

**Wohnungsmarktanalyse für das Projekt  
„DiverCity – Sicherheit und Vielfalt im  
Quartier“**

**Impressum:**

**Auftraggeber:**

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover

**Ansprechpartner:**

Annelie Küper  
E-Mail: a.kueper@vdw-online.de

**Stand:**

24. April 2020

**Autoren:**

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH  
Berliner Allee 12  
30175 Hannover

Fabian Böttcher  
E-Mail: boettcher@cima.de

Esther-Maria Nolte  
E-Mail: nolte@cima.de

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Trends der bundesweiten Wohnungsmärkte .....</b>	<b>4</b>
1.1	Rahmenbedingungen der sich ändernden Wohnungsmärkte.....	4
1.2	Folgen für die Wohnungsmärkte .....	9
1.3	Zwischenfazit.....	15
<b>2</b>	<b>Wohnungsmärkte in Niedersachsen und Bremen.....</b>	<b>17</b>
2.1	Entwicklung des Wohnungsangebots.....	17
2.2	Entwicklung der Wohnungsnachfrage.....	20
2.3	Zwischenfazit.....	24
<b>3</b>	<b>Wohnungsmärkte in den Fallstudienstädten .....</b>	<b>26</b>
3.1	Wohnungsmarkt in Bremen: Ohlenhof und Überseestadt.....	26
3.2	Wohnungsmarkt in Braunschweig: Heidberg-Melverode.....	32
3.3	Zwischenfazit.....	35
<b>4</b>	<b>Methodik .....</b>	<b>36</b>
4.1	Bevölkerungsprognose .....	36
4.2	Haushaltsprognose.....	37
4.3	Wohnungsprognose.....	37

# 1 TRENDS DER BUNDESWEITEN WOHNUNGSMÄRKTE

## 1.1 Rahmenbedingungen der sich ändernden Wohnungsmärkte

Die Wohnungsmärkte in Deutschland befinden sich im Umbruch. Auslöser sind insbesondere Verschiebungen der Wohnungsnachfrage, welche im Wesentlichen durch die wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen beeinflusst werden. Wandermuster und Altersaufbau der Bevölkerung bestimmen dabei die Haushaltsbildung und in der Folge die Zahl sowie die Art der nachgefragten Wohnungen. Die wirtschaftliche Situation bestimmt, wie viel und welchen Wohnraum sich die Haushalte leisten können. Die dynamische Nachfrage trifft dabei auf ein sich nur langsam veränderndes Wohnungsangebot, welches durch Gebäudetypen, Nutzerstrukturen und Wohnflächen charakterisiert ist.

**Zusammenspiel von Wohnungsnachfrage und -angebot**

### Rahmenbedingungen der Wohnungsnachfrage

Die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre war insgesamt positiv. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote ist dementsprechend seit 2010 kontinuierlich von 7,7 % auf 5,2 % gesunken. Gleichzeitig sind die Gehälter in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Allerdings gelingt es nicht allen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen am wirtschaftlichen Aufschwung teilzuhaben. Die Armutsgefährdungsquote<sup>1</sup> in Deutschland ist von 14,5 % im Jahr 2010 stetig auf 15,8 % im Jahr 2017 gestiegen. Vor allem Alleinerziehende, Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit und Erwerbslose haben ein hohes Armutsrisiko. Räumlich weisen insbesondere die Großstädte einen hohen Anteil an Bewohnern mit Armutsgefährdung auf.

**Wohlstand nimmt zu, das Armutsrisiko auch**

Auch die demographische Entwicklung ist in Deutschlands seit einigen Jahren wieder positiv. Im Jahr 2017 stieg die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 % und lag am Jahresende bei 82,8 Mio. Einwohnern. Ursache für den Anstieg war, wie in den vergangenen Jahren, die starke Zuwanderung mit einem Überschuss von 416.000 Personen. Hierbei handelt es sich nicht nur um Kriegs- und Krisenflüchtlinge, sondern auch um arbeitsmarktin-duzierte Zuwanderung von Menschen aus anderen EU-Staaten, insbesondere aus Süd- und Osteuropa. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also das Zusammenspiel von Geburten und Sterbefällen, bleibt dagegen weiter deutlich negativ.

**Deutschland wächst wieder**

Da sich sowohl die Zuwanderung aus dem Ausland als auch die Binnenwanderung auf bestimmte Regionen fokussiert, erfolgt das Bevölkerungswachstum in Deutschland räumlich konzentriert. Viele Groß- und Universitätsstädte erfuhren so in den letzten Jahren einen erheblichen Bevölkerungsanstieg. Vor allem für Jüngere weisen diese Städte in puncto Infrastruktur, Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeitschancen eine hohe Attraktivität auf. Regionen, die in der Vergangenheit bereits von massiven Bevölkerungsrückgängen betroffen waren, konnten dagegen weniger von internationaler Zuwanderung und Stadt-Umland-

**Groß- und Universitätsstädte mit Bevölkerungsgewinnen**

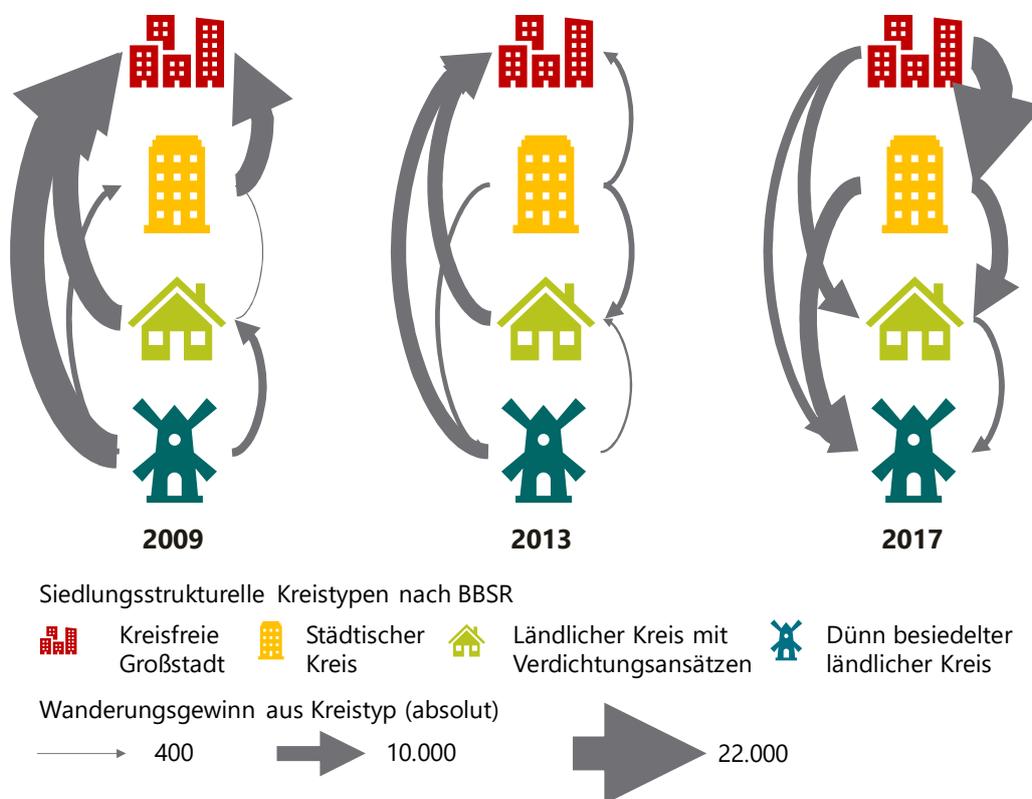
<sup>1</sup> Die Armutsgefährdungsquote ist ein Indikator zur Messung relativer Einkommensarmut und wird definiert als der Anteil der Personen, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60 % des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten beträgt. Das Äquivalenzeinkommen ist ein auf der Basis des Haushaltsnettoeinkommens berechnetes bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied.

Wanderungen profitieren. Hier reichen die Zuzüge in der Regel nicht aus, um die Bevölkerungsentwicklung längerfristig positiv zu beeinflussen.

In der jüngsten Vergangenheit hat sich der Trend jedoch abgeschwächt. Besonders deutlich wird dies bei einer fokussierten Betrachtung der Binnenwanderungen von Deutschen, die von den Wanderungsströmen der Flüchtlinge weitestgehend unbeeinflusst sind (vgl. Abb. 1). Hier zeigt sich, dass die Attraktivität von kreisfreien Großstädten und teilweise auch von städtischen Kreisen als Wanderungsziel deutlich nachgelassen hat. In der Summe aller Altersgruppen verzeichnen diese Regionen inzwischen negative Wanderungssalden. Gerade Familien und Ältere wählen ihr Zuhause wieder vermehrt in ländlichen Kreisen. Ob sich dieser Trend allerdings langfristig fortsetzt, ist derzeit noch nicht absehbar.

**Ländliche Regionen  
holen wieder auf**

**Abb. 1: Binnenwanderungssalden von Deutschen auf Kreisebene 2009, 2013, 2017**



Quelle: Statistisches Bundesamt, BBSR, eigene Darstellung und Berechnung

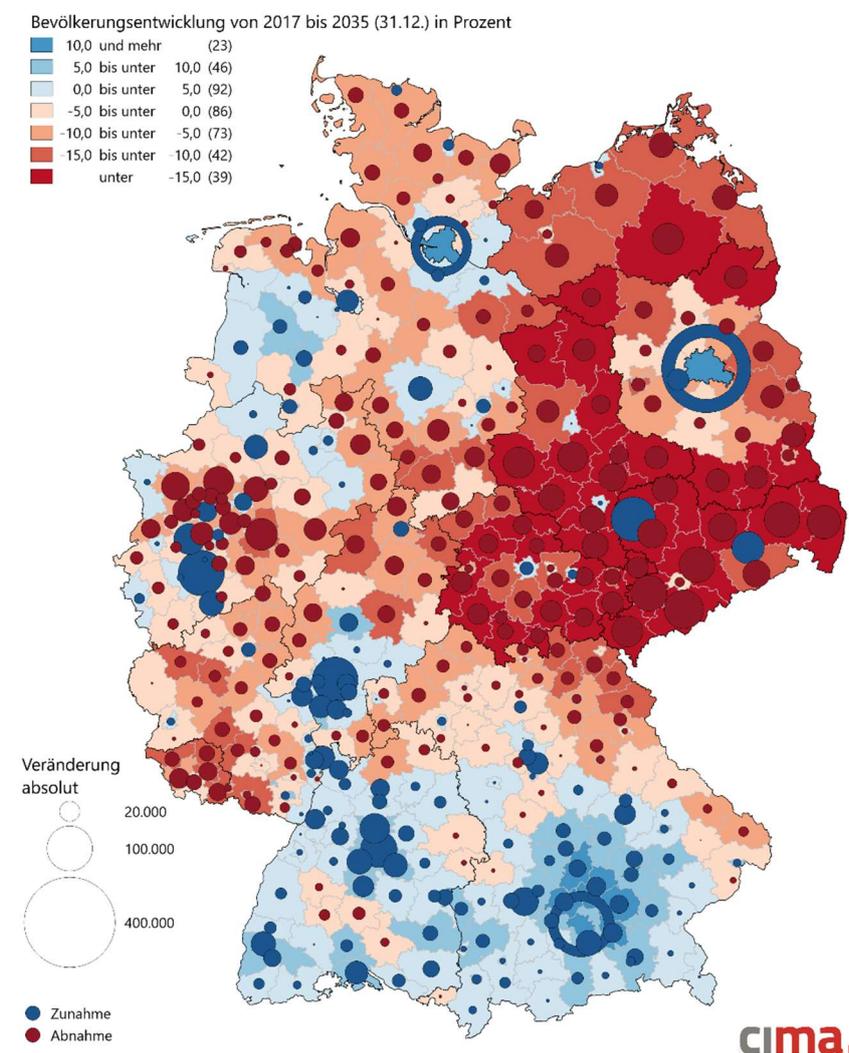
Durch Wanderungsprozesse sortiert sich die Bevölkerung neu: In Schrumpfsregionen altert sie stärker, in Wachstumsregionen verjüngt sie sich. Daher ist die Altersstruktur der Großstädte durch einen höheren Anteil jüngerer Erwachsener geprägt, während Menschen im Erwerbsalter häufiger in den städtischen Kreisen leben. Der Anteil der Senioren (65 Jahre und älter) ist in den ländlichen Kreisen dagegen höher. Als Standorte von Familien mit Kindern unter 18 Jahren zeichnen sich nach wie vor sowohl die städtischen wie auch die ländlichen Kreise aus.

**Wanderungen  
beeinflussen die  
Altersstruktur**

Diese gegenläufigen demographischen Entwicklungen werden sich auch in Zukunft fortsetzen. Zwar wird die Bevölkerungszahl insgesamt voraussichtlich noch bis Mitte der 2020er-Jahre steigen, aber hiervon profitieren nicht alle Regionen gleichermaßen. Zu den Gewinnern werden insbesondere die wirtschaftsstarke Ballungsräume Süddeutschlands sowie die attraktiven Großstädte sowohl in West- als auch in Ostdeutschland gehören. Aber auch ländliche Regionen, wie etwa das westliche Niedersachsen, können ihren Wachstumskurs weiter fortsetzen (vgl. Karte 1). Langfristig werden die Wanderungsgewinne jedoch nicht ausreichen, um die Sterbeüberschüsse auszugleichen – in der Summe drohen dann wieder Bevölkerungsverluste. Da zudem die niedrigen Altersjahrgänge deutlich schwächer besetzt sein werden als die höheren, setzt sich die Alterung der Bevölkerung weiter fort.

**Deutschland wird weiterwachsen – aber nicht überall**

**Karte 1: Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2035**

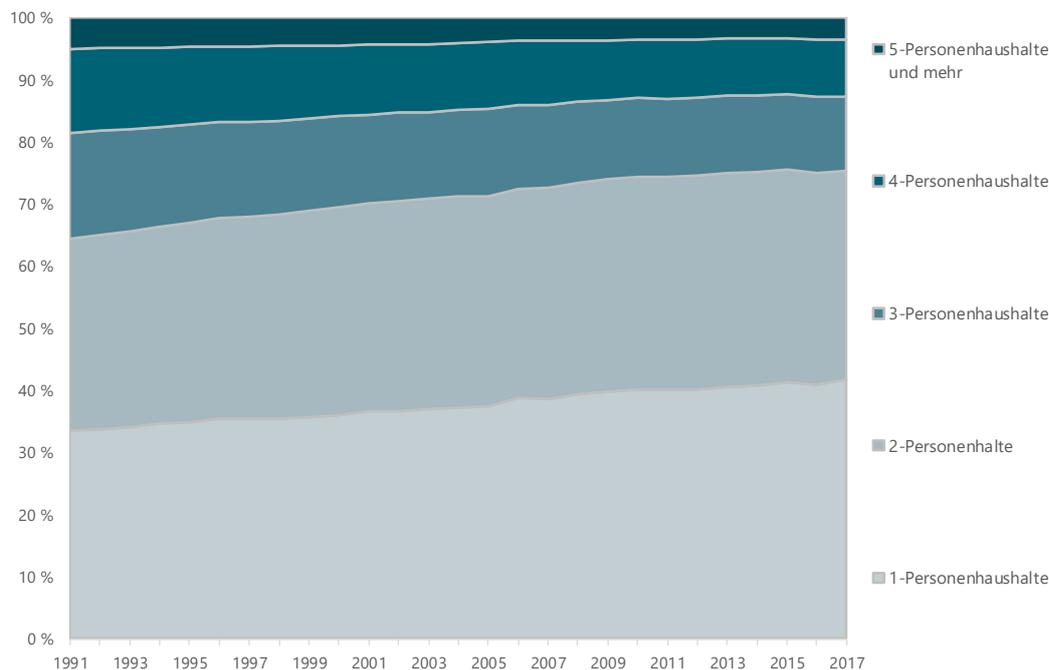


Quelle: CIMA-Deutschlandprognose

Träger der Wohnungsnachfrage ist nicht die Bevölkerung selbst, sondern die von ihr gebildeten Haushalte. Deren durchschnittliche Größe hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verringert. So lebten im Jahr 2017 in 42 % aller Haushalte nur eine Person (vgl. Abb. 2). Zusammen mit den Zweipersonenhaushalten machen die kleinen Haushalte damit bereits zwei Drittel der Gesamthaushaltszahl in Deutschland aus. Gründe hierfür liegen unter anderem in der steigenden Lebenserwartung aber auch in der immer später stattfindenden Familiengründung. Beide Faktoren haben einen sinkenden Anteil von Familienhaushalten zur Folge. Dieser Prozess wird sich aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklungen weiter fortsetzen.

**Singularisierung setzt sich fort**

**Abb. 2: Entwicklung der Haushaltsstrukturen in Deutschland 1991-2017**



Quelle: Statistisches Bundesamt, BBSR, eigene Darstellung und Berechnung

Die fortschreitende Singularisierung ist der Hauptgrund für den fast kontinuierlichen Anstieg der Gesamthaushaltszahl im letzten Jahrzehnt. Selbst Schrumpfungsregionen konnten durch eine Verkleinerung der Haushalte noch Zuwächse verzeichnen. Auch dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

**Zahl der Haushalte steigt**

Die Haushaltsstruktur weist erhebliche regionale Unterschiede auf. Während in kreisfreien Großstädten rund die Hälfte aller Haushalte von einer Person gebildet werden, sind es in städtischen und ländlichen Kreisen oftmals nur ein Drittel. Dafür liegt der Anteil der großen Haushalte mit drei und mehr Mitgliedern deutlich höher als in den Großstädten.

