

# **Projektentwicklungen in schrumpfenden Städten**

Akteure, Strategien und Lösungsansätze für den Wohnungsbau  
am Beispiel Bremerhaven

Bachelorthesis

HafenCity Universität Hamburg

Erstgutachter: Prof. Dr. Thomas Krüger  
Zweitgutachter: Dr. Sascha Anders

Vorgelegt von: Jakob Felsmann  
Hansaplatz 1  
20099 Hamburg  
+49 1575 3348333  
  
jakob.felsmann@hcu-hamburg.de  
6060890  
Stadtplanung  
Neuntes Fachsemester

Abgabetermin: 26.01.2023

## **Eidesstattliche Erklärung**

Name: Felsmann  
Vorname: Jakob  
Matrikelnummer: 6060890  
Studienprogramm: Bachelor of Science Stadtplanung

Ich versichere, dass ich die vorliegende Thesis mit dem Titel „Projektentwicklungen in schrumpfenden Städten - Akteure, Strategien und Lösungsansätze für den Wohnungsbau am Beispiel Bremerhaven“ selbstständig und ohne unzulässige fremde Hilfe erbracht habe.

Ich habe keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie wörtliche und sinngemäße Zitate kenntlich gemacht. Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegen.

Hamburg, 23.01.2023

Ort und Datum

Jakob Felsmann

### **Vom Prüfungsamt auszufüllen**

Die o.g. Thesis wurde abgegeben am

**Eingangsstempel Infothek**  
**Studierendenverwaltung | Prüfungsamt**

## **Abstract**

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit Projektentwicklungen in schrumpfenden Städten am Beispiel des Wohnungsbaus in Bremerhaven. Immer wieder schrumpfen Städte in Deutschland. Auslöser für Stadtschrumpfung können demografischer Wandel, wirtschaftlicher Niedergang oder Suburbanisierungstrends sein. Dabei führt der Rückgang bei der Bevölkerungszahl zu einem Angebotsüberhang an Wohnraum. Damit wird es Projektentwicklern schwer gemacht, Neubau oder die Sanierung von Wohnungen unter kaufmännischen Gesichtspunkten zu realisieren.

Erforscht werden soll, inwieweit sich die Projektentwickler und Investoren zwischen dynamischen Wohnungsmärkten und schrumpfenden Städten unterscheiden und inwieweit sie eine andere Unternehmensstrategie verfolgen. Außerdem soll die Rolle von städtischem Handeln untersucht werden und Maßnahmen aufgezeigt werden, inwieweit die öffentliche Hand Anreize für die Entwicklung von Wohnimmobilien setzen kann.

Die Arbeit kommt zu dem Schluss, dass niedrige Vervielfältiger und geringe Verkaufserlöse Trade Development insbesondere im Mietwohnungsbau in schrumpfenden Städten zu einer unattraktiven Geschäftsstrategie machen. Entwickler und Investoren halten Wohnungen im Bestand und konzentrieren sich neben der Entwicklung auf die Phase des Betriebs. Um wirtschaftliche Anreize zu stärken, können Städte Fördermittel taktisch einsetzen und durch Maßnahmen der Wirtschaftsförderung versuchen, Städte wieder wachsen zu lassen.

## **Erklärung gendergerechte Sprache**

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter und Identitäten. Keineswegs soll sich bei der Arbeit auf ein biologisches Geschlecht fixiert werden. Vielfalt ist die größte Bereicherung in der Stadt und der Stadtplanung. Be pride!

## Inhaltsverzeichnis

<b>EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG.....</b>	<b>I</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>II</b>
<b>ERKLÄRUNG GENDERGERECHTE SPRACHE.....</b>	<b>II</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>III</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>IV</b>
<b>GLOSSAR .....</b>	<b>V</b>
<b>1. EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1    EINFÜHRUNG.....	1
1.2    PROBLEMSTELLUNG.....	3
1.3    FORSCHUNGSLÜCKE .....	4
<b>2. FRAGESTELLUNG UND METHODIK.....</b>	<b>6</b>
2.1    STAND DER FORSCHUNG.....	6
2.2    FORSCHUNGSFRAGEN UND HYPOTHESEN .....	7
2.3    WAHL DER UNTERSUCHUNGSSTADT BREMERHAVEN .....	8
2.4    METHODISCHES VORGEHEN .....	8
<b>3. SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND .....</b>	<b>11</b>
3.1    CHARAKTERISTIKEN DES WIRTSCHAFTSGUTES WOHNUNG .....	11
3.2    STADTENTWICKLUNG IN ZEITEN DER DIENSTLEISTUNGSGESELLSCHAFT .....	13
3.3    SCHRUMPFENDE STÄDTE IN DER STADTENTWICKLUNGSPLANUNG.....	15
3.4    ENTWICKLUNGEN DES WOHNUNGSMARKTES .....	18
<b>4. PROJEKTENTWICKLUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT .....</b>	<b>21</b>
4.1    GESCHÄFTSFELDER VON PROJEKTENTWICKLUNGSUNTERNEHMEN .....	21
4.2    EINFLUSS VON INSTITUTIONELLEN INVESTOREN .....	24
<b>5 UNTERSUCHUNGSSTADT BREMERHAVEN.....</b>	<b>27</b>
5.1    MAKROÖKONOMISCHE UND SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG.....	27
5.2    ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES .....	32
5.3    AKTEURE AUF DEM WOHNUNGSMARKT UND AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNGEN .....	35
<b>6. STRATEGIEN UND LÖSUNGSANSÄTZE FÜR SCHRUMPFENDE STÄDTE.....</b>	<b>42</b>
6.1    BESONDERHEITEN FÜR PROJEKTENTWICKLER .....	42
6.2    MAßNAHMEN FÜR DIE STADTENTWICKLUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG .....	45
<b>7. FAZIT.....</b>	<b>47</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>VII</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>XX</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>XXVI</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>XXVII</b>

## **Abkürzungsverzeichnis**

AG	Aktiengesellschaft
ARL	Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft
BauGB	Baugesetzbuch
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BGF	Bruttogrundfläche
BMKW	Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz
BMG	Bundesmeldegesetz
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BMZ	Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
ESG	Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance)
EZB	Europäische Zentralbank
FED	Federal Reserve System
IBA	Internationale Bauausstellung
o.J.	ohne Jahresangabe
qm	Quadratmeter
REIT	Real-Estate-Investment-Trust
UBA	Umweltbundesamt
UN	Vereinte Nationen
Wfl	Wohnfläche

## **Glossar**

### **Assetklassen**

Klassifizierungssystem (für Immobilien) nach Nutzung. Meist wird bei der Nutzung zwischen Wohnen, Büro, Gewerbe, Einzelhandel, Hotel und Gesundheit unterschieden. In Bezug auf Vermögenswerte allgemein wird zwischen Aktien, Anleihen, Immobilien und anderen Sachwerten unterschieden.

### **Cluster**

Räumliche Agglomeration von Unternehmen und Institutionen eines (Wirtschafts-)Zweiges, die durch Gemeinsamkeiten und Komplementaritäten wirtschaftlich miteinander verbunden sind und durch Austausch Innovationen fördern können.

### **Erhaltungssatzung**

Satzung auf Grundlage des besonderen Städtebaurechts, die eine Gemeinde zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, zum Mileuschutz oder zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierung erlassen kann.

### **ESG-Strategie**

Unter der Berücksichtigung von Kriterien aus dem Bereich Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) wird ein nachhaltiges

Leitmotiv für eine Unternehmensstrategie abgeleitet.

### **Finanzialisierung**

Prozess der zunehmenden Bedeutung finanzieller Motive und des Einflusses von (internationalen) kapitalmarktorientierten Interessen auf Sphären jenseits des Finanzsystems. Dabei werden Realgüter, Dienstleistungen oder Risiken marktgängig und handelbar gemacht.

### **Forward Deal**

Verkauf einer auf Kosten des Verkäufers fertig zu errichtenden Immobilie vor Beendigung der Bautätigkeiten.

### **Globalverkauf**

Verkauf mehrerer abgeschlossener (Wohn-)Einheiten in einem Portfolio an einen Investor.

### **Großstadt**

Stadt mit oberzentraler Funktion für das Umland. Es kann unterschieden werden zwischen großen Großstädten (mind. 500.000 Einwohnern) und kleinen Großstädten (100.000 – 500.000 Einwohnern).

### **Investmentmanagement Gesellschaften**

Ankauf, Verwaltung und (aktives) Management von Immobilienbestand für

Externe, insbesondere für Kapitalsammelstellen.

### **Leverage-Effekt**

Auch „Hebeleffekt“ genannt beschreibt die Verbesserung der Eigenkapitalrentabilität durch den Einsatz von Fremdkapital, wenn die Gesamtkapitalrentabilität besser ist als der Fremdkapitalzins.

### **Loco-Quote**

Anteil vom Güterumschlag, der in der Region um den jeweiligen Hafen verarbeitet wird.

### **Metropolen**

Große Städte mit politischem, ökonomischem und kulturellem Einfluss, die eingebunden sind in das globale Städtesystem.

### **Moral Hazard**

Durch ökonomische Fehlanreize ausgelöstes verantwortungsloses Handeln.

### **Objektgesellschaft**

Rechtlich eigenständige Gesellschaft, die in der Regel nur für die Dauer der Projektdurchführung besteht oder in Form eines Share-Deals mitverkauft wird. Neben steuerlichen Gründen dient die Auslagerung der Risikominimierung.

### **Preiselastizität**

Maß der relativen Änderung des Angebots oder der Nachfrage im Anschluss an eine Preisänderung. Bei einer geringeren Preiselastizität ( $< 1$ ) verändert sich die Nachfragemenge weniger als der Preis.

### **Regionalmärkte**

Immobilienmärkte abseits von A-Städten.

### **Remanenzeffekt**

Fehlende Anpassung der räumlichen Wohnsituation an veränderte Haushaltszusammensetzung; insbesondere das Verbleiben auf großer Wohnfläche bei Auszug der Kinder.

### **Risikoklassen**

Unterteilung von Immobilieninvestments in Core (risikoarm ohne Veränderungsbedarf mit geringster Ausfallwahrscheinlichkeit), Core Plus (moderates Risiko abseits der 1-A-Lagen), Value Add (risikoreich, da aktives Asset-Management erforderlich ist und Wertsteigerungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen) und Opportunistic (riskant, da Rendite ausschließlich auf Wertsteigerungsmaßnahmen beruht und großer Optimierungsbedarf vorliegt).

### **Segregation**

Prozess der (sozialen) Entmischung und räumliche Verteilung aufgrund

bestimmter Eigenschaften; meist durch Verdrängung mit dem Ergebnis der Aufteilung in der Stadt nach sozialem Status.

### **Stadtrendite**

Beschreibt die zusätzlichen ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Erträge aus einer öffentlichen Wohnraumversorgung und soll den zusätzlichen Nutzen für die Stadt darstellen.

### **Stranded Asset**

Vermögenswert mit plötzlichem Ertrags- oder Marktwertverlust, meist durch Veränderung in Regularien klimabezogener Faktoren.

### **Vervielfältiger**

Auch „Multiplikator“ genannt ist der Kehrwert der Bruttoanfangsrendite (Verhältnis von Vertragsmiete zum Kaufpreis ohne Kaufnebenkosten) und gilt als eine der wichtigsten Kennzahlen bei Investitionsentscheidungen; gibt Auskunft über Zustand, Attraktivität und Perspektive der Immobilie und ist damit auch Maß für das Risiko der Investition.

### **Vorkaufsrecht**

Möglichkeit, in einen wirksamen abgeschlossenen Kaufvertrag als Käufer einzutreten; Vorkaufsrecht für Kommunen ist in den §§ 24 -28 BauGB geregelt.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Einführung**

Im 21. Jahrhundert sind die Städte in den Mittelpunkt der globalen Entwicklung gerückt. Mittlerweile leben mehr Menschen in der Stadt als auf dem Land (vgl. BMZ 2022). Doch demografischer Wandel, wirtschaftlicher Niedergang und Phasen der Suburbanisierung haben einzelne Städte auch immer wieder schrumpfen lassen. Insbesondere waren der Osten von Deutschland und die Regionen der alten Schwerindustrie betroffen. Doch der „Boom“ der Großstädte ließ die deutsche Debatte um die Schrumpfungsperspektive abschwächen. Unter dem Stichwort Wohnungsnot liegt der Schwerpunkt auf Regionen mit dynamischer Entwicklung. Dabei werden Städte außer Acht gelassen, in denen die Einwohnerzahl über die letzten Jahre stagniert ist oder die sogar Bewohner verloren haben.

Schrumpfende Städte werden als Teil der Debatte um ungleiche Stadt- und Regionalentwicklung diskutiert. Dabei werden schrumpfende Städte in der Stadtforschung meist fallstudienorientiert betrachtet und selten aus einer breiten, konzeptionellen Perspektive heraus (vgl. Haase 2018, S. 414 ff.). Schrumpfen gilt dabei als erklärter Feind der Stadtentwicklung und ist als Begriff fast immer negativ konnotiert. Selten werden dabei die Chancen einer solchen Entwicklung gesehen, sondern – sobald sich die Bevölkerungsentwicklung stabilisiert – neue Wachstumspfade ausgelotet. Doch können alle Städte weiterwachsen?

Obwohl Industrialisierung und Urbanisierung unmittelbar zusammenhängen und ein starkes Stadtwachstum im Zuge der Industrialisierung eingesetzt hat, trägt heute insbesondere der tertiäre Sektor zur wirtschaftlichen Stärke der Städte bei (vgl. Goring/Goebel 2013, S. 51). Mit dem Strukturwandel und den dadurch entstandenen sektoralen Umbrüchen in den 1970er Jahren änderte sich das regionale Wachstumsmuster von Entwicklungsdifferenzen zwischen Stadt und Land zu Unterschieden zwischen verschiedenen Agglomerationen (vgl. ebd., S. 54). Denn neben Waren aus hochspezialisierten Industrien sind auch wissensintensive Dienstleistungen überregional handelbar und können daher räumlich konzentriert werden. Dies kann zu Schrumpfung- und Wachstumsprozessen führen, die die gleichwertigen Lebensverhältnisse zwischen den Städten gefährden.

Bei der Stadtentwicklung ist die öffentliche Hand auf die Initiative privater Unternehmen angewiesen. Insbesondere Projektentwickler leisten dabei einen Beitrag, indem sie eine Projektidee mit Grundstück, Kapital und Nutzer zusammenbringen (vgl. Alda/Hirschner 2016, S. 24 f.). Allerdings sind viele Unternehmen auf die Metropolen (siehe Glossar) und Städte mit sich dynamisch entwickelnden Wohnungsmärkten spezialisiert (vgl. Thomas 2016, S. 4). Abseits der Metropolen lassen sich vermeintlich keine so hohen Gewinne erzielen. Zudem kommen eine höhere Intransparenz und fehlende Liquidität von Regionalmärkten (siehe Glossar) hinzu (vgl. ebd., S. 96). Durch die langanhaltende Niedrigzinsperiode ist die Anlage in Immobilien für institutionelle Investoren aufgrund fehlender Alternativen immer attraktiver geworden (vgl. Rottke et al. 2017, S. 30 f.). Dabei haben Pensionsfonds, Versicherungen und andere Kapitalanlagegesellschaften meist über Investmentmanagement Gesellschaften (siehe Glossar) ein Immobilienportfolio aufgebaut. Dieser Anlagedruck von institutionellen Investoren hat sehr viel Kapital in den Markt gespült und den Fokus bei vielen Projektentwicklungsgesellschaften auf die Vermarktungsfähigkeit an Endinvestoren gelenkt.

Durch die geringen Anfangsrenditen in den deutschen Metropolen sind Projektentwicklungsunternehmen meist Trade-Developer. In diesem Geschäftsmodell kauft ein Unternehmen meist über eine eigens gegründete Gesellschaft ein Grundstück an, schafft teils Baurecht, bebaut das Grundstück und vermietet die entstehenden Flächen, um es direkt wieder zu verkaufen – manchmal bereits, bevor das Projekt fertiggestellt ist. Außerhalb der Metropolen lassen sich keine ausreichenden Trading-Profiten von rund 15 % erzielen, sodass dieses Geschäftsmodell in kleineren Städten kaum Anwendung findet (vgl. Dobberstein 2004, S. 39 / Kinateder 2017, S. 524 f.). Außerdem halten sich institutionelle Investoren in kleineren Märkten zurück, da dies die Liquidierbarkeit der Immobilieninvestition einschränkt. Diese Gemengelage führt dazu, dass insbesondere in Ballungszentren und Metropolen gebaut wird und andere Städte nicht an dieser Entwicklung partizipieren können. Diese ungleiche Akkumulation von Kapital ist damit mittelbar für Wachstum und Schrumpfung verantwortlich (vgl. Harvey 2018). Es entsteht die Gefahr der Polarisierung zwischen den Städten (vgl. Häußermann/Siebel 2015, S. 44 ff.). Da das Wohnen die städtische Funktion ist, die am unmittelbarsten von der Zu- oder Abnahme der Bevölkerung betroffen ist (vgl. Spiegel 2007, S. 63), konzentriert sich die vorliegende Arbeit im Besonderen auf Wohnimmobilien.

## 1.2 Problemstellung

Steigende Immobilienpreise und die Wohnungsknappheit in Metropolen haben die Beschäftigung mit rückläufiger demografischer Entwicklung aus dem Bewusstsein verdrängt. Doch immer noch schrumpfen manche Städte oder sind mit dem Erbe von Schrumpfung konfrontiert. Das Risiko in Städten, die von Schrumpfung betroffen waren oder aktuell noch schrumpfen, ist eine sich selbst verstärkende Abwärtsspirale von fehlenden Investitionen, Attraktivitätsverlust der Stadt und Niedergang wirtschaftlicher Aktivitäten (Weidner 2007, S.1 ff.). Die Stadtplanung ist allerdings auf Wachstum ausgerichtet und ist insbesondere hinsichtlich planungsrechtlicher Anpassungen auf geringer werdende Bevölkerungsdichte oder Entsiedlung ganzer Quartiere wenig flexibel.

Erklärtes politisches Ziel ist es, den Flächenverbrauch in Deutschland dramatisch zu reduzieren (vgl. UBA 2022). Bereits 2002 hat die Bundesregierung im Zuge der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel beschlossen, den Flächenverbrauch bis 2030 auf nur noch 30 ha pro Tag zu reduzieren (vgl. ebd.). Ergebnis dieser Zielvereinbarung ist u. a. das im Jahr 2013 beschlossene Gesetz zur Stärkung der städtebaulichen Innenentwicklung. Doch noch im Jahr 2017 betrug der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsfläche 69 ha pro Tag. Dennoch wird in den Metropolen das bezahlbare Bauland knapp. So ist eines der zentralen Ergebnisse der Baulandkommission, dass der maßgebliche Engpassfaktor für bezahlbaren Wohnraum die Verfügbarkeit von bezahlbarem Bauland ist (vgl. Baulandkommission 2019, S. 2). Nach dem neuesten Klimaschutzplan der Bundesregierung soll bis 2050 sogar das Ziel von Netto-Null im Sinne einer Kreislaufwirtschaft erreicht werden (vgl. UBA 2022). Doch Wachstum ist nicht nur Ziel in Regionen, deren Prognosen ein positives Bevölkerungssaldo oder die Zunahme wirtschaftlicher Aktivitäten vorhersagen. „Wachstum ist das Ziel oder doch zumindest: Vermeiden von Schrumpfung – und das selbst in Regionen, in denen alle Vorzeichen in eine andere Richtung weisen.“ (Klemme/Selle 2009, S. 13) Dieses Ziel wird mit einer wachstumsorientierten Flächenpolitik verfolgt, die immer mit Konkurrenz zwischen den Gebietskörperschaften einhergeht (vgl. ebd.).

Die Bewältigung der Probleme mit Schrumpfungen, Flächenkonkurrenz zwischen Kommunen und des hohen Flächenverbrauchs erfordert die Konzentration auf die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen. Hierfür muss verstärkt die polyzentrische Raumstruktur Deutschlands genutzt werden, um Nachteile einseitiger

Konzentrationserscheinungen und großflächige Entleerungstendenzen abseits der Metropolen zu vermeiden (vgl. ARL 2002). Da Stadtplanung und Stadtentwicklung meist nur über Instrumente der Angebotsplanung verfügen, muss hierfür auch die Privatwirtschaft aktiviert werden. Daher soll sich die Bachelor Thesis „Projektentwicklungen in schrumpfenden Städten - Akteure, Strategien und Lösungsansätze für den Wohnungsbau am Beispiel Bremerhaven“ mit der Frage beschäftigen, wie die Stadtentwicklung und privatwirtschaftliche Bautätigkeit in kleinere, wirtschaftlich schwächere Städte lenken lassen, um ein Auseinanderdriften der Entwicklungsdynamiken von Städten zu verhindern. Auch soll aufgezeigt werden, dass durch sparsame Flächenausweisung und die Konzentration auf bestehende Siedlungsstrukturen langfristig ein positiver Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet wird.

### **1.3 Forschungslücke**

Die Stadtforschung findet ihren historischen Ausgangspunkt in der Industrialisierung und Urbanisierung und betrachtet insbesondere Großstädte (vgl. Rauter 2011, S. 1 f.). Das Bild wird dabei vom Verständnis der Chicago School of Sociology geprägt, das „die Großstadt als Inbegriff modernen, dynamischen Lebens, als Verdichtungsraums sozialer Prozesse und als Ort, an dem neue Mentalitäten, Verhaltensweisen und Erlebnisformen entstehen“, (Schmidt-Lauber 2009, S. 13) versteht. Diese Perspektive lässt wenig Raum für die Beschäftigung mit Schrumpfungen. Die historische Aufgabe der Stadtplanung war es, das Wachstum der Städte in geordneten Bahnen zu lenken. Dieses historische Erbe kann immer noch an der Schwerpunktsetzung der Planungsdisziplin erkannt werden. Während große Metropolen in die Stadtforschung Eingang gefunden haben, wurden auch kleinstädtische und dörfliche Strukturen wissenschaftlich betrachtet – auch durch die verstärkte Förderung des ländlichen Raumes in den 70er und 80er Jahren durch den neu aufgesetzten „Europäischen Fonds für regionale Entwicklung“. Ein Schattendasein führen dabei Städte zwischen diesen zwei Kategorien (vgl. Rauter 2011, S. 2).

Ebenso wie in der Stadtforschung ist auch die Projektentwicklung nicht auf schrumpfende Städte fokussiert. Die Geschäftsmodelle der größeren Projektentwicklungsunternehmen sind grundsätzlich schwer auf kleinere Märkte übertragbar. Außerdem ist eine positive Einwohnerentwicklung für die meisten Projektentwickler eine notwendige Bedingung für das Investieren in einem Markt. Daher werden in den Ankaufprofilen der großen Projektentwicklungsunternehmen entweder nur A- und B-Städte oder

prosperierende mittelgroße Städte genannt und eine Mindestgröße von Entwicklungsgrundstücken ab rund 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (vgl. Abbildung 1).

Unternehmen*	Stadtkriterium	Größenkriterium
BPD Immobilienentwicklung GmbH	Städte und Gemeinden mit positiver Bevölkerungsentwicklung	Mehr als 30 WE oder 2.000 m <sup>2</sup>
ECE Group GmbH & Co. KG	Deutsche A- und B-Städte, sowie europäische Metropolen	Mehr als 10.000 m <sup>2</sup> BGF
Instone Real Estate Group SE	A-Städte und prosperierende mittelgroße Städte	Keine Angabe
Bauwens GmbH & Co. KG	A-Städte (ohne Stuttgart)	Mehr als 5.000 m <sup>2</sup> BGF
Consus Real Estate AG	A-Städte, sowie Leipzig und Dresden	Keine Angabe

\* Auswahl der Unternehmen nicht stringent nach Entwicklungsvolumen, da dies nicht einheitlich veröffentlicht wird

Abbildung 1 - Ankaufkriterien von großen Projektentwicklern für Wohnungsbau

Da die meiste Literatur im Themengebiet der Projektentwicklung unter dem Eindruck der aktuellen Lage am Immobilienmarkt verfasst wird, konzentriert diese sich auf prosperierende Wirtschaftsregionen (vgl. Meinen 2020, S. 93 f.). Es fehlt dabei die wissenschaftliche Beschäftigung mit möglichen Zukunftsszenarien von Regionen abseits der Metropolen. Dies ist insbesondere deshalb fatal, da Immobilienprojekte sich durch einen langen Herstellungszeitraum auszeichnen und so die Entwicklung der kommenden Jahre festgeschrieben wird.

## 2. Fragestellung und Methodik

### 2.1 Stand der Forschung

Die Auseinandersetzung mit schrumpfenden Städten in der Stadtforschung ist schon seit längerer Zeit Teil des Diskurses, allerdings als Forschungsfeld eher ein Nischenthema innerhalb der Raumplanung (vgl. Haase 2018, S. 410 f.). Dabei wurde Schrumpfung meist als Folge anderer Prozesse und Ereignisse wie Wirtschaftskrisen und Suburbanisierung thematisiert. Die dezidierte Auseinandersetzung mit Ursachen, Folgen und Auswirkungen von Schrumpfung startete etwa ab dem Jahr 2000 (vgl. ebd., S. 411 f.). Die wissenschaftliche Auseinandersetzung konzentrierte sich besonders auf die Jahre zwischen 2005 und 2015. Durch den anhaltenden Trend des Wachstums von Metropolen hat der Diskurs um schrumpfende Städte abgenommen (vgl. Abbildung 2).

