

Mitteilung des Senats vom 6. März 2007

Bevölkerungs- und Raumordnungsprognose für das Land Bremen

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 16/1179 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Wie belaufen sich die Prognosen für die geschlechtsspezifische Lebenserwartung im Jahre 2020 für das Bundesland Bremen, und wie bewertet der Senat die zu erwartenden Zahlen?

Nach dem der Langfristigen-Global-Planung-(LGP)-Prognose 2003 (Aktualisierung 2006) zugrundeliegenden Modell wird die Lebenserwartung weiterhin stetig ansteigen. 2020 wird sie um fast drei Jahre höher liegen als heute. Für Männer erhöht sie sich von 75,8 Jahre in 2005 auf 78,6 Jahre in 2020. Für Frauen steigt sie im gleichen Zeitraum von 81,6 Jahre auf 84,3 Jahre.

Die zunehmende Lebenserwartung ist Teil des gesellschaftlichen und demographischen Wandels und vor allem des medizinischen und sozialen Fortschritts sowie des gewachsenen Wohlstandes, der dem Grunde nach in allen Industrieländern zu beobachten ist. In Deutschland hat sich die Lebenserwartung bei den Frauen vom Ende des 19. Jahrhunderts bis zum Anfang des 21. Jahrhunderts von rund 44 auf 82 Jahre und bei den Männern von rund 41 auf 76 Jahre nahezu verdoppelt.¹⁾ Die Frauen werden – auf erhöhtem Gesamtniveau – im Durchschnitt ca. fünf bis sechs Jahre älter als die Männer. Eine differenzierte Bewertung dieser Trends und des Handlungsbedarfs, der sich aus ihnen ergibt, ist in der Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktionen der SPD und der CDU vom 8. September 2005 „Handlungsbedarf aufgrund des demographischen Wandels“²⁾ erfolgt.

2. Wie wird sich die Bevölkerungszahl im Land Bremen bis 2020 gerade im Vergleich zu den anderen Bundesländern und dem Bundesdurchschnitt entwickeln, und welche Ursachen werden dafür gesehen?

Wenn die Zahlen des aktualisierten LGP zugrunde gelegt würden, ergäbe sich für das Land Bremen bis 2020 ein Bevölkerungsrückgang. Dabei stellt sich die Entwicklung in den beiden Städten unterschiedlich dar: Während danach für die Stadt Bremen mit einem leichten Zuwachs zu rechnen wäre, würde für Bremerhaven ein deutlicher Rückgang eintreten. Damit wäre die Entwicklung für Bremen negativer als im Bundesdurchschnitt.

¹⁾ Statistisches Bundesamt, Sterbetafeln 1891/1900 und 2003/2005.

²⁾ Vorlage für die Sitzung des Senats vom 14. Februar 2006; vergleiche insbesondere Seiten 18 bis 23.

Erwartete Bevölkerungsentwicklung in den Ländern (Land Bremen: LGP 2003, Aktualisierung 2006; übrige Länder: 10. Koordinierte Bevölkerungsvorberechnung 2003)

Land	Bevölkerung		Veränderung in %
	31.12.2005	31.12.2020	
	Ist	Prognose	
Bayern, Land	12.468.726	13.169.100	5,6
Baden-Württemberg, Land	10.735.701	11.307.400	5,3
Hamburg, Land	1.743.627	1.835.400	5,3
Schleswig-Holstein, Land	2.832.950	2.917.300	3,0
Niedersachsen, Land	7.993.946	8.093.600	1,2
Berlin, Land	3.395.189	3.426.100	0,9
Rheinland-Pfalz, Land	4.058.843	4.085.300	0,7
Bundesrepublik Deutschland	82.437.995	82.822.100	0,5
Hessen, Land	6.092.354	6.119.700	0,4
Nordrhein-Westfalen, Land	18.058.105	17.927.500	-0,7
Bremen, Land	663.467	654.100	-1,4
Saarland, Land	1.050.293	1.017.700	-3,1
Mecklenburg-Vorpommern, Land	1.707.266	1.578.700	-7,5
Brandenburg, Land	2.559.483	2.363.100	-7,7
Thüringen, Land	2.334.575	2.137.500	-8,4
Sachsen, Land	4.273.754	3.811.800	-10,8
Sachsen-Anhalt, Land	2.469.716	2.167.300	-12,2

Allerdings muss betont werden, dass solche Prognosen mit erheblichen Unsicherheitsfaktoren verbunden sind und die aktuelle Einwohnerentwicklung deutlich günstiger verläuft als aufgrund der bisherigen Prognosen anzunehmen ist. So sind in den ersten acht Monaten des vergangenen Jahres für Bremerhaven zum ersten Mal seit über zehn Jahren mehr Zuzüge als Fortzüge zu verzeichnen. Darüber hinaus ist der Wanderungssaldo gegenüber dem Umland für beide Städte positiv. In der Stadt Bremen ist bereits seit 2000 ein kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Insofern geben die Zahlen der jüngeren und jüngsten Vergangenheit Anlass zu der Hoffnung, dass die Prognosen durch weiterhin aktives politisches Handeln im positiven Sinne übertroffen werden. Bei einem Vergleich der tatsächlichen Entwicklung über die vergangenen fünf Jahre nimmt Bremen im Großstadtvergleich eine mittlere Position ein:

Bevölkerungsveränderung in den Großstädten Deutschland 2000 bis 2005

Stadt	Veränderung 2000 bis 2005 in %
München, krsfr. Stadt	4,1
Köln, krsfr. Stadt	2,1
Leipzig, krsfr. Stadt	1,9
Hamburg, Land	1,6
Stuttgart, Stadtkreis	1,5
Bremen, krsfr. Stadt	1,4
Düsseldorf, krsfr. Stadt	0,9
Frankfurt am Main, krsfr. Stadt	0,8
Berlin, Land	0,4
Dortmund, krsfr. Stadt	-0,1
Essen, krsfr. Stadt	-1,6
Duisburg, krsfr. Stadt	-2,6

Quelle: Statistisches Landesamt; amtl. Statistik

Einen wesentlichen Faktor für die Bevölkerungsentwicklung dürfte die wirtschaftliche Entwicklung darstellen. So ist in Ländern mit relativ hoher Bevölkerungszunahme die Arbeitslosenquote eher niedrig. Andererseits ist in den neuen Ländern mit niedriger Beschäftigungsquote eine deutliche Nettoabwanderung zu verzeichnen. Für die Stadtstaaten ist außerdem der vom Wohnungsangebot beeinflusste Wanderungsaustausch mit dem Umland von Bedeutung.

