



**Arbeitnehmerkammer
Bremen**

Stellungnahme

zum Abschlussbericht
„Bremer Weg zum kosteneffizienten
und zukunftsfähigen Bauen“

November 2025

Stellungnahme

Abschlussbericht „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“

Am 4. November 2025 wurde durch den Bremer Senat der Abschlussbericht „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ vorgelegt. Hiermit nimmt die Arbeitnehmerkammer Bremen dazu Stellung.

Bauen ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich teurer geworden. Neben gestiegenen Herstellungs- und Finanzierungskosten hat die stetig wachsende Anzahl von Bauvorschriften ihren Teil dazu beigetragen. Zudem sind bestehende Standards verschärft worden. Dies hat zusätzlich Genehmigungsprozesse verkompliziert. Der nun eingeschlagene Weg der Entbürokratisierung und Verbilligung des Bauens im Rahmen des „Bremer Wegs“ ist daher ausdrücklich zu begrüßen.

Insbesondere für den geförderten Wohnungsbau sowie generell für die Aktivitäten der kommunalen Unternehmen Gewoba, Brebau und Stäwog bietet der „Bremer Weg“ eine Chance, durch Einsparungen knappe öffentliche Mittel effizienter zu nutzen und insgesamt mehr günstigen Wohnraum zu schaffen. Die erwarteten Einsparungen von 1.250 Euro pro Quadratmeter Baukosten können gerade hier in ein Mehr an Wohnraum münden, das spürbare Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt und im Geldbeutel der Mieter*innen bedeutet. Wichtig ist: Die kommunalen Unternehmen müssen die Einsparungen für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nutzen. Die derzeit geltenden Miethöhen für den geförderten Wohnungsbau (6,80 Euro pro Quadratmeter (Mietenstufe 1) beziehungsweise 9,00 Euro pro Quadratmeter (Mietenstufe 2)) dürfen sich nicht erhöhen.

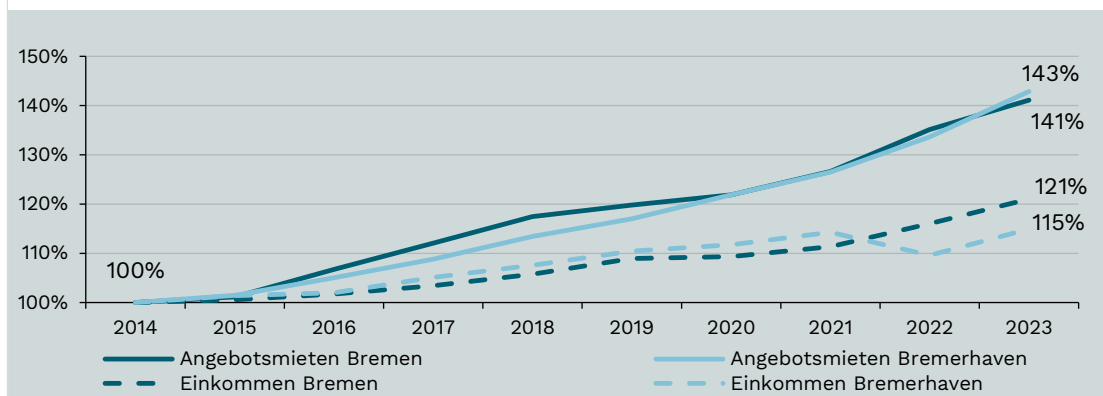
Bremer Weg wohnungspolitisch flankieren

Grundsätzlich gilt dieser Anspruch auch für das freifinanzierte Segment. Reduzierte Standards und schnellere Genehmigungsverfahren haben auch hier das Potenzial, das Wohnen billiger zu machen. Allerdings gibt es dafür keine Garantien. Es besteht die Gefahr, dass bei freifinanzierten Wohnungen die Einsparungen als Gewinne der Unternehmen mitgenommen werden, während weiterhin zu den etablierten Preisen beziehungsweise zu stetig steigenden Preisen vermietet wird.

Abbildung 1

Die Entwicklung der Mieten hat sich von den Einkommen abgekoppelt

Entwicklung der mittleren Einkommen (sozialversicherte Beschäftigte am Arbeitsort) und der Angebotsmieten in Prozent (2014 = 100 Prozent)



Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit (Einkommen); empirica Preisdatenbank (Angebotsmieten); eigene Berechnung