**Haushaltsstrukturen unterscheiden sich regional**

Studien zum Sicherheitsempfinden der Bevölkerung konzentrieren sich weitestgehend auf Zusammenhänge mit dem Alter bzw. Geschlecht. Eine Auswertung der Daten nach der Haushaltsgröße erfolgt nur selten<sup>2</sup>. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zunehmende Singularisierung auch Auswirkungen auf das Sicherheitsgefühl der Menschen hat. Schwächer werdende familiäre Bindungen könnten eine Ursache dafür sein, dass das direkte Umfeld als gefährlicher wahrgenommen wird. Dies gilt umso mehr, wenn enge Familienangehörige oder auch Freunde nicht im eigenen Wohnumfeld zuhause sind, sondern möglicherweise in gänzlich anderen Landesteilen leben. Vor diesem Hintergrund erfolgt im allgemeinen Sprachgebrauch häufig eine Verknüpfung der steigenden Zahl von Single-Haushalten mit einer häufig berichteten Zunahme von Einsamkeit<sup>3</sup>. Eine Gleichsetzung von demographischer Singularisierung und Einsamkeit ist allerdings nicht zulässig<sup>4</sup>. Dies ist auch vor dem Hintergrund der vorliegenden Fragestellung von Bedeutung. Denn eine subjektiv wahrgenommene Vereinsamung oder soziale Isolation kann durchaus ein Faktor von räumlichem Unsicherheitsempfinden sein. Insofern ist die Frage nach möglichen Wirkungszusammenhängen von Haushaltsgröße, Einsamkeit und Sicherheitsempfinden ungeklärt. So wird einerseits gerade bei älteren Menschen, die statistisch gesehen sehr häufig in Single-Haushalten leben, davon ausgegangen, dass Unsicherheitsgefühle Vereinsamung bzw. soziale Isolation begünstigen können<sup>5</sup>. Andererseits zeigen Befragungen teilweise auch ein höheres räumliches Sicherheitsempfinden bei Älteren, was u.a. auf stärkere soziale Bindungen innerhalb der Nachbarschaft zurückgeführt wird<sup>6</sup>. Die Haushaltsgröße allein ist also kein hinreichender Indikator für die Einbindung von Menschen in (lokale) soziale Netzwerke. Insofern ist ein direkter Rückschluss von der Haushaltsentwicklung auf das gesellschaftliche Sicherheitsgefühl nicht möglich.

### Rahmenbedingungen des Wohnungsangebots

In Deutschland gab es 2017 ca. 42 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, davon rund 45 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsbaupolitik in BRD und DDR überwiegen in Ostdeutschland bis heute selbst in ländlichen Regionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den ländlichen Regionen Westdeutschlands machen demgegenüber typischerweise Eigenheime etwa zwei Drittel aller Wohnungen aus.

Unterschiedliche  
Bestandsstrukturen  
in Ost und West

In rund 46 % der bewohnten Wohnungen in Deutschland lebt der jeweilige Eigentümerhaushalt. Die Eigentümerquote der Haushalte variiert in Deutschland in Abhängigkeit von

Miete und Eigentum

<sup>2</sup> Vgl. Birkel et al. (2019): Der Deutsche Viktimisierungssurvey 2017 – Opfererfahrung, kriminalitätsbezogene Einstellungen sowie die Wahrnehmung von Unsicherheit und Kriminalität in Deutschland. Stadt Erlangen (2017): Das Sicherheitsempfinden in Erlangen – Auswertung der repräsentativen Befragung „Leben in Erlangen 2016“. Verbundprojekt transit, LKA NI (2015): Sicherheit im Wohnumfeld – Auswertung der Befragung zum Sicherheitsempfinden im Wohnumfeld. LKA NI (Hrsg.) (2011): PluS Interim Report. Informationen zum EU-Projekt „Planning urban Security“; „Kriminalprävention im Städtebau“

<sup>3</sup> Einsamkeit wird von Peplau, Perlmann (1982: Loneliness. A sourcebook of current theory, research and therapy. New York) definiert als ein Gefühl, welches eine wahrgenommene Diskrepanz zwischen gewünschten und tatsächlichen sozialen Beziehungen beschreibt.

<sup>4</sup> Vgl. Orth, Eyerund (2019): Einsamkeit in Deutschland: Aktuell keine Zunahme. IW-Kurzbericht 38/2019. [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2019/IW-Kurzbericht\\_2019\\_Einsamkeit\\_in\\_D.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2019/IW-Kurzbericht_2019_Einsamkeit_in_D.pdf). Letzter Abruf: 24.04.2020

<sup>5</sup> Vgl. Pfeiffer, Stöller (2018): Dimensionen des subjektiven Sicherheitsempfindens Älterer in einer Grenzregion des Burgenlandes. In: Tagungsband des 12. Forschungsforum der österreichischen Fachhochschulen (FFH) 2018. Eisenstadt.

<sup>6</sup> Vgl. LKA NI (2013): Befragung zu Sicherheit und Kriminalität in Niedersachsen. Bericht zu Kernbefunden der Studie. Hannover.

soziodemographischen und räumlichen Merkmalen deutlich. Drei Viertel der Einpersonenhaushalte wohnen zur Miete, während größere Haushalte häufiger Wohneigentum bilden. Familien mit Kindern sind die klassischen selbstnutzenden Wohnungseigentümer; etwa die Hälfte der Erwerber kommt aus diesem Nachfragesegment. Dieser Anteil hat sich in den letzten Jahrzehnten kaum verändert. Allerdings steigt das Alter der Haupteinkommensbezieher beim Immobilienerwerb seit Jahren an. Die spätere Eigentumbildung hat verschiedene Ursachen. Hierzu gehören etwa eine spätere Familiengründung sowie die erwartete hohe Flexibilität am Arbeitsmarkt bei gleichzeitig steigender Unsicherheit der Beschäftigungsverhältnisse.

Deutliche Unterschiede im quantitativen Verhältnis von Eigentümer- und Mieterhaushalten ergeben sich bei verschiedenen Regionstypen. Während in den westdeutschen Flächenländern teilweise mehr als die Hälfte der Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt werden, ist es in den Stadtstaaten und den ostdeutschen Bundesländern deutlich weniger. Dieser Ost-West-Unterschied ist historisch bedingt, da Wohneigentum in der ehemaligen DDR eher unüblich war. Zudem wohnen in den kreisfreien Großstädten rund drei Viertel der Haushalte zur Miete, in den städtischen und ländlichen Kreisen ist es deutlich weniger als die Hälfte. Mieter leben mehrheitlich in Geschosswohnungen, während vier von fünf Selbstnutzern in einem Ein- oder Zweifamilienhaus leben.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner lag in Deutschland 2017 bei rund 47 qm. Im selbst genutzten Eigentum ist sie deutlich höher als in Mietwohnungen. Besonders hoch liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche bei den Einpersonenhaushalten, wobei sich dieser Wert in Eigentümerhaushalten mit knapp 98 qm erheblich von den Mieterhaushalten mit 55 qm unterscheidet. Dies ist vor allem durch einen hohen Anteil von alleinlebenden Senioren in Ein- und Zweifamilienhäusern bedingt. Durch den Auszug der Kinder und dem eventuellen Ableben des Partners bleibt ein Singlehaushalt zurück. Dieser bleibt oftmals im Eigenheim wohnen, obwohl die Wohnfläche nicht mehr benötigt wird und Unterhalt und Pflege der Immobilie zunehmend schwieriger werden. Diese als Remanenzeffekt bezeichnete Entwicklung ist vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung eine Herausforderung für die Wohnungsmärkte, da hierdurch der Generationenwechsel im Gebäudebestand gebremst wird.

**Großstädte mit höherer Mieterquote**

**Hohe Wohnflächeninanspruchnahme vor allem im Eigentum**

## 1.2 Folgen für die Wohnungsmärkte

Für die Wohnungsmärkte bringen die Veränderungen der Nachfragestrukturen erhebliche Herausforderungen mit sich. Diese betreffen sowohl quantitative als auch qualitative Aspekte des Wohnungsmarkts.

### **Marktanspannung auf vielen Wohnungsmärkten**

Die steigende Zahl der Haushalte führt zu einer weiter wachsenden Wohnungsnachfrage. Einer Analyse im Auftrag der KfW müssten bis 2030 etwa 4,4 Mio. Wohnungen gebaut werden, um die Nachfrage zu befriedigen<sup>7</sup>. In einigen Teilräumen reicht das Wohnungsangebot schon heute nicht aus, um die Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Die Folge sind zum Teil spürbare Wohnungsengpässe. Besonders betroffen sind die Ballungszentren und deren

**Marktanspannung in Wachstumsregionen**

<sup>7</sup> KfW Bank (o.J.): Volle Auftragsbücher im Wohnungsbau. <https://www.kfw.de/KfW-Konzern/KfW-Research/Wohnungsbau.html>. Letzter Abruf: 10.05.2019.

Umland. Dazu zählen im Süden in erster Linie die wachstumsstarken Großstadtregionen wie München, Augsburg, Ingolstadt, Stuttgart und Karlsruhe mit ihrem Umland sowie Nürnberg-Fürth-Erlangen und Regensburg/Straubing. In West-, Nord- und Ostdeutschland sind vor allem die Top-Standorte Berlin, Hamburg, Düsseldorf-Köln-Bonn und Rhein-Main von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen, ebenso Universitätsstädte wie Münster oder Darmstadt. Auch in Ostdeutschland können einige Städte Wohnungseingpässe aufweisen. Dazu gehören etwa Dresden, Leipzig und Rostock<sup>8</sup>. In Verbindung mit überdurchschnittlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen sind gerade diese Märkte in der öffentlichen Diskussion sehr präsent. Dadurch ergeben sich Herausforderungen bei der Wohnungssuche und der Bezahlbarkeit des Wohnens in diesen Städten.

Durch die hohe Wohnungsnachfrage in den Wachstumsregionen sowie die anhaltende Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekte ist die Wohnungsbautätigkeit seit 2011 deutlich gestiegen – 2017 wurden so rund 284.800 Wohnungen fertiggestellt. Dies ist ein Plus von 2,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Neubau von Geschosswohnungen stieg dabei stärker als im Eigenheimsegment. Grund ist die höhere Nachfrage in den prosperierenden Ballungsgebieten, die eher mit Mehrfamilienhäusern gedeckt wird. Die Baugenehmigungen gingen 2017 hingegen um 7,3 % zurück, wenngleich die regionalen Unterschiede sehr groß sind. Gerade in den angespannten Märkten haben die Genehmigungszahlen in den letzten Jahren aber erheblich zugelegt.

Die aktuellen Entwicklungen in den wachsenden Großstädten zeigen aber, dass der bisherige Neubau, insbesondere von Mietwohnungen, immer noch nicht für die Befriedigung der anhaltenden Nachfrage ausreicht. Die in den nächsten Jahren noch weiter steigende Wohnungsnachfrage verlangt daher nach weiteren Maßnahmen zur Realisierung und Bereitstellung von ausreichendem und vor allem bezahlbarem Wohnraum.

Für das Sicherheitsgefühl kann eine hohe Marktanspannung ein Risikofaktor sein<sup>9</sup>. Hohe Marktanspannung führt dazu, dass weniger Haushalte die Möglichkeit haben eine für sie befriedigende Wohnsituation zu verwirklichen. Für das Merkmal „Unzufriedenheit mit der Wohnsituation“ wiederum konnte bereits gezeigt werden, dass es mit einer höheren Kriminalitätsfurcht einhergeht<sup>10</sup>. Gleichzeitig wird für eine hohe Zufriedenheit mit der persönlichen Wohnsituation das positive Sicherheitsempfinden in der Wohngegend als zentrale Voraussetzung angesehen. Argumentiert wird hier, dass Kriminalitätsfurcht die Lebensqualität mindere, da sie zu Verhaltenseinschränkungen führen könne<sup>11</sup>. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum eine steigende Zahl an Haushalten dazu zwingt, Wohnsituationen zu akzeptieren, die nicht ihren Bedürfnissen entsprechen. Dies kann sich sowohl auf die Wohnungsgestaltung (Größe, Ausstattung, Barrierefreiheit), das Wohnumfeld (Lage, Verkehrsanbindung, Nachbarschaft) als auch die konkrete Wohnkonstellation der Haushaltsmitglieder beziehen. Beispiele sind etwa junge Eltern und Alleinerziehende mit kleinen Kindern, die keine familiengeeignete Woh-

**Wohnungsneubau legt zu ...**

**...ist aber weiter zu niedrig**

**Marktanspannung und Sicherheitsgefühl**

<sup>8</sup> Neubrandt, Brack (2018): Wohn- und Wirtschaftsimmobilen in Deutschland 2018. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018. BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2018.

<sup>9</sup> Vgl. Rübler et al. (2015): Lebensqualität im Wohnquartier. Ein Beitrag zu Gestaltung alternder Stadtgesellschaften. Stuttgart.

<sup>10</sup> Vgl. Institut für Rechts- und Kriminalsoziologie (2014): Sicherheitsempfinden in Wien. Sonderauswertung der Sozialwissenschaftlichen Grundlagenstudie II. Wien.

<sup>11</sup> Vgl. Stadt Karlsruhe (2015): Sicherheitsempfinden der Bevölkerung. 3. Sachstandsbericht zur öffentlichen Sicherheit und Ordnung 2014. Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 44. Karlsruhe.

nung finden oder junge Erwachsene, die aufgrund fehlender kleiner und günstiger Wohnungen nicht aus dem Elternhaus ausziehen können. Ältere Haushalte können ebenfalls betroffen sein, wenn nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Lebenspartners ein Umzug in kleinere, ggf. altersgerechte Wohnungen aufgrund zwischenzeitlicher Preissteigerungen nicht möglich ist<sup>12</sup>. All diese Situationen können mithin zu einem reduzierten Sicherheitsgefühl beitragen.

### **Wohnungsüberhänge steigen in peripheren Regionen**

Gleichzeitig sind aber zahlreiche Regionen mit Wohnungsüberhängen konfrontiert. Hier stehen heute schon viele Wohnungen leer. Hohe Leerstandsanteile sind in vielen Regionen Ostdeutschlands sowie in ländlichen und peripher gelegenen Landkreisen in den westdeutschen Flächenländern zu finden. Als Regionen mit besonders problematischem Überangebot werden hier etwa Südostdeutschland, aber auch Teile von Rheinland-Pfalz und Saarland, dem nördlichen Hessen sowie dem Ruhrgebiet genannt<sup>13</sup>. Die hier vielfach entspannten Marktsituationen sorgen für moderate Mieten- und Kaufpreisniveaus. Zu niedrige Preise und schwierige Vermarktungsmöglichkeiten von Wohnungen können für die Eigentümer aber gravierende finanzielle und organisatorische Probleme bedeuten. Es fehlt das Geld für die Modernisierung von Bestandswohnungen entsprechend der Nachfragerwünsche und der auch in Schrumpfsregionen in geringem Maße erforderliche Wohnungsneubau kann nicht durch entsprechende Mieten oder Kaufpreise refinanziert werden. Auch die Aufrechterhaltung von sozialen und technischen Infrastrukturen wird erschwert.

**Wohnungsüberhänge in Schrumpfsregionen**

Auch hohe Leerstände können im Ergebnis eine negative Auswirkung auf das Sicherheitsgefühl haben. So fehlt z. B. in unbelebten Straßen und Wohnanlagen ein wichtiges Element der sozialen Kontrolle durch informelle nachbarschaftliche Überwachung. Zudem kann es zu sogenannten Trading-Down-Effekten<sup>14</sup> kommen, die dazu führen, dass notwendige Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen in die Wohnungen und das Wohnumfeld unterbleiben. Kommt es in der Folge zu einem Verfall des Wohngebiets (z. B. durch Vandalismus, allgemeine Unordnung, Graffiti), ist nach der Broken-Windows-Theorie<sup>15</sup> mit einem

**Leerstand und Sicherheitsgefühl**

<sup>12</sup> NBank (Hrsg.) (2017): Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017. Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015-2035. Hannover.

<sup>13</sup> Neubrandt, Brack (2018): Wohn- und Wirtschaftsimmobilen in Deutschland 2018. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 2018. BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2018.

<sup>14</sup> Bei dem sogenannten Trading-Down-Effekt handelt es sich um ein Modell aus der Raumplanung, mit dem eine häufig in Innenstadtlagen und Stadtteilzentren zu beobachtende Entwicklung bei Handelsimmobilien beschrieben wird, bei der angepasste, hochwertige Geschäfte sukzessive durch qualitativ weniger ansprechendes Gewerbe (z.B. Handyshops, Spielhallen) ersetzt werden. Durch sinkende Mieteinnahmen verringert sich die Möglichkeit der Eigentümer in ihre Immobilien zu investieren. Das Immobilienangebot wird zunehmend unattraktiver, der Leerstand steigt. Diese Entwicklung, die zunächst nur wenige Immobilien betreffen kann, strahlt auch auf benachbarte Gebäude aus, so dass es zu einem flächendeckenden Image- und Attraktivitätsverlust kommen kann.

<sup>15</sup> Die kriminalgeographische Broken-Windows-Theorie der amerikanischen Sozialwissenschaftler James Q. Wilson und George L. Kelling wurde erstmals 1982 im Aufsatz „Broken Windows. The Police and Neighbourhood Safety“ im Atlantic Monthly skizziert. Demnach kann bereits ein geringfügiger Auslöser, wie ein zerbrochenes Fenster in einem Haus, das nicht repariert wird, eine Kettenreaktion in Gang zu setzen. In der Folge werden weitere Fenster des Hauses zerstört. Der Verfall überträgt sich auf benachbarte Häuser und Straßen. Unordnung und Verwahrlosung nehmen zu. Eine Szene von Obdachlosigkeit, Alkoholismus und Drogenkonsum kann sich ungestört etablieren, die soziale Kontrolle nimmt ab. Bewohner und Besucher meiden den öffentlichen Raum, da sie sich durch aggressives Betteln, laute Musik und Belästigungen verunsichert fühlen. Die Angst vor Kriminalität wächst; wer kann zieht weg. Dadurch ändert sich die strukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft, denn sinkende Mieten ziehen eine sozial schwächere Bewohnerschaft an. Im Ergebnis entsteht ein verwahrloster Stadtteil mit hoher Kriminalität.

Anstieg der Kriminalität zu rechnen. Dies führt dazu, dass unter der Bewohnerschaft Misstrauen und Angst zunehmen.

