

Mitteilung des Senats vom 1. November 2005

Entwicklung der Wohnungsmärkte 2020

Die Fraktionen der CDU und der SPD haben die folgende Große Anfrage an den Senat gerichtet:

„Aufbauend auf der Wohnungsmarktprognose Bremen 2015 des Institutes Gewos ist eine Fortschreibung der Studie unter dem Titel „Entwicklung der Wohnungsmärkte 2020 in Bremen und Niedersachsen“ veröffentlicht worden. Gleichzeitig hat die Landesbausparkasse Bremen eine Studie „Wohnungsmarkt Land Bremen und Umland - Bauformen und Standorte für verschiedene Erwerbertypen“ vorgelegt.

Das Thema Stadtumbau zeigt, dass die Wohnungswirtschaft nicht nur in den östlichen, sondern auch verstärkt in den westlichen Bundesländern auf den Rückgang der Bevölkerung reagieren muss. Es ist der Stadt Bremen in den letzten Jahren gelungen, gegen den bundesweiten Trend des Bevölkerungsrückgangs eine positive Einwohnerentwicklung zu erzielen. Diesen positiven Trend gilt es nun, durch die Schaffung weiterer Rahmenbedingungen zu stärken.

Es stellt sich jedoch die Frage, in welchem Ausmaß und Zeitrahmen sich die globalen demographischen Trends auch auf Bremen auswirken werden.

Eine kleinräumige Betrachtung der Wohnungsmärkte ist notwendig und für die Politik im Lande Bremen von hohem Interesse.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Welche Bevölkerungsentwicklungen werden bis zum Jahr 2020 für Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven prognostiziert?
2. Wie entwickeln sich voraussichtlich die Trends auf den Wohnungsmärkten in Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven laut der neuen Studie?
3. Wie stellt sich die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Stadtteilen von Bremen und Bremerhaven dar?
4. Wie wird sich die Nachfrage nach Wohnungsraum gerade in Hinsicht auf die unterschiedlichen Generationen und die immer stärker werdende „ältere Ge-

neration“ insbesondere bei älteren weiblichen und männlichen Singles in Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven entwickeln?

5. Welche Wohnraumnachfrage für junge Menschen und Familien mit Kindern wird prognostiziert?
6. Welche Aussagen machen die Studien zur weiteren Differenzierung der Wohnungsmärkte?
7. Wie wird sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, insbesondere im Mietwohnungsbau entwickeln?
8. Wie verhält sich die Umland-Stadtwanderung zwischen Bremen/ Bremerhaven und Niedersachsen?
9. Welche Entwicklungen für die Anzahl der Haushalte in Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven werden bis zum Jahr 2020 in der Gewos-Studie und in der LBS-Studie prognostiziert?
10. Worin unterscheiden sich die Gewos-Studien von August 2002 und Dezember 2004?
11. Wie bewertet der Senat die beiden aktuellen Studien und inwieweit beabsichtigt der Senat, diese Ergebnisse zu hinterfragen bzw. diese Studien zu vertiefen?“

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Bevölkerungsentwicklungen werden bis zum Jahr 2020 für Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven prognostiziert?

Zu Frage 1:

Orientierungsrahmen für die Senatspolitik ist die am 23.03.2005 beschlossene Bevölkerungsprognose im Rahmen der Langfristigen Globalplanung (LGP). Sie ist damit auch verbindliche Planungsgrundlage für die Ressorts.

Die Bevölkerungsprognose der LGP ist regional differenziert für die Stadt Bremen und die Stadt Bremerhaven erstellt worden.

Die LGP geht davon aus, dass für die Stadt Bremen bis zum Jahr 2020 eine weitgehende Stabilisierung der heutigen Bevölkerungszahl (rd. 545.000 Einwohner) erreicht werden kann. Für die Stadt Bremerhaven wird erwartet, dass sich die heutige Einwohnerzahl in Höhe von rd. 117.000 bis 2020 auf rd. 103.000 Einwohner reduzieren wird.

Dies erfordert aktives Handeln des Senats und des Magistrats Bremerhaven, besonders über gezielte Maßnahmen des AIP, da Prognosen stets Herausforderungen an die Politik stellen, die Erwartungen positiv zu erfüllen.

Soweit in den folgenden Antworten auf die einzelnen Inhalte der GEWOS-Studien eingegangen wird, ist zu unterstreichen, dass die Bevölkerungsperspektive des Senats von Annahmen dieser Studien abweicht.

Im Auftrag des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen und Bremen hat GEWOS im April 2002 eine Studie über die Entwicklung der regionalen und sektoralen Wohnungsmärkte im gesamten Verbandgebiet bis zum Jahr 2015 vorgelegt. ("Bremen-Niedersachsen 2015").

Im Dezember 2004 ist dann die Aktualisierung und Fortschreibung dieser Studie bis zum Jahr 2020 vorgestellt worden ("Bremen-Niedersachsen 2020").