Vor dem Hintergrund einer weiterhin niedrigen Geburtenrate sind Bevölkerungszuwachs bzw. Stabilität nur durch Wanderungsgewinne zu realisieren. Trotz einer Vielzahl von Wanderungsstudien ist die Wirkung von „lokalen Opportunitätsstrukturen“ – wie Arbeits- und Wohnungsangebot, kulturelles Angebot, soziale Infrastruktur, öffentlicher Nahverkehr – im Zusammenhang und deren Bedeutung für bestimmte Bevölkerungsgruppen (u. a. Studenten, Hochschulabsolventen, Generation 50plus) bislang kaum erforscht.

3. Wie werden sich die regionalen Altersstrukturen im Land Bremen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt bis zum Jahre 2020 entwickeln, und welche Auswirkungen wird dies auf die Wohnungsmarktsituation im Land Bremen haben?

Die Altersstruktur wird sich in Bremen ähnlich der im Bundesdurchschnitt entwickeln: Einem merklichen Rückgang bei den mittleren Altersgruppen stehen Zunahmen bei den älteren Erwerbsfähigen und bei den Hochbetagten gegenüber. Insgesamt wird die Bevölkerung in Bremen jedoch langsamer altern als im Bundesdurchschnitt, da Bremen für jüngere Erwerbstätige und in Ausbildung befindliche Personen ein attraktiver Standort bleibt. Außerdem war in den vergangenen Jahren auch zu beobachten, dass Bremen insbesondere bei den älteren Bevölkerungsgruppen einen negativen Wanderungssaldo aufwies.

Erwartete Entwicklung der Altersstruktur (Land Bremen: LGP 2003, Aktualisierung 2006; Bundesgebiet: 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2003; 2005 Ist-Werte)

Jahr	Bevölkerung am Jahresende	davon im Alter von ... bis unter ... Jahren (%)							Durchschnittsalter (Jahre)
		unter 6	6 - 18	18 - 30	30 - 50	50 - 65	65 - 80	80 oder mehr	
Land Bremen									
2005	663.500	4,9	11,1	15,1	29,6	18,8	15,1	5,3	43,2
2010	661.500	5,0	10,6	15,6	28,3	19,2	15,5	5,7	43,8
2015	659.600	5,1	10,2	15,4	27,0	20,4	15,7	6,2	44,3
2020	654.100	5,1	10,1	14,8	25,9	21,4	15,0	7,7	44,9
Deutschland									
2005	82.438.000	5,3	12,4	14,1	30,6	18,4	14,8	4,5	42,3
2010	83.066.100	5,1	11,4	14,6	29,1	19,8	14,9	5,0	43,3
2015	83.051.500	5,1	10,8	14,2	26,9	22,3	15,1	5,6	44,2
2020	82.822.100	5,1	10,5	13,2	25,7	23,5	15,1	6,9	45,1

Die GEWOS zieht in dem „Bremen 2020 – Wohnungsmarktprognose“ Bericht folgendes Fazit aus Sicht der Wohnungswirtschaft:

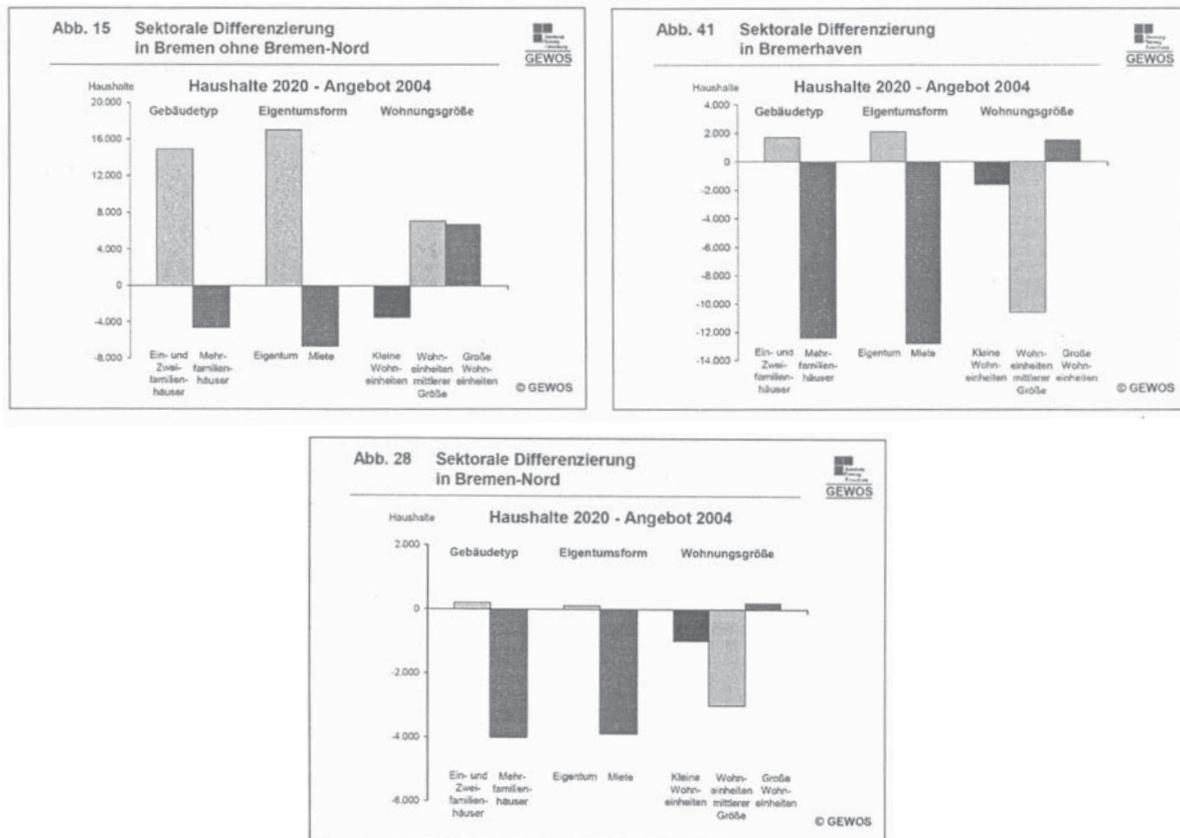
„Die Wohnungsmärkte in den drei Untersuchungsgebieten Bremen (ohne Bremen-Nord), Bremen-Nord sowie Bremerhaven haben sich in den letzten Jahren gewandelt. Die Nachfrage verlagert sich vom Mehrfamilienhausbereich auf den Eigenheimsektor. Dadurch ergeben sich zunehmend Angebotsüberhänge im Geschosswohnungsbau sowie im Mietwohnungssektor.“