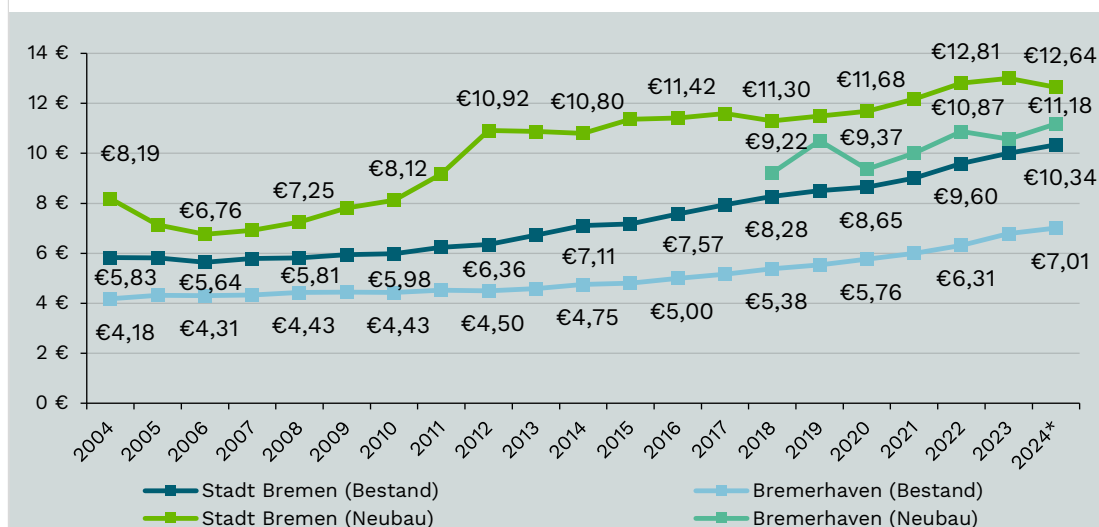
© Arbeitnehmerkammer Bremen

Stellungnahme

Abschlussbericht „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“

Eine Entlastung der Mieter*innen ist aber dringend angezeigt. Zahlen der Arbeitnehmerkammer belegen, dass sich die Angebotsmieten in den vergangenen zwei Jahrzehnten von den Einkommen entkoppelt haben (siehe Abbildung 1). So stiegen die Einkommen in Bremen seit 2014 nur um etwa 20 Prozent, die Angebotsmieten jedoch im gleichen Zeitraum um über 40 Prozent. Besonders hoch sind die Angebotsmieten im Neubausegment (siehe Abbildung 2). Hier lagen nach Zahlen des Instituts empirica die abgerufenen Angebotsmieten 2024 bei 12,64 Euro nettokalt pro Quadratmeter, während die ebenfalls sehr deutlich gestiegenen Angebotsmieten im Bestandssegment bei 10,34 Euro lagen. Ein Blick auf aktuelle Wohnungsinserate zeigt zudem, dass in bestimmten Lagen und bei bestimmten Wohnungsgrößen sogar deutlich höhere Mieten aufgerufen werden. So bietet etwa der Konzern LEG Immobilien SE im Kaffee-Quartier (Überseestadt) aktuell (05.11.2025) ein 30-Quadratmeter-Apartment (Baujahr 2018) für 17,81 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter an. Und auch die stadteigene Brebau verlangt für eine 95 Quadratmeter große Wohnung im teuren Riensberg-Quartier (Baujahr 2025) 15,77 Euro.

Abbildung 2
Entwicklung der Angebotsmieten
Median, nettokalt



Datenquelle: empirica Preisdatenbank
© Arbeitnehmerkammer Bremen

Hohe Angebotsmieten im Neubausegment sind die Bestandsmieten der Zukunft. Das Problem der Bezahlbarkeit des Wohnens wird somit weiterhin verschärft. Bereits heute – das zeigen Zahlen der vergangenen Mieter- und Eigentümerbefragung der Arbeitnehmerkammer – zahlen 33 Prozent der Mieterhaushalte in Bremen mehr als 40 Prozent des Einkommens für die Warmmiete. Im ärmsten Fünftel aller Haushalte sind es sogar 82 Prozent, im zweitärmsten Fünftel 52 Prozent. Besonders junge Menschen sind von hohen Angebotsmieten betroffen, da sie alters- und lebensphasenbedingt häufiger umziehen und selten von günstigen Altverträgen profitieren. Daher muss deutlich sein: Die erhofften Kostensenkungen müssen unmittelbar auch bei den Mieter*innen ankommen.

Dabei sind Vermieter*innen von Neubauwohnungen bereits wohnungspolitisch privilegiert. So genießen sie bei der erstmaligen Vermietung nach Baufertigstellung den Vorteil der freien Preisgestaltung. Die ortsübliche Vergleichsmiete müssen sie anfangs nicht beachten. Zusätzlich sind

Stellungnahme

Abschlussbericht „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“

noch immer alle Wohnungen mit Baufertigstellung ab dem 1. Oktober 2014 von der Mietpreisbremse ausgenommen. Die hoch angesetzten Anfangsmieten können für diese Wohnungen deutlich flexibler erhöht werden. Eine effektive Begrenzung der Mietenentwicklung wird so konterkariert. Mit der jüngsten Fortschreibung des Instruments wurde die Chance verpasst, hier endlich nachzubessern.