Die Studie "Bremen-Niedersachsen 2020" prognostiziert für die Stadt Bremen bis 2020 einen geringen Bevölkerungsverlust von - 1,5% auf rd. 542.000 Einwohner bei gleichzeitig steigender Zahl der Haushalte, für Bremerhaven einen Bevölkerungsverlust von rd. 15% auf rd. 102.000 Einwohner bei gleichzeitig rückläufiger Haushaltszahl.

Im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen-Bremerhaven (ag wohnen) hat GEWOS auf der Grundlage der Studie "Bremen-Niedersachsen 2015" eine Vertiefungsstudie erstellt, die im August 2002 vorgelegt worden ist und die sich auf die regionalen Wohnungsmärkte Bremen Stadt (ohne Bremen-Nord), Bremen-Nord und Bremerhaven bis zum Jahr 2015 bezieht ("Bremen 2015"). Der Senat hat in seiner Sitzung am 24. August 2004 die Ergebnisse dieser Studie zur Kenntnis genommen; die Bremische Bürgerschaft ist ebenfalls über die Ergebnisse informiert worden (Drucksache 16/375 vom 24.08.04).

Frage 2:

Wie entwickeln sich voraussichtlich die Trends auf den Wohnungsmärkten in Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven laut der neuen Studie?

Zu Frage 2:

Die GEWOS- Studie "Bremen-Niedersachsen 2020" geht für die Stadt Bremen bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von rd. 542.000 und einem durchschnittlichen Neubauvolumen von rd. 1.100 WE pro Jahr von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2020 aus.

Für die Stadt Bremerhaven wird angesichts des erwarteten Bevölkerungsrückgangs und rückläufiger Haushaltszahlen bei einer nur geringen Neubautätigkeit eine Ausweitung des bereits vorhandenen Angebotsüberhanges prognostiziert (16%).

Eine weitere Regionalisierung erfolgt in der aktuellen GEWOS-Studie nicht.

Für die Stadt Bremen wird für den Zeitraum bis 2020 und ggf. darüber hinaus ein weiterer Anstieg der Zahl der Haushalte erwartet, wenn auch mit moderateren

Wachstumsraten als in den vergangenen Jahren. Zudem geht mit der Verringerung der Haushaltsgröße eine Zunahme des Wohnflächenverbrauchs einher.

Bezogen auf die Bevölkerungsprognose der LGP für die Stadt Bremen bis 2020 ergibt eine Hochrechnung bei einer praktisch gleichbleibenden Zahl der Einwohner (rd. 545.000) einen Zuwachs um rd. 10.000 Haushalte.

Vor diesem Hintergrund ist auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen 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 zusammen passen. Entsprechen die Wohnungsangebote nicht den veränderten Nachfragepräferenzen, können sich im Ergebnis Leerstände bei gleichzeitigem Wohnungsneubau ergeben. Durch eine rechtzeitige Anpassung der Wohnungsbestände durch Modernisierungsmaßnahmen oder – soweit unvermeidlich – auch durch Rückbaumaßnahmen kann zu einer ausgewogenen Angebotsstruktur beigetragen werden, in der Leerstände nicht oder nur in geringem Maße auftreten.

Angesichts der deutlich rückläufigen Wohnungsbauaktivitäten – und hier ist insbesondere der Mietwohnungsbau zu nennen, der in den vergangenen Jahren nicht nur in Bremen praktisch zum Erliegen gekommen ist - können bei weiterhin steigenden Haushaltszahlen Nachfrageüberhänge und teilweise auch höhere Mieten in diesem Wohnungsmarktsegment (insbesondere bei preiswerten Mietwohnungen) langfristig nicht ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die qualitative Entwicklung der Nachfrage werden sich die im GEWOS-Gutachten aus dem Jahr 2002 festgestellten Trends auf den Wohnungsmärkten fortsetzen bzw. verstärken:

- Weitere Verkleinerung der Haushalte
- Anhaltender Anstieg des Wohnflächenverbrauchs
- Steigender Anteil von Senioren und damit steigende Nachfrage nach altengerechten Wohnformen
- Positive Umland-Stadt-Wanderung von älteren Haushalten
- Zunehmende Differenzierung der Nachfrage und damit steigende Anforderungen an die Wohnungswirtschaft
- Weitere Verlagerung der Nachfrage in den Eigentumsbereich und geringere Nachfrage nach Miet-/Geschosswohnungen

Insgesamt meint GEWOS, dass die zunehmend differenzierten Wohnansprüche neue Lösungen seitens der Wohnungswirtschaft erfordern. Nach Einschätzung von GEWOS wird die zukünftige Wohnungsnachfrage viel stärker als bisher durch qualitative Ansprüche geprägt sein. Dabei muss die Entwicklung auf den einzelnen Wohnungsteilmärkten künftig mehr denn je differenziert betrachtet werden. In diesem Zusammenhang weist GEWOS darauf hin, dass es auch auf entspannten Wohnungsmärkten zum Teil Angebotsdefizite z.B. für urbanes oder seniorenrechtliches Wohnen gibt (siehe auch die Antwort zu Frage 4).

