



Arbeitnehmerkammer
Bremen



Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen 2025

Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
und Diskussion wohnungspolitischer Instrumente

HERAUSGEBER

Arbeitnehmerkammer Bremen

Bürgerstraße 1

28195 Bremen

Telefon 0421.3 63 01-0

Telefax 0421.3 63 01-89

info@arbeitnehmerkammer.de

www.arbeitnehmerkammer.de

Autor

Dr. Dominik Santner

Arbeitnehmerkammer Bremen

Redaktion

Elke Heyduck

Dr. Tim Voss

Arbeitnehmerkammer Bremen

Lektorat

Johannes Reinke

Arbeitnehmerkammer Bremen

Umschlaggestaltung

GfG/Gruppe für Gestaltung GmbH, Bremen

Stand: Juni 2025

Dr. Dominik Santner

Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen 2025

**Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2024 und
Diskussion wohnungspolitischer Instrumente**

Inhalt

1	Wohnungspolitische Entwicklungen der vergangenen Jahre	1
1.1	Ausgangslage.....	1
1.2	Entwicklung seit 2020.....	4
2	Angebotsmieten im Land Bremen und umzu – Auswertung der empirica Preisdatenbank	10
2.1	Anhaltender Trend steigender Angebotsmieten.....	10
2.2	Angebotsmieten in den Stadtteilen der Stadt Bremen	13
2.3	Angebotsmieten in den Stadtteilen Bremerhavens	15
2.4	Angebotsmieten im Umland Bremens und Bremerhavens.....	17
3	Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2024 – Belastung durch Wohnkosten im Land Bremen	20
3.1	Einführung und Methodik.....	20
3.2	Allgemeine Kennwerte (Mieter*innenhaushalte).....	21
3.3	Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen (Mieter*innen)	25
3.4	Wohnkostenbelastung auf Stadtteilebene (Mieter*innen)	26
3.5	Wohnkostenbelastung nach Dauer des Mietverhältnisses	32
3.6	Wohnkosten nach Art der Vermieter*innen	34
3.7	Wohnkosten von Eigentümer*innenhaushalten.....	36
4	Sonderthema: Umzüge und Umzugsmotive.....	38
5	Sonderthema: Zufriedenheit in den Stadtteilen.....	41
5.1	Zufriedenheit mit der Versorgung im Stadtteil	41
5.2	Zufriedenheit mit Verkehrsaspekten im Stadtteil	46
5.3	Zufriedenheit mit Ordnung und Umwelt im Stadtteil	51
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	57
	Literatur.....	61
	Anhang: Ergebnistabellen Mieter- und Eigentümerbefragung	62

1 Wohnungspolitische Entwicklungen der vergangenen Jahre

Wohnen ist ein Kernthema der Sozialpolitik. Besonders in den Großstädten und ihrem direkten Umland haben sich die Mieten wie auch die Kaufpreise für Immobilien in den vergangenen zwei Jahrzehnten rasant entwickelt. Betroffen sind nicht nur besonders hochpreisige Standorte wie München oder Hamburg, sondern auch Städte mit einem mittleren und sogar solche mit einem grundsätzlich niedrigen Preisniveau. Auch in Bremen und Bremerhaven stiegen die Mieten deutlich.

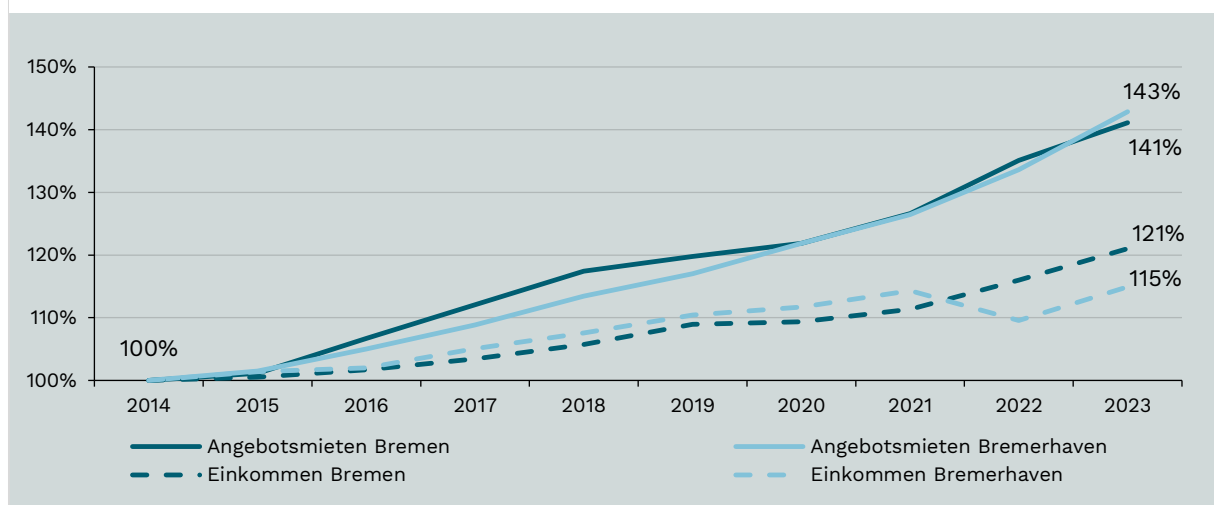
1.1 Ausgangslage

Viele Menschen zahlen für Miete und Nebenkosten mehr als sie sich eigentlich leisten können und nehmen dafür schmerzhaft Einschnitte in anderen Lebensbereichen in Kauf.¹ Betroffen sind insbesondere Personen mit geringen Einkommen. Je jünger der Mietvertrag, desto mehr muss für eine Wohnung bestimmter Größe, Lage und Ausstattung bezahlt werden. Der Vergleich aktueller Zahlen des Instituts empirica und der Bundesagentur für Arbeit zeigen, dass im Land Bremen die Angebotsmieten in den vergangenen zehn Jahren deutlich stärker stiegen als die Einkommen (siehe Abbildung 1; zur Auswertung der empirica Preisdatenbank siehe auch Kapitel 2).

Abbildung 1

Die Entwicklung der Mieten hat sich von den Einkommen abgekoppelt

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



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

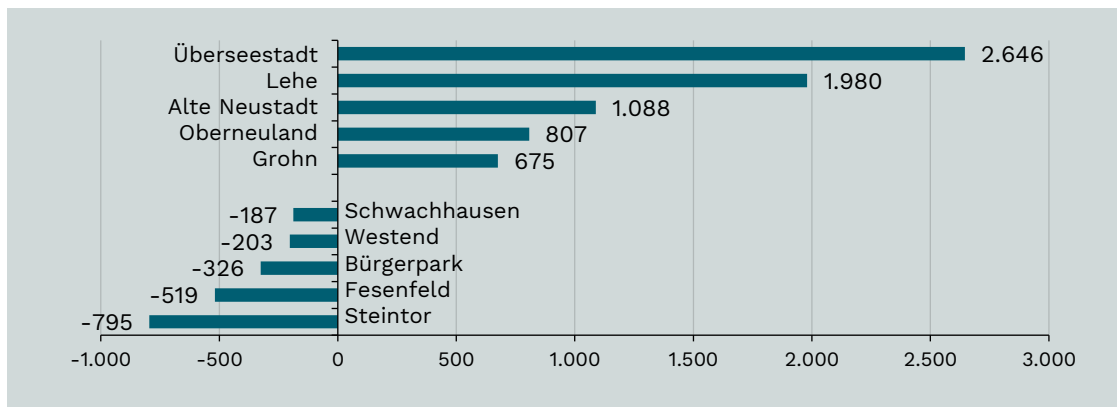
Die Ursachen für steigende Mieten und Kaufpreise sind vielschichtig: Einerseits steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Die Einwohnerzahlen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Allein in Bremen wuchs die Bevölkerung zwischen 2010 und 2023 um etwa 40.000 und in Bremerhaven um immerhin 5.000 Einwohner*innen. Deutschlandweit stieg die Bevölkerungszahl von 82 auf 83,5 Millionen. Die Folge ist ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt, der nur bedingt durch Neubau aufgefangen werden konnte.

¹ Als leistbar gilt, wenn höchstens 30 Prozent des Einkommens für die Kaltmiete oder 40 Prozent für die Warmmiete aufgebracht wird (siehe Kapitel 3.1).

Andererseits ist die Verknappung und Verteuerung des Wohnraums auch Folge des stetig steigenden Wohnflächenverbrauchs. Lebte in den 1950er- und 1960er-Jahren in einer 60 Quadratmeter großen Wohnung in der Regel eine Familie mit zwei Kindern, wird die gleiche Wohnung heute oft nur von einer oder zwei Personen bewohnt. Der gestiegene Wohlstand in Teilen der Bevölkerung spiegelt sich im Anspruch auf großzügigeres Wohnen wider.

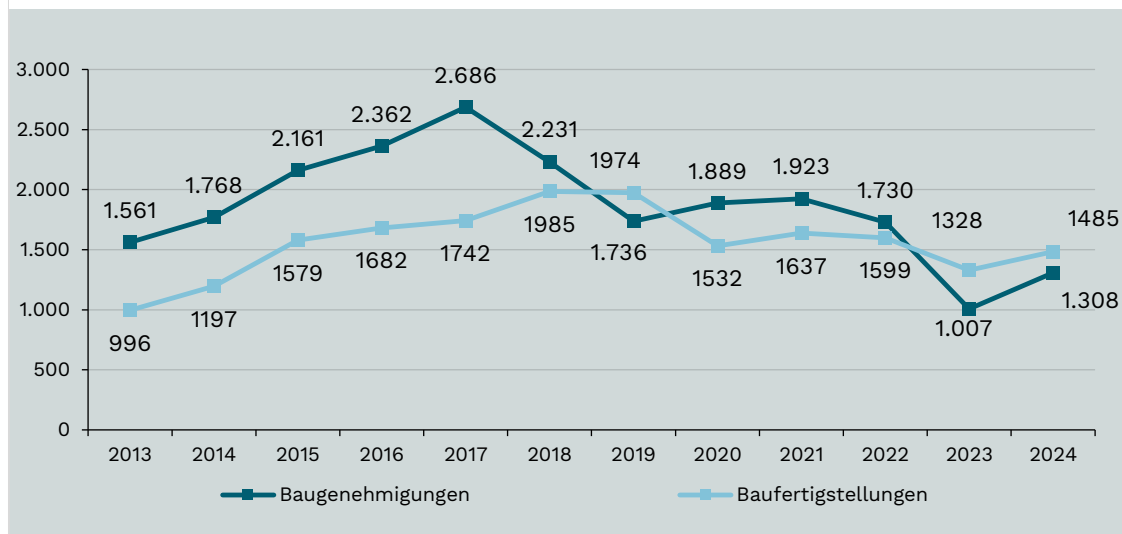
Auf dem Wohnungsmarkt führt dies zu Verknappungen, da Wohnungen nicht in der gleichen Geschwindigkeit und im gleichen Umfang produziert beziehungsweise gebaut werden können wie sonstige Konsumgüter. Gerade in Städten ist der Boden knapp. Trotzdem wurde in den 2000er- und vor allem in den 2010er-Jahren intensiv gebaut. Die Rahmenbedingungen waren günstig: Einer florierenden Wirtschaft und steigender Kaufkraft stand ein ausgesprochen niedriges Zinsniveau gegenüber. Trotz des gestiegenen Angebots stiegen in dieser Zeit aber die Preise. Der Bau von Wohnungen war ein lukratives Geschäft, sodass auch in Bremen zahlreiche große Wohnungsbauprojekte angestoßen und entwickelt wurden. Allein die Überseestadt, das größte Stadtentwicklungsprojekt Bremens der jüngeren Vergangenheit, wurde in diesem Zeitraum geschaffen und quasi von nahe null auf seine heute circa 2.700 Wohnungen ausgebaut (Abbildung 2). Neben hochpreisigen Wohnungen entstand hier auch eine größere Anzahl geförderter Wohnungen. Auch in anderen Bremer Ortsteilen wie Lehe (als Teil des Stadtteils Horn-Lehe) stieg die Zahl der Wohnungen aufgrund großer Bauprojekte deutlich. Allerdings gibt es auch Teile der Stadt, in denen die Zahl der Wohnungen sank. Negativer Spitzenreiter ist das Steintor mit einem Minus von fast 800 Wohnungen. Über die Ursachen kann nur gemutmaßt werden. Es ist aber wahrscheinlich, dass diffuse Effekte aufgrund von Wohnungszusammenlegungen und Umnutzungen für gewerbliche Zwecke eine Rolle spielen. Größere Neubauprojekte haben hier nicht stattgefunden. Das einzige nennenswerte Projekt im Ortsteil in der Kohlhöckerstraße liegt aktuell auf Eis.

Abbildung 2
Entwicklung der Zahl der Wohnungen von 2010 bis 2023
 Ausgewählte Ortsteile der Stadt Bremen



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen
 © Arbeitnehmerkammer Bremen

Der Neubau konnte trotz großer Projekte in Überseestadt und Co. mit den gestiegenen Bedarfen nicht Schritt halten. Zwar wurde in den 2010er-Jahren deutlich mehr gebaut als zuvor: Im Jahr 2019 allein entstanden im Land Bremen fast 2.000 neue Wohnungen (Abbildung 3). Trotzdem war dies nicht genug, um die Preissteigerungen zu dämpfen. Seit 2019 sinken außerdem die Zahlen der Fertigstellungen neuer Wohnungen, die der Baugenehmigungen mit Schwankungen bereits seit 2017. Zudem fällt auf, dass sich offenbar nicht alle Baugenehmigungen in den Folgejahren in Baufertigstellungen übersetzen.

Abbildung 3**Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen im Land Bremen**

Datenquelle: Statistisches Landesamt Bremen

© Arbeitnehmerkammer Bremen

Der Bau neuer Wohnungen ist vor dem Hintergrund der gestiegenen Bedarfe also dringend notwendig. Trotzdem muss festgehalten werden: Neubau führt nicht automatisch zu niedrigeren Mieten und Kaufpreisen. Der vermeintliche preisdämpfende Effekt durch ein größeres Angebot (der sogenannte Sicker Effekt) tritt nicht ein. Insbesondere im freifinanzierten Segment entstehen meist keine günstigen Wohnungen. Tatsächlich trägt der freifinanzierte Neubau eher zu einer Erhöhung des Preisniveaus bei. Die Arbeiterkammer Wien konnte für den österreichischen Wohnungsmarkt diesen preistreibenden Effekt nachweisen.² Neubau ist teuer. Die hohen Preise für Bauland, Baumaterialien, Löhne und Zinsen müssen kompensiert werden. Daher entstehen heute im freifinanzierten Segment fast ausschließlich hochpreisige Wohnungen. Das gilt sogar für Standorte mit einem allgemein niedrigen Mietenniveau wie Bremerhaven.

Damit Neubauaktivitäten einen preisdämpfenden Effekt entfalten können, müssten die Kosten niedriger sein. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen und Baustandards³ ist dies nahezu ausschließlich durch öffentliche Förderung möglich, da nur so Angebote unterhalb des allgemeinen Mietenniveaus geschaffen werden können. Dem geförderten Wohnungsbau fällt somit eine Schlüsselrolle bei der Bewältigung der Leistbarkeitskrise zu. Und auch langfristig leisten gemeinwohlorientierte Unternehmen einen wichtigen Beitrag. Die im Land Bremen ansässigen kommunalen Unternehmen Gewoba, Brebau und Stäwog vermieteten entsprechend ihren jeweiligen Geschäftsberichten im Schnitt zu weniger als sieben Euro pro Quadratmeter und somit deutlich günstiger als der Privatsektor.

