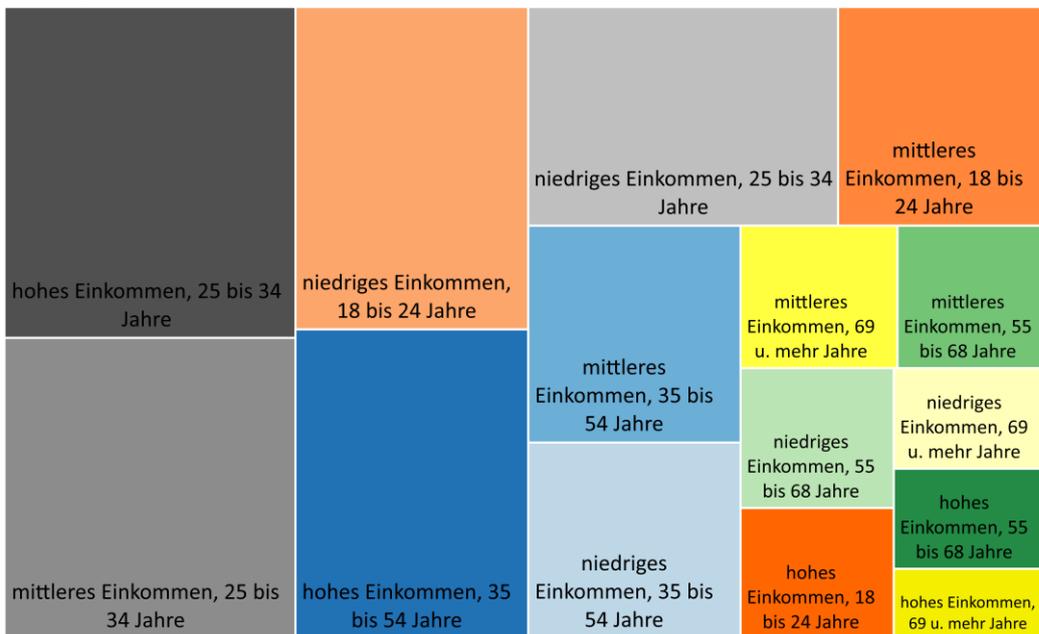


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, SOEP, eigene Berechnung und Darstellung

empirica

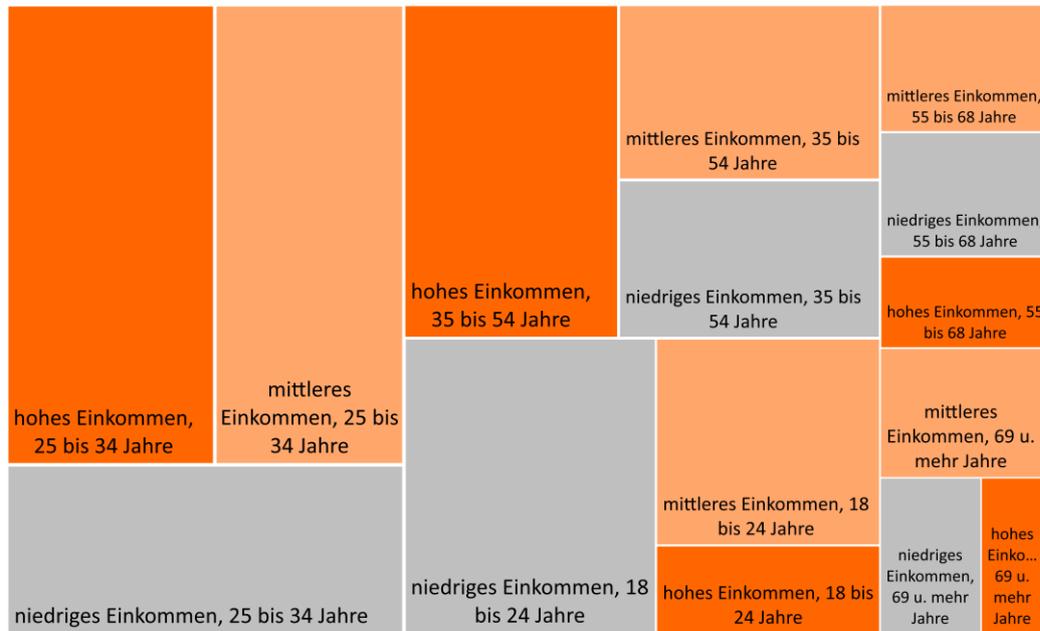
**Abbildung 42: Wohnungsnachfragende „Singles“ nach Einkommensgruppen<sup>67</sup> und Lebensphasen**

**Lebensphasen:**



**Einkommensgruppen:**

<sup>67</sup> Ohne Transferleistungsempfänger im SGB II, SGB XII



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, SOEP, eigene Berechnung und Darstellung

**empirica**