In Bremerhaven wird lt. GEWOS die Verkleinerung der Haushaltsgrößen und die damit einhergehende Erhöhung der Haushaltszahlen die Effekte der prognostizierten

Stadtschrumpfung nicht kompensieren können. Der Bestand an Wohneinheiten wird (ohne kommunal gesteuerte Rückbaumaßnahmen) dagegen stagnieren. Hieraus ergäbe sich ein kontinuierlich steigendes Überangebot an Wohnungen, das im Jahr 2020 10.000 Wohneinheiten bzw. 16 % des Wohnungsbestandes betragen würde. Um diesem Überangebot entgegenzuwirken, hat sich in Bremerhaven eine Arbeitsgruppe aus Wohnungsgesellschaften und Stadtplanung gebildet, in der gemeinsam Rückbaukonzepte entwickelt und realisiert werden. Ziel ist vor allem der Rückbau am Stadtrand zur Stabilisierung der innerstädtischen Lagen. Mehrere hundert Wohneinheiten wurden bereits vom Wohnungsmarkt genommen. In den nächsten zwei Jahren wird ein weiterer Abriss von 2.000 Wohneinheiten angestrebt.

Frage 3:

Wie stellt sich die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den Stadtteilen von Bremen und Bremerhaven dar?

Zu Frage 3:

Weder die GEWOS-Studien noch die LBS-Untersuchung beziehen sich in den Prognosen auf die einzelnen Stadtteile von Bremen und Bremerhaven.

Für die Stadt Bremen beabsichtigt daher der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr ein Monitoringsystem aufzubauen, mit dem anhand ausgewählter dynamischer Indikatoren soziale und städtebauliche Problembereiche bzw. Hinweise auf positive Veränderungen ermittelt werden können. Das System ermöglicht z.B. die Beschreibung der Entwicklungsdynamik von kleinräumigen, städtischen Gebieten und damit eine frühzeitige Erkennung von möglichen Problemiseln sowie Hinweise auf stadtentwicklungspolitische Interventionsbedarfe.

Im übrigen ist zu beobachten, dass sich unattraktive Wohnungen und problematische Wohnlagen nur noch schwer oder gar nicht vermarkten lassen. Dies betrifft insbesondere Großwohnsiedlungen, wo z.B. in unsanierten Wohnbeständen, in unbeliebten Hochhäusern oder in Wohnquartieren mit einem schlechten Image mit steigenden Leerständen zu rechnen ist.

Diese Entwicklungen machen ein 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. In diesem Zusammenhang ist in Bremen neben dem Stadtumbauprojekt Osterholz-Tenerver das Pilotprojekt Lüssum-Bockhorn zu nennen, wo in einem PPP-Prozess ein konkretes Handlungskonzept für die Stabilisierung des problematischen Quartiers entwickelt werden soll. Auch die Programme "Soziale Stadt" und "Wohnen in Nachbarschaften" (WiN) tragen zu einer ausgewogenen und positiven Entwicklung in den Quartieren bei.

In der Stadt Bremerhaven analysiert das Stadtumbaukonzept von GEWOS (2004) die Entwicklung der einzelnen Stadtteile mit der Datengrundlage bis zum Jahr 2000. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt verläuft räumlich differenziert. Vor allem die Stadtteile mit einem hohen Anteil an Wohnungsbeständen in Großwohnsiedlungen aus den fünfziger, sechziger und siebziger Jahren, sowie die hoch verdichteten

innerstädtischen Stadtteile mit einem großen Anteil Altbausubstanz gehören zu den Verlierern.

Entgegen der von GEWOS prognostizierten gesamtstädtischen rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahlen zeigen die am Stadtrand gelegenen Ortsteile mit hohem Ein- und Zweifamilienhausanteil weiterhin einen Bevölkerungszuwachs. Der positive Trend zeigt sich insbesondere in den Ortsteilen Schierholz (+10,4%), Fehrmoor (+10,3%), Schiffdorferdamm (+6,9%) und Jedutenberg (+2,7%), in denen durch Baulandausweisung neue Wohngebiete entstehen.

Frage 4:

Wie wird sich die Nachfrage nach Wohnungsraum gerade in Hinsicht auf die unterschiedlichen Generationen und die immer stärker werdende „ältere Generation“ insbesondere bei älteren weiblichen und männlichen Singles in Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven entwickeln?

Zu Frage 4:

Die Realisierung der prognostizierten Wohnraumnachfrage ist vor allem von der demografischen Entwicklung, den sich entsprechend ändernden Wohnwünschen und den finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt abhängig. Diese Einflussfaktoren unterliegen einem steten Wandel, so dass auch die folgenden Aussagen im Zeitablauf immer wieder überprüft werden müssen.