Öffentliche Förderung allein reicht allerdings nicht. Das Bauen als solches muss wieder günstiger und schneller werden. Baustandards sowie Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen auf den Prüfstand. Davon profitiert nicht nur der Privatsektor. Auch das geförderte Segment kann seinen Auftrag besser wahrnehmen, wenn Bauen unkomplizierter und günstiger wird. Auf der anderen Seite

² Ritt/Tockner (2024).

³ Zur aktuellen Debatte bezüglich der Vereinfachung der Baustandards siehe Kapitel 1.2.

müssen zur Kontrolle der allgemeinen Mietenentwicklung bestehende Instrumente wie die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze weiterentwickelt und konsequenter durchgesetzt werden.

In den folgenden Abschnitten werden die Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit auf dem Wohnungsmarkt und in der Wohnungspolitik skizziert.⁴

1.2 Entwicklung seit 2020

Zu Beginn der 2020er-Jahre kam es zu einer Veränderung der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Effekte der Corona-Pandemie (unterbrochene Lieferketten, Rückgang der Wirtschaftsleistung und so weiter) waren zunächst noch nicht spürbar. Tatsächlich stiegen 2020 und 2021 die Zahlen der Baugenehmigungen sogar leicht, was auf eine positive Grundstimmung hindeutete. Allerdings mehrten sich auch damals schon die Stimmen, dass das seinerzeit sehr niedrige Zinsniveau wohl nicht lange zu halten sei. Im Jahr 2021 stieg die Inflation in Deutschland auf drei Prozent, während sie zuvor viele Jahre bei Werten zwischen null und zwei Prozent lag. Mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine seit Februar 2022 und all seinen Folgen stieg die Inflation deutlich und die günstigen Zinsen waren nicht mehr zu halten. Gleichzeitig stiegen die Kosten für Energie und Baustoffe. Der Fachkräftemangel war zudem auch im Bausektor deutlich zu spüren. Der Markt für Immobilien brach ein. Viele Menschen konnten sich den Erwerb von Wohneigentum nicht mehr leisten oder stellten den Kaufwunsch in Erwartung günstigerer Rahmenbedingungen in der Zukunft zurück. Anders als in einigen anderen Städten kam es in Bremen zu keiner großen Insolvenz eines Bauträgers. Allerdings wurden in vielen Fällen bereits projektierte Bauvorhaben auf Eis gelegt. Auch kommunale Gesellschaften wie die Gewoba agieren heute unter wirtschaftlich deutlich herausfordernderen Rahmenbedingungen, sodass auch hier mit den verfügbaren Mitteln weniger Neubau zu erwarten ist.

Ein weiteres Problem ist, dass es immer weniger Flächen gibt, die für große Wohnungsbauprojekte genutzt werden können. Die großen Flächen in der Überseestadt sind mittlerweile entweder fertig entwickelt oder werden es, wie im Falle der Überseeinsel, absehbar sein. Dies trifft insbesondere auch die kommunalen Gesellschaften, deren gesellschaftspolitischer Auftrag und Anspruch die Gewährleistung ausreichenden Wohnraums für Menschen mit geringen Einkommen ist. Im März 2025 wurde mit einer Absichtserklärung zur Entwicklung des „Wohnparks Oberneuland“ mit bis zu 500 neuen Wohnungen zwischen der Stadt Bremen und der Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG ein neuer Weg zur Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau begangen. In Bremerhaven ist die Flächensituation entspannter. Mit dem Werftquartier werden derzeit Flächenpotenziale gehoben und entwickelt.

Geförderter Wohnungsbau

Der Zins- und Inflationsschock ab 2022 hat auch das geförderte Wohnungsbausegment getroffen. Wohnungsunternehmen beklagten, dass mit der bestehenden Förderung Wohnraum nicht mehr wirtschaftlich zu errichten sei. Damit kommunale und genossenschaftliche Unternehmen auch in Zukunft leistbaren Wohnraum schaffen können, mussten die Förderinstrumente angepasst werden.

⁴ Eine historische Abhandlung der deutschen und bremischen Wohnungspolitik bis 2019 ist im Rahmen der Berichtslegung der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 erfolgt und kann bei Interesse hier nachgelesen werden: Santner (2021).

Der Senat hat im Juni 2024 das neue „Wohnraumförderungsprogramm 2024“ beschlossen.⁵ Wie bereits im Vorgängerprogramm aus dem Jahr 2023 wurden bestimmte Parameter der Fördersystematik justiert, um das geförderte Neubausegment abzusichern. Insgesamt sollte das Programm die Schaffung von 400 neuen geförderten Wohnungen garantieren. Die Attraktivität des so angepassten Programms zeigte sich schon kurz nach dessen Einführung. Bereits im Sommer 2024 übertrafen die Anträge die zur Verfügung stehenden Mittel, wobei neben den kommunalen Gesellschaften auch viele private Unternehmen Mittel beantragt hatten. Insgesamt wurde allein im Rahmen des Wohnraumförderprogramms 2024 der Bau von 261 Wohnungen angestoßen.⁶

Die Finanzierung des geförderten Wohnungsbaus erfolgt gemäß Bundesgesetzgebung gemeinsam durch den Bund und die Länder, wobei die jeweiligen Bundesländer 30 Prozent der Kosten zusteuern müssen (für bestimmte Verwendungsfälle sogar 40 Prozent), um die Bundesmittel in Anspruch nehmen zu können. Für das Bremer Wohnraumförderprogramm 2024 bedeutet dies, dass das Land 9,6 Millionen Euro kofinanzieren muss. In Zukunft dürften die zur vollumfänglichen Abschöpfung der Bundesmittel benötigten Landesmittel ein ähnliches oder sogar höheres Volumen haben.

Allerdings ist die Lage der öffentlichen Haushalte im Land Bremen prekär. Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Verfassungswidrigkeit der Umwidmung von Corona-Mitteln in den Klima- und Transformationsfonds hat sich die Situation deutlich verschärft. Auch der geplante Bremer Klimafonds zur Finanzierung der Transformationsherausforderungen ist geplatzt. Aufgrund der Schuldenbremse ist Bremen seitdem stark reglementiert, was die Höhe öffentlicher Ausgaben angeht. Auch Entlastungen seitens des Bundes, wie die Zuwendungen im Rahmen des Infrastruktursondervermögens oder die Möglichkeit zu einer geringen Neuverschuldung, dürften aufgrund von zukünftigen Belastungen (Senkung der Körperschaftsteuer und Mehrwertsteuer in der Gastronomie) wenig bewirken. An vielen Stellen sind schon heute Einsparungen beschlossen und umgesetzt worden. Noch stand die Kofinanzierung der Wohnraumförderung durch das Land Bremen in öffentlichen Verlautbarungen nicht zur Debatte.

Am 1. Januar 2025 wurde zudem im Rahmen des Jahressteuergesetz 2024 die sogenannte Neue Wohngemeinnützigkeit eingeführt – in Anlehnung an die alte Wohngemeinnützigkeit, die 1990 abgeschafft wurde. Mit dem neuen Instrument soll die Schaffung von Wohnraum durch gemeinnützig orientierte Akteur*innen gefördert werden. Der Deutsche Mieterbund kritisiert allerdings das Instrument, da aufgrund einer fehlenden Investitionszulage gemeinnützig orientierte Akteur*innen kaum in die Lage versetzt werden, Wohnraum zu schaffen oder zu erwerben.⁷ Zudem wird das Modell für bestehende kommunale und genossenschaftliche Unternehmen wohl nicht attraktiv sein.

Junges Wohnen

Seit 2022 stellt der soziale Wohnungsbau in Deutschland spezifisch Mittel für das Fördersegment „Junges Wohnen“ zur Verfügung. Im Rahmen dieses Sonderprogramms soll die Schaffung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende gefördert werden. Gerade junge Menschen haben oft nur geringe Einkünfte und sehen sich auf dem Wohnungsmarkt zumeist mit hohen Mieten

⁵ SBMS – Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (2024): Neuausrichtung der Wohnraumförderung. Wohnraumförderungsprogramm 2024: Landesprogramm sozialer Wohnungsbau und Junges Wohnen. Vorlage für die Sitzung des Senats am 25.06.2024.

⁶ Senatspressestelle (2025).

⁷ Berliner Mieterverein e. V. (2024): Es fehlt der Wumms. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0724/neue-wohngemeinnuetzigkeit-es-fehlt-der-wumms.htm>.

konfrontiert.⁸ Anders als Ältere profitieren sie nicht von vergleichsweise günstigen alten Mietverträgen. Während für Studierende schon seit Jahrzehnten durch die Studierendenwerke Angebote existieren, bestanden ähnliche Angebote für Auszubildende lange Zeit nicht. Ein Pionier ist das Hamburger „Azubiwerk“, das 2008 gegründet wurde und 2016 das erste Wohnheim in Hamburg-Wandsbek eröffnete. In München wurde 2020 ebenfalls ein „Azubiwerk“ gegründet, nachdem bereits 2019 ein erstes Wohnheim eröffnet wurde. Das „AzubiWerk München“ zeichnet sich dadurch aus, dass das Wohnen durch ein sozialpädagogisches Angebot flankiert wird. Zudem können in München sogar minderjährige Auszubildende Wohnheimplätze beziehen. Dafür wurde das in diesem Fall notwendige Angebot einer 24-Stunden-Betreuung eingerichtet. In anderen Städten wie zum Beispiel Mannheim wird aktuell die Gründung von „Azubiwerken“ geprüft.

Auch in Bremen existiert neuerdings ein „Azubiwerk Bremen“. Das erste und bisher einzige Azubi-Wohnheim im Land Bremen entsteht aktuell im Stadtteil Osterholz auf dem Gelände des Ellener Hofes. Es umfasst 66 Wohnplätze und wird gemeinsam durch die Stiftung Maribondo da Floresta und die Stadt Bremen betrieben. Die Senatorin für Arbeit, Soziales und Jugend hat gemeinsam mit der Stiftung ein Belegungskonzept entwickelt. Neben Wohnheimplätzen soll das „Azubiwerk Bremen“ auch ein Angebot der sozialpädagogischen Begleitung für die Auszubildenden bereithalten, das absehbar seitens der Arbeitnehmerkammer mitfinanziert wird. Anders als in München bleibt das Angebot aber zunächst volljährigen Auszubildenden vorbehalten, da die Betreuung Minderjähriger organisatorisch anspruchsvoller ist. Auch das derzeit im Bau befindliche Projekt Q45 der Gewoba in der Bremer Bahnhofsvorstadt adressiert mit seinen kleinen und günstigen Wohnungen junge Menschen, wobei Teile davon als Azubi-Wohnheimplätze genutzt werden sollen. Weitere Standorte an verschiedenen Orten der Stadt sind für das Azubi-Wohnen im Gespräch, befinden sich aber noch nicht in konkreter Planung.

Debatte um die Senkung der Baukosten

Der Diskurs um zu hohe Baukosten und träge, bürokratische Planungs- und Genehmigungsprozesse ist in den letzten Jahren lauter geworden. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern dauern Bauvorhaben in Deutschland sehr lange. Dies treibt die Kosten zusätzlich. Gleichzeitig ist die Zahl der Bauvorschriften hoch: Für den Bausektor gelten derzeit rund 3.900 DIN-Normen. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund schätzt sogar, dass es in Deutschland über 20.000 baurelevante Regelungen gibt.⁹ Entsprechend vehement wurden in den vergangenen Jahren reduzierte Vorschriften und schlankere Genehmigungsverfahren gefordert. Bereits 2021 wurde im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetz der sogenannte sektorale Bebauungsplan eingeführt. Mit diesem Instrument soll es ermöglicht werden, im unbeplanten Innenbereich einfachere Bebauungspläne für den Wohnungsbau zu erstellen. Insbesondere die Schaffung günstigen geförderten Wohnraums in innerstädtischen Lagen soll so ermöglicht werden.

In einigen Bundesländern ist die Debatte um die Vereinfachung des Bauens weit fortgeschritten. Als ein wichtiger Leitfaden wurde 2024 der „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ der ARGE Schleswig-Holstein veröffentlicht.¹⁰ In Hamburg wurde mit dem sogenannten Hamburg-Standard Anfang 2025 ein weitgehendes Konzept zur praxisorientierten Baukostenreduktion und Baubeschleunigung vorgestellt. Durch eine Vielzahl kleinerer und größerer Maßnahmen von der Reduzierung der Anzahl

⁸ Zudem fehlen auch in Bremen die für junge Menschen attraktiven günstigen Singlewohnungen (vgl. Heyn et al. 2020).

⁹ DStGB (2022).

¹⁰ Walberg et al. (2024).

von Steckdosen pro Wohnung bis zum Verzicht auf Pkw-Stellplätze zugunsten eines Nachweises alternativer Mobilitätsformen sollen die Baukosten, so die Hamburger Angabe, um bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter reduziert werden. Ebenso ist die Vereinfachung und Digitalisierung von Planungsschritten Teil des Konzepts.

Auf Bundesebene soll perspektivisch die gesetzliche Grundlage für den neuen Gebäudetyp E geschaffen werden. Dieses Projekt wurde ursprünglich von der Ampelregierung vorangetrieben, konnte aber aufgrund des vorzeitigen Endes der Regierungskoalition nicht mehr finalisiert werden. Die neue schwarz-rote Bundesregierung will den Prozess aber vollenden. Mit dem Gebäudetyp E soll es möglich werden, einfache und experimentelle neue Bauformen zu erproben, die sonst aufgrund enger Bauvorschriften nicht umgesetzt werden können.

Auch in Bremen werden bereits Wege zur Vereinfachung und zur Kostenreduzierung im Bau begangen. Im Mai 2024 trat die neue Landesbauordnung in Kraft. Ebenfalls 2024 wurde zudem eine Senatskommission zur Senkung der Baukosten ins Leben gerufen. Diese hat sich unter anderem zur Aufgabe gemacht, bremische Regelungen, die über den bundesweiten Standard hinausgehen, zu überprüfen und gegebenenfalls auszusetzen. Zudem soll auch in Bremen die Planungs- und Genehmigungspraxis überprüft und beschleunigt werden. Im Mai 2025 wurde nach langen Verhandlungen und auf der Grundlage des Hamburg-Standards seitens des Senats der sogenannte Bremer Weg verkündet, der in den kommenden Monaten mit der Bauwirtschaft diskutiert und anschließend in die Praxis überführt werden soll.

Zuvor gab es unterschiedliche Ansichten in der Koalition bezüglich der konkreten Ausgestaltung des „Bremer Wegs“. Insbesondere die Debatte um den sogenannten Bremer Standard¹¹ wird auch innerhalb der Regierungskoalition kontrovers geführt. Der „Bremer Standard“ ist ein Regelwerk zur Erreichung der im Rahmen der Enquetekommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ gesetzten Ziele im Bereich des Wohnungsbaus. Er formuliert eine Reihe Standards bezüglich unterschiedlicher Aspekte (etwa zum Flächenverbrauch, zur Begrünung oder zum Mobilitätsmanagement). Zudem beinhaltet er Angaben zum angestrebten Energiestandard und zur Nutzung von klimafreundlichen Baumaterialien. Klimaschutz und sozialverträgliche Wohnkosten sollen so in Einklang gebracht werden. Während einige den „Bremer Standard“ als Kostentreiber sehen, wird von anderer Seite angeführt, dass hohe Klima- und Energiestandards Nebenkosten senken und langfristig den Erhalt Bremens und Bremerhavens als lebenswerte Städte sichern. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Vereinfachung von Planungsprozessen wird aber allgemein geteilt. Mit dem „Bremer Weg“ wurde ein entsprechender Kompromiss gefunden. Unter anderem wird der geforderte Energieeffizienzstandard von EH40 auf EH55 gesenkt, um die Kosten beim Bau deutlich zu reduzieren. Auch in anderen Bereichen wie dem Schallschutz werden Standards abgebaut. Zur Bewältigung umwelt- und klimapolitischer Herausforderungen soll ein sogenannter Naturfonds eingerichtet werden, um notwendige Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen bereitzuhalten.