Für die auf den Wohnungsmärkten tätigen Unternehmen wird es zukünftig vor allem um eine Anpassung an die Bedürfnisse der verschiedenen Nachfragegruppen gehen. Wie beschrieben dreht es sich dabei in erster Linie um Senioren, junge Familien und Studenten. Der Bedarf variiert also von altengerechten, geräumigen Wohnungen bis hin zu Eigenheimen zu möglichst niedrigen Preisen oder zur Miete.“³⁾

³⁾ GEWOS: Bremen 2020 – Wohnungsmarktprognose; Hamburg, Oktober 2005, Seite 102.

Zur Charakterisierung der Konsequenzen für den Wohnungsmarkt vergleicht GEWOS für einzelne Teilmärkte die künftige Nachfrage mit dem heutigen Angebot.

Darstellung der Nachfrage- bzw. Angebotsüberhänge⁴⁾ im Jahre 2020 (nach Gebäudetyp, Eigentumsform, Wohnungsgröße). Quelle: GEWOS



Das Gutachten gelangt weiter zu dem Ergebnis, dass die einzige Altersgruppe, die in der Zukunft sowohl absolut als auch prozentual wachsen wird, die Gruppe der Senioren ist. Um die Nachfrage zu befriedigen, ist es – so die Gutachter – erforderlich, Wohn- und Quartierskonzepte für ältere und insbesondere hochaltrige, zunehmend allein lebende Menschen zu entwickeln. Die Senioren haben den Wunsch, auch die dritte Lebensphase so weit wie möglich nach ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen gestalten zu können. Die Wohnungswirtschaft ist daher gefordert, nachfragegerechte Angebote zu schaffen. Hierbei sollten Wohnanlagen oder Quartiere umgebaut oder neu errichtet werden, die ein selbstständiges, nachbarschaftliches Wohnen ermöglichen.

Es ist ferner davon auszugehen, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte mit Senioren ansteigen wird, ohne dass es zu einer Reduzierung der Wohnflächenansprüche kommt.

Als eine weitere wichtige Nachfragergruppe, die von den Wohnungsunternehmen angesprochen werden sollte, nennt das GEWOS-Gutachten⁵⁾ junge Erwachsene, die ihren ersten Haushalt gründen. Frisch von zu Hause ausgezogen und teilweise finanziell noch von den Eltern abhängig, suchen diese jungen, meist in der Ausbildung befindlichen Menschen kostengünstigen Wohnraum. Mit so genannten First-Flat-Angeboten können die Wohnungsunternehmen vor allem kleinere Wohneinheiten mit einem im Vergleich zu anderen Beständen niedrigeren Ausstattungsgrad vermarkten.

4) Hierzu wurden die rechnerisch ermittelten Verteilungen der Nachfrage auf die einzelnen Teilmärkte für das Jahr 2020 dem Angebot des Basisjahres 2004 gegenübergestellt. Der Abgleich der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot berücksichtigt weder die Neubautätigkeit noch den zu erwartenden Abgang, so dass per Saldo eine zusätzliche Nachfrage ermittelt wird. Die Differenzierung der prognostizierten Nachfrage 2020 auf die einzelnen Teilmärkte erfolgt für die Basisvariante.
 5) Vergleiche ebenda, Seiten 99 bis 100.

Darüber hinaus zeigt die Wohnungsmarktprognose für die drei Untersuchungsgebiete Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord), Bremen-Nord und Bremerhaven, dass es in einigen Teilmärkten zukünftig Angebotsüberhänge geben wird. Daher ist nicht auszuschließen, dass auch zukünftig durch die Wohnungswirtschaft gezielte Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse der GEWOS-Untersuchung das Handlungskonzept „Wohnen in Bremen – Eine generationengerechte Adresse“⁶⁾ (2006) entwickelt, das u. a. Handlungsfelder und Maßnahmevorschläge zu Anpassungen im Wohnungsbestand und Empfehlungen zum Wohnungsbau enthält (vergleiche Frage 5).