Bezogen auf die demografische Entwicklung finden sich im GEWOS- Gutachten "Bremen-Niedersachsen 2020" keine expliziten Aussagen für die Stadt Bremen und Bremerhaven. Hier sind die Ergebnisse der Vertiefungsstudie "Bremen 2020" abzuwarten. Dem Senat sind aus der LGP die Hauptentwicklungslinien bezüglich der demographischen Entwicklung bekannt, die in Bremen und Bremerhaven allerdings nicht regionalisiert wurden. Hinweise über besondere regionale Bedarfe können sich durch das im Aufbau befindliche Monitoringsystem beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr ergeben.

Grundsätzlich ist laut GEWOS die Alterszusammensetzung der Bevölkerung für die Entwicklungsdynamik auf den Wohnungsmärkten von zentraler Bedeutung. Dabei zeigt die Studie "Bremen-Niedersachsen 2020", dass sich bis 2020 die Alterstruktur im Untersuchungsgebiet deutlich verändern wird. So sinkt in Niedersachsen der Anteil der 25- bis 45-Jährigen um 12%, während es im Land Bremen nur zu einem Rückgang um 5% kommt. Der Bevölkerungsanteil dieser Altersgruppe liegt dann noch bei 28%. Die jungen Zuwanderer, die zu einem relativ geringeren Schrumpfen dieser Altersgruppe im Vergleich mit Niedersachsen beitragen, sind eine wichtige Nachfragegruppe auf dem künftigen Bremer Wohnungsmarkt.

Erwartungsgemäß prognostiziert GEWOS einen deutlichen Anstieg des Anteils der älteren Bevölkerungsgruppen. So wird im Land Bremen der Anteil der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2020 bei 23 % liegen gegenüber 20% im Jahr 2003.

Die Senioren sind zukünftig die einzige Zielgruppe auf den Wohnungsmärkten, die sowohl absolut als auch relativ wächst.

Neben einer zunehmend älteren Bevölkerung wirkt sich auch die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft aus. Im Ergebnis steigt die Anzahl der kleineren Haushalte und die Zielgruppen auf den Wohnungsmärkten werden vielfältiger. Dabei verlieren die traditionellen Zielgruppen an Bedeutung.

In diesem Zusammenhang schätzt GEWOS ein, dass auch ältere Haushalte wieder verstärkt urbanes Wohnen nachfragen und insoweit eine zunehmende Rückwanderung in die Städte zu verzeichnen sei. Im Rahmen des beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr befindlichen Monitoringsystem soll es möglich werden, diesen empirisch noch nicht belegten Trend zu verifizieren.

In der Stadt Bremen soll mit dem Programm „Wohnen an Wall und Weser“ des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr über zielgruppenspezifische Angebote im Neubau und im Bestand eine Stärkung des Wohnstandortes City erreicht werden, um damit der Nachfrage verschiedener Altersgruppen nach Wohnungen in urbaner Stadtlage entsprechen zu können.

Dazu liegt eine vom Bauressort in Auftrag gegebene Studie der Bremischen Gesellschaft vor, in der Handlungsempfehlungen für ein Programm erarbeitet wurden. Die Deputation für Bau und Verkehr hat die Ergebnisse der Studie im Oktober 2004 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zur Zeit werden Modellprojekte vorbereitet sowie ein Quartierskonzept für den Bereich „Abbentorswall“ erarbeitet.

Darüber hinaus bereitet der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr eine Initiative „Wohnen im Alter“ vor.

Die Handlungsfelder der Initiative beziehen sich auf:

- Verbesserung der Wohnungsangebote für Senioren im Bestand durch qualifiziertes Beratungsangebot mit Handlungshilfen für Eigentümer, Mieter und Interessengemeinschaften hinsichtlich der baulich/ ausstattungs-technischen Anpassung von Wohnungen
- Verbesserung der Wohnungsangebote für Senioren durch Maßnahmen im Wohnungsneubau/ Initiierung und Förderung neuer Wohnformen durch Pilotprojekte
- niedrigschwellige Betreuungs- und Dienstleistungsangebote in den Wohnquartieren (vor allem durch privatwirtschaftliche Angebote)
- Verbesserung der Barrierefreiheit im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum
- Entwicklung von Marketingstrategien

Geeignete Maßnahmen sollen nach Maßgabe vorhandener Ressourcen auch finanziell unterstützt werden.

In Bremerhaven liegt der Anteil der über 65jährigen bei 19,3 % (2004). Das Stadtbaukonzept zeigt auf, dass ein überdurchschnittlich hoher Anteil älterer Menschen zentrumsnah in den innerstädtischen Ortsteilen lebt, die Tendenz ist weiterhin steigend. Die Nähe zu den Versorgungsinfrastrukturen (Handel, Ärzte, Verwaltungen) macht diese innerstädtischen Wohnstandorte für ältere Menschen attraktiv. Der Wohnungsmarkt Bremerhavens reagiert bereits auf diesen Trend. So haben die Wohnungsbauprojekte, wie z.B. das „Kapitänsviertel“ in der Geesteschleife schwerpunktmäßig die Bindung von einkommensstärkeren älteren Bewohnern zum Ziel. Sie sind gleichzeitig städtebaulich und stadtbildlich anspruchsvoll und tragen vielfach zur Aufwertung von ganzen Stadtvierteln bei.

