

Offshore-Windenergie

Chance für den Wohnstandort Bremerhaven

Endbericht Hamburg April 2012

Offshore-Windenergie

Chance für den Wohnstandort Bremerhaven

Endbericht Hamburg April 2012

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhalt

	Seite	
1	Hintergrund und Vorgehen	1
2	Perspektiven Bremerhavens - Entwicklung der Nachfrage und wirtschaftlicher Aufschwung	5
2.1	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	5
2.2	Wanderungsbewegungen	10
2.3	Wirtschaftliche Entwicklung und Rückgang der Arbeitslosigkeit in Bremerhaven	18
2.4	Entwicklung der Pendlerströme	21
2.5	Perspektiven der Offshore-Branche in Bremerhaven	26
2.6	Zwischenfazit: Perspektiven Bremerhavens	28
3	(Wohn-)Standortqualitäten Bremerhavens aus der Nachfrageperspektive	30
3.1	Methodisches Vorgehen	30
3.2	Struktur der Befragten	34
3.3	Derzeitige Wohnsituation	37
3.4	Fokus: Pendlerhaushalte	41
3.5	Umzugsabsichten und Wohnvorstellungen	42
3.6	Fokus: Bremerhaven aus der Nachfrageperspektive	46
3.7	Zwischenfazit	48
4	Bremerhavens schwieriger Wohnungsmarkt - Folgen eines sukzessiven Nachfragerückgangs	50
5	Fazit und Handlungsempfehlungen	55

Anhang

1 Hintergrund und Vorgehen

Ehemaliges Sorgenkind Westdeutschlands

Bremerhaven ist mit rund 116.000 Einwohnern die größte deutsche Nordseestadt. Die lagebedingt einseitig seeorientierte Wirtschaftsstruktur der Stadt erwies sich jedoch im Laufe tiefgreifender Strukturkrisen im Fischereigewerbe und im Schiffbau als fatal. Mit zwischenzeitlich rund 25 % Arbeitslosen und über 10 % Sozialhilfeempfängern war Bremerhaven lange Zeit das Sorgenkind unter den Großstädten Westdeutschlands.

Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen

Seit den 1980er Jahren hatte Bremerhaven mit den Begleiterscheinungen des wirtschaftlichen Strukturwandels und den in ihrer Folge einsetzenden Einwohnerverlusten zu kämpfen, die sich unter anderem durch hohe Wohnungsleerstände in der Stadt bemerkbar machten. Während sich Stadtentwicklung - insbesondere in Westdeutschland - bislang in erster Linie auf die Planung und Entwicklung neuer Gewerbe- und Wohnstandorte konzentrierte, musste sich Bremerhaven als eine der ersten Großstädte Westdeutschlands den komplexen sozialen und stadtplanerischen Herausforderungen stellen, die ein deutlicher Schrumpfungsprozess auslöst.

Mehrgleisige Strategie gegen den Niedergang

Bremerhaven stemmte diese Herausforderungen mit einer mehrgleisigen Strategie, die sowohl die wirtschaftliche Position und überregionale Ausstrahlung der Stadt verbessern als auch die Attraktivität Bremerhavens als Wohnstandort sichern sollte. Einerseits wurde mit den Havenwelten effektiv eine neue Schauseite am Hafen entwickelt, die neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze auch das Ziel verfolgt, überregional Touristen anzuziehen und das Image der Stadt zu verbessern. Parallel wird der Versuch unternommen, die inneren Stadtbereiche durch den Rückbau einzelner leerstehender Gebäude aufzuwerten und somit den Wohnstandort Bremerhaven langfristig zu stabilisieren und zu erhalten. Zudem schaffte die Stadt, insbesondere mit der Entwicklung der Überseehäfen, dem Container-Terminal und dem „Log InPort“ optimale Bedingungen für einen Aufschwung der

Hafenwirtschaft und der Logistikbranche. Seit 2005 setzt die Stadt Bremerhaven zudem mit der Ausweisung umfangreicher Gewerbeflächen am Luneort und auf der Luneplate sowie der kürzlich getroffenen Entscheidung für den Bau eines Offshore-Terminals verstärkt auf die Ansiedlungen von Unternehmen aus der Windkraft- und Logistikbranche.

Wirtschaftsfreundlichkeit trägt Früchte

Ende 2010 hat die „Wirtschaftswoche“ in ihrem Ranking der 100 größten Städte Deutschlands Bremerhaven bezüglich der wirtschaftlichen Dynamik auf Platz 9 verortet, hinsichtlich der Wirtschaftsfreundlichkeit sogar auf Platz 1. Das Engagement trägt Früchte: Seit einigen Jahren entfacht der Ausbau der Offshore-Windenergie-Branche in Bremerhaven einen neuen industriellen Aufschwung, der zahlreiche neue Arbeitgeber nach Bremerhaven zieht und neue Arbeitsplätze schafft. Eine Anfang 2011 veröffentlichte Studie beziffert die direkten Beschäftigungseffekte von Unternehmensansiedlungen auf den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen am Luneort, auf der Luneplate und am Flugplatz Nord im „base-case“ Szenario mit 7.100 Arbeitsplätzen bis 2040¹.

Zuzugspotenziale für den Wohnstandort Bremerhaven

Nach den Bevölkerungsverlusten der vergangenen Jahrzehnte birgt die Entwicklung des neuen Wirtschaftsstandbeins Zuzugspotenziale für den Wohnstandort Bremerhaven. Diese zu nutzen, setzt jedoch ein attraktives Wohnungsangebot in Bremerhaven voraus. Im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bremerhaven, des Stadtplanungsamts und des Arbeitskreises Wohnungswirtschaft ist GEWOS daher der Frage nachgegangen, wie bereits frühzeitig die Weichen gestellt werden können, um die Attraktivität Bremerhavens als Wohnstandort zu erhöhen. Konkret standen folgende Fragen im Zentrum der Untersuchung:

- Wie haben die derzeit bereits in der Windkraftbranche und anderen Branchen beschäftigten Mitarbeiter

¹ Prognos, 2011: Regionalwirtschaftliche Potenzialanalyse für ein Offshore Terminal Bremerhaven

ihre Wohnstandortwahl getroffen? Warum haben sie sich für bzw. gegen Bremerhaven entschieden?

- Welche kurz-, mittel- und langfristigen Absichten haben derzeit nach Bremerhaven pendelnde Arbeitnehmer? Wovon hängt ein möglicher Zuzug ab?
- Wie kann die Stadt Bremerhaven ihre Attraktivität als Wohnstandort für Beschäftigte der Windkraftbranche und anderer Branchen steigern? Welche Standorte und welche Wohnungsangebote sind gefragt?
- Wie kann die Stadt Bremerhaven bereits frühzeitig planerisch und konzeptionell auf die Bereitstellung eines attraktiven Wohnungsangebots für die Beschäftigten der neu angesiedelten Unternehmen hinwirken?
- Welche Schlussfolgerungen ergeben sich für die Wohnungswirtschaft in Bremerhaven?

**Mitarbeiter-
befragung in rele-
vanten Branchen**

Um die genannten Fragen zu beantworten, hat GEWOS eine Mitarbeiterbefragung bei Unternehmen der Windkraftbranche und anderen wichtigen Arbeitgebern in Bremerhaven durchgeführt. Die Informationen zur Wohnungsnachfrage und zur Standorteinschätzung wurden in Expertengesprächen mit Vertretern des Wohnungs- und Immobilienmarktes sowie des Stadtplanungsamtes verifiziert. Parallel führte GEWOS Expertengespräche mit Vertretern der genannten Branchen durch, um Planungen bezüglich des Standortausbaus, Nachfragekonditionen der potenziell zuziehenden Arbeitnehmer und Einschätzungen zum Wirtschafts- und Wohnstandort Bremerhaven zu erfragen. Parallel wurden Informationen der amtlichen Statistik, der Gutachterausschüsse sowie privatwirtschaftliche Veröffentlichungen zur Nachfrageentwicklung und zum Angebot auf dem Bremerhavener Wohnungsmarkt ausgewertet und aufbereitet.

Aufbau des Berichts

Der vorliegende Endbericht gliedert sich in vier Hauptabschnitte. Kapitel 2 legt Trends der Nachfrageentwicklung und der wirtschaftlichen Entwicklung Bremerhavens dar und wagt diesbezüglich einen Blick in die Zukunft.

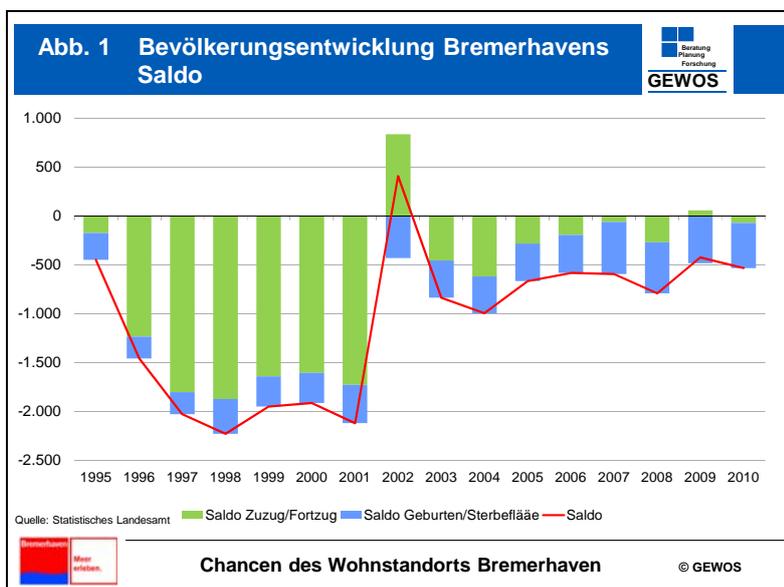
Kapitel 3 schafft einen Überblick über die Entwicklung des Wohnungsmarktes in den vergangenen Jahren und thematisiert spezifische Besonderheiten des Bremerhavener Wohnungsangebots. Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung werden in Kapitel 4 detailliert erläutert. Kapitel 5 stellt die quantitative und qualitative Wohnungsnachfrage dem derzeitigen Wohnungsangebot in Bremerhaven gegenüber und legt Schlussfolgerungen und konkrete Handlungsempfehlungen für die Stadt Bremerhaven sowie die örtliche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dar.

2 Perspektiven Bremerhavens - Entwicklung der Nachfrage und wirtschaftlicher Aufschwung

2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

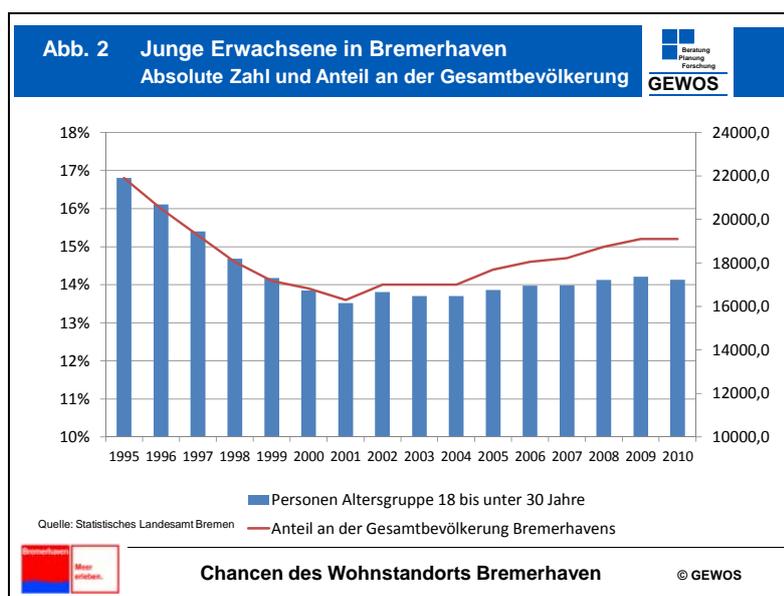
Ausgeglichene Wanderungsbilanz Infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels ist die Bevölkerungsentwicklung Bremerhavens bereits seit drei Jahrzehnten rückläufig. Vor allem in den späten 1990er Jahren verzeichnete die Stadt deutliche Wanderungsverluste, seit 2005/2006 haben sich Fort- und Zuzüge aber allmählich angeglichen und zu einer ausgeglichenen Wanderungsbilanz geführt (vgl. Abb. A1 im Anhang). Entscheidend für den derzeitigen Bevölkerungsrückgang ist vielmehr der Sterbeüberschuss von rund 400 Personen pro Jahr bis 2006 bzw. 500 Personen pro Jahr seit 2007 (vgl. Abb. A2 im Anhang).

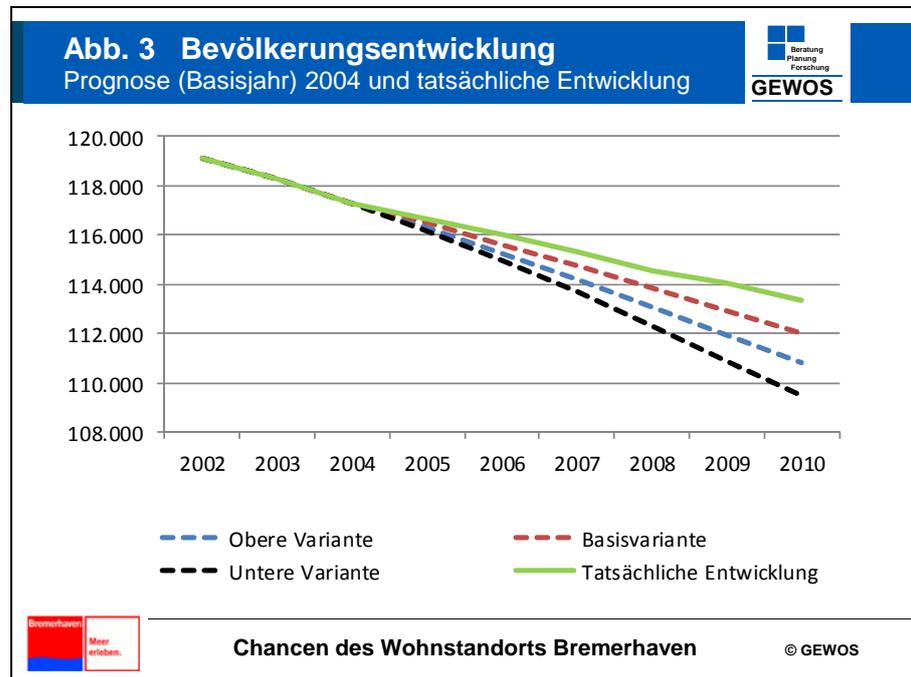
Verlangsamung der Bevölkerungsrückgänge In den letzten Jahren hat sich der Bevölkerungsverlust deutlich verlangsamt (vgl. Abb. 1). Mit der Aufwärtsbewegung der Bremerhavener Wirtschaft (vgl. 2.3) sowie gezielten wohnungsmarktbezogenen Anstrengungen, beispielsweise der gezielten Ausweisungen von Bauland im Stadtgebiet sowie ersten Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen, ist es der Stadt gelungen, die Anfang des neuen Jahrtausends noch sehr hohe Abwanderung gegenüber dem angrenzenden Landkreis Cuxhaven deutlich zu verringern. So hat beispielsweise die STÄWOG mit Unterstützung des Magistrats und des Senats der Freien Hansestadt Bremen Mietwohnungen abgerissen und die Flächen neu erschlossen, um Einfamilienhausgrundstücke zu schaffen. Allerdings zogen in den letzten Jahren immer noch mehr Menschen aus Bremerhaven fort als zu.



Zahl und Anteil junger Erwachsener in Bremerhaven nimmt zu

In den vergangenen Jahren zeichnet sich zudem eine positive Entwicklung hinsichtlich des Anteils und der absoluten Zahl der Einwohner in der Altersgruppe von 18 bis 30 Jahren ab (vgl. Abb. 2). Diese Tendenz legt die Schlussfolgerung nahe, dass die Stadt Bremerhaven an Attraktivität als Ausbildungs-, Studien- und Arbeitsort für junge Einwohner gewonnen hat. Die absolute Zahl der jungen Menschen in der Stadt nahm sogar trotz Bevölkerungsrückgängen insgesamt erkennbar zu.



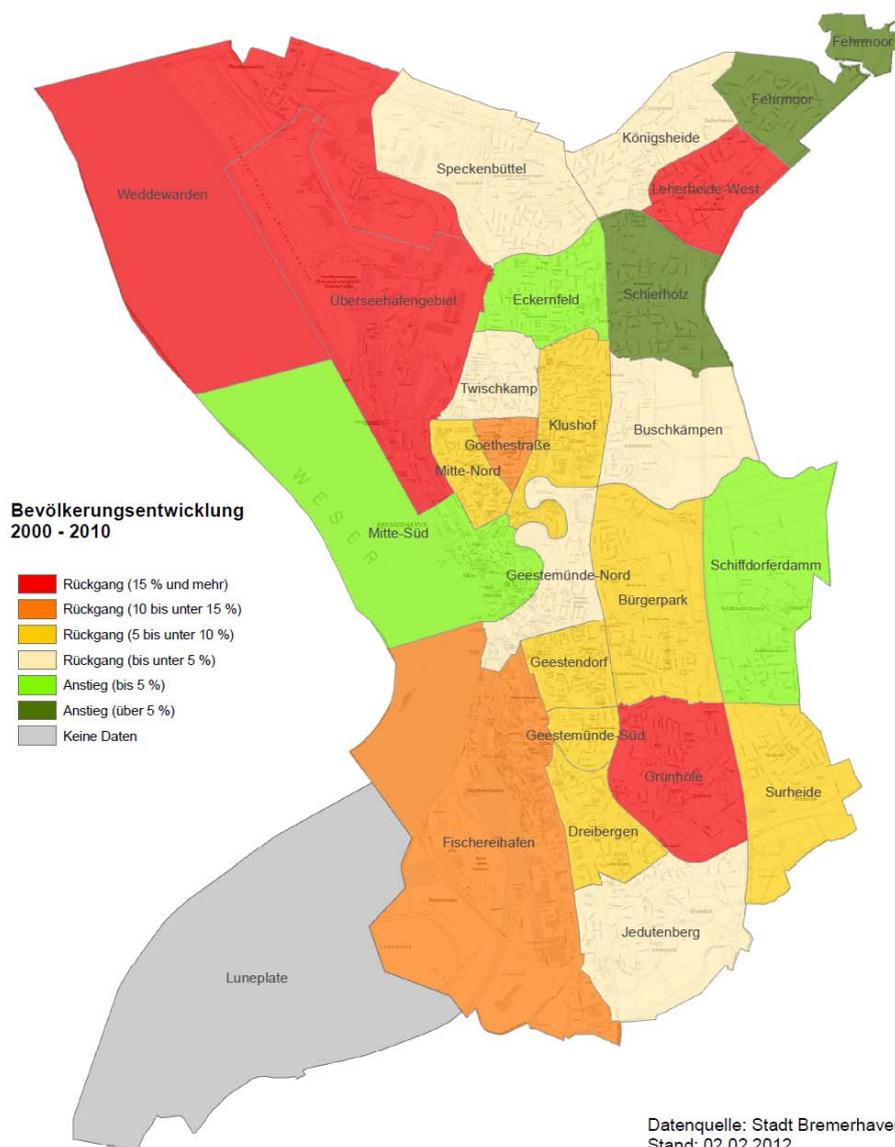


**Bevölkerungs-
entwicklung posi-
tiver als erwartet**

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bremerhaven verläuft positiver als erwartet. Dies verdeutlicht der Vergleich der prognostizierten Entwicklung mit der tatsächlichen Entwicklung. Vor dem Hintergrund der massiven Bevölkerungs- und Arbeitsplatzverluste Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre hat GEWOS im Jahr 2005 eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erstellt (Basisjahr 2004). Aus heutiger Perspektive ist festzuhalten, dass selbst die Obere Prognosevariante 2005 eine Bevölkerungszahl ausweist, die unter der tatsächlichen Entwicklung liegt. Im Vergleich zur Basisvariante leben im Jahr 2010 2.500 Menschen mehr in Bremerhaven als im Jahr 2005 erwartet. Diese positive Entwicklung ist maßgeblich auf die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen - unter anderem aus der Windenergiebranche - sowie auf die massiven Investitionen in Bremerhaven Mitte zurückzuführen.

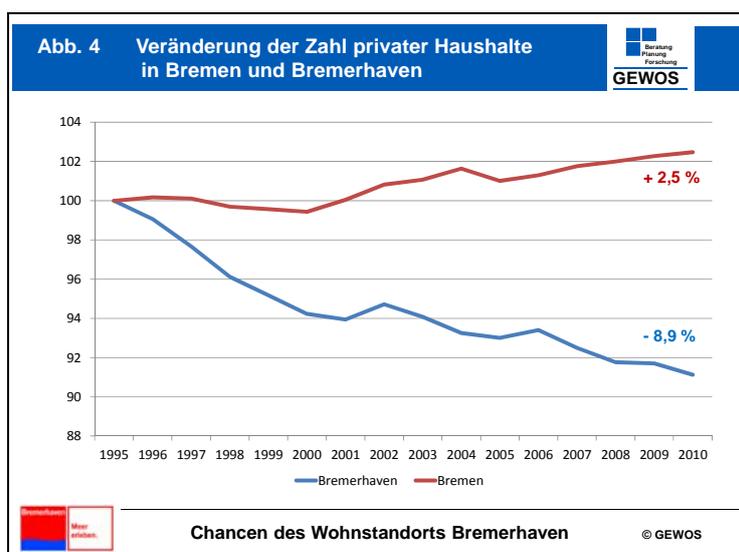
Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung Die Einwohnerentwicklung ist in den Stadtteilen Bremerhavens in den letzten 10 Jahren sehr unterschiedlich verlaufen. Während die Einwohnerzahl in Schierholz und Fehrmoor deutlich gestiegen ist, weisen die Stadtteile Leherheide-West und Grünhöfe Bevölkerungsrückgänge von über 15 % auf (vgl. Karte 1).

Karte 1 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010



Rückgang der Privathaushalte

Entscheidend für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist weniger die Bevölkerungszahl als die Zahl der privaten Haushalte, die als Nachfrager auftreten. Seit Jahren setzt sich in Deutschland eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Diese ist auf die Alterung der Bevölkerung, aber auch auf altersunabhängige Veränderungen im Zusammenleben der Menschen zurückzuführen. In der Konsequenz geht die Zahl der privaten Haushalte in Bremerhaven weniger stark zurück als die Bevölkerung. Im Vergleich mit Bremen sind allerdings erhebliche Unterschiede festzustellen. Im Zeitraum von 1995 bis 2010 war in Bremerhaven ein Rückgang der wohnungsmarktrelevanten Haushalte² um 8,9 % festzustellen, die Zahl der Haushalte in Bremen stieg zur selben Zeit um 2,5 % an³ (vgl. Abb. 4).



² Um die Situation auf den Wohnungsmärkten marktnah darzustellen, werden in GEWOS-Prognosen auch spezielle Nachfragergruppen – wie z. B. die Personen mit Nebenwohnsitz – einbezogen, die in der amtlichen Statistik sonst nicht berücksichtigt werden. Andererseits werden Personen, die keinen Wohnraum nachfragen – wie beispielsweise Einwohner in vollstationärer Dauerpflege – nicht berücksichtigt. GEWOS arbeitet daher mit den Kenngrößen „wohnungsmarktrelevante Nachfrage (Haushalte)“ und „wohnungsmarktrelevantes Angebot (Wohneinheiten)“.

³ Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung und der wohnungsmarktrelevanten Haushalte: GEWOS, 2010: Wohnungsmarktentwicklung in Niedersachsen und Bremen bis 2025

2.2 Wanderungsbewegungen

Datengrundlage: „MESO System“

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Wanderungsbewegungen analysiert. Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse zu den Wanderungsbewegungen stammen aus dem Melderegister der Stadt Bremerhaven. Um jährliche Schwankungen zu glätten, wurden Durchschnittswerte der Jahre 2008 bis 2010 gebildet. Die Auswertung der MESO-Daten lässt Aussagen zu den Außenwanderungen zu. Die Außenwanderung ist in diesem Fall als Wanderung von einem Stadtteil in einen anderen sowie über die Stadtgrenzen Bremerhavens hinaus definiert. Die Daten liegen auf Stadtteilebene vor und konnten entsprechend kleinräumig ausgewertet werden.

Wanderungsverluste gegenüber Umland

...

Enge Wanderungsverflechtungen verbinden die Stadt Bremerhaven mit ihrem direkten Umland im Landkreis Cuxhaven sowie den Städten Cuxhaven, Bremen und Hamburg⁴. Starke Wanderungsverluste verzeichnete Bremerhaven insbesondere gegenüber den umliegenden ländlichen Gemeinden Schiffdorf, Langen und Loxstedt, die besonders für Haushalte mit Eigentumswunsch eine attraktive Alternative zu Bremerhaven darstellen (vgl. Karte 1). Im Zeitraum 2008 bis 2009 betrug der Wanderungsverlust gegenüber der Gemeinde Langen durchschnittlich 137 Personen, gegenüber Schiffdorf 114 Personen und gegenüber Loxstedt 75 Personen.

... und gegenüber Bremen

Im Vergleich zu den direkten Umlandgemeinden sind die Wanderungsverluste gegenüber den naheliegenden Großstädten vergleichsweise moderat: Gegenüber der Hansestadt Hamburg weist Bremerhaven im Jahr 2009 einen negativen Wanderungssaldo von 51 Personen, gegenüber Hannover von 30 Personen auf. Eine deutlich stärkere Abwanderung ist jedoch gegenüber der Partnerstadt Bremen festzustellen (negativer Saldo von 126 Personen im Jahr 2009).

⁴ Vgl. Karte 1 ‚Überregionaler Wanderungssaldo‘ im Anhang

**Wanderungs-
gewinne**

Deutliche Wanderungsgewinne kann Bremerhaven dagegen aus Cuxhaven und Nordholz sowie aus dem „zweiten Ring“ der Umlandgemeinden, insbesondere im Süden Bremerhavens, verbuchen. Allein aus Cuxhaven sind im Jahr 2009 70 Personen mehr nach Bremerhaven gezogen als fortgezogen.

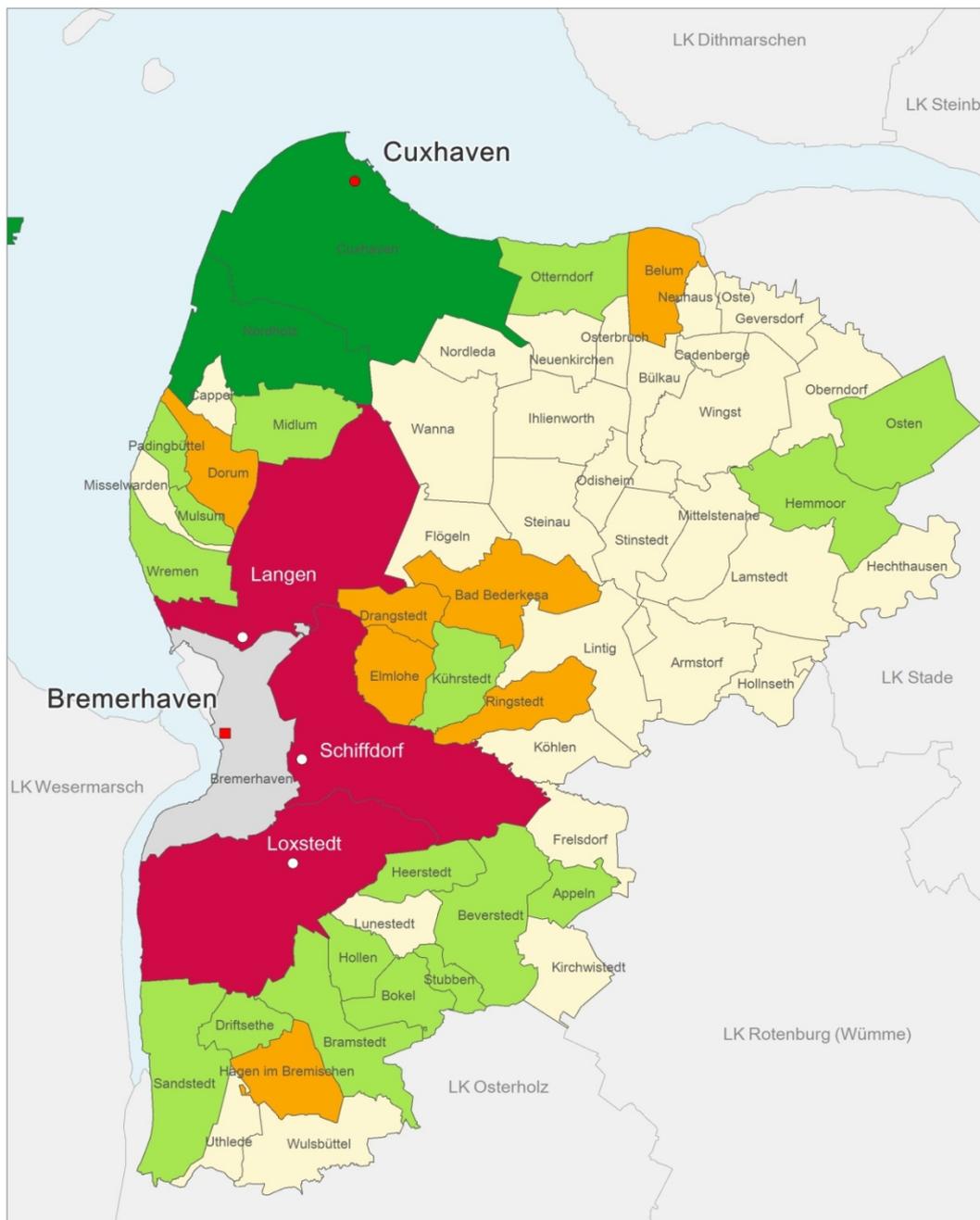
**Leherheide-West,
Mitte-Süd und
Bürgerpark beliebt**

Karte 2 weist die von Außenwanderung profitierenden und die verlierenden Stadtteile innerhalb Bremerhavens aus. Eine deutlich positive Außenwanderungsbilanz wies im Jahr 2009 Leherheide-West auf, ebenso wie Mitte-Süd und der Bürgerpark. Unter einer starken Abwanderung leidet dagegen der Leher Stadtteil Klushof, der allein 2009 113 Einwohner verlor. Auch die Nachbarstadtteile Twischkamp und Goethestraße sowie in geringem Maße Schierholz und Jedutenberg zählten zu den Verlierern.

**Jüngere zieht es
ins Zentrum**

Die Karten 3 bis 5 weisen die Stadtteile aus, die von innerstädtischen und über die Stadtgrenzen hinausgehende Wanderungen profitieren bzw. Einwohnerrückgänge verzeichnen. Im Ergebnis zeigen sich je nach Altersgruppe sehr unterschiedliche Präferenzen für bestimmte Stadtteile. Jüngere Haushalte zieht es verstärkt in die zentraleren Stadtteile Mitte-Nord und -Süd, Geestemünde-Nord und Geestendorf, weniger zentrale Stadtteile wie Jedutenberg, Fehmoor, Eckernfeld und Königsheide weisen dagegen negative Bilanzen auf. Im mittleren Alter von 31 bis 50 Jahre sind eben diese zentralen Gebiete weniger nachgefragt, eine deutliche Abwanderung von rund 50 Personen im Jahr 2009 ist beispielsweise für die Stadtteile Mitte-Nord und Geestendorf festzustellen. Bei älteren Bremerhavenern sind Eckernfeld, Geestemünde-Süd und Mitte-Süd besonders beliebt, während die zentralen Lagen, insbesondere in Lehe, durch eine Abwanderung dieser Personengruppe gekennzeichnet sind.

Karte 2 Wanderungssaldo Bremerhaven - Landkreis Cuxhaven



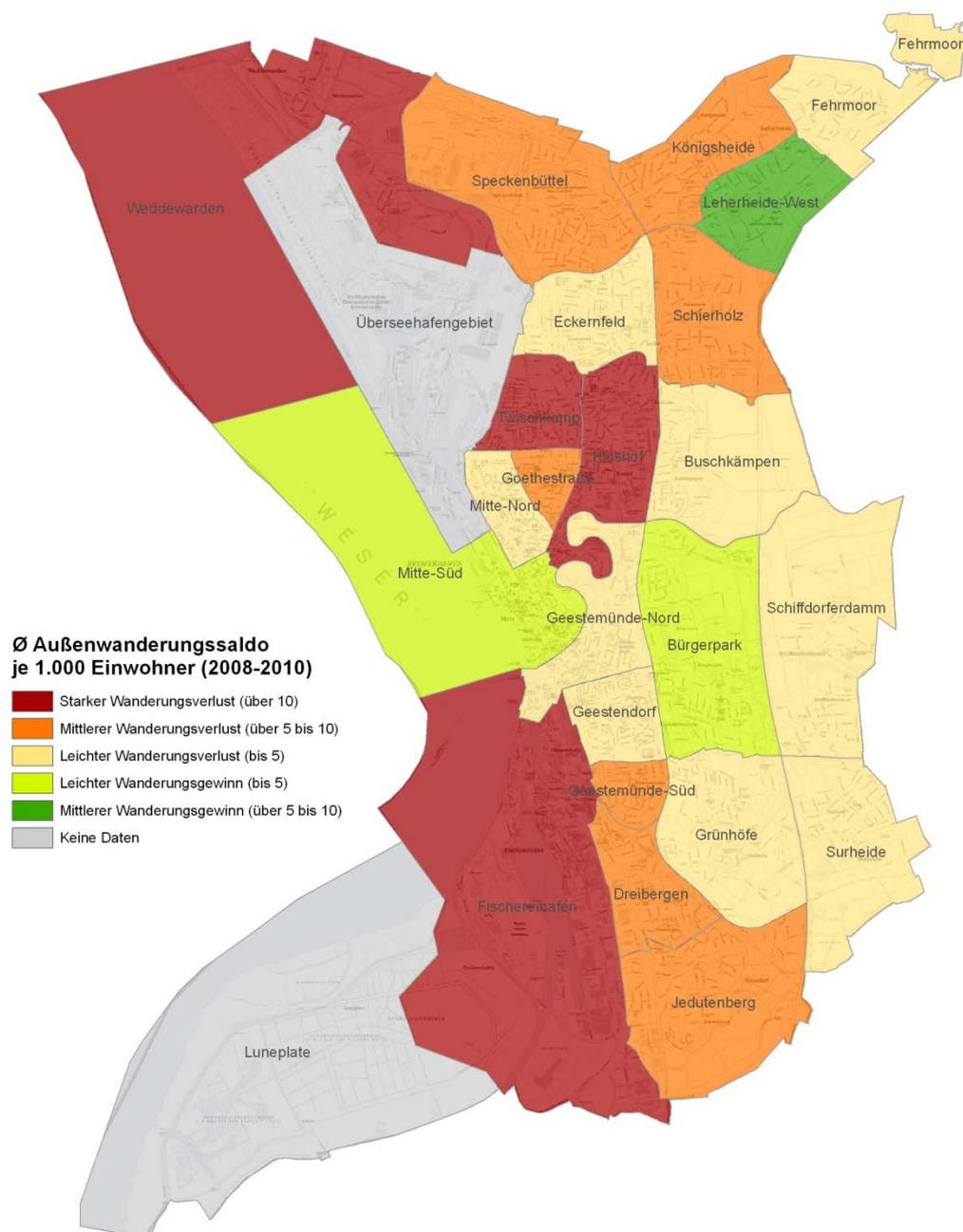
Ø Wanderungssaldo (2008-2009)

- Starke Wanderungsverluste (50 und mehr)
- Leichte Wanderungsverluste (2 bis unter 10)
- Ausgeglichene Wanderungsbilanz
- Leichte Wanderungsgewinne (2 bis unter 10)
- Mittlere Wanderungsgewinne (10 und mehr)

© GEWOS

Stand: 01.12.2011
Datenquelle: Stadt Bremerhaven

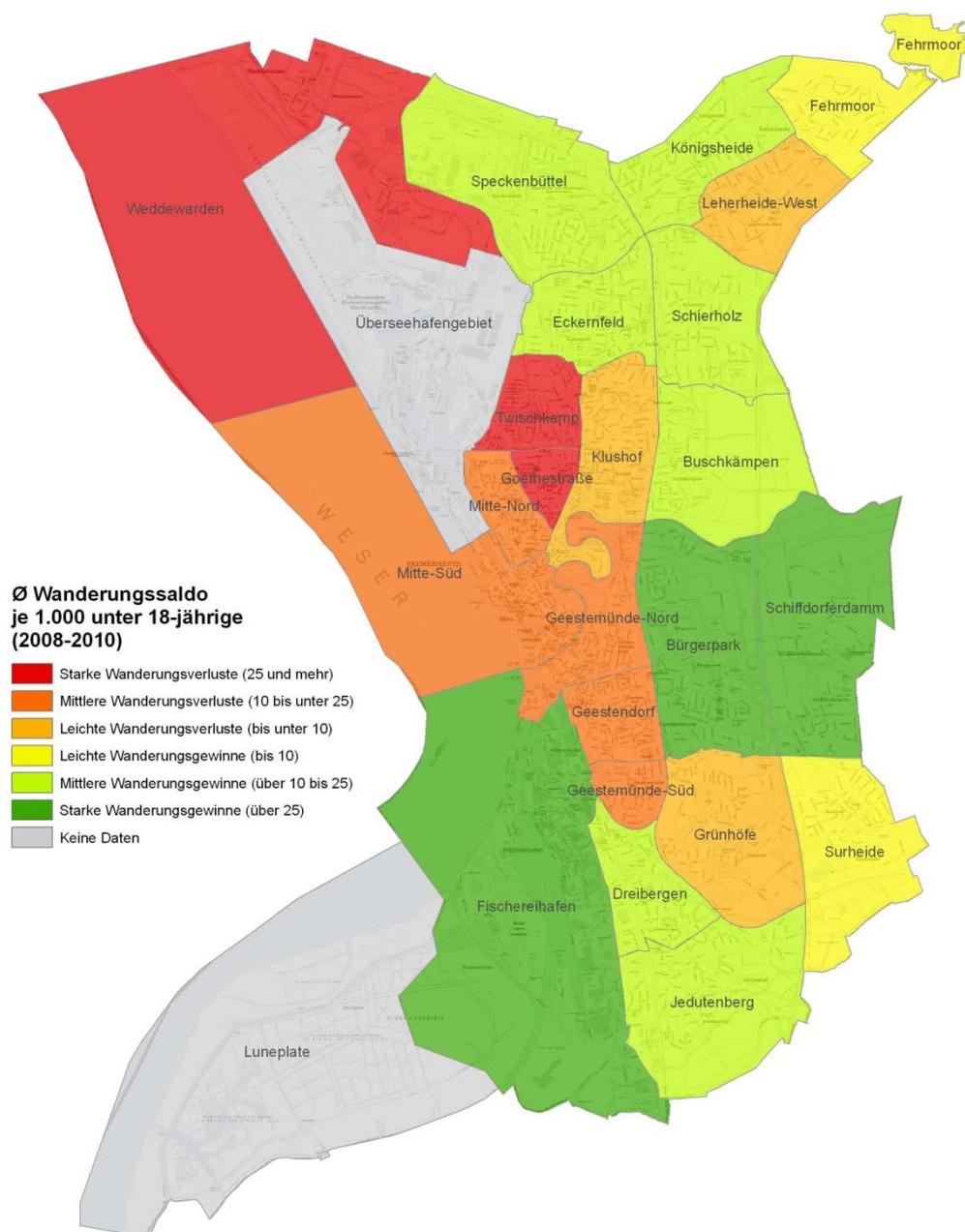
Karte 3 Außenwanderungssaldo auf Stadtteilebene



Datenquelle: Stadt Bremerhaven
Stand: 02.12.2011

Anmerkung: Differenz aus Zuzug und Fortzug in bzw. aus den Stadtteilen in bzw. aus andere Bundesländer (inkl. Bremen)

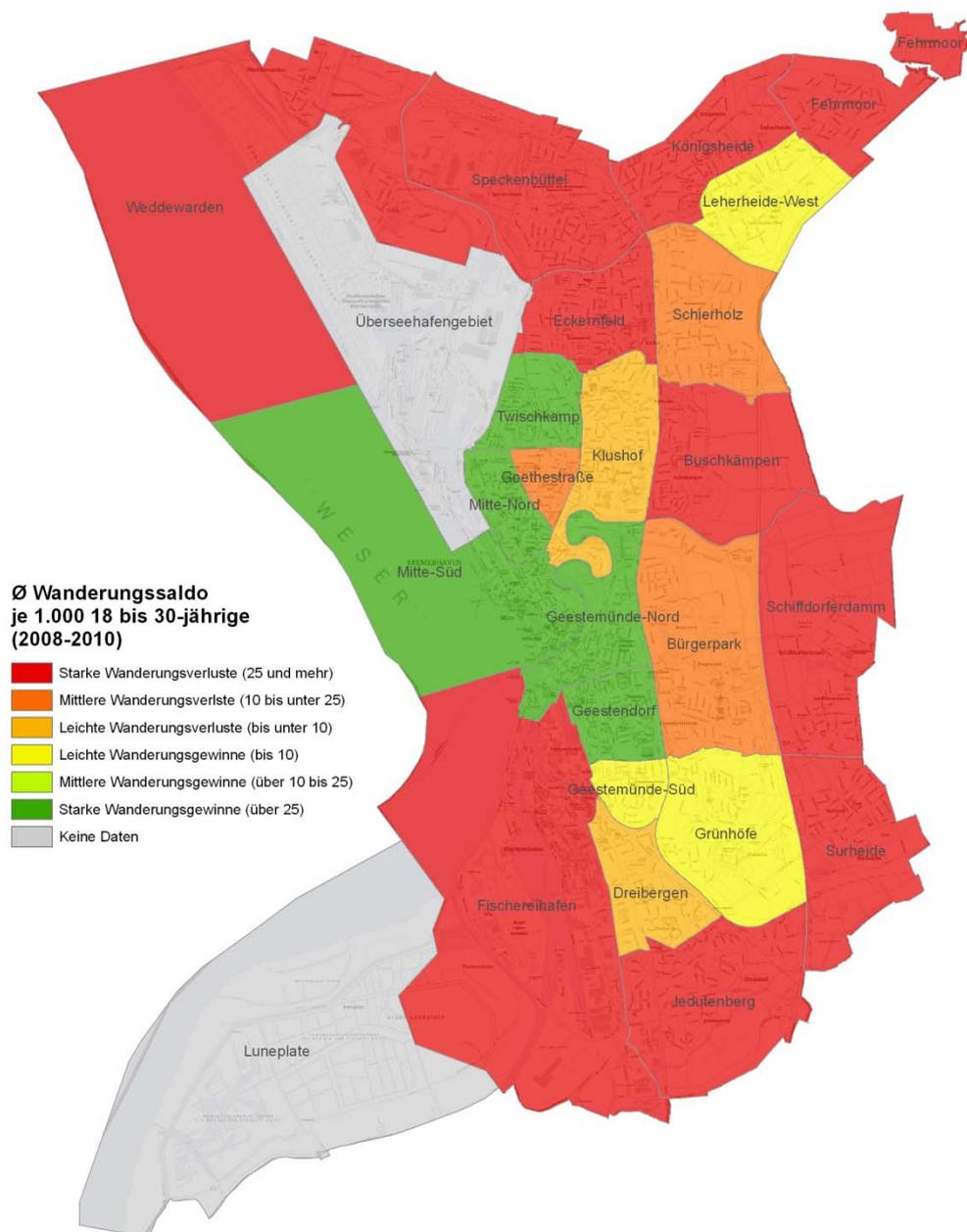
Karte 4 Wanderungen der unter 18-Jährigen innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus



Datenquelle: Stadt Bremerhaven
Stand: 12.12.2011

Anmerkung: Differenz aus Zuzug und Fortzug, Innerstädtisch sowie über die Stadtgrenzen

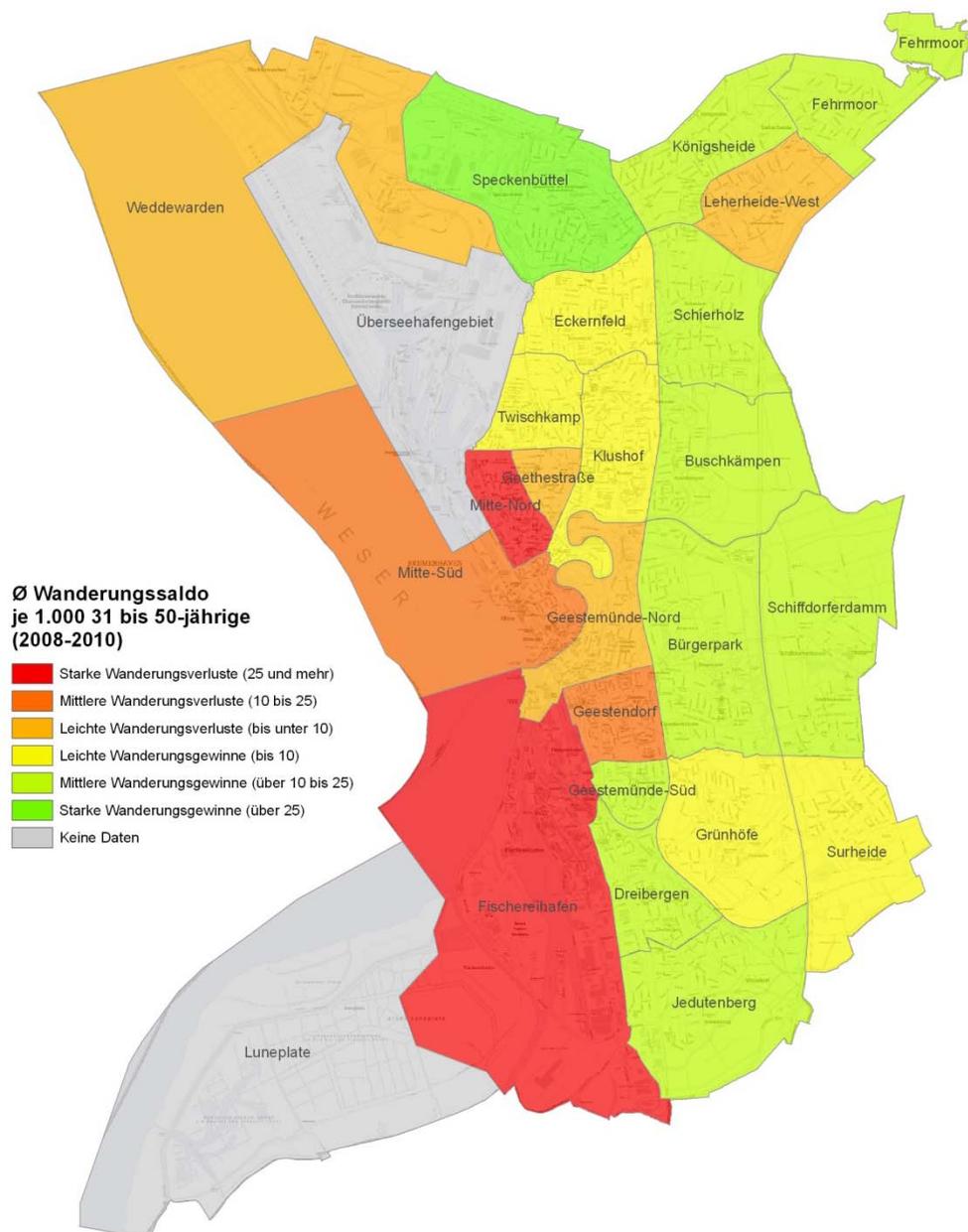
Karte 5 Wanderungen der 18- bis 30 Jährigen innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus



Datenquelle: Stadt Bremerhaven
Stand: 12.12.2011

Anmerkung: Differenz aus Zuzug und Fortzug, Innerstädtisch sowie über die Stadtgrenzen

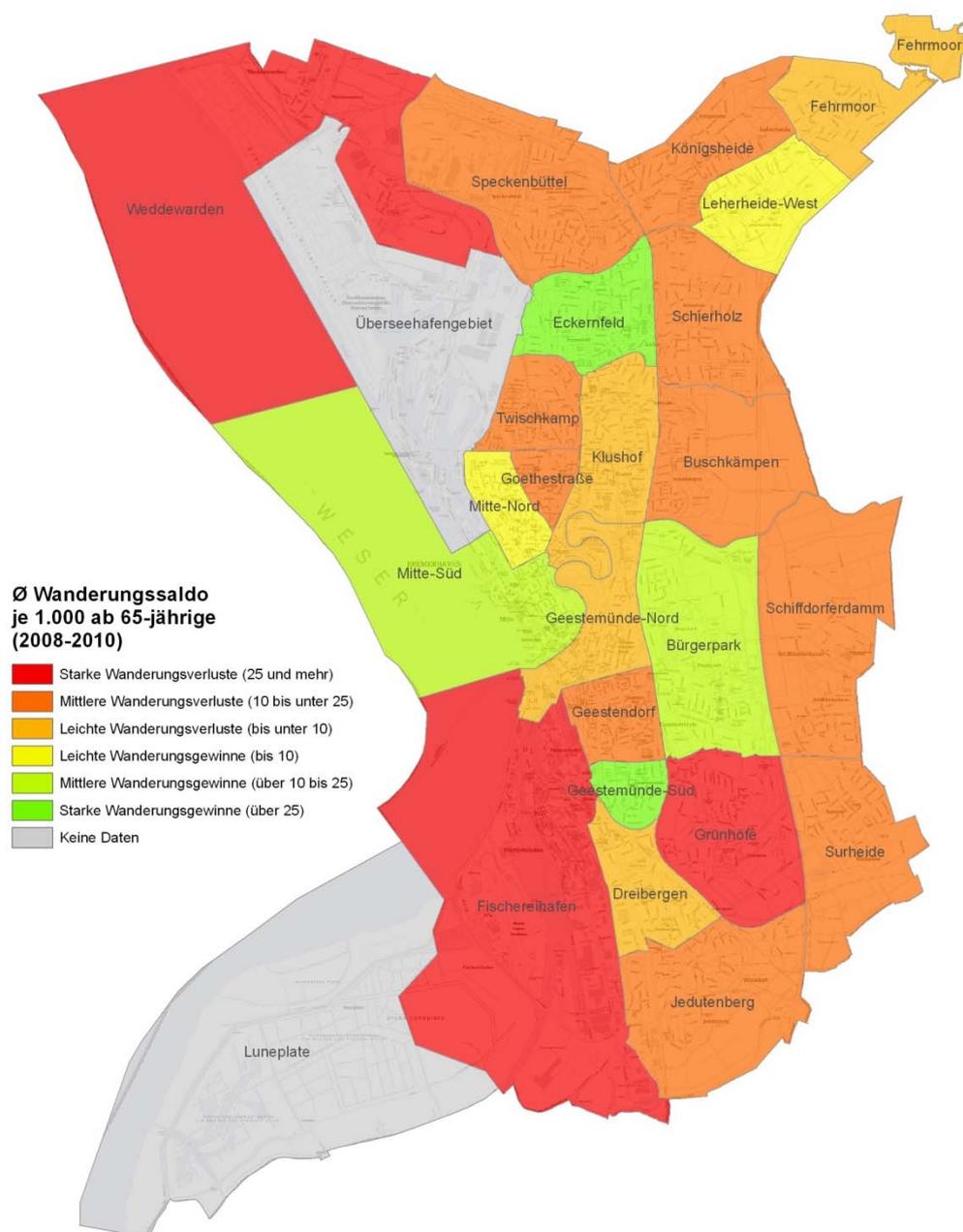
Karte 6 Wanderungen der 31- bis 50-Jährigen innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus



Datenquelle: Stadt Bremerhaven
Stand: 12.12.2011

Anmerkung: Differenz aus Zuzug und Fortzug. Innerstädtisch sowie über die Stadtgrenzen

Karte 7 Wanderungen der ab 65-Jährigen innerhalb der Stadt und über die Stadtgrenzen hinaus



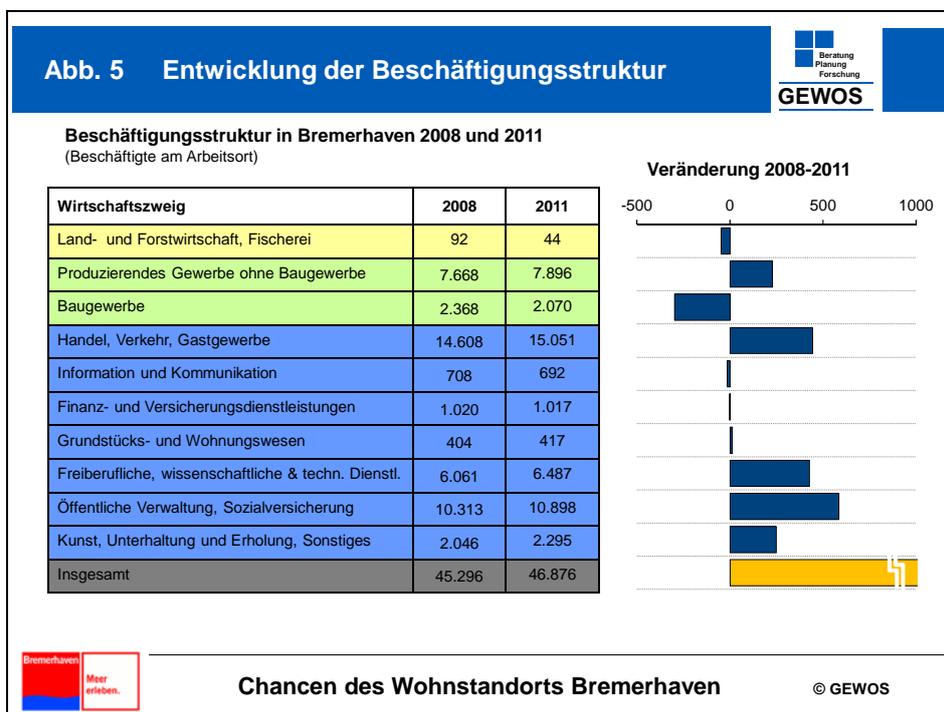
Datenquelle: Stadt Bremerhaven
Stand: 12.12.2011

Anmerkung: Differenz aus Zuzug und Fortzug. Innerstädtisch sowie über die Stadtgrenzen

2.3 Wirtschaftliche Entwicklung und Rückgang der Arbeitslosigkeit in Bremerhaven

Strukturwandel, ... Wegen seiner Nähe zum Wasser war Bremerhaven naturgemäß schon immer stark von maritimen Branchen abhängig, die in besonderem Maße dem internationalen Wettbewerbsdruck und erheblichen konjunkturellen Schwankungen unterlagen. Der Niedergang der Fischereiindustrie Ende der 1960er Jahre und die Werftenkrise in den 1980er und 1990er Jahren in Verbindung mit dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte Anfang der 1990er Jahre hatte eine entsprechend tiefgreifende und langwierige Strukturkrise, massive Arbeitsplatzverluste, Bevölkerungsrückgänge und entsprechende Konsequenzen für andere Branchen zur Folge. Parallel zu deutlichen Einwohnerverlusten nahm der Anteil der Erwerbslosen stetig zu und erreichte 2005 seinen Höchststand von 26 %.

... neue Initiativen und Schwerpunkte Durch gezielte Förderung und mutige Investitionen in neue, aber auch in traditionelle Branchen konnte diese Entwicklung in den letzten Jahren gestoppt und eine Trendumkehr eingeleitet werden. Mit der Entwicklung der Havenwelten mit Kreuzfahrtterminal, Klimahaus, Zoo am Meer, Auswandererhaus und Schifffahrtsmuseum ist am Weserufer ein Tourismusmagnet entstanden, der derzeit bereits mehr als zwei Millionen Besucher pro Jahr anzieht. Dies drückt sich auch in einer gestiegenen Zahl an Beschäftigten im Gastgewerbe aus (vgl. Abb. 5). Aus der Fischverarbeitung wurde eine moderne Lebensmittelindustrie mit Unternehmen wie Deutsche See, Fischmanufaktur und Frosta. Bis zum Einsetzen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde die Trendwende in erster Linie von der erfolgreichen Entwicklung der Hafenwirtschaft getragen, die von der Globalisierung und der Exportstärke Deutschlands profitierte. Zwischen 1999 und 2008 hatte sich der Umschlag mehr als verdoppelt.



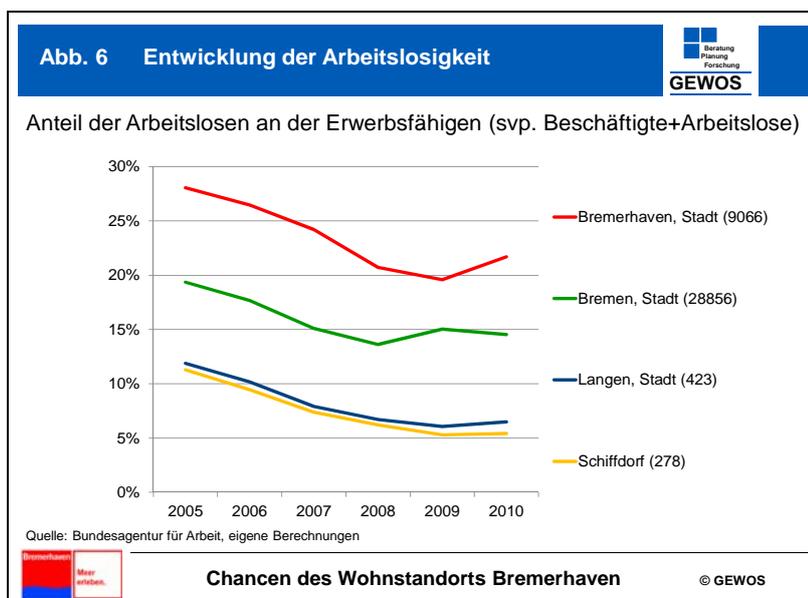
**Zugferd
Windenergie**

Der zweite Wachstumsmotor ist die Offshore-Windenergie, die aufgrund der guten Standortbedingungen Bremerhavens bereits seit dem Jahr 2003 vom Land Bremen massiv gefördert wird. Die Nähe zu den Offshore-Windparks, der Zugang zu seeschifftiefem Wasser und die großen verfügbaren Nutzungsflächen, die in unmittelbarer Nähe zur Kaje liegen, bilden optimale Voraussetzungen. Mit der Einrichtung des Studiengangs Windenergie und der Gründung der Forschungs- und Koordinierungsstelle Windenergie (fk-wind) an der Hochschule Bremerhaven, der Gründung des Fraunhofer Instituts für Windenergie und Energiesystemtechnik (IWES) sowie des Rotorblattkompetenzzentrums ist es Bremerhaven gelungen, ein Cluster der deutschen Windenergieforschung in Bremerhaven aufzubauen. Auf den neu entwickelten Flächen am südlichen Fischereihafen haben sich bedeutende Produzenten wie RePower Systems AG, PowerBlades GmbH, WeserWind GmbH und Multibrid GmbH niedergelassen. Nach Schätzungen der Windenergie Agentur Bremerhaven/Bremen e.V. (WAB) sind derzeit direkt oder in der Zulieferindustrie rund 2.000 Beschäftigte in Bremerhaven in der Branche

tätig - mit stark steigender Tendenz.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Zusammen mit dem Aufschwung der Hafenwirtschaft machen sich diese Beschäftigungsgewinne in der Arbeitslosenstatistik deutlich bemerkbar: Seit dem Höchststand der Arbeitslosigkeit in Bremerhaven im Jahr 2005 (Arbeitslosenquote 23,7 %) ist die Zahl der Arbeitslosen von rund 12.700 auf 9.050 im Jahr 2010 gesunken, die Arbeitslosenquote ist parallel um über 7 Prozentpunkte zurückgegangen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist seit 2005 um über 10 % auf 46.050 angestiegen.



Deutlich rückläufiger Anteil der Arbeitslosen ...

Da die aktuellen Arbeitslosenquoten auf Gemeindeebene nicht verfügbar sind, wird zum Vergleich Bremerhavens mit umliegenden Gemeinden und der Stadt Bremen die Zahl der Arbeitslosen ins Verhältnis zu den Erwerbsfähigen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte + Arbeitslose) gesetzt (vgl. Abb. 6). Die ermittelten Zahlen sind in Relation zu den veröffentlichten Arbeitslosenquoten erhöht. Hintergrund ist die abweichende Berechnungsmethodik. Die Aussagekraft der Ergebnisse ist dadurch jedoch nicht eingeschränkt. Abb. 6 zeigt zunächst den deutlich erhöhten Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen in Bremerhaven gegenüber Bremen

und insbesondere gegenüber den Gemeinden Langen und Schiffdorf.

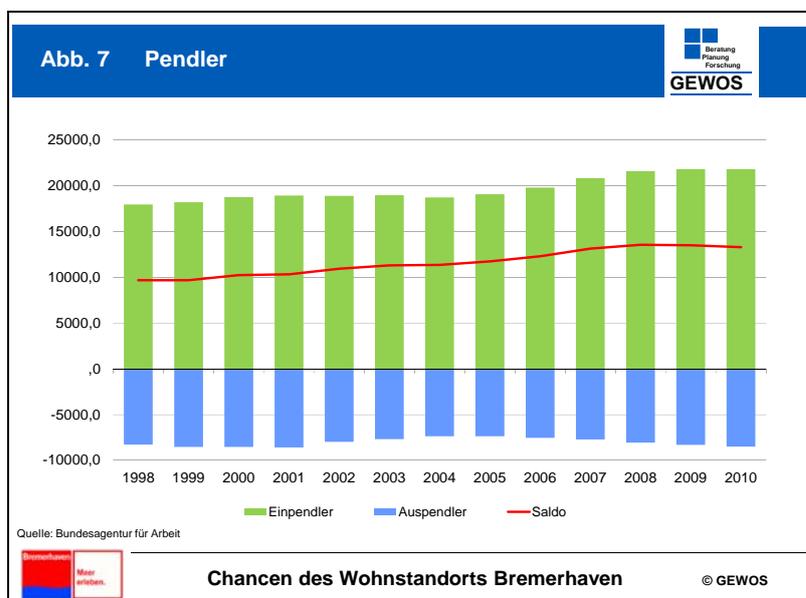
**... in Bremen,
Bremerhaven und
den umliegenden
Gemeinden**

Bis 2009 weisen alle Städte und Gemeinden einen rückläufigen Arbeitslosenanteil auf, besonders deutlich fällt dieser jedoch in Bremerhaven aus (- 9 Prozentpunkte). Im Jahr 2009 ist die Zahl der Transferleistungsbezieher nach SGB II in Bremerhaven jedoch nach den Angaben der Bundesagentur für Arbeit deutlich von rund 6.600 auf 7.800 Personen angestiegen.

2.4 Entwicklung der Pendlerströme

**Steigender
Pendlerverkehr ...**

Der wirtschaftliche Aufschwung in Bremerhaven ist am steigenden Pendlersaldo, insbesondere an der seit Anfang des neuen Jahrtausends deutlich gestiegenen Zahl der Einpendler abzulesen. Mit einem Einpendlerüberschuss von über 13.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2010 wird die Bedeutung Bremerhavens als Arbeitsmarktzentrum der Region deutlich.

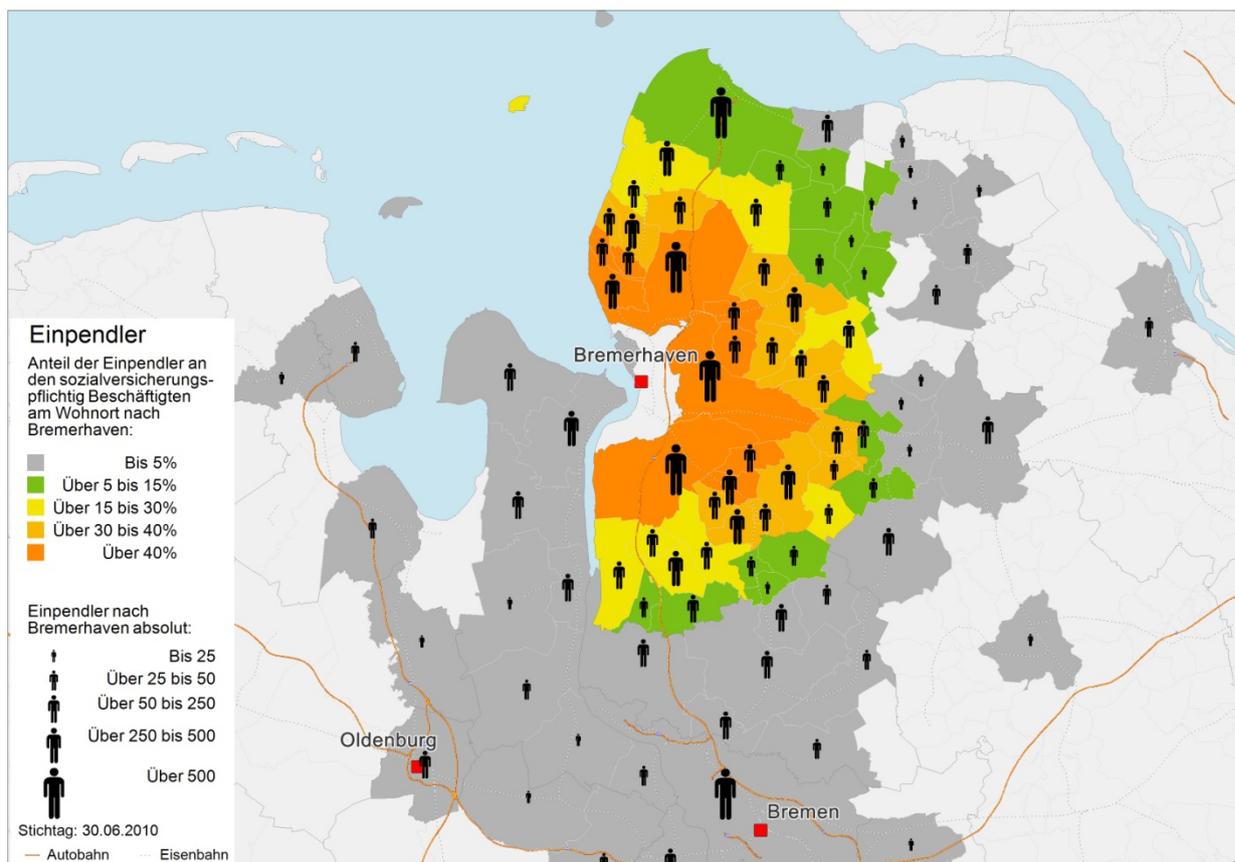


**... überwiegend
aus dem Landkreis
Cuxhaven**

Mit über 90 % wohnt der Großteil der Einpendler im Landkreis Cuxhaven. Einpendlerüberschüsse sind insbesondere gegenüber den umliegenden Gemeinden des ersten Rings sowie gegenüber Cuxhaven zu verzeich-

nen. Mehr als die Hälfte des Einpendlerüberschusses ist auf die direkt an Bremerhaven angrenzenden Gemeinden Langen, Schiffdorf und Loxstedt zurückzuführen, aus denen allein 9.350 Personen (Einpendlerüberschuss: 7.200 Personen) zur Arbeit nach Bremerhaven kommen. Die tatsächliche Zahl der Pendler liegt über den angegebenen Werten, die sich ausschließlich auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beziehen. Beamte und Selbstständige sind in den angegebenen Statistiken folglich nicht mit erfasst.

Karte 8: Anteil der Einpendler nach Bremerhaven an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort



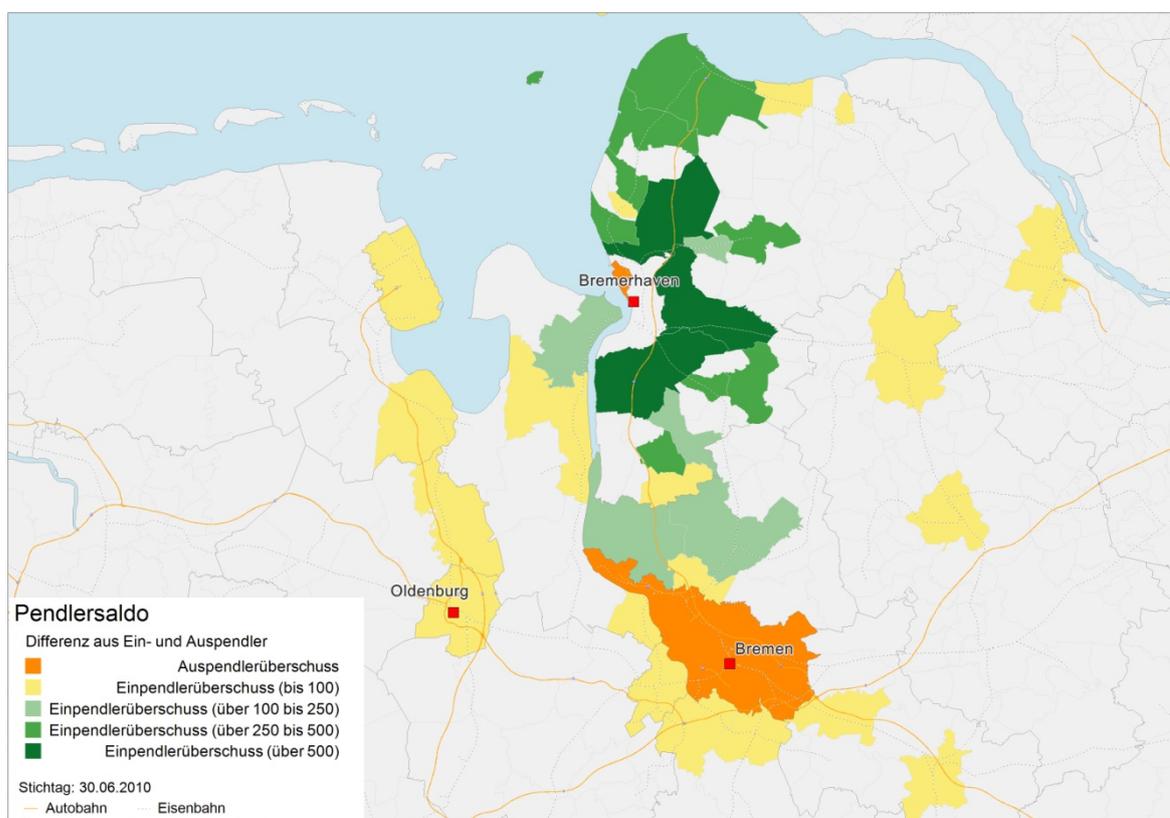
Datenbasis der

Die Daten zu den Pendlerverflechtungen stammen von

Bundesagentur für Arbeit	der Bundesagentur für Arbeit mit dem Stichtag 30.06.2010. Die Daten wurden auf Gemeindeebene ausgewertet. Als Einpendler sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten definiert, die ihren Arbeitsort in Bremerhaven und ihren Wohnort außerhalb Bremerhavens haben. Entsprechend sind Auspendler alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit dem Wohnort Bremerhaven und einen außerhalb Bremerhavens liegenden Arbeitsort. Um Aussagen über das relative Ausmaß der Pendlerverflechtungen machen zu können, wurden die Einpendlerzahlen auf die Beschäftigten der jeweiligen Wohnorte und die Auspendlerzahlen auf die Beschäftigten in Bremerhaven bezogen.
Bremerhaven ist Arbeitsmarktzentrum der Region	Die Bedeutung der umliegenden Gemeinden als Wohnstandort von Arbeitnehmern Bremerhavens wird in Karte 6 erkennbar. Sie weist den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den jeweiligen Gemeinden und die Anzahl der Pendler aus, die nach Bremerhaven pendeln. Jeweils über 40 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Gemeinden Langen, Schiffdorf und Loxstedt sowie kleineren Gemeinden wie Wremen oder Elmlohe arbeiten in Bremerhaven. Insgesamt führen im Jahr 2010 47 % der in Bremerhaven sozialversicherungspflichtig Beschäftigten täglich zur Arbeit in die Stadt. Seit 2000 ist die Einpendlerquote Bremerhavens deutlich von knapp 42 % auf 47 % angestiegen. Dies verdeutlicht, dass in erster Linie die Umlandgemeinden von der positiven Beschäftigungsentwicklung in Bremerhaven profitieren.
Zuzugspotenzial im direkten Umland	Der Anteil der in Bremerhaven beschäftigten und pendelnden Arbeitnehmer nimmt mit zunehmender Entfernung nach Bremerhaven ab (vgl. Karte 7). Das Zuzugspotenzial für die Stadt Bremerhaven befindet sich somit im direkten Umland der Stadt.
Negative Pendlersalden gegenüber Großstädten	Über die Grenzen des Kreises Cuxhaven hinweg bestehen nur quantitativ weniger bedeutende Pendlerverflechtungen, mit Ausnahme der nahe gelegenen Großstädte, insbesondere Bremen. Aus der Stadt Bremen pendeln

knapp 1.550 Personen nach Bremerhaven, 2.400 Bremerhavener haben ihren Arbeitsort in Bremen (Saldo: -850)⁵. Demgegenüber fallen die Pendlerverflechtungen gegenüber Hamburg (150 Ein- und 420 Auspendler) oder Oldenburg (110 Ein-, 130 Auspendler) kaum ins Gewicht.