4. Wie hat sich die Zahl der privaten Haushalte im Land Bremen in den vergangenen Jahren entwickelt, und welche künftigen Entwicklungen werden für unser Bundesland prognostiziert?

Trotz der gegenüber Anfang der 90er Jahre zurückgegangenen Bevölkerungszahl (seit 1992 um gut 3 %) ist die Zahl der Privathaushalte deutlich angestiegen (seit 1992 um 4 %). Der Anstieg der Einpersonenhaushalte und der Rückgang der Haushalte mit drei oder mehr Personen sind dabei nur zum kleinen Teil durch demographische Faktoren bedingt, sondern sind in erster Linie Folge des generellen gesellschaftlichen Wandels und des Wandels der Lebensformen.

Eine exakte Prognose der Entwicklung der Haushaltsgrößen liegt für Bremen derzeit noch nicht vor. Allein aufgrund des demographischen und gesellschaftlichen Wandels ist damit zu rechnen, dass 2020 die Zahl der Haushalte in der Stadt Bremen um gut 2 % ansteigen und in Bremerhaven um über 10 % zurückgehen wird. Bei einem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten können die Haushaltszahlen in 2020 allerdings auch deutlich höher liegen bzw. weniger stark zurückgehen.

5. Wie werden sich die Haushaltstypen für die Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren entwickeln, und welche Auswirkungen wird dies auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt haben?

Die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage wird maßgeblich von der Entwicklung der Haushalte bestimmt. Bezogen auf die quantitative Entwicklung erwartete die Raumordnungsprognose 2020/2050 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR-Raumordnungsprognose) für die Bundesrepublik bei stagnierenden bzw. leicht abnehmenden Bevölkerungszahlen einen weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte.

Die GEWOS hat auf Grundlage der vdw-Studie „Entwicklung der Wohnungsmärkte in Bremen und Niedersachsen“ eine vertiefende Untersuchung⁷⁾ der Wohnungsmärkte in den drei Untersuchungsregionen Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord), Bremen-Nord und Bremerhaven erarbeitet.

Im Rahmen dieser Studie wurden Modellbetrachtungen (drei Varianten) über die Entwicklung der Haushaltstypen in den kommenden Jahren durchgeführt und Auswirkungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt betrachtet.

Die GEWOS-Modellbetrachtung für Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) gelangt in der Basisvariante zu dem Ergebnis, dass sich die Anzahl der Haushalte in der Stadt Bremen von 228.400 im Jahr 2004 mit rund 3 % auf 235.200 im Jahr 2020 erhöhen wird.

Der positive Verlauf der Bevölkerungsentwicklung wird durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung moderat verstärkt. Dieser Trend wird durch einen Lebensformwandel (Singularisierung) und den demographischen Wandel (Anstieg älterer Personen) erklärt. So wird der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis zum Jahr 2020 um gut 2 % auf 79 % ansteigen. Dabei nehmen die Einpersonenhaushalte im Prognosezeitraum um 1 % auf 46 % zu.

Die aufgrund der Modellbetrachtung hergeleiteten Auswirkungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt bis zum Jahr 2020 lassen wie folgt zusammenfassen:

⁶⁾ protze+Theiling: Handlungskonzept. Wohnen in Bremen – Eine generationengerechte Adresse; Bremen 2006, im Auftrag des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr.

⁷⁾ GEWOS: Bremen 2020 – Wohnungsmarktprognose; Hamburg Oktober 2005.

Alle nachfolgend aufgeführten Daten und Lagebeurteilungen in Frage 5 entstammen – sofern nicht anders kenntlich gemacht – aus dem GEWOS-Gutachten.

- Die Nachfrage nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sinkt.
Bis zum Jahr 2020 kommt es zum Rückgang der Nachfrage um knapp 7.000 Haushalte (- 5 %). Die Gutachter gehen von einem Angebotsüberhang von 4.700 Wohneinheiten aus.
- Anstieg der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.
Die Gegenüberstellung der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot in diesem Marktsegment zeigt, dass es in Bremen-Stadt ein Nachfrageüberhang von 15.000 Haushalten ergibt.
- Angebotsüberhang im Mietwohnungsmarkt von 5 %.
Im Mietwohnungsmarkt wird sich bis 2020 ein rechnerischer Angebotsüberhang von 6.700 Wohneinheiten ergeben. Bei verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird ein höherer Angebotsüberhang zu erwartet.
- Erhöhte Nachfrage spezieller Wohnungstypen im Mietwohnungsmarkt.
Wohneinheiten mit speziellen Serviceleistungen, Wohngruppenwohnungen, kostengünstige Studentenwohnungen mit entsprechender technologischer Ausstattung sowie Mietangebote von Reihenhäusern werden stärker nachgefragt werden.
- Nachfrageüberhang bei Wohneinheiten mittlerer Größe und bei großen Wohnungen.
Der Nachfrageüberhang liegt gegenwärtig bei rund 13.800 Wohneinheiten. Es wird in Zukunft eine steigende Nachfrage durch Reurbanisierer und ältere Haushalte erwartet.
- Angebotsüberhang bei kleineren Wohneinheiten.
Der Angebotsüberhang im Marktsegment der kleineren Wohneinheiten wird im Jahr 2020 auf ca. 3.500 Wohneinheiten berechnet. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Wohneinheiten mit nur einem Wohnraum zukünftig nicht mehr nachgefragt werden. Sich verändernde Rahmenbedingungen („Hartz IV“) können den allgemeinen Trend (zeitweise) abschwächen.

Die GEWOS-Modellbetrachtung für Bremen-Nord gelangt in der Basisvariante zu dem Ergebnis, dass sich – im Gegensatz zur Stadt Bremen – die Anzahl der Haushalte von 45.900 im Jahr 2004 um rund 6 % auf 43.000 im Jahr 2020 verringern wird.

