

Der Wohnungsmarkt in Bremerhaven

Veranstaltung: AGW-Tagung

Datum: 19./20. November 2009

Ort: ATLANTIC Hotel SAIL City, Bremerhaven

Referent: Herr Sydow

Agenda

1 Die Rahmenbedingungen

2 Die GEWOBA im Land Bremen

3 Das Wohnungsangebot in Bremerhaven

4 Die Beispiele der Quartiersentwicklung

Wichtige Wirtschaftssektoren

- Wichtigster Wirtschaftssektor: die bremischen Häfen
 - 85.000 Arbeitsplätze im Land Bremen hängen mit den Häfen und dem Containerumschlag zusammen – direkt oder indirekt

- Weitere führende Branchen:

Bremen:

- Automobilbau
- Luft- und Raumfahrt
- IT und Multimedia
- Nahrung und Genussmittel
- Life Science und Tourismus

Bremerhaven:

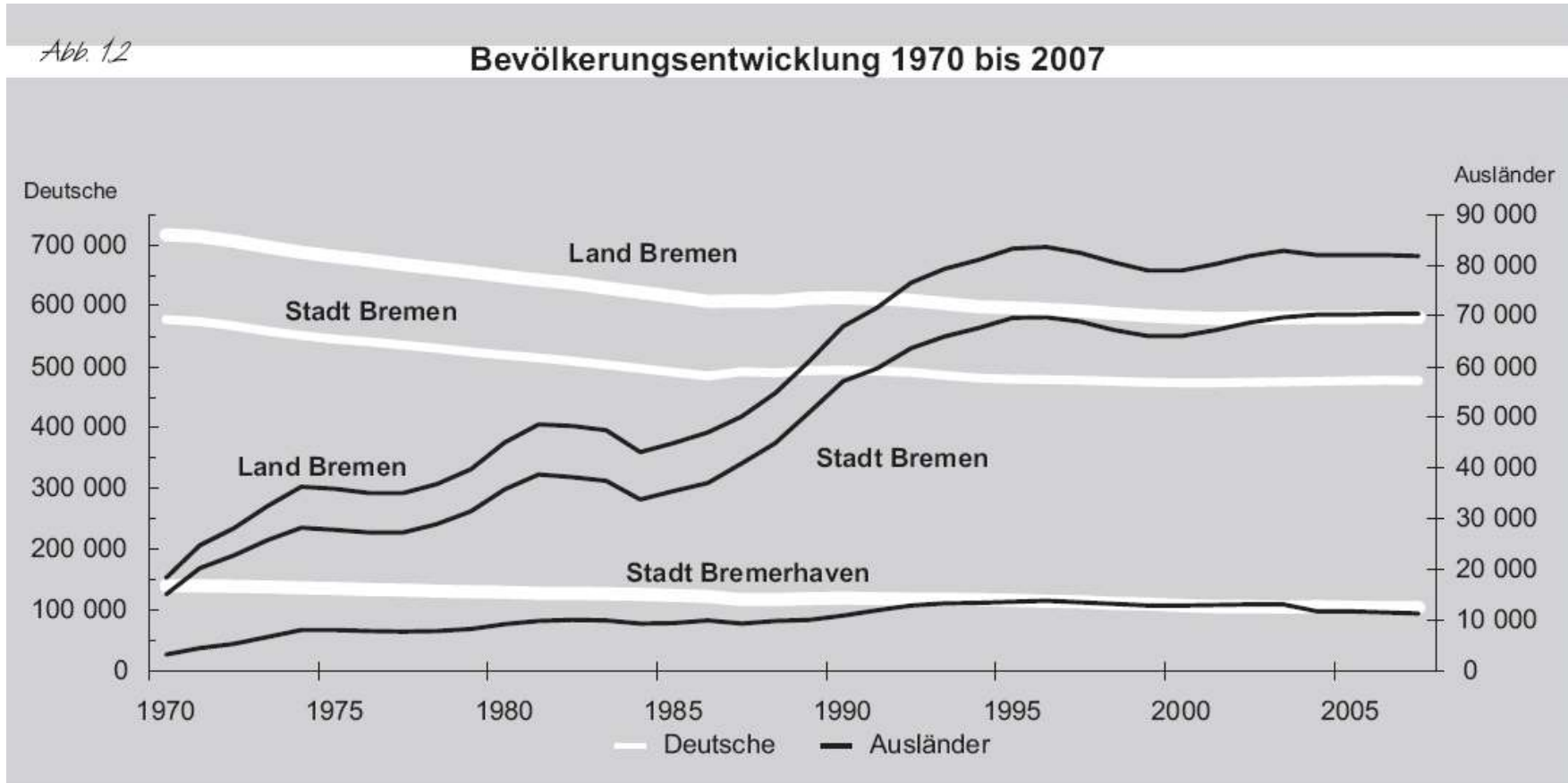
- Schiffbau
- Logistik/ Hafenlogistik
- Life Science und Tourismus
- Windenergie
- Forschung u. Entwicklung