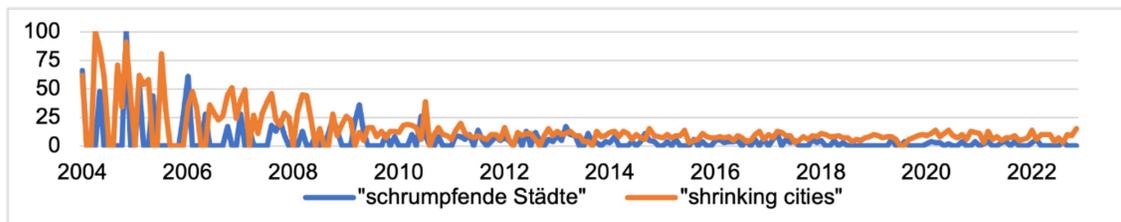


Abbildung 2 - Vergleich Abruf der Suchbegriffe „schrumpfende Städte“ und „shrinking cities“ bei Google im Zeitverlauf

Die meisten Bücher zum Thema Projektentwicklung sind sehr praxisnah gestaltet. So gelten beispielweise das „Praxishandbuch Projektentwicklung“ von Blecken/Meinen (2020) und das „Handbuch Immobilien-Projektentwicklung“ von Schulte/Bone-Winkel (2008) als Standardwerke. Allerdings gibt es keine Veröffentlichungen, die sich explizit mit Projektentwicklung unter Schrumpfungseinflüssen beschäftigen. Vielmehr wird versucht, konzeptionelle Ansätze aus verschiedenen theoretischen Perspektiven zu dem Thema zu entwickeln, um Folgen für Stadtentwicklung und lokale Politik abzuschätzen. Allerdings gibt es kaum wissenschaftliche Auseinandersetzungen, die sich mit den Auswirkungen auf die Akteure am Wohnungsmarkt beschäftigen oder damit, inwiefern Projektentwicklungen beeinflusst werden.

## 2.2 Forschungsfragen und Hypothesen

Für die Erarbeitung der Arbeit werden folgende Forschungsfragen formuliert:

*Welche Akteure treten als Projektentwickler und Investoren in schrumpfenden Städten bei Wohnimmobilien auf?*

Hierbei soll untersucht werden, ob es einen Unterschied zu Akteuren in Metropolen gibt. Die Hypothese ist, dass in sich nicht dynamisch entwickelnden Märkten mehr vornehmlich nicht gewinnorientierte Akteure agieren, wie beispielsweise städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften. Auch kann vermutet werden, dass Akteure mit einem starken lokalen Bezug am Markt aktiv sind, die sich unter anderem auf Grund von Heimatverbundenheit in der Stadt engagieren.

*Welche Unternehmensstrategie haben Projektentwickler in Städten ohne positives Bevölkerungssaldo?*

Untersucht werden soll, ob Projektentwickler in diesen Städten weiterhin auf den Neubau von Wohnungen setzen und damit den eventuell bestehenden Angebotsüberhang weiter ausbauen oder eher auf die Sanierung von Bestandsgebäuden setzen. Auch soll untersucht werden, ob hier mehr Projektentwickler die Immobilien im Bestand halten und weiter bewirtschaften. Hinsichtlich des Vertriebs der Immobilienprojekte lässt sich vermuten, dass Projektentwickler in kleineren Märkten weniger Forward Deals (siehe Glossar) abschließen und auch der Globalverkauf (siehe Glossar) weniger typisch ist und insbesondere Eigentumswohnungen einzeln abverkauft werden.

*Gibt es institutionelle Investoren, die in Projektentwicklungen abseits von Metropolen investieren, und wenn nein, warum nicht?*

Es soll untersucht werden, wie die Anlagekriterien hinsichtlich der Investmentgröße und Risikostruktur von institutionellen Investoren ausgestaltet sind und wie Projekte in Städten ohne positiven Bevölkerungssaldo berücksichtigt werden können.

*Wie kann Stadtplanung die Entwicklung von Immobilienprojekten in schrumpfenden Städten attraktiver machen?*

Hierdurch sollen Möglichkeiten ausgearbeitet werden, wie auch diese Märkte für Projektentwicklungsunternehmen und institutionelle Investoren attraktiver werden und das empfundene Risiko, welches mit der Investition in vermeintlich intransparente und illiquide Märkte verbunden ist, gemindert werden kann.

### **2.3 Wahl der Untersuchungsstadt Bremerhaven**

Die Stadt Bremerhaven ist die Großstadt (siehe Glossar) in Deutschland, die – abgesehen von Gelsenkirchen – über die letzten 50 Jahre anteilig die meisten Einwohner verloren hat (vgl. Tabelle 2 im Anhang). Vom Hochpunkt im Jahr 1968 mit 148.931 Einwohnern nahm die Bevölkerung bis zum Jahr 2010 auf 113.366 Einwohner fast stetig ab (vgl. Tabelle 3 im Anhang). In den letzten 10 Jahren hat sich die Einwohnerentwicklung stabilisiert. Trotzdem ist das Erbe der Schrumpfung in der Stadt weiterhin spürbar.

Der Niedergang verschiedener zentraler Wirtschaftsbereiche und die Abnahme der Bevölkerung hat zu einem desaströsen Fremdbild auf die Stadt geführt (vgl. Berking/Schwenk 2011, S. 65 f.; vgl. SAT.1 2019). Diese Stigmatisierung ist typisch für schrumpfende Städte in der aktuellen Debatte. Allerdings hat Bremerhaven früh angefangen gegenzusteuern und Bewältigungsstrategie erprobt. Bereits in den 1970er Jahren wurde ein Stadtmarketing eingeführt, das Alfred-Wegener-Institut im Jahr 1980 angesiedelt, das Auswandererhaus gegründet und die Entwicklung des Columbus Centers und der Hafenvelten angestoßen.

Die meisten schrumpfenden Städte oder Städte mit Schrumpfungshistorie haben als strategische Ausrichtung das Wiederwachsen. So ist Bremerhavens erklärtes Ziel, neue Einwohner hinzuzugewinnen. Die Stadt soll bis zum 200. Geburtstag der Stadt im Jahr 2027 125.000 Einwohner haben (vgl. Grantz 2015). Die Stadt Bremerhaven eignet sich daher sowohl durch die starke Bedeutung der Bevölkerungsverluste in der Stadthistorie und der wirtschaftlichen Umbrüche als auch durch das breite Engagement verschiedener Akteursgruppen zur Stabilisierung der Stadt und deren lebenswerter Entwicklung. Verschiedene aktuelle Projektentwicklungen beleben den Immobilienmarkt der Stadt. In der vorliegenden Arbeit sollen zwei prominente Entwicklungen analysiert werden, die sinnbildlich für die verschiedenen Strategien für Projektentwicklungen in Schrumpfungsregionen stehen.

### **2.4 Methodisches Vorgehen**

Start der wissenschaftlichen Auseinandersetzung bildet eine Grundlagenrecherche. In dem folgenden Kapitel 3 *Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarkt in Deutschland* werden Erkenntnisse aus der wissenschaftlichen Literatur zu Wohnungsmärkten

sowie den Einflüssen von Wirtschaft und Demografie auf die Entwicklung der Stadt zusammengefasst. Daraufhin werden in dem Kapitel 4 *Projektentwicklungen in der Immobilienwirtschaft* die Akteure Projektentwickler und institutionelle Investoren vorgestellt und deren Wirken auf dem Immobilien- und Wohnungsmarkt dargestellt.

Neben der Grundlagenrecherche werden Sekundärdaten aus verschiedenen Quellen dargestellt und ausgewertet. Hierfür werden die Daten des Statistischen Bundesamtes, der statistischen Jahrbücher der Hansestadt Bremen, der bulwiengesa AG und aus anderen Fachveröffentlichungen genutzt. Diese werden vornehmlich in dem Kapitel 5 *Untersuchungsstadt Bremerhaven* dargestellt und ausgewertet. Weiter werden die Projekte *Werftquartier* und die *Entwicklung des Goethequartiers* vorgestellt und mit Bild- und Planungsmaterial illustriert. Dies soll einen Einblick in das aktuelle Marktgeschehen geben.

Für die weiterführende Beantwortung der Forschungsfragen wurden zudem Interviews mit den jeweiligen Geschäftsführern der Projektentwicklungsunternehmen geführt, die zum einen die Entwicklung des Werftquartiers und zum anderen die Entwicklung des Goethequartiers maßgeblich betreuen. Außerdem wurde ein Interview mit dem Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft in Bremerhaven (STÄWOG) geführt, die in beiden Projekten engagiert ist. Eine Übersicht über die Interviews ist in Tabelle 4 (in Anhang) dargestellt.

Bei der Auswahl der Interviewpartner sollen deren unterschiedlichen Herangehensweisen und Perspektiven berücksichtigt werden. Bei den Projektentwicklungsunternehmen wurde deshalb darauf geachtet werden, dass sich die Unternehmen hinsichtlich der strategischen Ausrichtung unterscheiden, um unterschiedliche operative Herangehensweisen zu beleuchten. Zudem wurde die öffentliche Wohnungswirtschaft mit einbezogen, um den Kontrast zu privatwirtschaftlichen Unternehmen aufzuzeigen. Die Anfragen beim Stadtplanungsamt Bremerhaven wurde abgelehnt. Bei der Auswahl der Experten wurden Gesprächspartner ausgewählt, die selbst als handelnde Akteure in diesem Feld auftreten (vgl. Meuser/Nagel 2002, S. 73). Dadurch haben die gewählten Experten privilegierten Zugang zu Informationen und arbeiten selbst an der Lösung der aufgeworfenen Problematik. Alle Interviewpartner sind in das operative Projektentwicklungsgeschäft eingebunden.

Bei den Interviews wurde das Verfahren des offenen, leitfadenorientierten Experteninterviews gewählt. Leitfäden ermöglichen eine offene Gesprächsführung, indem diese einen Rahmen geben, indem die einzelnen Punkte frei diskutiert werden können (vgl. Meuser/Nagel 2002, S. 78 f.). Zum anderen stellen Leitfäden die thematische Vergleichbarkeit der Positionen verschiedener Gesprächspartner sicher. Auf Wunsch der Interviewten wurde keins der Gespräche aufgezeichnet.

Mit Hilfe der vorangegangenen Analysen und den Erkenntnissen aus den Experteninterviews werden im Kapitel 6 *Strategien und Lösungsansätze für schrumpfende Städte* Möglichkeiten und Besonderheiten für Projektentwickler in diesen Märkten diskutiert und mögliche Ansatzpunkte für Stadtentwicklung aufgezeigt. Die Arbeit schließt mit dem Kapitel 7 *Fazit*.

### 3. Siedlungsentwicklung und Wohnungsmarkt in Deutschland

#### 3.1 Charakteristiken des Wirtschaftsgutes Wohnung

Vorausgeschickt werden soll, dass das „Wirtschaftsgut“ Wohnung im Vergleich zu anderen Konsumgütern in einer Volkswirtschaft mehrere Besonderheiten aufweist. Wohnen stellt ein Grundbedürfnis da und ist für jeden Menschen unverzichtbar. So ist angemessener Wohnraum im Artikel 11 Absatz 1 des UN-Sozialpaktes vom 19. Dezember 1966 aufgenommen, in dem „das Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie [...], einschließlich [...] Unterbringung, sowie auf eine stetige Verbesserung der Lebensbedingungen“ (Vereinte Nationen 1966, S. 4 f.) anerkannt wird.

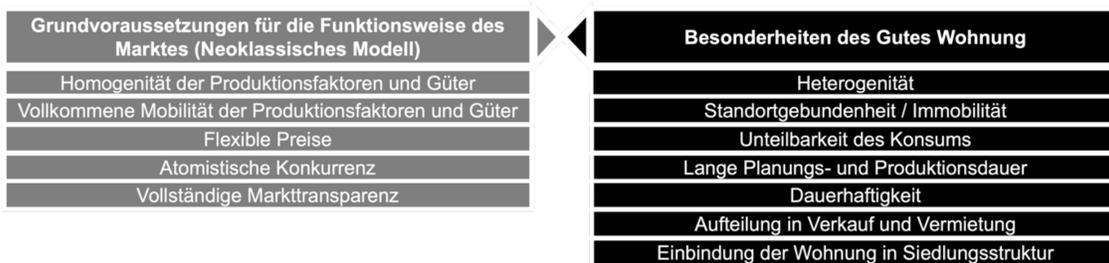


Abbildung 3 - Grundvoraussetzungen des Neoklassischen Modells vs. Besonderheiten des Gutes Wohnung

Die Grundvoraussetzungen für die Funktionsweise des Marktes im neoklassischen Modell sind neben der vollständigen Transparenz des Marktes, einer atomistischen bzw. vollkommenen Konkurrenz, flexiblen Preise sowie der Homogenität der Produktionsfaktoren und Güter auch eine vollkommene Mobilität der Produktionsfaktoren und Güter (vgl. Wöhe 1990, S. 644 f.; vgl. Abbildung 3). Eine Wohnraumversorgung ausschließlich über den Marktmechanismus zu steuern ist problematisch, da bei der Verteilung über den Markt idealtypisch nur der Preis entscheidet und es so zu einer Fehlallokation kommen kann. Das Gut Wohnung weist aber verschiedene Besonderheiten auf, die diese Grundvoraussetzungen nicht erfüllen (Aufzählung nach Grabher 2019):

#### *Heterogenität*

Wohnungen sind hinsichtlich der Ausstattung meist unterschiedlich und bezüglich ihrer Lage einzigartig. Bei einem heterogenen Gut sind die Wesensmerkmale unterschiedlich und trotzdem besteht die Möglichkeit der Substituierbarkeit (vgl. Kühne-Büning et al. 2005, S. 8). Dennoch hängt der Nutzen von einer Vielzahl teils persönlicher

Faktoren ab, beispielsweise die Nähe zu Freunden und Familie oder dem Arbeitsplatz. Damit kann der Gebrauchswert zwischen den Nutzern abweichen.

#### *Standortgebundenheit / Immobilität*

Bereits in der Bezeichnung einer Immobilie wird deren Unbeweglichkeit festgestellt. Bauliche Anlagen sind gemäß § 29 I BauGB in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden und somit standortgebunden. Ausnahmen bilden z.B. Wohnwagen, die gemäß § 20 BMG als fester Wohnsitz gelten können, wenn sie nur gelegentlich bewegt werden. Falls eine „Wohnung“ mal nicht standortgebunden ist, macht dies Schlagzeilen (vgl. Sasse 2017).

#### *Unterteilbarkeit des Konsums*

Grundsätzlich ist die Nutzung einer Wohnung (abgesehen von Wohnungsgemeinschaften) nur bedingt teilbar, was zu einer fehlenden Anpassungsfähigkeit bezüglich Preisveränderungen oder der Lebenssituation führt (vgl. Thomas 2014, S. 16). Da die Größe der Wohnung festgesetzt ist, kann auch bei einer veränderten Personenzahl die Wohnfläche nicht reduziert werden.

#### *Lange Planungs- und Produktionsdauer*

Durch langfristige Prozesse in der Planung, Genehmigung und dem Bau dauert eine die Realisierung einer Wohnung zwischen zwei und fünf Jahren (vgl. Brauer 2019, S. 8). Dieser lange Produktionszeitraum führt zu einer geringen Angebotselastizität, wodurch das Angebot nur bedingt auf eine veränderte Nachfragesituation reagieren kann.

#### *Dauerhaftigkeit*

Neben einer langen Planungs- und Produktionsdauer zeichnet sich eine Wohnung im Vergleich zu anderen Konsumgütern durch eine hohe Langlebigkeit aus und kann (mit steter Modernisierung) weit über 100 Jahre Bestand haben. Aufgrund dessen muss weit in die Zukunft geplant werden. Außerdem führt die Langlebigkeit dazu, dass der Bestand an Immobilien gegenüber Neubauten anteilig sehr dominiert (vgl. ebd., S. 9).

#### *Einbindung der Wohnung in Siedlungsstruktur*

Neben dem baulichen Zustand einer Wohnung wirken auch externe Effekte wie die regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation sowie das Angebot an technischer und kultureller Infrastruktur (vgl. ebd., S. 7).

### *Aufteilung in Verkauf oder Vermietung*

Der Wohnungsmarkt ist aufgespalten in die Teilmärkte Miete und Verkauf. Dabei unterscheiden sich die angebotenen Wohnungen häufig in den Ausstattungsqualitäten zwischen Eigentums- und Mietwohnungen. Zudem steht einer breiten Bevölkerungsschicht nicht die Möglichkeit des Kaufes offen, da die finanziellen Mittel fehlen.

## **3.2 Stadtentwicklung in Zeiten der Dienstleistungsgesellschaft**

Die Entwicklung der Stadt ist immer fest verbunden mit der Entwicklung des Wirtschaftens. Durch das Aufkommen des Ackerbaus und der Viehzucht (neolithische Revolution) und der Erzielung von handelbaren Überschüssen wurde die Sesshaftigkeit der Menschheit ermöglicht. Mit der Entwicklung vom Agrarstaat zum Industriestaat Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts setzte in Deutschland eine verstärkte Urbanisierung ein (vgl. Kocka 1983, S. 67 f.).

Mittlerweile wird die Urbanisierung allerdings vornehmlich vom tertiären Sektor getragen (vgl. Goring/Goebel 2013, S. 51 f.). Der Strukturwandel hin zu einer modernen Dienstleistungsgesellschaft führt in Deutschland perspektivisch zu rückläufigen Beschäftigtenzahlen im verarbeitenden Gewerbe (vgl. Hüther et al. 2019, S. 10; vgl. Abbildung 4).

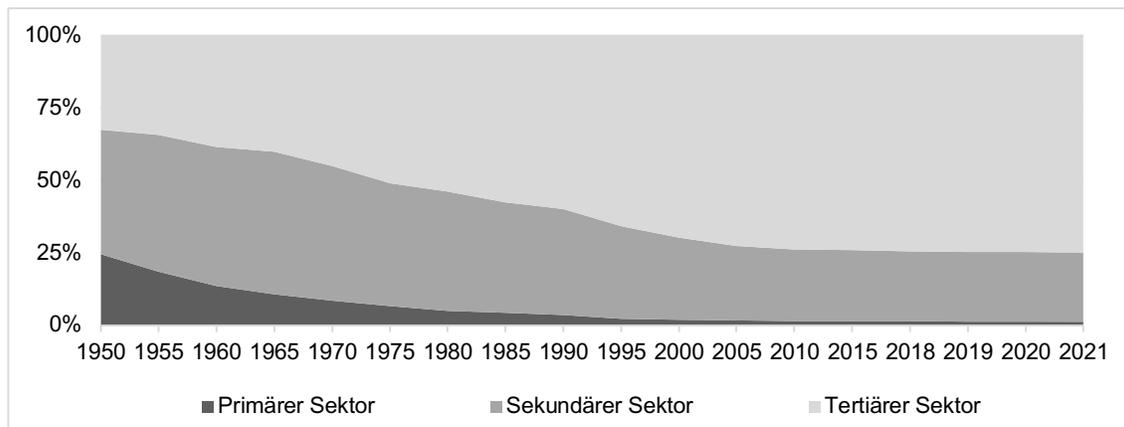


Abbildung 4 - Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Gesamtbeschäftigung in Deutschland von 1950 bis 2021

Diese Entwicklung hat eine ausgeprägte regionale Dimension, wenn einzelne lokal bedeutende Gewerbetreibende einen Standort aufgeben. Im Vergleich zum produzierenden Gewerbe sind moderne, wissensintensive Dienstleistungsunternehmen weniger standortgebunden und suchen die Nähe zu Regionen mit einer guten Humankapitalausstattung, meist Metropolen und Universitätsstädte (vgl. ebd., S. 10 f.). Außerdem

entstehen Arbeitsplätze im tertiären Sektor selten in altindustriell geprägten Regionen, da dort politische Eliten weiterhin stark von der Industriegeschichte geprägt sind und in Pfadabhängigkeiten gebunden sind (vgl. Häußermann/Siebel 2004, S. 682). Die neu entstandenen wissensintensiven Dienstleistungen sind zudem überregional handelbar und Unternehmen können sich so räumlich konzentrieren (vgl. Goring/Goebel 2013, S. 54). Strukturschwache Städte haben daher häufig mit Abwanderung, kommunalen Schulden bzw. Investitionsrückständen und hohen Sozialausgaben zu kämpfen. Während die kollektive Lohnfindung in Industriebetrieben und der Ausbau des Sozialstaates zu einer Verringerung der Einkommensdifferenzen in der Bevölkerung geführt hat, hat die Tertiarisierung wieder eine zunehmende Lohnspreizung zur Folge (vgl. ebd., S. 57).

Mitte der 1970er Jahre änderten die sektoralen Strukturumbrüche die regionale Wachstumslogik von Entwicklungsdifferenzen zwischen Zentrum und Peripherie zu Differenzen zwischen verschiedenen Agglomerationen (vgl. ebd., S. 51). Durch die enge Kopplung von Arbeits- und Wohnungsmärkten können Entwicklungsdifferenzen zwischen Städten zu einer verstärkten sozialräumlichen Segregation (siehe Glossar) führen und die damit einhergehende schlechtere Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen zu negativen Nachbarschaftseffekten beitragen (vgl. Kronauer/Siebel 2013, S. 9 f.). Ergebnis kann ein Auseinanderdriften von strukturstarke, wachsenden Städten und strukturschwachen, schrumpfenden Städten sein und zur Polarisierung der großen Städte führen (vgl. Häußermann/Siebel 2015, S. 44). Soziologin Saskia Sassen (1991) greift diese Entwicklung in ihrem Buch „The global City“ auf, indem sie konstatiert, dass sich Finanz- und hochspezialisierte Dienstleistungsgewerbe in den größten Städten der Welt konzentrieren, obwohl eine zunehmende Digitalisierung und Globalisierung dies eigentlich nicht erfordert.

Grundsätzlich bietet der Dienstleistungssektor die Möglichkeit zu einer stärkeren Ortsunabhängigkeit. Daher gibt es Ansätze, dies zu nutzen und den eigenen Wohnstandort in ein Gebiet mit geringen Mieten bzw. Kaufpreisen zu verlegen. Beispiel für diese Entwicklung sind die Projekte um den *Summer of Pioneers*, die Probewohnen in dörflichen Strukturen mit anderen Bewohnern aus der Stadt erlebbar machen (vgl. Neulandia o.J.). Allerdings sind diese Ansätze meist nur im erweiterten Einzugsbereich von Großstädten angesiedelt und vom Ausmaß eher von geringer Bedeutung.

### 3.3 Schrumpfende Städte in der Stadtentwicklungsplanung

Unter schrumpfenden Städten im engeren Sinne wird der Verlust von städtischer Bevölkerung verstanden (vgl. Oswald 2004, S. 14). Diese Definition folgt der Logik des generellen Urbanisierungsmodells, das Urbanisierungsdynamiken ausschließlich anhand der Bevölkerungsentwicklung beschreibt (vgl. Haase 2018, S. 406). Auslöser für Stadtschrumpfung können demografischer Wandel, wirtschaftlicher Niedergang oder Suburbanisierungstrends sein. Daher kann auch unterschieden werden zwischen „shrinking cities“ und „declining cities“, wobei „declining cities“ für den wirtschaftlichen Niedergang der Städte steht (vgl. Müller 2006 zitiert nach Pahl-Weber/Roskamm 2007, S. 85). Auch werden Städte betrachtet, die sich zwar hinsichtlich der Bevölkerungszahl stabilisiert haben oder sogar wieder wachsen, allerdings weiterhin die Folgen aus der Schrumpfszeit zu bewältigen haben (vgl. Haase 2018, S. 406 f.). Durch die Einbettung in regionale Verflechtungen sind Stadtschrumpfungen auch immer im Kontext ihres Umlandes zu beurteilen.

Schrumpfungen stellen die Stadtentwicklung vor große Herausforderungen, da städtebauliche Planung seit ihren Anfängen vor allem auf Wachstum ausgelegt ist (vgl. Albers 2007, S. 31 ff.). In den meisten Regionen von Deutschland hat die Stadtplanung mit Hilfe der Angebotsplanung die Aufgabe, Investitionen in die gebaute Umwelt zu lenken und das kontinuierliche Wachstum zu organisieren (vgl. Weidner 2005, S. 1). Wenn es allerdings zum Bruch mit der Wachstumslogik kommt und einzelne Städte anfangen zu schrumpfen, wird damit die Beschäftigung mit dem Bestand bzw. dessen Erhalt wichtiger (vgl. ebd., S. 14 f.). Stadtsanierung bzw. Stadterneuerung muss das Abwenden von Missständen und die qualitative Aufwertung des Raums zum Ziel haben, um Städte weiterhin attraktiv zu halten (vgl. Abbildung 5).



Abbildung 5 - Abgrenzung der Teildisziplinen von Stadtentwicklungsplanung

Stadterneuerung wurde bereits Anfang der 1970er Jahre intensiv diskutiert mit der Strategie der Kahlschlagsanierung und dem Abriss ganzer problembehafteter

Stadtquartiere (vgl. Meinhof 1980, S. 8 f.). Im Zuge der IBA Berlin 1987 wurden Grundsätze für das Konzept der behutsamen Stadterneuerung geschaffen. Dieses beinhaltet den rücksichtsvollen Umgang mit der Gebäudesubstanz und die Bewohnerorientierung. Ziel ist der Erhalt von wachsenden städtischen Strukturen und die Identifikationsmöglichkeit mit der eigenen Stadt.

Die Schrumpfung von Städten ist in der Historie immer wieder durch externe Einflüsse wie Kriege und Zerstörung, verschlechterte Umweltbedingungen und politische Veränderungen ausgelöst worden (vgl. Haase 2018, S. 407 f.). Heute stehen viele Stadtschrumpfungen im Zusammenhang mit dem Niedergang der Schwerindustrie in Nordamerika und Europa nach dem zweiten Weltkrieg und der Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft (siehe Kapitel 3.2). Abweichend von der vorherrschenden Meinung in der medialen Berichterstattung und wissenschaftlichen Studien, die ein größeres Bedrohungspotenzial in der Schrumpfung von Klein- und Mittelstädten sehen, ist aus Sicht von Großstadtbewohnern die Schrumpfung ein schwerwiegenderes Problem, da es mit dem Bedeutungsverlust der eigenen Stadt assoziiert wird (vgl. Richter 2013, S. 17).