Der Trend zur Haushaltsverkleinerung, bedingt durch einen Lebensformwandel (Singularisierung) und den demographischen Wandel (Anstieg älterer Personen), wird die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen können. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird zwar bis zum Jahr 2020 um gut 4 % auf 74 % ansteigen, damit aber immer noch um 5 % unterhalb des Anteils in der Stadt Bremen liegen. Studentische Ausbildungszuwanderungen spielen in Bremen-Nord, trotz des Einflusses der IUB, eine geringere Rolle als in der Stadt Bremen.

Die aufgrund der Modellbetrachtung hergeleiteten Auswirkungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt bis zum Jahr 2020 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Generell wird es zu einer Erhöhung des Angebotsüberhanges an Wohneinheiten kommen.
Der im Jahr 2004 festgestellte Angebotsüberhang von 2 % wird sich bis zum Jahr 2020 aufgrund der negativen Haushaltsentwicklung auf 7 % (bzw. 3.000 Wohneinheiten) erhöhen.
- Anstieg der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.
Dem heutigen Angebot von 22.400 Wohneinheiten werden im Jahr 2020 voraussichtlich 22.600 Haushalte gegenüberstehen, so dass von einem rechnerischen Nachfrageüberhang von 200 Wohneinheiten auszugehen ist.
- Angebotsüberhang im Mietwohnungsmarkt von 17 %.
Im Mietwohnungsmarkt wird sich bis 2020 in Bremen-Nord ein rechnerischer Angebotsüberhang von 3.900 Wohneinheiten ergeben, der sich aller-

dings beim Eintreten verbesserter ökonomischer Rahmenbedingungen erhöhen dürfte.

- Leichte Nachfrageüberhänge bei großen Wohneinheiten.

Die Nachfrage nach großen Wohneinheiten steigt zwischen dem Jahr 2004 und dem Jahr 2020 um 400 Haushalte an.

- Angebotsüberhänge bei allen anderen Wohnungsgrößen.

Wie in der Stadt Bremen werden Wohneinheiten mit nur einem Wohnraum nicht mehr nachgefragt sein. Im Marktsegment der kleinen Wohneinheiten kommt es im Jahr 2020 zu einem Angebotsüberhang von ca. 1.000 Wohneinheiten. Auch hier gilt, dass „Hartz-IV“-Effekte die Prognose kurzfristig beeinflussen können.

Im Teilmarkt der Wohneinheiten mittlerer Größe wird sich bis zum Jahr 2020 ein Angebotsüberhang von ca. 2.900 Wohneinheiten ergeben.

Die GEWOS-Modellbetrachtung für die Stadt Bremerhaven gelangt in der Basisvariante zu dem Ergebnis, dass sich – wie in Bremen-Nord, aber im Gegensatz zur Stadt Bremen – die Anzahl der Haushalte von 58.400 im Jahr 2004 um rund 11 % auf 52.100 im Jahr 2020 verringern wird.

Es wird in allen Haushaltsgrößen in – absoluten Zahlen betrachtet – zu einem Rückgang kommen: Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Haushaltsmitgliedern wird um 20 %, die der Einpersonenhaushalte um 8 % und die der Zweipersonenhaushalte um 5 % abnehmen.

Der Trend zur Haushaltsverkleinerung, bedingt durch einen Lebensformwandel (Singularisierung) und den demographischen Wandel (Anstieg älterer Personen), wird die negative Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren können. Innerhalb dieses Gesamttrends wird der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte bis zum Jahr 2020 um ca. 3 % auf 79 % ansteigen.

Die aufgrund der Modellbetrachtung hergeleiteten Auswirkungen auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt bis zum Jahr 2020 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Angebotsüberhang in Mehrfamilienhäusern.

Die Nachfrage nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wird um 29 % oder um rund 13.400 Wohneinheiten zurückgehen. Rechnerisch gibt sich somit ein Angebotsüberhang von 12.400 Wohneinheiten.

- Anstieg der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bis zum Jahr 2020 wird es eine Nachfrage von 7.200 Wohneinheiten geben. Der Nachfrageüberhang beträgt 1.700 Wohneinheiten.

- Angebotsüberhang im Mietwohnungsmarkt von 21 %.

Im Mietwohnungsmarkt wird sich bis 2020 in Bremerhaven ein rechnerischer Angebotsüberhang von 12.800 Wohneinheiten ergeben.

- Moderater Anstieg der Eigentümerquote.

Die Nachfrage wird um rund 2.100 Haushalte steigen.

- Nachfrageüberhang bei großen Wohneinheiten.

In Bremerhaven wird sich zukünftig nur für große Wohneinheiten (vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser) ein Anstieg der Nachfrage um rund 1.600 Wohneinheiten ergeben.

- Angebotsüberhänge bei Wohneinheiten mittlerer und kleiner Größe.

Für Wohneinheiten mittlerer Größe sinkt die Nachfrage um 7.500 Haushalte und der Angebotsüberhang beträgt 10.600 Wohneinheiten.

Über ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands (29 %) der Stadt Bremerhaven sind Wohnungen aus den Jahren 1958 bis 1968. Der hohe Anteil an Beständen aus den 50er und 60er Jahren, die vielfach über kleine Zimmer- und Wohnungsgrößen verfügen, ist heute in Hinblick auf ihre Vermietbarkeit problematisch.

Mit rund 65% des Wohnungsbestands liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf Wohneinheiten mit zwei oder drei Zimmern. Wohnungen mit mehr als drei Zimmern sind in Bremerhaven zu 28 % vertreten; Einzimmerwohnungen zu 7% (Daten des Statistischen Landesamtes 1998).

Im Marktsegment der kleinen Wohneinheiten kommt es im Jahre 2020 zu einem Angebotsüberhang von ca. 1.700 Wohneinheiten. Wohneinheiten mit nur einem Wohnraum werden zukünftig nicht mehr nachgefragt sein.