Bevölkerung und Haushalte

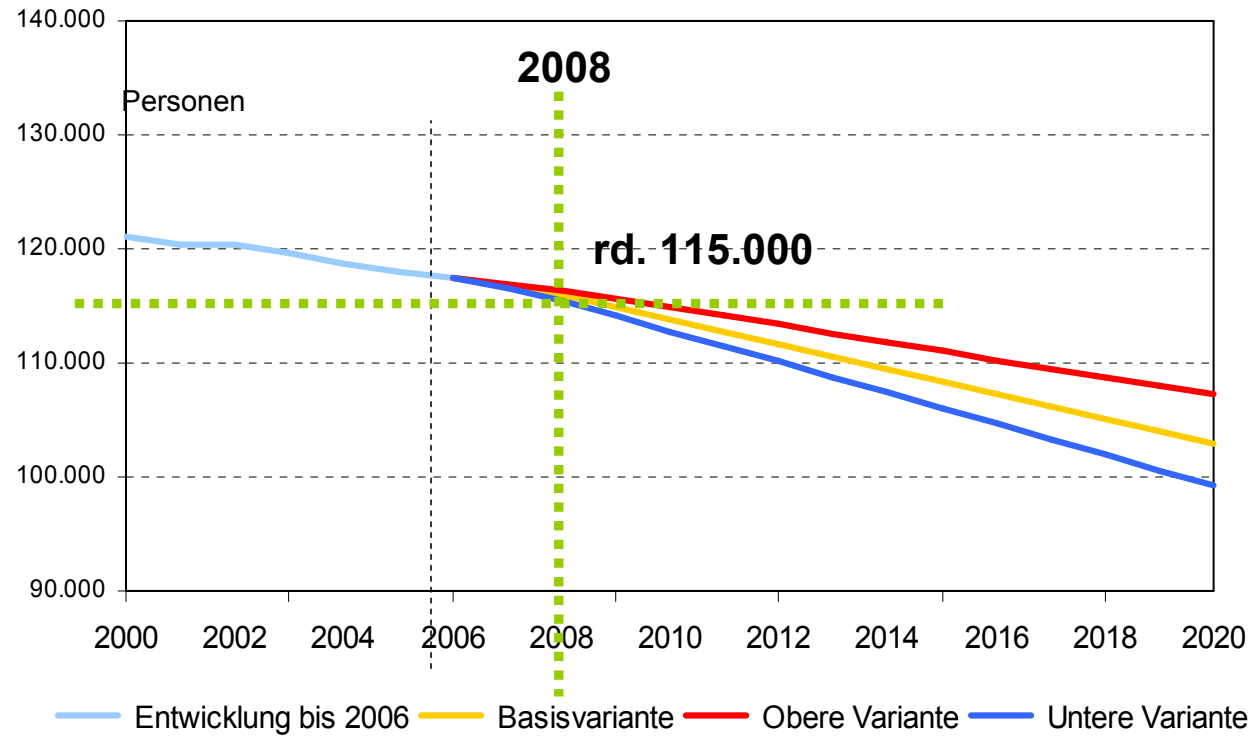
	Land Bremen	Stadt Bremen	Stadt Bremerhaven
Einwohnerzahl (Stand: 03/2009)	661.166	546.888	114.278
Haushaltsanzahl (Stand: 2008)	354.200	292.500	61.700
Arbeitslosenquote in Prozent (Stand: 10/2009)	11,6	11,1	14,3
Eigentumsquote in Prozent	34	36	29

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Statistisches Jahrbuch 2008

Bevölkerungsentwicklung Bremerhaven 2000 bis 2020



Quelle: Eigene Prognose GEWOS 2007

© GEWOS

Quelle: Gutachten zur neuen Stadtumbaustrategie Bremerhaven, August 2008, GEWOS + Gesellschaft für Stadtentwicklung

Agenda

1 Die Rahmenbedingungen

2 Die GEWOBA im Land Bremen

3 Das Wohnungsangebot in Bremerhaven

4 Die Beispiele der Quartiersentwicklung

Die Teilmärkte der GEWOBA per 31.10.2009

	Gesamt	Bremen	Bremerhaven	Oldenburg
Immobilienbestand (eigener Bestand)	41.552	31.594	8.650	1.308
Nettokaltmiete qm/mtl.	4,81	4,96	4,10	5,36
Kalte und warme Betriebskosten qm/mtl. (Vorauszahlung)	2,52	2,40	3,02	2,35
Leerstand (durchschnittlich) in %	1,90	1,04	4,93	2,27
Mietrückstandsquote (wohnend und verzogen) in %	0,83	0,76	1,03	1,14
Fluktuation in %	12,65	12,43	14,25	7,65