**Bezahlbares Wohnen wird vielerorts schwieriger**

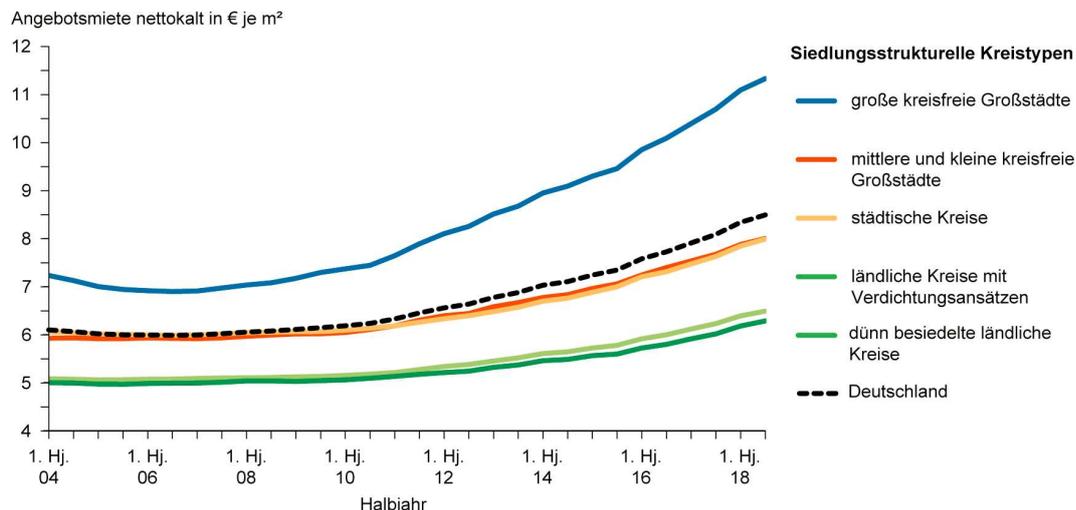
Die zunehmende Wohnungsnachfrage schlägt sich in insgesamt steigenden Miet- und Kaufpreisen nieder. So haben die Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietung in den letzten Jahren bundesweit deutlich angezogen: allein 2018 um 5,2 % im Vergleich zum Vorjahr auf durchschnittlich 8,41 EUR/qm (nettokalt<sup>16</sup>).

**Angebotsmieten steigen deutlich**

Zwischen den Regionen gibt es allerdings große Unterschiede: In vielen peripheren ländlichen Kreisen liegt der Schnitt bei unter 5,50 EUR/qm. Die Stadt München ist dagegen mit 17,73 EUR/qm für Mieter die teuerste Großstadt Deutschlands. Auffällig ist jedoch, dass nicht nur das Mietenniveau in den Großstädten und den städtischen Kreisen gestiegen ist, sondern dass auch in den ländlichen Kreisen die Preise in den letzten Jahren zugelegt haben – allerdings ausgehend von einem deutlich niedrigeren Niveau (vgl. Abb. 3)<sup>17</sup>.

**Regionale Streuung der Angebotsmieten**

**Abb. 3: Entwicklung der Angebotsmieten nach Kreistypen, 2004-2018**



Anmerkungen: Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500 Tsd. Einwohner. Die Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen. Dargestellt werden Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen zwischen 40 und 130 Quadratmetern. Mieten aus bestehenden Mietverträgen gehen nicht mit ein.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

© BBSR Bonn 2019

Quelle: BBSR

Je nach Segmenten und Lage variieren die Wohnungsmieten auch innerhalb der Städte und Landkreise stark. Gerade in wachsenden Regionen sind auch die innerstädtischen Mietenschiede groß. Die Lagequalitäten entscheiden dabei neben den Gebäude- und Woh-

**Mietenniveau schwankt auch innerhalb von Kommunen**

<sup>16</sup> Die Nettokaltmiete umfasst die Grundmiete, die für den reinen Gebrauch der Wohnung gezahlt wird. Auf diesen Preis werden in der Regel die kalten und warmen Betriebskosten (z. B. Müllabfuhr, Heizung, Warmwasser) aufgeschlagen.

<sup>17</sup> Vgl. Schürt, A.; Waltersbacher, M. (2019): Mieten inserierter Wohnungen erneut gestiegen. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2019-mieten.html>. Letzter Abruf: 03.06.2019

nungseigenschaften über die erzielbaren Mietenniveaus. Neubaumieten heben sich wiederum teils deutlich von Wiedervermietungsmieten in bestehenden Gebäuden ab. Dieser Effekt kann Segregationseffekte verstärken.

Auch die Kaufpreise für Wohnungen ziehen in Deutschland seit 2010 spürbar an. Im Bundesdurchschnitt kostete im Jahr 2016 der Quadratmeter Wohnfläche in einem gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus 1.545 EUR. Die höchsten mittleren Preise finden sich in der Stadt München mit 8.500 EUR/qm. Die Preissteigerungen für selbstgenutztes Wohneigentum werden dabei nicht nur auf die hohe Wohnungsnachfrage, sondern auch auf die gute wirtschaftliche Gesamtsituation und das langanhaltend niedrige Zinsniveau zurückgeführt<sup>18</sup>.

Wie auch bei den Mieten, sind vor allem die größten deutschen Städte und ihr Umland durch ein hohes Preisniveau gekennzeichnet (vgl. Karte 2). Hier stehen insbesondere der süddeutsche Raum und die Großstadtreionen München und Stuttgart hervor. Aber auch Berlin und Hamburg sowie das Rhein-Main-Gebiet zeichnen sich durch hohe Kaufpreise aus, während das Preisniveau in weiten Teilen der ostdeutschen Bundesländer vergleichsweise moderat ist.

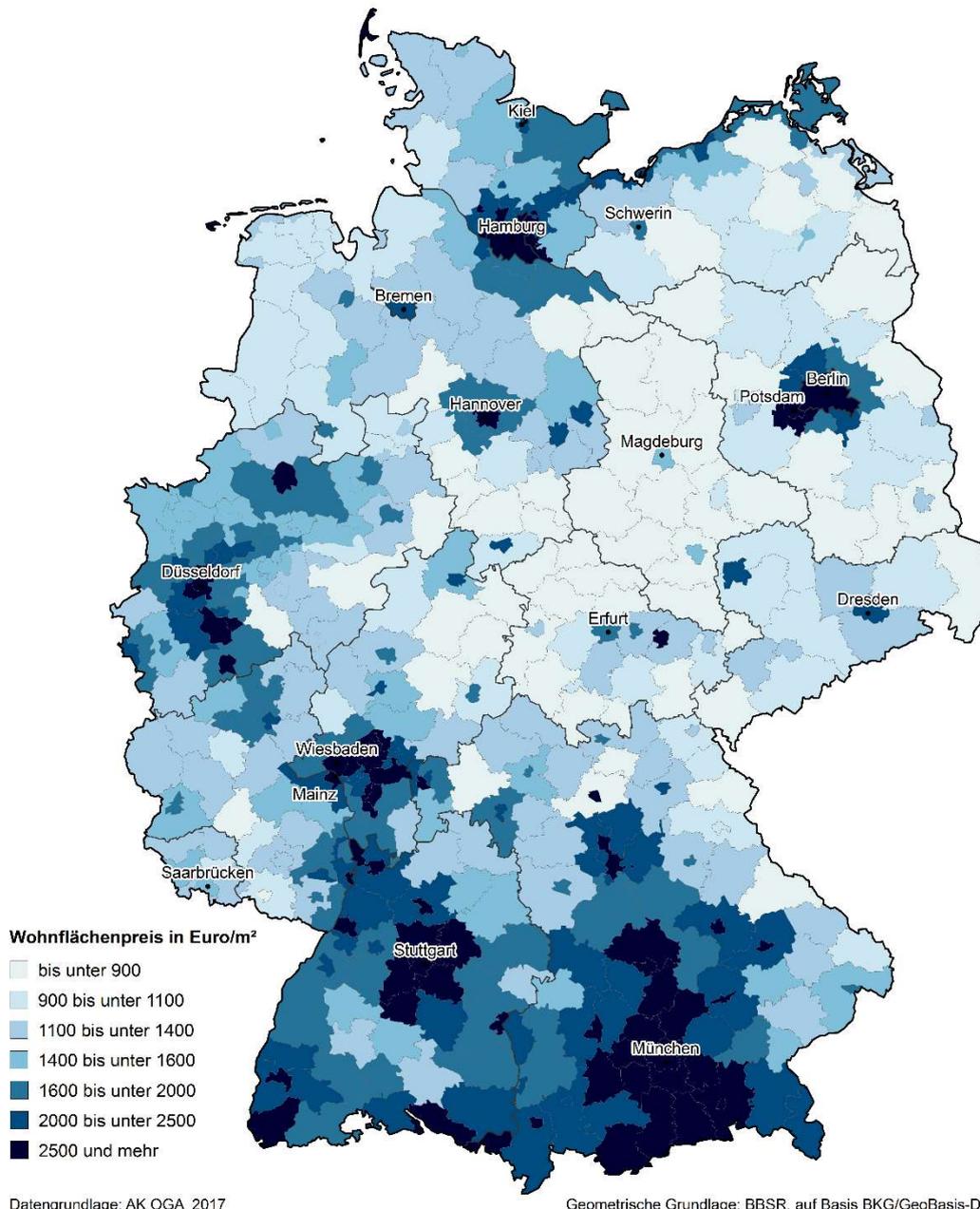
**Preissteigerungen  
auch bei Kaufpreisen**

**Großstädte mit  
höchstem  
Preisniveau**

---

<sup>18</sup> Vgl. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017. Oldenburg.

Karte 2: Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 2016



Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

Die weiter steigende Wohnungsnachfrage lässt ein kurz- bis mittelfristiges Ende der Miet- und Kaufpreisanstiege nicht erwarten. Zudem erfolgt die Ausweitung des Wohnungsangebots aufgrund langer Planungs- und Bauzeiten sowie mangelnder Flächenkapazitäten vor allem in den wachstumsstarken Städten nur sehr langsam. Dies bedeutet für einkommensschwächere bzw. armutsgefährdete Haushalte, dass es insbesondere in den hochpreisigen Großstädten und Regionen immer schwieriger wird, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Zudem sind diese Haushalte häufig durch Wohnkosten stark belastet, was ihre Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe einschränken kann.

**Ende des Preisanstiegs nicht in Sicht**

Eine Folge ist, dass sich insbesondere einkommensschwächere Haushalte verstärkt in bestimmten Stadtteilen ballen. So zeigt eine aktuelle Studie, dass die soziale Segregation – die Konzentration der Wohnstandorte in bestimmten Stadtteilen – von Menschen mit SGB-II-Bezug in den vergangenen Jahren insgesamt zugenommen hat. Dies gilt umso mehr, wenn Kinder in den Bedarfsgemeinschaften leben. Allerdings ist das Ausmaß der Entwicklung regional sehr unterschiedlich. Tendenziell handelt es sich dabei um eine erzwungene Segregation. Da diese Haushalte keine hohen Mieten zahlen können, leben sie in einfachen Wohnungen oder Beständen des sozialen Wohnungsbaus, die sich häufig in bestimmten Stadtteilen ballen<sup>19</sup>.

**Segregation nimmt vielerorts zu**

Gerade die mit erzwungener Segregation einhergehende Verringerung von Lebensqualität kann die gefühlte Unsicherheit für Bewohner und Besucher dieser Stadtteile verstärken. Die betroffenen Quartiere sind häufig durch bauliche und strukturelle Mängel (z. B. starke bauliche Verdichtung, fehlende Durchgrünung, niedrige Bauqualität, Verfall der Bausubstanz) geprägt. Bewohner und Besucher schließen mithin vom äußeren Erscheinungsbild eines Quartiers auf die Sicherheit des Raumes. So entstehen auf individueller Ebene sog. Mental Maps<sup>20</sup>, in denen Quartiere oder einzelne Orte als „sicher“ oder „gefährlich“ markiert werden<sup>21</sup>. Auf Grundlage dieser Bewertungen können individuelle Raumnutzungsregeln (z. B. „Meide diesen Platz bei Dunkelheit!“) abgeleitet werden, deren Einhaltung wiederum Sicherheit vermitteln kann<sup>22</sup>. Neben der verringerten Lebensqualität in stark segregierten Quartieren können zudem negative Nachbarschaftseffekte (z. B. fehlende Vorbilder, mangelhafte Infrastruktur, eingeschränkte Netzwerke) prekäre Situationen von Haushalten verschärfen. Segregation wirkt sich daher auch negativ auf die Chancen aus, sich aus ungünstigen Wohnsituationen zu befreien. Verstärkend leiden sozial benachteiligte Quartiere teilweise auch objektiv unter erhöhter Kriminalitätsbelastung<sup>23</sup>. Daher bleiben die intensive Betreuung und Weiterentwicklung dieser Gebiete durch öffentliche sowie (wohnungs-)wirtschaftliche Akteure bundesweit eine wichtige Aufgabe.

**Segregation verstärkt gefühlte Unsicherheit**

### **Vielfalt an Wohnungstypen ist gefragt**

Wohnungen sind ein sehr langlebiges Gut. Ein Großteil des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern wurde bereits vor 1978 fertig gestellt. Dieser Wohnungsbestand passt häufig nicht mehr zu den Wünschen und Bedürfnissen der heutigen Wohnungsnachfrage, die immer weniger durch klassische Familienhaushalte geprägt ist. Kleinere Haushaltsgrößen, neue Lebensstile und Familientypen sowie der demographische Wandel erfordern neue Wohnungsangebote, die im Bestand häufig nur unter großem Aufwand zu realisieren sind.

**Wohnungsangebot passt immer weniger zur Nachfrage**

<sup>19</sup> Vgl. Helbig, M.; Jähnen, S. (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. Discussion Paper P 2018–001. Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung.

<sup>20</sup> Der Begriff „Mental Map“ wurde insbesondere geprägt vom Geographen Kevin Lynch (1968: Das Bild der Stadt. Gütersloh). Es handelt sich um ein Instrument der Wahrnehmungsgeographie. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Mensch seine lebensweltliche Umgebung subjektiv verkürzt wahrnimmt. Diese Eigenwahrnehmung kann für Raumausschnitte durch kognitive Karten kartographisch dargestellt werden.

<sup>21</sup> Vgl. Wehrheim (2002): Raumkontrolle. Von sozialer Ausgrenzung zu Ausschluss aus Raum und vice versa. In: WIDERSPRÜCHE. Zeitschrift für soziale Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich. Heft 86, 22. Jg. Nr. 4, S. 21-37.

<sup>22</sup> Vgl. Voss et al. (2016): Zur Sicherheits- und Vulnerabilitätswahrnehmung der Bevölkerung. Working Paper VERSS (01) – Katastrophenforschungsstelle (KFS). Berlin.

<sup>23</sup> Vgl. Wurtzbacher (2018): Urbane Sicherheit(en) – Thesen zur Verbindung von sozialer und innerer Sicherheit. Berlin.

Ein Beispiel für die veränderte Wohnungsnachfrage sind junge Menschen, wie Studierende, Auszubildende und Berufsanfänger. Sie suchen hauptsächlich kleine, bezahlbare Wohnungen in gefragten Quartieren der Groß- und Universitätsstädte. Dies spiegelt sich etwa in dem steigenden Angebot an Mikroapartments wider, die sich teilweise auch an hochmobile Beschäftigte richten. Aber auch die Wohnungsnachfrage von älteren Menschen wird vielfältiger. Gewünscht werden Wohnungen, die den Bewohnern ein möglichst selbständiges Leben in den eigenen vier Wänden erlauben. Hierzu gehören neben dem Abbau von Barrieren innerhalb und außerhalb der Wohnung auch zusätzliche Angebote aus dem Bereich des „Betreuten Wohnens“. Auch das Wohnumfeld wird immer wichtiger. Nahversorgung, medizinische Dienstleistungen sowie soziale und kulturelle Angebote sollten auch mit zunehmenden körperlichen Einschränkungen leicht erreichbar sein. Diese Voraussetzungen sind in den Eigenheimen der klassischen Einfamilienhausgebiete oftmals nicht gegeben. Daher erfreuen sich spezielle Angebot in zentralen Lagen steigender Beliebtheit. Allerdings sind diese Angebot für viele Senioren nicht bezahlbar.

**Junge und ältere Menschen als Treiber der Veränderung**

Gerade das Wohnen im Alter ist aufgrund der demographischen Entwicklung ein zentrales gesellschaftliches und politisches Handlungsfeld geworden. Derzeit liegen nur wenige statistische Erkenntnisse und amtliche Daten zum Umfang altersgerechter Wohnungen in Deutschland vor. Es ist aber davon auszugehen, dass der Anteil des altersgerechten Wohnungsbestandes mit ca. 700.000 Wohnungen und somit unter 2 % aller Wohnungen nicht dem Bedarf entspricht, der künftig aufgrund des demographischen Wandels benötigt wird. Bis 2030 wird der Investitionsbedarf für altersgerechte Wohneinheiten daher auf bis zu 50 Mrd. EUR geschätzt<sup>24</sup>.

**Altersgerechter Wohnraum zu wenig verbreitet**

In der vergangenen Dekade ist die die Wohnfläche pro Kopf um rund zehn Prozent gestiegen. Ob sich dieser Zuwachs in den kommenden Jahren in gleichem Maße fortsetzt, ist derzeit noch unklar. Zentrale Faktoren, wie die demographische Entwicklung, die Präferenzen der Haushalte für Eigenheime und großzügige Wohnungen, die wirtschaftliche Entwicklung sowie die sich ändernden Ansprüche an das Wohnen (z. B. Home Office, Patchwork-Familien) sprechen für einen weiteren Anstieg. Neuere Daten zeigen dagegen eine stagnierende oder sogar schrumpfende Pro-Kopf-Wohnfläche zumindest in den wachsenden (Groß-)Städten, wo die Pro-Kopf-Wohnfläche traditionell ohnehin niedriger ist. Denkbar ist daher ein weiteres Auseinanderdriften der Pro-Kopf-Wohnflächen in wachsenden und schrumpfenden Räumen.

**Entwicklung des Wohnflächenkonsums unklar**

### 1.3 Zwischenfazit

Wohnen ist ein zentrales Gut für jeden Menschen und die Voraussetzung für individuelle gesellschaftliche Teilhabe und Entwicklung. Dennoch war es lange Zeit sehr ruhig um das Thema, die sog. „Wohnungsfrage“ schien gelöst. Dies hat sich in letzten Jahren erheblich geändert. Steigende Mieten und Kaufpreise und mangelnder Wohnraum in bestimmten Regionen alarmieren die Politik und sorgen für ungeahnte mediale Aufmerksamkeit.