Instrumente zur Begrenzung und Kontrolle der Mieten

Seit Anfang 2024 müssen in Deutschland sämtliche Gemeinden mit 50.000 oder mehr Einwohner*innen einen Mietspiegel haben. Während Bremerhaven bereits zuvor einen einfachen Mietspiegel hatte, war Bremen lange Zeit die größte deutsche Kommune ohne dieses Instrument. Zum 1. Januar 2024 führte die Stadt nach einem umfangreichen Beteiligungsprozess einen qualifizierten Mietspiegel ein. Seitdem haben Bürger*innen ein verlässliches Instrument zur Ermittlung des nach

¹¹ Die Begriffe „Bremer Weg“ und „Bremer Standard“ bezeichnen zwei unterschiedliche Konzepte für Baustandards im Land Bremen.

Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung zulässigen Mietenniveaus, das im Zweifelsfall vor Gericht einklagbar ist (die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete). Zuvor mussten Vermieter*innen im Streitfall als Referenz und zur Ermittlung der zulässigen Miethöhe drei Vergleichswohnungen vorweisen, die durchaus zum eigenen Vorteil gewählt werden konnten.

Neben dem Mietspiegel dienen zudem die Mietpreisbremse für Neuvermietungen und die Kappungsgrenze bei Bestandsmieten als Instrumente der Preisbegrenzung. Bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete können Mieten in definierten Zeiträumen nur um einen bestimmten Prozentsatz erhöht werden.

Die Mietpreisbremse wurde 2025 vom Bund bis 2029 verlängert und ist nur in angespannten Wohnungsmärkten anzuwenden. Im Land Bremen trifft dies auf die Stadt Bremen zu, nicht aber auf Bremerhaven.

Immer wieder werden auch umfassendere Begrenzungsinstrumente in den politischen Diskurs gebracht. Nachdem der Berliner Mietendeckel 2021 vom Bundesverfassungsgericht aufgrund konkurrierender Gesetzgebungen zwischen Bund und Land für ungültig erklärt wurde, wurde 2024 seitens der Partei Die Linke auf Bundesebene die Forderung eines sechsjährigen Mietenstopps formuliert. Im Mai 2025 wurde die Forderung vom Deutschen Gewerkschaftsbund auf Bundes- und Regionalebene übernommen.¹²

Wohngeld

Zum 1. Januar 2023 wurde das Wohngeld in Deutschland im Rahmen des sogenannten Wohngeld-Plus-Gesetzes reformiert. Ziel war es, mehr Haushalte in den Status der Wohngeldberechtigung zu bringen und somit zu entlasten. Vor dem Hintergrund der ab 2022 anziehenden Inflation sollten so soziale Härten bei Haushalten mit geringen Einkommen oberhalb der Bürgergeldberechtigung abgefedert werden. Die Einkommensgrenzen für die Wohngeldberechtigung wurden im Rahmen der Reform um 35 Prozent erhöht. Gleichzeitig wurden die individuellen Zuwendungen im Schnitt verdoppelt. Zahlen des Statistischen Landesamts Bremen belegen, dass mit der Reform die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte im Land Bremen von circa 4.500 Ende 2022 auf fast 11.400 Ende 2023 gestiegen ist. Die durchschnittliche Zuwendung pro Haushalt stieg von 200 auf 325 Euro. Dabei fällt auf, dass die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte in Bremerhaven mit circa 3.200 im Vergleich zur fünfmal so großen Stadt Bremen mit 8.200 berechtigten Haushalten hoch ausfällt.

Die Wohngeldstellen im Land Bremen stellte die Reform vor große Herausforderungen. In den Jahren zuvor hatten sie mit teils erheblichen Bearbeitungsrückständen zu kämpfen. Berechtigte Haushalte mussten zum Teil mehrere Monate auf die Zuwendungen warten. Das ist hoch problematisch, da die Betroffenen auf das Geld angewiesen sind, das ihnen dann temporär zur Bestreitung des Lebensunterhalts fehlt. In einigen Fällen sind die Folgen noch gravierender – das verdeutlichen Fälle im Rahmen der öffentlichen Rechtsberatung der Arbeitnehmerkammer: Haushalte, die aufgrund veränderter Lebensumstände zwischen Antragstellung und Auszahlung von der Wohngeldberechtigung in den Bürgergeldbezug wechseln, verlieren sogar die Wohngeldnachzahlung an das Jobcenter. Aufgrund des gesetzlich verankerten Zuflussprinzips beim Bürgergeld¹³ werden

¹² DGB Bremen (2025).

¹³ Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II), § 11.

Einkommen dem Monat zugeordnet, in dem sie auf dem Konto landen.¹⁴ Das heißt, dass das nachträglich ausgezahlte Wohngeld in voller Höhe auf das Bürgergeld angerechnet und abgezogen wird. Je nach Höhe der Nachzahlung kann sich dies sogar über mehrere Monate erstrecken. Manche Haushalte sind somit von der Überforderung der Behörden doppelt betroffen. Für die Monate der Überbrückung müssen sie sich verschulden, sind danach aber nicht in der Lage, diese Schulden wieder zu begleichen, da die Nachzahlung einbehalten wird. Das Bayerische Landessozialgericht hat die Rechtmäßigkeit dieses Umstands bestätigt.¹⁵

Tatsächlich gelang es aber bereits zur Einführung des Wohngelds den Rückstau abzubauen und mit einem neuartigen System die Vielzahl erstmalig berechtigter Haushalte schnell in den Leistungsbezug zu bringen. Neben der eigentlichen Wohngeldstelle wurde eine zusätzliche temporäre Annahmestelle eröffnet, die sich nur mit den Erstanträgen befusste und für die eigens Personal eingestellt wurde.¹⁶ Gleichzeitig wurden vereinfachte Bearbeitungspraktiken eingeführt, um den Rückstau bei den Anträgen abzubauen. Aufgrund des Erfolgs des Modells wurde die Bremer Herangehensweise mittlerweile von einer Reihe anderer Kommunen adaptiert.

Das Problem zu vieler unbearbeiteter Wohngeldanträge und des Rückstaus ist seitdem allerdings immer wieder aufgetreten. So wurde laut Medienberichten bereits Mitte 2023 ein neuer Rückstau von mehreren Tausend unbearbeiteten Anträgen beklagt. Nachdem sich die Situation 2024 wieder erholte, gibt es seit Anfang 2025 erneut erhebliche Probleme. Erst Anfang Mai schildern Medienberichte erneut einen Bearbeitungsrückstand von mehr als sechs Monaten in der Bremer Wohngeldstelle.¹⁷ Nach Angaben der Behörde seien unterschiedliche technische Gründe wie die Umsetzung der Wohngelddynamisierung zum 1. Januar 2025 sowie die Einführung der E-Akte Ende 2024 ursächlich. Dass dies mitunter zu Verzögerungen führen kann, erscheint zum Teil nachvollziehbar. Allerdings ist die Dynamisierung des Wohngelds ein alle zwei Jahre wiederkehrender integraler Bestandteil des Wohngeldgesetzes. Die Umsetzung sollte eigentlich routiniert durch die Behörden umsetzbar und langfristig planbar sein, ohne dass es zu Verzögerungen im Alltagsgeschäft kommt. Und auch wenn die Einführung einer E-Akte durchaus ein komplexer Prozess ist, der personelle Kapazitäten bindet und geübte Routinen beeinträchtigt, so ist auch dies eigentlich ein langfristig planbares Vorhaben, das zu keinen umfassenden Verzögerungen führen sollte.

¹⁴ Ausnahmen hierzu gelten zum Beispiel für Zahlungen im Rahmen von Leistungen nach SGB II, SGB XII und AsylbLG, nicht aber etwa für das Wohngeld, das nicht Teil dieser Rechtssysteme, sondern in einem eigenen Gesetz geregelt ist.

¹⁵ Bayerisches Landessozialgericht Aktenzeichen L 16 AS 339/22 vom 23.12.2022.

¹⁶ Mittlerweile ist diese Stelle aufgelöst und in die eigentliche Wohngeldstelle überführt worden.

¹⁷ Peschges (2025).

2 Angebotsmieten im Land Bremen und umzu – Auswertung der empirica Preisdatenbank

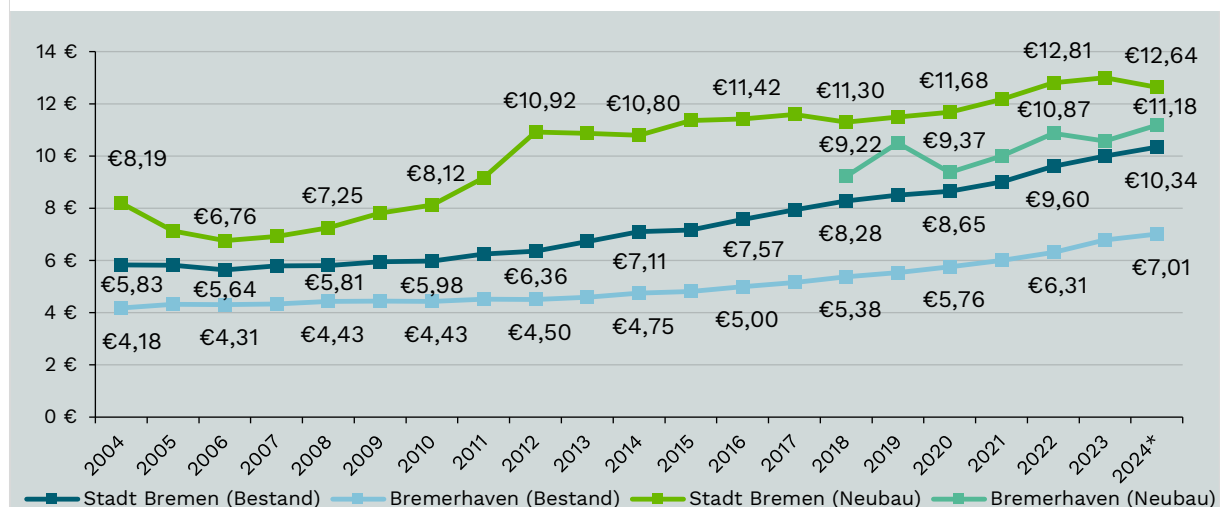
Wie schon im Ergebnisbericht der Mieter- und Eigentümerbefragung aus dem Jahr 2019 wird der vorliegende Bericht durch Zahlen des Instituts empirica ergänzt. Im Auftrag der Arbeitnehmerkammer wurde die empirica Preisdatenbank ausgewertet. Diese beinhaltet Zahlen zu den Angebotsmieten in Mehrfamilienhäusern. Sie ist ein Indikator für aktuelle sowie auch zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, da sich Angebotsmieten als Bestandsmieten fortsetzen und das allgemeine Mietenniveau zunehmend bestimmen.

Zu beachten ist, dass die empirica Preisdatenbank und ähnliche Quellen auf Zahlen zu Angebotsmieten basieren, die auf öffentlichen Plattformen inseriert wurden. Diese stellen tatsächlich nur einen Teil der angebotenen Wohnungen dar. Insbesondere Angebote durch kommunale und genossenschaftliche Akteur*innen sowie Angebote von Einrichtungen wie dem Studierendenwerk sind hier in der Regel nicht zu finden. Diese Angebote sind oft günstiger als die auf kommerziellen Plattformen und nutzen in der Regel eigene Vertriebswege. Entsprechend dürfte das allgemeine Niveau der Angebotsmieten etwas niedriger ausfallen, als aus der empirica Preisdatenbank herauszulesen ist.

2.1 Anhaltender Trend steigender Angebotsmieten

Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten in Bremen und Bremerhaven differenziert nach Neubau (gebaut in den vergangenen drei Jahren) und Bestand. Die Grafik verdeutlicht die kontinuierliche Preissteigerung auf dem Mietmarkt der vergangenen Jahrzehnte. Auffallend sind die deutlichen Preissteigerungen der Jahre bis 2012, die insbesondere das Neubausegment in der Stadt Bremen betreffen. Wichtiger ist jedoch die Entwicklung im Bestandsegment, da dies eine deutlich größere Anzahl an Wohnungen betrifft. In der Stadt Bremen wurden zuletzt im Mittel 10,34 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter verlangt. Gegenüber dem Wert des ersten Berichtsjahrs 2024 ist dies fast eine Verdoppelung. In fast allen Jahren seit 2023 stiegen die Angebotsmieten von Bestandswohnungen in der Stadt Bremen jährlich um mindestens vier Prozent. Die Steigerung übertraf dabei in allen Jahren, mit Ausnahme der Hochinflationsjahre 2022 und 2023, die Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Die Kosten für Mieten sind somit ein Faktor, der Haushalte zunehmend unter Druck setzt.

Abbildung 4
Entwicklung der Angebotsmieten
 Median, nettokalt

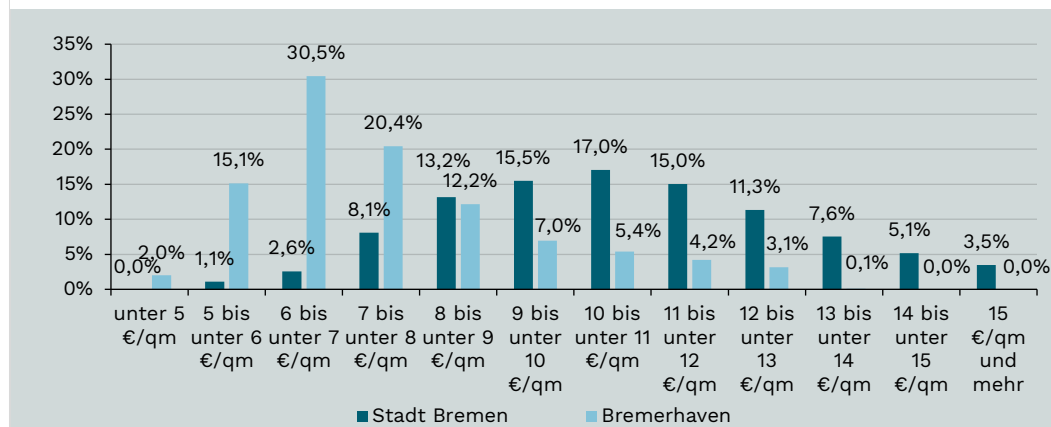


Datenquelle: empirica Preisdatenbank
 © Arbeitnehmerkammer Bremen

Die Zahlen zu Bremerhaven zeigen, dass die Seestadt lange ein Markt stagnierender Mieten war. Auch heute noch ist das Mietenniveau vergleichsweise niedrig und garantiert den meisten moderate und leistbare Wohnkosten. Dennoch steigen auch hier die Mieten seit einigen Jahren deutlich. Die mittlere Angebotsmiete 2024 für Bestandswohnungen lag bei 7,01 Euro und somit höher als der Wert der Stadt Bremen im Jahr 2013. Auch in der Seestadt liegen die jährlichen Preissteigerungen seit einigen Jahren bei um die vier Prozent. Zwar ist Bremerhaven immer noch ein günstiger Mietmarkt, aber auch hier steigen die Mieten seit Jahren schneller als die Einkommen (siehe Kapitel 1). Gleichzeitig fällt auf, dass die Mieten im Neubausegment in Bremerhaven kaum günstiger sind als in Bremen. Dies liegt weitgehend daran, dass viele Kosten im Bau, wie für Baumaterialien, Energie, Arbeitskraft und Finanzierung, unabhängig vom Standort sind. Entsprechend verlangen auch in Bremerhaven Vermieter*innen für Neubauwohnungen hohe Mieten.