Agenda

1 Die Rahmenbedingungen

2 Die GEWOBA im Land Bremen

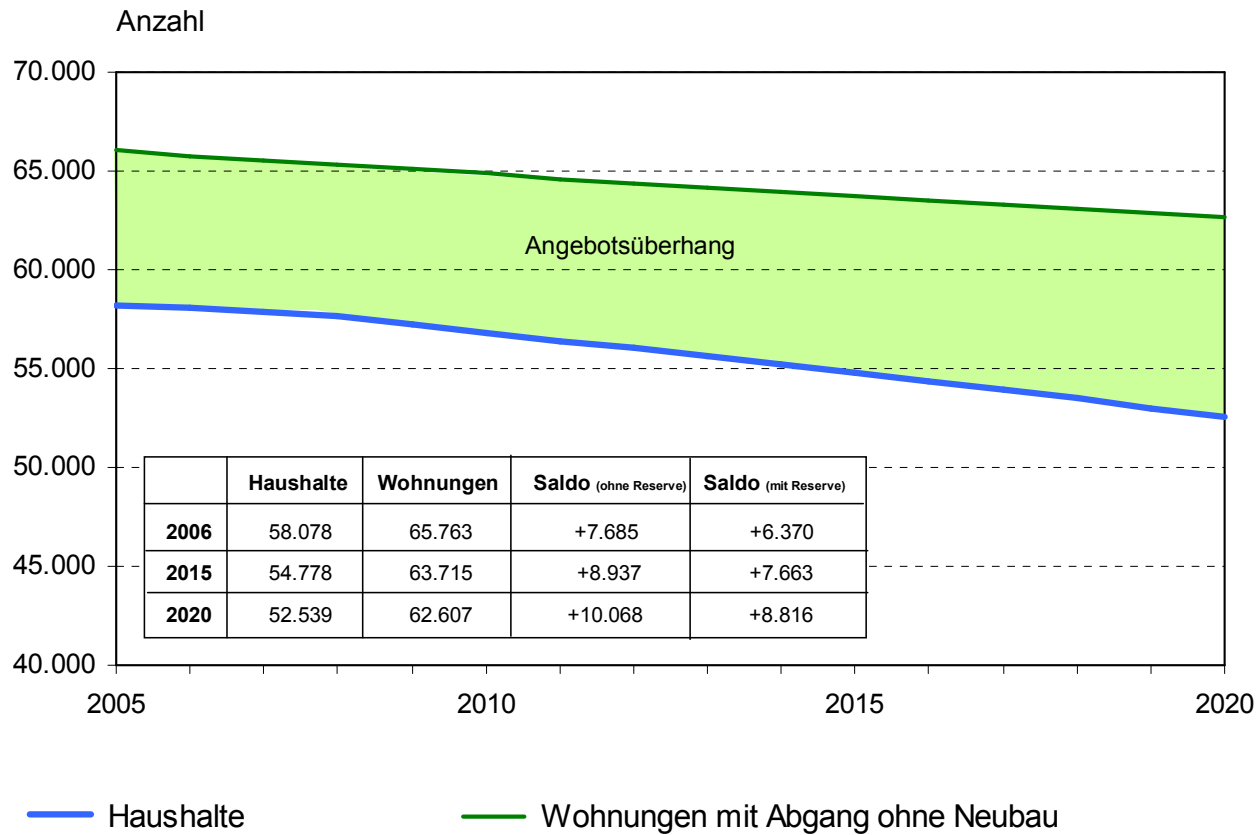
3 Das Wohnungsangebot in Bremerhaven

4 Die Beispiele der Quartiersentwicklung

Die Wohnungsvermieter in Bremerhaven

Wohnungsanzahl gesamt		65.700 WE	
Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		49.000 WE	100%
davon:			
	GEWOBA	8.900 WE	18%
	Stäwog	5.100 WE	10%
	WoGe	2.800 WE	6%
	GWf	1.300 WE	3%
	Sonstige	30.900 WE	63%

Wohnungsmarktprognose Bremerhaven 2006 bis 2020



Quelle: Eigene Prognose GEWOS 2007

© GEWOS

Quelle: Gutachten zur neuen Stadtumbaustategie Bremerhaven, August 2008, GEWOS + Gesellschaft für Stadtentwicklung

Wohnungsleerstand GEWOBA

Leerstand in %	11/2009	2008	2007	2006	2005	2004
	4,81	7,59	9,13	9,59	10,61	11,28

Der Wohnungsleerstand in Bremerhaven

	2006	2020
• Einwohnerzahl (ca.)	115.000	102.800
• Haushalte	58.000	52.500
• Wohnungen gesamt	65.700	62.600
• Wohnungsüberhang / Wohnungsleerstand	7.700	10.100

Der Anstieg der gesamtstädtischen Leerstandszahlen in Abhängigkeit zur rückläufigen Bevölkerungsentwicklung führte neben anderen Faktoren dazu, dass Bremerhaven als eine der ersten Pilotstädte in 2003 im **Programm Stadtumbau West** aufgenommen wurde.

Quelle: Gutachten zur neuen Stadtumbaustrategie Bremerhaven, August 2008, GEWOS + Gesellschaft für Stadtentwicklung

Konzentration ähnlicher Problemlagen

in den Großsiedlungen in Stadtrandlage...