**Wohnen wieder auf der Agenda**

<sup>24</sup> Vgl. Tchouvakhina, M. Brüggemann, A. (2014): Altersgerechter Wohnraum: Große Versorgungslücke, dringender Investitionsbedarf. In: KfW Economic Research Nr. 65, 29. Juli 2014.

Dennoch haben die Wohnungsmärkte in Deutschland viele Gesichter – das sollte mit den Ausführungen in diesem Kapitel deutlich geworden sein. Neben Regionen mit Wohnungsengpässen gibt es weite Landstriche, in denen Rückbau und Leerstand wichtige Themen sind. Diese Disparitäten bestehen in erster Linie nicht zwischen Bundesländern, sondern sind vor allem auf der regionalen Ebene angesiedelt. Hier kommt es teilweise zu einem direkten Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung sowie Wohnungsmangel und Wohnungsüberhang.

**Nebeneinander  
unterschiedlicher  
Entwicklungen**

## 2 WOHNUNGSMÄRKTE IN NIEDERSACHSEN UND BREMEN

---

Die Entwicklungen der Wohnungsmärkte in Niedersachsen und Bremen folgen im Grundsatz den Trends der Bundesebene, einschließlich der dort beobachtbaren Disparitäten bei Wohnungsangebot und -nachfrage in wachsenden und schrumpfenden Räumen. Allerdings sind die Großstädte im Betrachtungsgebiet, wie die Landeshauptstadt Hannover, die Hansestadt Bremen oder die Stadt Braunschweig in Struktur und Ausdehnung nicht direkt mit Ballungsräumen wie München oder Frankfurt vergleichbar. Dementsprechend sind auch viele Problemlagen und Herausforderungen, die in diesen von massiven Nachfrageüberhängen geprägten Regionen zu beobachten sind, hier weniger stark ausgeprägt.

**Landesweite Wohnungsmärkte spiegeln Entwicklungen im Bund**

### 2.1 Entwicklung des Wohnungsangebots

Für das Jahr 2017 weisen die Wohnungsstatistiken der Länder Niedersachsen und Bremen rund 3,972 Mio. bzw. 0,358 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden aus. In Niedersachsen leisten die Ein- und Zweifamilienhäuser mit rund 58 % den größten Beitrag zur Wohnraumversorgung. In Bremen liegt der Anteil mit etwa einem Drittel deutlich niedriger. Dies liegt vor allem an der städtisch geprägten Struktur Bremens. Auch in Niedersachsen weisen die Großstädte, wie Hannover, Braunschweig oder Göttingen hohe Geschosswohnungsquoten auf. Im Gegensatz dazu zählt in vielen Städten und Gemeinden Westniedersachsens nur ein Zehntel der Wohnung zum Mehrfamilienhausbestand.

**Regionale Unterschiede in der Struktur des Wohnungsbestands**

Öffentlich geförderte Wohnungen sind sowohl in Niedersachsen als auch in Bremen für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten (z. B. niedriges Einkommen, Migrationshintergrund) von hoher Bedeutung. Geförderte Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung und sind für Haushalte reserviert, deren Jahreseinkommen bestimmte Grenzen nicht überschreitet. Der Bestand an geförderten Mietwohnungen nimmt aber in beiden Bundesländern aufgrund auslaufender Bindungen sukzessive ab. Die Zahl der neu geförderten Wohnungen ist deutlich niedriger als die Zahl der Bestandswohnungen, deren Bindefrist endet. In Niedersachsen ist mit Blick auf die letzten fünf Jahre ein Rückgang um rund 14.700 Bindungen auf etwa 82.500 Wohnungen im Jahr 2017 zu verzeichnen. Auch in Bremen ist die Zahl im gleichen Zeitraum gesunken, allerdings konnte der Bestand hier seit 2015 auf einem Niveau von derzeit rund 8.300 Wohnungen stabilisiert werden. Damit haben in beiden Ländern nur noch gut zwei Prozent des Wohnungsbestandes eine Sozialbindung.

**Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sinkt**

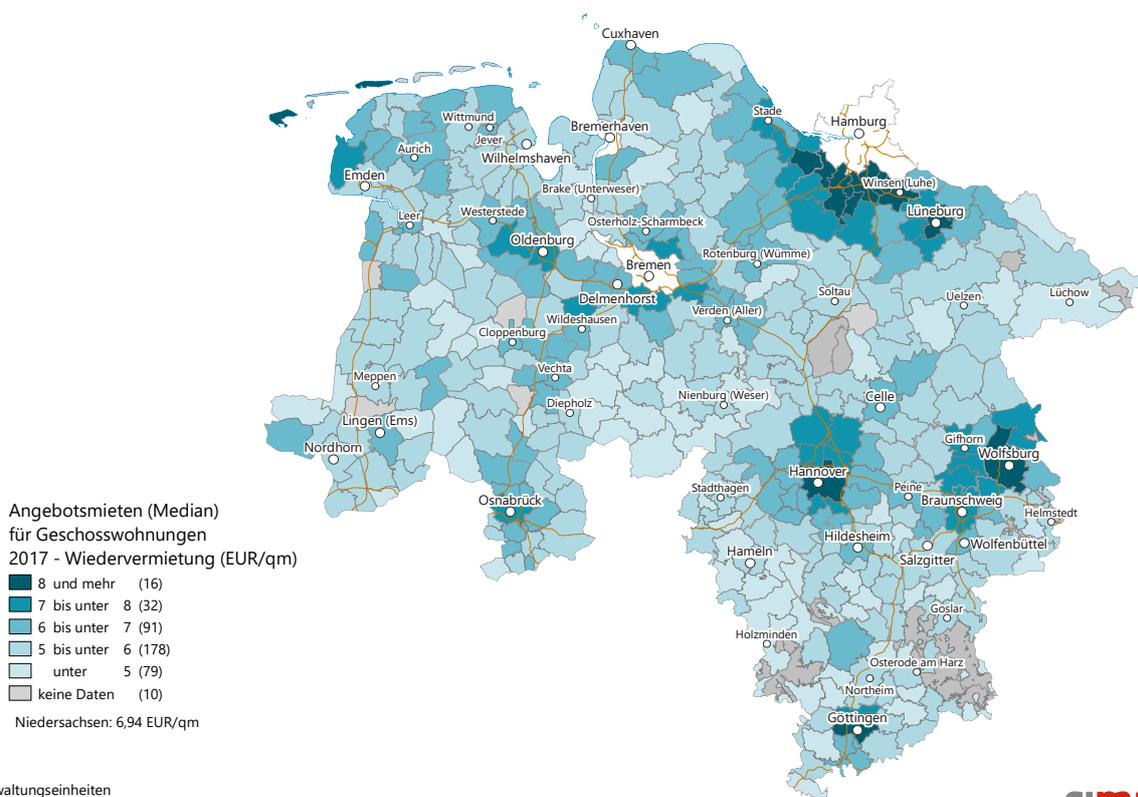
Die Baufertigstellungen haben in den letzten Jahren in beiden Ländern kontinuierlich zugelegt, mussten in Niedersachsen zuletzt aber einen leichten Dämpfer hinnehmen. In Niedersachsen entfällt rund die Hälfte der Fertigstellungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, allerdings hat der Anteil der neugebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern inzwischen deutlich zugenommen. Dies zeigt den Bedeutungszuwachs dieses Wohnsegments auch in den Flächenländern. In Bremen entfallen dagegen rund zwei von drei Fertigstellungen auf den Geschosswohnungsbau, der damit auch einen wesentlichen Beitrag zum Anstieg der Bautätigkeit leistet.

**Bautätigkeit auf hohem Niveau**

Für ganz Niedersachsen lag die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Wiedervermietung) im Mittel bei 6,94 EUR/qm. Dieser Wert differenziert sich räumlich jedoch deutlich aus (Karte 3). Besonders hohe Mieten mit im Mittel mehr als 9,00 EUR/qm werden in den Großstädten Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Göttingen, sowie ihrem unmittelbaren Umland gefordert. Auch im südlichen Hamburger Umland ist ein sehr hohes Mietpreisniveau zu beobachten. Im Neubau wird erwartungsgemäß mit 9,44 EUR/qm eine deutlich höhere Medianmiete erfasst. In beiden Segmenten sind die Preise in den letzten Jahren deutlich gestiegen, wobei der Neubau stärker betroffen ist als Bestandswohnungen.

**Hohe Mieten in niedersächsischen Ballungszentren**

**Karte 3: Angebotsmieten für Wohnungen in niedersächsischen Mehrfamilienhäusern (Wiedervermietung), 2017**



Verwaltungseinheiten  
(Einheits- bzw. Samtgemeinden)

Quelle: RegioKontext GmbH/ImmoScout GmbH  
Kartenbasis: Lutum + Tappert, eigene Darstellung

Für das Bundesland Bremen liegt eine entsprechende Auswertung derzeit nicht vor. Für die Stadt Bremen lagen die Angebotsmieten im Jahr 2017 im Mittel jedoch bei 8,03 EUR/qm netto kalt. Damit liegen die Angebotsmieten in Bremen deutlich höher als in den angrenzenden niedersächsischen Städten und Gemeinden. Seit 2012 sind die Angebotsmieten um rund 23 % gestiegen. Für die Stadt Bremen sind zudem für die größeren Wohnungsunternehmen auch die Bestandsmieten, also die Mietpreise bestehender Mietverträge, bekannt. Diese sind im Grundsatz niedriger als die aktuell angebotenen Wohnungen. Im Jahr 2018

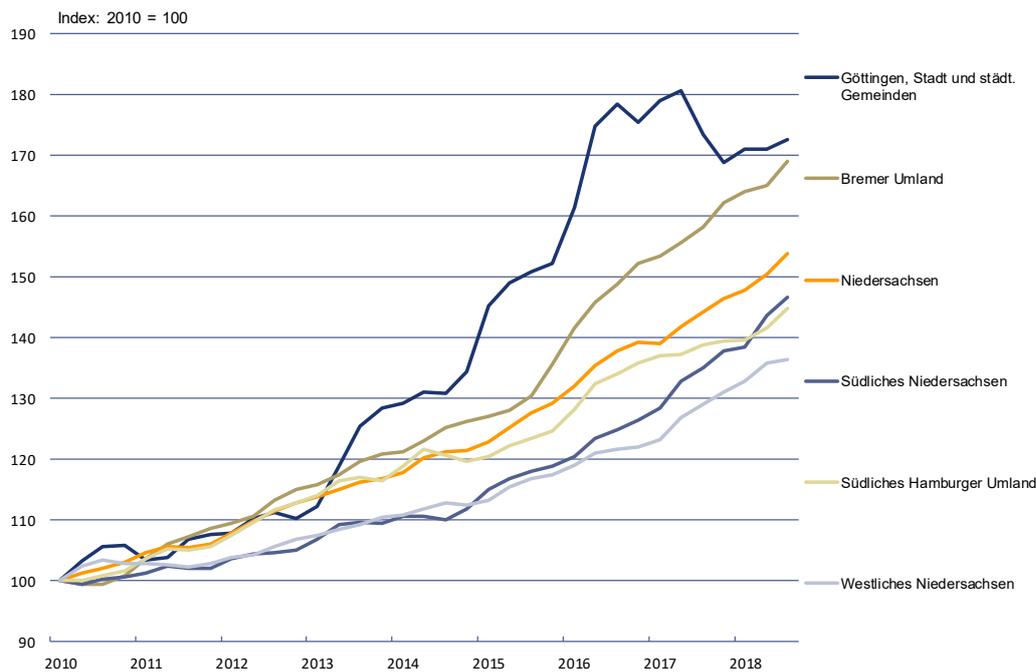
**Massive Mietpreissteigerungen auch in Bremen**

lag die Bestandsmiete bei rund 5,91 EUR/qm. Allerdings weisen diese Mieten je nach Alter der Mietverträge eine sehr hohe Spannweite auf<sup>25</sup>.

Auch im Eigentumssegment setzt sich der Trend zu steigenden Kaufpreisen weiter fort. In Niedersachsen lagen die Kaufpreise 2018 rund 54 % über denen von 2010 (vgl. Abb. 4). Rund 190.000 EUR müssen Käufer im Mittel für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus bezahlen. In den gefragten Großstädten, wie Göttingen (384.000 EUR) und Landeshauptstadt Hannover (420.000 EUR) ist es noch deutlich mehr.

**Preise für  
Eigenheime steigen  
niedersachsenweit  
an**

**Abb. 4: Kaufpreise für gebrauchte Eigenheime an ausgewählten Standorten Niedersachsens 2010-2018**



Quelle: NBank Wohnungsmarktbeobachtung 2019; OGA, Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) für gebrauchte Eigenheime

Aber auch das Umland der großen Städte weist deutliche Preissteigerungen auf. Besonders im Bremer Umland hat das Preisniveau in jüngster Vergangenheit deutlich angezogen. Ein Grund dürften die massiven Preissteigerungen in Bremen selbst sein (vgl. Tab. 1), wo zudem das Transaktionsvolumen spürbar gesunken ist. Der Durchschnittspreis verkaufter Bestandsobjekte lag 2018 für Reihenhäuser bei rund 229.000 EUR, für Doppelhaushälften bei rund 233.000 EUR und für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei rund 327.000 EUR. Seit 2012 sind die Preise um rund 34 % gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis einer weiterverkauften Eigentumswohnung stieg auf 132.000 EUR bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70 qm<sup>26</sup>.

**Kaufpreis-  
steigerungen auch in  
Bremen**

<sup>25</sup> Vgl. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (2018): Wohnen und Bauen. Monitoring 2018.

<sup>26</sup> Vgl. Gutachterausschuss Bremen: Grundstücksmarktbericht Bremen 2019: [https://www.gutachterausschuss.bremen.de/marktbericht/der\\_grundstuecksmarkt\\_bremen\\_2019\\_im\\_ueberblick-10166](https://www.gutachterausschuss.bremen.de/marktbericht/der_grundstuecksmarkt_bremen_2019_im_ueberblick-10166). Letzter Abruf: 23-09.2019

Tab. 1: Preisentwicklung verschiedener Wohnimmobilien in Bremen, Stadt in EUR/qm Wohnfläche 2017-2018

Objektart	Über alle Lagen	Bevorzugte Lagen	Normale Stadtlagen
Reihenhäuser	+9,7 %	+4,5 %	+13,5 %
Doppelhaushälften	-0,3 %*	+9,7 %	+8,5 %
Einfamilienhäuser	+15,4 %	+22,6 %	+11,7 %
Mehrfamilienhäuser	+3,8 %	+5,7 %	+4,5 %

\* sehr inhomogene Verteilung  
Quelle: Gutachterausschuss Bremen

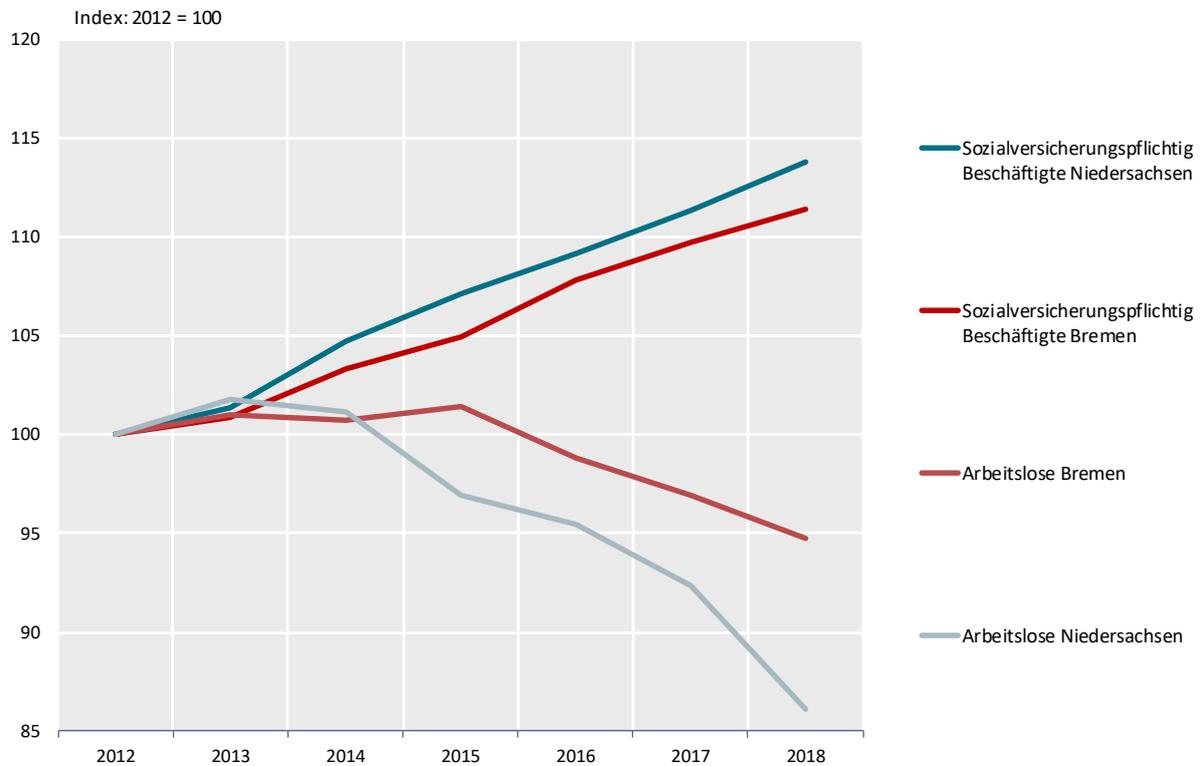
## 2.2 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

### Sozioökonomische Entwicklung

Eine positive wirtschaftliche Entwicklung befördert die Nachfrage nach Wohnraum. Der bundesweite Aufschwung der letzten Jahre hat für einen deutlichen Anstieg der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung sowohl in Niedersachsen als auch in Bremen gesorgt (vgl. Abb. 5). Dementsprechend ist die Arbeitslosigkeit in beiden Bundesländern zurückgegangen, in Niedersachsen allerdings deutlich stärker als in Bremen. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote betrug dementsprechend in Niedersachsen 2018 nur noch rund 5,3 %. In Bremen lag sie mit 9,8 % noch deutlich höher. Im Vergleich aller Bundesländer ist dies die höchste Arbeitslosenquote.