Die Unterschiede der beiden Mietmärkte in Bremen und Bremerhaven zeigen sich auch in der Verteilung der Preise (Abbildung 5). Gleichwohl das allgemeine Mietenniveau der Stadt Bremen höher ist als in Bremerhaven, ist das Angebot insgesamt preislich differenzierter und umfasst ein breites Angebot von sehr günstigen bis teuren Wohnungen. In Bremerhaven hingegen sind immer noch die meisten Wohnungen im günstigen Segment zu finden, während höherpreisige Wohnungen nur einen geringen Teil ausmachen. Insgesamt führt diese Angebotsstruktur zu einer Stabilisierung leistbarer Mieten für breite Schichten. Allerdings zeigt die Verteilung auch, dass Angebote für zahlungskräftige Haushalte kaum vorhanden sind. Diese Haushalte suchen sich entweder günstigere Wohnungen und konkurrieren so mit anderen Haushalten, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, oder sie wechseln ins Eigentumssegment. In vielen Fällen suchen sie sich jedoch Wohnraum außerhalb der Stadt. Um Fachkräfte für die Seestadt zu gewinnen, sollte somit weiter in die Schaffung von attraktiven Wohnangeboten für zahlungskräftigere Haushalte investiert werden.

Abbildung 5
Angebote für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern
 1. Halbjahr 2024



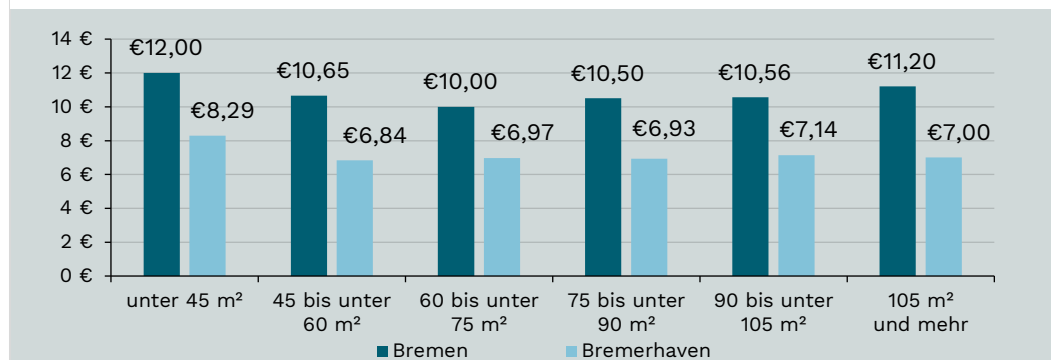
Datenquelle: empirica Preisdatenbank
 © Arbeitnehmerkammer Bremen

Da Haushalte je nach Anzahl der Personen sowie der Einkommenssituation unterschiedlich große Wohnungen nachfragen und entsprechend Angebote für verschiedene Gruppen vorgehalten werden sollten, lohnt ein differenzierter Blick auf die Mietpreise. Abbildung 6 zeigt die aktuellen Angebotsmieten unterschiedlich großer Wohnungen. Wie in den meisten Städten sind auch im Land Bremen kleine Wohnungen auf den Quadratmeter bezogen teurer als Wohnungen mittlerer bis großer Größe. Dies wird meist damit begründet, dass bestimmte notwendige Ausstattungsmerkmale wie ein Badezimmer oder Anschlüsse für eine Küche auch in kleinen Wohnungen vorhanden sind und den Quadratmeterpreis treiben. Zudem sind kleine Wohnungen häufiger in zentralen Lagen verortet, während größere Wohnungen tendenziell mehr in äußeren Lagen zu finden sind.

In der Stadt Bremen wurden zuletzt im Mittel 12 Euro für Wohnungen unter 45 Quadratmeter verlangt. Am günstigsten ist der Quadratmeter in Bremen in Wohnungen mittlerer Größe zwischen 60 und 75 Quadratmeter. Diese Wohnungsgröße wurde in den vergangenen Jahrzehnten besonders häufig gebaut, da er Zwei- bis Dreipersonenhaushalte adressiert. Heutzutage werden solche Wohnungen aber auch oft von Singlehaushalten bewohnt. Besonders große Wohnungen über 105 Quadratmeter sind in Bremen wiederum mit im Mittel 11,20 Euro etwas teurer. Für Bremerhaven zeigt sich ein ähnliches Bild, allerdings auf einem deutlich niedrigeren Preisniveau.

Abbildung 6**Mittlere Angebotsmieten pro Quadratmeter nach Wohnungsgröße**

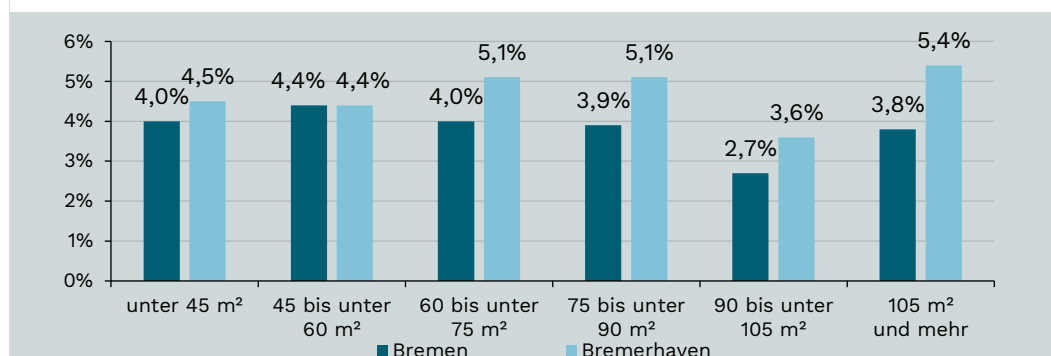
1. Halbjahr 2024



Datenquelle: empirica Preisdatabank

© Arbeitnehmerkammer Bremen

Interessant ist zudem der Blick auf die Preisentwicklung. Abbildung 7 zeigt die mittlere Preissteigerung pro Jahr unterschiedlicher Wohnungsgrößen zwischen 2018 und 2024. Diese Betrachtung gibt einen Hinweis, welche Wohnungen aktuell verstärkt nachgefragt werden und wo wohnungspolitisch nachgesteuert werden sollte. Es zeigt sich, dass gerade in Bremerhaven bestimmte Wohnungsgrößen deutlichere Steigerungen aufweisen als andere. In der Seestadt stiegen die Preise für sehr große Wohnungen über 105 Quadratmeter sowie für mittlere Wohnungen zwischen 60 und 90 Quadratmeter besonders stark. In Bremen war der größte Anstieg hingegen eher im Segment der kleineren Wohnungen zu beobachten. In beiden Städten scheinen also unterschiedliche Strategien beim Zubau neuer Wohnungen in Bezug auf die zu bauenden Wohnungsgrößen gefragt.

Abbildung 7**Jährliches Wachstum der mittleren Angebotsmiete zwischen 2018 und 2024**

Datenquelle: empirica Preisdatabank

© Arbeitnehmerkammer Bremen

2.2 Angebotsmieten in den Stadtteilen der Stadt Bremen

Abbildung 8 zeigt die aktuellen mittleren Angebotsmieten in den Bremer Stadtteilen. Es besteht ein deutliches Preisgefälle zwischen den zentralen Stadtteilen und der Peripherie. Besonders hochpreisigen Stadtteilen wie Mitte oder Findorff stehen günstigere Stadtteile wie Blumenthal und Vegesack gegenüber. Teuerster Stadtteil bei den Angebotsmieten ist Walle. Insbesondere die dem Stadtteil Walle zugehörige hochpreisige Überseestadt dürfte hier ausschlaggebend sein, während anzunehmen ist, dass die Angebotsmieten im alten Teil Walles etwas niedriger sind.

Interessant ist auch der Wert für den Stadtteil Woltmershausen. Hier lagen die mittleren Angebotsmieten zuletzt bei 11,09 Euro. Somit gehört der Stadtteil bei den Angebotsmieten zu den eher teuren Stadtteilen. Im Gegensatz dazu haben die weiter hinten in diesem Bericht beschriebenen Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung (Kapitel 3.4) eher ein niedriges Mietenniveau skizziert. Die gemeinsame Betrachtung der beiden Datensätze legt also nahe, dass sich im Stadtteil Bestands- und Angebotsmieten auseinanderentwickeln. Das neu gebaute Tabakquartier dürfte hier eine Rolle spielen.

Abbildung 8

Mittlere Angebotsmiete nach Stadtteilen der Stadt Bremen

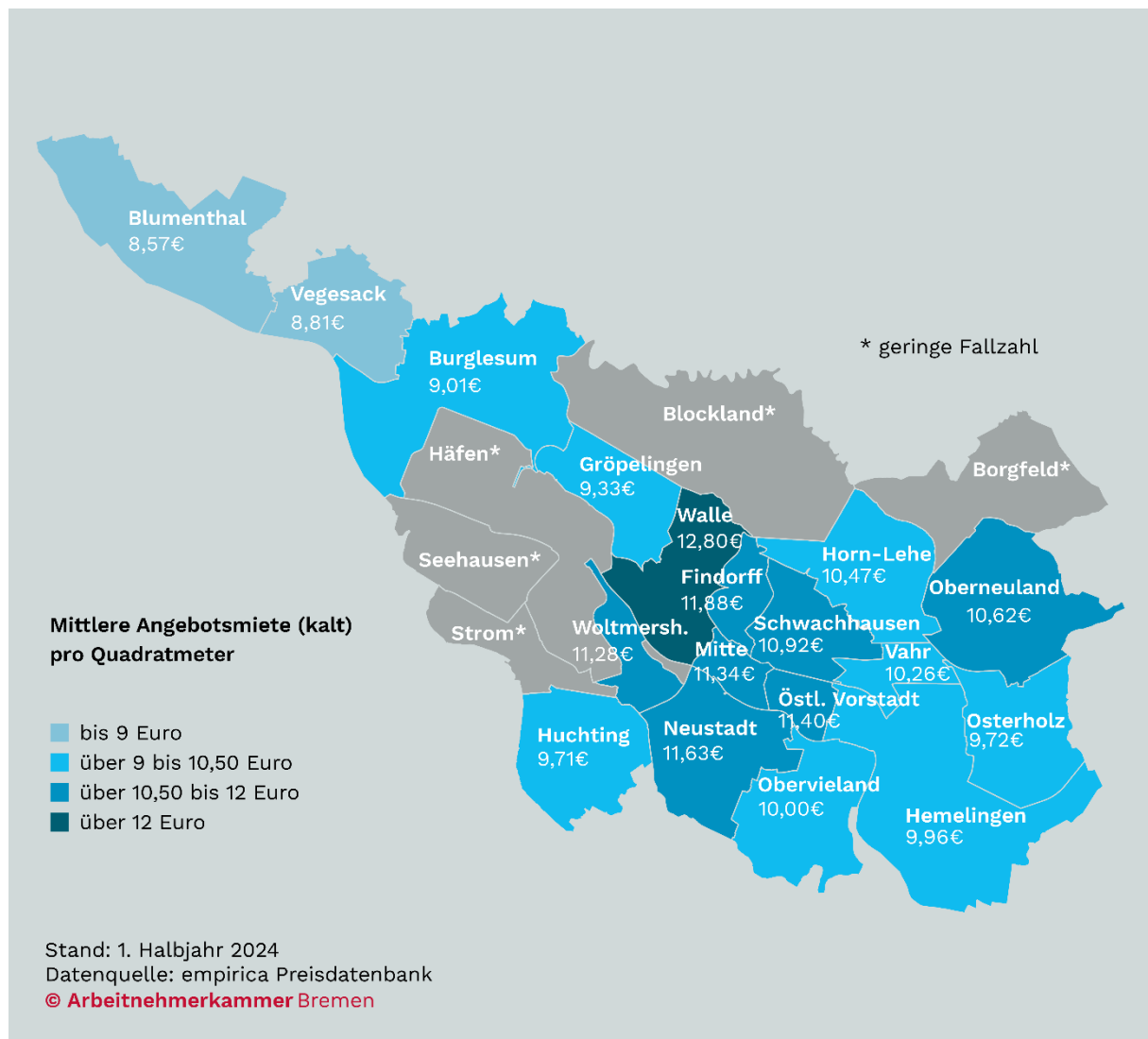
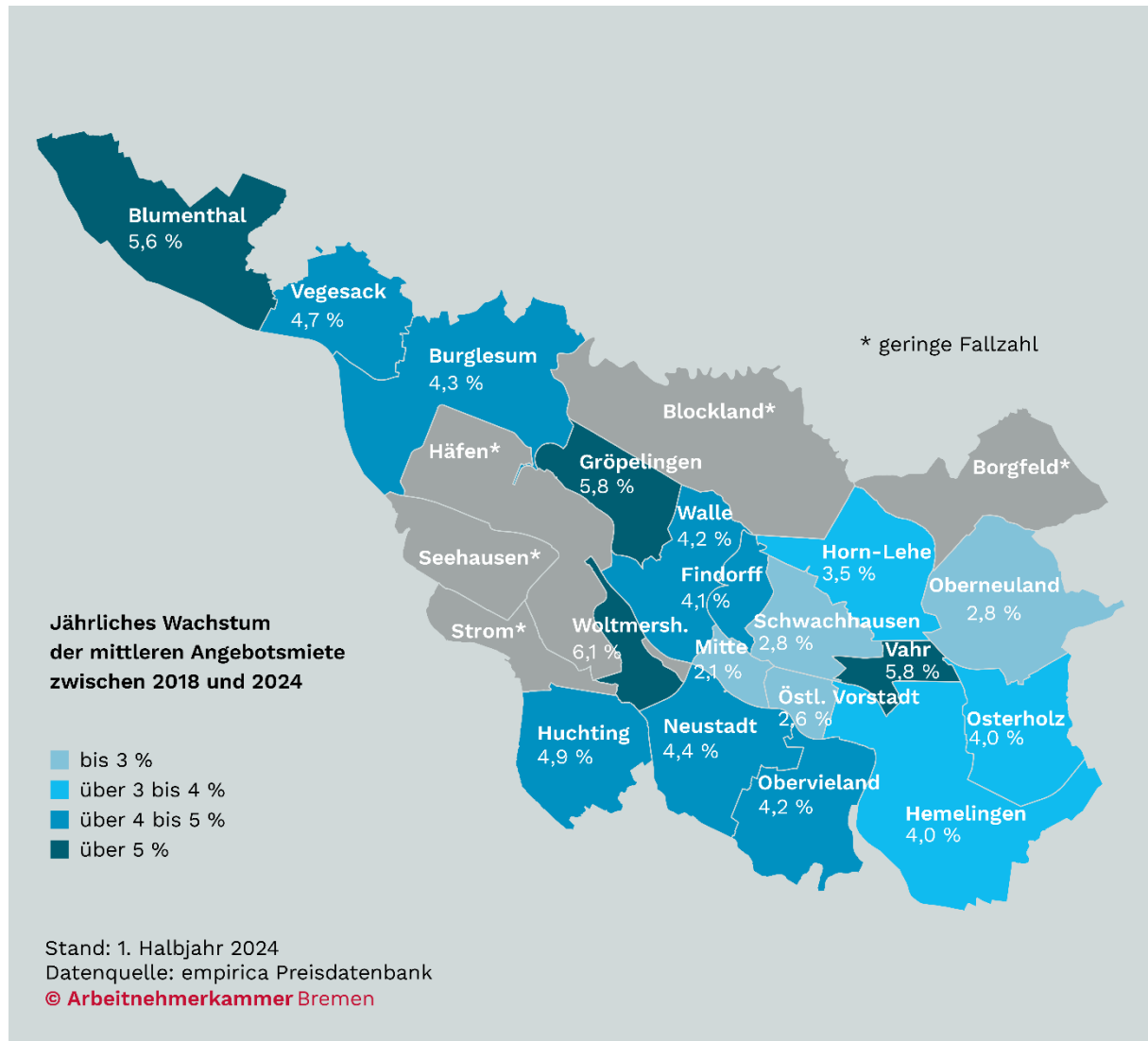


Abbildung 9 unterstützt diese These. Die Abbildung zeigt die mittlere jährliche Preisentwicklung bei den Angebotsmieten. In keinem anderen Bremer Stadtteil lag der Wert höher als in Woltmershausen. Wie auch die weiter hinten skizzierten Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung der Arbeitnehmerkammer zeigen (Kapitel 3.4), ist Woltmershausen bereits heute der Stadtteil, in dem die meisten Menschen zu hohe Wohnkosten tragen müssen. Gerade alteingesessene Bewohner*innen des Stadtteils dürften zukünftig unter Druck geraten, während neu Zugezogene vermutlich über höhere Einkommen verfügen und somit die höheren Preise zahlen können.