...und den Ortsteilen der Inneren Stadt

Leherheide-West

Bürgerpark-Süd

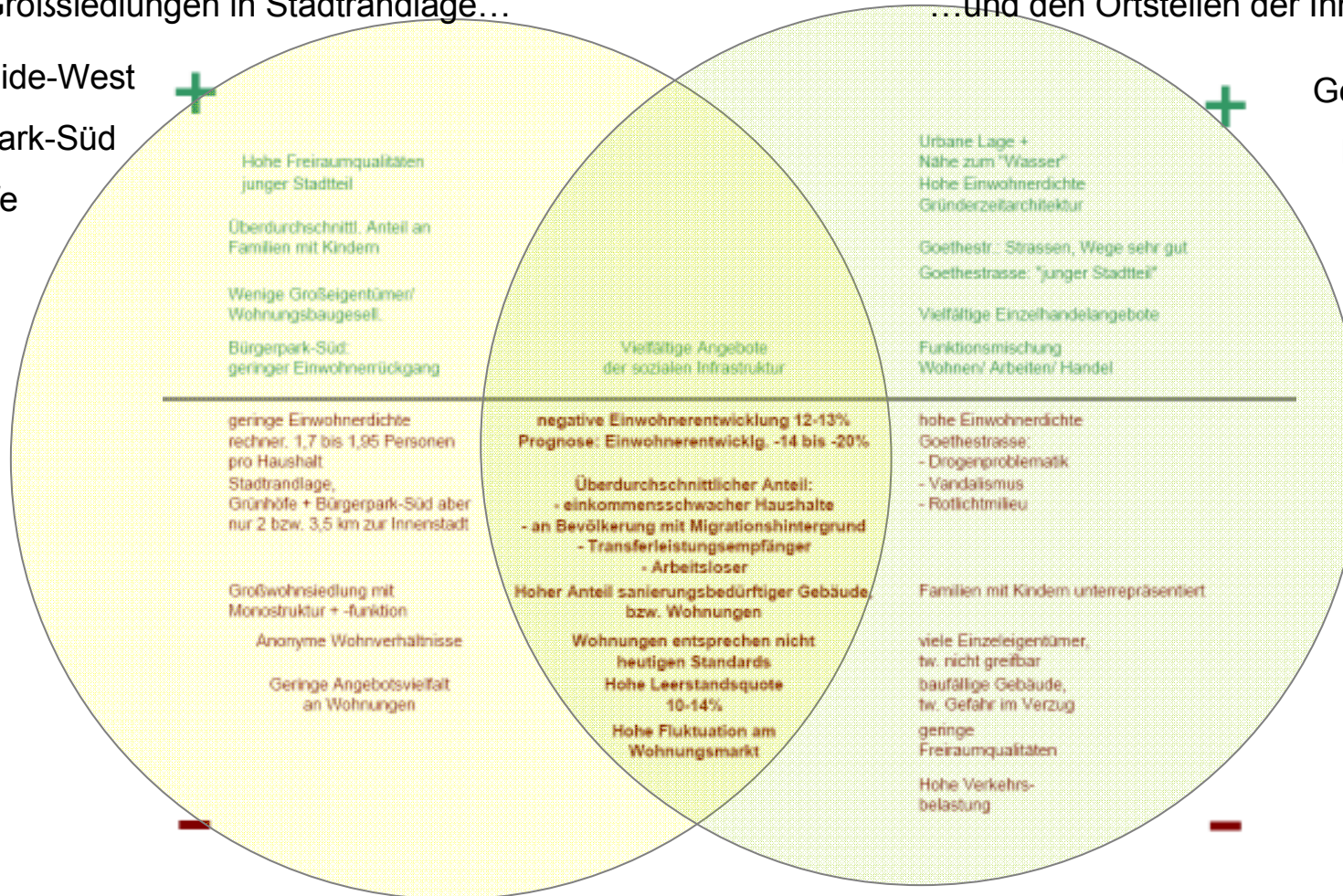
Grünhöfe



Geestendorf

Mitte-Nord

Lehe



Quelle: Gutachten zur neuen Stadtumbaustategie Bremerhaven, August 2008, GEWOS + Gesellschaft für Stadtentwicklung