Karte 9: Pendlersaldo Bremerhavens gegenüber den Städten und Gemeinden im weiteren Umkreis

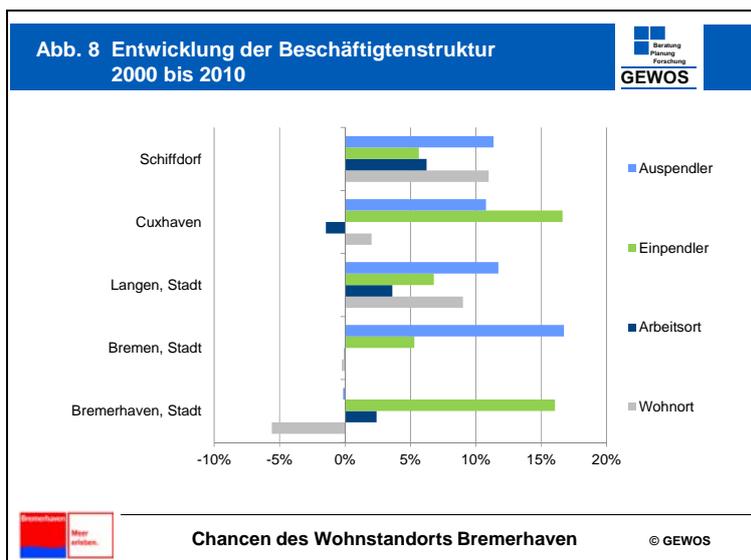


Bedeutung Bremerhavens als Wohnort sinkt

Von seiner wachsenden Bedeutung als Arbeitsort konnte Bremerhaven aber nicht in vergleichbarem Umfang als Wohnort profitieren - im Gegenteil. Während beispielsweise die Gemeinden Schiffdorf, Langen und Cuxhaven ihre Bedeutung als Wohnort im Zeitraum von 2000 bis 2010 bei zugleich steigenden Auspendlerzahlen zum Teil deutlich steigern konnten, weist Bremerhaven die entsprechend gegenteilige Entwicklung auf (vgl. Abb. 8). Während die Zahl der Einpendler und die Bedeutung

⁵ siehe Karten im Anhang

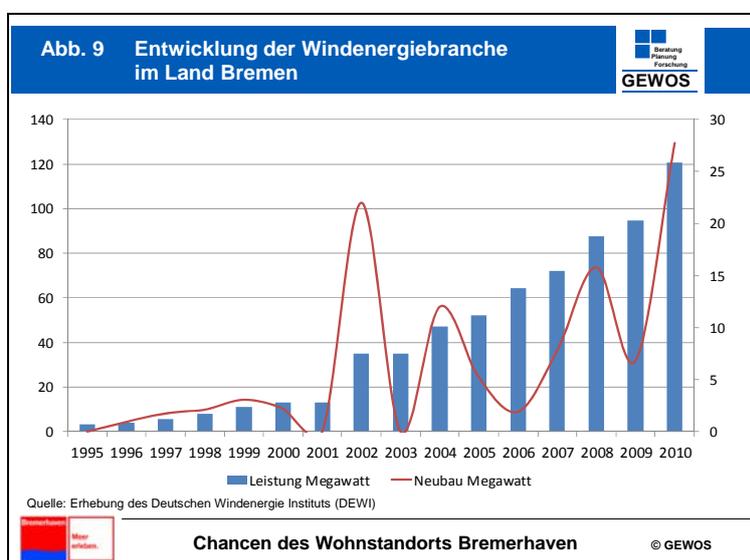
Bremerhavens als Arbeitsort in den vergangenen Jahren erkennbar zugenommen haben, ist die Einwohnerzahl weiter rückläufig.



2.5 Perspektiven der Offshore-Branche in Bremerhaven

Hoffnungen auf Windenergie

Bis zum Jahr 2030 sollen nach den Plänen der Bundesregierung 4.000 bis 5.000 Windräder in Offshore-Windparks auf dem Meer rund 15 Prozent des deutschen Stromverbrauchs decken. Seit die Vergütung für Strom aus der Offshore-Energie mit der Neuauflage des „Erneuerbare Energien Gesetzes“ (EEG) vom 01.01.2009 mit einem deutlich über dem Marktpreis liegenden Satz festgelegt wurde, durchlebt die Branche einen Boom.



Günstige Perspektiven für weitere Ansiedlungen

Mit dem Kauf der Luneplate vom Land Niedersachsen stehen derzeit rund 200 Hektar Gewerbeflächen für weitere Unternehmensansiedlungen zur Verfügung. Mit der Entscheidung für den Bau eines Offshore-Terminals als „Warenausgangszone“ erhält Bremerhaven den notwendigen Wettbewerbsvorteil und Entwicklungsimpuls für die Ansiedlung bzw. Standorterweiterungen von Unternehmen, die auf die Möglichkeit zur unmittelbaren Verschiffung der riesigen Anlagen angewiesen sind.

Prognos-Gutachten: Hohe Beschäftigungseffekte erwartet

In einem aktuellen Gutachten des Instituts Prognos werden die direkten Beschäftigungseffekte einer vollständigen Vermarktung der verfügbaren Flächen Luneort, Luneplate und Flugplatz Nord bis zum Jahr 2040 hoch-

gerechnet⁶. Unter der Annahme einer erzielbaren Arbeitsplatzdichte von 25 bzw. 35 Arbeitsplätzen pro Hektar Gewerbefläche und unter Berücksichtigung der Beschäftigungseffekte privatwirtschaftlicher Investitionen, der Vorleistungsnachfrage und der einkommensinduzierten Effekte rechnet Prognos für Bremerhaven im Basisszenario mit der Entstehung von rund 7.100 Arbeitsplätzen bis 2040, im „best-case“ Szenario sogar mit 14.100 Arbeitsplätzen⁷.

**Einwohnereffekte
schwer zu
kalkulieren**

Inwieweit sich dieser Arbeitsplatzzuwachs auch in der Zuwanderung nach Bremerhaven niederschlägt, ist von mehreren Faktoren abhängig:

1. Anteil der zu besetzenden Stellen, der mit derzeit Arbeitssuchenden aus Bremerhaven gedeckt werden kann
2. Anteil der Arbeitnehmer, die im näheren Umkreis Bremerhavens gewonnen werden können und zur Arbeit pendeln
3. Attraktivität des Bremerhavener Wohnungsmarktes bzw. Attraktivität Bremerhavens als Wohnstandort insgesamt. Von diesen Faktoren hängt ab, wie viele Arbeitnehmer sich für einen Zuzug bzw. Umzug in die Stadt Bremerhaven entscheiden
4. Befristung der entstehenden Stellen. Ein Wohnortwechsel ist unwahrscheinlich, solange eine Position nur befristet besetzt wird. Dies gilt insbesondere für langfristige Investitionen, wie den Erwerb von Wohneigentum
5. Abhängig von der Befristung ist zudem, ob mit dem Zuzug von Familienangehörigen zu rechnen ist

**Spanne: 2.100 bis
4.900 Personen**

Prognos geht davon aus, dass rund ein Drittel der entstehenden Arbeitsplätze nicht mit Personen aus dem Arbeitsmarktbezirk Bremerhaven besetzt wird. Zudem

⁶ Prognos, 2011: Regionalwirtschaftliche Potenzialanalyse für ein Offshore Terminal Bremerhaven
⁷ ebd. Ausgewiesen sind nicht nur die direkten Beschäftigungseffekte auf den ausgewiesenen Arealen, „sondern darüber hinaus die Beschäftigungseffekte der privatwirtschaftlichen Investitionen, der Vorleistungsnachfrage und die einkommensinduzierten Effekte, die im Land Bremen wirksam werden“.

geht Prognos von einer nahezu konstant bleibenden Einpendlerquote von 48 % und der Annahme aus, dass die Haushaltsgröße der zuziehenden Haushalte dem gesamtbremsischen Durchschnitt (1,78 Personen) entspricht. Auf der Grundlage dieser Modellrechnung ist bis 2040 im Basisszenario mit einem Einwohnergewinn von rund 2.100 Personen, im „best-case“ Szenario von rund 4.900 Personen zu rechnen.

**Höhere Effekte
erreichbar**

Entwickelt sich die Windkraftbranche zu dem erwarteten Wachstumsmotor für die Stadt Bremerhaven, ist zusätzlich mit weiteren indirekten Arbeitsmarkteffekten in den Bereichen Service und Wartung sowie Transport und Logistik zu rechnen. Ein weiterer Anstieg der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter erhöht zudem die Kaufkraft in der Stadt und somit die Nachfrage in anderen Branchen (z. B. Konsumgüter, Gastronomie).

2.6 Zwischenfazit: Perspektiven Bremerhavens

**Stärkung der
Bedeutung als
Arbeitsort, ...**

Seit 2005 haben sich Bevölkerungsrückgang und Rückgang der Wohnungsnachfrage in Bremerhaven aufgrund zahlreicher wirtschaftlicher Teilerfolge spürbar verlangsamt. Mit einem deutlichen Anstieg der Zahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze konnte die Bedeutung Bremerhavens als Arbeitsort in der Region gestärkt werden.

**... jedoch nicht als
Wohnort**

Jedoch wohnen immer weniger Arbeitnehmer in Bremerhaven auch in der Stadt, von dem gestärkten Arbeitsplatzangebot profitieren in erster Linie die umliegenden Gemeinden Loxstedt, Schiffdorf und Langen. Die Zahl der nach Bremerhaven pendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist entsprechend stark gestiegen. Der seit Jahren steigende Einpendleranteil hat mit 47 % einen vorläufigen Höchststand erreicht. Folglich ist es der Stadt in den vergangenen Jahren nicht gelungen, die in der Stadt arbeitende Bevölkerung auch für den Wohnort Bremerhaven zu gewinnen. Auf die Gründe wird in Kapitel 3.6 ausführlich eingegangen.

**Wirtschaftliche
Aufwärtsentwick-
lung**

Die Entwicklung umfangreicher Gewerbeflächen am Luneort und auf der Luneplate birgt eine große Chance für den Arbeits- und Wohnstandort Bremerhaven. Ein aktuelles Prognos-Gutachten schätzt den Beschäftigungseffekt durch die Unternehmensansiedlungen auf rund 7.000 bis 14.000 Personen. Orientiert an den derzeitigen Einpendlerquoten könnte sich daraus ein Zuzug von 2.100 bis 4.900 Personen nach Bremerhaven ergeben.

**Attraktivität des
Wohnstandorts
entscheidend**

Ob dieses Potenzial genutzt werden kann, hängt jedoch entscheidend von der Attraktivität des Wohnstandortes Bremerhaven hinsichtlich des Wohnungsmarktes, der Versorgungsinfrastruktur, der Angebote in den Bereichen Betreuung und Bildung sowie der Freizeit- und Kulturangebote ab.

3 (Wohn-)Standortqualitäten Bremerhavens aus der Nachfragerperspektive

3.1 Methodisches Vorgehen

Mitarbeiterbefragung

Wie bereits in Kapitel 2.5 skizziert, ist der Umfang der Einwohnergewinne im Zuge des Standortausbaus für die Offshore-Windenergiebranche entscheidend von der Attraktivität des Wohnstandortes Bremerhaven abhängig. Es wurde daher eine Mitarbeiterbefragung bei Unternehmen in der Windkraftbranche und vergleichend in anderen Branchen in Bremerhaven durchgeführt, um folgenden Fragen nachzugehen:

- Sind die Mitarbeiter für ihren Arbeitsplatz nach Bremerhaven gezogen, lebten sie bereits in Bremerhaven oder pendeln sie?
- Aus welchen Gründen nehmen Arbeitnehmer in Bremerhaven den Aufwand des Pendelns auf sich?
- In welcher Wohnsituation leben die Arbeitnehmer und welche Wohnungsnachfrage ist von den Personen zu erwarten, die in den nächsten Jahren umziehen möchten?
- Wie wird die Attraktivität des Wohnstandortes Bremerhaven eingeschätzt? Wie wird speziell das Wohnungsangebot in Bremerhaven bewertet?
- Auf welche Weise könnte Bremerhaven seine Attraktivität als Wohnstandort erhöhen?

Beteiligte Unternehmen

GEWOS hat vor diesem Hintergrund Kontakt zu den Unternehmen

- AREVA Wind GmbH
- RePower Systems AG
- PowerBlades GmbH
- WeserWind GmbH Offshore Construction Georgsmarienhütte
- BLG Logistics Group AG & Co. KG⁸

⁸ Bei den mit * gekennzeichneten Unternehmen wurden nur die Mitarbeiter befragt, die vor bis zu drei Jahren ihre Stelle bei dem Unternehmen angetreten haben.

- EUROGATE Container Terminal Bremerhaven GmbH*
- NTB North Sea Terminal Bremerhaven GmbH & Co.*

aus dem Bereich Windkraft sowie der branchenverwandten Logistik, den Forschungseinrichtungen

- IWES Fraunhofer Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik
- Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung*
- Hochschule Bremerhaven*

sowie zum Vergleich weiteren Unternehmen

- Deutsche See*
- FROSTA*
- Frozen Fish International GmbH*
- Atlantic Hotel City
- Klimahaus
- Deutsches Auswandererhaus

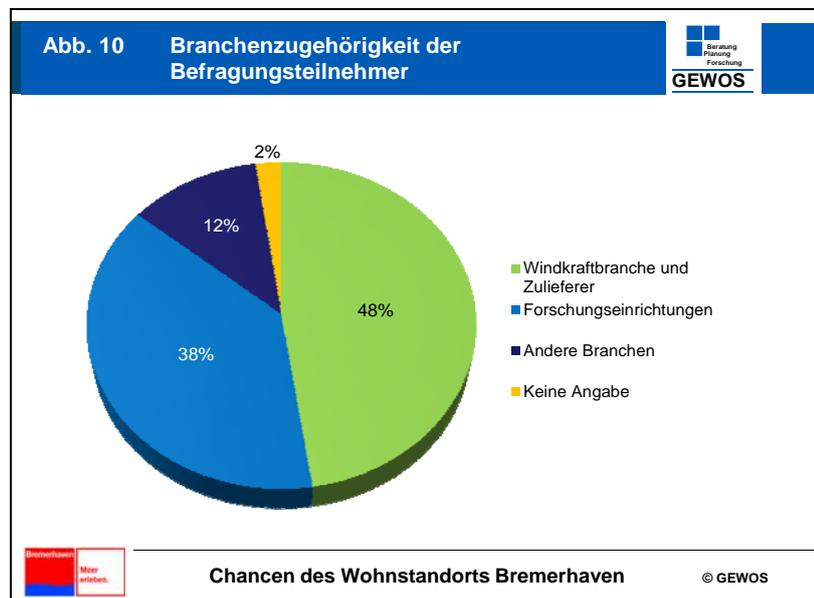
aufgenommen und mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung Bremerhaven (BIS) um die Teilnahme an der Befragung geworben. Zwölf der genannten sechszehn Unternehmen konnten von einer Beteiligung überzeugt werden.

Onlinebefragung und schriftliche Fragebögen

Die Mitarbeiter erhielten, sofern sie seitens des Unternehmens per E-Mail kontaktiert werden konnten, einen Link zu einer Onlinebefragung. Hatten die Mitarbeiter, beispielsweise in der Fertigung, keinen Zugang zu einem Computer am Arbeitsplatz, wurden den Lohnbescheinigungen ausgedruckte Fragebögen beigelegt.

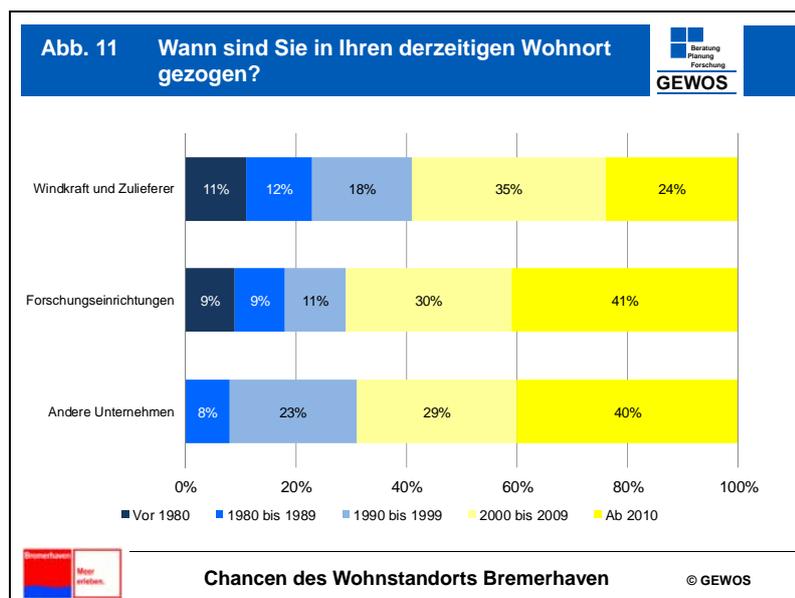
Beteiligung

Die Beteiligungsbereitschaft der Unternehmen fiel unterschiedlich aus. Für die Auswertung standen nach Ablauf der Teilnahmefrist 327 verwertbare Antworten zur Verfügung. Wie die Struktur der Befragten - insbesondere hinsichtlich der Wohnorte und der vertretenen Branchen - zeigt, können diese Ergebnisse jedoch als repräsentativ gewertet werden.



Knapp 50 % arbeiten direkt in der Windkraftbranche oder für Zulieferer

Knapp die Hälfte der Mitarbeiter, die sich an der Befragung beteiligt haben, ist direkt in der Windkraftbranche oder bei einem Zulieferer bzw. Logistikpartner, z. B. BLG oder EUROGATE, beschäftigt. Etwas über ein Drittel der Befragten arbeitet für eine Forschungseinrichtung, z. B. das Fraunhofer Institut IWES, 12 % sind für andere Unternehmen in Bremerhaven, z. B. FROSTA, tätig.



Viele Befragte erst kurze Zeit an aktuellem Wohnort ...

Weit über die Hälfte der Befragten sind erst im Jahr 2005 oder später an ihren derzeitigen Wohnort gezogen (vgl. Abb. 11). Eine auffällig kurze Wohndauer haben die Mitarbeiter der Forschungsinstitute und der Unternehmen windkraftfremder Branchen.

... Mitarbeiter der Windkraftbranche bereits länger vor Ort

Von den Mitarbeitern der Windkraftbranche lebte knapp die Hälfte der Befragten bereits vor 2005 an ihrem derzeitigen Wohnort. Dieses Ergebnis unterstreicht die Aussage der Unternehmensvertreter im Rahmen der Expertengespräche, nach der der Großteil der derzeitigen Mitarbeiter vor allem in Bremerhaven oder im direkten Umfeld von Bremerhaven gewonnen werden konnte, also nur in geringem Umfang Zuzug aus weiter entfernt gelegenen Städten oder Landkreisen stattfand.

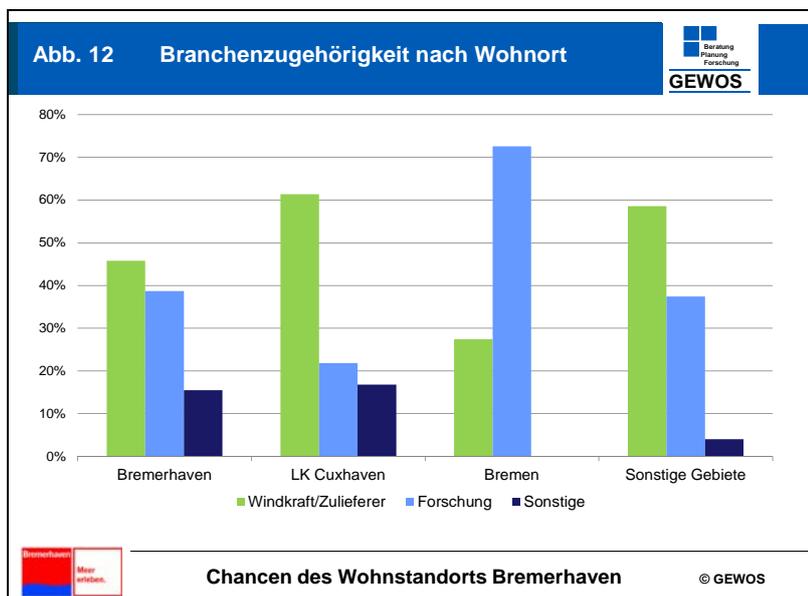
Kurze Betriebszugehörigkeit

Der Fokus der Untersuchung lag auf Branchen bzw. Unternehmen, die sich erst in den letzten Jahren in Bremerhaven entwickelt bzw. in den letzten Jahren verstärkt Personal eingestellt haben. Entsprechend ist die Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter, die sich an der Befragung beteiligt haben, verhältnismäßig kurz. Über ein Viertel ist erst seit dem letzten Jahr Mitarbeiter des Unternehmens, knapp zwei Drittel haben in den Jahren 2008 bis 2010 bei dem Unternehmen angefangen. Die Unternehmen der Windkraftbranche und ihre direkten Zulieferer haben sich in der Regel erst innerhalb der letzten Jahre in Bremerhaven angesiedelt. Bei den Forschungseinrichtungen ist die kurze Betriebszugehörigkeit zugleich Ausdruck der hohen Mitarbeiterfluktuation im Forschungsbereich. Bei den Unternehmen anderer Branchen wurden nur die Neueinstellungen der letzten drei Jahre in die Befragung einbezogen, in die vorstehenden Aussagen zur Betriebszugehörigkeit sind sie daher nicht einbezogen.