Und auch insgesamt fällt auf: Die höchsten Wachstumsraten finden sich in einigen derjenigen Stadtteile, in denen viele Geringverdienende leben, von denen bereits heute viele eine zu hohe Belastung durch Wohnkosten haben.

Abbildung 9

Jährliches Wachstum der Angebotsmieten nach Stadtteilen der Stadt Bremen



2.3 Angebotsmieten in den Stadtteilen Bremerhavens

Auch in Bremerhaven unterscheiden sich die Angebotsmieten zwischen den Stadtteilen, allerdings nicht so deutlich wie in Bremen. Die höchsten Angebotsmieten finden sich in den Stadtteilen Wulsdorf und Mitte (Abbildung 10).

Abbildung 10

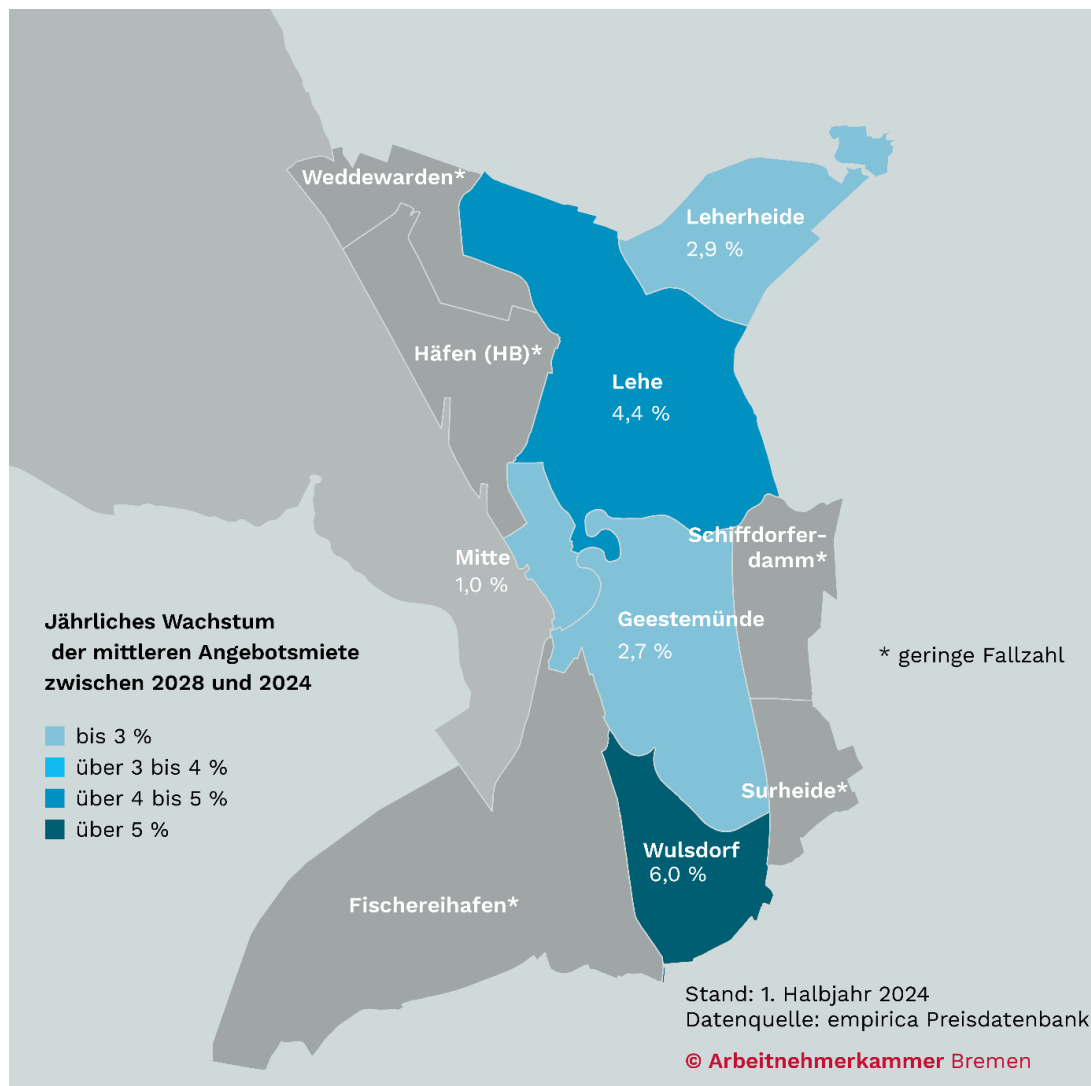
Mittlere Angebotsmiete nach Stadtteilen der Stadt Bremerhaven



Wulsdorf ist zudem der Stadtteil mit den deutlichsten jährlichen Steigerungen in der jüngeren Vergangenheit, während in Mitte die Mieten kaum stiegen (Abbildung 11). Derzeit scheint Wulsdorf also ein besonders nachgefragter Stadtteil zu sein. Ob sich dies in der Leistbarkeit des Wohnens im Stadtteil niederschlägt, muss abgewartet werden. In der Mieter- und Eigentümerbefragung (Kapitel 3) konnte aufgrund der geringen Fallzahl befragter Haushalte für den Stadtteil Wulsdorf kein Wert zur Leistbarkeit abgeleitet werden.

Abbildung 11

Jährliches Wachstum der Angebotsmieten nach Stadtteilen der Stadt Bremerhaven



2.4 Angebotsmieten im Umland Bremens und Bremerhavens

Die Wohnungsmärkte von Bremen und Bremerhaven interagieren stark mit dem direkten niedersächsischen Umland. Viele Menschen, die im Land Bremen arbeiten, suchen nicht nur in der Stadt, sondern wohnen als Pendler*innen in einer der angrenzenden Gemeinden. In Abbildung 12 sind zusammen mit Bremen und Bremerhaven die mittleren Angebotsmieten derjenigen Kommunen dargestellt, die den Nahbereich des jeweiligen Pendlereinzugsgebiet bilden.

Zwischen der Stadt Bremen und den Gemeinden in der Region zeigt sich mit zunehmendem Abstand ein Preisgefälle. Dabei fällt auf, dass einige direkte Nachbarkommunen ein ähnlich hohes Mietenniveau haben wie die Stadt Bremen, wobei für die Gemeinde Lilienthal sogar ein Wert beobachtet werden kann, der vergleichbar mit hochpreisigen Stadtteilen Bremens wie Schwachhausen oder Horn-Lehe ist. Ähnliche Zahlen wurden für das Jahr 2018 bereits im Rahmen der Publikation zur vorangegangenen Mieter- und Eigentümerbefragung publiziert.¹⁸ Im Vergleich zu damals haben die direkten Nachbarkommunen preislich zur Stadt Bremen aufgeschlossen. Besonders deutlich ist die

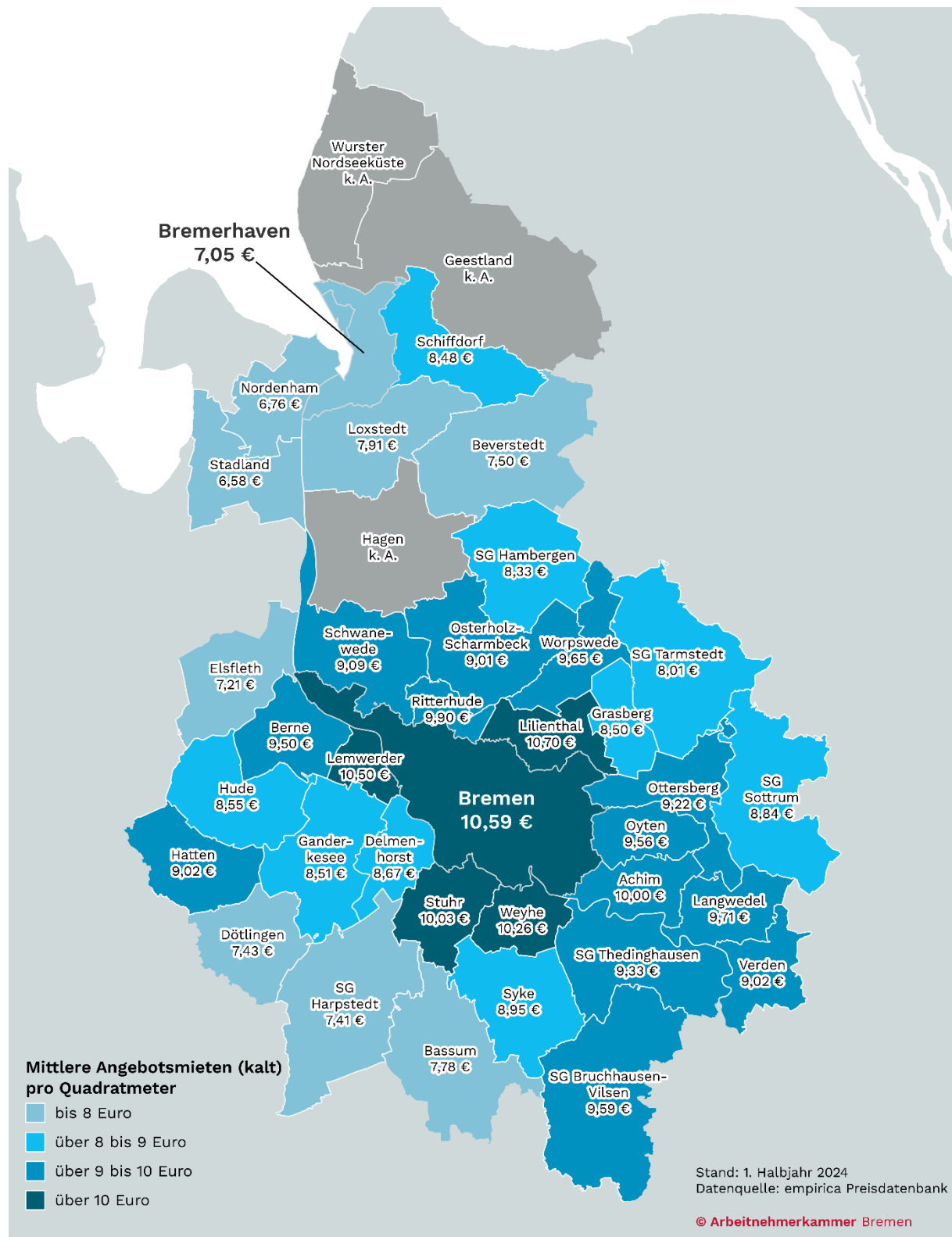
¹⁸ Santner (2021).

Entwicklung bei den Gemeinden Lemwerder und Berne. Während hier 2018 noch recht günstige mittlere Mieten von 6,00 Euro (Lemwerder) und 5,42 Euro (Berne) beobachtet wurden, die deutlich unter dem damaligen Wert der Stadt Bremen (8,40 Euro) lagen, sind die beiden Gemeinden heute Teil des hochpreisigen Speckgürtels.

Wie auch schon 2018 stellt sich das Verhältnis der Stadt Bremerhaven zu seinem Umland etwas anders dar. Die Seestadt ist, mit der Ausnahme Nordenhams, insgesamt etwas günstiger als ihr direktes Umland. Unter den Bremerhavener Stadtteilen hat lediglich Wulsdorf (und vermutlich auch Schiffdorferdamm und Surheide, für die aber keine Zahlen vorliegen) ein etwas höheres Mietenniveau als das direkte Umland. Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen scheinen also im Umland häufig ein besseres Angebot zu finden als in Bremerhaven.

Abbildung 12

Angebotsmieten in der Region



3 Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2024 – Belastung durch Wohnkosten im Land Bremen

3.1 Einführung und Methodik

Seit 2012 führt die Arbeitnehmerkammer Bremen zusammen mit dem Statistischen Landesamt Befragungen von Mieterhaushalten zur aktuellen Wohnsituation und der Wohnkostenbelastung durch. Die vorherige Befragung fand 2019 statt, bei der erstmals neben Mieter*innen auch Haushalte befragt wurden, die im selbst genutzten Eigentum leben. Im Sommer 2024 wurde die mittlerweile fünfte Befragung in dieser Reihe durchgeführt.

Insgesamt wurden 12.045 Personen angeschrieben, wobei 9.126 auf die Stadt Bremen und 2.919 auf die Stadt Bremerhaven entfielen. Die Adressdaten wurden, wie in vergangenen Befragungen, durch das statistische Landesamt per Zufallsstichprobe aus dem Melderegister gezogen. Insgesamt sind 1.758 Haushalte der Bitte um Teilnahme gefolgt, wobei mit 1.449 etwa vier Fünftel davon auf die Stadt Bremen und mit 309 ein Fünftel auf Bremerhaven entfallen. Die Rücklaufquote von knapp 15 Prozent liegt im für freiwillige Befragungen üblichen Bereich, war aber etwas niedriger als bei der Befragung 2019 (18 Prozent).

Neben dem Hauptteil rund um das Thema Wohnkosten und Wohnkostenbelastung umfasste die Befragung zudem mit den Themen „Umzugsmotive und Umzugsabsichten“ sowie „Zufriedenheit in den Stadtteilen“ zwei weitere Blöcke. Die Diskussion der Ergebnisse zu diesen beiden Themen ist Kapitel 4 und Kapitel 5 zu entnehmen.

Das Kerninteresse der Befragung liegt in der Erfassung der Belastung der Menschen im Land Bremen durch Wohnkosten. Dabei stehen die Fragen im Mittelpunkt, wie viele Haushalte im Land finanziell zu stark durch das Wohnen belastet und welche Gruppen besonders stark betroffen sind.

Methodik: Berechnung der Wohnkostenbelastung

Zur Beschreibung und Erfassung der Belastung durch Wohnkosten gibt es in der einschlägigen Literatur zwei gängige Berechnungsgrundlagen: In Bezug auf die *kalten Wohnkosten* (nettokalt) hat sich in der Literatur ein Grenzwert von 30 Prozent durchgesetzt. Das heißt, dass eine Belastung durch die kalten Wohnkosten (zum Beispiel die Kaltmiete) von mehr als 30 Prozent vom Nettohaushaltseinkommen als nicht mehr angemessen betrachtet wird (klassische Definition der Leistbarkeit des Wohnens).

In den vergangenen Jahren ist zudem vermehrt auf die Definition der Europäischen Union zur Leistbarkeit des Wohnens Bezug genommen worden (EU-SILC-Definition). Diese bezieht sich auf die Belastung durch warme Wohnkosten (zum Beispiel die Warmmiete). Übersteigt diese einen Anteil von mehr als 40 Prozent vom Nettohaushaltseinkommen, gilt sie als zu hoch.