Effekte, die sich aus „Hartz IV“ ergeben, können den beschriebenen Trend allerdings abschwächen.

Der Überblick anhand ausgewählter Indikatoren zeigt, dass die Entwicklung räumlich differenziert zu betrachten ist und regional angepasste Handlungsansätze des Stadtumbaus entwickelt werden müssen. Die Annahmen der Modellrechnungen sind im Weiteren mit zu erstellenden Haushaltsprognosen für das Land Bremen in Abgleich zu bringen.

Überblick über die Modellbetrachtungen zwischen den Jahren 2004 und 2020

Haushalte / Immobilienmärkte	Stadt Bremen	Bremen-Nord	Bremerhaven
Haushalte (Anzahl)	+	-	-
Ein- und Zweipersonenhaush. (abs.)	+	0/+	-
Ein- und Zweipersonenhaush. (rel.)	+	+	+
Mehrfamilienhäuser	-	-	-
Ein- und Zweifamilienhäuser	+	+	+
Mietwohnungsmarkt	-	-	-
Große Wohneinheiten	+	+	+
Wohneinheiten mittlerer Größe	+	-	-
Kleine Wohneinheiten	-	-	-
Spezielle Wohneinheiten / Anpassungen	+	+	+

Legende: + = Zunahme
0 = Konstant
- = Abnahme

Die qualitative Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von Verschiebungen in der Altersstruktur, den Haushaltsgrößen und von einer Differenzierung von Lebensstilen bestimmt.

In zahlreichen Gutachten und Statistiken werden dabei die folgenden Haupttrends immer wieder hervorgehoben:

- Die Ein- und Zweipersonenhaushalte (u. a. Studenten, Auszubildende⁸⁾) werden anhaltend zunehmen, während der Anteil der größeren Haushalte deutlich abnimmt.
- Die sich bereits abzeichnende steigende Lebenserwartung wird sich fortsetzen. Damit steigt auch die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen.
- Die Wohnungsmärkte werden durch stärkere Differenzierungen von Lebensstilen, Wohnwünschen und Ansprüchen heterogener; die Nachfrage wird zukünftig stärker als bisher durch Qualitätskriterien bestimmt.

Neben einer zunehmend älteren Bevölkerung wirkt sich auch die steigende Individualisierung der Gesellschaft aus. Im Ergebnis werden die Zielgruppen auf den Wohnungsmärkten vielfältiger. Während die traditionellen Zielgruppen dabei an Bedeutung verlieren, werden andere Haushaltstypen wie z. B. Paare ohne Kinder, Single-Haushalte jeden Alters, Alleinerziehende, Senioren-Paare etc. immer mehr die Nachfrage bestimmen.

Vor diesem Hintergrund muss sich das Angebot auf dem Markt auf die sich verändernden Nachfragepräferenzen hinsichtlich Wohnstandort, Wohnumfeld, bauliche Standards, Größe und Zuschnitt der Wohnungen etc. einstellen. Für die

⁸⁾ Der Anstieg der Einpersonenhaushalte zwischen 2000 und 2005 ist fast ausschließlich durch den Anstieg in der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahre zu erklären. In dieser Altersgruppe ist die Zahl der Einpersonenhaushalte um ca. 30 %, die Bevölkerungszahl hingegen nur um 12 % angestiegen (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen).

Wohnungsunternehmen gilt es, die Wohnungsbestände nachfragegerecht und zukunftssicher anzupassen. Die Kommunen, Länder und der Bund sind gefordert, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Anpassung der Quartiere und Stadtteile an neue Ansprüche und Anforderungen zu schaffen.

In diesem Zusammenhang hat der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr für die Stadt Bremen das Handlungskonzept „Wohnen in Bremen – eine generationengerechte Adresse“ entwickelt und parallel dazu weitere Aktivitäten initiiert, deren Ergebnisse in das Handlungskonzept einfließen.

Die wesentlichen Zielsetzungen des Konzeptes „Wohnen in Bremen – eine generationengerechte Adresse“ lassen sich wie folgt skizzieren:

- Sicherung funktionsfähiger und urbaner Stadtteile und Zentren.
- Schaffung sozial stabiler Strukturen und Netzwerke in den Wohngebieten.
- Bereitstellung generationengerechter Wohnformen für „Jung und Alt“ im Neubau und im Bestand.
- Weitere Qualifizierung des Wohnungsbestandes durch die Eigentümer.
- Initiierung und Unterstützung von möglichst quartiersnahen Beratungs- und Dienstleistungsangeboten.

Das Handlungskonzept benennt konkrete Zukunftsaufgaben in den unterschiedlichen Handlungsfeldern und zeigt Umsetzungsstrategien auf, wobei vor dem Hintergrund des demographischen Wandels das Thema „Wohnen im Alter“ in den Mittelpunkt gestellt wird.

Das Handlungskonzept gliedert sich in sechs Handlungsfelder, die von entscheidender Bedeutung sind, um den Anforderungen, die an ein generationengerechtes Wohnen und eine generationengerechte Stadtteilentwicklung gestellt sind, erfolgreich gerecht werden zu können.

1. Wohnungsbestand,
2. Wohnungsneubau,
3. gemeinschaftliches Wohnen,
4. nachbarschaftliche, integrierte Ansätze,
5. generationengerechte Stadtteilentwicklung,
6. Information und Marketing.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat das Handlungskonzept für die Stadt Bremen im August 2006 zur Kenntnis genommen.

Zurzeit werden die in den einzelnen Handlungsfeldern genannten Arbeitsaufgaben inhaltlich und zeitlich konkretisiert, um zu erfolgreichen, zukunftsweisenden und damit dauerhaften Lösungen zu kommen. Das Handlungskonzept ist mit erfolgreichen Programmen wie Städtebauförderung/Stadtumbau, Wohnen in Nachbarschaften (WiN)/Soziale Stadt sowie weiteren wohnungspolitischen Maßnahmen abgestimmt.