**Gute  
Wirtschaftslage, ...**

Abb. 5: Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in Niedersachsen und Bremen, 2012-2018, 2012=100



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; eigene Darstellung und Berechnung

In Folge der guten Konjunktur ist auch die Kaufkraft der Haushalte gestiegen. In Niedersachsen hat die Kaufkraft seit 2012 nominal um knapp sieben Prozent zugelegt. Die Verbraucherpreise sind im gleichen Zeitraum nur um vier Prozent gestiegen. Insgesamt konnten sich die Haushalte im Jahr 2017 also mehr leisten als noch fünf Jahre zuvor. Für Bremen liegen keine aktuellen Daten zur Haushaltskaufkraft vor, dennoch ist auch hier von einem Anstieg auszugehen. Allerdings lag die Kaufkraft der Hansestadt Bremen noch im Jahr 2015 rund ein Fünftel unter der des Bremer Umlandes<sup>27</sup>. Ein Grund dafür ist die vergleichsweise hohe Zahl an Haushalten, die von Transferzahlungen (z. B. SGB II), abhängig sind, während viele gutverdienende Haushalte eher ins niedersächsische Umland ausweichen.

... steigende  
Haushaltskaufkraft  
...

Zudem erreicht die gute Konjunktur längst nicht alle Bevölkerungsgruppen. So ist – gemessen am Bundesmedian - in Bremen fast ein Viertel der Einwohner von Armut bedroht, in Niedersachsen ist es jeder sechste. Für die Wohnungsnachfrage bedeutet dies, dass auf der einen Seite eine tendenziell steigende Zahl an relativ gutverdienenden Haushalten steht. Diese Gruppe hat einen hohen Qualitätsanspruch an Wohnraum und Umfeld und bringt eine entsprechende Zahlungsbereitschaft mit. Auf der anderen Seite wird die Zahl derjenigen, die auf einfache und bezahlbare Wohnungen angewiesen sind, kaum kleiner. Vor dem Hintergrund von steigenden Mieten, wird es für diese Bevölkerungsgruppe jedoch immer

... aber nicht alle  
profitieren

<sup>27</sup> Vgl. Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e. V. (2018): Wohnungsmarktbeobachtung Teil 1. Datenanalyse. 166 S.

schwieriger, sich ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Hierdurch können Segregations-tendenzen verstärkt werden.

**Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung**

Im Jahr 2017 lebten rund 7,95 Mio. Menschen in Niedersachsen, in Bremen waren es rund 681.000. Seit 2012 sind die Einwohnerzahlen in Niedersachsen um rund zwei, in Bremen sogar um vier Prozent gestiegen. Treiber dieses Bevölkerungswachstums sind in beiden Fällen Wanderungsgewinne; die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt insgesamt negativ.

**Niedersachsen und Bremen sind gewachsen**

In der Zukunft werden die Wanderungsgewinne in Niedersachsen aber nicht mehr ausreichen, um die zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. So ist in den kommenden Jahren zwar noch mit einem geringfügigen Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Bis 2035 wird sich die Einwohnerzahl gegenüber dem heutigen Stand allerdings um rund zwei Prozent bzw. etwa 147.000 Personen verringern. Vor allem die südlichen und östlichen Teile Niedersachsens müssen mit gravierenden Bevölkerungsverlusten rechnen, während Großstädte wie Hannover oder Braunschweig, das westliche Niedersachsen sowie Teile des südlichen Hamburger Umlands sind auch weiterhin auf Wachstum einstellen können.

**Künftige Bevölkerungsverluste in Niedersachsen...**

Anders stellt sich dagegen die Lage in Bremen dar. Die großstädtische Struktur wird auch weiterhin Zuwanderer auf nationaler und internationaler Ebene anziehen, so dass der Stadtstaat von Wanderungsgewinnen profitiert. In der Folge wird die Einwohnerzahl im Jahr 2035 rund vier Prozent höher liegen als 2017. Dies entspricht rund 24.000 Personen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Hansestadt Bremen deutlich stärker als die Stadt Bremerhaven entwickeln wird, wo der Bevölkerungszuwachs voraussichtlich bereits Mitte der 2020er Jahre seinen Höhepunkt erreicht.

**...und -gewinne in Bremen**

Die mit dem demographischen Wandel einhergehenden Verschiebungen in der Altersstruktur führen zu einer absoluten und relativen Zunahme älterer Menschen in Niedersachsen und Bremen. So wird die Zahl der Hochbetagten im Alter von 75 Jahren und älter in Niedersachsen um rund 13 % zunehmen, in Bremen um etwa sieben Prozent. Die Hochbetagten sind eine der Bevölkerungsgruppe, die den öffentlichen Raum vergleichsweise häufig als unsicher wahrnimmt – unter anderem eine Folge der höheren Vulnerabilität dieser Altersgruppe.

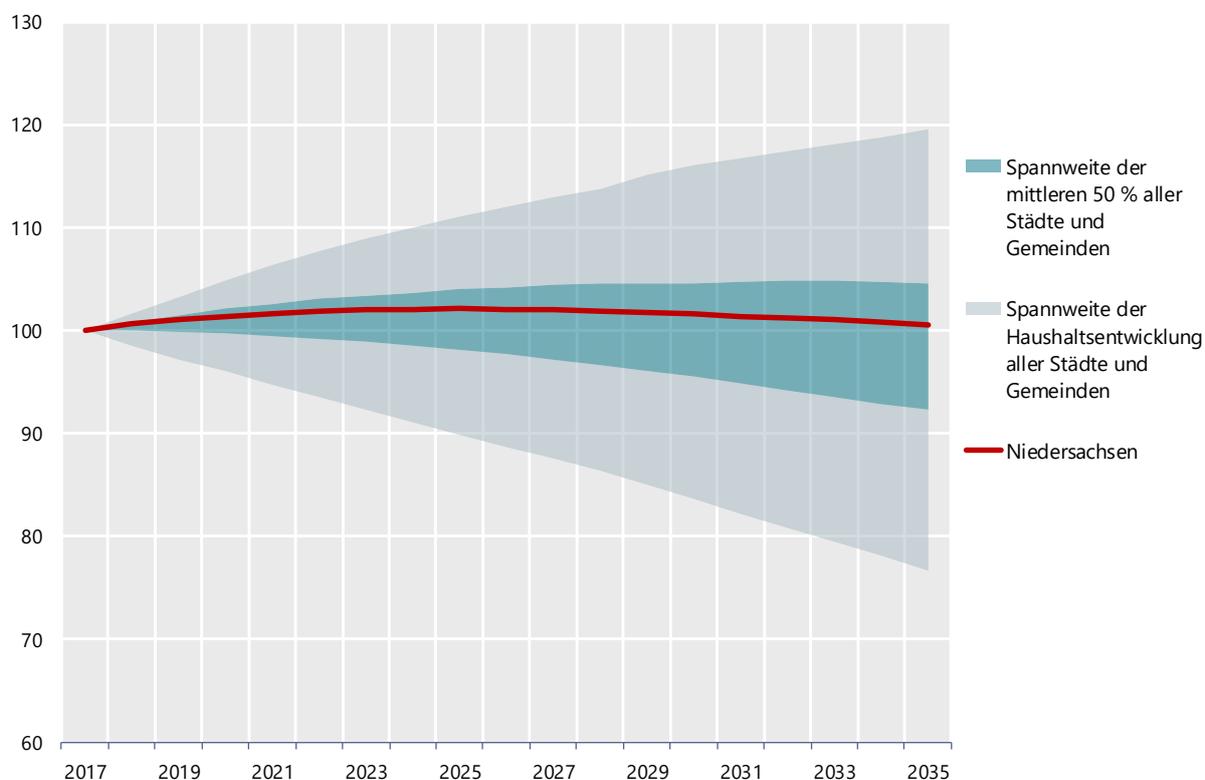
**Anteil der Hochbetagten nimmt zu**

Entsprechend der unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung sind auch für die Haushaltsentwicklung deutliche Unterschiede zwischen Niedersachsen und Bremen zu erwarten. In den letzten Jahren haben der Bevölkerungszuwachs und die anhaltende Singularisierung zu einem Anstieg der Haushaltszahl in Niedersachsen auf rund 3,97 Mio. geführt. Diese Zahl wird bis 2025 auch weiter ansteigen. Allerdings werden diese Zuwächse nicht von Dauer sein. Nach einer Stagnationsphase wird die Zahl der Haushalte in den 2030er-Jahre zurückgehen (vgl. Abb. 6). Im Ergebnis wird die Haushaltszahl im Jahr 2035 nur geringfügig über dem aktuellen Ausgangsniveau liegen. Dabei sind die Unterschiede auf der regionalen Ebene groß. Während Städte wie Goslar, Cuxhaven und Lüchow bereits heute sukzessive Haushaltsrückgänge erleben, wird die Haushaltszahl in Hannover, Cloppenburg und Lüneburg kontinuierlich wachsen. Bei einem Großteil der Städte und Gemeinden in Niedersachsen folgt die Entwicklung jedoch grob dem niedersächsischen Verlauf mit einer absehbaren

**Trendwende in niedersächsischer Haushaltsentwicklung**

Trendwende. Bezogen auf die Haushaltsstruktur wird es im Jahr 2035 deutlich weniger Familienhaushalte mit drei oder mehr Personen geben. Dagegen werde kleine Haushalte, besonders von Alleinlebenden noch häufiger vorkommen, als dies aktuell bereits der Fall ist.

Abb. 6: Haushaltsentwicklung in Niedersachsen, 2017 bis 2035, 2017=100



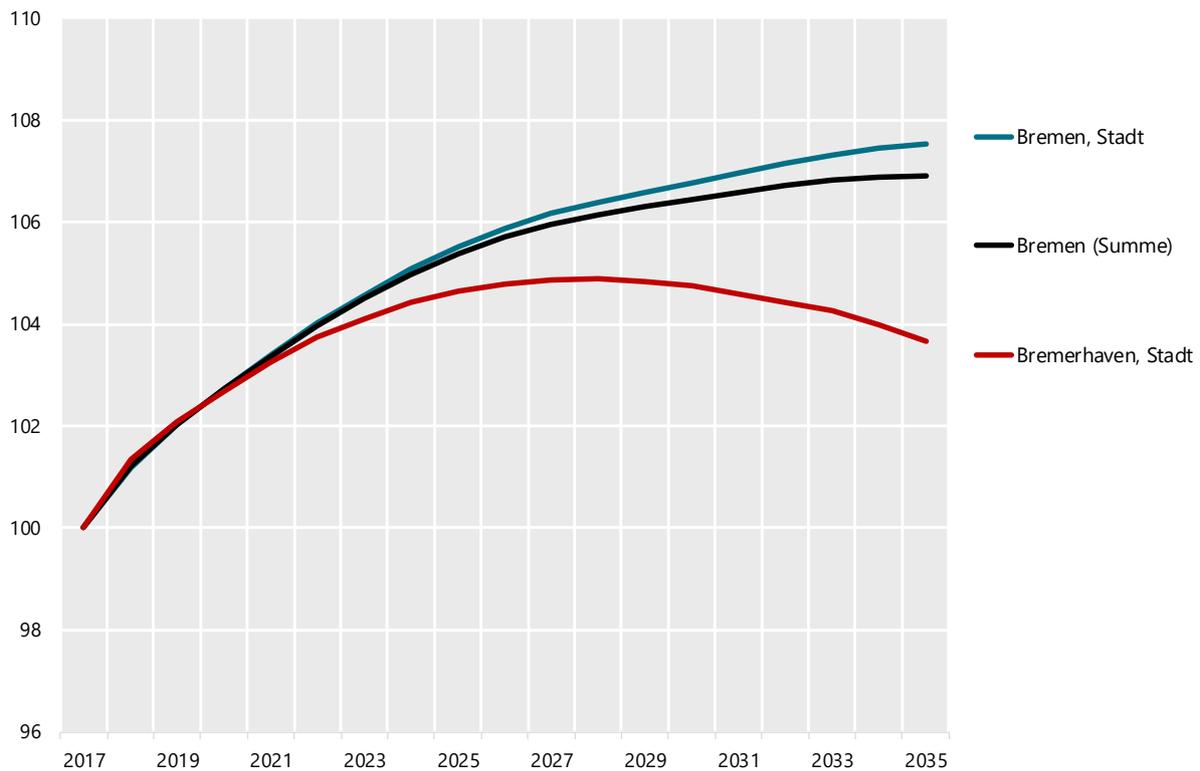
Quelle: CIMA-Haushaltsprognose für Niedersachsen

Anmerkung: Abbildung um Ausreißer bereinigt.

Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums werden auch in Bremen die Haushaltszahlen weiter ansteigen. Besonders bis Mitte der 2020er-Jahre sind sehr deutliche Zuwächse zu erwarten, danach schwächt sich die Dynamik etwas ab (vgl. Abb. 7). Insgesamt wird die Zahl der Haushalte von 365.000 im Jahr 2017 voraussichtlich auf rund 390.000 im Jahr 2025 ansteigen. Getragen wird das Wachstum vor allem von den Entwicklungen der Stadt Bremen, während die Haushaltszahlen in der Stadt Bremerhaven bereits Ende der 2020er-Jahre ihren Höchststand erreichen und dann rückläufig sein werden. Auch Bremen wird dabei einen weiteren Wandel der Haushaltsstrukturen erleben. Einer steigenden Zahl an kleinen Haushalten mit einem oder zwei Mitgliedern steht ein sinkender Bestand an großen Haushalten mit drei oder mehr Mitgliedern gegenüber. Allerdings fällt der Strukturwandel im Vergleich mit Niedersachsen deutlich schwächer aus, was auf die insgesamt jüngere Altersstruktur der Bevölkerung zurückzuführen ist.

**Haushaltswachstum in Bremen hält weiter an**

Abb. 7: Haushaltsentwicklung in Bremen, 2017-2035



Quelle: CIMA-Haushaltsprognose für Bremen

Die erwarteten Haushaltsentwicklungen in Niedersachsen und Bremen führen zu deutlich steigenden Wohnungsbedarfen in beiden Ländern. Dabei dürfte die Sicherstellung einer ausreichenden Wohnungsversorgung vor allem in Bremen eine große Herausforderung werden. Denn die konstant steigende Haushaltszahl führt hier zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 36.400 Wohnungen bis 2035. Die Neubaunachfrage entfällt dabei vorrangig auf das Mehrfamilienhaussegment. Hier werden im Jahr 2035 rund 29.300 zusätzliche Wohneinheiten benötigt, dies entspricht einem Zuwachs von rund 12,3 % des derzeitigen Wohnungsbestands (vgl. Abb. 8). In Niedersachsen ist der Bedarf im gleichen Zeitraum mit 205.000 Wohnungen zwar absolut deutlich höher, allerdings ist hier der Wohnungsbestand auch erheblich größer. Auch hier dominieren die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern die Bedarfsstruktur.

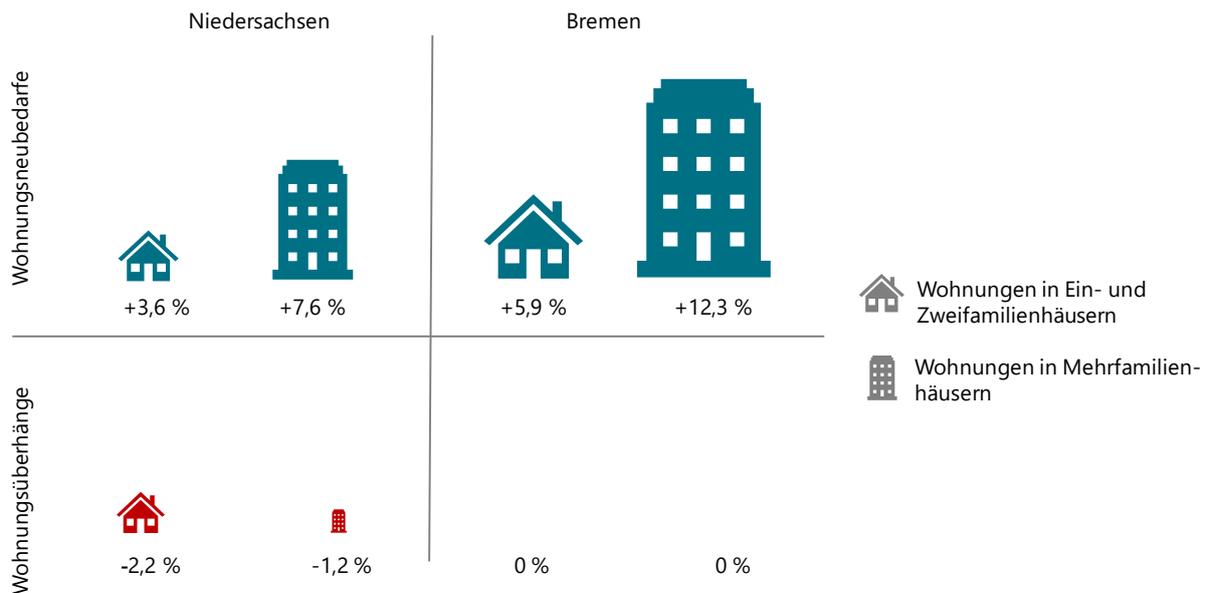
**Hohe Wohnungsbedarfe in beiden Ländern**

Gleichzeitig entstehen aber insbesondere in Niedersachsen auch Wohnungsüberhänge, die sich vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussegment finden. Die Gleichzeitigkeit von Überhängen und Neubaubedarfen ergibt sich aus der regional unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsangebot und -nachfrage. Die Wohnungssuche findet stets in einer ganz bestimmten Region statt und kann daher nicht durch eine freie Wohnung in einem anderen Landesteil befriedigt werden. Daher ist eine Aufrechnung von Neubaubedarfen und Überhängen nicht möglich. Dies wird vor allem in einem Flächenland wie Niedersachsen mit seinen großen regionalen Disparitäten zum Problem. Hier konzentrieren sich die Neubaubedarfe vorrangig auf die Großstädte und ihr Umland sowie das westliche Niedersachsen. Wohnungsüberhänge sind dagegen hauptsächlich im südlichen Niedersachsen sowie in den östlichen und nördlichen Landesteilen zu erwarten. Aber auch wenn diese Regionen

**In Niedersachsen auch zunehmend Überhänge**

keine demographisch bedingten Neubaubedarfe mehr zu verzeichnen haben, sind neue Wohnungen in geringem Umfang trotzdem erforderlich. Dieser sogenannte qualitative Zusatzbedarf ist darauf zurückzuführen, dass das bestehende Wohnungsangebot teilweise nicht den Ansprüchen der Wohnungssuchenden entspricht (z.B. unpassende Grundrisse, unzureichende energetische Sanierung, fehlende Barrierefreiheit). In Bremen sind dagegen aufgrund des hohen Haushaltswachstums keine Wohnungsüberhänge zu erwarten.