Frage 5

Welche Wohnraumnachfrage für junge Menschen und Familien mit Kindern wird prognostiziert?

Zu Frage 5:

Die GEWOS-Studie "Bremen-Niedersachsen 2020" beinhaltet keine Aussagen über Nachfrageentwicklung für die in der Frage benannten Zielgruppen in der Stadt Bremen oder der Stadt Bremerhaven. Hier sind die Ergebnisse der Vertiefungsstudie für die Stadt Bremen, Bremen-Nord und Bremerhaven abzuwarten ("Bremen 2020").

Im Rahmen des beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr im Aufbau befindlichen Monitoringsystem soll es möglich werden, die Entwicklung dieser Bevölkerungsgruppen empirisch zu verfolgen und entsprechende Strategien zu entwickeln.

Bezogen auf die allgemeinen Trends auf den Wohnungsmärkten weist GEWOS allerdings darauf hin, dass mit Blick auf die Bevölkerungsgruppe der jetzt 15- bis 25-Jährigen, die in kommenden Jahren in die Haushaltsbildungsphase eintreten werden, voraussichtlich mittelfristig ein Nachfragerückgang zu erwarten ist.

Angesichts der anhaltend niedrigen Geburtenrate – mittlerweile bleibt ein Fünftel der Frauen kinderlos – zeichnet sich mittelfristig auch ein Nachfragerückgang für Familien mit Kindern ab.

Dennoch wird es auch zukünftig eine Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen geben. Laut GEWOS wird sich die schon in der Studie "Bremen 2015" prognostizierte Verschiebung der Nachfrage in den Eigentumsbereich fortsetzen, wenn auch mit einer abgeschwächten Tendenz.

Um solchen etwaigen Tendenzen entsprechen zu können, hält der Senat an seiner Strategie fest, für den geringer verdichteten Wohnungsbau ein quantitativ und qualitativ breit gefächertes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Im Zeitraum 2002 bis 2010 stehen für den Wohnungsbau Flächen für 10.000 WE bereit. Da jedoch auch junge Zuwanderer und ältere Menschen starke Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt stellen, ist eine Anpassung und Diversifizierung des zukünftigen Wohnungsangebots notwendig, die vor allem im Bestand und in den zentrumsnahen Stadtteilen Wohnungsangebote, sowohl im Geschosswohnungsbau wie im Eigentumsbereich bereitstellt.

Die LBS-Studie (empirica) prognostiziert ebenfalls vor dem Hintergrund steigender Haushaltszahlen eine starke Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei beziehen sich die Daten nicht nur auf die Städte Bremen und Bremerhaven, sondern auch auf angrenzende Landkreise.

Im Ergebnis spricht sich die LBS-Studie auch für eine nachfragegerechte Verstärkung des Angebotes an Ein- und Zweifamilienhäusern aus und empfiehlt insbesondere familiengerechte Angebote, die vom Preis-Leistungs-Verhältnis mit dem Umland konkurrieren können.

Die Stadt Bremerhaven reagiert seit Mitte der 90er Jahre mit vermehrter Baulandausweisung auf die steigende Nachfrage von Haushalten mit Kindern. Damit wird dem Trend zur Abwanderung junger Haushalte ins niedersächsische Umland entge-

gengewirkt. Im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen werden unrentable Siedlungsbereiche mit Geschosswohnungsbauten in Einfamilienhausgebiete umgewandelt.

Das Stadtumbaukonzept analysiert, dass junge Menschen zwischen 20 und 30 Jahren in Bremerhaven überwiegend in den zentrumsnahen Stadtteilen wohnen. Dabei werden beispielsweise die Altbauquartiere in Lehe auch bevorzugt von jungen Erwachsenen angenommen. Für die Altbauquartiere mit sozialen und städtebaulichen Problemen sieht GEWOS in der Wohnungsnachfrage junger Menschen ein Entwicklungspotenzial.

Frage 6:

Welche Aussagen machen die Studien zur weiteren Differenzierung der Wohnungsmärkte?

Zu Frage 6:

Die schon in der Antwort zur Frage 2 skizzierte zunehmende Ausdifferenzierung der Haushaltstypen und Lebensstile führt zur einer wachsenden Differenzierung der Nachfrage. Während die klassischen Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt qualitativ 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 am Markt auf die sich verändernden Nachfragepräferenzen hinsichtlich Wohnstandort, Wohnumfeld, bauliche Standards, Größe und Zuschnitt der Wohnungen einstellen. Vor diesem Hintergrund ist auch zu prüfen, inwieweit das Flächenangebot für Ein- und Zweifamilienhäuser ausreicht, um die zunehmend differenzierte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu decken.