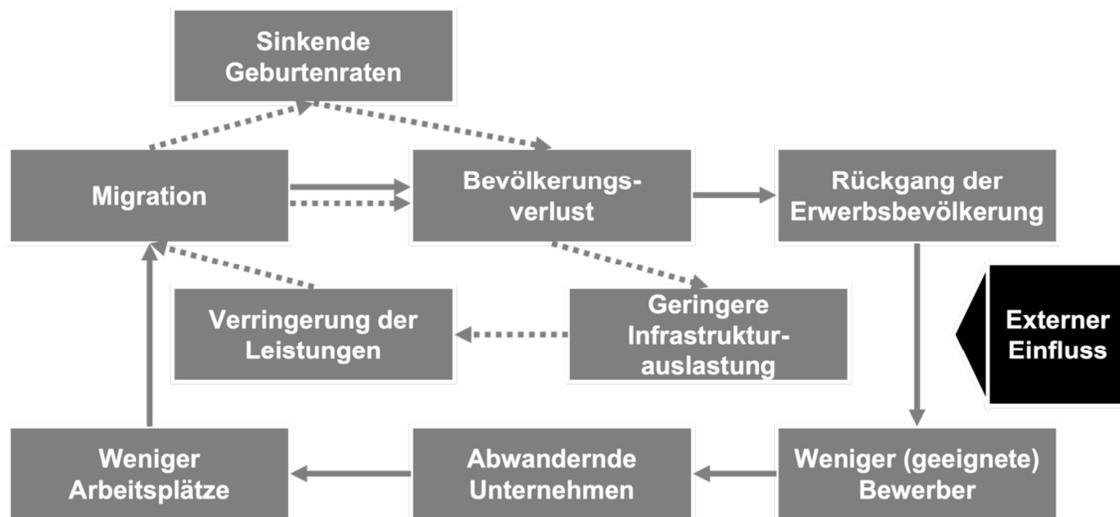


Abbildung 6 - Zirkuläres Schrumpfungsmodell nach Hoekveld

In einer modellhaften Betrachtung führt ein externer Einfluss zum Eintreten eines Kreislaufes mit negativen Rückkopplungsschleifen (vgl. Abbildung 6). Der zentrale Indikator des Bevölkerungsverlustes wird überlokal determiniert und wirkt auf das lokale Geschehen (vgl. Haase 2018, S. 415). Der Bevölkerungsrückgang selbst ist dabei nie die eigentliche Ursache für Schrumpfungen, sondern immer nur der unmittelbare Anzeiger (vgl. ebd., S. 407). Dabei ist es selten, dass es zu einer vollständigen

Stadtentleerung kommt, da der Prozess eine gewisse Schwelle nicht überschreitet. Dies liegt u.a. daran, dass es selten zu einer massenhaften Abwanderung kommt. Es kann gezeigt werden, dass bei schrumpfenden Städten das vornehmliche Problem nicht die Abwanderung der Bevölkerung ist, sondern vielmehr der fehlende Zuzug (vgl. Richter 2013, S. 324). Bewohner schrumpfender Städte sind im Vergleich zu anderen Städten sesshafter. Hierfür kann Segregation im Zuge von Schrumpfungstendenzen verantwortlich sein, bei der eine unfreiwillige Entmischung der Bevölkerung erfolgt, bei der insbesondere der immobile Teil der Bevölkerung zurückbleibt (vgl. Haase 2002). Hierbei wächst der Anteil an älteren Bevölkerungsgruppen und Menschen mit geringem Bildungsniveau, was wiederum eine relative Zunahme von Einkommensarmut bedingt (vgl. Weidner 2005, S. 87). Dies führt zu einer sozialen Polarisierung, die nicht dem klassischen Verständnis von Segregation entspricht, da die Polarisierung mehr durch selektive Abwanderung als durch Verdrängung getrieben ist.

Schrumpfungen haben auf Städte verschiedene Auswirkungen, die sich aufgrund der Rückkopplungen untereinander verstärken. Insbesondere ist die Belastung der kommunalen Finanzen hervorzuheben, da die Abfederung der Folgen kapitalintensiv ist (vgl. Abbildung 7). Um Städte bei dieser Aufgabe zu unterstützen, sind verschiedene Förderprogramme geschaffen worden. Bekannt ist insbesondere das Programm „Stadtumbau Ost“, in dessen Rahmen zwischen 2002 und 2016 über 5,1 Mrd. € für die Stärkung der Innenstädte und den Erhalt von Altbauten, den Abbau von Wohnungsleerstand sowie die Aufwertung der von Schrumpfungsprozessen betroffenen Städte bereitgestellt wurde (vgl. BMWSB 2021). Mit diesen Mitteln wurden allerdings aufgrund politischen Drucks von Lobbyvereinigungen großer kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsverbände vor allem Abrissmaßnahmen von leerstehenden Wohnungen finanziert und weniger Mittel für Aufwertungsmaßnahmen bereitgestellt (vgl. Franz 2005). Dies wirkte sich zwar positiv auf den Immobilienmarkt aus, führte aber weiterhin zu hohen Infrastrukturbetriebskosten und zu einer Veränderung räumlicher Strukturen.

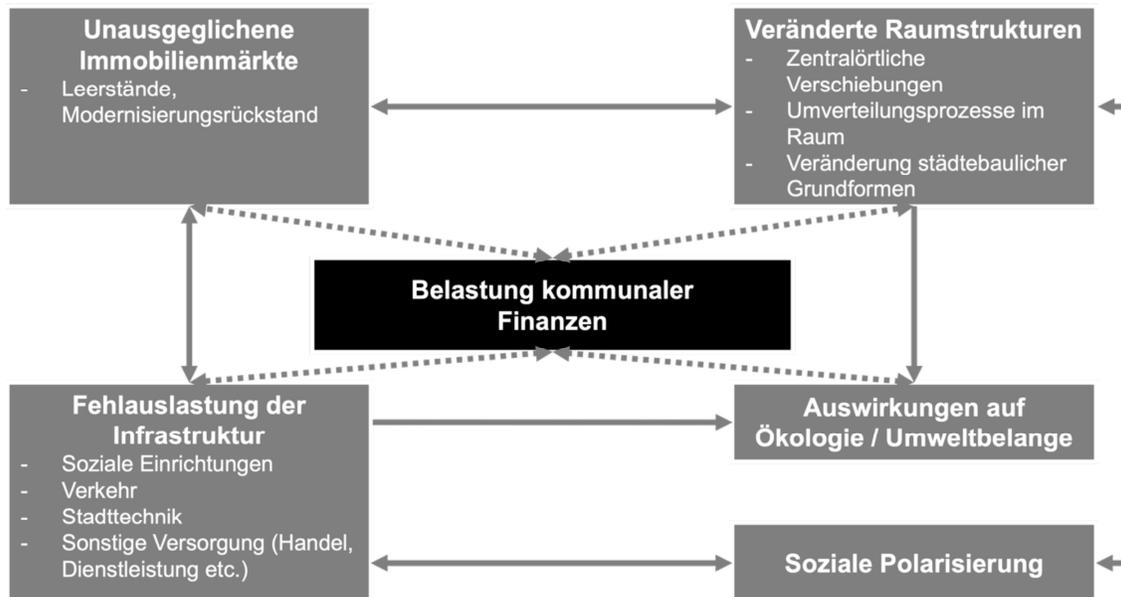


Abbildung 7 - Folgen und Wechselwirkungen von Schrumpfungerscheinungen

### 3.4 Entwicklungen des Wohnungsmarktes

Mit rund 41,3 Millionen Wohneinheiten und einem geschätzten Wert von 4,35 Billionen Euro machen Wohnimmobilien ungefähr 50 Prozent des gesamten deutschen Immobilienmarkts aus (vgl. Winter 2017, S. 100). Deutschland verfügt im europäischen Vergleich mit einem Anteil von 45 Prozent über einen niedrigen haushaltsbezogenen Selbstnutzeranteil trotz umfangreicher Eigentumsförderung (vgl. Schürt 2017, S. 77). Je nach stadt- und wohnungspolitischer Geschichte unterscheidet sich die Zusammensetzung zwischen privaten und professionellen Anbietern in deutschen Städten stark (vgl. Schürt 2017, S. 80).

Durch die Besonderheiten des Gutes Wohnung begründet, funktioniert der Wohnungsmarkt nicht nach dem Idealtypus der Angebots- und Nachfragesteuerung. Dennoch: „Der Markt bleibt trotz vielfältiger Kritik das dominierende Konzept zur Steuerung der Stadtentwicklung.“ (Schiffers 2009, S. 27). Die politische und wissenschaftliche Auseinandersetzung mit den Problemen des Wohnungsmarktes war lange ausschließlich auf den quantitativen Wohnungsmangel und Instrumente gegen diesen fixiert (vgl. ebd., S. 30 f.) und ist es mit dem Ziel von 10.000 Wohnungen in Hamburg bzw. 400.000 Wohnungen pro Jahr auf Bundesebene immer noch. Die Preiselastizität (siehe Glossar) des Wohnungsmarktes ist aber sehr gering. Durch den langen Marktzyklus hat der Neubau nur einen sehr marginalen Einfluss auf die Preisbildung und die Preise

werden durch den Bestand geprägt (vgl. Bernt 2022). Um die Preise stark zu senken, müsste ein Überangebot produziert werden, dass aus ökonomischer und auch ökologischer Sicht nicht sinnvoll ist.

Um die Wirkungsweise von Wohnungsmärkten zu beschreiben, wurde die *Filtering Theorie* entwickelt, nach der hochwertiger Neubau zum Freiwerden von älteren und damit preisgünstigeren Wohnungen führt, wodurch auch die Versorgung der einkommensschwächeren Bevölkerung gewährleistet wird. Laut den Thesen der *Filtering Theorie* nimmt die Qualität bzw. der Nutzungswert einer Immobilie über die Zeit linear ab (vgl. Sotelo 2001, S. 59). Der Einfluss von Sanierungen und die Entwicklung von Wohnqualitäten im Zeitverlauf werden dabei im Rahmen der Theorie jedoch nicht aufgegriffen (vgl. ebd.). Zusätzlich ist deren Anwendung auf schrumpfende Städte eingeschränkt, da dort kein kontinuierlicher Neubau stattfindet.

Da in schrumpfenden Städten ein dauerhaftes Überangebot an Wohnungen herrscht, ist durch die fehlende Knappheit der Grundsatz für einen funktionsfähigen Markt außer Kraft gesetzt (vgl. Schiffers 2009, S. 30 f.). Mieten unterhalb von Instandhaltungs- und Finanzierungskosten können dabei zum Verfall der Immobilien führen, da eine Bewirtschaftung nicht mehr kostendeckend gewährleistet werden kann. Wenn in einer Stadt struktureller und damit dauerhafter Leerstand herrscht, belastet dies den Wohnungs- und Immobilienmarkt sehr (vgl. Weidner 2005, S. 54 f.) Neben dem schnelleren Verfall leerstehender Wohnungen z.B. durch fehlende Belüftung und Heizung werden Investitionen in Sanierung und Modernisierung aufgeschoben, da bei Leerstand die Investition droht, unrentabel zu werden.

Die Annahme einer stetig wachsenden Nachfrage hat zu der Schlussfolgerung geführt, dass weiter generell Wohnungen benötigt werden. Die Wohnraumversorgung ist in Deutschland im internationalen Vergleich durch eine hohe Neubauquote und einen hohen Standard in der Sanierung tatsächlich sehr gut (vgl. Spiegel 2007, S. 65).

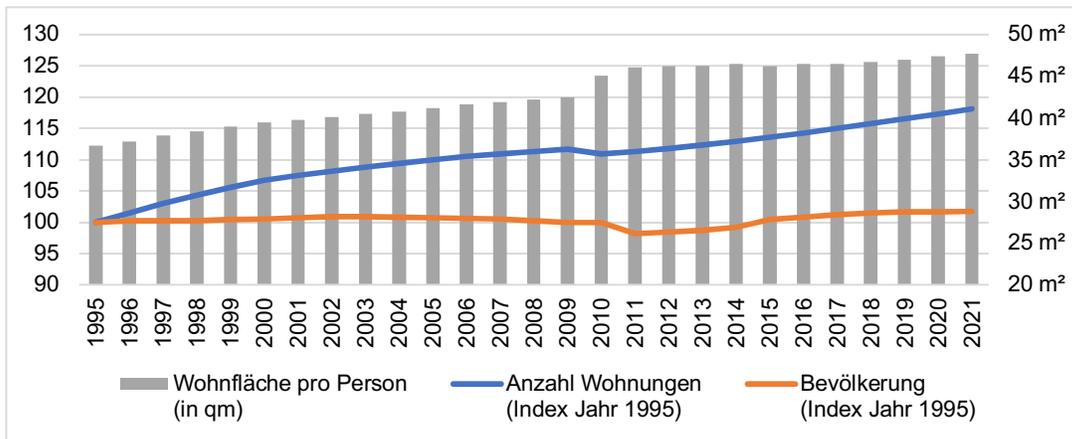


Abbildung 8 - Entwicklung Bevölkerung und Wohnungen von 1995 bis 2021 in Deutschland

Zwischen 1995 und 2021 ist die Bevölkerungsanzahl allerdings nahezu stagniert (vgl. Abbildung 8). Hingegen stieg die Anzahl an Wohnungen im selben Zeitraum um rund 20 Prozent. Das Mehrangebot an Wohnraum ist durch die höhere Wohnflächeninanspruchnahme aufgebraucht. Während der Corona-Pandemie konnte in Befragungen festgestellt werden, dass durch die pandemiebedingte Nutzungsanreicherung der Wohnung eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum besteht, insbesondere in Kernstädten und Agglomerationsräumen (vgl. Just/Plöchl 2021, S. 155). So besteht beispielsweise eine erhöhte Nachfrage an Wohnungen mit mehr Wohnfläche für einen Homeoffice-Platz. Die Ausdehnungswünsche hinsichtlich der Wohnfläche sind allerdings kein neues Phänomen – seit den 1950er Jahren stieg die Wohnfläche pro Person von rund 20 m<sup>2</sup> um das knapp 2,5-Fache an (vgl. Rosskamm 2011, S. 6).

Die Diskussion um Wohnungsmangel mag für Verantwortliche in schrumpfenden Städten aus Politik und Verwaltung zynisch klingen, aber insbesondere Vertreter der Bau- und Immobilienwirtschaft suchen nach neuen Absatzmöglichkeiten. In Kapitel 4 werden Projektentwickler und Investoren als Vertreter dieser Branche vorgestellt.

## 4. Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft

### 4.1 Geschäftsfelder von Projektentwicklungsunternehmen

Ziel der (Immobilien-)Projektentwicklung ist es, durch Neuentwicklung von Immobilien die neuen Flächenbedarfe durch eine geänderte Angebots- und Nachfragesituation zu bedienen (vgl. Blecken/Kock 2020, S. 11). Dabei wird die Projektentwicklung meist als die Errichtung von Neubau verstanden, kann aber auch die Revitalisierung alter Bestände beinhalten. Es wird versucht, Projektidee, Grundstück, Kapital und Nutzer zusammenzuführen und eine rentable Investitionsmöglichkeit zu schaffen (vgl. Hofmann 2008, S. 12 f.). Zudem kann die zeitliche Dimension ergänzt werden, da auch Projektentwicklungen der zyklischen Bewegung der Immobilienmärkte ausgesetzt sind (vgl. Kieker 2004, S. 6; vgl. Abbildung 9).

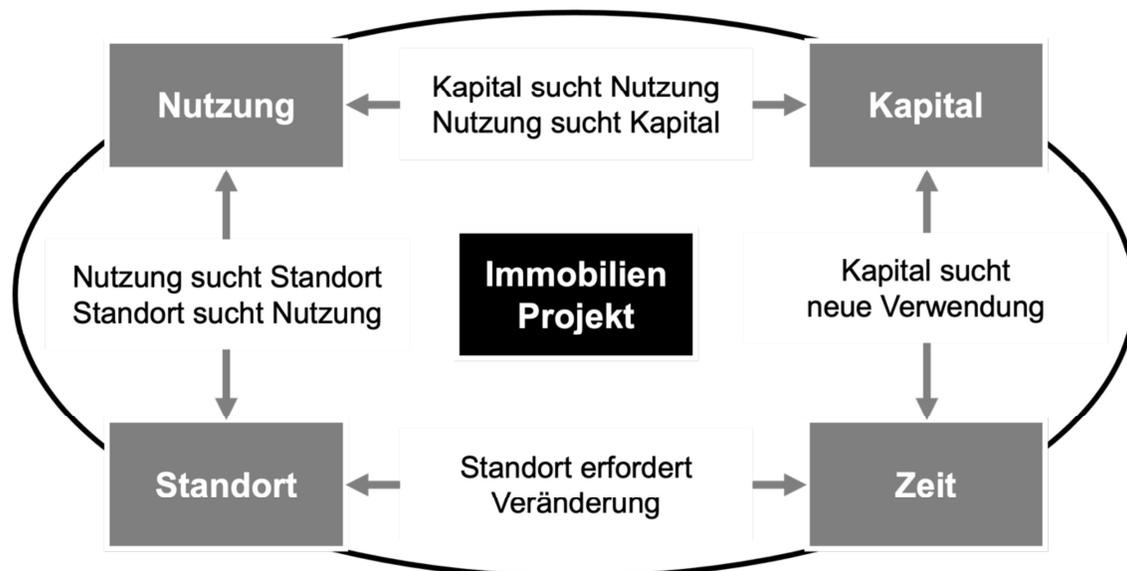


Abbildung 9 - Ausgangssituation der Projektentwicklung

Die (Immobilien-)Projektentwicklung ist in der Praxis nicht eindeutig definiert und kann unterschieden werden zwischen Projektentwicklung im engeren Sinne und Projektentwicklung im weiteren Sinne (vgl. Abbildung 10). Die Projektentwicklung im engeren Sinn umfasst die Definition eines Bauprojektes und die Vorbereitung der Investitionsentscheidung (vgl. Blecken/Kock 2020, S. 11 f.). Damit beinhaltet Projektentwicklung im engeren Sinn nur die Phase von der Projektidee bis zu dem Punkt, an dem die Wirtschaftlichkeit des Projektes nachgewiesen werden kann, um für weitere Planungs- und Realisationsschritte Investitionssicherheit zu gewährleisten (vgl. Alda/Hirschner 2016, S. 22 f.). Diese Definition ist in der Praxis wenig verbreitet. Meist wird bei

Praxispartnern unter Projektentwicklung im weiteren Sinn der Prozess bis zur Übergabe des Projektes nach Fertigstellung verstanden. Damit beinhaltet der Prozess sowohl die Planungs- als auch die Realisierungsphase. Teils wird dieser noch auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ausgeweitet und umfasst zusätzlich den Betrieb bis einschließlich Rückbau und Verwertung der Immobilie (vgl. ebd., S. 22). Die vorliegende Arbeit beschränkt sich bei der Nutzung der Begrifflichkeit nicht auf die frühen Projektphasen, womit die Definition im weiteren Sinn verwendet wird.



Abbildung 10 - Phasenmodell des Projektentwicklungsprozesses

Grundsätzlich kann zwischen drei verschiedenen Arten von Projektentwicklern differenziert werden, die sich hinsichtlich ihrer Absicht unterscheiden (vgl. Rottke 2017, S. 180 ff. / Meinen 2020, S. 97 ff.):

#### *Dienstleistungs-Entwickler (Service Developer)*

Hierbei wird die Projektentwicklung als reine Dienstleistung angeboten, meist für größere Bestandshalter. Das Projektentwicklungsunternehmen setzt dabei kein eigenes Kapital ein und trägt somit keine finanziellen Risiken (vgl. Meinen 2020, S. 96). In den meisten Praxisbeispielen zeigt sich, dass die Projektentwicklungstätigkeit nicht als reine Dienstleistung zu finden ist, sondern eine Risikobeteiligung zwischen fünf bis zehn Prozent vereinbart wird, um einen Moral Hazard (siehe Glossar) zu vermeiden. Meist wird das Unternehmen mit der Projektkonzeption und anschließend auch mit der Projektkoordination betraut (vgl. Rottke 2017, S. 180). Im Vergleich zum angloamerikanischen Raum ist diese Form der Projektentwicklung in Deutschland weniger verbreitet. Die Abgrenzung ist dann teils schwierig, wenn in der Entwicklung Objektgesellschaften (siehe Glossar) genutzt werden und die Muttergesellschaft von der Objektgesellschaft als Service Developer beauftragt wird (vgl. Meinen 2020, S. 97). Probleme ergeben sich auch, wenn eine Unternehmung verschiedene Geschäftsbereiche (Projektentwicklung, Bau, Vertrieb etc.) in unterschiedliche Gesellschaften ausgelagert hat, und die Projektentwicklung formal auch als Dienstleistung im eigenen Haus beauftragt.

### *Absatz-Entwickeler (Trade Developer)*

Trade Developer tragen ein Projekt von der Initiierung bis zum Verkauf auf eigene Rechnung mit dem Ziel, die Immobilie nach der Fertigstellung oder bereits in der Form eines Forward Deals frühzeitig an einen Endinvestor zu verkaufen (vgl. Rottke 2017, S. 180). Die Erlöse ergeben sich gemäß Residualwertverfahren aus den Überschüssen zwischen den gesamten Projektkosten (Grundstücks-, Bau- und Bauneben- sowie Finanzierungs- und Vermarktungskosten) und dem Verkaufserlös. Diese Form der Projektentwicklung macht den größten Anteil in Deutschland aus (vgl. ebd.). Grundsätzlich stößt dabei der Trade Developer die Entwicklung aus Eigeninitiative an, trägt das volle Erfolgsrisiko und führt das Projekt bis zum Ende der Projektrealisierung (vgl. Meinen 2020, S. 98 f.). Zudem kann unterschieden werden, ob das Projekt global an einen institutionellen Investor verkauft wird oder einzelne Bauabschnitte oder auch Eigentumswohnungen an private Anleger vertrieben werden. Auch bei diesem Geschäftsmodell lässt sich nicht immer eindeutig abgrenzen, da in der Praxis manchmal auch der Betrieb zeitweise mitverantwortet wird, wenn Flächen noch im Vermietungsvertrieb sind, um der Vermietungsrisiko zu senken und den möglichen Verkaufserlös zu steigern.

### *Eigenbestands-Entwickler (Investment Developer)*

Bei der Entwicklung für den eigenen Bestand bzw. das eigene Portfolio ist der Investment Developer in die Eigentümerorganisation eingebunden (vgl. Meinen 2020, S. 99 f.). Es werden alle Phasen der Entwicklung und auch die langfristige Immobilienbetreuung selbst übernommen. Während für Service- und Trade Developer vornehmlich die Projektkosten maßgeblich sind, sind die Betriebs- und Verwaltungskosten bei der Entwicklung für den eigenen Bestand entscheidend (vgl. Hofmann 2008, S.20). Es kann vermutet werden, dass Investoren beim Kauf durch den massiven Anstieg der Nebenkosten im Betrieb diese zukünftig stärker mitbewerten und diese so auch für Trade Developer wichtiger werden.

Neben dieser Unterscheidung von Projektentwicklern kann man zusätzlich differenzieren zwischen spekulativen Projektentwicklungen und Projekten mit bereits feststehendem Nutzer (vgl. Kinatader 2017, S. 510). Wenn zum Zeitpunkt der Projektrealisierung kein Mietvertrag abgeschlossen ist, wird die Entwicklung auch als Vorratsbau bezeichnet. Neben Schwierigkeiten bei der Einschätzung zukünftiger Nutzerwünsche fordern

die meisten Finanzierungspartner eine Vorvermietungsquote, weshalb dies nur noch selten stattfindet (ebd.).

Außerdem kann eine Unterscheidung zwischen der Organisationsform bzw. des Unternehmensziels der Projektentwicklungsträger getroffen werden: Private Unternehmen versuchen mit einer Risiko-Rendite-Abwägung, finanzielle Zielkennzahlen wie Cashflow, Total Return oder Shareholder Value zu maximieren (vgl. Metzner 2017, S. 327). Öffentliche bzw. kommunale Wohnungsunternehmen sollen meist nur kostendeckend arbeiten und bei Marktfehlallokationen diese ausgleichen, um so gemeinwohlorientiert zusätzlich eine Stadtrendite (siehe Glossar) zu generieren (vgl. Spars/Heinze 2009, S. 72). Genossenschaften verfolgen die einzelwirtschaftlichen Ziele der Genossenschaftsmitglieder und erzielen zudem Sekundäreffekte mit gesamtwirtschaftlichem Nutzen (vgl. Theurl 2013, S. 83 ff.).

#### 4.2 Einfluss von institutionellen Investoren

Unter institutionellen Investoren wird weitläufig eine Gruppe verstanden, die die folgenden vier Merkmale erfüllt (vgl. Arens 2015, S. 231):

- Keine natürliche Person
- Festgelegte Organisationsstruktur
- Anlagemitte in erheblichem Umfang
- Professionalität in der Kapitalanlage

Dabei kann unterschieden werden zwischen institutionellen Investoren, dessen Kerngeschäft die Investition in Immobilien ist, und institutionellen Investoren, die als Beimischung für ihr Portfolio Immobilienwerte halten (vgl. Abbildung 11).



Abbildung 11 - Klassifizierung institutioneller Investoren nach Anlageklassen

Investoren mit einem Multi-Asset-Portfolio haben über die letzten Jahrzehnte ihre Immobilienquote leicht erhöht, welche aber immer noch unterhalb der Empfehlung von

wissenschaftlichen Studien liegt, die eine Immobilienquote zwischen 10 und 25 Prozent empfehlen (vgl. Cieleback 2015, S. 258 f.). Daher wird eine deutliche Ausweitung des Investitionsvolumens von Seiten institutioneller Investoren erwartet (vgl. Klindworth 2021; vgl. Abbildung 12). Diese könnte zu einer weiteren Steigerung der Finanzialisierung (siehe Glossar) in der Immobilienwirtschaft führen. Unter der Finanzialisierung des Wohnungsmarktes versteht man, dass Wohnraum vermehrt zu Investitions- und Spekulationsobjekten wird und damit vom Gebrauchsgut zu einem Finanzprodukt (vgl. Heeg 2013, S. 79). Bei Immobilienportfolios deutscher institutioneller Investoren lässt sich feststellen, dass nur rund 21 Prozent in Wohnwerte investiert sind, hingegen 76 Prozent in Gewerbe- und Büroimmobilien (vgl. Arens 2015, S. 231). Allerdings nimmt der Anteil an der Assetklasse (siehe Glossar) Wohnen zu, da diese als besonders krisensicher gilt und damit bei der Portfolioallokation zur Risikodiversifizierung beitragen kann.