Das Handlungskonzept des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr für die Stadt Bremen sowie die oben genannte Zielgruppenanalyse und die Standortvorschläge können auf seiner Internetseite unter „Bau, Wohnen und Fördern – Wohnen in Bremen“ eingesehen werden.

Zur Unterstützung der konzeptionellen Vorarbeiten hat die GEWOS im Herbst 2005 im Rahmen einer Haushaltsbefragung eine Zielgruppenanalyse „Ältere Menschen“ durchgeführt, um detaillierte Informationen über Wohnpräferenzen, Wohnzufriedenheit und Umzugsabsichten zu erhalten. Des Weiteren ist eine Broschüre mit Standortvorschlägen für „Wohnen im Alter“ erarbeitet worden, in der Flächen und Umnutzungspotenziale in der Stadt Bremen aufgezeigt werden, die sich für ein zielgruppenspezifisches Wohnen besonders eignen.

Die Beratungsstelle für barrierefreies Wohnen und Bauen – kom.fort e. V. – erarbeitet für die Stadt Bremen zurzeit im Auftrag des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr Qualitätskriterien für Wohnungsanpassungsmaßnahmen sowie Handlungsempfehlungen für die Wohnungswirtschaft bei Umbau und Modernisierung. Die Ergebnisse werden Anfang 2007 vorliegen.

6. Wie bewertet der Senat die Prognosen für die Entwicklung der Wohnflächen-nachfrage insgesamt bis zum Jahr 2020 für die Bundesrepublik sowie für das Bundesland Bremen?

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland hat im Jahr 2005 mit rd. 41 m² einen neuen Höchststand erreicht. Im Jahr 1990 lag sie noch bei rd. 35 m², so dass in diesem Zeitraum ein Flächenzuwachs von rd. 0,4 m² pro Jahr zu verzeichnen ist. Im Städtevergleich nimmt Bremen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 40 m² einen oberen Platz in der Rangfolge ein. Großstädte wie z. B. Frankfurt, Hamburg, München, Nürnberg, Köln oder Stuttgart weisen eine zum Teil deutlich niedrigere Wohnflächeninanspruchnahme auf.

Nach der BBR-Raumordnungsprognose steigt mit der Zahl der Haushalte auch die Wohnflächennachfrage in der Bundesrepublik bis zum Jahr 2020 weiter an. Dies bezieht sich dabei sowohl auf Eigentümer- als auch auf Mieterhaushalte.

Vor dem Hintergrund auch zukünftig wachsender Haushaltszahlen und steigender Wohnflächeninanspruchnahme für die Stadt Bremen hält der Senat weiterhin an seiner wohnungspolitischen Zielsetzung fest, dass für die verschiedenen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt ein quantitativ und qualitativ breit gefächertes Wohnungsangebot durch Maßnahmen im Bestand und Neubaumaßnahmen im Rahmen der beschlossenen Planungen bereitsteht. Im Rahmen der Wohnbauflächenplanungen werden sowohl attraktive Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch Flächen in der Innenentwicklung für den Geschosswohnungsbau bereitgestellt. Notwendig ist eine Anpassung und Diversifizierung des zukünftigen Wohnbauflächenangebots, damit insbesondere für die Zielgruppen der älteren Menschen und der jungen Zuwanderer in den zentrumsnahen Stadtteilen nachfragegerechte Wohnungsangebote im Bestand und im Neubau zur Verfügung stehen. Dabei unterstützt der Senat soweit möglich und erforderlich im Rahmen der Eckwerte des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr Bauträger und Investoren z. B. durch Modellvorhaben und durch wohnungspolitische Maßnahmen.

Bremerhaven wird zukünftig von einem stark wachsenden Angebotsüberhang (vergleiche Frage 5) betroffen sein. In allen Prognosevarianten wird der Bevölkerungsverlust gravierende Folgen für den Wohnungsmarkt haben, wenn im Rahmen des Stadtumbaus nicht umfangreiche Anpassungsmaßnahmen erfolgen.

7. Wie bewertet der Senat die Abschätzung des Leerstandsrisikos im vermieteten Geschosswohnungsbestand bis 2020 im Land Bremen im Vergleich zu den anderen Regionen in Deutschland?

Wie schon in den Antworten zu den Fragen 5, 6 skizziert, ist für die Stadt Bremen angesichts weiterhin wachsender Haushaltszahlen bei gleichzeitig rückläufigen Fertigstellungszahlen auch zukünftig mit einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen zu rechnen, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Realisierung der Nachfrage ermöglichen. Der Umfang des erforderlichen Wohnungsneubaus wird davon abhängen, ob und inwieweit auf den regionalen Teilmärkten Angebot und Nachfrage zusammenpassen. Entsprechen die Wohnungsangebote nicht den veränderten Nachfragepräferenzen, können sich im Ergebnis Leerstände in Teilsegmenten und Ortsteilen bei gleichzeitigem Wohnungsneubau ergeben.

GEWOS prognostiziert in dem Gutachten „Bremen 2020“ für die Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) einen Nachfrageüberhang von rd. 7 % des wohnungsmarkt-relevanten Angebotes. Für Bremen-Nord wird aufgrund der negativen Entwicklung der Haushalte ein Angebotsüberhang von rd. 7 % für möglich gehalten. In Bremerhaven wird sich angesichts rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen ein kontinuierlich steigendes Überangebot an Wohnungen entwickeln, das im Jahr 2020 rd. 16 % des Wohnungsbestandes betragen würde.