3.2 Struktur der Befragten

Knapp zwei Drittel der Befragten aus Bremerhaven

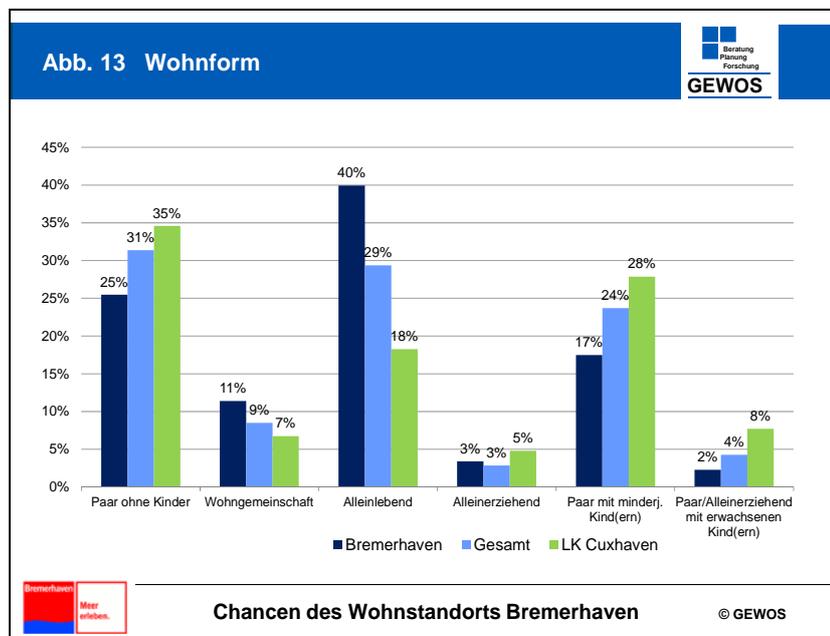
Etwas über die Hälfte der Befragten (52 %) lebt derzeit in Bremerhaven. Ein Fünftel pendelt täglich aus einer Gemeinde im angrenzenden Landkreis Cuxhaven in die Stadt, 12 % haben ihren Wohnort in Bremen. Weitere 16 % wohnen in zumeist weiter entfernt gelegenen Städten und Gemeinden. Damit entspricht der Anteil an Pendlern fast exakt der von dem Statistischen Landesamt Bremen ausgewiesenen Einpendlerquote von 47 % (Stand 30.06.2010). In Bremen leben in erster Linie Mitarbeiter der Forschungseinrichtungen AWI, IWES und der Hochschule Bremerhaven sowie ein geringerer Anteil der Mitarbeiter aus der Windkraftenergie-/Zulieferbranche (vgl. Abb. 12). Darüber hinaus sind keine auffälligen Wohnortpräferenzen bestimmter Branchen zu beobachten.



Größere Haushalte im Landkreis Cuxhaven ...

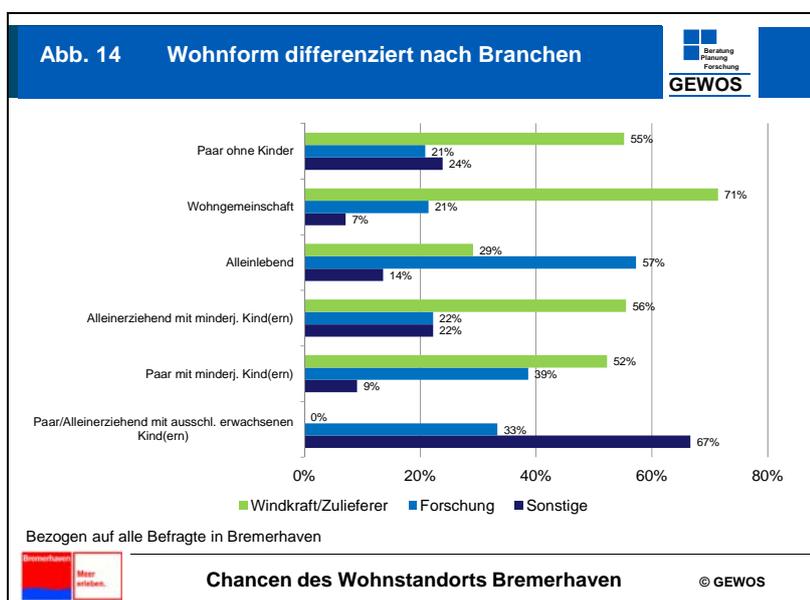
Über zwei Drittel der bei Bremerhavener Firmen beschäftigten Mitarbeiter lebten in Ein- und Zweipersonenhaushalten (71 %). Besonders hoch ist der Anteil der Einpersonenhaushalte bei jenen Mitarbeitern, die sich für das Leben in der Stadt Bremerhaven entschieden haben (39 %). Bei den Mitarbeitern, die in einer Gemeinde des umliegenden Landkreises Cuxhaven leben,

beträgt ihr Anteil nur 18 %, Haushalte mit drei und mehr Personen, speziell Haushalte mit minderjährigen Kindern, sind deutlich häufiger vertreten.



... viele Alleinlebende in Bremerhaven

Entsprechend weicht auch die Struktur der Wohnformen bei den in Bremerhaven lebenden Mitarbeitern signifikant vom Durchschnitt der Befragten ab (vgl. Abb. 13): Die Mitarbeiter aus Bremerhaven leben deutlich häufiger allein, Paarhaushalte mit und ohne Kinder sind entsprechend seltener vertreten. Der hohe Anteil Alleinlebender ist in Bremerhaven jedoch in erster Linie auf die Mitarbeiter der Forschungseinrichtungen zurückzuführen. Die Befragten aus der Windkraftbranche und branchenverwandten Zulieferern leben zumeist in Paarhaushalten und Familien, wie Abb. 14 zeigt.



Bremerhavener Haushalte tendenziell einkommenschwächer

Die unterschiedliche Haushaltsstruktur spiegelt sich auch in der Verteilung der Haushaltsnettoeinkommen wider, die deutlich niedrigere Werte für Bremerhaven ausweist (vgl. Abb. 15). Differenziert nach der Haushaltsgröße treten die Einkommensunterschiede zwischen den in Bremerhaven bzw. außerhalb der Stadt lebenden Haushalten weniger deutlich zutage. Jedoch leben in Bremerhaven mit 40 % deutlich mehr Mehrpersonenhaushalte mit einem Einkommen unter 2.500 Euro als im Gesamtdurchschnitt (29 %).

Windkraftbranche mit überdurchschnittlichen Einkommen

Unterschieden nach Branchengruppen verfügen die Haushalte der Mitarbeiter in der Windkraftbranche bzw. branchenverwandter Unternehmen über etwas höhere Einkommen (vgl. Abb. 16).

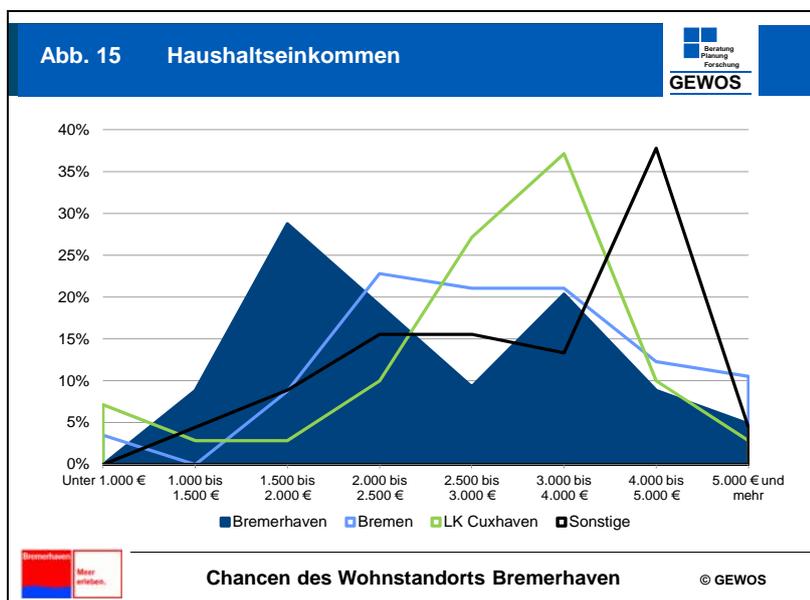


Abb. 16 Haushaltseinkommen nach Branchenzugehörigkeit

	Windkraft/ Zulieferer	Forschung	Sonstige
Unter 1.500 €	3%	11%	17%
1.500 bis 2.000 €	16%	22%	21%
2.000 bis 2.500 €	15%	20%	21%
2.500 bis 3.000 €	18%	15%	4%
3.000 bis 4.000 €	27%	15%	25%
4.000 bis 5.000 €	19%	9%	4%
5.000 € und mehr	3%	6%	8%
Schätzeinkommen	3.074 €	2.731 €	2.719 €

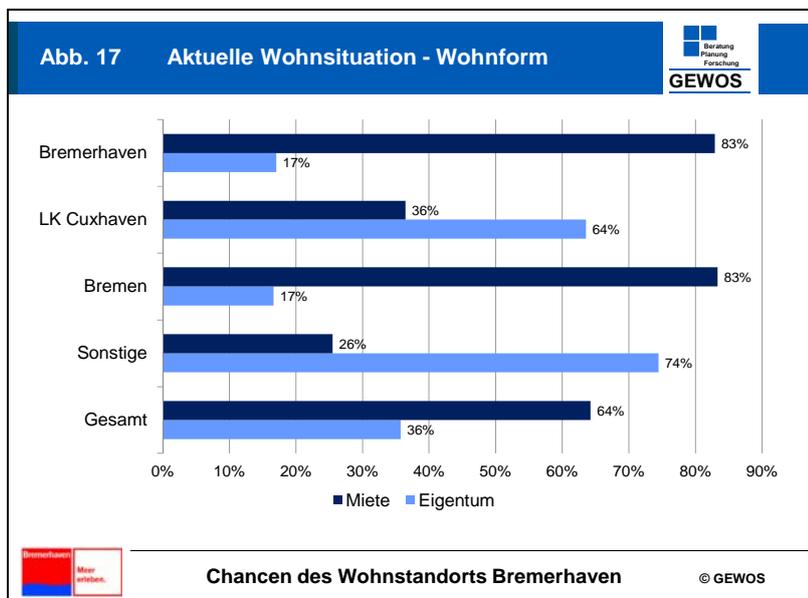
Chancen des Wohnstandorts Bremerhaven © GEWOS

3.3 Derzeitige Wohnsituation

Pendler aus dem Landkreis leben überwiegend im Eigentum ...

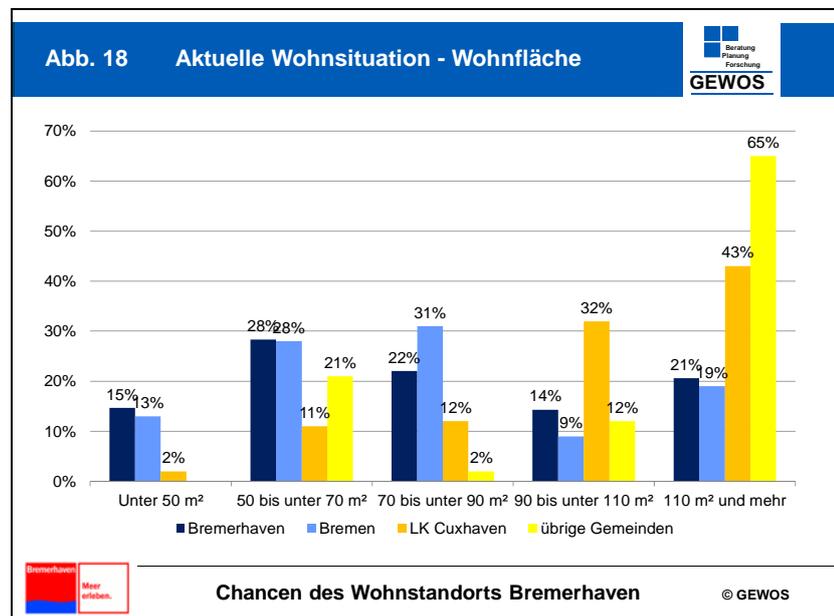
Die Mitarbeiter in Bremerhaven und Bremen leben erwartungsgemäß in erster Linie zur Miete (jeweils 83 %), während die pendelnden Mitarbeiter aus dem Landkreis Cuxhaven oder weiter entfernten Landkreisen oder Gemeinden zu über zwei Drittel Eigentum gebildet haben. Die Entscheidung für einen längerfristigen Verbleib und die Investition in Wohneigentum fiel in der Vergangenheit offenbar eher nicht zugunsten von Bremerhaven

aus. Gründe für diese Entscheidung sind zum einen im Wohnungsangebot, zum anderen in der Bewertung Bremerhavens als Wohnort zu suchen (vgl. Kap. 3.6).



... und auf größerer Wohnfläche

Die großen Unterschiede hinsichtlich der Wohnsituation zwischen Bremerhavener und Bremer Haushalten und den Haushalten, die aus den umliegenden Landkreisen bzw. weiter entfernten Gemeinden einpendeln, illustriert Abbildung 18. Während über 60 % der Pendler in einer Wohnung bzw. einem Haus mit vier oder mehr Zimmern leben, gilt dies nur für 35 % der in Bremerhaven wohnenden Beschäftigten. Auch Mieterhaushalte können sich außerhalb Bremerhavens (und Bremens) eine deutlich größere Wohnung leisten - die durchschnittliche Wohnfläche der Bremerhavener Mieterhaushalte beträgt 83 m², die der Mieter im Landkreis Cuxhaven 121 m². Dabei handelt es sich in vielen Fällen um gemietete Reihenhäuser oder Zweifamilienhaushälften.



Mitarbeiter der Windkraftbranche häufig im Eigentum

Die befragten Mitarbeiter der Windkraftbranche und der branchenverwandten Zulieferer haben signifikant häufiger Wohneigentum erworben als die Mitarbeiter der anderen Branchengruppen (46 % gegenüber 28 % bzw. 26 %). Entsprechend groß fallen die Unterschiede hinsichtlich der durchschnittlich bewohnten Wohnfläche aus, die bei den Mitarbeitern aus der Windkraftbranche 107 m² gegenüber 84 m² in den sonstigen Branchen und 80 m² in der Forschung beträgt.

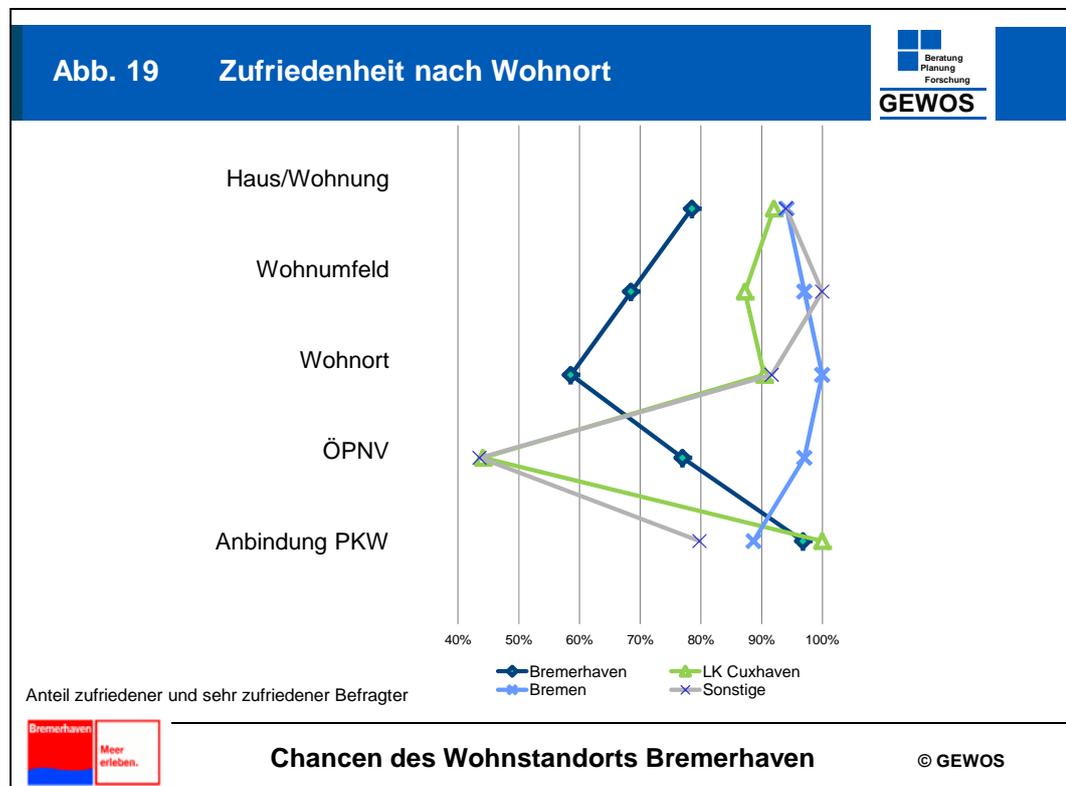
Nähe zum Wohnort für Bremerhavener ausschlaggebend

Für Bremerhavener Haushalte war die Nähe zum Arbeitsplatz mit Abstand der wichtigste Grund für die Wahl des derzeitigen Wohnortes (50 %). Die zentrale Wohnlage (16 %) wird ebenfalls häufig angeführt. Für Haushalte aus dem Landkreis Cuxhaven war dagegen die Wahl eines Wohnortes mit einem guten/sicheren Wohnumfeld (40 %), neben der Nähe zur Familie bzw. familiären Gründen (14 %) oder generell der ländlichen Wohnlage (12 %) entscheidend. Argumente wie ein günstigeres (Miet-)Preis-/Leistungsverhältnis oder niedrigere Bauland- bzw. Hauspreise waren mit jeweils 9 % von geringerer Bedeutung. Für Haushalte, die aus Bremen nach Bremerhaven pendeln, war das größere Freizeit- und Kulturangebot Bremens (43 %) neben einem guten/sicheren Wohnumfeld (24 %) und einer zentralen

Lage (15 %) für die Wohnstandortwahl entscheidend.

Hohe Wohn- zufriedenheit außer- halb Bremerhavens

Die Wohnzufriedenheit der außerhalb Bremerhavens lebenden Haushalte, insbesondere die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung, dem Wohnumfeld und dem Wohnort insgesamt ist im Vergleich zu den Bremerhavener Haushalten außerordentlich hoch und schwankt, je nach Wohnort, zwischen knapp 90 % und 100 % (vgl. Abb. 19). Kritik äußern die Mitarbeiter, die im Landkreis Cuxhaven oder in weiter von Bremerhaven entfernten Landkreisen oder kreisfreien Städten wohnen, nur an der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie - bei den übrigen Gemeinden - an der Verkehrsanbindung mit dem eigenen Wagen. Entsprechend geben nur rund ein Drittel der außerhalb Bremerhavens lebenden Pendler an, kurz- oder mittelfristig aus ihrer Wohnung ausziehen zu wollen - gegenüber 65 % in Bremerhaven (vgl. Kap. 3.5).



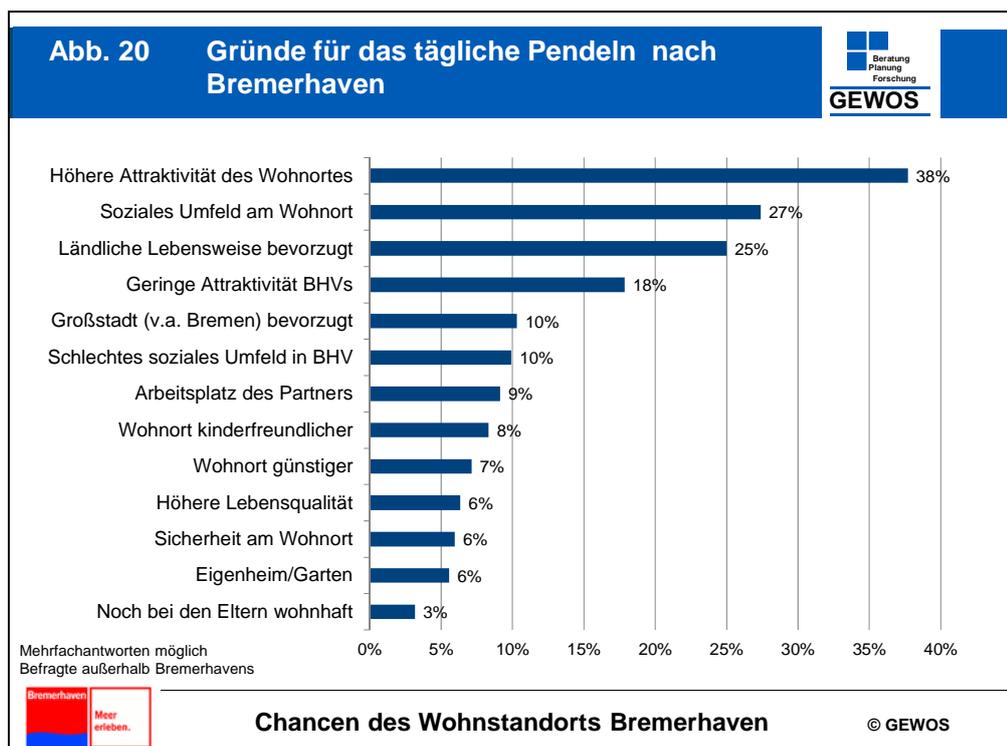
Bremerhavener kritisieren Wohnort an sich

Die Bremerhavener Haushalte kritisierten dagegen - unabhängig von der Haushaltsform oder dem Alter der Befragten - den Wohnort Bremerhaven an sich (knapp 40 % unzufriedene oder sehr unzufriedene Mitarbeiter). Aber auch die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld sowie der eigenen Wohnung fällt deutlich schlechter aus als bei außerhalb Bremerhavens lebenden Haushalten.

3.4 Fokus: Pendlerhaushalte

Pendler bereits lange an ihrem Wohnort

Knapp die Hälfte der derzeit nach Bremerhaven pendelnden Mitarbeiter wohnte bereits vor dem Jahr 2000 an dem derzeitigen Wohnort. Nur 11 % der Pendler haben vorher in Bremerhaven gewohnt. Die meisten Pendler sind an ihren - zumeist weniger städtischen - Wohnort gezogen, um sich den Wunsch nach einer größeren Wohnung (30 %) und/oder nach Eigentum (27 %) zu erfüllen. Dies gilt auch speziell für jene Mitarbeiter, die direkt aus Bremerhaven ins Umland gezogen sind und nun pendeln, auch für sie war der Erwerb von Wohneigentum der ausschlaggebende Grund.



Pendler verfügen über bessere Wohnsituation Mit ihrem Umzug hat ein Großteil der Pendler (wieder) Eigentum gebildet, 56 % der Pendler leben in einem eigenen Haus, zumeist einem freistehenden Einfamilienhaus, oder einer eigenen Wohnung. Außerhalb der Großstadt Bremerhaven können sich die Pendler erwartungsgemäß eine deutlich größere Wohnung bzw. ein deutlich größeres Haus leisten.

Pendelgründe: Persönliche Aspekte wichtig ... Nach den Gründen befragt, warum der Aufwand des täglichen Pendelns in Kauf genommen wird, berufen sich über ein Viertel der Befragten auf das gute soziale Umfeld am derzeitigen Wohnort sowie persönliche soziale Kontakte. Ein Viertel der Pendler bevorzugt explizit eine ländlichere Lebensweise, jeder Zehnte möchte auf ein großstädtisches Leben - i.d.R. in Bremen oder Hamburg - nicht verzichten. Auffallend selten wurde Wohneigentum als Grund für den längeren täglichen Arbeitsweg angeführt. Diese Gründe persönlicher Natur sind in der Regel durch ein aktives Stadtmarketing oder die Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes Bremerhaven nicht zu beeinflussen.

... aber Kritik an Bremerhaven entscheidend Besonders häufig werden jedoch auch direkt oder indirekt Schwächen des Wohnstandortes Bremerhaven als Grund für die Entscheidung, außerhalb des Arbeitsortes zu wohnen, angegeben. Mit 36 % der Befragten wird mit Abstand am häufigsten auf die vergleichsweise höhere Attraktivität des eigenen Wohnorts als Pendelgrund hingewiesen. Knapp ein Fünftel der Pendler nennen explizit die geringe Attraktivität Bremerhavens, 10 % das schlechte soziale Umfeld in Bremerhaven.