**Abb. 8: Wohnungsneubedarfe und -überhänge in Niedersachsen und Bremen 2035, in Prozent des Wohnungsbestandes 2017**



Quelle: CIMA-Wohnungsmarktprognose für Niedersachsen und Bremen

Anmerkung: Es kommt zu rundungs- und zuordnungsbedingten Abweichungen.

Der Wohnflächenkonsum in Niedersachsen wird von derzeit rund 49,3 qm/Einwohner<sup>28</sup> bis 2035 auf voraussichtlich rund 52,5 qm/Einwohner steigen. Voraussetzung ist, dass die demographisch bedingten Neubaubedarfe tatsächlich realisiert werden und der Abbau von Wohnungsüberhängen durch Abriss, Umbau oder Umnutzung nicht forciert wird. Darüberhinausgehende Wohnflächenanstiege aufgrund von qualitativen Zusatzbedarfen sind dagegen nicht berücksichtigt. In Bremen ist die durchschnittliche Wohnfläche mit 41,2 qm/Einwohner<sup>29</sup> derzeit deutlich niedriger als in Niedersachsen. Grund ist die höhere Bedeutung von Mehrfamilienhäusern für die Wohnungsversorgung. Aber auch hier wird die Wohnfläche perspektivisch steigen. Allerdings wird der Anstieg aufgrund des hohen Drucks in den Wohnungsmärkten etwas geringer ausfallen als in Niedersachsen. Für das Jahr 2035 wird eine durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von rund 43,5 qm erwartet.

**Wohnflächenkonsum nimmt zu**

<sup>28</sup> Bezogen auf Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

<sup>29</sup> Bezogen auf Wohnungen in Wohngebäuden.

## 2.3 Zwischenfazit

Die demographischen Entwicklungen in Niedersachsen und Bremen lassen große Herausforderungen für die zukünftige Wohnungsversorgung in beiden Ländern erkennen. Dabei ist es vor allem die Haushaltsentwicklung, die zu teilweise massiv steigenden Wohnungsbedarfen führt. Ob diese zeitgerecht befriedigt werden können, ist vor dem Hintergrund der derzeitigen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau fraglich. Trotz anhaltender politischer Bemühungen, scheinen z. B. mangelnde Baulandverfügbarkeit, lange Genehmigungsverfahren und der Fachkräftemangel im Baugewerbe eine quantitativ hinreichende Wohnungsbautätigkeit zu behindern. Zudem erschweren die hohen Baukosten und die Renditeerwartungen der Investoren eine signifikante Verbesserung der Wohnungsversorgung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. Die mit einem Wohnungsmangel einhergehenden Risiken für das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung wurden in Kapitel 1.2 ausführlich skizziert.

Zudem können die schwierigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen insbesondere in Bremen zu einer weiteren Polarisierung und folglich auch Segregation auf den Wohnungsmärkten führen, mit entsprechenden Folgen für das Sicherheitsgefühl. Zwar ist die Ballung von Problemlagen, wie einem hohen Anteil von Transferleistungsempfängern und einer hohen Arbeitslosigkeit, nicht untypisch für Großstädte. Es ist jedoch auffällig, dass sich diese Situation selbst in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs nur wenig verbessert hat. Dies kann ein Hinweis auf dauerhafte strukturelle Herausforderungen sein, die nur durch langfristig wirksame und übergreifende Handlungsansätze beeinflusst werden können.

Aber auch in Niedersachsen sind Polarisierungsansätze erkennbar. Hier ist vor allem das regionale Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfräumen eine nicht zu unterschätzende Herausforderung. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Aufmerksamkeit ausschließlich auf die Wachstumsräume und ihre Problemlagen gerichtet wird. Aber auch eine rückläufige Haushaltsentwicklung und damit einhergehende Wohnungsüberhänge kann das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung verschlechtern, wenn Leerstände sichtbar und Infrastrukturen nicht mehr hinreichend instandgehalten werden (vgl. Kapitel 1.2).

**Wohnungsversorgung als Herausforderung...**

**... in Bremen verschärft durch sozioökonomische Problemlagen...**

**... und in Niedersachsen durch steigende Leerstände**

### 3 WOHNUNGSMÄRKTE IN DEN FALLSTUDIENSTÄDTEN

Auf der lokalen Ebene können sich die Entwicklungen in den Wohnungsmärkten erheblich von den übergeordneten Trends der Bundes- oder Landesebene unterscheiden. Deswegen werden in diesem Kapitel die Entwicklungen in den Fallstudienstädten betrachtet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Darstellung der Untersuchungsgebiete Überseestadt und Ohlenhof in Bremen sowie Heidberg-Melverode in Braunschweig.

Neben der eingeschränkten Verfügbarkeit statistischer Daten auf innergemeindlicher Ebene ist dabei allerdings die eingeschränkte Aussagefähigkeit von kleinräumigen Prognosen zu berücksichtigen. So können punktuelle Entwicklungen, wie z.B. die Fertigstellungen einer neuen Reihenhaussiedlung oder die Etablierung eines Mehrfamilienhauses mit betreutem Wohnen für Senioren, zu erheblichen Verzerrungen in der Bevölkerungsentwicklung führen. Zudem bestehen starke wechselseitigen Beziehungen zwischen innerstädtischen Gebieten. Selten beschränkt sich z.B. die Wohnungssuche auf einen ganz bestimmten Stadtteil, stattdessen spielen qualitative Faktoren – die individuell sehr verschieden sein können – eine größere Rolle. Dementsprechend können stärkere oder schwächere demographische Entwicklungen in einem Stadtgebiet recht schnell durch Zu- oder Fortzug ausgeglichen werden. Diese Zusammenhänge sind insbesondere dann zu berücksichtigen, wenn Entwicklungen in einem Teilgebiet nur sehr schwach ausgeprägt sind.

**Eingeschränkte Prognostizierbarkeit innerstädtischer Entwicklungen**

#### 3.1 Wohnungsmarkt in Bremen: Ohlenhof und Überseestadt

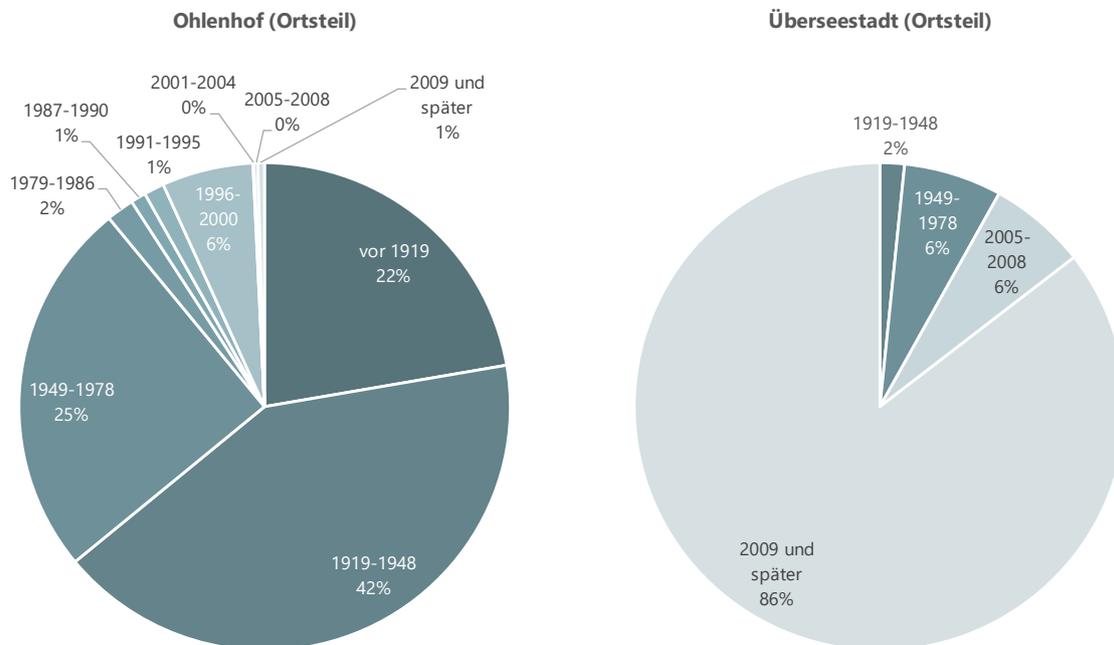
##### **Wohnungsangebot**

Die Stadt Bremen wurde im 2. Weltkrieg stark zerstört. Dementsprechend ist die Wohngebäudestruktur vor allem durch Bauten der Nachkriegszeit geprägt; fast die Hälfte des Gebäudebestands entfällt auf die Baujahre 1948 bis 1979. Das Wohnungsangebot in den Ortsteilen Ohlenhof und Überseestadt weicht davon allerdings deutlich ab. Auch im Vergleich untereinander könnten die Gebiete unterschiedlicher kaum sein. Im Stadtteil Gröpelingen bildete der Ortsteil Ohlenhof schon früh eine wichtige Wohngegend für die Arbeiter der Häfen und der Industriebetriebe Gröpelingens. Darum ist der Gebäudebestand vor allem durch Altbauten geprägt, zwei Drittel der Wohngebäude entstanden bereits vor 1948 (vgl. Abb. 9). Ein weiteres Viertel entfällt auf die Phase des Wiederaufbaus bis 1978. Neuere Wohngebäude machen dementsprechend nur einen kleinen Teil des Gebäudebestandes aus. Im zum Stadtteil Walle gehörenden Ortsteil Überseestadt wurden dagegen gut neun von zehn Wohnungen erst nach 2005 errichtet. Ein Großteil des Gebiets wurde nach Kriegsende zunächst industriell und durch die Häfen genutzt. Veränderungen im globalen Frachtgeschäft führten jedoch dazu, dass die Hafenstrukturen immer weniger den Anforderungen der modernen maritimen Logistik genügten. In der Folge wurde der Hafenbetrieb teilweise aufgegeben und das Hafenbecken des Überseehafens verfüllt. Seit 2000 wird das Gebiet mit rund 300 ha in zentraler Lage großflächig umgestaltet und entwickelt sich seitdem zu einem Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnstandort. Im Jahr 2025 soll der Prozess abge-

**Historie prägt den Gebäudebestand**

geschlossen sein. Nach eigenen Angaben handelt sich um eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas<sup>30</sup>. Insgesamt fließen rund 350 Mio. EUR an öffentlichen Investitionen in das Gebiet. Hinzu kommen schätzungsweise rund 2 Mrd. EUR an privaten Investitionen<sup>31</sup>.

Abb. 9: Wohngebäude nach Baujahr in Ohlenhof und Überseestadt 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen; Berechnungen und Darstellung CIMA IfR

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Wohnungsbestand wider. Der Wohnungsbestand in Wohngebäuden der Überseestadt beläuft sich zum Jahresende 2018 auf rund 1.500. Damit befinden sich nur rund 0,5 % des Bremer Wohnungsbestands (287.550 Wohneinheiten) in diesem Ortsteil. Der Idee eines urbanen Viertels entsprechend, entfällt der Wohnungsbestand fast ausschließlich auf den Geschosswohnungsbau. In den kommenden Jahren wird die Zahl der Wohnungen zudem noch deutlich steigen. Allein 2018 wurden sechs neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 216 Wohnungen genehmigt. In Ohlenhof finden sich dagegen immerhin gut ein Viertel der 4.700 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Prägend für das Viertel sind dabei insbesondere die sogenannten Altbremer Häuser, eine Reihenhausform aus der Zeit vor 1920. Neubau findet in dem Viertel kaum statt. In den letzten drei Jahren wurde nur ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen genehmigt.

**Geschosswohnungsbau dominiert**

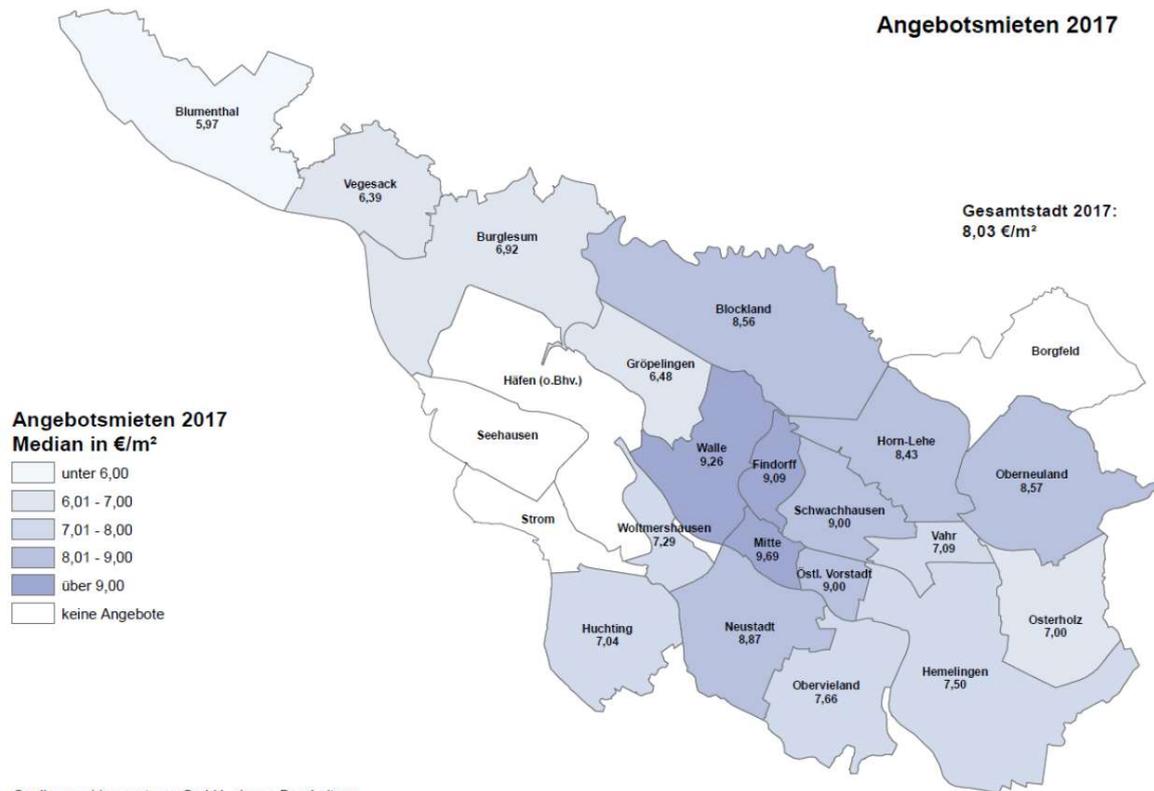
<sup>30</sup> WFB Wirtschaftsförderung Bremen. Standort der Möglichkeiten. Die Überseestadt – eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. <https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/startseite>. Letzter Abruf: 23.04.2020

<sup>31</sup> WFB Wirtschaftsförderung Bremen. Daten und Fakten. Die wichtigsten Standortfaktoren auf einen Blick. <https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/ueberseestadt-uebersicht/daten-fakten>. Letzter Abruf: 23.04.2020

Für die Angebotsmieten ist keine flächendeckende Auswertung auf Ortsteilebene verfügbar. Auf Ebene der Stadtteile zeigt sich aber, dass in Gröpelingen noch vergleichsweise günstiges Wohnen möglich ist. Mit 6,48 EUR/qm lagen die Angebote im Mittel deutlich unter dem Bremer Durchschnitt von 8,03 EUR/qm (vgl. Karte 4 sowie Kapitel 2.1). Die Bestandsmieten der größeren Wohnungsunternehmen liegen mit 5,48 EUR/qm noch etwas niedriger<sup>32</sup>. Damit gehören die Gröpelingener Bestandsmieten zu den günstigsten in ganz Bremen. Walle dagegen gehört mit 9,26 EUR/qm zu den teuersten Stadtteilen in Bremen (vgl. Karte 4). Ein Grund für dieses hohe Preisniveau ist der Ortsteil Überseestadt, wo die mittleren Angebotsmieten aufgrund der großen Zahl an höherpreisigen Neubauwohnungen bei 9,93 EUR/qm liegt. Nichtsdestotrotz gibt es auch in der Überseestadt vergleichsweise günstigen Wohnraum, da die Politik hier die Vorgabe gemacht hat, ein Viertel der Wohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung mit einer Miete von maximal 6,50 EUR/qm zu errichten. Dies entspricht auch der Höhe der mittleren Bestandsmiete bei den größeren Wohnungsunternehmen<sup>33</sup>.

**Bebauungsstruktur prägt das Mietpreisniveau**

**Karte 4: Angebotsmieten in den Stadtteilen der Hansestadt Bremen 2017**



Quelle: SUBV 2018

Bei den Kaufpreisen für Eigenheime lag Gröpelingen 2017 mit 1.105 EUR/qm ebenfalls deutlich unter dem Bremer Durchschnitt von 1.633 EUR/qm (vgl. Kapitel 2.1). Dabei spielen in diesem Stadtteil vor allem die Reihenhäuser eine wichtige Rolle bei den Transaktionen. Im Stadtteil Walle liegen die Kaufpreise für Eigenheime zwar ebenfalls unter dem Bremer

**Eigenheime in Gröpelingen vergleichsweise günstig**

<sup>32</sup> Vgl. SUBV (2018): Monitoring Wohnen und Bauen.