Agenda

1 Die Rahmenbedingungen

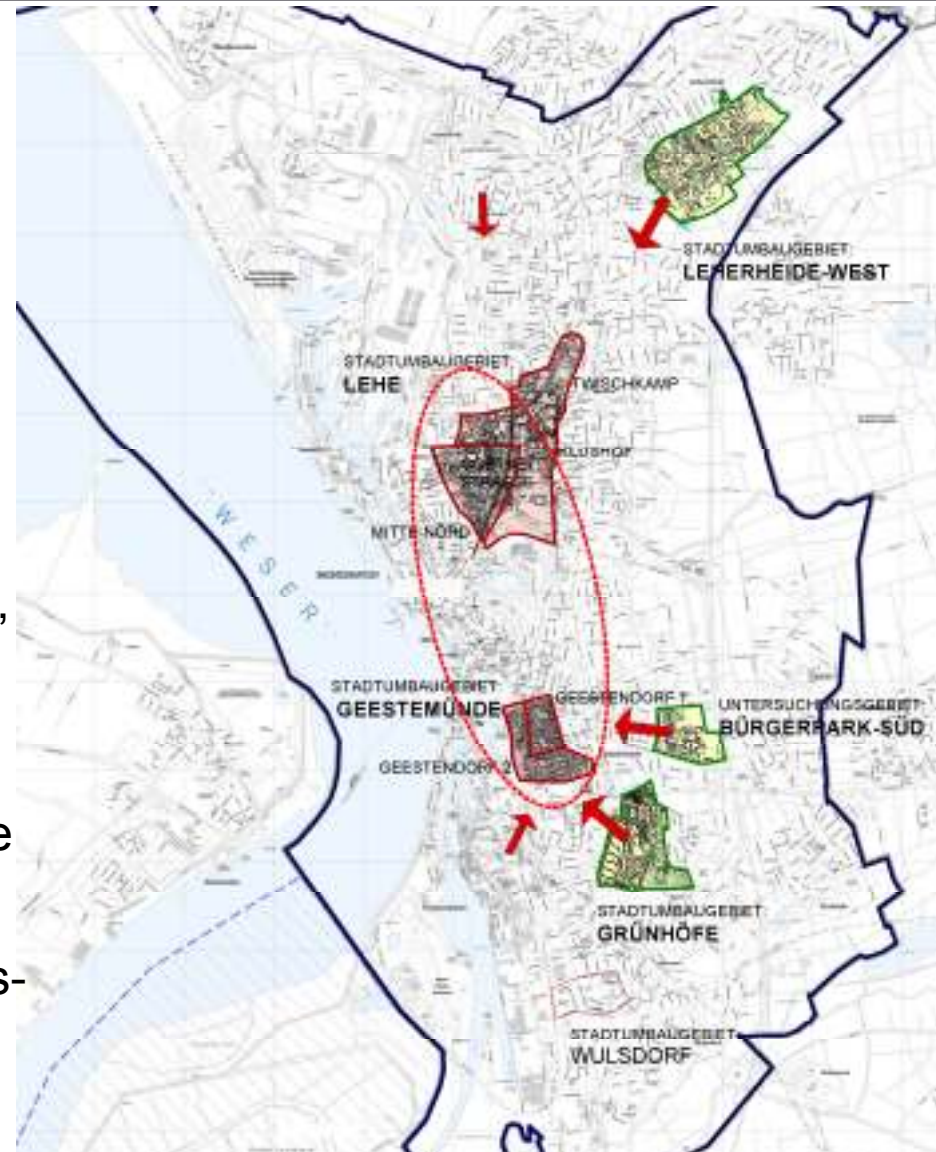
2 Die GEWOBA im Land Bremen

3 Das Wohnungsangebot in Bremerhaven

4 Die Beispiele der Quartiersentwicklung

Stadtumbau in Bremerhaven

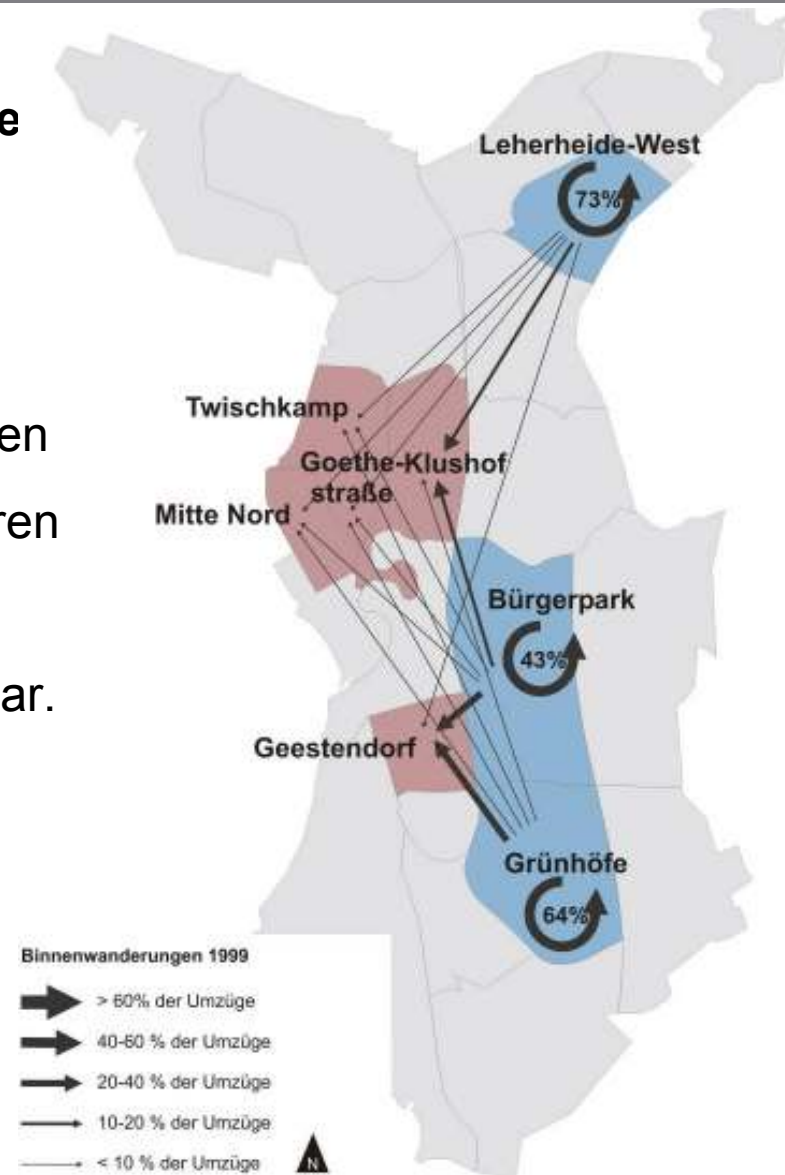
- Pilotstadt im Programm Stadtumbau West, ab 2003
- Stadtumbaugutachten von GEWOS 2003/04 und Fortschreibung 2008 von GEWOS + Gesellschaft für Stadtentwicklung
- Festlegung von 5 Stadtumbaugebieten,
- bisher Rückbau von ca. 2.000 Wohneinheiten
- Realisierung zahlreicher Impulsprojekte
- Gemeinsame Initiative des Runden Tisches mit Bremerhavener Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung



Quelle: Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen

Unabhängige Wohnungsmarktsegmente

Die Stadtumbaugebiete der Großsiedlungen am Stadtrand und die Gebiete in der Inneren Stadt stellen zwei fast voneinander unabhängige Wohnungsmarktsegmente dar.



Strategien auf schrumpfenden Märkten

Fazit Stadtumbaugutachten 2008:

- Um Wohngebiete langfristig attraktiv zu halten, müssen Wohnungsunternehmen schrumpfenden (Teil-) Märkten mit einer konsequenten Strategie begegnen.



- Kurzfristig steht die Begrenzung des quantitativen Aspekts des Wohnungsüberhangs im Mittelpunkt.
 - Begleitend muss langfristig eine qualitative Aufwertung erfolgen.
- Dieser Doppelstrategie folgt die GEWOBA.

Quelle: Gutachten zur neuen Stadtumbaustrategie Bremerhaven, August 2008, GEWOS + Gesellschaft für Stadtentwicklung

Ziele der GEWOBA

- Qualitätssteigerung durch Modernisierungen,
- Imageverbesserung des Quartiers,
- und quantitative Anpassungen; jährliche Prüfungen (Planungssicherheit für Mieter und GEWOBA).