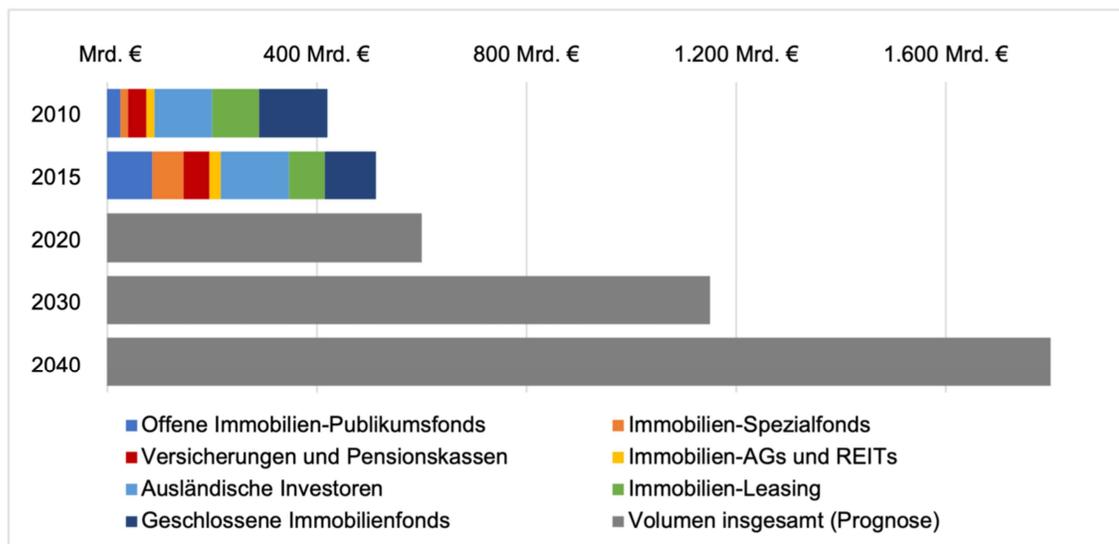


Abbildung 12 - Investitionsvolumen in Immobilien institutioneller Investoren in Deutschland

Der prognostizierte starke Anstieg vom Investitionsvolumen institutioneller Investoren könnte deutlich abgebremst werden durch die veränderte Geldpolitik und das Anheben des Leitzinses durch die EZB und FED (vgl. EZB 2022 / Federal Reserve System 2022). Durch die lange anhaltende Niedrigzinsperiode sind einerseits andere Anlageformen wie z.B. Rentenpapiere unattraktiver geworden, aber auch die Anlage in Immobilien attraktiver, da durch eine hohe Beleihbarkeitsquote von Immobilien der Leverage-Effekt (siehe Glossar) genutzt werden konnte.

Zu einem der wichtigsten Treiber der Investitionsstrategie bei institutionellen Investoren ist die ESG-Strategie (siehe Glossar) geworden (vgl. Kinzinger/Ouvarova 2022, S. 219 ff.). Insbesondere die EU-Offenlegungsverordnung und die EU-Taxonomie sind hierbei wichtig. Diese Verordnungen verpflichten Investoren zur Einhaltung mancher Kriterien. Insbesondere aber lassen sie Investoren antizipieren, dass das Reglement sich weiter verschärfen wird (vgl. ebd.). Ziel dieser Verordnungen ist es, Kapitalströme in nachhaltige Investitionen zu lenken. Es besteht für Investoren das Risiko, dass eine Immobilie zu einem Stranded Asset (siehe Glossar) wird und damit nicht mehr marktgängig (vgl. Friedrichs 2022, S. 116). Daher fließen vermehrt Nachhaltigkeitskriterien in die Investmentstrategie ein. Bei der Bewertung von Risikoklassen (siehe Glossar) dürften zukünftig nicht nur Lage und Vermietungssituation ausschlaggebend sein, sondern auch das Risiko, ein Stranded Asset zu werden. Die EU-Taxonomie dient dabei als Kriterienkatalog, insbesondere für eine ökologische Nachhaltigkeit – also vor allem für die Zielerreichung des Buchstabens „E“ (vgl. Kertscher et al. 2022). Inwiefern das „S“ und „G“ bei Immobilieninvestitionen bewertet werden können, ist weiter offen.

Investoren orientieren sich an der zukünftigen Nachfrage. Diese beinhaltet neben Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Wanderung, Sterbe- und Geburtenrate) auch das Haushaltsnettoeinkommen und -bildungsverhalten (vgl. Schiffers 2009, S. 35). Mit der Ausrichtung der Investitionsstrategie können institutionelle Investoren durch die ihnen zur Verfügung stehenden erheblichen finanziellen Mittel die Nachfrage nach speziellen Immobilieninvestitionen beeinflussen. Durch eine steigende Nachfrage steigt auch der Preis für das Anlageprodukt. Diesen Wirkungsmechanismus machen sich auch die oben beschriebenen EU-Verordnungen zunutze, um die Attraktivität für die Bereitstellung nachhaltiger Investitionen zu stärken und so Opportunitäten zu schaffen.

## 5 Untersuchungsstadt Bremerhaven

### 5.1 Makroökonomische und soziodemografische Entwicklung

Die Stadt Bremerhaven ist ein Zusammenschluss aus verschiedenen Dörfern und Städten, die über die Zeit in verschiedenen Zusammensetzungen und unter verschiedenen Namen bestanden. Bremerhaven selbst hat eine relativ kurze Geschichte und ist im Jahr 1827 als bremische Exklave entstanden und bis heute politisch und wirtschaftlich eng mit Bremen verbunden (vgl. Syring 2019, S. 287). Bremerhaven ist einer der wenigen Stadtgründungen aus dem 19. Jahrhundert.

Durch den Zusammenschluss der Städte Lehe und Geestemünde entstand im Jahr 1924 die Stadt Wesermünde unter preußischer Herrschaft (vgl. Wesermün o.J.; vgl. Abbildung 13). Im Jahr 1939 wurden im Zuge der „Neuordnung des Reiches“ Wesermünde und Bremerhaven zwangsvereinigt, wobei der Hafen im Besitz von Bremen verblieb (vgl. Berking/Schwenk 2011, S. 113). Nach der Wirtschaftskrise 1929 und dem Erstarken der NSDAP profitierte Bremerhaven stark von der wirtschaftlichen Erholung und der anlaufenden Aufrüstung (vgl. Bremerhaven o.J. a). Insbesondere die Werften in Bremerhaven konnten während der Zeit des Nationalsozialismus profitieren. Im zweiten Weltkrieg wurde die Stadt stark zerstört. Mit dem Bombenangriff am 18.09.1944 wurde die Innenstadt weitgehend zerstört und rund 30.000 Menschen wurden obdachlos (vgl. ebd.). Nach Kriegsende wurde 1947 die Stadt Wesermünde als amerikanische Enklave in der britischen Besatzungszone Teil des Bundeslands Bremen und in Bremerhaven umbenannt (vgl. Berking/Schwenk 2011, S. 114 f.).

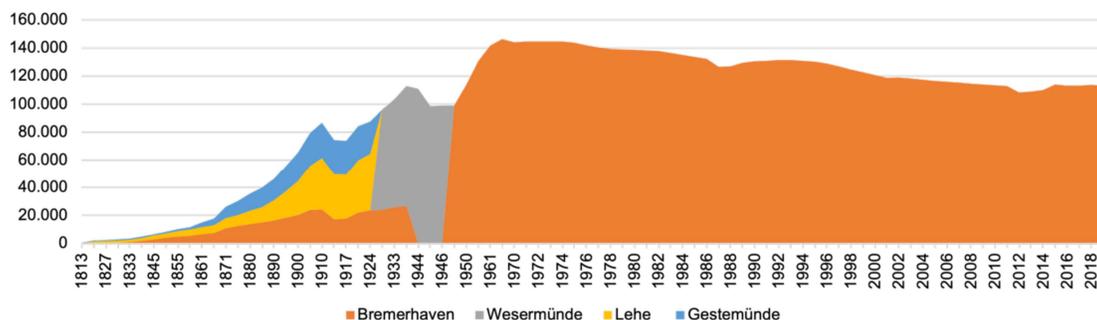


Abbildung 13 - Einwohnerentwicklung von Bremerhaven

Bremerhaven steht wie wenig andere Städte in Westdeutschland für die Transformation von einer industriell geprägten Stadt zu einer Dienstleistungs- und Wissenschaftsstadt. Dabei hatte die Stadt mit verschiedenen schweren wirtschaftlichen Umbrüchen

zu kämpfen. Die Wirtschaft von Bremerhaven war immer fest mit dem Hafen verbunden. Der monofunktionale Dreiklang der alten Bremerhavener Wirtschaft aus transatlantischem Passagierschiffverkehr, der Fischereiwirtschaft und Hafen- bzw. Werftindustrie kam durch strukturelle Veränderungen in den jeweiligen Wirtschaftszweigen nach und nach zum Erliegen (vgl. Berking/Schwenk 2011, S. 106 ff.).

Bis zur Mitte der 1950er Jahre galt Bremerhaven in ganz Europa als Auswandererhafen, über den insgesamt mehr als 7 Millionen Menschen in die USA migrierten (vgl. ebd., S. 115 f.). Für die Stadt war dies von hoher Bedeutung, da zeitweise das zwanzigfache der Einwohnerzahl an Migranten jährlich über Bremerhaven auswanderte und sich vorher mehrere Wochen in der Stadt aufhielt. In den 1960er Jahren brachen durch das Aufkommen des Linienflugverkehrs die Passagierzahlen drastisch ein. Heute erinnert das Deutsche Auswandererhaus am Neuen Hafen an die transatlantische Verbindung.

Bis in die 1960er Jahre war Bremerhaven der größte Fischereihafen Europas mit zeitweise einer Flotte von über 200 Schiffen und über 7.000 Beschäftigten (vgl. Flügel 1982, S. 85 f.). Durch die Einführung der 200-Meilen-Zone der UN im Jahr 1982 gingen in Bremerhaven mehr als 6.000 Arbeitsplätze verloren, wodurch der Fischereihafen bis heute auf drei Fischereischiffe zusammengeschrumpft ist (vgl. Wikipedia o.J. a).

Bis heute ist Bremerhaven nach Hamburg der zweitgrößte Hafen gemessen am Güterumschlag in Deutschland (vgl. BMKW o.J.). Größten Anteil der umgeschlagenen Güter haben dabei Autos und Güter für die Offshore-Windenergieindustrie. Doch zwischen 1970 und 1990 begann in der gesamten westlichen Welt der wirtschaftliche Bedeutungsverlust der Häfen für den lokalen Arbeitsmarkt (vgl. Berking/Schwenk 2011, S. 41 f.). Der technologische Wandel führte zu einem Abbau der arbeitsintensiven Sektoren in der Hafenwirtschaft. Zudem ist im Vergleich zum Hamburger Hafen (30 %) oder andere europäischer Häfen wie Antwerpen (40 %) die Loco-Quote (siehe Glossar) von Bremerhaven bei nur 10 % (vgl. WWF Deutschland 2009, S. 22). Dies führt dazu, dass die restlichen Wirtschaftsbereiche der Stadt weniger stark von den Hafenaktivitäten profitieren. Durch die wiederkehrende Strukturkrise des deutschen Schiffsbaus kam es nach dem zweiten Weltkrieg insbesondere an der Nordseeküste immer wieder zu starken Brüchen in der Wirtschaftsstruktur der Region (vgl. Dutkowski/Voigt 1989, S. 136). Durch Konkurs der Vulkan-Werft Mitte der 1990er Jahre und den Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte stieg die Arbeitslosenquote von

2,9 % im Jahr 1972 auf 21 % im Jahr 1997 (vgl. Berking/Schwenk 2011, S. 42; vgl. Abbildung 14).

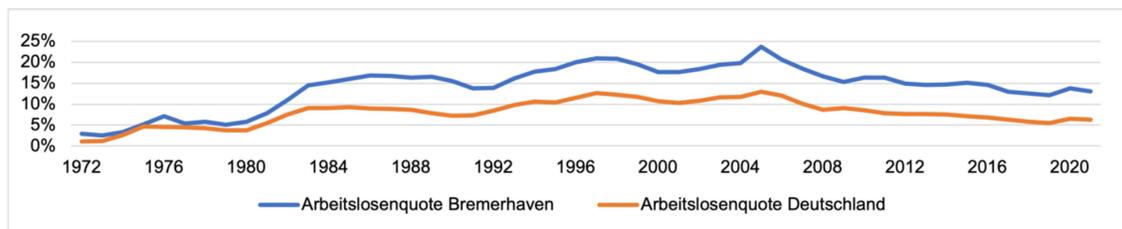


Abbildung 14 - Arbeitslosenquote Bremerhaven und Deutschland im Vergleich

Bis heute ist Bremerhaven mit 13,2 % die Stadt mit der zweihöchsten Arbeitslosenquote (vgl. Statista 2022). Außerdem ist der Anteil an Langzeitarbeitslosen mit 37 % sehr hoch (vgl. Nischwitz/von Bestenbostel 2022, S. 20). Allerdings hat sich die wirtschaftliche Lage der Stadt ab Mitte der 2010er Jahre weitgehend stabilisiert. Aufbauend auf einem weiterhin niedrigen Beschäftigungsniveau hat Bremerhaven seine Wirtschaft breiter und damit robuster aufgebaut (vgl. Salot 2019a, S. 199 f.). Folgende Wirtschaftsbereiche zählen zu den aktuell wichtigsten (Aufzählung nach Nischwitz/von Bestenbostel 2022, S. 41 ff.):

#### *Wissenschaft und Forschung*

Der Bereich der Wissenschaft und Forschung wird seit Mitte der 2000er Jahre forciert und ihm wird hohes Potential zugeschrieben (vgl. Nischwitz/von Bestenbostel 2022, S. 41). Neben Instituten mit einem maritimen Schwerpunkt wie dem Alfred-Wegener-Institut und zwei Thünen-Instituten für Seefischerei und Fischereiökologie liegt der Forschungsschwerpunkt mit dem Fraunhofer Institut für Windenergiesysteme und dem Technologie-Transfer-Zentrum Bremerhaven auf dem Bereich der Klimaforschung (vgl. Salot 2019b). Auch steigt die Zahl der Studierenden der Hochschule Bremerhaven kontinuierlich an und soll bis zum Jahr 2035 auf 5.000 Studierende ansteigen (vgl. Heibült 2019).

#### *Tourismus*

Die maritime Kultur, die Hafenhistorie sowie die Lage am Meer haben Bremerhaven zu einem beliebten Tourismusziel gemacht. Seit 2007 haben sich die Tourismuszahlen mehr als verdoppelt (vgl. Seestadt Bremerhaven 2019). Auch das Klimahaus und das Auswandererhaus sind dabei beliebte Ziele. Zudem ist Bremerhaven der viertgrößte Kreuzfahrthafen in Deutschland (vgl. Nischwitz/von Bestenbostel 2022, S. 42).

### *Maritime Wirtschaft*

Weiterhin ist der Hafen für die Stadt von großer Bedeutung und konnte über die letzten Jahre den Umschlag weit steigern (vgl. Frei Hansestadt Bremen 2022). Der Hafenbetreiber *bremenports* investiert zudem weithin in die Infrastruktur mit dem Ziel, den Hafen bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu betreiben (vgl. Heumer 2021).

### *Nahrungs- und Genussmittelindustrie*

Durch die Tradition des Fischereihafens gibt es weiterhin große Arbeitgeber in der lebensmittelverarbeitenden Industrie mit einem Schwerpunkt auf der Verarbeitung von Tiefkühlfisch (vgl. Heumer 2014, S. 10 f.). Außerdem gibt es ein Cluster (siehe Glossar) im Bereich der Lebensmitteltechnologie, das auch durch den Studiengang Lebensmitteltechnologie / Lebensmittelwirtschaft verstärkt wird (vgl. Hochschule Bremerhaven o.J.).

### *Energie- und Umweltwirtschaft*

Seit Anfang der 2000er-Jahre wurde die Ansiedlung der Offshore-Windenergieindustrie vorangetrieben, die durch die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz aus dem Jahr 2014 ins Stoppen geraten ist (vgl. Nischwitz/von Bestenbostel 2022, S. 42). Viele der Unternehmen haben bereits die Produktion wieder eingestellt. Einige wenige haben ihr Geschäftsmodell auf den Rückbau und das Recycling von Windkraftanlagen spezialisiert. Insgesamt versucht Bremerhaven, sich im Bereich „Green Economy“ zu profilieren (vgl. Nischwitz/von Bestenbostel 2022, S. 1 ff.). Dies soll neben zukunftssträchtigen Arbeitsplätzen auch das Außenbild positiv beeinflussen. Wichtiger Bestandteil ist dabei die Entwicklung des nachhaltigen Gewerbegebiets Lune Delta, das zusätzlich auch ein Gründerzentrum beinhaltet (vgl. Bremerhaven 2022).

Die Altersstruktur in Bremerhaven weist keine größeren Besonderheiten im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt oder Bremen auf (vgl. Abbildung 15). Der Anteil von Kindern unter 18 Jahre ist in Bremerhaven leicht erhöht und der Anteil von Erwachsenen über 65 Jahre ist um 3,2 % geringer, wodurch das Durchschnittsalter niedriger ist.

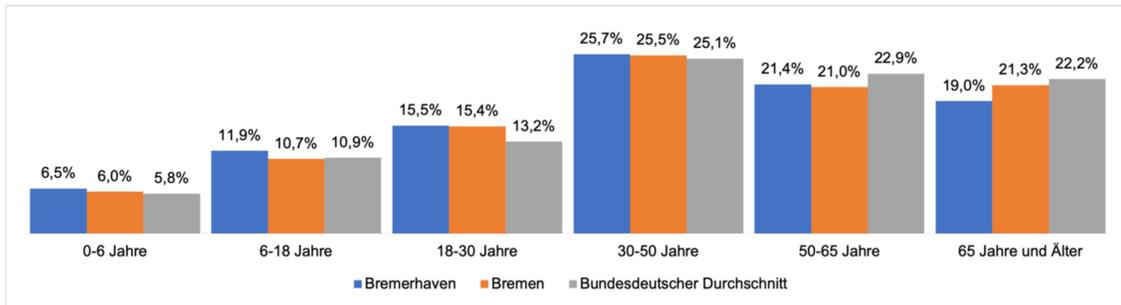


Abbildung 15 - Altersstruktur in Bremerhaven, Bremen und Deutschland im Vergleich

Im Bundesland Bremen und insbesondere in Bremerhaven hat die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte und großer Haushalte mit mehr als fünf Personen über die letzten Jahre stark zugenommen (vgl. Demografie Portal 2020). Für den Wohnungsmarkt ergeben sich aus der veränderten Haushaltsstruktur Herausforderungen bei der Anpassung an diese Entwicklung (vgl. ebd.). Der Anteil an Ein-Personen-Haushalten ist in Bremerhaven höher als in Bremen und deutlich höher als im bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Abbildung 16).

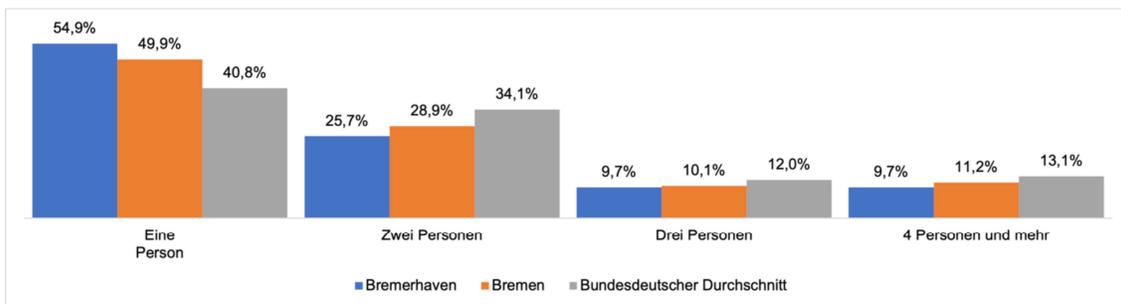


Abbildung 16 - Haushaltsstruktur in Bremerhaven, Bremen und Deutschland im Vergleich



Abbildung 17 - Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens pro Haushalt in Bremerhaven

Hinsichtlich des verfügbaren Einkommens pro Kopf liegt Bremerhaven im bundesdeutschen Durchschnitt mit 18.590 € auf Rang 398 von 401 aller Landkreise und kreisfreien Städte (vgl. Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut 2019). Damit verfügen die Hälfte aller Haushalte in Bremerhaven über nicht mehr als 2.000 € (vgl. Abbildung 17).

Das insgesamte Wanderungssaldo ist über die letzten 20 Jahre stabil (vgl. Abbildung 18). Die Wanderungsbewegung der Deutschen ist sehr konstant. Die Ausschläge bei den Zuwächsen des Wanderungssaldos sind geprägt von den Veränderungen im

Wanderungssaldo von Ausländern. Insbesondere im Jahren 2015 war die Zuwanderung besonders hoch. Für das Jahr 2016 wurden im Bundesland Bremen keine Daten zum Wanderungssaldo erhoben (vgl. Tabelle 7 im Anhang).

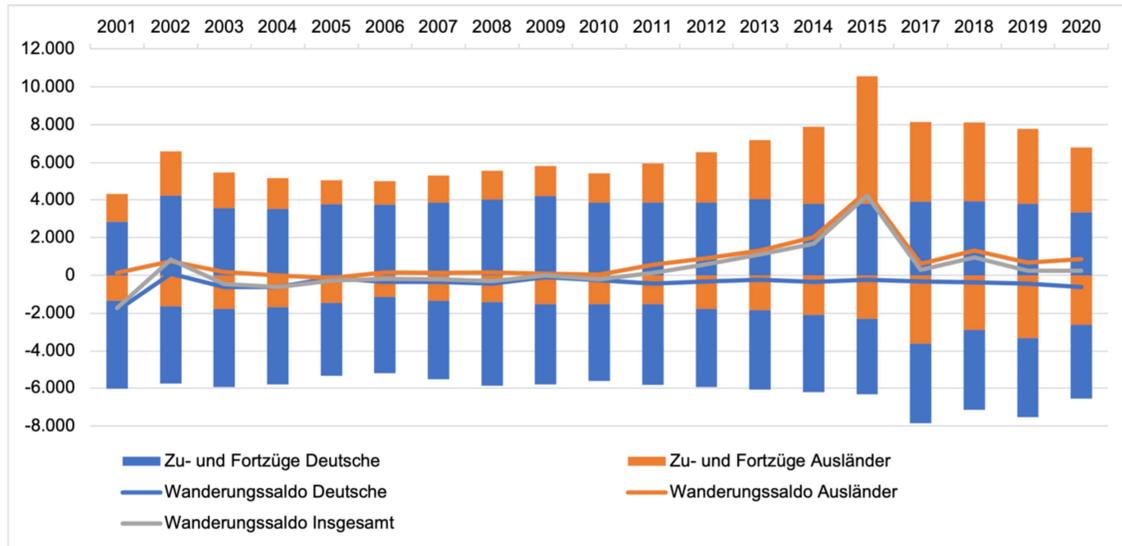


Abbildung 18 - Zu- und Fortzüge von Deutschen und Ausländern in Bremerhaven

## 5.2 Entwicklung des Wohnungsmarktes

Durch die negative Bevölkerungsentwicklung ist in Bremerhaven das Problem von Wohnungsleerstand entstanden. Zwischenzeitlich standen mehr als 5.000 Wohnungen leer, in manchen Stadtteilen bis zu 15 Prozent (vgl. Miener 2011). Folgen dessen war der stete Verfall vieler Immobilien. Die Stadt reagierte mit der Ausübung des Vorkaufsrechts (siehe Glossar) für Immobilien in einem sehr schlechten baulichen Zustand und riss nicht mehr sanierungsfähige Häuser ab. Zwischen 2002 und 2020 wurden 6.340 Wohnungen abgerissen und nur 3.740 neu Wohnungen gebaut (vgl. Tabelle 5 und Tabelle 6 im Anhang). Durch die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung hat sich auch der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren stabilisiert und das Mietniveau positiv entwickelt. Trotzdem bewegt sich das Mietniveau sowohl für Wiedervermietung als auch für den Erstbezug auf einem geringen Level (vgl. Abbildung 19 und Abbildung 20). Während die nettokalten Wiedervermietungsrenten in Bremerhaven 2020 durchschnittlich bei 6,70 €/qm lagen, lagen diese bundesweit bei 8,97 €/qm und in Hamburg bei über 11,50 €/qm (vgl. Bundesatlas 2020). Bei der Entwicklung von Spitzenrenten bei Wiedervermietung und Erstbezug in Bremerhaven ist ein starker Anstieg festzustellen. Allerdings übersteigt hier auch im Neubausegment die Miete nicht 12,50 €/qm.

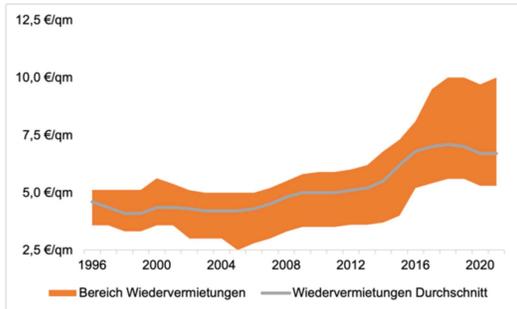


Abbildung 19 - Mietpreise bei Wiedervermietung in Bremerhaven

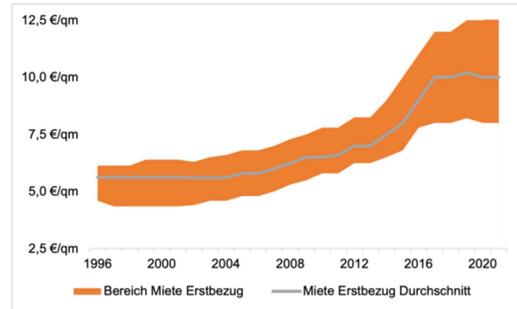


Abbildung 20 - Mietpreise bei Erstbezug in Bremerhaven

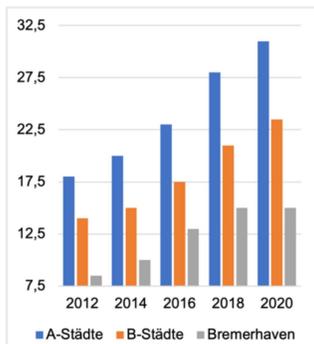


Abbildung 21 – Vervielfältiger von Mehrfamilienhäusern im Bestand

Im Vergleich zu A- und B-Städten ist der Vervielfältiger (siehe Glossar) für Wohnimmobilien in Bremerhaven gering (vgl. Abbildung 21). Dies hat viele opportunistische Kleininvestoren angezogen, da für diese Investorengruppe vornehmlich die anfängliche Mietrendite entscheidend ist (vgl. Immoconsult 2021). Dieser Trend ordnet sich in eine Entwicklung am Immobilienmarkt ein, bei der Investoren durch die mediale Präsenz von Immobilieninvestitionen und die mutmaßliche sichere Anlageform immer jünger werden (vgl. Papon 2022).