GEWOS ("Bremen-Niedersachsen 2020") weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich ein standardisiertes Produkt „Wohnen“ zukünftig schwerer vermarkten lässt. Es sind folglich Angebote erforderlich, die sich auf die individuelle Nachfrage ausrichten. So hätte sich z.B. gezeigt, dass Wohnungen in großen Wohnanlagen mit ungünstigen Grundrissen sowie kleinen Zimmern nicht mehr den Ansprüchen genügen. In solchen Fällen könne es nach GEWOS auch bei angespannten Wohnungsmärkten zu Leerständen kommen.

Die LBS-Studie (empirica) nimmt Bezug auf eine bundesweite Studie "Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt" und unternimmt für das Land Bremen eine Abschätzung der quantitativen Relevanz der verschiedenen Erwerbertypen. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Land Bremen der "Altersversorger" mit 39% besonders stark vertreten ist. Es handelt sich potenzielle Nachfrage meist in der post-familiären Phase aus den Städten und dem jeweiligen Umland. Sie suchen i.d.R. Wohnungen oder Häuser, die auch bei eingeschränkter Mobilität ein eigenständiges Wohnen ermöglichen.

Zu den weiteren Erwerbstypen und ihren jeweiligen Lebenssituationen und Ansprüchen wird auf die Studie verwiesen.

Im Ergebnis empfiehlt empirica, dass sich die Angebote auf dem Wohnungsmarkt künftig an den Ansprüchen der verschiedenen Erwerbertypen orientieren sollte.

Frage 7:

Wie wird sich die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, insbesondere im Mietwohnungsbau entwickeln?

Zu Frage 7:

Die bisher vorliegenden Studien machen für das Land Bremen keine konkreten Aussagen zur Nachfrageentwicklung im Bereich des preiswerten Wohnens.

Es kann jedoch angesichts der entspannten Wohnungsmarktsituation und der teilweise deutlichen Angebotsüberhänge im Mietgeschosswohnungsbau gegenwärtig von einem ausreichenden Angebot an preiswertem Wohnraum ausgegangen werden.

Eine relativ neue Entwicklung zeichnet sich allerdings angesichts des Reformpaketes „Hartz IV“ ab. Im Rahmen der Unterstützung durch das „Arbeitslosengeld II „ haben die betroffenen Haushalte auf die Angemessenheit ihrer Wohnung hinsichtlich Größe und Preis zu achten. Dabei entscheiden die Kommunen – wie schon bei der Sozialhilfe – über die Festlegung von zulässigen Wohnungsgrenzen und Mietobergrenzen. In der Stadt Bremen waren durch die neue Gesetzgebung zu Beginn des Jahres 2005 rd. 36.500 Bedarfsgemeinschaften im Leistungsbezug des neuen SGB II. Die Zahl der bisherigen Arbeitslosenhilfeempfänger (rd. 18.000) stieg um die der bisherigen Bezieher von Sozialhilfe, soweit erwerbsfähig, an. Ein Teil der bisherigen Arbeitslosenhilfeempfänger (rd. 20%) erhielt auch schon vor 2005 ergänzende Sozialhilfe. Für diese und für die ehemaligen Sozialhilfeempfänger ohne Leistungen des Arbeitsamtes ist davon auszugehen, dass

nur die Kosten der Unterkunft für einen angemessenen Wohnraum bewilligt sind.

Für die rd. 14.500 ehemaligen Arbeitslosenhilfeempfänger ohne ergänzenden BSHG-Bezug (bei Einführung im Januar 2005) und die seither in den Leistungsbezug des SGB II gekommenen weiteren Hilfeempfänger ist zurzeit offen, wie sich die Versorgung mit angemessenem preiswertem Wohnraum zukünftig bewerkstelligen lässt. Diese Frage ist zur Zeit Gegenstand der Beratungen auf Basis des kürzlich vorgelegten GEWOS-Gutachtens „Preisgünstiger Wohnraum in Bremen“, das vom Sozialressort in Auftrag gegeben worden ist.

Immerhin kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass in der Stadt Bremen (bei insgesamt rd. 156.000 Mietwohnungen) die Zahl der Wohnungen, deren Mietpreise innerhalb der niedrigen Grenzen für ALG II-Empfänger liegt, ca. 60.000 beträgt.

Insgesamt ist das Mietpreisniveau in der Stadt Bremen im Vergleich zu anderen Großstädten als eher niedrig einzustufen.

Für die Stadt Bremerhaven ist aufgrund des deutlichen Angebotsüberhanges im Geschosswohnungsbau von einem ausreichenden Angebot an preiswertem Wohnraum auszugehen. Strategie der Wohnungsanbieter wird hier die Anpassung und Modernisierung des Bestandes sein.

Frage 8:

Wie verhält sich die Umland-Stadtwanderung zwischen Bremen/Bremerhaven und Niedersachsen?