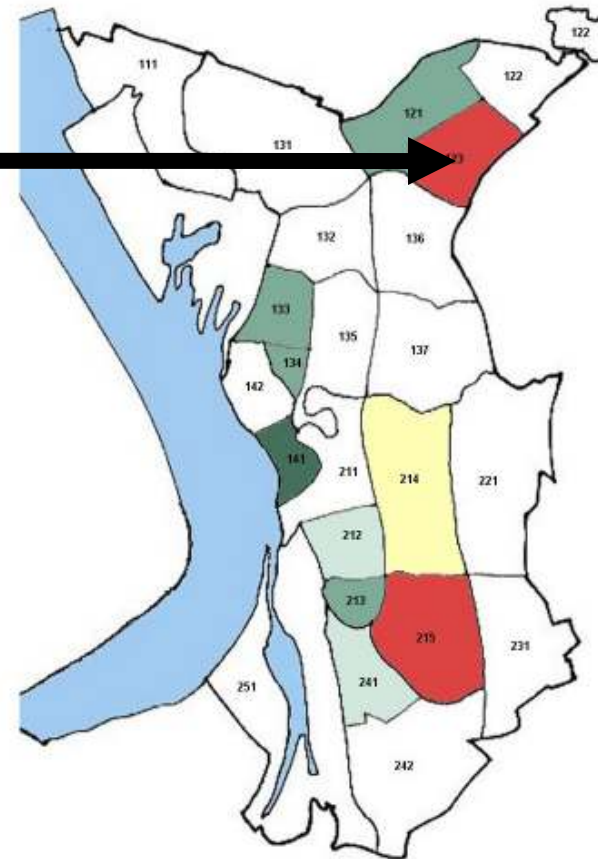
Die GEWOBA in Leherheide-West

- 3.614 WE der GEWOBA
- 7.800 Bewohner
- Bevölkerungsrückgang von 1996 bis 2004 bei 15%
(zum Vergleich: Bremerhaven = 6%)
- Bis 2020 rechnet die GEWOS mit einem Bevölkerungsrückgang um rd. 20%
und einem Haushaltsrückgang von rd. 15%

Quelle: Gutachten zur neuen Stadtumbaustrategie Bremerhaven, August 2008, GEWOS + Gesellschaft für Stadtentwicklung

Der Ortsteil Leherheide-West

- Stadtrandlage, an der Grenze zu Niedersachsen
- Rund 95% des Wohnungsbestandes in Leherheide-West befindet sich im Eigentum der GEWOBA
- Bei den restlichen 5% handelt es sich um Einfamilienhäuser



Kerngebiet für Abriss



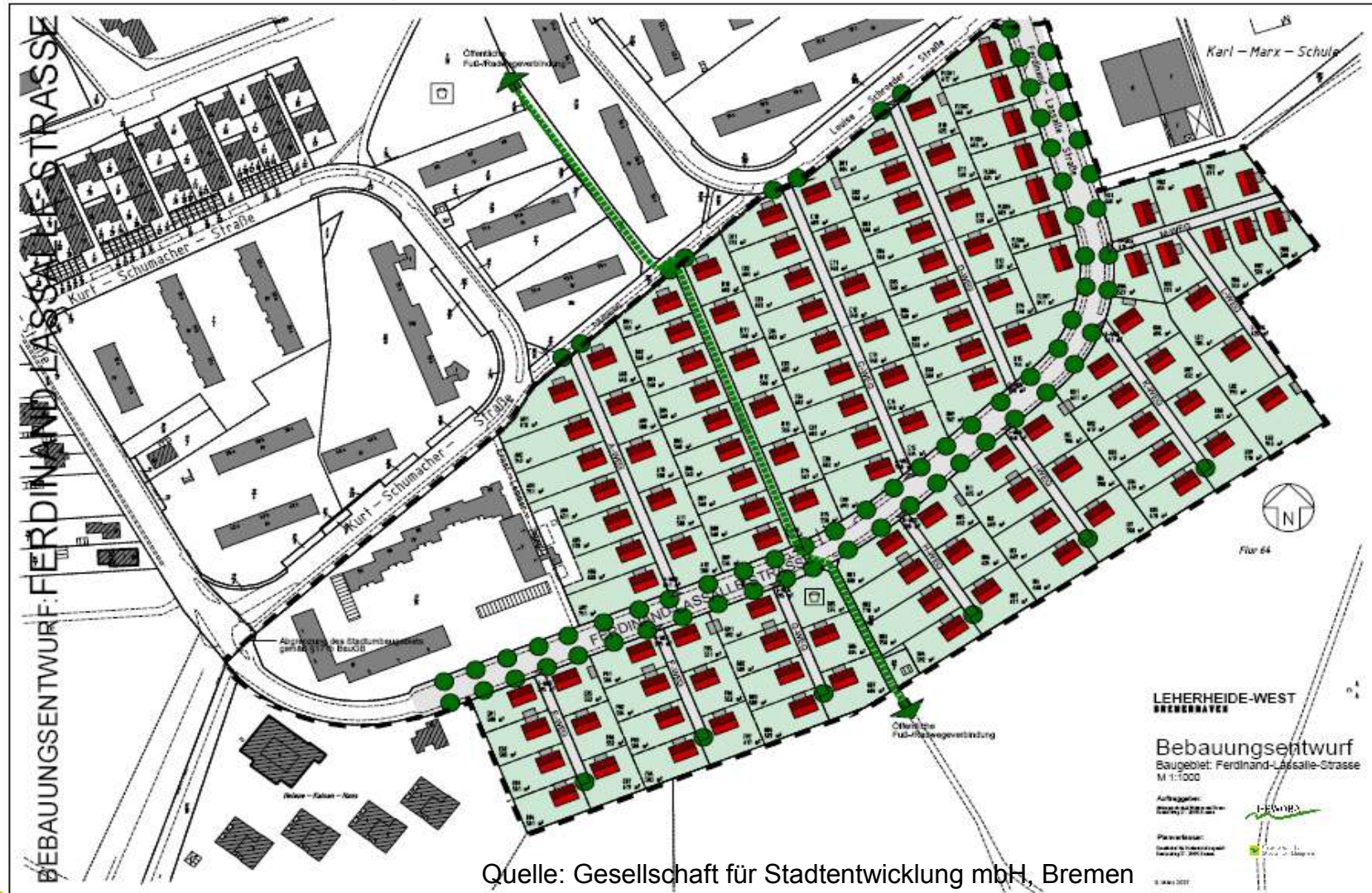
Abriss von 517 WE in den Jahren 2004-2007

Ersteigerung von zwangsverwalteten Beständen



- Ersteigerung der „Krause Bestände“ zum 19.10.2007 (114 WE)
- Entmietung von November 2007 bis Mai 2008
- Abriss ab Mai 2008