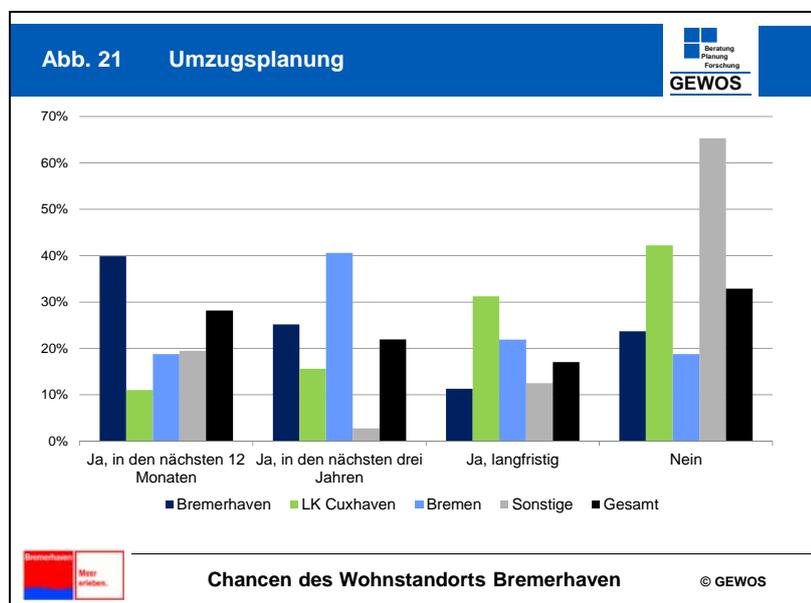
3.5 Umzugsabsichten und Wohnvorstellungen

Hohe kurzfristige Fluktuation in Bremerhaven Die Unzufriedenheit vieler Bremerhavener Haushalte mit ihrem Wohnort, dem Wohnumfeld und/oder ihrer Wohnung manifestiert sich in einer auffallend hohen Bereitschaft zu einem kurzfristigen Umzug (40 %). Angesichts der kurzen Zeitspanne von zwölf Monaten ist davon auszugehen, dass es sich bei den meisten Haushalten

um einen festen Vorsatz handelt. Ein weiteres Viertel der Bremerhavener Haushalte erwägen weniger konkret innerhalb der nächsten drei Jahre einen Wohnungs- und gegebenenfalls Wohnortwechsel. Dass es sich hierbei nicht um ein generelles städtisches Phänomen handelt, belegt der Vergleich mit den Befragten aus Bremen (vgl. Abb. 21). Die Mitarbeiter mit einem Wohnort im Landkreis Cuxhaven oder weiter entfernt gelegenen Landkreisen und Gemeinden weisen angesichts ihres hohen Anteils an Wohneigentum und der hohen Wohnzufriedenheit eine außerordentlich niedrige Umzugsneigung auf.

Viele Bremerhavener erwägen Fortzug

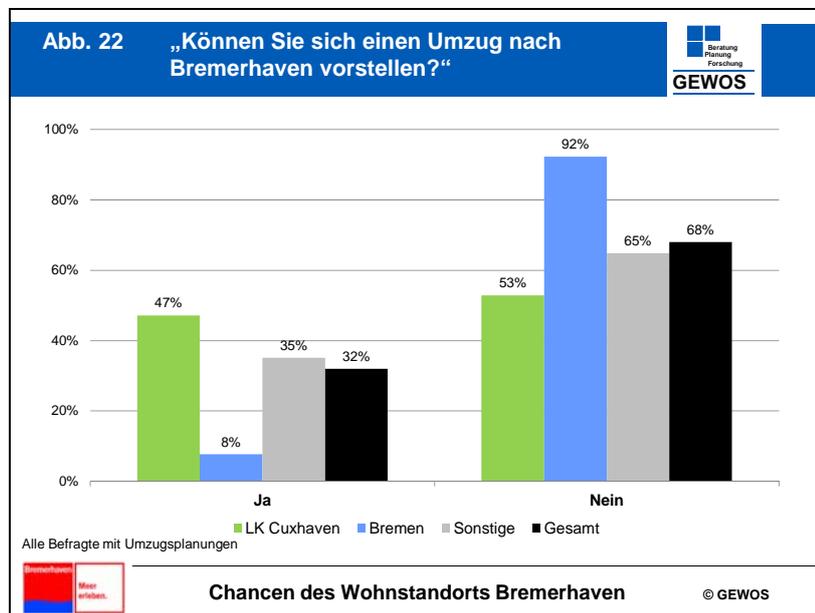
Ein besonderes Augenmerk ist auf das Ergebnis zu richten, dass rund die Hälfte der Bremerhavener, die Umzugsabsichten angaben, ein Umzugsziel außerhalb Bremerhavens präferieren. Besonders viele Bremerhavener erwägen einen Umzug in die Umlandgemeinden.



Umzug nach Bremerhaven für Viele vorstellbar

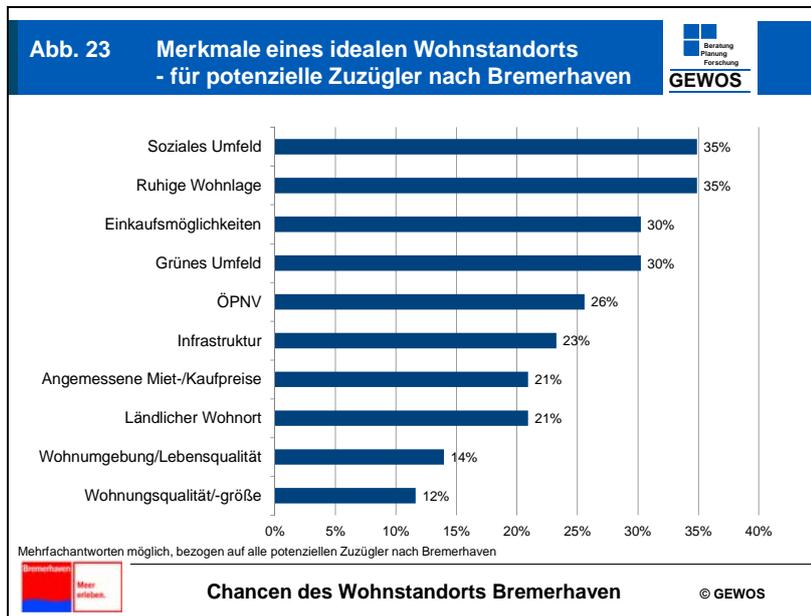
Die weitere Untersuchung der Umzugsinteressen ergab, dass sich 44 % der derzeit im Landkreis Cuxhaven lebenden Befragten einen Umzug nach Bremerhaven vorstellen können (vgl. Abb. 22). Am häufigsten wurden die Stadtteile Wulsdorf, Mitte und Geestemünde als po-

tenzielles Umzugsziel genannt. Von den Pendlern aus Bremen können sich nur rund 8 % einen Umzug nach Bremerhaven vorstellen und dann bevorzugt nach Mitte. Für Haushalte, die das Leben in einer Großstadt mit einem entsprechenden Freizeit- und Kulturangebot gewohnt sind, stellt der Umzug in das kleinere Bremerhaven offenbar eine deutlich größere Hürde dar, als für Haushalte, die derzeit in einer kleineren Gemeinde leben.



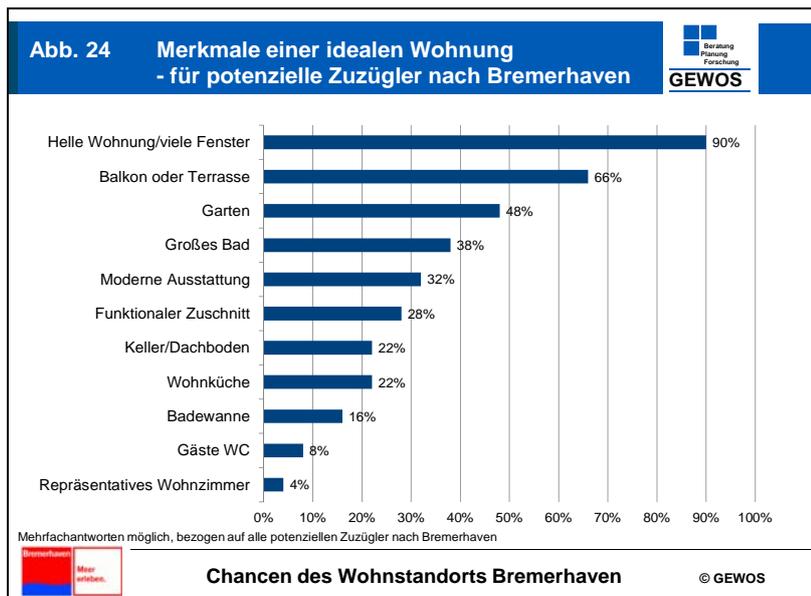
Potenzielle Zuzügler: 1/3 möchte Eigentum bilden

Für jene Haushalte, die sich einen Umzug nach Bremerhaven vorstellen können, wäre die Nähe zum Arbeitsplatz der ausschlaggebende Grund für einen Wohnungswechsel. Über ein Drittel der Haushalte erwägen zudem, mit dem nächsten Umzug Eigentum zu erwerben, ein entsprechendes Angebot an Bauflächen bzw. attraktiven Bestandsobjekten ist folglich die Voraussetzung, die Zielgruppe erfolgreich anzusprechen. Haushalte, die auch nach ihrem Umzug nach Bremerhaven in einer Mietwohnung leben möchten, interessieren sich in erster Linie für Objekte mit 70 bis 90 m².



Stabiles soziales Umfeld und ruhige Wohnlage gewünscht

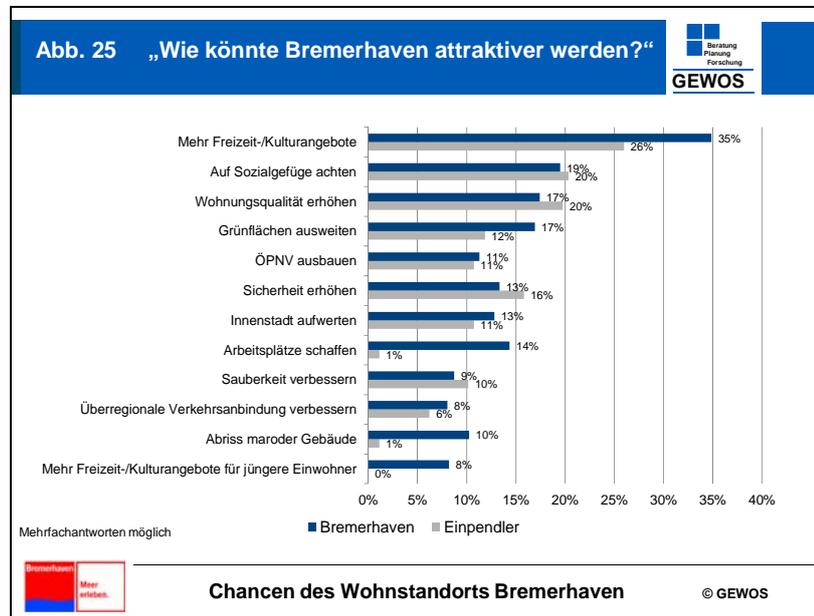
Nach den wichtigsten Merkmalen des gewünschten Wohnstandorts befragt, hoben die Haushalte, die einen Zuzug nach Bremerhaven in Erwägung ziehen, vor allem ein gutes soziales Umfeld und eine ruhige Wohnlage hervor. Hinsichtlich der Wohnungsmerkmale wird besonders viel Wert auf Lichteinfall in die Wohnung sowie einen Balkon oder eine Terrasse gelegt.



3.6 Fokus: Bremerhaven aus der Nachfrageperspektive

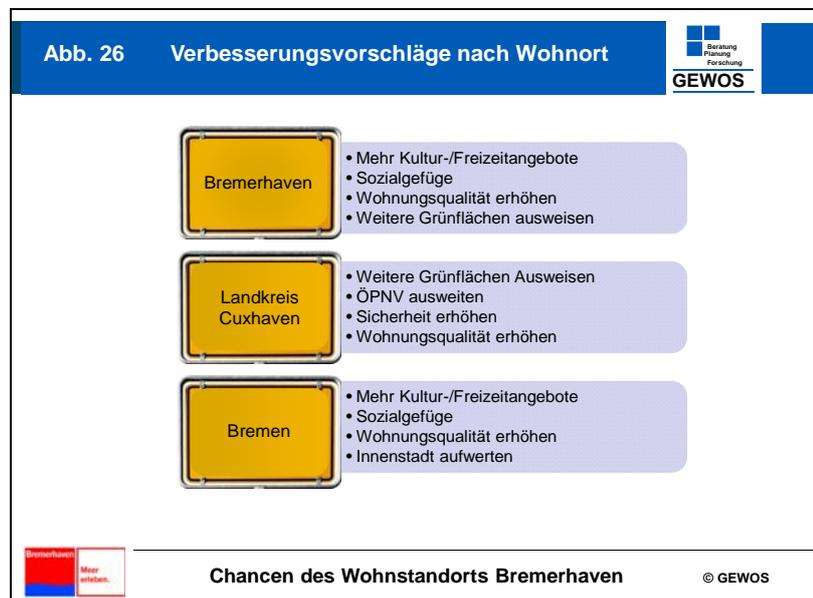
Fehlendes Stadtzentrum	Rund zwei Drittel der umzugswilligen Befragten - die derzeit nicht in Bremerhaven wohnen - gaben an, die Stadt käme auch in Zukunft nicht als Wohnstandort in Frage. Nach den Gründen befragt, wurde in erster Linie auf das unattraktive Erscheinungsbild von Teilen der Stadt, fehlende Angebote für die Freizeitgestaltung und das vielerorts als problematisch empfundene (soziale) Wohnumfeld genannt. Hinsichtlich des Erscheinungsbildes wurde mehrfach auf leerstehende Wohnhäuser und Geschäfte sowie verschmutzte, „heruntergekommene“ Wohnviertel hingewiesen. Der Stadt Bremerhaven fehle ein echtes, historisches Zentrum.
Zu wenig Freizeitmöglichkeiten	Insbesondere jüngere Befragte verweisen auf Defizite im Bereich der Freizeitmöglichkeiten und der Gastronomie. Ein junger, gebürtiger Bremerhavener begründet seinen Fortzug unter anderem mit dem fehlenden studentischen Flair und den fehlenden Möglichkeiten, abends auszugehen. Auffallend häufig verweisen die Befragten zudem auf soziale Probleme und Angst vor Kriminalität. Die dezentrale Lage wurde dagegen nur in einem Fall genannt, für das Image der Stadt scheint der Faktor nicht ausschlaggebend zu sein.
Qualität des Wohnungsangebots kritisiert	Ergänzend wurden jene Haushalte, die in der Vergangenheit einen Umzug nach Bremerhaven in Erwägung gezogen, die Option aber letztlich verworfen haben, nach den Gründen für ihre Entscheidung befragt. In über zwei Drittel der Fälle haben sich die Befragten zumeist mehrere Objekte in Bremerhaven angesehen, sich aber letztlich aus qualitativen Gründen gegen die Angebote entschieden. Insbesondere in den zentraleren Lagen, für die sich von außerhalb nach Bremerhaven ziehende Haushalte in der Regel interessieren, waren zumeist nur unsanierte, „nicht dem Standard entsprechende“ Objekte verfügbar. „Die im Internet schön angepriesenen Wohnungen stellten sich als heruntergekommene Wohnungen in sozialschwachen Gegenden heraus“ ist eine typi-

sche Aussage der betreffenden Mitarbeiter.



Attraktivitätssteigerung durch mehr Freizeit- und Kulturangebote

Die Angaben der Pendler und der Bremerhavener selbst, wie die Stadt attraktiver werden könnte, decken sich unmittelbar mit den genannten Kritikpunkten (vgl. Abb. 19). Dabei sind sich Einwohner Bremerhavens und Pendler erstaunlich einig, was die Vorschläge und ihre Priorität betrifft. Am häufigsten verweisen die befragten Mitarbeiter der Unternehmen auf ein größeres Freizeit- und Kulturangebot in der Stadt (35 % bzw. 26 %). Weitere wichtige Anliegen beider Befragtengruppen sind die Stabilität des Sozialgefüges, die Erhöhung der Wohnqualität, die Vergrößerung des Grünflächenangebots und die Erhöhung der Sicherheit in der Stadt. Auf ein besonderes Engagement im Hinblick auf mehr Arbeitsplätze in der Stadt, den Abriss baufälliger Gebäude und die Erweiterung des Freizeit- und Kulturangebots speziell für jüngere Einwohner verweisen nahezu ausschließlich Bewohner Bremerhavens.



Unterschiedliche Prioritäten je nach Wohnort

Die derzeitigen Bewohner des Landkreises Cuxhaven verweisen an erster Stelle auf die Erhöhung der als mangelhaft empfundenen öffentlichen Sicherheit. Pendler aus Bremen regen als zentrale Priorität eine Ausweitung des Angebots im Bereich Theater und Oper sowie hinsichtlich der Anzahl und Qualität von Restaurants und anderen gastronomischen Einrichtungen an.

3.7 Zwischenfazit

Ernüchternde Bilanz Die Befragung der Mitarbeiter wichtiger Branchen in Bremerhaven vermittelt ein überwiegend ernüchterndes Bild: Jene Mitarbeiter, die sich - zumeist aus praktischen Gründen - für Bremerhaven entschieden haben, sind mit ihrem Wohnort, dem Wohnumfeld und ihrer Wohnung wesentlich unzufriedener als jene, die täglich nach Bremerhaven zur Arbeit pendeln. Zwei Drittel der in Bremerhaven lebenden Mitarbeiter möchten kurz- oder mittelfristig aus ihrer Wohnung umziehen. Rund die Hälfte wird sich dabei erneut in Bremerhaven nach einem geeigneten Objekt umsehen, die andere Hälfte möchte der Stadt den Rücken kehren.

Städtisches Flair und Wohnungsangebot kritisiert

Nach den Aussagen der Befragten fehlt es der Stadt Bremerhaven an „natürlichem Flair“ und an Freizeitmöglichkeiten, beispielsweise auch, was das gastronomische

Angebot betrifft. Die neu errichteten Havenwelten werden von Bremerhavenern wie Einpendlern noch als Fremdkörper in der Stadt wahrgenommen. Als großes Manko wird zudem die Qualität der im mittleren Preissegment angebotenen Wohnungen betrachtet.

**Dennoch
Zuzugspotenziale**

Nichts desto trotz bestehen Chancen, derzeit zur Arbeit nach Bremerhaven pendelnde Arbeitnehmer für die Stadt zu gewinnen. 44 % der im Landkreis Cuxhaven lebenden Einpendler können sich grundsätzlich einen Umzug nach Bremerhaven vorstellen. Ausschlaggebend ist jedoch, dass in der Stadt ein entsprechend attraktives Wohnungsangebot verfügbar ist. Die angesprochene Zielgruppe interessiert sich in erster Linie für mittelgroße und größere Mietwohnungen mit 70 bis 90 m² in ruhiger, grüner Lage. Ein Drittel der potenziell aus dem Landkreis Cuxhaven nach Bremerhaven ziehenden Arbeitnehmer interessiert sich für den Kauf oder Bau eines Eigenheims.

4 Bremerhavens schwieriger Wohnungsmarkt - Folgen eines sukzessiven Nachfragerückgangs

Tradition des Stadtumbaus

Aus dem in Bremerhaven bereits deutlich spürbaren demografischen Wandel sowie den wirtschaftlichen Problemen der letzten Jahre sind - insbesondere im Vergleich zu anderen westdeutschen Städten - deutlich überhöhte Leerstandszahlen bei Wohnimmobilien entstanden. Unter anderem diese Ausgangslage hat dazu geführt, dass Bremerhaven als eine der ersten Pilotstädte in das Programm Stadtumbau West aufgenommen wurde. Dadurch gibt es in der Stadt bereits eine längere Tradition des Stadtumbaus, die in erster Linie auf den Rückbau der äußeren Stadtbereiche und die Stärkung der zentralen Stadtteile ausgerichtet ist.

Städtebauliche Entwicklung konzentriert sich auf Stadtmitte

Die Stadt Bremerhaven ist 1939 durch die Zusammenlegung der Städte Lehe und Geestemünde entstanden und verfügt daher bis heute über kein historisch gewachsenes Stadtzentrum. Auch deshalb fokussierte sich die städtebauliche Entwicklung Bremerhavens in letzten Jahren auf die zentralen Bereiche und Wasserlagen in Bremerhaven Mitte. Aufgrund von erheblichen Schäden im Zweiten Weltkrieg dominiert heute in der Inneren Stadt jedoch immer noch die Nachkriegsbebauung, lediglich in Lehe sind noch zusammenhängende Gründerzeitbestände erhalten geblieben. Die Innere Stadt weist momentan ein wenig familienfreundliches Wohnungsangebot mit größtenteils unmodernisierten Wohnungen und Gebäuden, Vandalismusschäden und einem wenig grünen Wohnumfeld mit erhöhter Verkehrsbelastung auf. Am Stadtrand sind in den fünfziger bis siebziger Jahren mehrere Großwohnsiedlungen entstanden. Durch eine gemeinsame Kraftanstrengung von Stadt und Bremerhavener Wohnungswirtschaft gelang es die städtebaulichen Missstände weitestgehend zu beheben.

Großes Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern - aber

Derzeit befinden sich in Bremerhaven viele Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand auf dem Markt. Das Angebot konzentriert sich aber nach Aussage der

schwer zu vermarkten	Makler, mit denen GEWOS Gespräche geführt hat, auf das preisgünstige und das eher gehobene Segment - im mittleren Preissegment um 150.000 bis maximal 200.000 Euro gibt es ein Defizit. Grundsätzlich ist die Nachfrage nach Wohneigentum aber standortbedingt schwach. Erstens ist es sehr schwierig, Objekte mit einem Kaufpreis über 200.000 Euro zu vermarkten, da parallel auch - qualitativ minderwertige - Objekte für 50.000 Euro auf dem Markt sind. Zweitens sind viele Interessenten nicht bereit, einen höheren Kaufpreis für ein Objekt in Bremerhaven zu bezahlen. Hintergrund sind die schlechte Perspektiven des Wohnstandortes.
Flächen für Wohnungsneubau vorhanden	Wohnbauflächen für den Bau von Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern sind in der Stadt ausreichend vorhanden. Derzeit sind nach Auskunft des Stadtplanungsamtes in Bremerhaven noch rund 100 Bauflächen in verschiedenen Lagen frei, auch für die Ausweisung weiterer Flächen bestünden genügend Potenziale.
Leerstände in Großsiedlungen und innerstädtischen Quartieren	Wohnungsleerstände infolge des Bevölkerungsrückgangs sind in großen Teilen des Stadtgebiets, insbesondere in normalen und einfachen Wohnlagen in Leherheide, Grünhöfe und Bürgerpark-Süd sowie in Teilen Lehes und Geestemündes sowie entlang von Hauptverkehrsstraßen zu erkennen. Über kurz oder lang ist in diesen Gebieten eine Entwicklungsdynamik aus weiteren Bevölkerungsverlusten, zunehmenden Wohnungsleerständen, abnehmender Auslastung der Infrastrukturangebote und einer ungünstigen Entwicklung der Wirtschafts- und Sozialstruktur zu befürchten.
Mangelhafter baulicher Zustand vieler Objekte	Innerstädtische Altbauquartiere bilden in vielen Städten die räumliche, funktionale und kommunikative Mitte. Sie stellen die Zentren des städtischen Lebens dar und bieten damit ein großes Identifikationspotenzial für die Bewohner. Aus diesem Grunde wirkt sich der städtebauliche Charakter der Inneren Stadt Bremerhavens nicht nur

auf das unmittelbare Umfeld aus, sondern wird auch von Besuchern, Pendlern und Touristen wahrgenommen. Ein mangelhafter baulicher Zustand führt zu einem negativen Image der gesamten Stadt. Die Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Gebiete Lehe und Geestemünde ist somit ein wichtiges Ziel der Bremerhavener Stadtentwicklung.