Wie oben beschrieben hat sich der Gebäudebestand in Bremerhaven leicht reduziert. Insgesamt werden im Statistischen Jahrbuch im Jahr 2021 62.787 Wohnungen gezählt (vgl. Tabelle 5 im Anhang). Davon befinden sich rund 72 Prozent in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 22). Dieser Wert entspricht dem Wert der Stadt Göttingen (72 %) und liegt oberhalb von Oldenburg (50 %) und Osnabrück (65 %) (vgl. Thomas 2016, S.39, 56, 74).

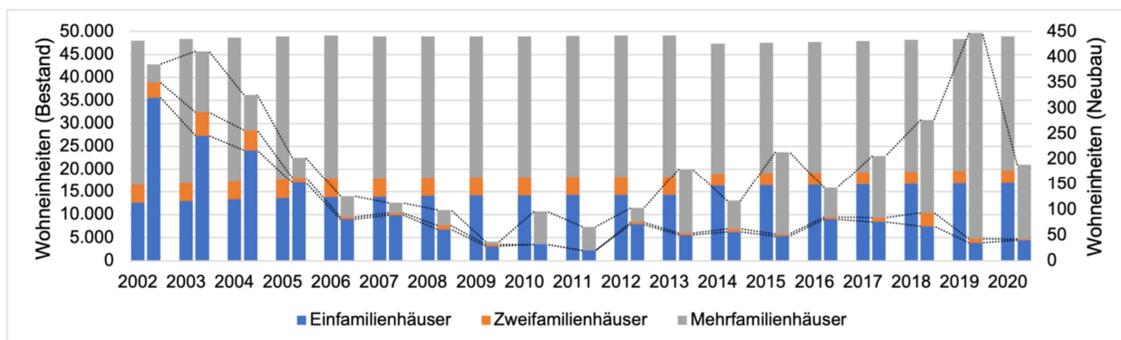


Abbildung 22 - Wohnungsbestand und -neubau nach Wohngebäudetypen in Bremerhaven

Der Anteil von Einfamilienhäusern am Neubautwicklungsvolumen ist über die letzten 20 Jahre stark zurückgegangen. Auch dies ordnet sich in den bundesdeutschen

Trend ein, dass seit dem Jahr 1997 im Jahr 2015 erstmals wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden sind als in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Skowronek 2021). Dies geht einher mit steigenden Vervielfältigern für Mehrfamilienhäuser in Bremerhaven (vgl. Abbildung 23).

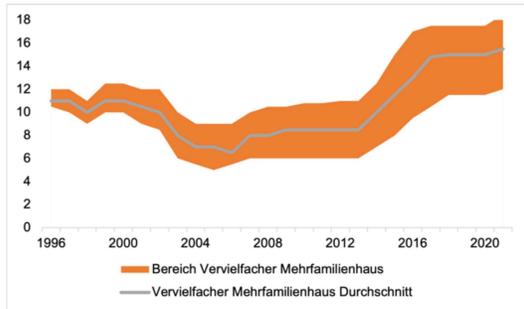


Abbildung 23 – Vervielfältiger in der Assetklasse Wohnen in Bremerhaven

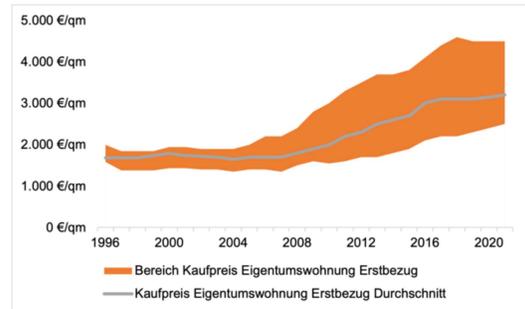


Abbildung 24 - Kaufpreise Eigentumswohnen Erstbezug in Bremerhaven

In den letzten 15 Jahren hat sich ein höherpreisiges Segment bei Eigentumswohnung entwickelt (vgl. Abbildung 24). Bei Verkaufspreisen über 3.500 €/qm und einem günstigen Grundstückseinstand kann das Trade Development von Eigentumswohnung profitabel sein. Anders stellt sich die Lage bei Trade Development im Mietwohnungsbau dar (vgl. Tabelle 1). Bei Bau- und Baunebenkosten über 2.000 €/qm kann kein Trade Development mit Mietwohnungssegment wirtschaftlich dargestellt werden.

<b>Spitzenmiete</b>	<b>in €/qm Wfl / Monat</b>	<b>12,5</b>
Spitzenmiete	in €/qm Wfl / Jahr	150
Vervielfältiger		18,5
<b>Erlös</b>	<b>in €/qm Wfl</b>	<b>2775</b>
Trading Profit*		15%
Kalkulierter Trading Profit	in €/qm Wfl	416,25
Residuum Herstellungskosten	in €/qm Wfl	2358,75
Flächeneffizienz*		80%
<b>Residuum Herstellungskosten</b>	<b>in €/qm BGF</b>	<b>1887</b>
Grundstückspreise in guter Lage	in €/qm	230
<b>Residuum Bau- und Baunebenkosten</b>	<b>in €/qm</b>	<b>1657</b>

\*Eigene Annahmen

Tabelle 1 - Beispiel Residualwertrechnung für Mietwohnungsneubau in Bremerhaven

Das daraus resultierende niedrige Neubauvolumen erschwert die Anpassungsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes an die unterschiedliche Zusammensetzung der

Haushaltsgrößen, wodurch sich der Wohnungsbestand immer weiter von den Nachfragerwünschen entfernt.

Im Vergleich zu den Bau- und Baunebenkosten fallen Grundstückspreise in Bremerhaven weniger stark ins Gewicht. Seit dem Jahr 2000 sind die Preise für Grundstücke in Bremerhaven um rund 40 Prozent gestiegen, während die Steigerungsrate im bundesdeutschen Durchschnitt 170 Prozent beträgt (vgl. Abbildung 25).

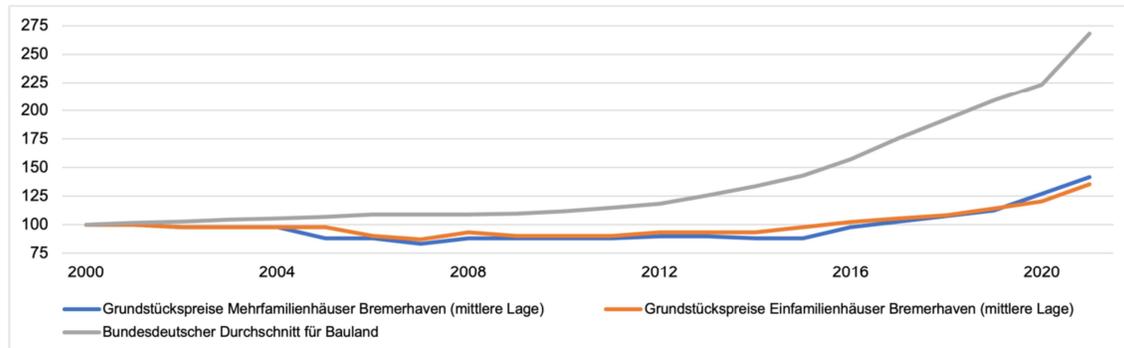


Abbildung 25 – Vergleich von Preisindizes für Grundstücke für Bremerhaven und Deutschland (Index = 2000)

Bei einer anhaltend schlechten konjunkturellen Lage ist auch ein Abschwung der Baupreise zu erwarten, da der Baukostenzyklus stark mit dem allgemeinen Konjunkturzyklus korreliert (vgl. BBSR 2015, S. 32). Weniger stark ist der konjunkturelle Einfluss auf Grundstückspreise. Da in Bremerhaven der Anteil der Baukosten an den Herstellungskosten von Wohnungen überproportional im Vergleich zu A-Städten ist, wird der Bau von Wohneinheiten in Bremerhaven verhältnismäßig attraktiver bei einem Abschwächen der Konjunktur im Baubereich.

### 5.3 Akteure auf dem Wohnungsmarkt und aktuelle Projektentwicklungen

Die im Folgenden vorgestellten Projekte stehen sinnbildlich für die Entwicklungsaktivität in der Stadt Bremerhaven ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Dabei sollen die unterschiedlichen strategischen Ausrichtungen von Projektentwicklungen verdeutlicht werden. Bei dem *Wertquartier* handelt es sich um Stadtplanung bzw. -erweiterung nach dem Vorbild der HafenCity Hamburg. Unter Wahrung der einzelnen identitätsstiftenden Bauwerke werden mit Hilfe eines städtebaulichen Rahmenplans die alte Fläche des Fischereihafens neu erschlossen und viele Gebäude neu gebaut. Bei der *Entwicklung des Goethequartiers* handelt es sich um verschiedene Projekte der Stadterneuerung bzw. -sanierung, in deren Rahmen durch (Kern-)Sanierung von

Mehrfamilienhäusern die Gebäudesubstanz verbessert und durch Maßnahmen im städtischen Raum eine soziale Durchmischung erzeugt werden soll. Mit den jeweiligen Initiatoren Dieter Petram (Geschäftsführer der Petram Group Bremerhaven für das Werftquartier) und Rolf Thörner (Vorstand der Goethequartier-Wohnungsbau-AG für die Entwicklung des Goethequartiers) wurden im Rahmen der vorliegenden Arbeit Interviews geführt. Darüber hinaus wurde ein Interview geführt mit Sieghard Lückehe (Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH STÄWOG), der an beiden Projekten in einzelnen Bauabschnitten beteiligt ist. Im Folgenden werden, basierend auf den Inhalten der Interviews, das Werftquartier und die Entwicklung des Goethequartiers vorgestellt (für eine Übersicht der Interviews vgl. Tabelle 4 im Anhang):

### *Werftquartier*

Das Werftquartier ist auf einer Fläche von 140 ha das größte Entwicklungsvorhaben in Bremerhaven, bei dem über die nächsten 10 bis 15 Jahre ein gemischt genutztes Quartier mit rund 3.000 Wohneinheiten und 4.000 Arbeitsplätzen entstehen soll (vgl. Werftquartier Bremerhaven 2022a, S. 4). Die Konversionsfläche des Schiffeihafens und der Industriebrache der ehemaligen Seebeck-Werft soll genutzt werden, um Bremerhaven einen stärkeren Bezug zum Wasser zu geben und gemäß Oberbürgermeister Melf Grantz die Stadt attraktiver für Arbeitnehmer und Bewohner zu machen (vgl. ebd.). Ziel ist, für Beschäftigte der umliegenden Institute und anderen einpendelnder Arbeitnehmer eine Option für das Wohnen in Bremerhaven zu schaffen. Die Entwicklung bettet sich damit in die Strategie des Stadtteils „Geestemünde geht zum Wasser“ ein (vgl. Magistrat der Stadt Bremerhaven 2014).

Angestoßen wurde die Entwicklung von Dieter Petram, dem Eigentümer großer Teile der Flächen. Petram kommt ursprünglich aus dem Werftgeschäft und konzertiert sich nach dem Verkauf seiner letzten Geschäftsanteile an verschiedene Betreibergesellschaften von Werften auf das Projektentwicklungsgeschäft (vgl. Welt 2019). In Analogie zur Elbphilharmonie, die auch von einem privaten Investor initiiert und für die dann mit Hilfe von Visualisierungen Werbung gemacht wurde (vgl. Schönewolf/Velde 2021), bildete der Auftakt für das Werftquartier die Planung und Visualisierung einer Landmarke, die gegenüber der Öffentlichkeit beworben wurde, um Akzeptanz und Begeisterung für der Projekt zu erzeugen (vgl. Int-1; vgl. Abbildung 26 und Abbildung 27).



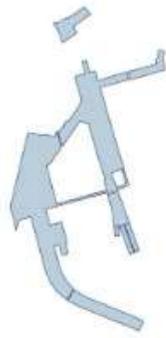
Abbildung 26 - Visualisierung Elbphilharmonie Herzog & De Meuron



Abbildung 27 - Visualisierung ursprünglich geplanter Landmarke im Werftquartier

Im Jahr 2018 erfolgte der Magistratsbeschluss zur Aufnahme der städtebaulichen Planung und dem Einsetzen einer Lenkungsgruppe, an der neben dem Oberbürgermeister, dem zuständigen Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft BIS und dem Stadtplanungsamt auch private Träger beteiligt sind (vgl. Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen 2018). In den folgenden Jahren wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, ein Realisationswettbewerb veranstaltet, Aufstellungsbeschlüsse für Flächennutzungsplan und Bebauungspläne verfasst und im März 2022 der Rahmenplan des Büros Cobe aus Kopenhagen vorgestellt (vgl. Werftquartier Bremerhaven 2022b).

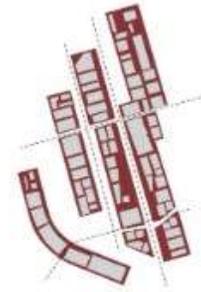
Im Entwurf sollen die Wasserflächen („Das Blaue“), die städtischen Parks („Das Grüne“) und die Bebauung („Das Urbane“) miteinander verbunden werden (vgl. Abbildung 28). Neben einem eigenen Nachhaltigkeitsleitfaden und einem Mobilitätskonzept mit mehreren Mobility-Hubs zeichnet sich der Entwurf durch die Möglichkeit verschiedener Entwicklungsphase aus, wodurch eine gestaffelte Durchführung möglich ist (vgl. Cobe 2022, S. 26).



**1/3 - Das Blaue**



**2/3 - Das Grüne**



**3/3 - Das Urbane**

*Abbildung 28 - Städtebauliche Struktur des Werftquartiers Bremerhaven*

Neben dem Erhalt prägender historischer Gebäude werden drei Hochpunkte ausgebildet, die den Eingang ins Quartier bilden und im Zentrum der Entwicklungsfläche stehen. Ein Highlight im Quartier sollen die Grünräume bilden, die mit EU-Mitteln gesondert gefördert werden (vgl. Abbildung 29).



*Abbildung 29 - Visualisierung der Hallengärten im Grundrüst der alten Werfthalle*

Das Projekt des Werftquartiers ist das Aushängeschild der Stadt und soll Menschen, die bereits in Bremerhaven arbeiten, motivieren, in die Stadt zu ziehen (vgl. Int-1). In unmittelbarer Nähe befinden sich die verschiedenen wissenschaftlichen Institute, deren Arbeitnehmer häufig noch außerhalb von Bremerhaven wohnen. Durch die Besonderheit der isolierten Lage als Bremer Enklave im Bundesland Niedersachsen ist ein großer Teil des Einzugsbereichs offiziell nicht mehr Bremerhaven bzw. Bundesland Bremen (vgl. Berking/Schwenk 2011, S. 120). Dies führt dazu, dass Einkommen, die in Bremerhaven erwirtschaftet werden, in Niedersachsen versteuert werden. Durch die geringe Neubautätigkeit in den letzten Jahren wird vermutet, dass ein ungedeckter Bedarf im hochpreisigen Neubau-Segment besteht (vgl. Int-1). Diese Wohnungen

würden nicht mit den momentan leerstehenden Wohnungen konkurrieren. Eigentumswohnungen in den besten Lagen werden rund 6.500 €/qm kosten, im Durchschnitt werden für die Wohnungen rund 4.500 €/qm fällig (vgl. ebd.).

Private Investoren sind in Bremerhaven nicht verpflichtet, geförderten Wohnraum zu bauen. Daher konzentrieren sich die privaten Investoren auf den Bau von Eigentumswohnung und den Bau von Büro- und Einzelhandelsflächen. Um auch Wohnen in einem bezahlbaren Segment zu ermöglichen, bauen die städtische Wohnungsgesellschaft STÄWOG mit anderen ehemaligen gemeinnützigen und genossenschaftlichen Trägern auf der Külkenhalbinsel Wohneinheiten zur Miete (vgl. Wertquartier Bremerhaven 2022c). Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum in unterschiedlichen Typologien wie z.B. Reihenhäusern bereitzustellen, um insbesondere auch für junge Familien attraktiv zu sein (vgl. Int-3). Bei der Vermarktung der Wohnungen soll darauf geachtet werden, nicht primär Anwohner aus anderen Stadtteilen der Stadt anzusprechen, um keine Binnenwanderung zu erzeugen.

#### *Entwicklung des Goethequartiers*

Mit dem Aufkommen der Hafenwirtschaft um das Jahr 1900 wurden dringend Mietwohnhäuser benötigt (vgl. Wikipedia o.J. b). Eingerahmt von Rickmersstraße im Norden, Hafenstraße im Südosten und Pestalozzistraße im Südwesten entstand das Goethequartier in nur wenigen Jahren. Aufgrund der Dringlichkeit und der daraus resultierenden kurzen Bauzeit und unzureichender Gründung sind viele der Häuser abgesackt. Durch die schlechte wirtschaftliche Situation der letzten 50 Jahre ist kaum in den Erhalt der Gebäudesubstanz investiert worden. Durch den schlechten Zustand der Gebäude entwickelte sich das



Abbildung 30 - Gebietsabgrenzung der Erhaltungssatzung für das Goethequartier

Quartier zu einem sozialen Brennpunkt. Heute gilt das Goethequartier als einer der ärmsten Stadtteile Deutschlands mit einer Arbeitslosenquote von rund 30 Prozent (vgl. Boeselager 2019). Jedes zweite Kind lebt hier in Armut.

Im Vergleich zu Bremen sind die Angebotsmieten in Bremerhaven für gründerzeitlichen Altbaubestand geringer als in anderen Baualtersklassen (vgl. Abbildung 31). So ziehen innenstadtsnahe Altbauquartiere wie das Goethequartier kein zahlungskräftiges Klientel an (vgl. Santner, S. 30). Dies liegt vornehmlich an dem schlechten baulichen Zustand. Das niedrige Mietniveau hat eine umfangreiche Sanierung unattraktiv gemacht.

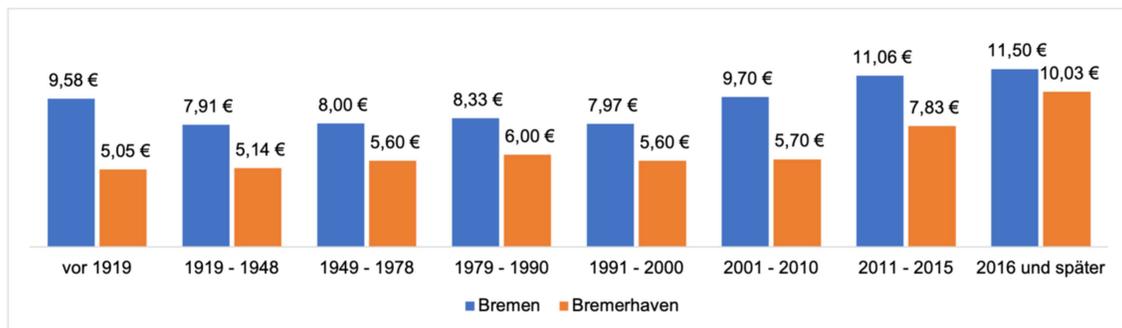


Abbildung 31 - Angebotsmieten nach Baualtersklasse in Bremen und Bremerhaven

Durch den Beschluss des Magistrats der Stadt Bremerhaven am 14.03.2019 wurde für das Goethequartier eine Erhaltungssatzung (siehe Glossar) beschlossen (vgl. Magistrat der Stadt Bremerhaven 2019). So sollen das Ortsbild und Hausfassaden mit vielen Jugendstilelementen geschützt werden. Investor und Altbausaniierer Rolf Thörner ist seit Mitte der 2010 Jahre im Goethequartier aktiv und saniert mit höchster Qualität leerstehende Mehrfamilienhäuser für den eigenen Bestand (vgl. Int-2). Bereits vier Häuser sind fertiggestellt, fünf weitere befinden sich gerade im Umbau (vgl. ebd.).

Ziel sei es, durch hochwertigen Wohnraum eine soziale Durchmischung des Stadtteils zu erzeugen und durch die Belebung der Erdgeschosszonen die zentrale Quartiersstraße Goethestraße die Funktion als Flaniermeile wiederzubeleben (vgl. ebd.). Dabei werden die Gebäude auf den Ecken priorisiert, da von diesen eine stärkere Strahlkraft ausgeht (vgl. Int-3). Bei den Nutzungen in den Erdgeschossen soll nach Möglichkeit die ursprüngliche Nutzung reaktiviert werden (vgl. Int-2). So wird in einem Objekt der alte gemauerte Steinofen restauriert und eine Bäckerei nach traditioneller Handwerkskunst für den Betrieb gefunden.

Bereits fertiggestellt sind das Projekt *Goethe45* mit Atelier und Ausstellungsflächen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen (vgl. Abbildung 32) sowie das *Goethe-Camp* mit Coworking Space, Räumen mit Self-Service Angebot in den unteren Geschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen (vgl. Abbildung 33).



Abbildung 32 - Ansicht Goethe45



Abbildung 33 - Ansicht Goethe Camp



Abbildung 34 - Ansicht Das Louis

Bereits in der Vermarktung befindet sich *Das Louis*, ein grundsaniertes Mehrfamilienhaus zum Selbstausbau, wo die einzelnen Wohneinheiten preisgünstig an im Stadtteil engagierte Menschen verkauft werden sollen (vgl. Klushuizen 2022). Anfang des Jahres 2023 soll das Gebäude im Rahmen des Projekts *Goethestraße 60* fertig gestellt werden, das lange als nicht sanierbar und als „Mutter aller Schrottimobilien“

galt (vgl. Nord24 2016). Da das Gebäude auf der Kreuzung zur Frensenstraße steht und damit den Quartiersauftakt bildet, werde von der Fertigstellung ein starker positiver Impuls ausgehen (vgl. Int-2 und Int-3).



Abbildung 35 - Schematische Ansicht Goethestraße 60

## **6. Strategien und Lösungsansätze für schrumpfende Städte**

### **6.1 Besonderheiten für Projektentwickler**

Ausgehend von den gesammelten Erkenntnissen aus der fallstudienarten Untersuchung Bremerhavens sollen in den folgenden zwei Kapiteln Ansätze entwickelt werden, die für den Wohnungsmarkt von schrumpfenden oder geschrumpften Städten gelten. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich um Städte mit niedrigem Preisniveau und strukturellem Wohnungsleerstand handelt. Zur Herleitung der einzelnen Argumente wird auf das Beispiel Bremerhaven zurückgegriffen.

Projektentwickler in Bremerhaven neigen durch das niedrige Preisniveau und den geringen Vervielfältigern bei Mietwohnung zu der Entwicklung für den eigenen Bestand (vgl. Int-2 und Int-3). Durch die überregional hohen Baukosten lassen sich keine ausreichend hohen Trading Profite erwirtschaften. Bei der Entwicklung für den eigenen Bestand wird die Entwicklung über die Mieteinnahmen finanziert, die bei geringem Vervielfältiger verhältnismäßig attraktiver sind. Von Vorteil ist, dass die meisten Unternehmen, die auf Regionalmärkten aktiv sind, auch in der Stadt oder Region geschäftsansässig sind. Dies ermöglicht, auch eine Bewirtschaftung der Immobilien darzustellen, da eine Verwaltungstätigkeit immer eine gewisse räumliche Nähe erfordert.

Darüber hinaus ist der regionale Fokus häufig fest mit den Erwartungen einer positiven Entwicklung der Stadt in den nächsten Jahren verbunden. In allen im Rahmen der Arbeit geführten Interviews ist der Glaube an die Potenziale der eigenen Stadt präsent und immer wieder wird für die Stadt geworben. Die Entscheidung, vor Ort geschäftsansässig zu werden, wird mit einer Verbundenheit mit der Stadt oder Region begründet. Die Betrachtungsart, in der zukünftige positive Entwicklungen vorweggenommen werden, ist aus kaufmännischer Sicht problematisch, da in dieser Kalkulationsart das Entwicklungsrisiko nicht fair eingepreist wird. Allerdings verspricht eine derartig opportunistische Investitionsstrategie über einen langen Betrachtungszeitraum einen hohen Veräußerungsgewinn. Vorteilhaft ist bei dieser Art von Gewinn, dass nach einer Haltefrist von 10 Jahren der erzielte Überschuss nicht einkommenssteuerpflichtig ist, wenn das Objekt in einer Personengesellschaft gehalten wird. Bei Trade-Development ist von einer gewerblichen Tätigkeit auszugehen, wodurch zusätzlich Gewerbesteuern anfallen.

Die Neubautätigkeit in Bremerhaven war in den letzten 20 Jahren sehr gering (vgl. Tabelle 5 und Tabelle 6 im Anhang). Es ist insgesamt ein leichter Rückgang in der Anzahl der Wohneinheiten zu beobachten und nur eine leichte Ausweitung der Wohnfläche. Zudem kann vermutet werden, dass in schrumpfenden Städten allgemein die Investitionsanreize in den Erhalt von (Wohn-)Gebäuden geringer ausfallen und somit der Anteil an qualitativem Wohnraum geringer ist. Durch das geringe Volumen von Neuentwicklungen können Marktlücken entstehen, da keine Anpassung an aktuelle Nachfragebedürfnisse stattfindet. Durch eine gezielte Ausrichtung auf diese Segmente kann eine bessere Vermarktbarkeit sichergestellt werden.

Eine besondere Unterversorgung besteht in Regionen ohne dynamische Entwicklung in hochpreisigen Segmenten, da neben Neubau auch regelmäßig und hochwertig sanierte Bestandsgebäude als Neubau-Äquivalent dienen. Dadurch ergibt sich in Bremerhaven, dass auch von städtischer Seite Wohnungen in einem höherpreisigen Segment gewünscht sind (vgl. Int-3), die für Investoren lukrativer sind. Im Vergleich zu Städten wie Hamburg wird kein preisgedämpfter Wohnungsbau eingefordert, der sich negativ auf die Rendite auswirken würde.