Baulandentwicklung auf den Abrissflächen



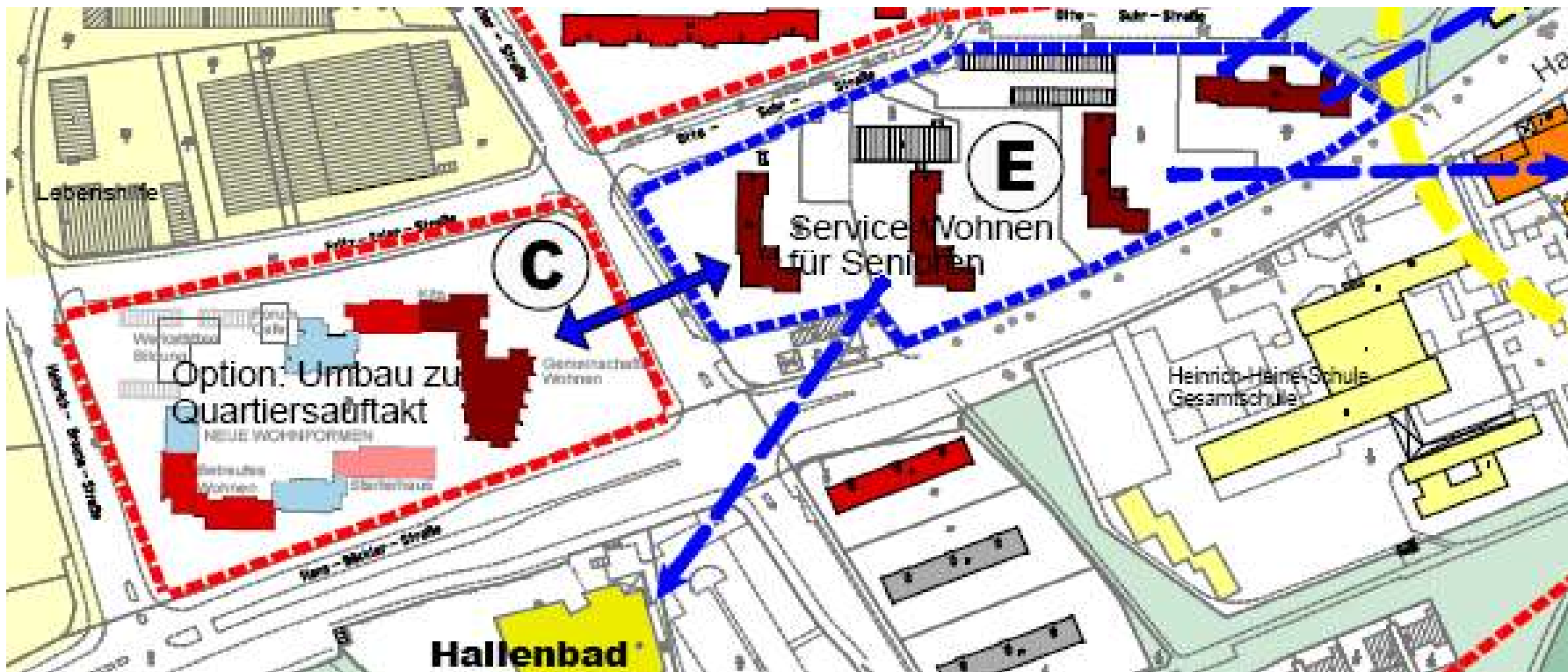
Quelle: Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen

Qualitative Aufwertung des Bestandes durch gezielte Investitionen



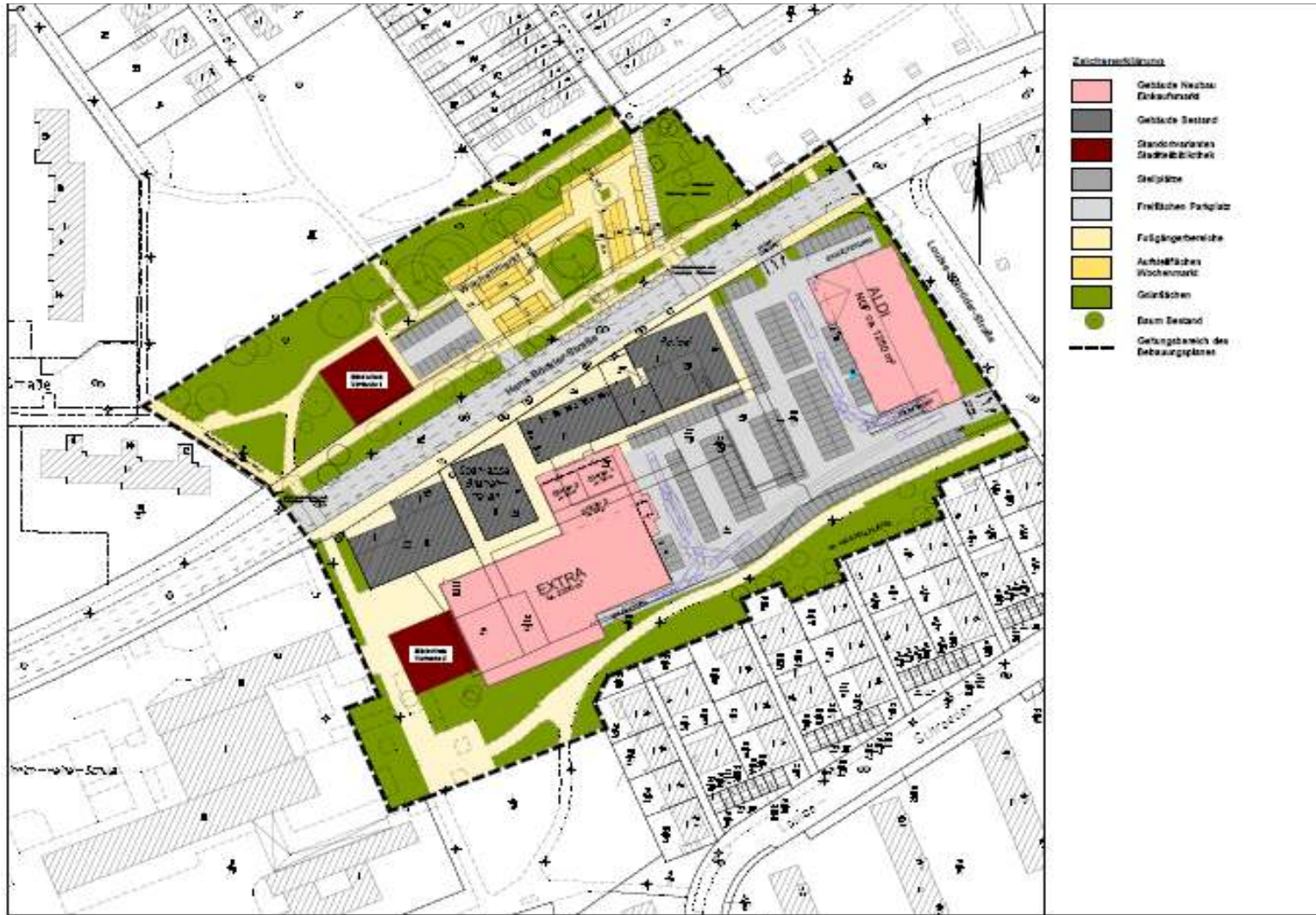
**Fassaden, Treppenhäuser, Bäder,
Balkone, Hauseingänge, Dächer,
Grünanlagen, Gehwege, etc.**