Zu Frage 8:

Für die Stadt Bremen ist seit 2000 ein kontinuierlicher Rückgang der Wanderungsverluste an die Umlandgemeinden zu verzeichnen. Lag der Wanderungsverlust im Jahr 1999 noch bei rd. 3.600 Einwohnern, so hat sich dieser Wert im Jahr 2004 mit einem Minus von rd. 1.500 Einwohnern praktisch mehr als halbiert (Statistisches Landesamt Bremen). Einen wichtigen Beitrag zur Verminderung der Stadt-Umland-Wanderung wird die Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen in den verschiedenen Stadtteilen Bremens geleistet haben. Insbesondere das verstärkte Angebot an bauträgerfreien Grundstücken bieten Familien mit dem Wunsch nach einem individuellen Eigenheim eine echte Alternative zu den Umlandgemeinden. Ein weiterer Faktor ist die Aktivierung von Baulücken und von Brachen im Bestand, durch die dezentral eine große Anzahl attraktiver Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden ist.

Auch die Beratungs- und Werbeaktivitäten der Neubürgeragentur haben sich erfolgreich für das "Wohnen in Bremen" ausgewirkt.

In der Stadt Bremerhaven hatte der positive Wanderungssaldo in den Jahren von 1988 bis 1993 den Anstieg der Bevölkerung zur Folge. Seit 1994 ist der Wanderungssaldo in Bremerhaven negativ, was sich maßgeblich auf die Bevölkerungszahl in Bremerhaven ausgewirkt hat.

Der negative Wanderungssaldo in Bremerhaven resultiert vor allem aus einer Abwanderung in die niedersächsischen Umlandgemeinden. Diese Suburbanisierung hängt u.a. auch mit einem über lange Zeit bestehenden Mangel an attraktivem Bauland in Bremerhaven zusammen. In den letzten Jahren wurden in Bremerhaven verstärkt attraktive Grundstücke für den Eigenheimbau angeboten, wodurch die Abwanderung ins Umland verringert werden konnte. So hat sich der negative Wanderungssaldo von rd. 1.150 im Jahr 2000 auf rd. 330 im Jahr 2004 verringert.

Frage 9:

Welche Entwicklungen für die Anzahl der Haushalte in Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven werden bis zum Jahr 2020 in der Gewos-Studie und in der LBS-Studie prognostiziert?

Zu Frage 9:

GEWOS prognostiziert in der Studie "Bremen-Niedersachsen 2020" für die Stadt Bremen bis zum Jahr 2020 einen leichten Anstieg der Zahl der Haushalte um rd. 1,0%. Für die Stadt Bremerhaven sieht GEWOS aufgrund der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung einen deutlichen Rückgang der Zahl der Haushalte um rd. 11%.

Die LBS-Studie beinhaltet eine Prognose der Haushaltsentwicklung für die Wohnungsmarktregion Bremen und die Wohnungsmarktregion Bremerhaven.

Die Wohnungsmarktregion Bremen umfasst die Stadt Bremen, und die angrenzenden Landkreise Osterholz, Rotenburg (Wümme), Verden, Diepholz, Wesermarsch und den Stadtkreis Delmenhorst. Danach steigt in dieser Wohnungsmarktregion die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2015 um rd. 8,7%.

Die Wohnungsmarktregion Bremerhaven umfasst die Stadt Bremerhaven und den Landkreis Cuxhaven. Für diese Wohnungsmarktregion prognostiziert empirica einen Zuwachs der Haushaltszahl um rd. 2,2%.

Frage 10:

Worin unterscheiden sich die Gewos-Studien von August 2002 und Dezember 2004?

Zu Frage 10:

Die GEWOS-Studie vom August 2002 ("Bremen 2015") ist im Auftrag der ag wohnen auf der Grundlage der Studie "Bremen-Niedersachsen 2015" vom April 2002 als Vertiefungsstudie erstellt worden. Die Studie prognostiziert die Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte in Bremen Stadt (ohne Bremen-Nord), Bremen-Nord und Bremerhaven bis zum Jahr 2015. Sie ist regional differenzierter und inhaltlich detaillierter als die Untersuchung für den Gesamtbereich Bremen und Niedersachsen, die eine allgemeine Einschätzung der Teilmärkte Bremen und Bremerhaven beinhaltet.

Die GEWOS-Studie vom Dezember 2004 "Bremen-Niedersachsen 2020" ist die Aktualisierung und Fortschreibung der Untersuchung zur Wohnungsmarkt-entwicklung "Bremen-Niedersachsen 2015", die der Verband der Wohnungs-wirtschaft Niedersachsen-Bremen erneut in Auftrag gegeben hat.

Zur Zeit erarbeitet GEWOS im Auftrag der ag wohnen auch die entsprechende Aktualisierung und Fortschreibung der Studie "Bremen 2015" bis zum Jahr 2020. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Herbst diesen Jahres vorliegen.

Frage 11:

Wie bewertet der Senat die beiden aktuellen Studien und inwieweit beabsichtigt der Senat, diese Ergebnisse zu hinterfragen bzw. diese Studien zu vertiefen?