Auch sind Genehmigungsprozesse in Bremerhaven schneller als in vielen Städten und die Ansprechpartner bei den jeweiligen Fachbehörden bekannt, sodass die Baurechtschaffung meist unkomplizierter ist (vgl. Int-1). Dieses partnerschaftliche Verhältnis von Bauträgern und Behörden wird von einem gemeinsamen Korpsgeist innerhalb der Stadt getragen, da die Entwicklung der Stadt allen Parteien wichtig ist (vgl. Int-1 und Int-2). So ist auch der Widerspruch aus der Bevölkerung geringer, da Neuentwicklung von Immobilienprojekten in nicht angespannten Wohnungsmärkten nicht direkt mit Verdrängung assoziiert wird.

Eine Strategie in der Projektentwicklung in schrumpfenden Städten könnte eine räumliche Konzentration der Entwicklungstätigkeiten sein. In Städten mit teils angespannten Mikrolagen kann eine Quartiersentwicklung von Vorteil sein, da eine „eigene Lage“ geschaffen wird (vgl. Int-1). Sowohl bei dem *Werft-Quartier* als auch bei der *Entwicklung des Goethequartiers* werden die Bau- und Sanierungstätigkeiten in einer Lage konzentriert, um positive externe Effekte der eigenen Entwicklung zu nutzen.

Um größere (Stadt-)Entwicklungen voranzutreiben, ist neben engagierten Projektentwicklern auch die Bereitschaft institutioneller Investoren, finanzielle Mittel zur

Verfügung zu stellen, entscheidend. Durch den hohen Anlagedruck von Seiten institutioneller Investoren sind Immobilienpreissteigerungen bzw. Renditerückgänge bei Immobilieninvestitionen zu beobachten gewesen. Zusätzlich ist eine Tendenz von institutionellen Investoren zu höher rentierlichen Investmentmöglichkeiten im Value Add oder opportunistischem Bereich innerhalb der Assetklasse Immobilien zu erkennen (vgl. Cieleback 2015, S. 260). Im Vergleich zum asiatischen oder amerikanischen Raum ist in Europa allerdings der Anteil an Core-Investments von institutionellen Anlegern immer noch deutlich höher (vgl. ebd., S. 264 f.). Insbesondere in Deutschland herrscht von Investorensseite eine hohe Risikoaversion. Eine mögliche Entwicklung ist, dass Städte mit niedrigeren Vervielfältigern und höherer Anfangsrendite zunehmend in den Blick geraten. Abzuwarten wird sein, inwiefern sich die Zinserhöhungen auf dem Investmentmarkt niederschlagen. Möglich ist eine Reallokation der Investoren mit einem Multi-Asset-Portfolio hinsichtlich einer Reduzierung des Immobilienanteils. Dies könnte zu einer sinkenden Nachfrage für alle Immobilienwerte führen und auch schrumpfende Städte stark treffen. Auch denkbar ist die Hinwendung zu höher rentierlichen Immobilieninvestitionen abseits der A- und B-Städte, von der Städte mit niedrigem Vervielfältiger profitieren würden. Für eine langfristige Prognose der Entwicklung von Immobilienwerten in einem höheren Zinsumfeld müssen die akuten Krisen aus anhaltender Corona-Pandemie und durch den russischen Angriffskrieg abgewendet sein, da sich sonst zu viele unterschiedliche Parameter überlagern. Im Zuge der Debatte um ESG in der Immobilienwirtschaft und der Einführung der EU-Offenlegungsverordnung und der EU-Taxonomie wird auch eine Beschäftigung mit der sozialen Nachhaltigkeit wichtiger. Eine Berücksichtigung des Beitrags zu gleichwertigen Lebensverhältnissen bei Investitionen in schrumpfende Städte könnte für institutionelle Investoren einen zusätzlichen Anreiz darstellen.

Geringere Einstiegspreise bei bereits gebauten Immobilien können in schrumpfenden Städten für ein Bauen im Bestand sprechen, da mit heutigen Baukosten die verwertbare Grundstruktur nicht mehr zu errichten ist. Projektentwickler müssen zum einen ein Wohnungsangebot schaffen, das auch für die Bevölkerung attraktiv ist, und andererseits das Risiko durch angebotsseitigen Überhang, Leerstand zu produzieren, reduzieren. Die Abwägung, ob qualitativer Wohnraum wichtiger ist, um selektive Abwanderung aus der Stadt zu verhindern, oder ob die Probleme durch den potenziell erzeugten Leerstand in anderen Stadtteilen oder -quartieren stärker ins Gewicht fallen, ist schwer abzuwiegen. Die wichtigste Maxime eines Projektentwicklers ist allerdings

meist nicht, den größten Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten. Neubau ist auch in schrumpfenden Städten meist profitabler als die hochwertige Sanierung von Bestandsgebäuden (vgl. Int-1). Insbesondere die schlechtere Skalierbarkeit dieses Geschäftsmodells ist für Projektentwicklungsunternehmen unattraktiv. Skaleneffekte im Bau aber auch im Vertrieb sind nur bei großflächigen Neubauprojekten realisierbar.

## **6.2 Maßnahmen für die Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung**

Der Bevölkerungsverlust ist meist ein lokales Phänomen aufgrund überregionaler Zusammenhänge. Daher kann das „Schicksal“ Schrumpfung nur teilweise verhindert werden. Es geht vielmehr um die Bewältigungsstrategien einer Stadt bezüglich Schrumpfung und die resiliente Ausrichtung für zukünftige Entwicklungen.

Da schrumpfende Städte insbesondere das Problem des ausbleibenden Zuzugs haben, spielt das Image der Stadt eine wichtige Rolle. Hierfür ist die Beseitigung von augenscheinlichem Leerstand wichtig, um keine Abwärtsspirale von Wohngebieten zu erzeugen. Wichtige Aufgabe der Stadt ist es sicherzustellen, dass keine Stadtteile oder -quartiere von starker selektiver sozialer Abwanderung betroffen sind. Hierfür könnte ein digitales Leerstandskataster dienen, um Transparenz zu schaffen und die gezielte Ansprache von Eigentümern von Leerstandsimmobilien zu erreichen. Auch ist die Unterstützung von Projekten mit überregionaler Strahlkraft wichtig, da diese für die Außenwahrnehmung einer Stadt entscheidend sind (vgl. Int-3). Diese können entweder von städtischen Gesellschaften direkt durchgeführt werden oder durch Förderungen privater Vorhabenträger realisiert werden.

Das Mitmachen bzw. Vorgehen von städtischen Gesellschaften ist ein wichtiges Signal für die restlichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt. So können Leuchtturm-Projekte die Vorstellungskraft privater Investoren fördern und den Mut zur eigenen Investition stärken (vgl. Int-2). Ebenso führen Projekte eines kommunalen Trägers zum Umdenken innerhalb der Bankenlandschaft und helfen, Vertrauen für Mikrolagen schaffen. Auch kann die Arbeitsteilung zwischen privaten Investoren und städtischen Wohnungsbaugesellschaften helfen, wobei die privaten Investoren die rentableren Eigentumswohnungen entwickeln und die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften den Mietwohnungsbau übernehmen.

Der Konflikt staatlicher Planung liegt am öffentlichen Interesse, einerseits Investitionen in Bau und Sanierung attraktiv zu gestalten und andererseits an den richtigen Standorten zu einem akzeptieren Preis qualitativen Wohnraum bereitzustellen (vgl. Fehlberg/Mießner 2015, S. 27). Meist geht dies nur durch eine Anhebung des Mietniveaus, womit eine investorenfreundliche Stadtpolitik im Widerspruch zu sozialen Versorgungszielen steht. In Städten, die durch historischen Einwohnerverlust ein Angebotsüberhang an Wohnung vorweisen, liegt grundsätzlich ein Mietermarkt vor, wodurch sich das Mietniveau weniger stark anheben sollte.

Projektentwicklung ist die Schnittstelle von Stadtentwicklungspolitik zur Immobilienwirtschaft. Daher gilt es, die als Stärke wahrgenommene Schnelligkeit in den Genehmigungsprozessen aufrecht zu erhalten und im Vergleich zu anderen Städten eine stärkere Servicementalität in der Verwaltung zu schaffen. Hierzu gehört auch die Beratung hinsichtlich möglicher Förderansprüche. Um auch für Investoren von außen attraktiv zu sein, ist die Transparenz des Immobilienmarktes wichtig (vgl. Thomas 2016, S.96). Dies kann durch regelmäßig veröffentlichte Immobilienmarkt-Reports geschehen, um so Vertrauen in die Marktliquidität zu schaffen.

## **7. Fazit**

„Städte erzeugen [...] Ungleichheiten nicht, aber sie können sie verstärken oder auch abschwächen und ihre problematischen Folgen mehr oder weniger kompensieren.“ (Kronauer/Siebel 2013, S. 9) Eine der wichtigsten Maßnahmen zur Bekämpfung der Ungleichheit ist die öffentliche Infrastruktur. Neben der verkehrlichen Infrastruktur, insbesondere dem öffentlichen Personennahverkehr, sind auch soziale Einrichtungen entscheidend, die Bildungschancen fairer verteilen.

Damit eine Stadt sich nachhaltig entwickeln kann, ist es wichtig, keine blinden Flecke zurückzulassen (vgl. Int-3). Wenn Bremerhaven mit dem Goethequartier weiterhin als „ärmster Stadtteil Deutschlands“ Schlagzeilen macht, ist auch keine Entwicklung eines neuen Stadtteils nachhaltig (vgl. ebd.). Die Gefahr, die bei einem solchen Projekt entsteht, ist die Gefahr einer Binnenwanderung, die zu einer weiteren Segregation führt und die Problematik von prekären Wohnquartieren verstärkt. Daher muss in der Konzeptphase eine Zielgruppendefinition erfolgen und eine entsprechende Strategie entwickelt werden. Gebäudetypen und Grundrisse müssen abgestimmt und auch die Marketingmaßnahmen strategiekonform gewählt werden.

Doch wenn Binnenwanderung vermieden werden soll, ist zusätzlich eine positive Bevölkerungsentwicklung zwingend erforderlich. So kann das Werftquartier nur zu einem Erfolg werden, wenn die selbst gesteckten Ziele der Stadt Bremerhaven erreicht werden und bis 2027 die Bevölkerung um weitere 10.000 Einwohner wächst (vgl. Int-3). Hierfür kann die Stadt mit Maßnahmen der Wirtschaftsförderung Anreize schaffen, doch die Möglichkeiten der Städte, sich gegen extern getriebene demografische und wirtschaftliche Entwicklungen zu stemmen, sind begrenzt.

Wenn die bundespolitischen Bestrebungen nach gleichwertigen Lebensverhältnissen zwischen Stadt und Land, aber auch zwischen Stadt und Stadt, verfolgt werden sollen, bedarf es auch bundespolitischer Unterstützung. Alleiniger Fokus auf einen vermeidlichen quantitativen Wohnungsmangel und auf die entsprechenden Instrumente führt zu fehlendem Verständnis für die Situation von schrumpfenden Städten. Für qualitative Bemühungen sind Förderinstrumente der Städtebauförderung wie das Programm „Soziale Stadt“ oder das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ mit Fokus auf Sanierung und Sicherung von Altbauten mit stadtbildprägendem Charakter wichtig.

Doch all diese Maßnahme sollen die Attraktivität der Stadt sichern und so langfristig Städte beim Zurückfinden auf den Wachstumspfad helfen.

Anders würden Maßnahmen wirken, die Anreize für das Schrumpfen oder einen Wachstumsstopp setzten. Ein Beispiel, das bereits in einem Modellversuch getestet wurde, ist der Handel mit Flächenzertifikaten (vgl. UBA 2019). Durch die Handelbarkeit von Flächenausweis-Zertifikaten profitieren Gemeinden, die keine Flächen im Außenbereich aufweisen, vom Verkauf der Zertifikate an Wachstumsregionen. Dieser Mechanismus kann verhindern, dass Disparitäten zwischen Regionen entstehen und die Ziele hinsichtlich der Flächenversiegelung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie verfehlt werden. Dieser Ausgleichsmechanismus stärkt die Anreize der Städte, Innenentwicklung zu forcieren. Auch kann verhindert werden, dass Flächen „auf Vorrat“ ausgewiesen werden, um im Fall eines Flächen-Moratoriums über Reserven zu verfügen.

Des Weiteren darf sich die Nachhaltigkeitsdebatte nicht auf möglichst energieeffiziente Gebäude in der Nutzungsphase beschränken. Sie muss messbare Kriterien nicht nur für den Erhalt des Gebäudebestands finden, sondern auch für den Erhalt von Stadtstrukturen. Denn nicht nur in den (Wohn-)Häusern an sich steckt graue Energie, sondern auch in den gebauten Strukturen darum herum. So muss die polyzentrische Struktur erhalten bleiben und Stadtwüsten oder Entvölkerung ganzer Landstriche um jeden Preis vermieden werden.

Der zu erwartende Abschwung in der Baukonjunktur könnte stark senkend auf die Baupreise wirken. Da Bauland in Bremerhaven im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt so wenig angestiegen ist, können sich für den Neubau von Wohnungen Chancen ergeben.

Bremerhaven hat in den letzten Jahren eine sehr positive Entwicklung verzeichnet und wird trotzdem den Ruf als abgehangene Stadt nicht los. Doch „[d]ie Stadt Bremerhaven kann inzwischen auf jahrzehntelange Erfahrungen in der Bewältigung von sozioökonomischen Strukturbrüchen und Anpassungsprozessen zurückgreifen.“ (Nischwitz/Bestenbostel 2022, S. 32). Die entstandene Anpassungsfähigkeit könnte in Zeiten von multiplen Krisen und immer schneller werdender Veränderung hilfreich sein.

## Literaturverzeichnis

- Albers, Gerd (2007): „Strukturmodelle für die Stadtentwicklung – gerichtet auf Wachstumslenkung, geeignet für Schrumpfungslenkung?“, In: Giseke, Undine / Spiegel, Erika (Hrsg.): „Stadtlichtungen – Irritationen, Perspektiven, Strategien“, Birkhäuser Verlag: Basel/Boston/Berlin.
- Arens, Jenny (2015): „Immobilieninvestitionen institutioneller Investoren“, In: Trübschtein, Michael (Hrsg.): „Real Estate Asset Management – Studienergebnisse zu direkten und indirekten Immobilieninvestitionen in der Schweiz, Deutschland und Österreich“, Springer Gabler: Wiesbaden.
- ARL (2002): „Raumstruktur, polyzentrisch/multizentrisch“, <https://www.arl-net.de/de/lexica/de/raumstruktur-polyzentrische-multizentrische>, abgerufen am: 16.09.2022.
- Baulandkommission (2019): „Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für ‚Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik‘ (Baulandkommission)“, [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/nachrichten/Handlungsempfehlungen-Baulandkommission.pdf?__blob=publicationFile&v=1), abgerufen am: 24.12.2022.
- BBSR (2015): „Zyklizität von Baukosten“, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/2NachhaltigesBauenBauqualitaet/2015/ZyklizitaetBaukosten/Endbericht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/2NachhaltigesBauenBauqualitaet/2015/ZyklizitaetBaukosten/Endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=3), abgerufen am: 30.12.2022.
- Berking, Helmuth / Schwenk, Jochen (2011): „Hafenstädte – Bremerhaven und Rostock im Wandel“, Campus Verlage: Frankfurt / New York.
- Bernt, Matthias (2022): „Wohnungen sind kein Spargel – Hilft Bauen gegen den Wohnungsmangel?“, <https://taz.de/Experte-ueber-Wohnungspolitik/!5863156/>, abgerufen am: 10.11.2022.
- Blecken, Udo / Kock, Katrin (2020): „Gründe für die Projektentwicklung“, In: Blecken, Udo / Meinen, Heiko (Hrsg.): „Praxishandbuch Projektentwicklung“, 2. Auflage, Reguvis Fachmedien: Köln. Blecken, Udo / Meinen, Heiko (Hrsg.): „Praxishandbuch Projektentwicklung“, 2. Auflage, Reguvis Fachmedien: Köln.

- BMWK (o.J.): „See- und Binnenhäfen“, <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Artikel/Branchenfokus/branchenfokus-maritime-wirtschaft-05.html>, Abgerufen: 20.11.2022.
- BMWSB (2021): „Stadtumbau Ost“, [https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/Stadtumbau/StadtumbauOst/stadtumbauost\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/ProgrammeVor2020/Stadtumbau/StadtumbauOst/stadtumbauost_node.html), abgerufen am: 12.12.2022.
- BMZ (2022): „Stadtentwicklung Hintergrund – Das Zeitalter der Städte“, <https://www.bmz.de/de/themen/stadtentwicklung/hintergrund-18138>, abgerufen am: 22.11.2022.
- Boeselager, Felicitas (2019): „Bremerhaven – Ein sozialer Brennpunkt blüht auf“, <https://www.deutschlandfunk.de/bremerhaven-ein-sozialer-brennpunkt-blueht-auf-100.html>, abgerufen am: 10.12.2022.
- Bone-Winkel, Stephan / Schulte, Karl (2008): „Handbuch Immobilien-Projektentwicklung“, 3. Auflage, Immobilien Manager Verlag: Köln.
- Brauer, Kerry-U. (2019): „Grundlagen der Immobilienwirtschaft – Recht, Steuern, Marketing, Finanzierung, Bestandsmanagement, Projektentwicklung“, 10. Auflage, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Bremerhaven (o.J.): „NS-Zeit, Zweiter Weltkrieg und Kriegsende in Bremerhaven“, <https://www.bremerhaven.de/de/tourismus/architektur-denkmaeler/stadtgeschichte/alter-hafen-neuer-hafen-innenstadt/ns-zeit-zweiter-weltkrieg-und-kriegsende-in-bremerhaven.47609.html>, abgerufen am: 27.11.2022.
- Bremerhaven (2022): „Grantz begrüßt Startschuss für Bremerhavener Leuchtturmprojekt“, <https://www.bremerhaven.de/de/aktuelles/grantz-begruesst-startschuss-fuer-bremerhavener-leuchtturmprojekt.133054.html>, abgerufen am: 11.11.2022.
- Bundesatlas (2020): „Wie wir wohnen - Mieten in Deutschland“, <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/040-Mieten.html>, abgerufen am 09.11.2022.

- Cieleback, Marcus (2015): „Anlageverhalten institutioneller Investoren“, In: Trübstein, Michael (Hrsg.): „Real Estate Asset Management – Studienergebnisse zu direkten und indirekten Immobilieninvestitionen in der Schweiz, Deutschland und Österreich“, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Cobe (2022): „Rahmenplan – Werftquartier in Bremerhaven“, nicht veröffentlicht zugängliches Dokument.
- Demografie Portal (2020): „Demografie in Bremen“, <https://www.demografie-portal.de/DE/Politik/Bremen/demografie-in-bremen.html>, abgerufen am: 29.12.2022.
- Dobberstein, Monika (2004): „Kleine Büromärkte – Das Beispiel Braunschweig“, *disP – The Planning Review* 40 (159), S. 31 – 43.
- Dutkowski, Marek / Voigt, Gerhard (1989): „Werftkrise: Krisendynamik und Raumwirksamkeit – Zu den ökonomischen und wirtschaftsräumlichen Folgen der Werftkrise in der Bundesrepublik Deutschland und der Volksrepublik Polen“, *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 1-2 (33), S. 136 -150.
- EZB (2022): „Geldpolitische Beschlüsse vom 8.09.2022“, <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2022/html/ecb.mp220908~c1b6839378.de.html>, abgerufen am: 15.11.2022.
- Federal Reserve System (2022): „Federal Reserve issues FOMC statement“, <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/mone-tary20220921a.htm>, abgerufen am: 15.11.2022.
- Fehlberg, Thorsten / Mießner, Michael (2015): „Mietpreissteigerungen und Wohnungseingpässe abseits der Ballungsräume – Investitionen in Wohnimmobilien in B-Lagen und Regionalzentren – das Beispiel Göttingen“, *sublurban* 1 (3), S. 25 – 44.
- Flügel, Heinrich (1982): „Der Fischereihafen in Bremerhaven und seine weitere Entwicklung“, In: Schwab, Rudolf / Becker, Wolfgang (Hrsg.): „Jahrbuch der Hafentechnischen Gesellschaft Vol. 38“, Springer: Berlin / Heidelberg.

- Franz, Peter (2005): „Regionalpolitische Optionen für schrumpfende Städte“, <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/29284/regionalpolitische-optionen-fuer-schrumpfende-staedte/>, abgerufen am: 01.12.2022.
- Frei Hansestadt Bremen (2022): „Hafenbilanz – Jahresumschlag 2021 gegenüber 2020 deutlich verbessert“, <https://www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen/hafenbilanz-jahresumschlag-2021-gegenueber-2020-deutlich-verbessert-378045?asl=bremen146.c.25714.de>, abgerufen am: 14.11.2022.
- Goring, Martin / Goebel, Jan (2013): „Ökonomischer Strukturwandel und Polarisierungstendenzen in deutschen Stadtregionen“, In: Kronauer, Martin / Siebel, Walter (Hrsg.): „Polarisierte Städte – Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik“, Campus Verlag: Frankfurt am Main.
- Grabher, Gernot (2019): „Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft“, in: Grabher, Gernot (Hrsg.): „Ökonomie der Stadt II (Vorlesung)“, HafenCity Universität Hamburg.
- Grantz, Melf (2015): „Rede zum Neujahrsempfang von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung am 7. Januar 2015 in der Stadthalle Bremerhaven“, <https://www.bremerhaven.de/de/aktuelles/rede-von-ob-melf-grantz-zum-neujahrsempfang-von-magistrat-und.9723.html>, abgerufen am: 01.12.2022.
- Haase, Annegret (2002): „Gegenwart und Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt. Magdeburg. Halle. Dessau – Perspektiven und strukturelle Rahmenbedingungen zukünftiger Entwicklung“, Hochschule Sachsen-Anhalt: Dessau.
- Haase, Annegret (2018): „Schrumpfende Stadt“, In: Rink, Dieter / Haase, Annegret (Hrsg.): „Handbuch Stadtkonzepte – Analysen, Diagnosen, Kritiken und Visionen“, Verlag Barbara Budrich: Opladen / Toronto.
- Harvey, David (2018): „The Limits to Capital“, 3. Auflage, Verso Verlag: London.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter (2004): „Schrumpfende Städte – schrumpfende Phantasie“, Merkur – Deutsche Zeitschrift für europäisches Denken 58 (664), S. 682 – 692.

- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter (2015): „Neue Urbanität“, 7. Auflage, Suhrkamp Verlag: Frankfurt am Main.
- Heeg, Susanne (2013): „Wohnungen als Finanzanlage – Auswirkung von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens“, „sub\urban 1, S. 75–99.
- Heibült, Jessica (2019): „Die Hochschule am Meer: Lernen und Lehren mit maritimem Flair“, In: Arbeitnehmerkammer Bremen (Hrsg.): „Alte Schätze – frischer Wind - Visionen für Bremerhaven“, S. 126 - 139.
- Heumer, Wolfgang (2014): „Fischwirtschaft Bremerhaven - Von Seelachs bis Sushi“, Wirtschaft in Bremen 10/2014, S. 10 - 14.
- Heumer, Wolfgang (2021): „Wegweisend mit Wasserstoff“, <https://www.bis-bremerhaven.de/wegweisend-mit-wasserstoff.99746.html>, abgerufen am: 15.11.2022.
- Hochschule Bremerhaven (o.J.): „Bachelorstudiengang Lebensmitteltechnologie / Lebensmittelwirtschaft“, <https://www.hs-bremerhaven.de/studienangebot/bachelorstudiengaenge/lebensmitteltechnologieleb-lebensmittelwirtschaft/ueber-den-studiengang/>, abgerufen am: 16.11.2022.
- Hofmann, Sophie (2008): „Die Machbarkeitsstudie als Entscheidungsinstrument der Projektentwicklung“, <https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:at-ubtuw:1-95532>, abgerufen am: 14.11.2022.
- Hüther, Michael / Südekum, Jens / Voigtländer, Michael (2019): „Regionalpolitik für den gesellschaftlichen Zusammenhalt“, In: Hüther, Michael / Südekum, Jens / Voigtländer, Michael (Hrsg.): „Die Zukunft der Regionen in Deutschland – Zwischen Vielfalt und Gleichwertigkeit“, IW-Studien – Schriften zur Wirtschaftspolitik aus dem Institut der deutschen Wirtschaft.
- Immocation (2021): „Wohnung als Kapitalanlage – Was ist ein guter Kaufpreis?“, <https://immocation.de/finanzierung/was-ist-ein-guter-kaufpreis/>, abgerufen am: 09.11.2022.

- Kertscher, Jan / Galeazzi, Francesca / Krieger, Oliver (2022): „Green Deal, ESG, EU-Taxonomie – Was bedeutet das für Ihren Immobilienbestand?“, [https://www.youtube.com/watch?v=oHtbiDd\\_YjE](https://www.youtube.com/watch?v=oHtbiDd_YjE), abgerufen am: 10.11.2022.
- Kieker, Sandra (2004): „Projektentwicklung spekulativer Büroimmobilien – Aufbau eines Bewertungsmodells“, [http://www.sandra-kieker.de/Diplomarbeit\\_Projektentwicklung\\_spekulativer\\_Bueroimmobilien.pdf](http://www.sandra-kieker.de/Diplomarbeit_Projektentwicklung_spekulativer_Bueroimmobilien.pdf), abgerufen am: 28.12.2022.
- Kinateder, Thomas (2017): „Projektentwicklung“, In: Rottke, Nico B. / Thomas, Matthias (Hrsg.): „Immobilienwirtschaftslehre – Management“, 2. Auflage, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Kinzinger, Johannes / Ouvarova, Irina (2022): „Einfluss von ESG-Kriterien auf Immobilieninvestments“, In: Schäfer, Henry / Stephan, Ewald / Vogel, Frank (Hrsg.): „Innovative Nachhaltigkeit in Einrichtungen der betrieblichen Altersvorsorge – Best Practices für das Anlage- und Risikomanagement“, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Klemme, Marion / Selle, Klaus (2009): „Siedlungsflächen entwickeln Planungsverständnis überprüfen – Alltägliche Aufgaben der Stadtplanung als Gegenstand empirisch orientierter Forschung“, *disP – The Planning Review* 45 (179), S. 6 – 17.
- Klindworth, Lennard (2021): „Institutionelle Nachfrage hebt deutschen Immobilienmarkt auf 1,8 Billionen Euro“, <https://www.private-banking-magazin.de/institutionelle-nachfrage-hebt-deutschen-immobilienmarkt-auf-18/>, abgerufen am: 05.11.2022.
- Klushuizen (2022): „Das Louis – Klushuizen Bremerhaven“, <https://klushuizen-bremerhaven.de>, abgerufen am: 28.12.2022.
- Kocka, Jürgen (1983): „Industrialisierung und Arbeiterbewegung in Deutschland vor 1913“, In: Jacobmeyer, Wolfgang (Hrsg.): „Industrialisierung, sozialer Wandel und Arbeiterbewegung in Deutschland und Polen bis 1914“, Buch der deutsch polnische Schulbuchkonferenz der Historiker 24. bis 29. Mai 1983 in Warschau, Georg-Eckert-Institut für internationale Schulbuchforschung: Braunschweig.