Die Reduzierung von Standards und die Beschleunigung behördlicher Prozesse, wie im „Bremer Weg“ verfolgt, werden folglich nicht allein zu niedrigeren Mieten führen. Daher muss der „Bremer Weg“ wohnungspolitisch flankiert werden. Die Bremer Landespolitik muss hier aktiv werden und auch auf die Bundesebene einwirken. Folgende Maßnahmen sollten umgesetzt werden:

- Reform der Mietpreisbremse (§ 556d BGB):
 - o Abschaffung von Ausnahmeregelungen (etwa bei möblierter Vermietung, Kurzzeitvermietung). Die Bundesratsinitiative Bremens und Hamburgs von November 2025 zur Regelung von möblierten Wohnungen im Rahmen der Mietpreisbremse wird begrüßt und ist ein Schritt in die richtige Richtung.
 - o Reformierung und Beschränkung der Ausnahmeregelungen bei Neubau und Modernisierung (§ 556f BGB): Das Neubausegment im Sinne des Gesetzes muss so definiert werden, dass Wohnungen maximal ein Jahr nach Baufertigstellung als Neubau gelten. Das entspräche in etwa dem, was der Zustand zur Einführung der Mietpreisbremse im Juni 2015 war (Stichtag Neubau 1. Oktober 2014). Es ist dringend nötig, dass die Stichtagregelung dynamisiert wird, damit das Gesetz nicht regelmäßig angefasst werden muss.
 - o Mieten, die aus verschiedenen Gründen (zum Beispiel aufgrund der Neubau-Sonderregelung) oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sind so lange zu deckeln, bis das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht wird.
- Reform der Kappungsgrenze (§ 558 BGB):
 - o ausnahmslose Anwendung auf alle Mietverträge (auch Index- und Staffelmietverträge, möblierte Wohnungen etc.)
 - o direkte Kopplung der maximal zulässigen Mietsteigerung an die allgemeine Einkommensentwicklung
 - o auch hier: Deckelung von Mieten oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (etwa von Neubau), bis diese die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht haben
- Reform der Regelung zur ortsüblichen Vergleichsmiete (inklusive Mietspiegel) (§ 558 BGB):
 - o Einbeziehung günstiger Altverträge (unabhängig vom Datum des Mietvertrags oder der letzten Mietsteigerung) in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Streichung der Sechs-Jahre-Regel)
 - o Einbeziehung von Sozialwohnungen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - o Ausklammern von deutlich überhöhten Mieten von über 10 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete in die Berechnung

Stellungnahme

Abschlussbericht „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“

- Reform des Paragraphen zur Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStrG), um deutlich überhöhte Mieten („Mietwucher“) konsequent behördlicherseits verfolgen zu können
- Prüfung der Abschaffung von Indexmietverträgen
- konsequente Verfolgung und Ahndung bei Nichteinhaltung der genannten Regelungen seitens der Behörden nach dem Vorbild der Stadt Frankfurt am Main¹

Reform des Mobilitätsgesetzes verkehrspolitisch flankieren

Die Arbeitnehmerkammer begrüßt den Vorstoß zur Reform des Mobilitätsgesetzes. Der Verzicht auf Tiefgaragen ist ein großer Hebel zur Kostenreduzierung beim Bau. Gerade im geförderten Segment kann hier viel eingespart und somit mit gleichen Mitteln mehr Wohnraum geschaffen werden. Gleichwohl muss festgehalten werden: Der Verzicht auf Stellplätze muss mit einem bedarfsgerechten Ausbau des ÖPNV flankiert werden, damit Beschäftigte für den Arbeitsweg und andere Ziele nicht auf ein eigenes Auto angewiesen sind. Die Folgen der Maßnahmen des Bremer Wegs müssen also auch in anderen Politikfeldern wie der Verkehrspolitik Berücksichtigung finden. Die Unterbringung der Fahrzeuge im Straßenraum, die ansonsten in Tiefgaragen unterkämen, ist weder realistisch noch politisch erwünscht. Daher ist es umso wichtiger, dass die Alternativen zum Auto ausgebaut werden. Die konsequente Umsetzung der im Verkehrsentwicklungsplan formulierten ÖPNV-Angebotsoffensive muss erfolgen. Das gilt insbesondere für die Maßnahmen, die auf die Erreichbarkeit von Arbeitsorten abzielen (etwa die Angebotsstufe 3 – Kreuz und Quer zum Job: Quer- und Gewerbelinien).

Dr. Dominik Santner

Referent für Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik

E-Mail: d.santner@arbeitnehmerkammer.de

¹ <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/mietrechtliche-beratung/mietpreisueberhoehung>