Die einzelnen Wohnungsteilmärkte entwickeln sich sehr unterschiedlich. Laut GEWOS (vergleiche Frage 5) richtet sich die zukünftige Nachfrage vorrangig auf Ein- und Zweifamilienhäuser in attraktiven Lagen (Eigentum und Miete) sowie größere Wohneinheiten und auf Eigentumswohnungen. Dabei werden insbesondere für ältere Menschen geeignete Wohnformen erheblich stärker nachgefragt werden. Dagegen sind im Teilmarkt der Mietgeschosswohnungen deutliche Angebotsüberhänge in bestimmten Wohnquartieren zu erwarten. Insbesondere in

unsanierten Wohnbeständen, in unbeliebten Hochhäusern oder in Wohnquartieren mit einem schlechten Image, ist dabei mit steigenden Leerständen zu rechnen.

Wenn auch das Leerstandsrisiko für die Stadt Bremen im Vergleich zu anderen Regionen laut BBR-Raumordnungsprognose eher gering ausfällt, macht diese Entwicklung aus der Sicht des Senats ein weiterhin abgestimmtes Handeln von Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Hand notwendig, um die erforderliche quantitative und qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderte Nachfragesituation durch Instandhaltung, Modernisierung, Rückbau von Wohnungen und Wohnumfeldmaßnahmen zu erreichen.

Im Rahmen von Stadtumbaustrategien in Bremen und Bremerhaven sind deshalb auch in Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft Maßnahmen zum Rückbau von nicht mehr marktfähigen Wohnungen durchgeführt worden bzw. sind auch weiterhin vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist in Bremen neben dem Stadtumbauprojekt Osterholz-Tenever das Pilotprojekt Lüssum-Bockhorn zu nennen, wo in einem PPP-Prozess ein konkretes Handlungskonzept für die Stabilisierung des problematischen Quartiers entwickelt worden ist. In diesem Kontext kommen gerade den öffentlichen Wohnungsbaunternehmen eine besondere Rolle und Verantwortung zu.

Auch die Programme „Soziale Stadt“ und „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN) tragen zu einer ausgewogenen und positiven Entwicklung in den Quartieren bei.

Die seit kurzem zu beobachtenden Einwohnergewinne in Bremerhaven konnten die in der Vergangenheit getretenen Bevölkerungsverluste bei weitem nicht kompensieren. Diese haben in Teilen des Wohnungsmarktes ein Überangebot bewirkt. So stehen derzeit (2006) etwa 5.300 Mietwohnungen, hauptsächlich Altbestände im Großwohnsiedlungen, leer. Im Jahr 2015⁹⁾ wird mit einem Wohnungsüberhang von rund 8.000 Wohneinheiten gerechnet. Unter Berücksichtigung der finanziellen Stützungsprogramme von ISP/AIP wird sich nach der Langfristigen Globalplanung (LGP) des Landes Bremen dieser Trend verzögern, so dass mit obigem Wohnungsüberhang erst im Jahre 2020 zu rechnen ist.

Andererseits zeigt sich eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Region Bremerhaven, die allerdings durch bereits ausgewiesene Bauflächen in naher Zukunft befriedigt werden können. Entsprechende Vorzieheffekte durch den Wegfall der Eigenheimzulage, Stadtumbaumaßnahmen und das zunehmende Angebot an Gebrauchtimmobilien, die die „Wirtschaftswundergeneration“ hinterlässt, werden die Situation auf dem Einfamilienhaussektor künftig deutlich entspannen.

Die Leerstände im Geschosswohnungsbau auf der einen Seite und die anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern auf der anderen Seite machen ein strukturelles Missverhältnis in Wohnraumangebot und -nachfrage in Bremerhaven deutlich.

Ein attraktives Wohnraumangebot kann in Bremerhaven nur dann gewährleistet werden, wenn in Teilbereichen eine Anpassung des bestehenden Angebotes an die Nachfragestruktur erfolgt.

In einem ersten Schritt ist deshalb – aus Sicht des Magistrates der Stadt Bremerhaven – eine Angebotsverknappung zur Stabilisierung der Mietpreise und des Wohnungsmarktes in Bremerhaven wegen der hohen Leerstände dringend erforderlich. In einem zweiten Schritt ist durch die gezielte Renovierung oder den Abriss und Neubau von Gebäuden in gewachsenen Wohnquartieren mit schlechtem Bauzustand eine qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes anzustreben.

Die Leerstände konzentrieren sich primär auf die Großwohnsiedlungen Grünhöfe, Leherheide-West und Bürgerpark-Süd sowie Altbaubereiche in Lehe. In diesen Gebieten besteht die Möglichkeit, durch großflächige Rückbaumaßnahmen neue Flächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbebauung zu schaffen.

In Leherheide-West wurde der Wohnungsleerstand durch Abrissmaßnahmen weitgehend stabil gehalten. Im Quartier Bürgerpark-Süd konnten die Leerstände durch Abriss von drei Punkthochhäusern von 2002 bis 2003 auf ein Drittel reduziert

9) Vergleiche GEWOS: Bremen 2015. Wohnungsmarktprognose. Hamburg, August 2002.

werden, seither steigen die Leerstandszahlen wieder langsam an. Aus Mitteln des Stadtumbau-West wurden bis heute 1.300 Wohnungen abgerissen. Im Projektgebiet Lehe-Goethestraße wurden in den letzten Jahren über Urban II insbesondere arbeitsmarktrelevante Maßnahmen durchgeführt. Aufgrund der Vielschichtigkeit der sozialen und gebäudebezogenen Probleme im Gebiet steigen die Leerstandszahlen jedoch weiter an.

Der Magistrat der Stadt Bremerhaven prüft, ob angesichts der steigenden Leerstandszahlen weitergehende öffentliche Finanzierungsanteile für die Unterstützung des Stadtumbaus eingesetzt werden sollten.