- Kronauer, Martin / Siebel, Walter (2013): „Die Aktualität der Polarisierungsthese für die Stadtforschung“, In: Kronauer, Martin / Siebel, Walter (Hrsg.): „Polarisierte Städte – Soziale Ungleichheit als Herausforderung für die Stadtpolitik“, Campus Verlag: Frankfurt am Main.
- Kühne-Büning, Lidwina / Nordalm, Volker / Steveling, Lieselotte (2005): „Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. Auflage, Hammonia-Verlag: Hamburg.
- Magistrat der Stadt Bremerhaven (2014): „Geestemünde geht zum Wasser“, [https://www.geestemuende.de/fileadmin/user/PDF/Broschuere\\_\\_Geestemuende\\_geht\\_zum\\_Wasser.pdf](https://www.geestemuende.de/fileadmin/user/PDF/Broschuere__Geestemuende_geht_zum_Wasser.pdf), abgerufen am: 20.11.2022.
- Magistrat der Stadt Bremerhaven (2019): „Erhaltungssatzung für das Goethequartier einschließlich der Hafestraße in Bremerhaven-Lehe“, <https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/196/Erhaltungssatzung+für+das+Goethequartier+einschließlich+Hafenstraße.pdf>, abgerufen am: 18.12.2022.
- Meinen, Heiko (2020): „Markt und praktische Organisation der Projektentwicklung“ In: Blecken, Udo / Meinen, Heiko (Hrsg.): „Praxishandbuch Projektentwicklung“, 2. Auflage, Reguvis Fachmedien: Köln.
- Metzner, Steffen (2017): „Controlling“, In: Rottke, Nico B. / Thomas, Matthias (Hrsg.): „Immobilienwirtschaftslehre – Management“, 2. Auflage, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Meuser, Michael / Nagel, Ulrike (2002): „ExpertInneninterviews – vielfacherprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion“ In: Bogner, Alexander / Littig, Beate / Menz, Wolfgang (Hrsg.): „Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung“, Leske und Budrich: Opladen.
- Miener, Frank (2011): „Verlassene Häuser in Bremerhaven – Der Kampf gegen den Leerstand“, <https://www.weser-kurier.de/bremen/der-kampf-gegen-den-leerstand-doc7e473glr6s81mf2mf9gg>, abgerufen am: 15.11.2022.

- Müller, Bernhard (2006): „Demographic change in Europe – in search of new policies and strategies“, Tagung „Coping with shrinkage“ am 31.03.2006: Dresden.
- Neulandia (o.J.): „Summer of Pioneers - Probewohnen und Coworking auf dem Land“, <https://neulandia.de/summer-of-pioneers/>, abgerufen am: 27.12.2022.
- Nischwitz, Guido / von Bestenbostel, Martin (2022): „Green Economy: Eine Perspektive für die Wirtschafts-, Beschäftigungs- und Stadtentwicklung in Bremerhaven?“, In: Institut Arbeit und Wirtschaft, Universität Bremen und Arbeitnehmerkammer Bremen (Hrsg.): „Reihe Arbeit und Wirtschaft in Bremen Nr. 40“.
- Nord24 (2016): „Investor saniert die Mutter aller Schrottimmobilien“, <https://www.nord24.de/bremerhaven/investor-saniert-die-mutter-aller-schrottimmobilien-5317.html>, abgerufen am: 31.12.2022.
- Oswalt, Philip (2004): „Einleitung“, In: Oswalt, Philip (Hrsg.): „Schrumpfende Städte Band 2 – Handlungskonzepte“, Hatje Cantz: Ostfildern-Ruit.
- Pahl-Weber, Elke / Roskamm, Nikolai (2007): „Weniger Menschen – andere Stadt? Zum Umgang mit städtischen Schrumpfungsprozessen im Westen Deutschlands“, In: Giseke, Undine / Spiegel, Erika (Hrsg.): „Stadtlichtungen – Irritationen, Perspektiven, Strategien“, Birkhäuser Verlag: Basel/Bosten/Berlin.
- Papon, Kerstin (2022): „Wandel am Immobilienmarkt – Immobilieninvestoren werden immer jünger“, <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/sparen-und-geld-anlegen/wandel-am-immobilienmarkt-die-investoren-werden-immer-juenger-18301515.html>, abgerufen am: 11.11.2022.
- Rauter, Klaus (2011): „Die Mittelstadt – Zukünftige Herausforderungen der Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des regionalen Städtetzkonzeptes und der Spezifika der städtebaulichen Planung“, <https://netlibrary.aau.at/obvuklhs/download/pdf/2412915?originalFilename=true>, abgerufen am: 08.11.2022.
- Richter, Ralph (2013): „Nach dem Schrumpfen – Stadtbezogene Identität als Potenzial schrumpfender Städte“, Frank & Timme: Berlin.

- Roskamm, Nikolai (2011): „Der morsche Kern – Bauliche Dichte – von Kontinuitäten und Widersprüchen“, *PlanerIn* 11 (5), S. 5-7.
- Rottke, Nico B. (2017): „Institutionen im Modell immobilienwirtschaftlicher Aktivität“, In: Rottke, Nico B. / Thomas, Matthias (Hrsg.): „Immobilienwirtschaftslehre – Management“, 2. Auflage, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Rottke, Nico B. / Eibel, Julian / Krautz, Sebastian (2017): „Wohnungswirtschaftliche Grundlagen in der Immobilienwirtschaftslehre“, In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): „Wohnimmobilien – Lebenszyklus, Strategie, Transaktion“, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Salot, Marion (2019a): „Gemischt, bunt, nachhaltig und jung - Wie maritim ist die See-stadt der Zukunft?“ In: Arbeitnehmerkammer Bremen (Hrsg.): „Alte Schätze – frischer Wind. Visionen für Bremerhaven“, S. 198–207.
- Salot, Marion (2019b): „Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung in Bremerhaven“, In: Arbeitnehmerkammer Bremen (Hrsg.): „Bericht zur Lage 2019“, S. 29–37.
- Santner, Dominik (2021): „Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen – Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 und Diskussion wohnungspolitischer Instrumente“, [https://media.suub.uni-bremen.de/bitstream/elib/4714/1/Studie\\_Wohnungspolitik\\_und\\_Wohnsituation\\_im\\_Land\\_Bremen.pdf](https://media.suub.uni-bremen.de/bitstream/elib/4714/1/Studie_Wohnungspolitik_und_Wohnsituation_im_Land_Bremen.pdf), abgerufen am: 20.11.2022.
- Sasse, Susanne (2017): „Wohnungsnot! Dieser Münchner lebt im Zug“, <https://www.tz.de/muenchen/stadt/muenchen-mann-lebt-in-zug-mit-bahncard-100-i-klasse-zr-8379755.html>, abgerufen am: 10.11.2022.
- Sassen, Saskia (1991): „the global city - New York, London, Tokyo“, Princeton University Press: Princeton.
- SAT.1 (2019): „Der ärmste Stadtteil Deutschlands - Bremerhaven-Lehe als Schandfleck“, <https://www.youtube.com/watch?v=wLkNQt2i69U>, abgerufen am: 25.11.2022.

- Schiffers, Bertram (2009): „Verfügungsrechte im Stadtumbau - Handlungsmuster und Steuerungsinstrumente im Altbauquartier“, VS Verlag für Sozialwissenschaften: Wiesbaden.
- Schmidt-Lauber, Brigitta (2009): „Fokus Mittelstadt - Zugänge und Merkmale“, In: Schmidt-Lauber, Brigitta; Baerwolf, Astrid (Hrsg.): Fokus Mittelstadt - Urbanes Leben in Göttingen – Göttinger kulturwissenschaftliche Studien Band 3, Schermer Media: Göttingen, S. 9 – 32.
- Schönewolf, Benjamin / Velde, Dorothea (2021): „Abbild, Vorbild, Zitat – Elbphilharmonie Hamburg Herzog & de Meuron“, [https://www.uni-weimar.de/uploads/tx\\_showcase/Abbild\\_VorbildZitat\\_Schoenewolf\\_Velde.pdf](https://www.uni-weimar.de/uploads/tx_showcase/Abbild_VorbildZitat_Schoenewolf_Velde.pdf), abgerufen am: 18.11.2022.
- Schubert, Jan (2013): „Büroimmobilien in Deutschland: Die Bedeutung der Beschäftigungsstruktur für die Marktauswahl institutioneller Investoren“, <https://epub.uni-regensburg.de/29924/6/64.pdf>, abgerufen am: 19.11.2022.
- Schürt, Alexander (2017): „Strukturen und Entwicklungen der deutschen Wohnimmobilienmärkte“, In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): „Wohnimmobilien – Lebenszyklus, Strategie, Transaktion“, Springer Gabler: Wiesbaden.
- Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (2018): „Vorlage Nr. 19/547-L – Entwicklungsgebiet Werftquartier Bremerhaven“, [https://www.wirtschaft.bremen.de/sixcms/media.php/13/19\\_547\\_L-Vorlage%20Werftquartier%20Bremerhaven\\_BV.pdf](https://www.wirtschaft.bremen.de/sixcms/media.php/13/19_547_L-Vorlage%20Werftquartier%20Bremerhaven_BV.pdf), abgerufen am: 20.11.2022.
- Skowronek, Max (2021): „Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gesunken“, [https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-02/einfamilienhaus-mehrfamilienhaus-wohnungen-statistisches-bundesamt-trend-ruecklaeufig?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-02/einfamilienhaus-mehrfamilienhaus-wohnungen-statistisches-bundesamt-trend-ruecklaeufig?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F), abgerufen am: 10.11.2022.
- Sotelo, Roman (2001): „Ökonomische Grunderlagen der Wohnungspolitik“, In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): „Schriften zur Immobilienökonomie Band 16“, <https://epub.uni-regensburg.de/6128/6/16.pdf>, abgerufen am: 23.12.2022.

- Spars, Guido / Heinze, Michael (2009): „Stadtrendite durch kommunale Wohnungsunternehmen – Chancen und Potenziale für die Stadtentwicklung“, [https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/2000\\_2014/PDF\\_Dokumente/2009/FWS\\_2\\_2009/FWS\\_2\\_2009\\_Stadtrendite\\_G.\\_Spars\\_M.\\_Heinze.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/2000_2014/PDF_Dokumente/2009/FWS_2_2009/FWS_2_2009_Stadtrendite_G._Spars_M._Heinze.pdf), abgerufen am: 28.12.2022.
- Spiegel, Erika (2007): „Wohnen und Wohnungen als Strukturelemente der Stadt - Hat jede Vergangenheit eine Zukunft?“, In: Giseke, Undine / Spiegel, Erika (Hrsg.): „Stadtlichtungen – Irritationen, Perspektiven, Strategien“, Birkhäuser Verlag: Basel/Bosten/Berlin.
- Statista (2022): „Die 25 kreisfreien Städte und Landkreise mit der höchsten Arbeitslosenquote im Jahr 2021“, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1134691/umfrage/staedte-und-landkreise-mit-der-hoechsten-arbeitslosenquote/>, abgerufen am: 11.11.2022.
- Syring, Eberhard (2019): „Zwischen Wohnen und Arbeiten, Hafen und Stadt – Ein Blick auf die Stadtbaugeschichte Bremerhavens“, In: Bremer Zentrum für Baukultur (Hrsg.): „Architekturführer Bremen und Bremerhaven“, DOM publishers: Berlin.
- Theurl, Theresia (2013): „Gesellschaftliche Verantwortung von Genossenschaften durch MemberValue-Strategien“ Zeitschrift für das gesamte Genossenschaftswesen 63 (2), S. 81-94.
- Thomas, Clara (2016): „Mietwohnungsbau in Märkten jenseits der Top-Städte - Die Beispiele Osnabrück, Oldenburg und Göttingen“, <https://repos.hcu-hamburg.de/handle/hcu/122>, abgerufen am: 20.10.2022.
- Thomas, Matthias / Hocke, Stefan / Susemihl, Susanne (2017): „Immobilien-Portfolio-management“, In: Rottke, Nico B. / Thomas, Matthias (Hrsg.): „Immobilienwirtschaftslehre – Management“, 2. Auflage, Springer Gabler: Wiesbaden.
- UBA (2019): „Modellversuch Flächenzertifikatehandel Abschlussbericht - Realitätsnahes Planspiel zur Erprobung eines überregionalen Handelssystems mit Flächenausweisungszertifikaten für eine begrenzte Anzahl ausgewählter Kommunen,

[https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02\\_texte\\_116-2019\\_modellversuch-flaechezertifikatehandel.pdf](https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02_texte_116-2019_modellversuch-flaechezertifikatehandel.pdf), abgerufen am: 29.11.2022.

UBA (2022): „Siedlungs- und Verkehrsfläche“, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke->, abgerufen am: 14.11.2022.

Vereinte Nationen (1966): „Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte vom 19. Dezember 1966“, [https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/Redaktion/PDF/DB\\_Menschenrechtsschutz/ICESCR/ICESCR\\_Pakt.pdf](https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/Redaktion/PDF/DB_Menschenrechtsschutz/ICESCR/ICESCR_Pakt.pdf), abgerufen am: 10.11.2022.

Weidner, Silke (2005): „Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen – Leitfaden zur Erfassung dieses veränderten Entwicklungsmodus von Stadt und zum Umgang damit in der Stadtentwicklungsplanung“, Dissertation: Universität Leipzig.

Welt (2019): „Petram verkauft Werftgeschäft an Rönner-Gruppe“, <https://www.welt.de/regionales/niedersachsen/article197408985/Petram-verkauft-Werftgeschaef-an-Roenner-Gruppe.html>, abgerufen am: 17.11.2022.

Werftquartier Bremerhaven (2022a): „BREMERHAVEN RÜCKT ANS WASSER – EIN NEUES STADTVIERTEL ENTSTEHT“, <https://www.werftquartier-bremerhaven.de/pdf/Werftquartier-Bremerhaven-Web.pdf>, abgerufen am: 16.11.2022.

Werftquartier Bremerhaven (2022b): „ENTWICKLUNG“, <https://www.werftquartier-bremerhaven.de/werftquartier/entwicklung>, abgerufen am: 19.11.2022.

Werftquartier Bremerhaven (2022c): „KÜLKENHALBINSEL“, <https://www.werftquartier-bremerhaven.de/uelles/Kulkenhalbinsel~n28>, abgerufen am: 19.11.2022.

Wesermün (o.J.): „Geschichte der Stadt Wesermünde“, <http://wesermuen.de/WESERMUENDE.html>, abgerufen am: 02.11.2022.

Wikipedia (o.J. a): „Bremerhaven“, <https://de.wikipedia.org/wiki/Bremerhaven>, abgerufen am: 02.11.2022.

Wikipedia (o.J. b): „Ensemble Goethestraße“, [https://de.wikipedia.org/wiki/Ensemble\\_Goethestraße](https://de.wikipedia.org/wiki/Ensemble_Goethestra%C3%9Fe), abgerufen am: 15.12.2022.

Winter, Ralph (2017): „Institutionen im Modell wohnungswirtschaftlicher Aktivität“, In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): „Wohnimmobilien – Lebenszyklus, Strategie, Transaktion“, Springer Gabler: Wiesbaden.

Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut (2019): „WSI-Verteilungsmonitor – Einkommen im regionalen Vergleich“, <https://www.wsi.de/de/einkommen-14582-einkommen-im-regionalen-vergleich-40420.htm>, abgerufen am: 29.12.2022.

Wöhe, Günter (1990): „Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre“, 17. Auflage, Verlag Franz Vahlen: München.

WWF Deutschland (2009): „Arbeitsplatzeffekte des Hamburger Hafens – Auswirkungen der geplanten Elbvertiefung“, [https://www.wwf.de/fileadmin/fm-wwf/Publicationen-PDF/Arbeitsplatzstudie-Hamburger-Hafen\\_WWF.pdf](https://www.wwf.de/fileadmin/fm-wwf/Publicationen-PDF/Arbeitsplatzstudie-Hamburger-Hafen_WWF.pdf), abgerufen am 20.11.2022.

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 - Ankaufskriterien von großen Projektentwicklern für Wohnungsbau; S. 5: BPD Immobilienentwicklung GmbH (o.J.): „Wir kaufen Ihr Grundstück“, [https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/media/3r4a11g3/bpd\\_ankaufprofil\\_grundstueck\\_220908.pdf](https://www.bpd-immobilienentwicklung.de/media/3r4a11g3/bpd_ankaufprofil_grundstueck_220908.pdf), abgerufen am: 04.11.2022; ECE Group GmbH & Co. KG (o.J.): „Grundstücksgesuche – Wohnen“, [https://www.ece.com/fileadmin/media/E1\\_Real\\_Estate/Grundstücksgesuche/Grundstuecksgesuche\\_WL\\_Wohnen.pdf](https://www.ece.com/fileadmin/media/E1_Real_Estate/Grundstücksgesuche/Grundstuecksgesuche_WL_Wohnen.pdf); abgerufen am: 04.11.2022; Instone Real Estate Group (o.J.): „Planvoll investieren – mit Instone Real Estate“, <https://www.instone.de/sicher-investieren>, abgerufen am: 04.11.2022; Bauwens GmbH & Co. KG (o.J.): „Ideen brauchen Raum - Wir suchen Grundstücke mit Potenzial“, <https://www.bauwens.de/grundstuecksankauf>, abgerufen am: 04.11.2022; Consus Real Estate AG (o.J.): „Geschäftsmodell – Der Immobilien Entwicklungskatalysator“, abgerufen am: 04.11.2022.

Abbildung 2 - Vergleich Abruf der Suchbegriffe „schrumpfende Städte“ und „shrinking cities“; S. 6: GoogleTrends (2022): „Schrumpfende Städte vs. Shrinking cities“, <https://trends.google.com/trends/explore?date=all&q=schrumpfende%20städte,shrinking%20cities>, abgerufen am: 10.11.2022.

Abbildung 3 - Grundvoraussetzungen des Neoklassischen Modells vs. Besonderheiten des Gutes Wohnung; S. 11: Grabher, Gernot (2019): „Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft“, in: Grabher, Gernot (Hrsg.): „Ökonomie der Stadt II (Vorlesung)“, HafenCity Universität Hamburg, S. 7; Wöhe, Günter (1990): „Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre“, 17. Auflage, Verlag Franz Vahlen: München, S. 644.

Abbildung 4 - Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Gesamtbeschäftigung in Deutschland von 1950 bis 2021; S. 13: Statistisches Bundesamt (2022): Erwerbstätige im Inland nach Wirtschaftssektoren, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Lange-Reihen/Arbeitsmarkt/lrwr13a.html>, abgerufen am 30.10.2022.

Abbildung 5 - Abgrenzung der Teildisziplinen von Stadtentwicklungsplanung; S. 15: Weidner, Silke (2005): „Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen –

Leitfaden zur Erfassung dieses veränderten Entwicklungsmodus von Stadt und zum Umgang damit in der Stadtentwicklungsplanung“, Dissertation: Universität Leipzig, S. 14.

Abbildung 6 - Zirkuläres Schrumpfungsmodell nach Hoekveld; S. 16: Hoekveld, Josje (2012): „Time-Space Relations and the Differences between Shrinking Regions“, Built Environment 38, S.179–195.

Abbildung 7 - Folgen und Wechselwirkungen von Schrumpfungserscheinungen; S. 18: Weidner, Silke (2005): „Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen – Leitfaden zur Erfassung dieses veränderten Entwicklungsmodus von Stadt und zum Umgang damit in der Stadtentwicklungsplanung“, Dissertation: Universität Leipzig, S. 52.

Abbildung 8 - Entwicklung Bevölkerung und Wohnungen von 1995 bis 2021 in Deutschland; S. 20: UBA (2021): „Wohnfläche“, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>, abgerufen am 30.11.2022; Statistisches Bundesamt (2022): Wohngebäude, Wohnungen, Wohnfläche: Deutschland, Stichtag, Anzahl der Wohnungen 31231-0001“, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/\\_inhalt.html;jsessionid=076B9465F1643337E95534EB1AAC1F6A.live731#sprg476108](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html;jsessionid=076B9465F1643337E95534EB1AAC1F6A.live731#sprg476108), abgerufen am 30.11.2022.

Abbildung 9 - Ausgangssituation der Projektentwicklung; S. 21: Kieker, Sandra (2004): „Projektentwicklung spekulativer Büroimmobilien – Aufbau eines Bewertungsmodells“, [http://www.sandra-kieker.de/Diplomarbeit\\_Projektentwicklung\\_spekulativer\\_Bueroimmobilien.pdf](http://www.sandra-kieker.de/Diplomarbeit_Projektentwicklung_spekulativer_Bueroimmobilien.pdf), abgerufen am: 28.12.2022; S. 5.

Abbildung 10 - Phasenmodell des Projektentwicklungsprozesses; S. 22: Blecken, Udo / Kock, Katrin (2020): „Gründe für die Projektentwicklung“, In: Blecken, Udo / Meinen, Heiko (Hrsg.): „Praxishandbuch Projektentwicklung“, 2. Auflage, Reguvis Fachmedien: Köln. Blecken, Udo / Meinen, Heiko (Hrsg.): „Praxishandbuch Projektentwicklung“, 2. Auflage, Reguvis Fachmedien: Köln, S. 14 mit eigenen Anmerkungen.

Abbildung 11 - Klassifizierung institutioneller Investoren nach Anlageklassen; S. 24: Rottke, Nico B. / Eibel, Julian / Krautz, Sebastian (2017): „Wohnungswirtschaftliche Grundlagen in der Immobilienwirtschaftslehre“, In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): „Wohnimmobilien – Lebenszyklus, Strategie, Transaktion“, Springer Gabler: Wiesbaden, S. 24.

Abbildung 12 - Investitionsvolumen in Immobilien institutioneller Investoren in Deutschland; S. 25: für das Jahr 2010 Thomas, Matthias / Hocke, Stefan / Susemihl, Susanne (2017): „Immobilien-Portfoliomanagement“, In: Rottke, Nico B. / Thomas, Matthias (Hrsg.): „Immobilienwirtschaftslehre – Management“, 2. Auflage, Springer Gabler: Wiesbaden, S. 583; für Jahr 2015 Rottke, Nico B. / Eibel, Julian / Krautz, Sebastian (2017): „Wohnungswirtschaftliche Grundlagen in der Immobilienwirtschaftslehre“, In: Arnold, Daniel / Rottke, Nico B. / Winter, Ralph (Hrsg.): „Wohnimmobilien – Lebenszyklus, Strategie, Transaktion“, Springer Gabler: Wiesbaden, S. 24; für die Jahre 2020, 2030 und 2040 PGIM Real Estate (2021): „A BIRD'S EYE VIEW OF REAL ESTATE MARKETS: 2021“, <https://cdn.pfcdn.com/cms/pgim-real-estate/sites/default/files/PGIM%20Real%20Estate%202021%20Birds%20Eye%20View.pdf>, abgerufen am: 01.11.2022.

Abbildung 13 - Einwohnerentwicklung von Bremerhaven; S. 27: Wikipedia (o.J.a): „Einwohnerentwicklung von Bremerhaven“, [https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung\\_von\\_Bremerhaven](https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Bremerhaven), abgerufen am: 14.11.2022; Wikipedia (o.J.b): „Lehe (Bremerhaven) – Einwohnerentwicklung“, [https://de.wikipedia.org/wiki/Lehe\\_\(Bremerhaven\)#Einwohnerentwicklung](https://de.wikipedia.org/wiki/Lehe_(Bremerhaven)#Einwohnerentwicklung), abgerufen am: 14.11.2022.

Abbildung 14 - Arbeitslosenquote Bremerhaven und Deutschland im Vergleich; S. 29: Statistisches Landesamt Bremen (2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022, S. 41; Statista (2022): „Arbeitslosenquote der Bundesrepublik Deutschland in den Jahren 1950 bis 2021“, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1127090/umfrage/arbeitslosenquote-der-bundesrepublik-deutschland/>, abgerufen am 12.11.2022.

Abbildung 15 - Altersstruktur in Bremerhaven, Bremen und Deutschland im Vergleich; S. 31: Statistisches Landesamt Bremen (2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022, S. 41; Demografie Portal (2022a): „Altersstruktur der Bevölkerung in Bremen“, <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerung-altersstruktur-bremen.html>, abgerufen am: 28.12.2022; Demografie Portal (2022b): „Altersstruktur der Bevölkerung“, <https://www.demografie-portal.de/DE/Fakten/bevoelkerung-altersstruktur.html>, abgerufen am: 28.12.2022.

Abbildung 16 - Haushaltsstruktur in Bremerhaven, Bremen und Deutschland im Vergleich; S. 31: Statistisches Landesamt Bremen (2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022, S. 60; Destatis (2022): „Haushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern“, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-2-privathaushalte-bundeslaender.html>, abgerufen am: 29.12.2022.

Abbildung 17 - Verteilung des monatlichen Nettoeinkommens pro Haushalt in Bremerhaven; S. 31: Statistisches Landesamt Bremen (2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022, S. 63.

Abbildung 18 - Zu- und Fortzüge von Deutschen und Ausländern in Bremerhaven; S.32: Statistisches Landesamt Bremen (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022.

Abbildung 19 - Mietpreise bei Wiedervermietung in Bremerhaven; S. 33: bulwiengesa AG / RIWIS (2022): „Bremerhaven Wohnen“.

Abbildung 20 - Mietpreise bei Erstbezug in Bremerhaven; S. 33: bulwiengesa AG / RIWIS (2022): „Bremerhaven Wohnen“.