**„Schrottimmobilien“
zerstören Außen-
wahrnehmung**

Die zahlreichen leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Gebäude insbesondere im Stadtteil Lehe, aber auch in Teilbereichen von Geestemünde, haben in den letzten Monaten zu einer zunehmend negativen Außenwahrnehmung der Stadtteile geführt. Die Diskussion um den Umgang mit den sogenannten „Schrottimmobilien“, die vor allem im Bereich Goethestraße (Lehe) und an der Schillerstraße (Geestemünde) liegen, ist nicht nur unter Fachleuten, sondern auch bei Bewohnern und der Öffentlichkeit in vollem Gange. Diese komplett leerstehenden, teilweise aus Sicherheitsgründen stillgelegten und verbarriadierten Gebäude prägen die Straßenzüge sehr deutlich und verstärken das negative Image der Gebiete. Der Umgang mit diesen Immobilien stellt daher einen Schwerpunkt bei der Aufwertung der Inneren Stadt dar.

**Aufkauf und Abriss
durch die Stadt
schwierig**

Die meisten dieser Immobilien sind im Besitz von Eigentümergemeinschaften, die außerhalb Bremerhavens ansässig sind. Sie verfügen häufig über nur geringe finanzielle Mittel und sind dadurch nicht in der Lage, ihre Bestände instand zu halten. Die Stadt versucht daher seit längerem in Kooperation mit der ortsansässigen Wohnungswirtschaft, derartige abbruchreife Immobilien zu erwerben und in der Folge abzureißen. Als Problem stellen sich allerdings die Veräußerungen im Zwangsversteigerungsverfahren dar. Der sowohl personelle als auch finanzielle Einsatz der Wohnungsunternehmen ist zwar auch an dieser Stelle positiv hervorzuheben, jedoch konnten bislang in diesem Themenfeld keine größeren Erfolge verbucht werden. Durch verschiedene wohnungswirtschaftliche Unternehmen (u. a. STÄWOG und GEWOBA) wurde zwar mehrfach ver-

sucht, abbruchreife Gebäude in den zentralen Stadtteilen Bremerhavens zu erwerben - bislang blieb dieser Versuch jedoch überwiegend erfolglos, da sich Immobilienspekulanten beim Erwerb derartiger Objekte mit Kaufangeboten gegenseitig überboten. Der Stadt Bremerhaven ist es bisher in etwa zehn Fällen gelungen, entsprechende Objekte aufzukaufen und abzureißen.

Wohnungsangebot vielfach in schlechtem Zustand

Ein weiteres Problem stellt das überwiegend unmodernisierte Wohnungsangebot in der Stadt Bremerhaven dar. Eine Ausnahme stellt der Bestand der Wohnungsunternehmen in Bremerhaven dar, der sich zumeist in einem überdurchschnittlich guten Zustand befindet. Sowohl von Seiten der wohnungswirtschaftlichen Experten als auch von den Mitarbeitern im Rahmen der Befragung wurde mehrfach kommuniziert, dass sich der überwiegende Teil der auf dem freien Markt befindlichen Angebote jedoch nicht in einem marktfähigen Zustand befinden (vgl. Kap. 3.5), weswegen potenzielle Neubürger schnell das Interesse am Wohnstandort Bremerhaven verlieren. Das Wohnungsangebot kann mit dem im Vergleich zumeist günstigeren und attraktiveren Angebot im Umland Bremerhavens nur schwer konkurrieren.

Rückläufige Nachfrage und Eigentümerstrukturen ursächlich

Der massive Modernisierungsrückstand, der für weite Teile des Wohnungsbestands der Inneren Stadt prägend ist, hat verschiedene Ursachen: Erstens bestehen insbesondere für Privateigentümer, in deren Besitz sich der weit überwiegende Teil der Bestände befindet, angesichts einer seit Jahren rückläufigen Nachfrage kaum Anreize für Modernisierungen. Bis heute lassen das Wohnumfeld und die Sozialstruktur in vielen Quartieren keine Aufwertung erkennen. Zweitens gehört ein Großteil der Objekte jeweils mehreren Eigentümern, was die Einigung auf notwendige Modernisierungsmaßnahmen erschwert. Rund 2.000 Wohnungen sind zudem an die Fondsgesellschaft Vivacon veräußert worden, die kaum in die Bestände investiert.

- Einzelhandelssituation in Subzentren geschwächt** Mit der Entwicklung der Havenwelten war eine Konzentration des Einzelhandels und der Dienstleistungsangebote in Bremerhaven verbunden. Das Angebot in den Subzentren der anderen Stadtteile hat dadurch jedoch erkennbar an Attraktivität verloren.
- Schwerpunkt auf innerstädtischen Maßnahmen** Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Stadt soll die Attraktivität der inneren Stadtbereiche durch sukzessive Umsetzung von Projekten erhöht werden, um die Einwohnerzahl langfristig zu stabilisieren und zu erhöhen. Der Schwerpunkt der innerstädtischen Maßnahmen liegt auf dem Erhalt und der Modernisierung der stadtbildprägenden Gebäudesubstanz aus der Gründerzeit, der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfelds und der Stärkung der Versorgungsfunktion.
- „Runder Tisch Wohnungswirtschaft“** Von Seiten der Politik als auch von Seiten der Bremerhavener Wohnungswirtschaft gibt es einen Willensbeschluss, in dem der Rückbau von Wohnungen und die gleichzeitige Aufwertung der Inneren Stadt forciert werden. Aus diesem Grunde wurde eine „Gemeinsame Initiative des Runden Tisches“ gestartet, in der sich die größten Bremerhavener Wohnungsunternehmen und die Stadtverwaltung auf das gemeinsame Ziel einer sozialen Stadtentwicklung verständigt haben.

5 Fazit und Handlungsempfehlungen

Quantitativ kein Neubaubedarf

Aus der rechnerischen Saldierung der Wohnungsnachfrage (Haushalte) und des Wohnungsangebotes ergibt sich für den Gesamtmarkt Bremerhavens kein Neubaubedarf. Das Wohnungsangebot wird die Wohnungsnachfrage auf absehbare Zeit übersteigen. Eine Trendumkehr bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist trotz der positiven Beschäftigungsentwicklung bisher nicht zu erkennen.

Zunahme älterer Haushalte

Neubedarf ergibt sich demnach nicht aufgrund einer quantitativen Zunahme der Haushalte, sondern vielmehr aufgrund qualitativer Ansprüche der Nachfrager an den Wohnraum. Neben potenziellen Zuzüglern und Berufsein- bzw. -aufsteigern aus Bremerhaven, die im Focus dieser Untersuchung standen, sind die Senioren eine wichtige Nachfragegruppe auf dem Bremerhavener Wohnungsmarkt. So erhöht sich im Zuge des demografischen Wandels der Anteil älterer Haushalte in Bremerhaven. Ferner sind die im Umland lebenden Einfamilienhausbesitzer eine wichtige Nachfragegruppe für qualitativ hochwertigen Wohnraum in Bremerhaven. So wird der Anteil der über 60-Jährigen im Umland deutlich zunehmen. Bis zum Jahr 2025 wird der Anteil der über 60-Jährigen im Landkreis Cuxhaven von 29 % auf 40 % steigen. Trotz einer insgesamt negativen Bevölkerungsentwicklung im Landkreis steigt die Zahl der über 60-Jährigen von rund 61.000 auf knapp 73.000 Personen.

Weniger Haushalte im mittleren Alter

Die Zahl der Einwohner unter 50 Jahre reduziert sich, ein Rückgang ist vor allem in den mittleren Altersjahrgängen, den Personen im typischen Alter für Eigenheimbildung, zu beobachten. Wenn es gelingt, die Beschäftigten in größerem Umfang als heute an den Wohnstandort Bremerhaven zu binden, könnte der Rückgang der jüngeren Haushalte reduziert werden. Bisher gelingt dies zum Teil bei Berufseinsteigern, wie der Anstieg der 18- bis 30-Jährigen in Bremerhaven zeigt. Bisher gelingt es jedoch nicht, diese Gruppe auch

in späteren Lebensabschnitten (Familiengründungsphase) an den Standort zu binden.

Qualitative Anforderungen der Nachfrage

Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden weniger auf den quantitativen Bedarf eingegangen, sondern es wird stärker der qualitative Bedarf thematisiert. Es ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Wohnungen auch qualitativ der Nachfrage entsprechen müssen, um zur Bedarfsdeckung herangezogen werden zu können. So kommt es aufgrund der sich zunehmend ausdifferenzierenden Märkte oftmals zu einer Gleichzeitigkeit von Wohnungsleerstand und Wohnungsnachfrage.

Qualitativer Neubaubedarf

Dementsprechend ergibt sich auch bei einer rückläufigen Haushaltsentwicklung aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage ein Bedarf, der sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt. Dies gilt sowohl für das Segment der Einfamilienhäuser - vor allem die Objekte der 1950er- und 1960er Jahre entsprechen vielfach nicht mehr der Nachfrage, - wie auch für qualitativ hochwertige Geschosswohnungen in zentralen Lagen, die in Bremerhaven kaum vorhanden sind. Zwar gibt es gute Wohnlagen wie beispielsweise die Quartiere Bürgerpark, Speckenbütteler Park sowie das Kapitänsviertel. Das Angebot reicht jedoch nicht aus, um die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum zu befriedigen. Nach Aussagen der befragten Experten existiert ein spürbarer Nachfrageüberhang in diesem Segment. Dabei sollte nicht allein die Wohnung im Fokus stehen. Insbesondere jüngere Haushalte wünschen sich urbane Lagen mit (groß-)städtischem Flair, finden jedoch in Bremerhaven kein entsprechendes Angebot.

Bestand oftmals keine Alternative

Der Neubau von Wohnungen auf Wohnungsmärkten mit deutlichen Angebotsüberhängen scheint paradox. Zu beachten ist jedoch, dass eine Realisierung von höherwertigen Neubauwohnungen in zentraler Lage kein direktes Konkurrenzangebot zum preisgünstigen Woh-

nungsbestand darstellt, sondern die Gelegenheit bietet, neue Zielgruppen für den Standort Bremerhaven zu gewinnen.

Handlungsempfehlungen

Aus den Ergebnissen der Befragung der Beschäftigten in Bremerhaven und der Expertengespräche konnte ein Bündel von Maßnahmen herausgearbeitet werden. Die Maßnahmen können dabei den folgenden vier Handlungsfelder zugeordnet werden:

- Wohnungsneubau
- Bestandsanpassungen
- Infrastruktur
- Öffentlichkeitsarbeit

Neubau

Angebot entspricht nicht der Nachfrage

Die Ergebnisse der Befragung und die Auswertung der Expertengespräche belegen, dass das Wohnungsangebot und die Wohnumfelder qualitativ nicht der Nachfrage entsprechen. Von dem gewachsenen Arbeitsplatzangebot profitieren in erster Linie die umliegenden Gemeinden Loxstedt, Schiffdorf und Langen durch einen Zuzug von in Bremerhaven arbeitenden Personen. Insbesondere einkommensstarke Haushalte können nicht in Bremerhaven gehalten werden. Zugleich sind die in Bremerhaven wohnenden Haushalte deutlich unzufriedener mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und der Stadt als Haushalte, die außerhalb Bremerhavens wohnen.

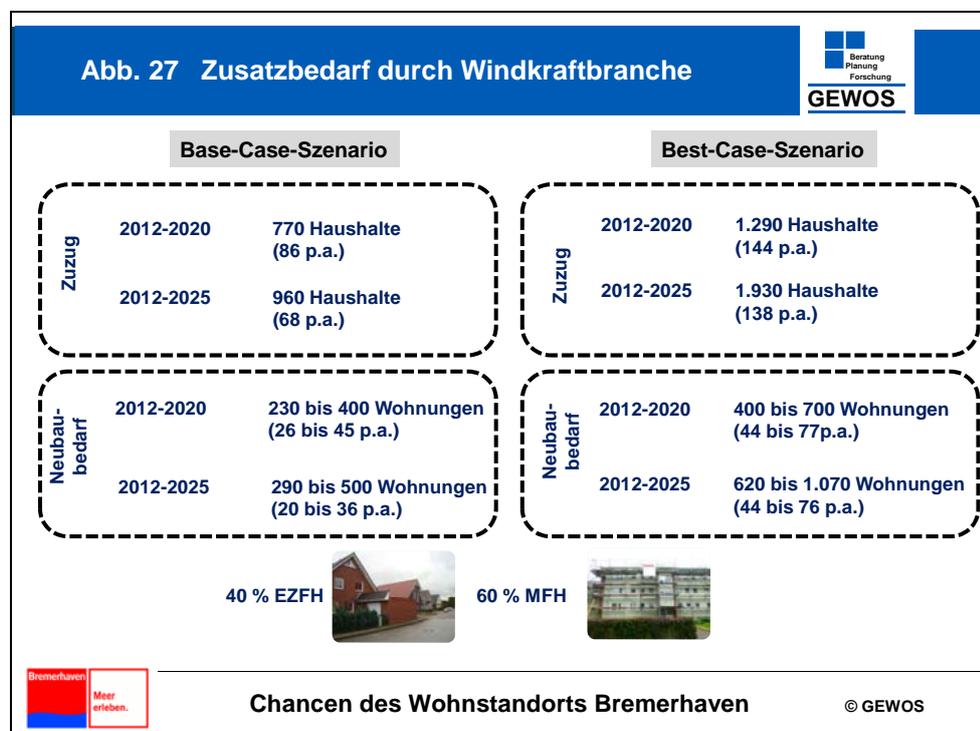
Neubau Einfamilienhäuser

Vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Bevölkerung ist zukünftig Wohnungsneubau nur in einem beschränkten Maß möglich. Um ein Abwandern von Eigentumbildnern, die auf den Neubau fixiert sind, zu verhindern, sollten jedoch im geringen Umfang Baulandpotenziale zur Verfügung gestellt werden. Wichtig ist, dass auch in diesem Segment neue Lagen und Images geschaffen werden. Deshalb sind das Marketing zu intensivieren und die Vorteile gegenüber dem Umland herauszustel-

len. Die Grundstückspreise sollten sich am Niveau des Umlands orientieren.

Quantifizierung des Neubaubedarfs

Auf Basis der prognostizierten Beschäftigungseffekte in der Windenergiebranche und der Befragungsergebnisse hat GEWOS den zusätzlichen Neubaubedarf abgeleitet. Bis zum Jahr 2020 müssen unter den Bedingungen des Base-Case-Szenarios der Prognose-Studie rund 230 bis 400 Wohnungen neu errichtet werden (Abb. 28). Sofern der Wohnungsbestand kein adäquates Angebot bereithält, verstärkt sich der Zuzug in Neubauobjekte und der Neubaubedarf tendiert zur Obergrenze von 400 Wohneinheiten. Gelingt es den Wohnungsbestand zu attraktivieren, kann ein Teil der Nachfrage auch im Bestand gedeckt werden, so dass sich der Neubaubedarf auf 230 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 oder 26 Wohneinheiten pro Jahr reduziert. Sofern das Best-Case-Szenario eintritt, erhöht sich der Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2020 müssen dann 400 bis 700 Wohnungen neu gebaut werden.



60 % Mehrfamilienhaus

Auf Basis der Befragungsergebnisse und der dort angegebenen Präferenzen hinsichtlich der Wohnform wurde der Neubaubedarf differenziert nach den Segmenten berechnet. Demnach entfallen 40 % des Neubaubedarfs auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und 60 % auf Mehrfamilienhäuser. Die Grenzen zwischen den Segmenten sind dabei fließend. Beispielsweise kann ein „Townhouse“/gestapeltes Reihenhaus in zentraler Lage sowohl potenzielle Nachfrager von Mehr- als auch von Einfamilienhäusern ansprechen.

Bedarf an Apartmenthäusern und Zweitwohnungen

Der Geschosswohnungsbau ist auf qualitativ höherwertige Wohnungen in den zentralen Stadtgebieten zu begrenzen. Von Seiten der Unternehmen aus der Windkraftbranche wurde in den Expertengesprächen wiederholt der Wunsch nach Apartmenthäusern („Boardinghäusern“) mit kleinen möblierten Wohnungen für Mitarbeiter geäußert, die nur temporär in Bremerhaven arbeiten. Zudem besteht ein Bedarf an höherwertig ausgestatteten Zweitwohnungen für hochqualifizierte Mitarbeiter, deren Familien außerhalb Bremerhavens wohnen.

Höherwertiger Geschosswohnungsbau

Für höherwertigen Geschosswohnungsbau sind die Stadtteile Bürgerpark, Speckenbüttel bzw. Speckenbütteler Park sowie das Kapitänsviertel prädestiniert. Besondere Potenziale für die Entwicklung hochwertiger Wohnungsangebote bestehen zudem in den attraktiven Wasserlagen. Generell ist aber ein Mangel an „guten Wohnlagen“ zu konstatieren. Die Stadt Bremerhaven sollte daher prüfen, in welchem Umfang Nachverdichtungspotenziale bestehen.

Wohn-Campus

Der Neubau von gut ausgestatteten Wohnungen in zentraler Lage ist ein Ansatzpunkt, um zukünftig mehr Menschen in Bremerhaven zu halten, greift jedoch als Einzelmaßnahme zu kurz. Vielmehr muss es darum gehen, neue Lagen zu schaffen und einen Aufwertungsprozess in den Bestandsquartieren einzuleiten bzw. zu verstetigen. Ein möglicher Ansatz ist die Realisierung eines „Wohn-Campus“ in zentraler integrierter Lage. Der

Wohn-Campus sollte in Teilschritten realisierbar sein und unterschiedliche Wohnformen anbieten. Ein Defizit besteht an kleinen Wohnungen für Studenten und Auszubildende. Die Wohnungsnachfrage der wachsenden Zahl an Studenten der Universität Bremerhaven kann derzeit nicht durch das Angebot gedeckt werden. Ferner könnten hier die von den Unternehmen der Off-shore-Branche gewünschten Appartementwohnungen (s. S. 57) errichtet werden. Das Projekt sollte eine eigene Identität und Markenbildung ermöglichen und bestenfalls auch das Zusammenwachsen von bestehenden Wohngebieten befördern. Als „Leuchtturm“ kann dieses Projekt einen Impuls für die gesamte Stadtentwicklung geben und in eine überregionale Vermarktungsstrategie des Bremerhavener Wohn- und Arbeitsstandorts eingebunden werden.



CAMPUS DOME Garching



Studentenwohnanlage „Campus Marburg“

Bestandsaufwertung

Aufwertung der Quartiere

Als wichtigstes Merkmal eines idealen Wohnstandorts wird von den potenziellen Zuzüglern das soziale Umfeld angeführt. Zugleich wird die Sozialstruktur vieler Bremerhavener Stadtteile von den befragten Haushalten kritisch bewertet. Dies zeigt: Die Anforderungen an einen Wohnstandort und die Bewertung des Wohnstandortes Bremerhaven passen derzeit nicht überein. Um attraktiver für die Bewohner und die potenziellen Zuzügler zu werden, ist eine Intensivierung der verfolgten Aufwertungsstrategien erforderlich. Neben dem bereits praktizierten Modell Ankauf-Abriss-Neubau von Be-

standsgebäuden sollte versucht werden, gezielt junge Menschen in ausgewählten Stadtquartieren anzusiedeln. Beispielsweise könnten durch die Konzentration von Studenten in einem Quartier neue Impulse städtischen Lebens initiiert werden. Hierzu sind entsprechende Anreize notwendig. Günstige Mieten und die Vermietung von WG-tauglichen Wohnungen an Studenten und Auszubildende könnten einen entsprechenden Anreiz geben.

Umsetzung von Pionierprojekten

Zugleich sollten auch Impulsprojekte im Wohnungsbestand realisiert werden. Um die inneren Stadtbereiche aus ihrer Lethargie zu befreien und Investitionen anzuregen, könnten die fünf in Bremerhaven engagierten Wohnungsunternehmen in einer gemeinsamen Aktion attraktive Pionierprojekte umsetzen und damit „ein Signal“ setzen.

Infrastruktur

Intensivierung der Kulturförderung

Diese Maßnahmen sollten ferner durch eine Intensivierung der Kulturförderung flankiert werden. Dabei ist der Fokus nicht nur auf die Hochkultur zulegen, sondern auch auf Angebote, die einer breiten Bevölkerungsschicht zugutekommen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit - neben dem Kulturerbe auch andere Finanzierungswege gefunden werden können. Schließlich tragen Kultur und Kunst auch zur wirtschaftlichen Entwicklung bei, daher können vielleicht auch Mittel der Wirtschaftsförderung, aus umweltpolitischen Maßnahmen oder aus dem Bildungsbereich genutzt werden.

Schulangebot

Ein besonderes Defizit wird von mehreren Gesprächspartnern im schulischen Angebot gesehen. Von den wenigen befragten Experten, die in Bremerhaven leben, weisen zwei Personen darauf hin, dass sie den Wohnstandort Bremerhaven verlassen, da die Kinder nun das schulpflichtige Alter erreichen. Von dem Vertreter eines international tätigen Konzerns wurde darauf hingewiesen, dass es derzeit an einer Versorgungsinfrastruktur für hochqualifizierte Mitarbeiter aus dem Ausland man-

gele. So gäbe es derzeit beispielsweise keinen internationalen Kindergarten und keine internationale Schule. Die Stadt Bremerhaven sollte prüfen, inwieweit solche Angebote realisierbar sind.

Öffentlichkeitsarbeit

Fokus Binnenwahrnehmung

Mit den Havenwelten wurden gleich mehrere „Leuchtturmprojekte“ entwickelt. Primäre Zielsetzung war es, attraktiver für Touristen und Besucher zu werden und einen Imagewandel einzuleiten. Dieses Ziel wurde zumindest in Teilen erreicht. Allerdings zielten diese Projekte eher auf die Außenwahrnehmung Bremerhavens.

Von den Bremerhavener Bürgern wurde hingegen wiederholt die Kritik geäußert, dass Mittel einseitig auf die Havenwelten konzentriert und andere Stadtbereiche vernachlässigt würden. Dieser Kritik muss sich die Stadt stellen und zukünftig den Spagat zwischen einer nach außen orientierten Standortpolitik und einer Ausgleichspolitik nach innen schaffen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt GEWOS, zukünftig die Öffentlichkeitsarbeit stärker als bisher auf die eigene Bevölkerung auszurichten. Die Öffentlichkeitsarbeit muss sich dabei auf konkrete Projekte stützen können. Der angesprochene Wohn-Campus oder die Realisierung der Pilotprojekte durch die Wohnungswirtschaft wären hierfür prädestiniert.

Imagekampagnen für breite Öffentlichkeitswirkung

Über die konkrete projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit hinaus sollte das Handeln der Wohnungsmarktakteure und die erzielten Erfolge stärker öffentlich gemacht werden. Imagekampagnen stellen eine gute Möglichkeit dar, die breite Öffentlichkeit anzusprechen. Dabei empfiehlt es sich, die verschiedenen Medien wie zum Beispiel Tages- und Wochenzeitungen, Internet und Radio einzubeziehen, um einen möglichst breiten Adressatenkreis zu erreichen.

Willkommensbonus

Ein weiterer Anreiz für Neubürger wäre ein Willkommensbonus. Potenzielle Eigentumsbildner könnten ferner durch eine Kinderprämie für den Standort Bremer-

haben gewonnen werden. Darüber hinaus könnte die Wohnungswirtschaft Neubürgern bei der Wohnungssuche unter die Arme greifen. Denkbar ist, dass die Mitarbeiter zu „Scoutern“ ausgebildet werden, und interessierte Neu-Mieter bei der Wohnungssuche „an die Hand nehmen“.