Erarbeitung des Themas Servicewohnen für Senioren in zentraler Lage im Ortsteil

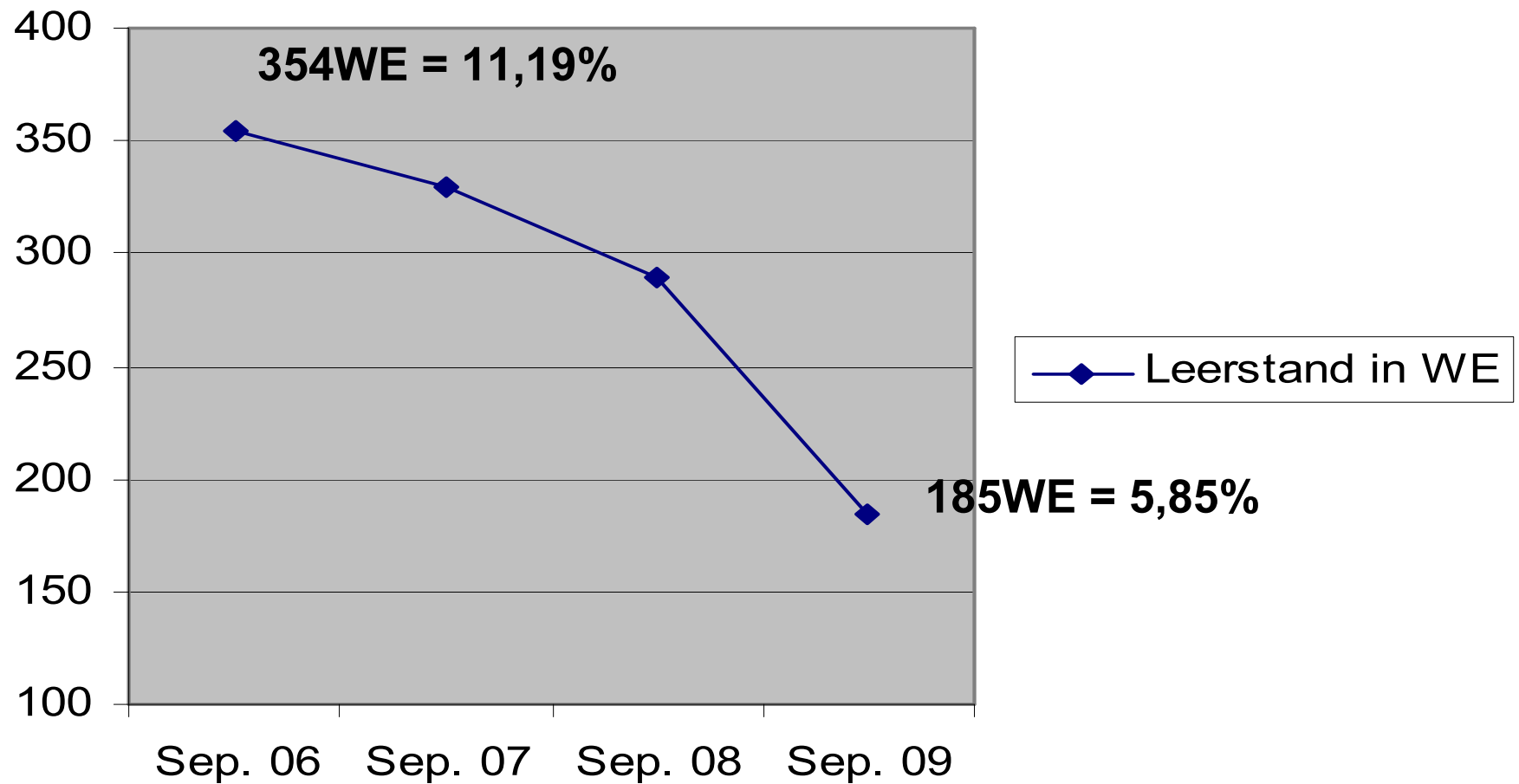


Quelle: Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen

Schaffung eines zukunftsfähigen Einzelhandelszentrums



Leerstandsentwicklung in Leherheide (ohne Abriss)



Zeit für Fragen !