Abbildung 21 – Vervielfältiger von Mehrfamilienhäusern im Bestand; S. 33: bulwiengesa AG / RIWIS (2022): „Bremerhaven Wohnen“; bulwiengesa AG (2022): „Die 5% Studie 2022 – Wo investieren sich noch lohnt“,

<https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-09/die-5-prozent-studie-2022-dt.pdf>, abgerufen am: 10.11.2022, S. 6.

Abbildung 22 - Wohnungsbestand und -neubau nach Wohngebäudetypen in Bremerhaven; S.33: Statistisches Landesamt Bremen (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022.

Abbildung 23 – Vervielfältiger in der Assetklasse Wohnen in Bremerhaven; S. 34: bulwiengesa AG / RIWIS (2022): „Bremerhaven Wohnen“.

Abbildung 24 - Kaufpreise Eigentumswohnen Erstbezug in Bremerhaven; S. 34: bulwiengesa AG / RIWIS (2022): „Bremerhaven Wohnen“.

Abbildung 25 – Vergleich von Preisindizes für Grundstücke für Bremerhaven und Deutschland; S. 35: Destatis (2022): „Preisindizes für Wohnimmobilien Deutschland“, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61262-0001#abreadcrumb>, abgerufen am: 08.11.2022; bulwiengesa AG / RIWIS (2022): „Bremerhaven Wohnen“.

Abbildung 26 - Visualisierung Elbphilharmonie Herzog & De Meuron; S. 37: Herzog & De Meuron (o.J.): „Elbphilharmonie“, <http://ad009cdnb.archdaily.net/wp-content/uploads/2012/02/1329170944-elbphilharmonie-herzog-rendering-01-528x389.jpg>, abgerufen am: 20.11.2022.

Abbildung 27 - Visualisierung ursprünglich geplanter Landmarke im Werftquartier; S. 37: Private Quelle (o.J.).

Abbildung 28 - Städtebauliche Struktur des Werftquartiers Bremerhaven; S. 38: Cobe (2022): „Vorstellung Rahmenplan Werftquartier Bremerhaven“, <https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/Präsentation+Rahmenplan+Werftquartier+20.04.2022-cobe.pdf>, abgerufen am: 20.11.2022, S. 4.

Abbildung 29 - Visualisierung der Hallengärten im Grundgerüst der alten Werfthalle; S. 38: Cobe (2022): „Vorstellung Rahmenplan Werftquartier Bremerhaven“, <https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/Präsentation+Rahmenplan+Werftquartier+20.04.2022-cobe.pdf>, abgerufen am: 20.11.2022, S. 28.

Abbildung 30 - Gebietsabgrenzung der Erhaltungssatzung für das Goethequartier; S. 39: Magistrat der Stadt Bremerhaven (2019): Erhaltungssatzung Goethequartier einschließlich Hafenstrassen“, <https://www.bremerhaven.de/de/verwaltungspolitik-sicherheit/stadtplanungsamt/erhaltungssatzung-goethequartier-einschliesslich-hafenstrasse.94367.html>, abgerufen am: 10.12.2022.

Abbildung 31 - Angebotsmieten nach Baualtersklasse in Bremen und Bremerhaven; S. 40: Santner, Dominik (2021): „Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen – Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 und Diskussion wohnungspolitischer Instrumente“, [https://media.suub.uni-bremen.de/bitstream/elib/4714/1/Studie\\_Wohnungspolitik\\_und\\_Wohnsituation\\_im\\_Land\\_Bremen.pdf](https://media.suub.uni-bremen.de/bitstream/elib/4714/1/Studie_Wohnungspolitik_und_Wohnsituation_im_Land_Bremen.pdf), abgerufen am: 20.11.2022, S. 30.

Abbildung 32 - Ansicht Goethe45; S. 41: Schmeckis, Anne (2021): „Aktionskunst in der Galerie Goethe 45“, <https://www.bremerhaven.de/de/aktuelles/aktionskunst-in-der-galerie-goethe-45.111150.html>, abgerufen am: 01.01.2023.

Abbildung 33 - Ansicht Goethe Camp; S. 41: Eigene Aufnahme.

Abbildung 34 - Ansicht Das Louis; S. 41: Eigene Aufnahme.

Abbildung 35 - Schematische Ansicht Goethestraße 60; S: 41: Private Quelle

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Beispiel Residualwertrechnung für Mietwohnungsneubau in Bremerhaven; S. 34: bulwiengesa AG / RIWIS (2022): „Bremerhaven Wohnen“.

Tabelle 2 - Bevölkerungsentwicklung von 1970 bis 2021 in deutschen Großstädten; S. XXVII: Wikipedia (o.J.c): „Liste der Großstädte in Deutschland“, [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_Großstädte\\_in\\_Deutschland](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Großstädte_in_Deutschland), abgerufen am: 20.10.2022.

Tabelle 3 - Einwohnerentwicklung Bremerhaven; S. XXVIII: Wikipedia (o.J.a): „Einwohnerentwicklung von Bremerhaven“, [https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung\\_von\\_Bremerhaven](https://de.wikipedia.org/wiki/Einwohnerentwicklung_von_Bremerhaven), abgerufen am: 14.11.2022; Wikipedia (o.J.b): „Lehe (Bremerhaven) – Einwohnerentwicklung“, [https://de.wikipedia.org/wiki/Lehe\\_\(Bremerhaven\)#Einwohnerentwicklung](https://de.wikipedia.org/wiki/Lehe_(Bremerhaven)#Einwohnerentwicklung), abgerufen am: 14.11.2022.

Tabelle 4 – Interviewliste mit Themenübersicht; S. XXIX: Eigene Zusammenfassung.

Tabelle 5 - Wohnungsbestand von Bremerhaven nach Anzahl der Wohnungen 2002 - 2021; S. VII: Statistisches Landesamt Bremen (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022.

Tabelle 6 - Baufertigstellungen für Wohnungen in Bremerhaven 1998 - 2020; S. VIII: Statistisches Landesamt Bremen (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022.

Tabelle 7 - Zu- und Fortzüge von Deutschen und Ausländern in Bremerhaven; S. VII: Statistisches Landesamt Bremen (2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021): „Statistisches Jahrbuch“, <https://www.statistik.bremen.de/publikationen/statistisches-jahrbuch-2044>, abgerufen am: 10.11.2022.

## Anhang

Nr.	Stadt	1970	1980	1990	2000	2010	2021
1	Berlin	3.208.719	3.048.759	3.433.695	3.382.169	3.460.725	3.677.472
2	Hamburg	1.793.640	1.645.095	1.652.363	1.715.392	1.786.448	1.853.935
3	München	1.311.978	1.298.941	1.229.026	1.210.223	1.353.186	1.487.708
4	Köln	849.451	976.694	953.551	962.884	1.007.119	1.073.096
5	Frankfurt am Main	666.179	629.375	644.865	646.550	679.664	759.224
6	Stuttgart	634.202	580.648	579.988	583.874	606.588	626.275
7	Düsseldorf	660.963	590.479	575.794	569.364	588.735	619.477
8	Leipzig	583.885	562.480	511.079	493.208	522.883	601.866
9	Dortmund	640.642	608.297	599.055	588.994	580.444	586.852
10	Essen	696.419	647.643	626.973	595.243	574.635	579.432
11	Bremen	592.533	555.118	551.219	539.403	547.340	563.290
12	Dresden	502.432	516.225	490.571	477.807	523.058	555.351
13	Hannover	521.003	534.623	513.010	515.001	522.686	535.932
14	Nürnberg	478.181	484.405	493.692	488.400	505.664	510.632
15	Duisburg	452.721	558.089	535.447	514.915	489.559	495.152
16	Bochum	343.809	400.757	396.486	391.147	374.737	363.441
17	Wuppertal	417.694	393.381	383.660	366.434	349.721	354.572
18	Bielefeld	168.609	312.708	319.037	321.758	323.270	334.002
19	Bonn	275.722	288.148	292.234	302.247	324.899	331.885
20	Münster	198.878	269.696	259.438	265.609	279.803	317.713
21	Mannheim	332.378	304.303	310.411	306.729	313.174	311.831
22	Karlsruhe	259.091	271.892	275.061	278.558	294.761	306.502
23	Augsburg	213.230	248.346	256.877	254.982	264.708	296.478
24	Wiesbaden	250.715	274.464	260.301	270.109	275.976	278.950
25	Mönchengladbach	151.085	258.424	259.436	263.014	257.993	261.001
26	Gelsenkirchen	347.074	304.386	293.714	278.695	257.981	260.126
27	Aachen	175.451	243.947	241.861	244.386	258.664	249.070
28	Braunschweig	223.275	261.141	258.833	245.816	248.867	248.823
29	Kiel	271.042	250.062	245.567	232.612	239.526	246.243
30	Chemnitz	299.411	317.644	294.244	259.246	243.248	243.105
31	Halle (Saale)	257.261	232.294	310.234	247.736	232.963	238.061
32	Magdeburg	272.237	289.032	278.807	231.450	231.525	236.188
33	Freiburg im Breisgau	163.568	175.106	191.029	205.102	224.191	231.848
34	Krefeld	222.666	223.969	244.020	239.916	235.076	227.050
35	Mainz	174.858	187.392	179.486	182.870	199.237	217.556
36	Lübeck	239.955	220.588	214.758	213.399	210.232	216.277
37	Erfurt	195.994	211.575	208.989	200.564	204.994	213.227
38	Oberhausen	246.199	228.947	223.840	222.151	212.945	208.752
39	Rostock	198.636	232.506	248.088	200.506	202.735	208.400
40	Kassel	214.785	195.912	194.268	194.766	195.530	200.406

Nr.	Stadt	1970	1980	1990	2000	2010	2021
41	Hagen	201.042	218.927	214.449	203.151	188.529	188.713
42	Potsdam	111.336	130.900	139.794	129.324	156.906	183.154
43	Saarbrücken	128.251	193.554	191.694	183.257	175.741	179.634
44	Hamm	84.629	171.869	179.639	182.427	181.783	179.238
45	Ludwigshafen am Rhein	176.257	159.399	162.233	163.383	164.351	172.145
46	Mülheim an der Ruhr	192.183	181.279	177.681	172.862	167.344	170.739
47	Oldenburg	131.545	136.764	143.131	154.832	162.173	170.389
48	Osnabrück	144.864	157.367	163.168	164.101	164.119	165.034
49	Leverkusen	107.626	160.825	160.919	161.047	160.772	163.851
50	Darmstadt	141.847	138.201	138.920	138.242	144.402	159.631
51	Heidelberg	121.398	133.227	136.796	140.259	147.312	159.245
52	Solingen	177.124	166.085	165.401	164.973	159.927	158.957
53	Herne	103.849	182.542	178.132	174.529	164.762	156.621
54	Regensburg	130.888	132.604	121.691	125.676	135.520	153.542
55	Neuss	116.013	149.334	147.019	150.013	151.388	152.731
56	Paderborn	68.207	110.155	120.680	139.084	146.283	152.531
57	Ingolstadt	70.594	90.490	105.489	115.722	125.088	138.016
58	Offenbach am Main	118.841	110.993	114.992	117.535	120.435	131.295
59	Fürth	94.415	99.088	103.362	110.477	114.628	129.122
60	Ulm	93.158	100.671	110.529	117.233	122.801	126.949
61	Würzburg	116.395	128.652	127.777	127.966	133.799	126.933
62	Heilbronn	102.300	111.938	115.843	119.305	122.879	125.613
63	Pforzheim	91.104	106.500	112.944	117.156	119.781	125.529
64	Wolfsburg	90.115	125.935	128.510	121.805	121.451	123.949
65	Bottrop	106.225	114.571	118.936	120.611	116.771	117.311
66	Göttingen	109.892	129.656	121.831	124.132	121.060	116.557
67	Reutlingen	79.705	95.456	103.687	110.650	112.484	116.456
68	Koblenz	120.079	113.676	108.733	107.950	106.417	113.638
69	Erlangen	85.061	101.845	102.440	100.778	105.629	113.292
70	Bremerhaven	142.919	138.728	130.446	120.822	113.366	113.173
71	Remscheid	136.822	129.082	123.155	119.287	110.563	111.770
72	Bergisch Gladbach	50.228	101.472	104.037	105.693	105.723	111.645
73	Recklinghausen	125.369	119.418	125.060	124.785	118.365	110.714
74	Trier	103.598	95.536	97.835	99.410	105.260	110.570
75	Jena	88.130	103.718	102.518	99.893	105.129	110.502
76	Moers	53.410	99.923	104.595	107.062	105.506	103.725
77	Salzgitter	119.031	113.600	114.355	112.302	102.394	103.694
78	Siegen	57.563	112.320	109.174	108.476	103.424	101.516
79	Gütersloh	75.912	78.221	86.807	95.158	96.404	101.158
80	Hildesheim	93.373	102.619	105.291	103.909	102.794	100.319

Tabelle 2 - Bevölkerungsentwicklung von 1970 bis 2021 in deutschen Großstädten

Jahr	Bremerhaven	Wesermünde	Lehe	Gestemünde	Einwohner gesamt
1813	-	-	-	491	491
1821	-	-	1.545	629	2.174
1827	19	-	1.638	733	2.390
1831	414	-	1.700	802	2.916
1833	783	-	1.833	836	3.453
1839	1.892	-	1.920	940	4.752
1845	3.000	-	2.607	1.044	6.650
1850	4.033	-	3.179	1.130	8.342
1855	4.950	-	3.751	1.560	10.261
1858	5.500	-	4.399	1.818	11.717
1861	6.500	-	5.047	3.270	14.818
1864	7.400	-	5.695	4.722	17.818
1871	10.800	-	7.208	8.111	26.119
1875	12.296	-	8.072	10.047	30.415
1880	13.743	-	9.514	12.468	35.724
1885	14.900	-	10.955	14.200	40.055
1890	16.414	-	14.483	15.542	46.439
1895	18.366	-	19.151	18.235	55.752
1900	20.315	-	24.301	20.928	65.544
1905	23.991	-	31.826	23.621	79.438
1910	24.165	-	37.457	25.102	86.724
1916	17.183	-	32.634	24.577	74.394
1917	17.794	-	31.653	24.489	73.936
1919	21.839	-	38.105	24.314	84.258
1924	23.553	-	41.000	23.000	87.553
1925	23.896	72.065	-	-	95.961
1933	25.779	77.491	-	-	103.270
1939	26.790	86.041	-	-	112.831
1944	-	110.982	-	-	110.982
1945	-	98.577	-	-	98.577
1946	-	99.208	-	-	99.208
1947	99.208	-	-	-	99.208
1950	114.070	-	-	-	114.070
1956	130.492	-	-	-	130.492
1961	141.849	-	-	-	141.849
1965	146.220	-	-	-	146.220
1968	148.931	-	-	-	148.931
1970	143.918	-	-	-	143.918
1971	144.503	-	-	-	144.503
1972	144.505	-	-	-	144.505
1973	144.578	-	-	-	144.578
1974	144.529	-	-	-	144.529
1975	143.836	-	-	-	143.836
1976	141.755	-	-	-	141.755

Fehlende Daten mit Hilfe von linearer Interpolation geschätzt

Jahr	Bremerhaven	Wesermünde	Lehe	Gestemünde	Einwohner gesamt
1977	140.505	-	-	-	140.505
1978	139.335	-	-	-	139.335
1979	138.987	-	-	-	138.987
1980	138.728	-	-	-	138.728
1981	138.105	-	-	-	138.105
1982	137.769	-	-	-	137.769
1983	136.491	-	-	-	136.491
1984	135.095	-	-	-	135.095
1985	133.521	-	-	-	133.521
1986	132.194	-	-	-	132.194
1987	126.629	-	-	-	126.629
1988	126.934	-	-	-	126.934
1989	129.357	-	-	-	129.357
1990	130.446	-	-	-	130.446
1991	130.938	-	-	-	130.938
1992	131.468	-	-	-	131.468
1993	131.492	-	-	-	131.492
1994	130.847	-	-	-	130.847
1995	130.400	-	-	-	130.400
1996	128.944	-	-	-	128.944
1997	126.915	-	-	-	126.915
1998	124.686	-	-	-	124.686
1999	122.735	-	-	-	122.735
2000	120.822	-	-	-	120.822
2001	118.701	-	-	-	118.701
2002	119.111	-	-	-	119.111
2003	118.276	-	-	-	118.276
2004	117.281	-	-	-	117.281
2005	116.615	-	-	-	116.615
2006	116.045	-	-	-	116.045
2007	115.313	-	-	-	115.313
2008	114.506	-	-	-	114.506
2009	114.031	-	-	-	114.031
2010	113.366	-	-	-	113.366
2011	112.982	-	-	-	112.982
2012	108.323	-	-	-	108.323
2013	108.844	-	-	-	108.844
2014	110.121	-	-	-	110.121
2015	114.025	-	-	-	114.025
2016	113.034	-	-	-	113.034
2017	113.026	-	-	-	113.026
2018	113.634	-	-	-	113.634
2021	113.173	-	-	-	113.173

Tabelle 3 - Einwohnerentwicklung Bremerhaven

<b>Nr.</b>	<b>Unternehmen</b>	<b>Person</b>	<b>Funktion</b>	<b>Datum / Ort</b>
<b>Int.- 1</b>	<b>Petram Beteiligungs GmbH / SEE- BECK WERFTQUARTIER GMBH</b>	<b>Dieter Friedrich Petram</b>	<b>Geschäfts- führer</b>	<b>15.11.2022, 11 Uhr – 13 Uhr Port Marina – Haus C Barkhausenstr. 26 27568 Bremerhaven</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorstellung des Projektes Wertquartier mit den einzelnen hochbaulichen Maßnahmen</li> <li>- Erarbeitungsprozess des Rahmenplans mit städtischen Gremien</li> <li>- Unternehmensstrategie der Petram Gruppe mit Schwerpunkt auf Neubau von Eigentumswohnungen mit hohem Qualitätsstandard</li> <li>- Image von Bremerhaven mit Selbst- und Fremdbild; Entwicklungsperspektiven als Wissenschaftsstadt und Tourismusziel</li> <li>- Stadtgeschichte und historisches Erbe der Stadt</li> </ul>				
<b>Int.- 2</b>	<b>Goethe Quartier Wohnungsbau AG / Meta AG</b>	<b>Rolf Thörner</b>	<b>Vorstand</b>	<b>17.11.2022, 11 Uhr – 13 Uhr Goethestr. 60 + Uhlandstr. 27 27576 Bremerhaven</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Persönlicher Werdegang und berufliche Etappen</li> <li>- Geschichte und besondere Merkmale des Goethe Quartiers; Entwicklungsperspektiven als Einzelhandelsstandort</li> <li>- Rolle von Projektentwicklern in der Stadtentwicklung; Einflüsse von Segregation auf Stadtteilentwicklung</li> <li>- Abwägung zwischen Neubauentwicklung und Bauen im Bestand</li> <li>- Vorstellung und Begehung der Uhlandstr. 27 und der Goethestr. 60</li> <li>- Altbaugerechte Sanierungsverfahren</li> </ul>				
<b>Int.- 3</b>	<b>Städtische Wohnungsgesellschaft in Bremerhaven (STÄWOG)</b>	<b>Sieghard Lückehe</b>	<b>Geschäfts- führer</b>	<b>14.12.2022, 12.30 – 13.00 Uhr per Telefon</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekte der STÄWOG im Goethequartier und Bauprojekte im Goethequartier</li> <li>- Gesamtstädtische Entwicklungsprognosen</li> <li>- Rolle von städtischen Wohnungsbaugesellschaften in schrumpfenden Städten</li> <li>- Abwägung zwischen Neubauentwicklung und Bauen im Bestand; Möglichkeiten Binnenwanderung zu vermeiden</li> <li>- Einfluss von Infrastruktur auf Stadtentwicklung</li> <li>- Image von Bremerhaven mit Selbst- und Fremdbild; Entwicklungsperspektiven als Wissenschaftsstadt und Tourismusziel</li> <li>- Abwägung zwischen Neubauentwicklung und Bauen im Bestand</li> </ul>				

*Tabelle 4 – Interviewliste mit Themenübersicht*

Jahr	Zusammen			Davon mit ... Wohnung(en)								
	1			2			3 und mehr					
	Gebäude	Wohnfläche in 100m <sup>2</sup>	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche in 100m <sup>2</sup>	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche in 100m <sup>2</sup>	Wohnungen	Gebäude	Wohnfläche in 100m <sup>2</sup>	Wohnungen
2002	20.015	47.998	65.195	11.649	12.586	4.706	2.353	3.902	6.013	31.530	48.800	
2003	20.347	48.367	65.473	11.962	12.986	4.744	2.372	3.928	6.013	31.453	48.767	
2004	20.617	48.697	65.626	12.200	13.311	4.792	2.396	3.978	6.021	31.408	48.634	
2005	20.862	48.982	65.776	12.414	13.611	4.842	2.421	4.028	6.027	31.343	48.520	
2006	21.015	49.110	65.276	12.563	13.822	4.854	2.427	4.039	6.025	31.249	47.859	
2007	21.096	48.984	64.961	12.659	13.920	4.856	2.428	4.041	6.009	31.003	47.446	
2008	21.178	48.970	64.833	12.743	14.036	4.862	2.431	4.048	6.004	30.886	47.228	
2009	21.238	48.951	64.693	12.801	14.129	4.866	2.433	4.054	6.004	30.768	47.026	
2010	21.262	48.958	64.615	12.825	14.181	4.874	2.437	4.061	6.000	30.716	46.916	
2011	21.287	49.036	64.645	12.853	14.226	4.876	2.438	4.064	6.006	30.746	46.916	
2012	21.320	49.102	64.684	12.871	14.262	4.880	2.440	4.067	6.009	30.773	46.933	
2013	21.320	49.102	64.684	12.871	14.262	4.880	2.440	4.067	6.009	30.773	46.933	
2014	20.939	47.362	61.155	13.786	16.304	3.130	1.565	2.689	5.588	28.369	44.239	
2015	21.007	47.533	61.272	13.840	16.394	3.144	1.572	2.705	5.595	28.434	44.288	
2016	21.073	47.752	61.488	13.891	16.475	3.146	1.573	2.708	5.609	28.569	44.451	
2017	21.166	47.930	61.626	13.972	16.598	3.150	1.575	2.713	5.619	28.619	44.504	
2018	21.256	48.165	61.832	14.048	16.723	3.156	1.576	2.721	5.630	28.721	44.628	
2019	21.338	48.404	61.867	14.113	16.833	3.164	1.592	2.752	5.633	28.819	44.570	
2020	21.410	48.919	62.555	14.150	16.898	3.194	1.597	2.765	5.663	29.256	45.211	
2021	21.478	49.132	62.787	14.197	16.973	3.204	1.602	2.775	5.679	29.384	45.386	

*Tabelle 5 - Wohnungsbestand von Bremerhaven nach Anzahl der Wohnungen 2002 - 2021*

Jahr	Zusammen		Davon mit ... Wohnung(en)							
	Gebäude	Wohnungen	1		2		3 und mehr		Wohnheime	
			Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
1998	93	137	80	12	6	12	7	45	0	0
1999	258	459	217	36	18	36	22	202	1	4
2000	246	594	193	36	18	36	34	365	0	0
2001	111	167	100	12	6	12	4	55	1	0
2002	339	386	320	30	15	30	4	36	0	0
2003	277	411	246	46	23	46	8	119	0	0
2004	246	326	217	40	20	40	9	69	0	0
2005	163	203	153	10	5	10	5	40	0	0
2006	89	126	81	4	2	4	6	41	0	0
2007	94	113	89	4	2	4	3	20	0	0
2008	73	99	61	8	4	8	7	30	0	0
2009	32	37	28	4	2	4	1	5	1	0
2010	43	96	32	0	0	0	11	64	0	0
2011	25	66	20	0	0	0	5	46	0	0
2012	76	103	71	4	2	4	3	28	0	0
2013	62	180	50	4	2	4	10	126	0	0
2014	67	118	56	6	3	6	7	55	1	1
2015	63	214	48	4	2	4	13	162	0	0
2016	94	143	81	4	2	4	11	58	0	0
2017	91	206	76	8	4	8	11	122	0	0
2018	98	277	67	26	13	26	18	184	0	0
2019	65	447	35	8	4	8	26	404	0	0
2020	57	189	40	2	1	2	16	147	0	0

*Tabelle 6 - Baufertigstellungen für Wohnungen in Bremerhaven 1998 - 2020*

Jahr	Zuzüge			Fortzüge			Wanderungssaldo		
	Deutsche	Ausländer	Insgesamt	Deutsche	Ausländer	Insgesamt	Deutsche	Ausländer	Insgesamt
2001	2.841	1.476	4.317	4.693	1.350	6.043	-1.852	126	-1.726
2002	4.227	2.379	6.606	4.133	1.634	5.767	94	745	839
2003	3.569	1.934	5.503	4.193	1.765	5.958	-624	169	-455
2004	3.528	1.676	5.204	4.144	1.678	5.822	-616	-2	-618
2005	3.763	1.322	5.085	3.911	1.454	5.365	-148	-132	-280
2006	3.751	1.277	5.028	4.093	1.127	5.220	-342	150	-192
2007	3.858	1.471	5.329	4.194	1.344	5.538	-336	127	-209
2008	4.024	1.569	5.593	4.468	1.413	5.881	-444	156	-288
2009	4.204	1.620	5.824	4.300	1.523	5.823	-96	97	1
2010	3.861	1.580	5.441	4.114	1.528	5.642	-253	52	-201
2011	3.867	2.101	5.968	4.298	1.528	5.826	-431	573	142
2012	3.868	2.682	6.550	4.193	1.768	5.961	-325	914	589
2013	4.036	3.159	7.195	4.254	1.833	6.087	-218	1.326	1.108
2014	3.796	4.105	7.901	4.135	2.088	6.223	-339	2.017	1.678
2015	3.801	6.760	10.561	4.040	2.300	6.340	-239	4.460	4.221
2016	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
2017	3.908	4.232	8.140	4.236	3.616	7.852	-328	616	288
2018	3.922	4.199	8.121	4.283	2.875	7.158	-361	1.324	963
2019	3.787	4.010	7.797	4.221	3.327	7.548	-434	683	249
2020	3.344	3.459	6.803	3.952	2.609	6.561	-608	850	242

k.A. Keine Angaben im Statistischen Jahrbuch 2017

**Tabelle 7 - Zu- und Fortzüge von Deutschen und Ausländern in Bremerhaven**