In der vorliegenden Publikation wird vornehmlich auf die EU-SILC-Definition mit Bezug auf die warmen Wohnkosten zurückgegriffen, wobei zumindest am Anfang und für die stadtweiten Globalwerte zusätzlich auch auf die klassische Definition (kalte Wohnkosten) Bezug genommen wird. Die Belastung durch warme Wohnkosten stellt den Wert dar, der näher an der Belastungsrealität liegt, da die Menschen bei den meisten Nebenkosten keinen oder nur einen beschränkten Einfluss auf die jeweilige Höhe haben. Beide Kennwerte sind in Tabellenform dem Anhang beigelegt.

An einigen Stellen wird Bezug auf die Miethöhe pro Quadratmeter genommen. In diesen Fällen wird auf die Kaltmiete Bezug genommen, da dies der Wert ist, den Vermieter*innen bestimmen und beeinflussen.

Insgesamt sind die Auswertungen aufgrund der Fallzahlen statistisch nicht repräsentativ. Hierfür wäre eine Fallzahl von 1.000 je untersuchter Gruppe notwendig. Zwar liegt die Gesamtzahl der Teilnehmenden für die Stadt Bremen über dem Grenzwert von 1.000, der gemeinhin als Schwelle zur Repräsentativität von Stichproben anerkannt ist. Doch schon allein die Differenzierung zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen führt für diese Gruppen jeweils zu einer Anzahl unterhalb dieses Werts. Entsprechend muss die Interpretation mit einer gewissen Vorsicht erfolgen. Trotzdem geben die Analysen wertvolle Hinweise für die Bewertung der Belastung durch Wohnkosten im Land Bremen. Teilgruppen mit Fallzahlen unter zehn werden nicht ausgewiesen.

Methodik: Gewichtung der Befragungsergebnisse

Da die Befragung auf Grundlage einer Zufallsstichprobe aus dem Melderegister erfolgte, sind alle gemeldeten Haushalte im Land Bremen mit der gleichen statistischen Wahrscheinlichkeit zur Teilnahme angeschrieben worden. Allerdings war die Teilnahme an der Mieter- und Eigentümerbefragung der Arbeitnehmerkammer Bremen freiwillig. Bestimmte Personengruppen sind erfahrungsgemäß eher bereit, an freiwilligen Befragungen teilzunehmen als andere. So haben zum Beispiel, ähnlich wie bei vielen anderen Befragungen, finanziell gut situierte Haushalte überproportional teilgenommen. Haushalte mit niedrigen Einkommen sind hingegen unterrepräsentiert. Dies führt zu Verzerrungen in den Ergebnissen, was die Interpretation erschwert. Um die Ergebnisse möglichst nah an die Realität im Land Bremen zu bringen, wurden sie mit bestimmten Kennwerten aus amtlichen Statistiken abgeglichen, die einzelnen Datensätze mit einem Gewichtungsfaktor versehen und der Datensatz anschließend ausgewertet.

Folgende Faktoren sind in die Gewichtung eingeflossen:

- die Zahl der Privathaushalte je Stadtteil¹⁹,
- die Zahl der Haushalte nach Haushaltsgröße (Zahl der Personen)²⁰,
- die Eigentums- und Mieter*innenquote²¹,
- das nominale Haushaltseinkommen (unabhängig von der Haushaltsgröße), kategorisiert nach sogenannten Einkommensquintilen (ärmstes bis reichstes Fünftel der Haushalte) auf der Grundlage von Daten des Mikrozensus²².

3.2 Allgemeine Kennwerte (Mieter*innenhaushalte)

Die mittlere Belastung (Median) durch kalte sowie warme Wohnkosten in Bremen und Bremerhaven ist in Abbildung 13 dargestellt. Der Anteil der Kaltmiete am Nettohaushaltseinkommen beträgt für einen typischen zur Miete lebenden Haushalt in der Stadt Bremen 23,9 Prozent. In Bremerhaven liegt der Wert sogar noch etwas niedriger bei 18,5 Prozent. In beiden Städten liegt der Wert also unterhalb des Schwellenwerts von 30 Prozent (Leistbarkeitsgrenze für kalte Wohnkosten). Auch bei der

¹⁹ Quelle: Statistisches Landesamt Bremen. Für die Stadt Bremerhaven liegen keine Zahlen zu den Privathaushalten auf Stadtteilebene vor. Hilfsweise wird hier die Bevölkerungszahl herangezogen. Quelle: Magistrat der Stadt Bremerhaven, Bürger- und Ordnungsamt.

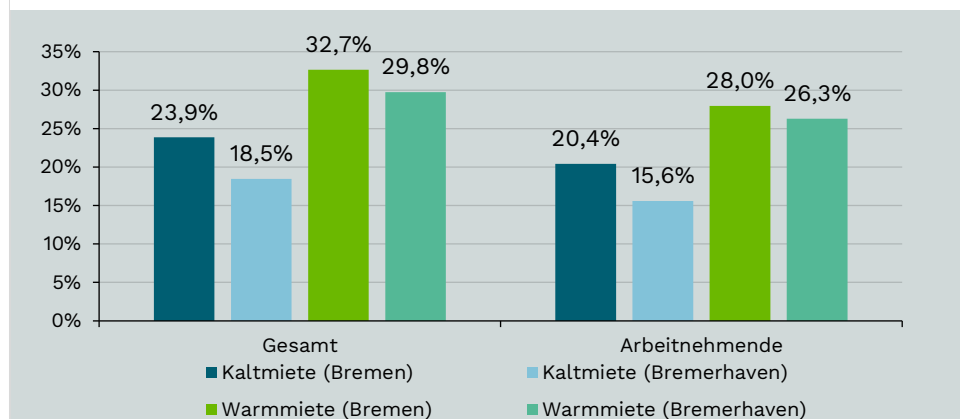
²⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Bremen.

²¹ Stand 15.05.2022; Quelle: Regionalstatistik.de, Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung.

²² Quelle: Sonderauswertung des Statistischen Landesamts Bremen des Mikrozensus 2023: Es wurden die Quintile zu den Haushaltsnettoeinkommen (Fünftel der Haushalte mit den niedrigsten Einkommen bis Fünftel mit den höchsten Einkommen) bestimmt.

Belastung durch die Warmmiete liegen die Werte mit 33,2 Prozent in Bremen und 24,4 Prozent in Bremerhaven unterhalb des in diesem Fall zu berücksichtigenden Schwellenwerts von 40 Prozent (Leistungsgrenze für warme Wohnkosten). Arbeitnehmendenhaushalte sind im Mittel sogar noch etwas weniger belastet, wie die Grafik zeigt. Dies ist jedoch darin begründet, dass Arbeitnehmende per Definition ein Einkommen beziehen, während in den Gesamtzahlen unter anderem auch Erwerbslose inklusive Haushalte im Leistungsbezug zu finden sind.

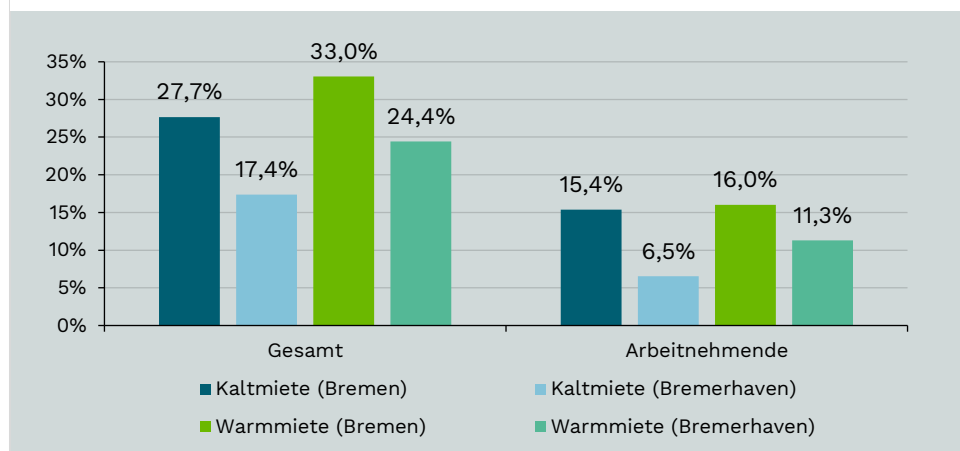
Abbildung 13
Mittlerer Anteil der Wohnkosten am Nettohaushaltseinkommen (zur Miete)



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
© **Arbeitnehmerkammer Bremen**

Gleichwohl lohnt ein differenzierterer Blick, denn die Tatsache, dass Haushalte in Bremen und Bremerhaven im Mittel angemessene Wohnkostenbelastungen haben, bedeutet nicht, dass es keine Probleme gibt. Abbildung 14 zeigt, wie viele Haushalte im Bremen und Bremerhaven eine Belastung durch Wohnkosten haben, die über 30 Prozent (Kaltmiete) beziehungsweise über 40 Prozent (Warmmiete) liegen. Sowohl was die Kalt- als auch die Warmmiete angeht, sind in der Stadt Bremen etwa drei von zehn Haushalten zu stark belastet. In Bremerhaven sind es etwa zwei von zehn. Bei den Arbeitnehmendenhaushalten ist es ein deutlich geringerer Anteil. Hier sind in Bremen etwa 15 Prozent der Haushalte und in Bremerhaven um die zehn Prozent zu stark belastet.

Abbildung 14
Anteil zu hoch belasteter Haushalte (zur Miete)

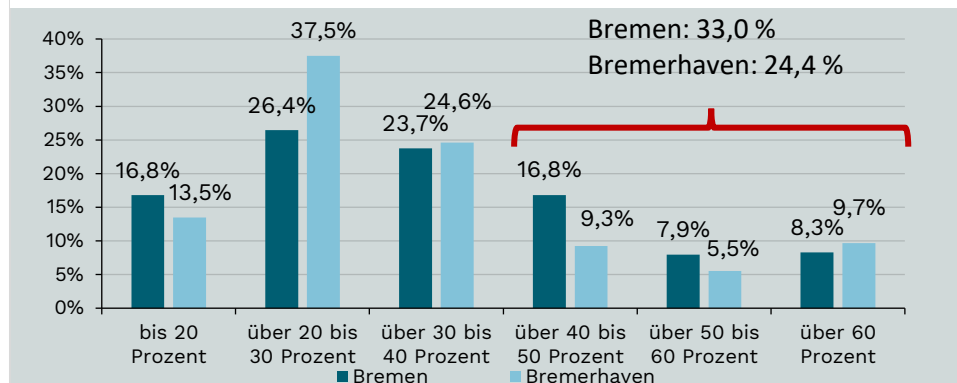


Die Belastung durch Wohnkosten gilt als zu hoch, wenn die Kaltmiete mehr als 30 Prozent beziehungsweise die Warmmiete mehr als 40 Prozent vom Nettohaushaltseinkommen ausmacht. Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
© **Arbeitnehmerkammer Bremen**

Exemplarisch für die Belastung durch warme Wohnkosten sind diese Werte in den Abbildungen 15 und 16 noch einmal differenzierter ausgewertet. Hier zeigt sich, dass fast jeder zehnte Mieter*innenhaushalt sogar eine Belastung von über 60 Prozent aufweist. Sehr hohe Belastungen von über 60 Prozent sind bei Arbeitnehmendenhaushalten hingegen kaum zu finden (Abbildung 16). Sozialversicherte Beschäftigung schützt offenbar in den allermeisten Fällen vor allzu hohen Härten durch hohe Wohnkosten. Gleichwohl zeigen die Zahlen aber auch, dass zu hohe Wohnkosten auch für einige Arbeitnehmende ein Problem sein können.

Abbildung 15

Anteil der Haushalte nach Wohnkostenbelastung (Warmmiete)
Mieterhaushalte (gesamt)

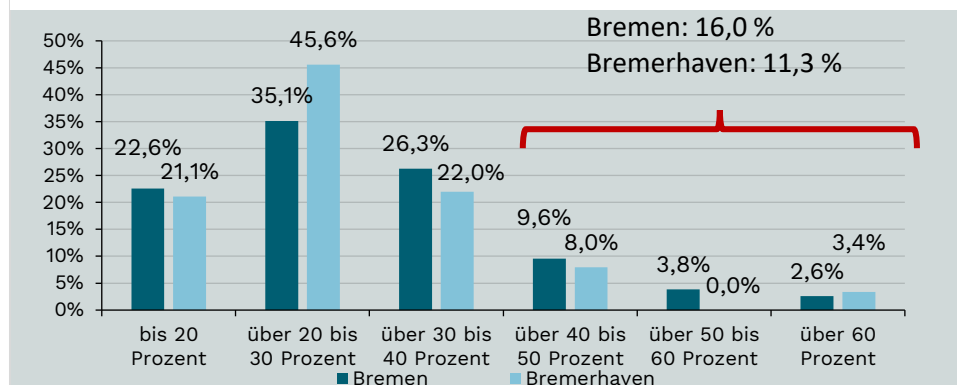


Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

© Arbeitnehmerkammer Bremen

Abbildung 16

Anteil der Haushalte nach Wohnkostenbelastung (Warmmiete)
Mieterhaushalte (Arbeitnehmende)



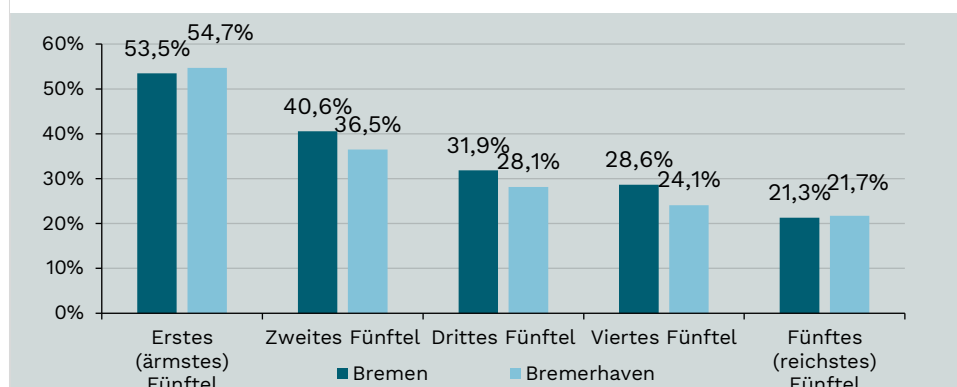
Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

© Arbeitnehmerkammer Bremen

In Abbildung 17 sind die mittleren Belastungen durch warme Wohnkosten differenziert nach Einkommensgruppen dargestellt. Konkret wurden die Haushalte entsprechend dem Haushaltseinkommen in Quintile (ärmstes bis reichstes Fünftel der Haushalte) aufgeteilt. Die Quintilsgrenzen sind auf der Grundlage aktueller Zahlen aus dem Mikrozensus für Bremen und Bremerhaven bestimmt worden. Es zeigt sich, dass die Belastung im Mittel umso höher ist, je ärmer ein Haushalt ist. Bei Haushalten des ersten (ärmsten) Fünftel liegt die Belastung durch warme Wohnkosten im Mittel mit über 50 Prozent deutlich oberhalb des Leistbarkeitsgrenzwerts von 40 Prozent. Und auch der Wert für Haushalte des zweitärmsten Fünftels liegt für beide Städte nah diesem Grenzwert.