<sup>33</sup> Vgl. ebd.

Durchschnitt, allerdings dürften hier, aufgrund der Dominanz von Mehrfamilienhäusern, Eigenheime in Überseestadt kaum Einfluss auf den Mittelwert haben.

### **Wohnungsnachfrage in Ohlenhof**

Die Einwohnerzahl von Ohlenhof (Stadtteil Gröpelingen) ist in den vergangenen Jahren bereits deutlich gestiegen. Die Bevölkerungsgewinne waren dabei noch stärker ausgeprägt als in der Gesamtstadt Bremen. Vor allem junge Menschen haben in dem Ortsteil ein neues Zuhause gefunden. Neben den vergleichsweise günstigen Mieten, die auch Einwohner aus anderen Bremer Ortsteilen anziehen, dürfte dabei auch der hohe Anteil ausländischer Bevölkerung von fast 40 % – der höchste Wert in der Hansestadt (Bremen: 18 %) – eine Rolle spielen. Durch Migranten geprägte Stadtquartiere übernehmen für neu Zugewanderte häufig eine wichtige Funktion als Ankunftsorte. Dafür spricht im Falle von Ohlenhof auch der hohe Anteil syrischer Staatsangehöriger, die nach den Menschen mit türkischem Pass, die zweitwichtigste Staatsangehörigkeitsgruppe bilden. Weitere wichtige Herkunftsländer im Ortsteil sind Bulgarien, Polen und Rumänien. Ankunftsorte zeichnen sich dadurch aus, dass internationale Zuwanderer dort nicht nur preiswerten Wohnraum finden, sondern zudem auch auf hilfreiche soziale Netzwerke treffen. Von diesen erhoffen sie sich eine einfachere Integration sowie die Nähe zu Verwandten und Bekannten. Kritische Stimmen befürchten dagegen, dass gerade diese Netzwerke die Integration in die Aufnahmegesellschaft behindern. Dem steht allerdings entgegen, dass ein großer Teil der Migranten nach einiger Zeit diese Ankunftsgebiete zugunsten anderer Wohnstandorte wieder verlässt. Nur ein Teil der Migranten verbleibt dauerhaft in den Quartieren. Dies kann dem persönlichen Wunsch der Menschen entsprechen, ist aber häufig auch eine Folge von sozio-ökonomischer Segregation, die Ausländer ebenso betreffen kann wie Deutsche<sup>34</sup>.

**Ohlenhof als  
Ankunftsort für  
Zuwanderer**

Das Ohlenhof von sozio-ökonomischer Segregation betroffen ist, zeigt sich auch an anderen Indikatoren. So lag die Arbeitslosigkeit 2017 bei rund 30 %<sup>35</sup>. Auch dies ist der höchste Wert in ganz Bremen (12 %). Dementsprechend sind fast ein Drittel aller Privathaushalte als sogenannte Bedarfsgemeinschaften auf Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II angewiesen (Bremen: 13 %). Für diese Haushalte wird die Miete als Kosten der Unterkunft zwar übernommen, allerdings geschieht dies nur in sehr engen Grenzen. Dementsprechend sind sehr viele Ohlenhofer Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

**Schwierige sozio-  
ökonomische Lage**

Für Ohlenhof ist davon auszugehen, dass die Zahl der Einwohner, wie auch in der Gesamtstadt Bremen, in Zukunft weiter steigen wird. Zwar wird die Bedeutung internationaler Zuwanderung in den kommenden Jahren nicht mehr das Niveau der jüngeren Vergangenheit erreichen. Allerdings wird der gestiegene Anteil von Menschen in der Familienbildungsphase zu einer höheren Zahl von Kindern führen. Bis 2035 werden daher voraussichtlich rund 13 % mehr Menschen in Ohlenhof leben als Ende 2017 (vgl. Abb. 10). Damit liegt der Ortsteil deutlich über dem Bremer Durchschnitt von gut vier Prozent.

**Junge Menschen  
lassen Ohlenhof  
wachsen**

<sup>34</sup> Vgl. Farwick, A. (2018): Segregation und Integration – ein Gegensatz? <http://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216880/segregation-und-integration?p=all>. Letzter Abruf: 23.09.2019

<sup>35</sup> Anteil der Arbeitslosen an den Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zuzüglich Arbeitslose

**Abb. 10: Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbedarfen in Ohlenhof 2017-2035**



Quelle: CIMA-Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose für das Projekt DiverCity

Mit der wachsenden Einwohnerzahl wird auch die Zahl der Haushalte steigen. Die Zunahme fällt mit rund 17 % hier sogar noch etwas stärker aus. Grund ist, dass in Ohlenhof nicht nur mehr Familienhaushalte zu erwarten sind, sondern auch deutlich mehr Senioren, deren Haushalte häufig nur aus ein bis zwei Personen bestehen. Aufgrund der zunehmenden Alterung im Ortsteil wird ihre Zahl sogar noch merklich stärker steigen als die der Familienhaushalte. Zum Vergleich: In der Stadt Bremen wird die Zahl der Haushalte voraussichtlich nur um knapp acht Prozent zulegen (vgl. Abb. 7), wobei die Zahl der Familienhaushalte insgesamt sinkt.

**Familien und Senioren sorgen für Haushaltswachstum**

Das schlägt auch auf den Wohnungsbedarf durch. Zukünftig wird in Ohlenhof deutlich mehr Wohnraum benötigt (+19 %), um alle Haushalte im Ortsteil zu versorgen. Erforderlich sind rund 1.100 neue Wohnungen, rund drei Viertel davon in Mehrfamilienhäusern. Sollte dieser Wohnraum nicht geschaffen werden, können Haushalte bei der Wohnungssuche zwar grundsätzlich auch auf andere Stadt- und Ortsteile ausweichen. Dies setzt allerdings voraus, dass in anderen Teilen Bremens ausreichend geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht. Dies dürfte jedoch nur sehr eingeschränkt der Fall sein. Zum einen steigen die Wohnungsbedarfe auch in vielen anderen Ortsteilen (Bremen: +11 %). Zum anderen sind die Wohnkosten in anderen Ortsteilen für die Bewohner von Ohlenhof teilweise nicht erschwinglich. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass mit steigender Wohnungsnachfrage in Bremen auch die Preise weiter anziehen. In der Folge kann es dazu kommen, dass z.B. junge Erwachsene nicht aus ihrem Elternhaus ausziehen können oder wachsende Familien in zu kleinen Wohnungen verbleiben müssen. Auch für Senioren, die ihre womöglich seit Jahrzehnten bewohnte Familienwohnung gegen eine altersgerechte Wohnung tauschen möchten, kann es schwierig sein, ein bezahlbares Angebot zu finden.

**Steigender Wohnungsbedarf als Herausforderung**

Für das Sicherheitsgefühl von Bewohnern und Besuchern birgt diese Entwicklung einige Risiken. Haushalte werden gezwungen, in Wohnsituationen zu verharren, die nicht mehr ihren familiären und persönlichen Bedürfnissen bzw. ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechen. Segregation wird dadurch verstärkt. Die daraus entstehenden Konflikte können sich auch auf den öffentlichen Raum übertragen. Zudem macht die steigende Zahl von Kindern und Jugendlichen einen Ausbau der öffentlichen Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur erforderlich. Aufgrund eingeschränkter finanzieller Möglichkeiten im Elternhaus werden auch weiterhin besondere sozial- und förderpädagogische Angebote erforderlich sein, die allerdings mit hohen Kosten verbunden sind. Das gleiche gilt auch für passende

**Risiken für das Sicherheitsgefühl in Ohlenhof**

Freizeitangebote. Diese sind nicht nur für junge Menschen erforderlich, sondern insbesondere auch für die steigende Zahl der Senioren im Ortsteil. Ohne solche Angebote wird es vielen Menschen mit steigendem Alter schwerfallen, soziale Netzwerke aufrecht zu erhalten bzw. neu zu knüpfen. Fehlende soziale Beziehungen können jedoch ein Grund für gefühlte Unsicherheit im öffentlichen Raum sein.

### Wohnungsnachfrage in Überseestadt

In der Überseestadt stellt sich die Wohnungsmarktlage deutlich anders dar. Zwar ist auch hier die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren massiv durch Zuzüge gestiegen. Auslöser dieser Entwicklung ist jedoch in erster Linie die Fertigstellung vieler Neubauprojekte im Rahmen der Umwandlung des Gebiets in einen modernen Ortsteil mit Wohnfunktion. Dementsprechend hatte nur jeder Vierte der in 2018 Zugezogenen eine ausländische Staatsangehörigkeit (Bremen: 42 %).

Die hohen Wohnkosten in Überseestadt ziehen eher gutverdienende Haushalte an. Dennoch gibt es auch hier viele Menschen in sozio-ökonomischen Problemlagen. Die Arbeitslosigkeit ist mit 16 % überdurchschnittlich hoch (Bremen: 12 %), ebenso viele Haushalte sind auf Grundsicherung für Arbeitssuchende angewiesen (Bremen: 13 %). Hintergrund dürfte der vergleichsweise hohe Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen an den Neubauten sein. Hierdurch finden Haushalte verschiedener sozialen Schichten in Überseestadt ein Zuhause. Dies entspricht dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild der sozialen Durchmischung.

Das starke Bevölkerungswachstum in Überseestadt wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Die Wirtschaftsförderung Bremen rechnet bis 2030 mit rund 6.300 Bewohnern<sup>36</sup>, 2018 waren es erst gut 2.100. Erfahrungen aus anderen Großprojekten zeigen jedoch, dass es immer wieder zu erheblichen Verzögerungen in der Fertigstellung von Bauprojekten kommen kann. Daher wird im Rahmen dieser Studie von einem langsameren Anstieg der Einwohnerzahl ausgegangen. Bis 2035 könnte diese bei 5.500 liegen, immerhin ein Plus von 134 % im Vergleich zum Basisjahr 2017 (vgl. Abb. 11). Damit hat Überseestadt das stärkste Wachstum aller Bremer Ortsteile.

**Wohnungsneubau lässt Bevölkerung wachsen**

**Soziale Durchmischung**

**Starkes Bevölkerungswachstum setzt sich fort**

Abb. 11: Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbedarfen in Überseestadt 2017-2035



Quelle: CIMA-Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose für das Projekt DiverCity

<sup>36</sup> WFB Wirtschaftsförderung Bremen: Daten und Fakten. <https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/ueberseestadt-uebersicht/daten-fakten>. Letzter Abruf 24.09.2019

Dementsprechend wird auch die Zahl der Haushalte im Ortsteil deutlich zulegen (+170 %). Dies gilt für alle Haushaltsgrößen, wobei die kleinen Haushalte noch stärker wachsen werden als die großen. Der Anstieg der Wohnungsbedarfe fällt dagegen mit +134 %, bzw. rund 1.900 Wohneinheiten vergleichsweise gering aus. Grund dafür ist zum einen, dass aufgrund der vergleichsweise jungen Bausubstanz kein Wohnungsabgang durch Abriss o.ä. unterstellt wurde. Davon unberührt bleibt jedoch die Möglichkeit der Wohnungseigentümer, ihre Immobilie für andere Nutzungszwecke (z.B. Büro, Arztpraxis) umzuwandeln. Zum anderen gibt es im Ausgangsjahr der Prognose rechnerisch mehr Wohnungen als Haushalte. Eine solche Differenz ist bei einem Neubaugebiet nicht ungewöhnlich, da es beim Übergang der Wohnungen aus der Bau- in die Nutzungsphase zu Verzögerungen kommen kann. Im Zuge dieser Entwicklungen wird auch die Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Bremen von derzeit rund 40,9 qm/Kopf auf 43,3 qm/Kopf steigen. Dabei wird die einwohnerbezogene Wohnfläche in Überseestadt auch weiterhin deutlich höher ausfallen als in Ohlenhof.

**Haushalte und Wohnungsbedarfe wachsen entsprechend**

Die zu erwartenden Entwicklungen im Wohnungsmarkt von Überseestadt kann Herausforderungen für das Sicherheitsgefühl mit sich bringen. Starkes Einwohnerwachstum und neue Wohnanlagen bedeuten, dass soziale Beziehungen unter den Bewohnern neu entstehen müssen. Dafür braucht es Orte der Begegnung für alle Altersklassen sowohl innerhalb der einzelnen Quartiere als auch für den gesamten Ortsteil. Wichtig dabei ist, dass diese Orte unabhängig von konsumorientierten Angeboten existieren. Dies gilt insbesondere für einen sozial gemischten Ortsteil. Hier sollen Begegnungsstätten einen Beitrag dazu leisten, dass Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft in Kontakt kommen. Fehlen diese Orte, besteht die Gefahr, dass sich die Menschen in ihr privates Umfeld zurückziehen und den öffentlichen Raum tendenziell als bedrohlich erleben. Besonders kritisch kann hier eine „freiwillige“ Segregation der besserverdienenden Haushalte wirken. Ihre finanziellen Möglichkeiten erlauben es ihnen, sich aus dem öffentlichen Raum zurückzuziehen und nur Angebote mit entsprechenden monetären Zugangshürden wahrzunehmen.

**Herausforderungen für das Sicherheitsgefühl in Überseestadt**

## 3.2 Wohnungsmarkt in Braunschweig: Heidberg-Melverode

### **Wohnungsangebot in Braunschweig Heidberg-Melverode**

Insgesamt gibt es im Stadtbezirk Heidberg-Melverode, zu dem die beiden Stadtteile Heidberg und Melverode gehören, knapp 6.900 Wohnungen. Damit befinden sich fast fünf Prozent der rund 143.600 Braunschweiger Wohnungen in diesem Gebiet. Der Stadtteil Heidberg ist erst in den Jahren nach 1959 „nach dem Leitbild einer aufgelockerten, durchgrünt und verkehrsgerechten Stadtlandschaft“<sup>37</sup> entstanden. Schwerpunktartig in den 1960er Jahren wurden, aufgeteilt auf vier Nachbarschaften, mehrere tausend Wohnungen und dazugehörige Infrastruktureinrichtungen geplant. Etwa ein Drittel des Wohnungsbauvolumens war für Familieneigentum vorgesehen<sup>38</sup>. Der Stadtteil Melverode geht dagegen auf deutlich ältere dörfliche Strukturen zurück, von denen in der Wohnbebauung heute nur noch einige wenige Fachwerkhäuser erhalten sind. Die heutigen Wohnanlagen im Ortskern wurden hauptsächlich zwischen 1960 und 1980 erbaut<sup>39</sup>. Amtliche Daten zur Aufteilung der

**Nachkriegsarchitektur prägt Bebauungsstruktur**

<sup>37</sup> Stadt Braunschweig: Heidberg – Geschichte. <http://www.braunschweig.de/leben/stadtportraet/stadtteile/heidberg/geschichte.php>. Letzter Abruf: 25.09.2019

<sup>38</sup> Vgl. ebd.

<sup>39</sup> Vgl. Stadt Braunschweig: Melverode – Geschichte. <http://www.braunschweig.de/leben/stadtportraet/stadtteile/melverode/geschichte.php>. Letzter Abruf: 25.09.2019

Wohnungen auf die beiden Wohngebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser liegen für den Stadtbezirk nicht vor. Anhand einer GIS-Analyse der Gebäudestruktur ergibt sich jedoch ein Anteil von Wohnungen in Eigenheimen von rund 14 %, geringfügig weniger als im Braunschweiger Durchschnitt.

Für die Stadtbezirke von Braunschweig liegen keine Auswertungen zu Miet- und Kaufpreisen vor, so dass auf gesamtstädtische Daten zurückgegriffen muss. Für die Stadt Braunschweig lag die mittlere Angebotsmiete für Bestandswohnungen im Jahr 2017 bei 7,91 EUR/qm und damit deutlich über dem niedersächsischen Mittelwert von 6,94 EUR/qm<sup>40</sup>. Verglichen mit 2015 ist das ein Plus von 13 %. Aus dem Mietspiegel der Stadt Braunschweig lässt sich zudem die ortsübliche Vergleichsmiete ablesen. Diese umfasst die tatsächlichen Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Sie setzt sich zusammen aus Mieten, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind<sup>41</sup>. Demnach soll die Durchschnittsmiete in Braunschweig bei 5,95 EUR/qm liegen, 6,4 % mehr als noch 2014<sup>42</sup>. Auch die Kaufpreise sind gestiegen. Für ein Ein- oder Zweifamilienhaus lag der Kaufpreis 2018 im Mittel bei rund 360.000 EUR, 60 % mehr als noch 2010. Für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mussten etwa 316.000 EUR bezahlt werden<sup>43</sup>. Damit gehört Braunschweig zu den teuersten Wohnstandorten in Niedersachsen.

### Hohe Mieten und Kaufpreise in Braunschweig

#### Wohnungsnachfrage in Braunschweig Heidberg-Melverode

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtbezirk Heidberg-Melverode zeigt sich in den vergangenen zehn Jahren verhältnismäßig stabil. Die Einwohnerzahl liegt relativ konstant bei ungefähr 11.000 Personen. Damit bleibt der Stadtbezirk allerdings hinter der Entwicklung von Braunschweig als Gesamtstadt zurück, wo die Einwohnerzahl seit 2009 aufgrund von Zuzügen um gut drei Prozent auf heute rund 250.000 zugelegt hat. Ein Grund für diese abweichende Entwicklung dürfte die Altersstruktur im Stadtbezirk sein. Fast ein Drittel der Bewohner sind 65 Jahre und älter (vgl. Abb. 12). Dies ist der höchste Seniorenanteil unter allen Braunschweiger Stadtbezirken. Unterrepräsentiert sind dagegen die jüngeren Altersgruppen, einschließlich derjenigen vor oder während der Familiengründungsphase. Eine solche Altersstruktur geht in der Regel mit einem Sterbeüberschuss, also mehr Gestorbenen als Geborenen, einher.