Zu Frage 11:

Mit den Ergebnissen der vorliegenden Studien müssen sich nach Auffassung des Senats die am Wohnungsmarkt Beteiligten als Orientierungsrahmen auseinandersetzen. Sie ersetzen nicht die eigenen Aktivitäten und Anstrengungen des Senats, eine den zukünftigen Anforderungen der demographischen Entwicklung angemessene Wohnungspolitik zu betreiben.

Die GEWOS-Wohnungsmarktprognose "Bremen-Niedersachsen 2020" unterstreicht, dass vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen und Kommunen wachsen werden. Für die Wohnungsunternehmen gilt es, die Wohnungsbestände auf sich schnell wandelnden Märkten nachfragegerecht und zukunftssicher am Markt zu halten. Die Kommunen sind gefordert, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Anpassung der Quartiere und Stadtteilzentren an den demografischen Wandel und die sich verändernden Ansprüche und Anforderungen zu gestalten.

Eine Aktualisierung der Vertiefungsstudie für die Wohnungsteilmärkte Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven bis 2020 soll bis Ende 2005 vorliegen und den regional differenzierten Handlungsbedarf aufzeigen.

Da sich die Auswirkungen des demografischen Wandels in nahezu allen Lebensbereichen in der Stadt niederschlagen, ist im Rahmen einer ressortübergreifenden Kooperation eine Gesamtstrategie zu erarbeiten, an der möglichst viele Akteure und Ressorts mitarbeiten. Zielsetzung ist es, dass im Sinne einer konzertierten Aktion alle Politikbereiche ihre jeweiligen fachspezifischen Beiträge einbringen.

Im Bereich Städtebau und Wohnungswesen verfolgt der Senat auch weiterhin ein integriertes kommunales Handeln, bei dem neben der Wohnraumförderung alle für die Quartiersentwicklung relevanten Programme gebündelt werden. Hierzu gehören die Programme „Wohnen in Nachbarschaften“ und „Soziale Stadt“ sowie der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in definierten erneuerungsbedürftigen Quartieren der Stadt.

Mit dem Programm „Bauen in Bremen“ hat die Stadt Maßnahmen ergriffen, um ein attraktives Angebot für den Einfamilienhausbau bereitzustellen, um der Umlandwanderung entgegen zu wirken. Das Programm „Wohnen an Wall und Weser“ ist ausgerichtet auf urbanes, zielgruppenspezifisches Wohnen in städtischen Wohnquartieren. Das Aktionsprogramm „Innenstadt – und Stadtteilentwicklung in der Stadt Bremen“ ergänzt diese Aktivitäten durch eine Vielzahl von Projekten.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr verfolgt mit der Entwicklung von Stadtteilkonzepten eine ganzheitliche Planungsstrategie mit quartiersbezogenen Umsetzungsempfehlungen. Mit der Initiative „Wohnen im Alter“ sollen die Rahmenbedingungen für eine nachfragegerechte Bereitstellung von Wohnraum im Neubau und im Bestand sowie für die Anpassung vorhandener städtischer Strukturen an den demografischen Wandel verbessert werden.

Am 20.09.2005 hat sich der Senat mit dem vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr vorgelegte Konzept für das Programm „Zukunft Wohnen“ befasst und sieht darin einen wichtigen Beitrag der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, die im demografischen Wandel liegenden Chancen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Stadt zu nutzen. Der Senat wird das Programm in seine Haushaltsberatungen einbeziehen und über eine Finanzierungsmöglichkeit beraten.

Die Stadt Bremerhaven sieht aktuell keinen Ergänzungs- oder Vertiefungsbedarf für die vorliegenden Studien. Die laufenden und in den nächsten zwei bis drei Jahren noch durchzuführenden Anpassungsprojekte sollen jedoch in ihren Wirkungen beobachtet, dokumentiert und für die folgende Phase ausgewertet werden. Ob dies in Form einer extern zu erarbeitenden Studie erfolgen wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

Bremerhaven arbeitet kontinuierlich an einer Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen durch verkehrsbauliche Projekte (z.B. B 71 N, Cherbourger Straße, Georgstraße und Hafenstraße) mit dem Ziel, Wohnqualitäten in innerstädtischen Quartieren nachhaltig zu sichern. Weiterhin werden laufend integrierte Projekte mit einem ganzheitlichen Planungsansatz ausgewertet und weiterentwickelt (z.B. URBAN II, Soziale Stadt und Städtische Pilotprojekte). Eine Weiterentwicklung erfolgt aktuell im Zusammenhang mit dem experimentellen und dem allgemeinen Programm Stadtumbau West in zahlreichen Stadtteilen, insbesondere durch die Festlegung von Stadtumbaugebieten.

Ein wichtiges Ziel des Baudezernates innerhalb des Stadtumbauprozesses ist eine Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen den betroffenen Dezernaten und Ämtern des Magistrats und eine Förderung einer breiten bürgerschaftlichen und fachlichen Diskussion zum Thema „Stadtumbau“. Die in 2005 hierzu durchgeführten Veranstaltungen haben durchweg eine positive Resonanz gezeigt.