Beratungsangebote

Die Wohnungsangebote entsprechen derzeit nicht der Nachfrage. Das damit einhergehende niedrige Preisniveau stellt jedoch eine Chance dar, potenzielle Eigentumsbildner am Standort zu halten. Allerdings bestehen auf der Seite der potenziellen Käufer Hemmnisse beim Erwerb von Bestandsgebäuden. Vielfach können der notwendige Modernisierungsaufwand und die damit verbundenen Kosten nicht hinreichend exakt bestimmt werden. Mit dem Handwerkernetzwerk NEMO und der Beratungsplattform „BREMERHAVEN MODERNISIEREN“ wurden bereits sehr gute Beratungsangebote aufgebaut. In den Büroräumen von Haus & Grund werden alle zwei Wochen kostenfreie Erstberatungen durchgeführt. Das Handwerkernetzwerk berät gegen einen geringen Kostenbeitrag nach Terminvereinbarung. Die Beratungsangebote und die Öffentlichkeitsarbeit sollten in jedem Fall fortgesetzt und gegebenenfalls intensiviert werden. Ferner ist eine Erweiterung des Beratungsangebots - beispielsweise für die Zielgruppe der Senioren - in Erwägung zu ziehen. Beratungsbedarf besteht insbesondere bei der altersgerechten Anpassung des Wohnraums.

Fachstelle für Wohnberatung

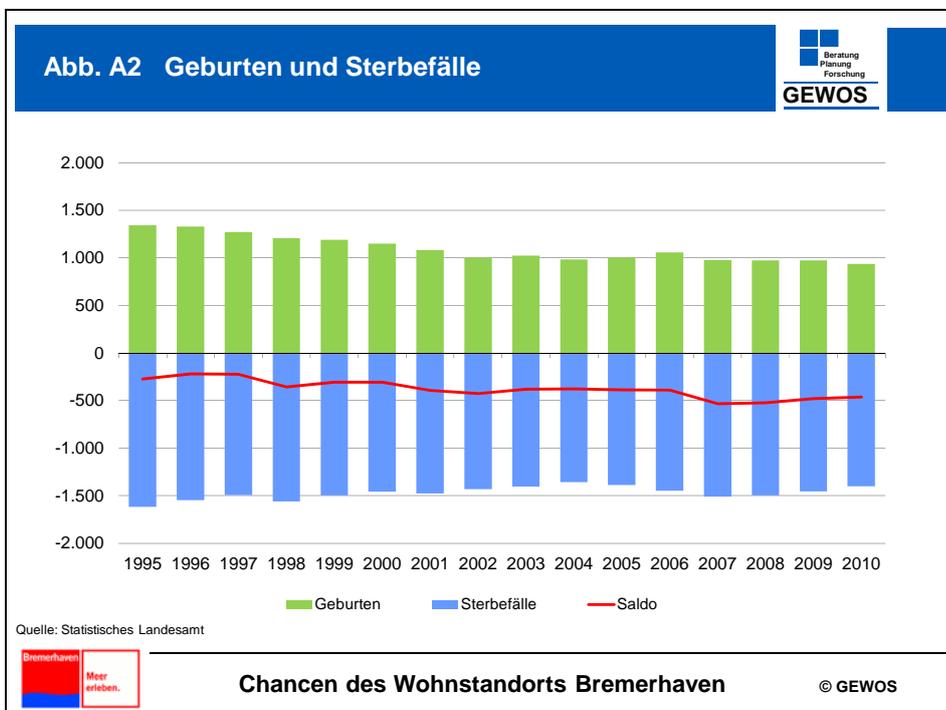
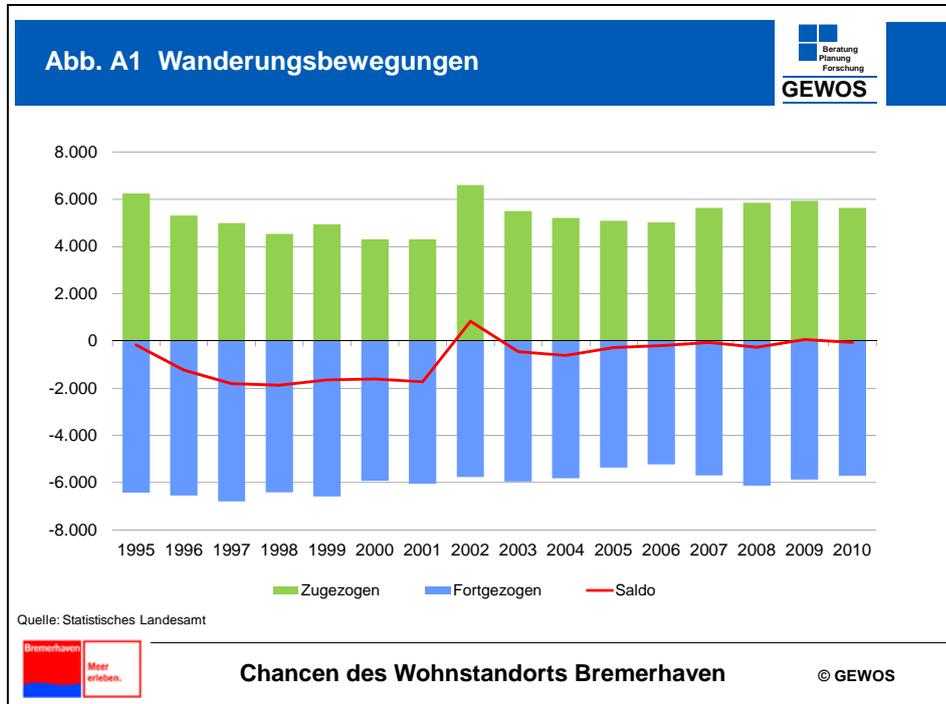
Beispielgebend bei der Beratung älterer Menschen ist ferner die Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung. Die Beratungsstelle bietet unter anderem Informationen und Unterstützung zu folgenden Themen an:

- bedarfsgerechte Weiterentwicklung vorhandener Wohnquartiere
- Aufbau/Weiterentwicklung von Wohnberatungsangeboten oder Informationsbüros, die zu Fragen rund um das Thema Wohnen im Alter beraten
- Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bzw. Wohnangebotes

Zudem bildet die Fachstelle für Wohnberatung eine zertifizierte Fortbildung zum Wohnberater/zur Wohnberaterin an. Die Stadt Bremerhaven bzw. das Land Bremen sollten den Aufbau einer Kooperation in Erwägung ziehen.

Schulung Mitarbeiter Um stärker auf die Bedarfe ältere Mieter eingehen zu können, könnte die Wohnungswirtschaft in Bremerhaven einen oder mehrerer Mitarbeiter schulen lassen. Von der Beratung profitieren nicht nur ältere, sondern auch jüngere Haushalte. Beispielsweise erfordert die Unterstützung des Generationenwechsels in den Quartieren eine Beratung von potenziellen Verkäufern und Käufern.

ANHANG



Karte A1 Wanderungssaldo Bremerhaven - Bundesländer



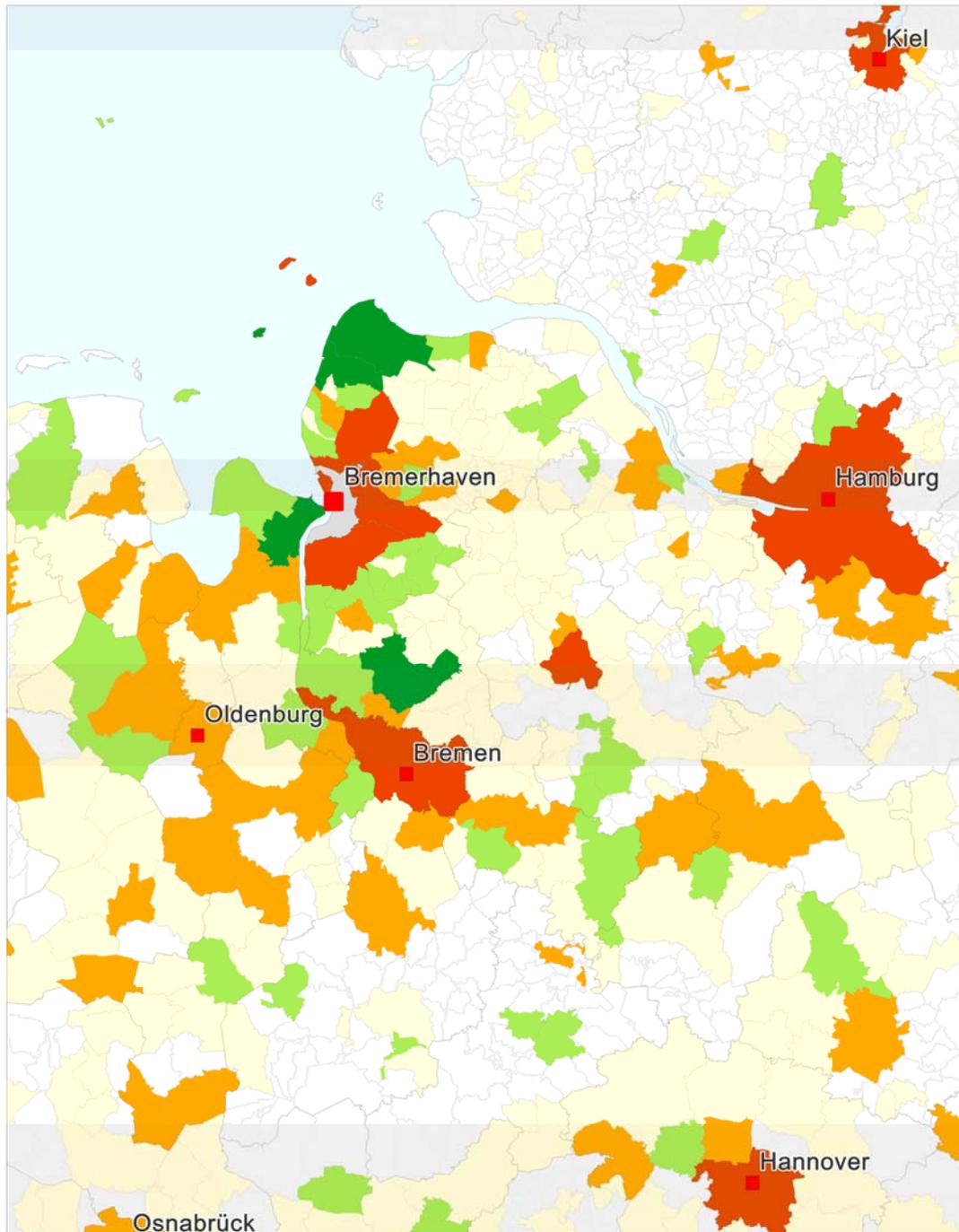
Ø Wanderungssaldo (2008-2010)

■ Wanderungsverlust (50 und mehr)	■ Wanderungsverlust (bis unter 10)
■ Wanderungsverlust (25 bis unter 50)	■ Wanderungsgewinn (bis 10)
■ Wanderungsverlust (10 bis unter 25)	■ Wanderungsgewinn (über 10)

© GEWOS

Stand: 01.12.2011
Datenquelle: Stadt Bremerhaven

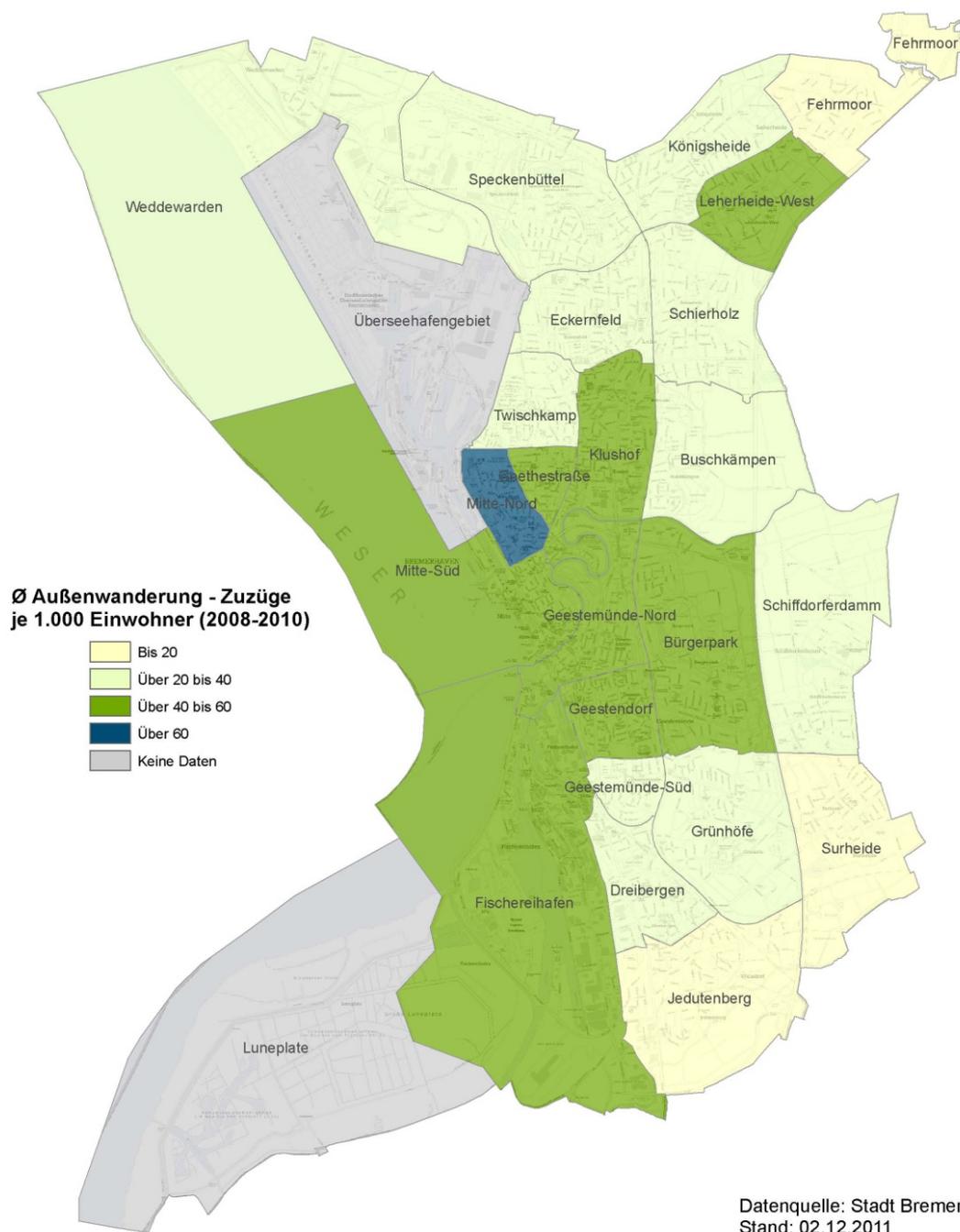
Karte A2 Überregionaler Wanderungssaldo



- Ø Wanderungssaldo*
- Starke Wanderungsverluste (10 und mehr)
 - Leichte Wanderungsverluste (2 bis unter 10)
 - Ausgeglichene Wanderungsbilanz
 - Leichte Wanderungsgewinne (2 bis unter 10)
 - Starke Wanderungsgewinne (10 und mehr)
 - Keine Daten verfügbar

© GEWOS
Stand: 01.12.2011
Datenquelle: Stadt Bremerhaven
* LK Cuxhaven: Ø 2008-2009
Übrige Gemeinden: 2009

Karte A3 Zuwanderung nach Bremerhaven



Datenquelle: Stadt Bremerhaven
Stand: 02.12.2011

Anmerkung: Zuzüge in die
Stadtteile aus anderen
Bundesländern (inkl. Bremen)

Karte A4 Zuzüge aus dem Landkreis nach Bremerhaven



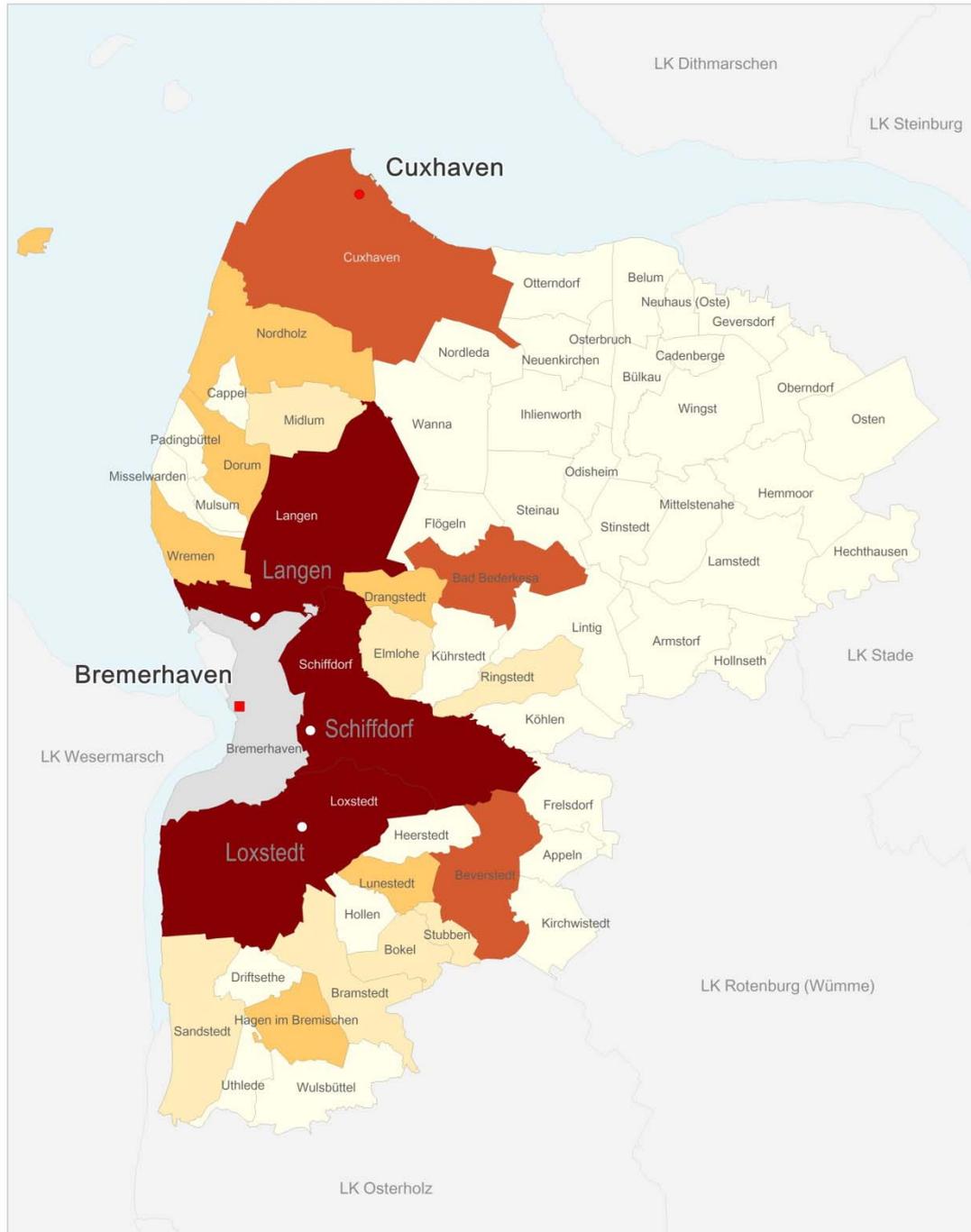
Ø Zuzüge (2008-2009)

- bis 10
- über 10 bis 20
- über 20 bis 50
- über 50 bis 100
- über 100

© GEWOS

Stand: 01.12.2011
Datenquelle: Stadt Bremerhaven

Karte A5 Fortzüge aus Bremerhaven in den Landkreis

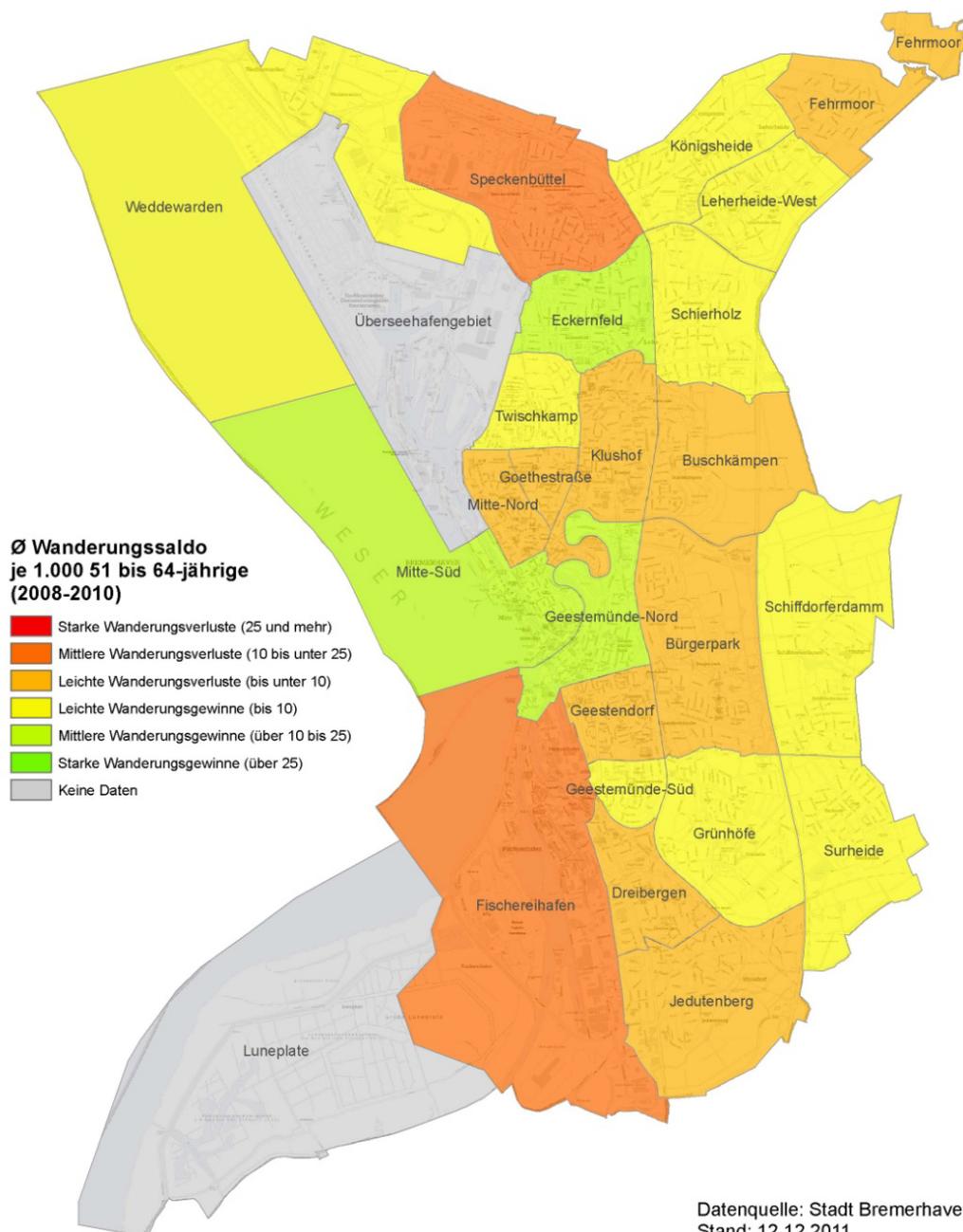


Ø Zuzüge (2008-2009)
■ bis 10
■ über 10 bis 20
■ über 20 bis 50
■ über 50 bis 100
■ über 100

© GEWOS

Stand: 01.12.2011
Datenquelle: Stadt Bremerhaven

Karte A 6 Außenwanderungssaldo der 51- bis 64-Jährigen



Datenquelle: Stadt Bremerhaven
Stand: 12.12.2011

Anmerkung: Differenz aus Zuzug und Fortzug. Innerstädtisch sowie über die Stadtgrenzen.