### Senioren prägen die Altersstruktur

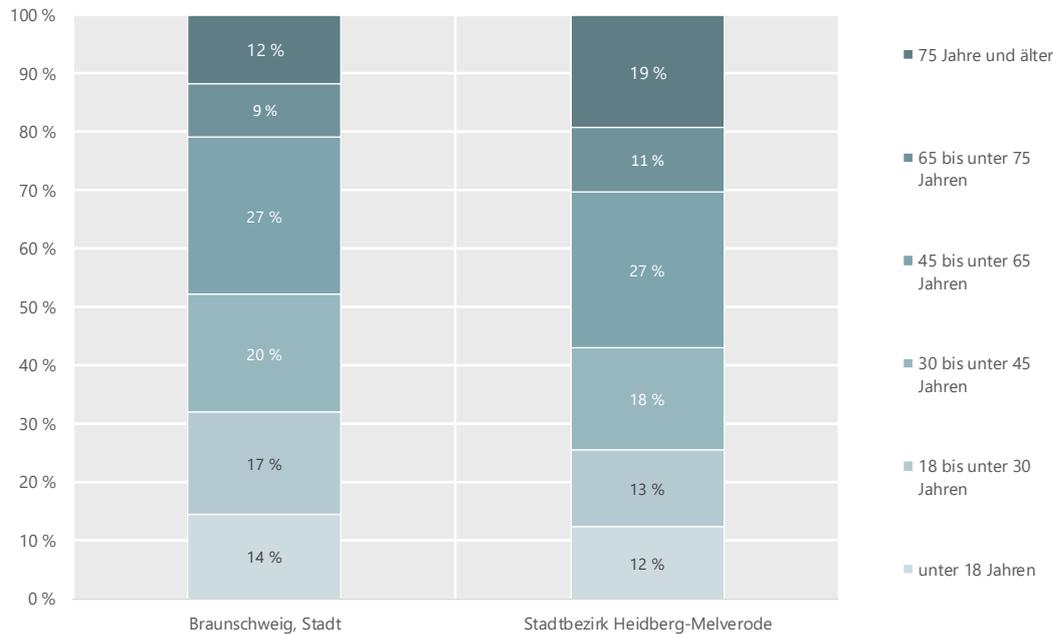
<sup>40</sup> Vgl. NBank (Hrsg.) (2019): Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040.

<sup>41</sup> Vgl. Stadt Braunschweig (Hrsg.) (2018): Mietspiegel von Braunschweig 2018 für nicht preisgebundenen Wohnraum.

<sup>42</sup> Vgl. Braunschweiger Zeitung (2018): Mietspiegel tritt in Kraft: Steigerung vom 6,4 Prozent. <https://www.braunschweiger-zeitung.de/braunschweig/article215271869/Mietspiegel-tritt-in-Kraft-Steigerung-um-6-4-Prozent.html>. Letzter Abruf: 24.09.2019

<sup>43</sup> Vgl. NBank, a. a. O.

Abb. 12: Altersstruktur in Braunschweig, Stadt und dem Stadtbezirk Heidberg-Melverode 2018



Quelle: Stadt Braunschweig, Referat Stadtentwicklung und Statistik, Berechnung und Darstellung CIMA IfR

Bezüglich anderer sozio-ökonomischer Indikatoren erweist sich der Stadtbezirk dagegen als eher unauffällig. Der Anteil der Ausländer liegt bei knapp acht Prozent, in der Stadt Braunschweig insgesamt hat gut jeder zehnte Einwohner eine nichtdeutsche Staatsangehörigkeit. Die Arbeitslosenquote<sup>44</sup> – hier liegen nur Daten aus dem Jahr 2016 vor – lag in Melverode bei gut vier Prozent, in Heidberg waren es knapp sechs Prozent. In der Stadt Braunschweig waren zum selben Zeitpunkt etwa fünf Prozent der Personen im erwerbsfähigen Alter ohne Arbeit. Die SGB II-Quote<sup>45</sup> entsprach in Heidberg im gleichen Jahr mit knapp acht Prozent dem Braunschweiger Durchschnitt. In Melverode sah die Situation mit rund sechs Prozent dagegen etwas günstiger aus.

**Durchschnittliche sozio-ökonomische Lage**

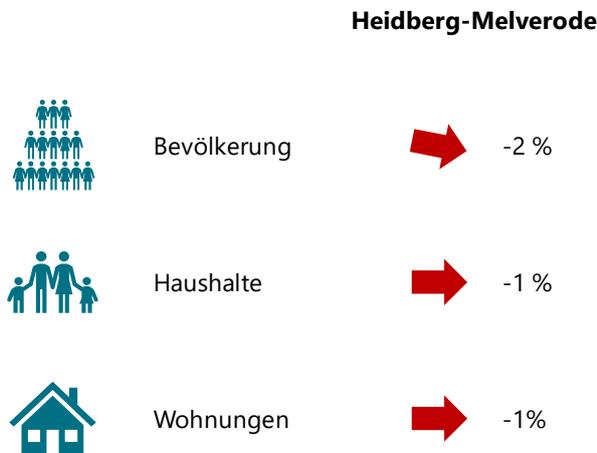
Die eher stagnierende Bevölkerungsentwicklung wird sich in Heidberg-Melverode auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Insgesamt wird die Bevölkerungszahl um knapp zwei Prozent zurückgehen (vgl. Abb. 13), während in Braunschweig als Gesamtstadt die Einwohnerzahl um rund vier Prozent steigen wird. Allerdings wird sich die Bevölkerungsstruktur im Stadtbezirk deutlich verschieben. Aufgrund des hohen Altersniveaus der Bevölkerung und der damit verbundenen Sterblichkeit wird der Anteil der Senioren, im Gegensatz zu vielen anderen Braunschweiger Stadtbezirken, nicht weiter steigen sondern sogar leicht sinken. Die in der Folge freiwerdenden Wohnungen werden von jüngeren Menschen besetzt, die im Stadtbezirk auch neue Familien gründen. Im Ergebnis wird nicht nur der Anteil der Bevölkerung zwischen 20- und unter 40 Jahren wieder leicht zunehmen, sondern auch der der Kinder. Dadurch werden die Auswirkungen des hohen Sterbeüberschusses gebremst. Allerdings verläuft der Prozess über einen relativ langen Zeitraum. Dadurch ist trotz merklicher Verjüngung des Stadtbezirks die Auswirkung auf die Bevölkerungszahl im Betrachtungszeitraum eher gering.

**Generationenwechsel im Stadtbezirk**

<sup>44</sup> Hier: Anteil Arbeitslose an Personen im erwerbsfähigen Alter (16-65 Jahre)

<sup>45</sup> Anteil der in Bedarfsgemeinschaften lebenden Personen an der Gesamtbevölkerung

Abb. 13: Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbedarfen in Heidberg-Melverode 2017-2035



Quelle: CIMA-Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose für das Projekt DiverCity

In der Folge wird auch die Zahl der Haushalte in Heidberg-Melverode insgesamt mit einem Minus von gut einem Prozent sehr stabil bleiben. Eine Besonderheit ist dabei allerdings, dass die Zahl der Dreipersonenhaushalte – hierbei handelt es sich in der Regel um kleine Familienhaushalte – steigt. Dies ist eine Konsequenz der zunehmenden Zahl an Familiengründungen im Stadtbezirk. Dem allgemeinen gesellschaftlichen Trend folgend wird aber auch hier die Zahl der großen Familienhaushalte, mit vier und mehr Mitgliedern, zurückgehen. Die Zahl der kleinen Haushalte mit einem oder zwei Mitgliedern bleibt dagegen stabil. Damit unterscheidet sich die Haushaltsentwicklung in Heidberg-Melverode markant von der Stadt Braunschweig, wo – getrieben vor allem durch den Zuwachs der kleinen Haushalte – die Haushaltszahlen um knapp sechs Prozent zulegen könnten.

**Kleine Familienhaushalte gewinnen an Bedeutung**

Vor diesem Hintergrund kann die Wohnungsversorgung im Stadtbezirk grundsätzlich als ausreichend angesehen werden. Für das Prognoseendjahr 2035 ergeben sich rechnerische Wohnungsüberhänge von einem Prozent des Wohnungsbestandes 2017. Betroffen sind sowohl Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau. Da einige Gebäude im Stadtbezirk nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen an Wohnraum entsprechen dürften, ist zudem von einem gewissen Ersatzbedarf von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auszugehen. Diese Einschätzung der Wohnungsbedarfe gilt allerdings unter der Maßgabe, dass die Neubaubedarfe, die sich aufgrund der steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahl Braunschweigs für andere Stadtbezirke ergeben, dort auch lokal erfüllt werden können. Für die Gesamtstadt sind Wohnungsneubedarfe von rund neun Prozent des Wohnungsbestandes 2017 zu erwarten. Die Pro-Kopf-Wohnfläche wird dabei von derzeit rund 44,4 qm auf rund 49,3 qm steigen. Sollte eine lokale Wohnraumversorgung nicht möglich sein, werden sich mehr Haushalte auch in Heidberg-Melverode nach geeignetem Wohnraum umschaun, so dass die Gesamtsituation im Stadtbezirk kippen und auch hier das Wohnungsangebot knapp werden kann, was zusätzliche Neubaubedarfe nach sich ziehen würde.

**Nachkriegsgebäudebestand erfordert Ersatzneubau**

Für das Sicherheitsgefühl kann vor allem der anstehende Generationenwechsel zur Herausforderung werden. Hierdurch wird sich das „Gesicht“ des Stadtteils spürbar verändern, was vor allem die alteingesessenen Bewohner möglicherweise als irritierend empfinden. Um Konflikte zwischen neuen und alten Bewohnern zu vermeiden und neue soziale Beziehungen entstehen zu lassen, ist vor allem die Quartiersarbeit gefragt. Dazu gehört auch, mit entsprechenden Angeboten in der Bildungs- und Freizeitinfrastruktur rechtzeitig auf die anstehende Verjüngung des Stadtbezirks zu reagieren. Fehlende lokale Angebote und Perspektiven für junge Menschen können sonst einen Grund für Unzufriedenheit mit der eigenen Lebens- und Wohnumfeldsituation darstellen.

**Generationenwechsel aus Herausforderung für das Sicherheitsgefühl**

### 3.3 Zwischenfazit

Die kleinräumige Betrachtung der Untersuchungsgebiete zeigt, dass die demographische Entwicklung selbst innerhalb einer Stadt sehr unterschiedlich ausfallen kann. Jede Entwicklung ist also stets vor dem Hintergrund der lokalen sozio-ökonomischen und baulichen Rahmenbedingungen zu interpretieren.

**Divergenz lokaler Entwicklungen möglich**

Dementsprechend hat sich gerade in Bremen gezeigt, dass starkes Bevölkerungs- bzw. Haushaltswachstum in den Ortsteilen Überseestadt und Ohlenhof durchaus unterschiedlich beurteilt werden kann. Dies gilt auch im Hinblick auf die potenziellen Auswirkungen für das Sicherheitsgefühl. Wachstum ist also nicht per se gut oder schlecht für die gefühlte Sicherheit, vielmehr ist der individuelle Entwicklungspfad eines Stadtteils im Einzelfall zu betrachten.

**Wachstum nicht gleich Wachstum**

Dies gilt selbst dann, wenn Prognosen von einer weitestgehend stabilen Entwicklung ausgehen. Hier hat der Fall Heidberg-Melverode bewiesen, dass sich auch hinter einer quantitativen Stabilität der Bevölkerungszahl massive Umwälzungen auf der qualitativen Ebene – hier der Altersstruktur – verbergen können. Auch solche Veränderungen können Herausforderungen für das Sicherheitsgefühl mit sich bringen.

**Stabilität kann täuschen**

Unabhängig von der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist daher ein regelmäßiges Monitoring der Gesamtsituation durch die Akteure erforderlich. Dieses bildet die Grundlage für eine rechtzeitige Anpassung von lokalen Infrastrukturen sowie ein gezieltes Gegensteuern bei verstärkter Unsicherheit von Bevölkerung und Besuchern. Ziel eines Monitorings ist es, mehr Transparenz über die Entwicklungen in einem Quartier zu schaffen. Hierzu sollten Verwaltung, Polizei sowie soziale und wirtschaftliche Akteure in enger Zusammenarbeit Indikatoren definieren, um eine systematisierte, aktuelle und kleinräumige Datengrundlage bereit zu stellen. Auf dieser Grundlage können ggf. erforderliche Maßnahmen zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens zielgerichtet beschlossen und durchgeführt werden.

**Regelmäßiges Monitoring erforderlich**

## 4 METHODIK

---

### 4.1 Bevölkerungsprognose

Das Modell der Bevölkerungsprognose basiert auf einer jahrgangsweisen Fortschreibung der nach Altersjahren und Geschlecht aufgegliederten Bevölkerung in den Landkreisen und kreisfreien Städten (Komponentenmethode). Dabei bildet das Jahr 2017 (31.12.) die Ausgangsbasis der Prognose.

**Komponenten-  
methode**

Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im Drei-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geborenenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden mit Hilfe längerer Zeitreihen Trends in das Modell integriert, sodass beispielsweise Angleichungstendenzen des generativen Verhaltens zwischen den Regionen berücksichtigt werden.

**Schätzung der  
Geborenen**

Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (Drei-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen Stadt- und Landkreise berechnet. Darüber hinaus wird ein regionspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten zehn Jahre berücksichtigt.

**Schätzung der  
Sterbefälle**

Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge über regions-, geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der letzten sechs Jahre bestimmt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Mobilität junger Menschen im Alter von 18 bis 35 Jahren zukünftig in Relation zu den übrigen Altersjahrgängen noch weiter steigt. Aufgrund der stark überdurchschnittlichen Zuwanderung Geflüchteter und ihrer ungleichen Verteilung auf die einzelnen Kreise werden die Jahre 2015 und 2016 nicht einbezogen. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Zuwanderung nach Deutschland in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraumes. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten (vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) und einem zugleich rückläufigen Potenzial mobiler Bevölkerung ab. Auch für den Zuzug aus Drittstaaten wird eine rückläufige Entwicklung angenommen.

**Vorausberechnung  
von Wanderungen**

Die Bevölkerungsprognose für die Ortsteile basiert auf den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose für die (kreisfreien) Städte Bremen und Braunschweig sowie Daten der Einwohnermelderegister. Das Prognosemodell der CIMA basiert ebenfalls auf einem Komponentenmodell und berücksichtigt sowohl lokale Trends in den Ortsteilen auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Zeitreihen als auch die Ergebnisse der jeweiligen übergeordneten administrativen Einheit. Dadurch wird gewährleistet, dass einerseits spezifische Entwicklungen in den Ortsteilen und andererseits regionale und überregionale Trends in die Bevölkerungsprognose eingebunden werden. Aufgrund der hochgradig dynamischen Entwicklung

**Ortsteilprognose**

der Bremer Überseestadt wird für diesen Ortsteil zusätzlich die in den Planungen für 2030 erwartete Einwohnerzahl von 6.300 Personen berücksichtigt<sup>46</sup>.

## 4.2 Haushaltsprognose

Für die Erstellung der Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohntort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen, Internaten und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Ein Großteil der Anstaltsbevölkerung entfällt dabei auf Seniorenwohnheime und Pflegeheime, so dass vor allem in der Altersgruppe der über 75-Jährigen entsprechende Abzüge vorgenommen werden. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz zur Bevölkerung in Privathaushalten addiert werden, da davon ausgegangen wird, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen.

**Bevölkerung in Privathaushalten**

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen aus einer Kombination des Zensus 2011, des Mikrozensus und der Einwohnermeldedaten, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (ein, zwei, drei, vier sowie fünf und mehr Personen) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden die Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten Kriterium des „gemeinsamen Wirtschaftens“.

**Haushaltsquotenmitgliederverfahren und Haushaltsdefinition**

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011-2017 zurückgegriffen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

**Trends beim Haushaltsbildungsverhalten**

## 4.3 Wohnungsprognose

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativem Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Landes- und Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den einzelnen Ortsteilen nicht saldiert, weil davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgebunden sind.

**Quantitativer Wohnungsbedarf**

<sup>46</sup> WFB Wirtschaftsförderung Bremen: Daten und Fakten. Die wichtigsten Standortfaktoren auf einen Blick. <https://www.ueberseestadt-bremen.de/de/page/ueberseestadt-uebersicht/daten-fakten>. Letzter Abruf: 24.04.2020

Der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsüberhang wird differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) berechnet. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Da für Heidberg-Melverode keine entsprechenden Daten der amtlichen Statistik vorliegen, erfolgt die Zuordnung auf Basis einer GIS-Analyse. Hierfür werden die Bebauungsstrukturen anhand ihrer Grundfläche klassifiziert. Gewerbliche und öffentliche Gebäude sowie Nebengebäude gehen nicht in die Analyse ein. Die Anzahl der Gebäude in der Kategorie EFZH wird in ein Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand im Stadtbezirk gesetzt. Darüber hinaus erfolgt für alle administrativen Einheiten auf der Grundlage von Informationen aus einer Sonderauswertung der Zusatzerhebung „Wohnsituation“ des Mikrozensus 2010 und 2014 eine Zuteilung nach Wohneigentum und Mietwohnraum.

**Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe**

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge prognostiziert. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen. Die Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2011. Für den Bremer Ortsteil Überseestadt wird aufgrund der jungen Gebäudestruktur kein Wohnungsabgang unterstellt. Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf.

**Berücksichtigung von Wohnungsabgängen**

Die Veränderung der Wohnflächen pro Kopf ergibt sich zum einen aus dem um den Wohnungsabgang verringerten Wohnungsbestand in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern im Jahr 2035 multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnfläche im Ausgangsjahr der Prognose. Die Wohnfläche der quantitativen Neubaubedarfe wird mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße nach aktuellen Fertigstellungsdaten der amtlichen Statistik berücksichtigt. Dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Wohnflächen im Neubau in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen sind. Eventuell vorhandene Wohnungsüberhänge gehen ebenfalls in die Berechnung mit ein, da auch sie als Wohnfläche für die Bevölkerung zur Verfügung stehen. Die Summe der Wohnfläche im Bestand sowie der Neubaubedarfe wird dem Bevölkerungsstand im Prognoseendjahr gegenübergestellt.

**Wohnflächenprognose**