Abbildung 17

Mittlere Belastung durch warme Wohnkosten nach Einkommen
Mieterhaushalte (gesamt)



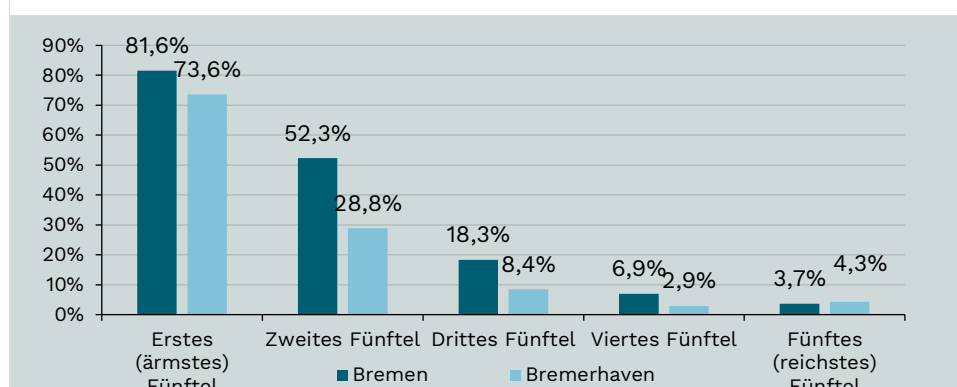
Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

© **Arbeitnehmerkammer** Bremen

Abbildung 18 zeigt, wie viele der Haushalte aus den jeweiligen Einkommensquintilen zu hoch belastet sind. Es wird deutlich, dass im ärmsten Fünftel etwa acht von zehn Haushalten Wohnkosten haben, die bezogen auf das eigene Einkommen zu hoch sind. Auch im zweiten Quintil ist in der Stadt Bremen etwa die Hälfte der Haushalte zu stark belastet, während in Bremerhaven der Anteil etwas geringer ist. Eine zu hohe Belastung durch Wohnkosten ist also klar ein Problem, das vornehmlich arme Menschen und zum Teil die untere Mittelschicht betrifft. Neben Haushalten im Leistungsbezug sind dies häufig auch Arbeitnehmendenhaushalte mit eher geringen Einkommen. Die oberen (reicheren) 60 Prozent der Haushalte (drittes bis fünftes Fünftel) sind in Bremen und Bremerhaven hingegen selten zu stark belastet.

Abbildung 18

Haushalte mit zu hoher Belastung durch warme Wohnkosten nach Einkommen
Mieter*innenhaushalte (gesamt)



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

© **Arbeitnehmerkammer** Bremen

Sozialleistungen wie die im Rahmen des Bürgergelds gewährten „Kosten der Unterkunft“ (KdU) oder das Wohngeld (für Geringverdienende oberhalb der Bürgergeldbezugsgrenze) sollen bedürftige Menschen bei den Wohnkosten entlasten. Abbildung 19 zeigt die Belastung durch warme Wohnkosten geringverdienender Haushalte nach Leistungsbezug in der Stadt Bremen.²³ Es fällt auf, dass die Werte

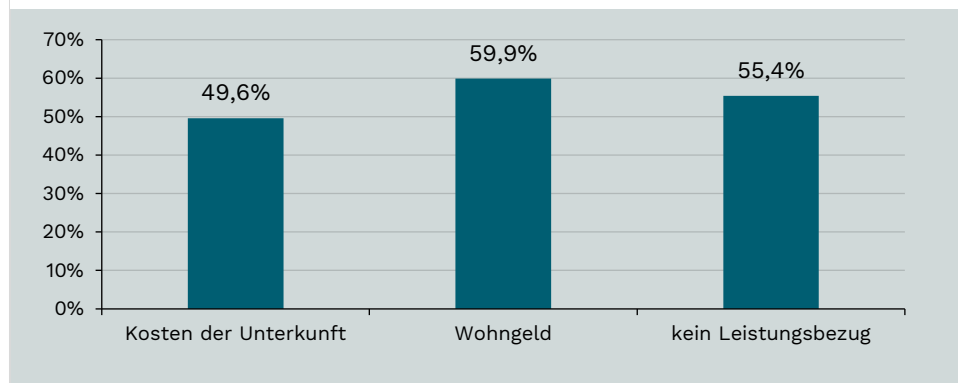
²³ Aufgrund geringer Fallzahlen sind keine Werte für Bremerhaven verfügbar.

sich insgesamt in einem ähnlichen Bereich bewegen. Wohngeld-Haushalte haben trotz Zuwendungen eine leicht höhere mittlere Belastung als Haushalte ohne Leistungsbezug, während KdU-Haushalte eine etwas niedrigere haben. Haushalte im Sozialleistungsbezug werden somit auf ein Belastungsniveau gehoben, das anderen Haushalten mit geringem Einkommen entspricht. Eine Entlastung bis unterhalb der Leistbarkeitsgrenze von 40 Prozent findet aber in aller Regel nicht statt. Tatsächlich sind auch bei diesen Haushalten über 80 Prozent zu stark belastet.

Abbildung 19

Mittlere Belastung durch warme Wohnkosten nach Leistungsbezug

Mieter*innenhaushalte, nur erstes (ärmstes) Einkommensfünftel, Stadt Bremen



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

© Arbeitnehmerkammer Bremen

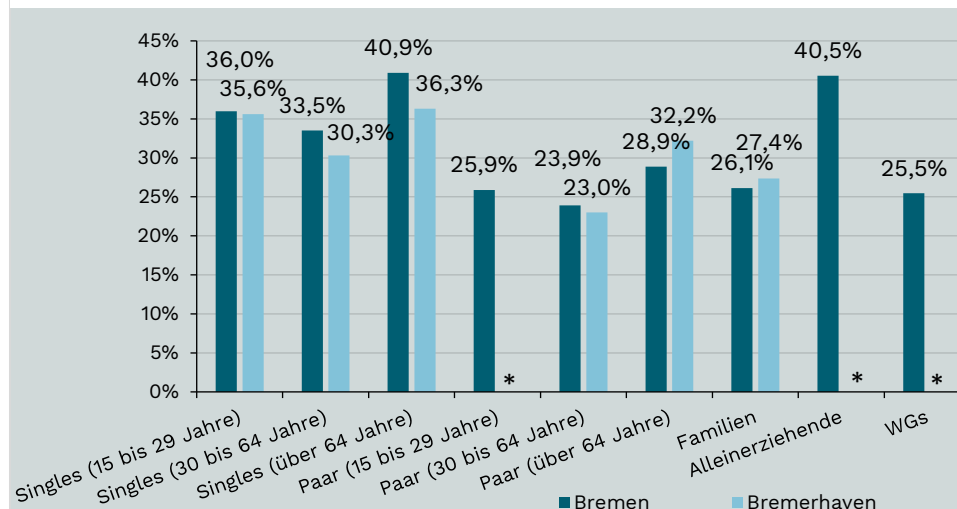
3.3 Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen (Mieter*innen)

In der Analyse von Wohnungsmärkten werden häufig auch sogenannte Grundbedarfsgruppen unterschieden. Dabei handelt es sich um Haushaltstypen mit bestimmten Eigenschaften bezüglich der Größe und Alterszusammensetzung, die häufig vorkommen. So haben etwa Familien mit Kindern generell andere Ansprüche an ihre Wohnung als Singlehaushalte. Gleichzeitig sind diese Gruppen häufig durch unterschiedliche ökonomische Potenziale gekennzeichnet, die einen Einfluss auf die Leistbarkeit des Wohnens haben. So sind Paare ohne Kinder im erwerbsfähigen Alter häufig finanziell besser aufgestellt als etwa Alleinerziehende.

Abbildung 20 zeigt die mittlere Belastung durch warme Wohnkosten dieser Grundbedarfsgruppen in Bremen und Bremerhaven. Abbildung 21 skizziert in Ergänzung den Anteil der Haushalte, deren Belastung oberhalb des Grenzwerts von 40 Prozent liegt. Es fällt auf, dass insbesondere Singlehaushalte unterschiedlicher Altersstufen sowie Alleinerziehende häufig von starken Belastungen betroffen sind. Bei Singlehaushalten über 64 Jahre und Alleinerziehenden trifft dies in der Stadt Bremen sogar auf mehr als 50 Prozent der Haushalte zu. Aber auch junge Singlehaushalte im Alter zwischen 15 und 29 Jahren, also die Gruppe der Schüler*innen, Studierenden, Auszubildenden und Berufsanfänger*innen, ist sehr häufig stark belastet. Dies gilt es unbedingt im Blick zu halten, da gerade diese Gruppe bedeutend für die Zukunft Bremens und Bremerhavens ist. Bei Familien und Paarhaushalten im Alter zwischen 30 und 64 Jahren sind die Kosten für das Wohnen hingegen nur für einen kleinen Teil der Haushalte ein Problem.

Abbildung 20

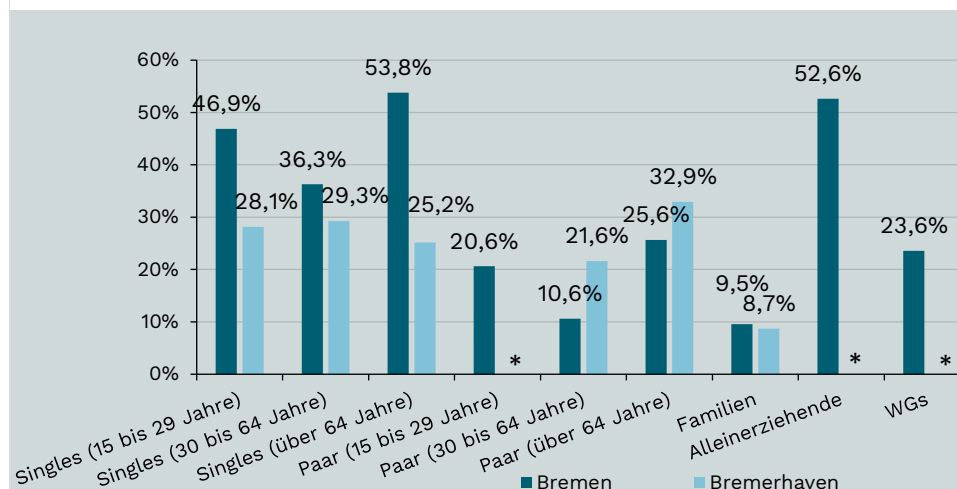
Mittlere Belastung durch warme Wohnkosten - Grundbedarfsgruppen
Mieter*innenhaushalte



* zu geringe Fallzahl in Bremerhaven
Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
© Arbeitnehmerkammer Bremen

Abbildung 21

Haushalte mit zu hoher Belastung durch warme Wohnkosten - Grundbedarfsgruppen
Mieter*innenhaushalte mit Belastung über 40 Prozent



* zu geringe Fallzahl in Bremerhaven
Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
© Arbeitnehmerkammer Bremen

3.4 Wohnkostenbelastung auf Stadtteilebene (Mieter*innen)

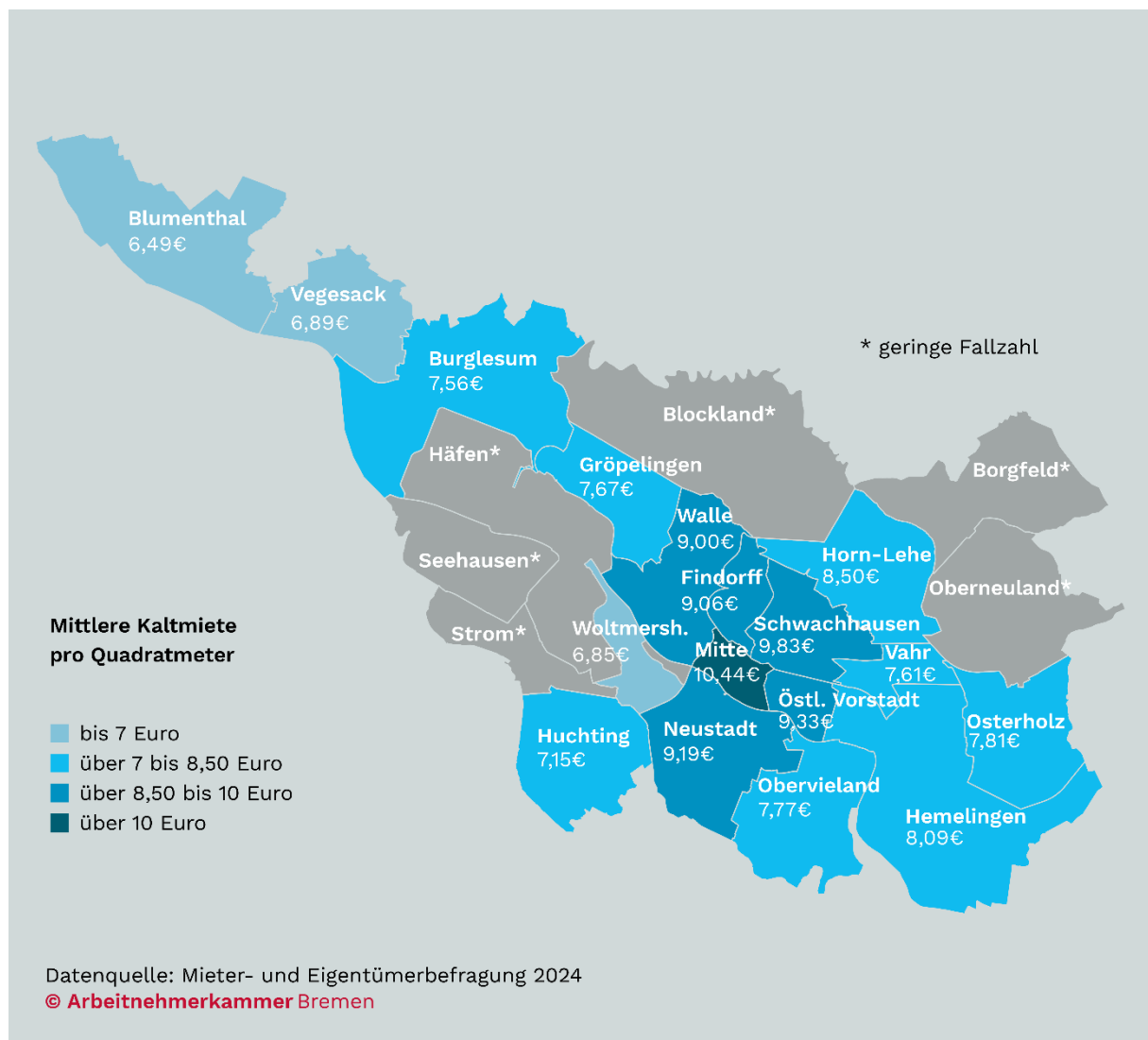
Bremen (Stadt)

Wohlstand und Einkommen sind innerhalb des Stadtgebiets Bremens unterschiedlich verteilt. Wohlhabenden Stadtteilen wie Oberneuland und Schwachhausen stehen weniger wohlhabende Stadtteile wie Gröpelingen oder Blumenthal gegenüber. Entsprechend werden Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen zu unterschiedlich hohen Mieten angeboten. Gleichzeitig spielt die Zentralität eines Stadtteils eine Rolle, wenn es um die Nachfrage nach Wohnraum und somit die zu erwartende Rendite geht.

Im Rahmen der Mieter- und Eigentümerbefragung wurden auch die Quadratmetermieten ermittelt. Diese sind in Form der Kaltmieten in Abbildung 22 abgebildet. Es fällt auf, dass gerade die Zentralität eine Rolle spielt. Der Stadtteil Mitte weist die deutlich höchste mittlere Quadratmetermiete von 10,44 Euro auf. Es folgen die innenstadtnahen Stadtteile Schwachhausen, Östliche Vorstadt, Neustadt, Findorff und Walle. Der niedrigste Wert findet sich für Blumenthal mit 6,49 Euro. Dieser Stadtteil ist sowohl durch ein eher niedriges Einkommensniveau als auch durch seine ausgesprochene Randlage charakterisiert. Ausnahme von diesem Muster mit hohen Mieten im Zentrum und niedrigen Mieten an der Peripherie ist Woltmershausen, das trotz innenstadtnaher Lage eine nur sehr geringe mittlere (Bestands-)Miete aufweist. Ob dies in Zukunft auch so bleibt, ist zu beobachten, da der Stadtteil durch die Entwicklung des Tabakquartiers aktuell eine Aufwertung erfährt und wie oben (Kapitel 2) gezeigt die Angebotsmieten bereits deutlich über dem Durchschnitt liegen.

Abbildung 22

Mittlere Kaltmiete nach Stadtteilen der Stadt Bremen



Konträr dazu stellt sich die mittlere Wohnkostenbelastung dar (Abbildung 23). Trotz hoher nominaler Mieten ist die mittlere Belastung in den teuren innenstadtnahen Stadtteilen weitgehend moderat – denn hier leben Menschen mit vergleichsweise hohem Einkommen beziehungsweise Verdiensten. Die höchste mittlere Belastung findet sich in einigen der weniger wohlhabenden Stadtteilen, etwa

Woltmershausen, Burglesum und Huchting. In diesen Stadtteilen hat mehr als die Hälfte der Haushalte eine zu hohe Wohnkostenbelastung (Abbildung 24), was die Aussage, es handle sich in Bremen um vergleichsweise leistbare Wohnungsmärkte, deutlich relativiert. Allerdings gibt es auch einige Stadtteile mit einem eher geringen Einkommensniveau, wo die allgemeine Belastung weniger hoch ist als erwartet, etwa in Blumenthal und Vegesack. Hier sind die Mieten offenbar niedrig genug, um die Belastung für viele Haushalte moderat zu halten.

Abbildung 23

Mittlere Belastung durch warme Wohnkosten nach Stadtteilen der Stadt Bremen

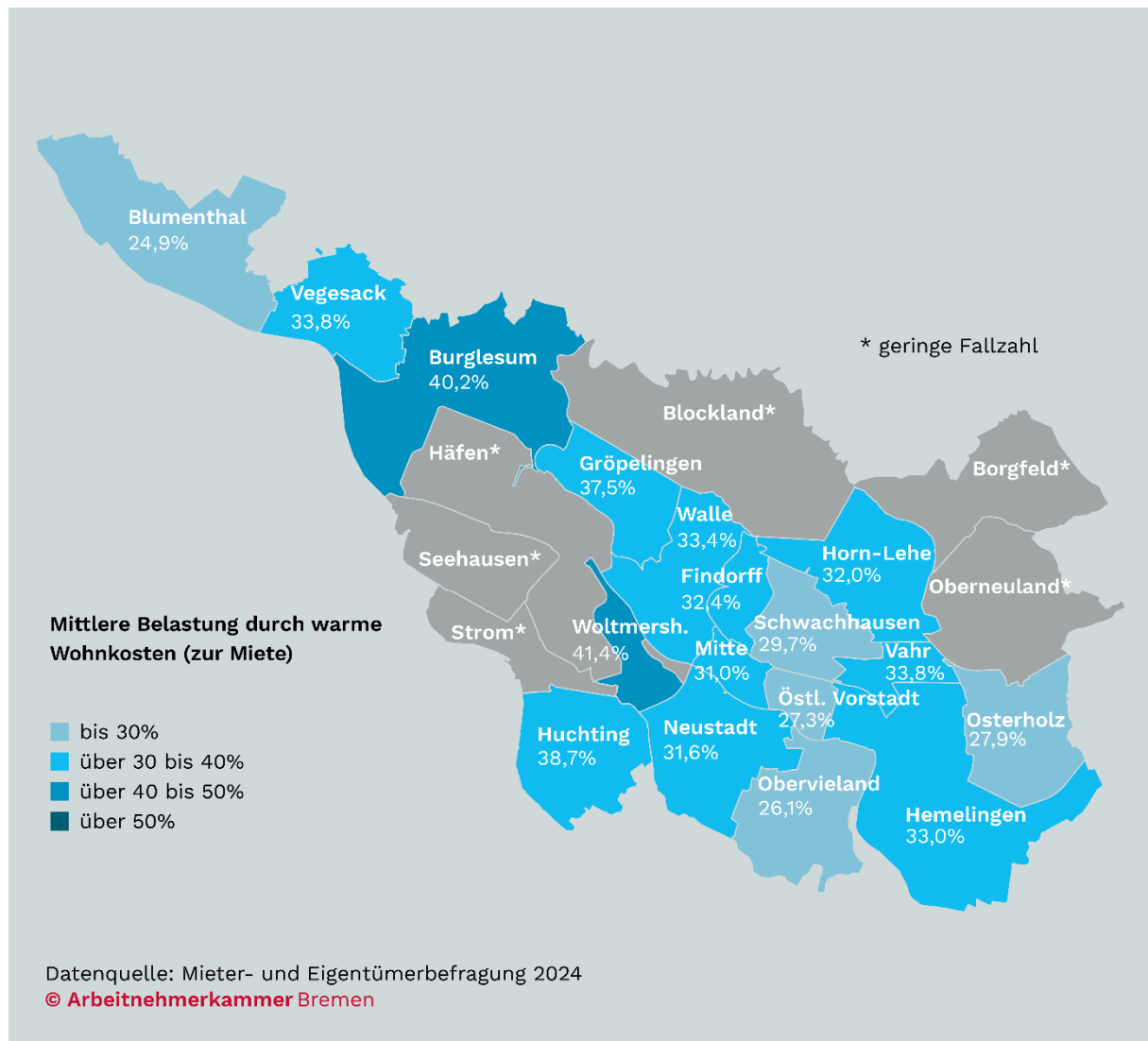
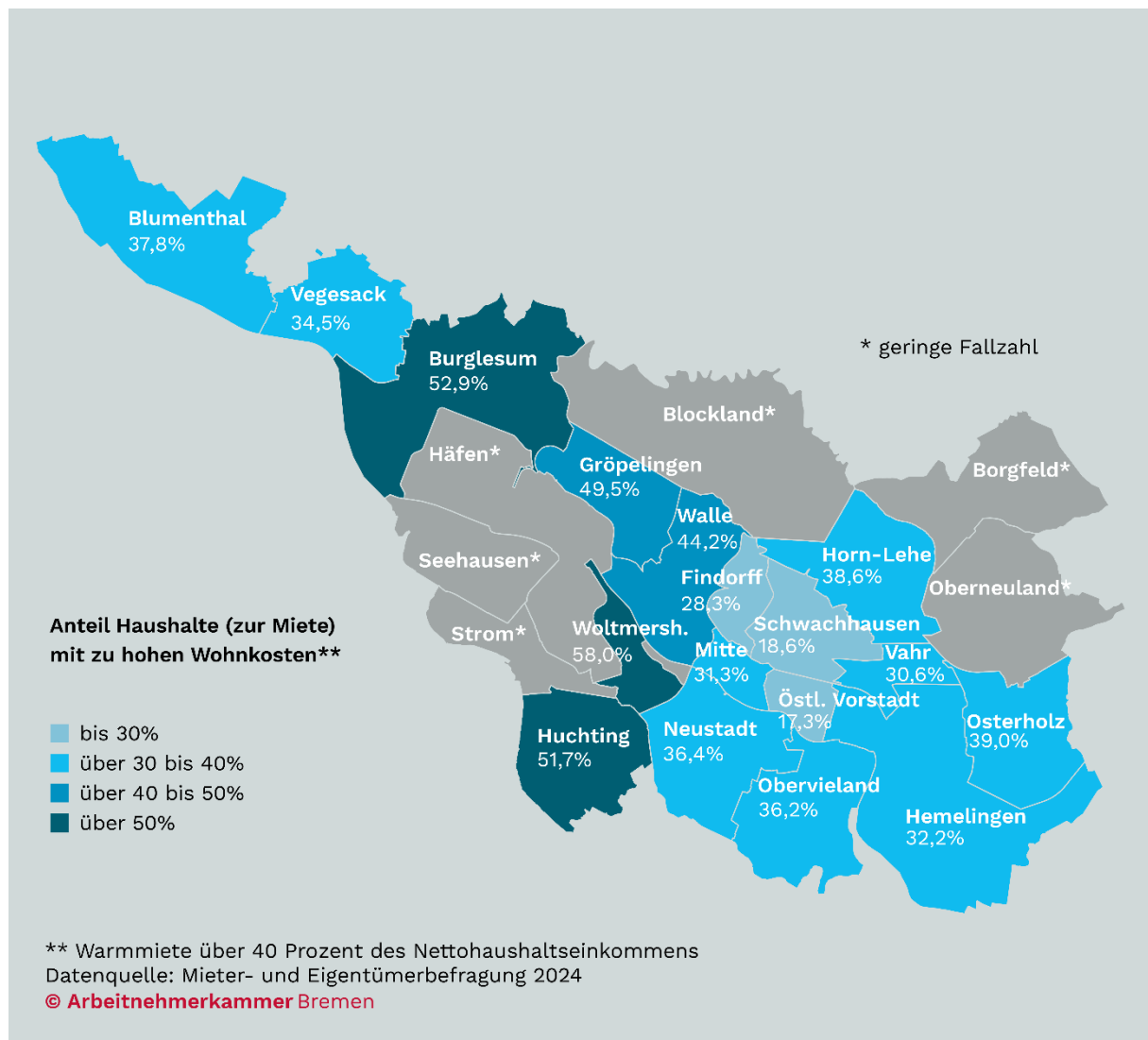


Abbildung 24

Anteil der Haushalte mit zu hoher Wohnkostenbelastung nach Stadtteilen der Stadt Bremen



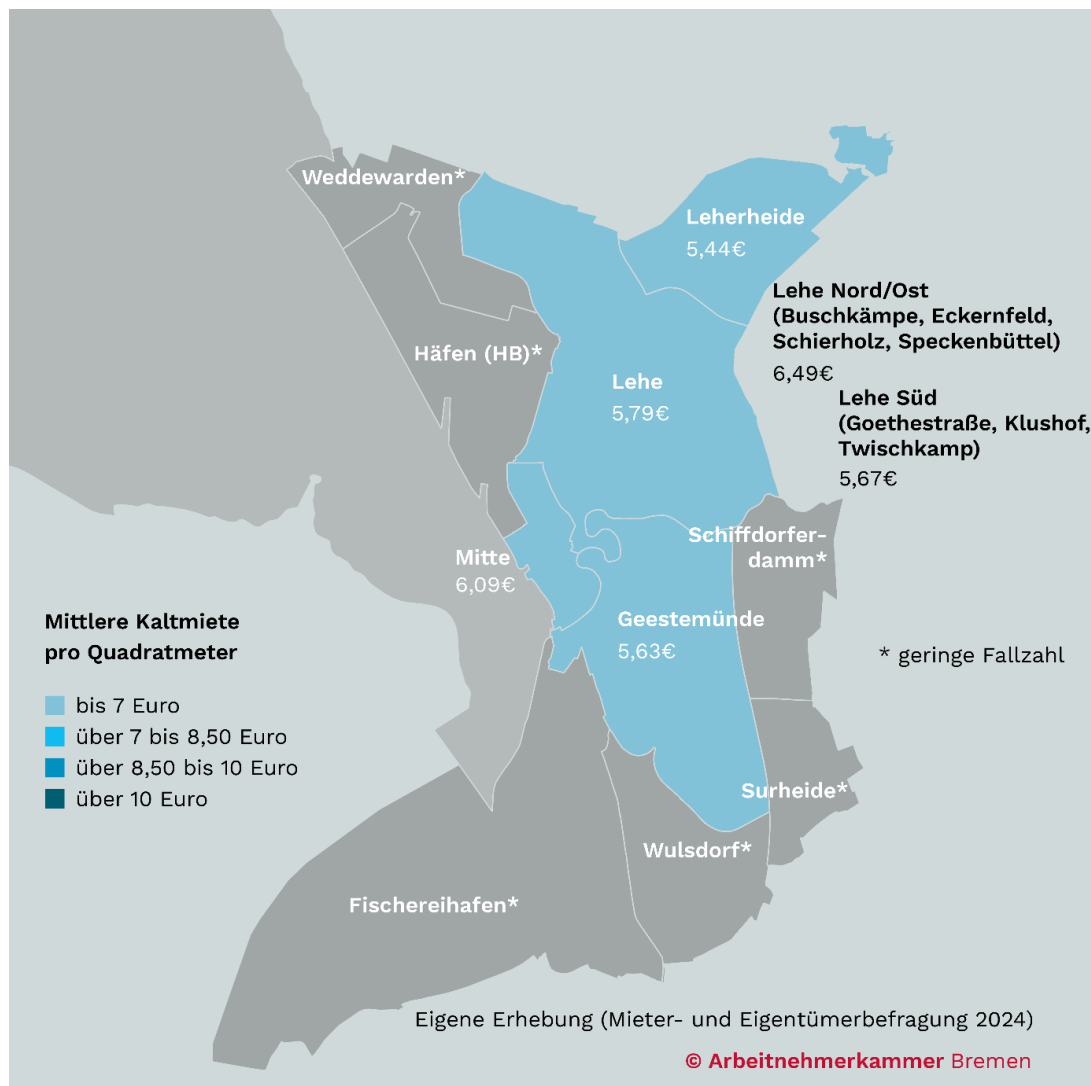
Bremerhaven

Im Vergleich zur Stadt Bremen sind die Mieten in Bremerhaven niedrig. Die mittlere Kaltmiete pro Quadratmeter ist am höchsten im nördlichen Lehe²⁴ (Buschkämpe, Eckernfeld, Schierholz, Speckenbüttel). Mit 6,49 Euro pro Quadratmeter ist das Wohnen hier allerdings im Mittel gerade einmal so teuer wie in Blumenthal, dem günstigsten Stadtteil Bremens.

²⁴ Aufgrund der teils deutlichen sozioökonomischen Unterschiede innerhalb des Stadtteils Lehe wurde dieser differenziert abgefragt und ausgewertet. Dem sozioökonomisch bessergestellten nordöstlichen Teil (Buschkämpe, Eckernfeld, Schierholz, Speckenbüttel) wurde der weniger wohlhabende südliche Teil (Goethestraße, Klushof, Twischkamp) gegenübergestellt. Zusätzlich wurde ein Gesamtwert für den Stadtteil ausgewiesen.

Abbildung 25

Mittlere Kaltmiete nach Stadtteilen der Stadt Bremerhaven



Im Gegensatz zu Bremen gibt es in Bremerhaven keinen Stadtteil mit einer mittleren Belastungsquote oberhalb der Leistbarkeitsgrenze (Abbildung 26). Das geringe Mietenniveau scheint also für die meisten Menschen aller Stadtteile mit einer akzeptablen Wohnkostenbelastung einherzugehen. Den höchsten Anteil von Haushalten mit zu hohen Wohnkosten gibt es im nördlichen Lehe. Hier sind 35,2 Prozent der Haushalte zu hoch belastet (Abbildung 27). Der niedrigste Wert findet sich im südlichen Lehe (Goethestraße, Klushof, Twischkamp) mit 6,2 Prozent. Allerdings muss dieser Wert mit Skepsis betrachtet werden. Gerade in diesem Teil der Stadt leben besonders viele arme Menschen. Die Mieten sind hier zwar sehr niedrig, aber eben auch die Einkommen. Es muss angenommen werden, dass gerade besonders arme Haushalte im südlichen Lehe in den Befragungsergebnissen strukturell unterrepräsentiert sind und dies nicht hinreichend über den Gewichtungsfaktor ausgeglichen werden konnte.

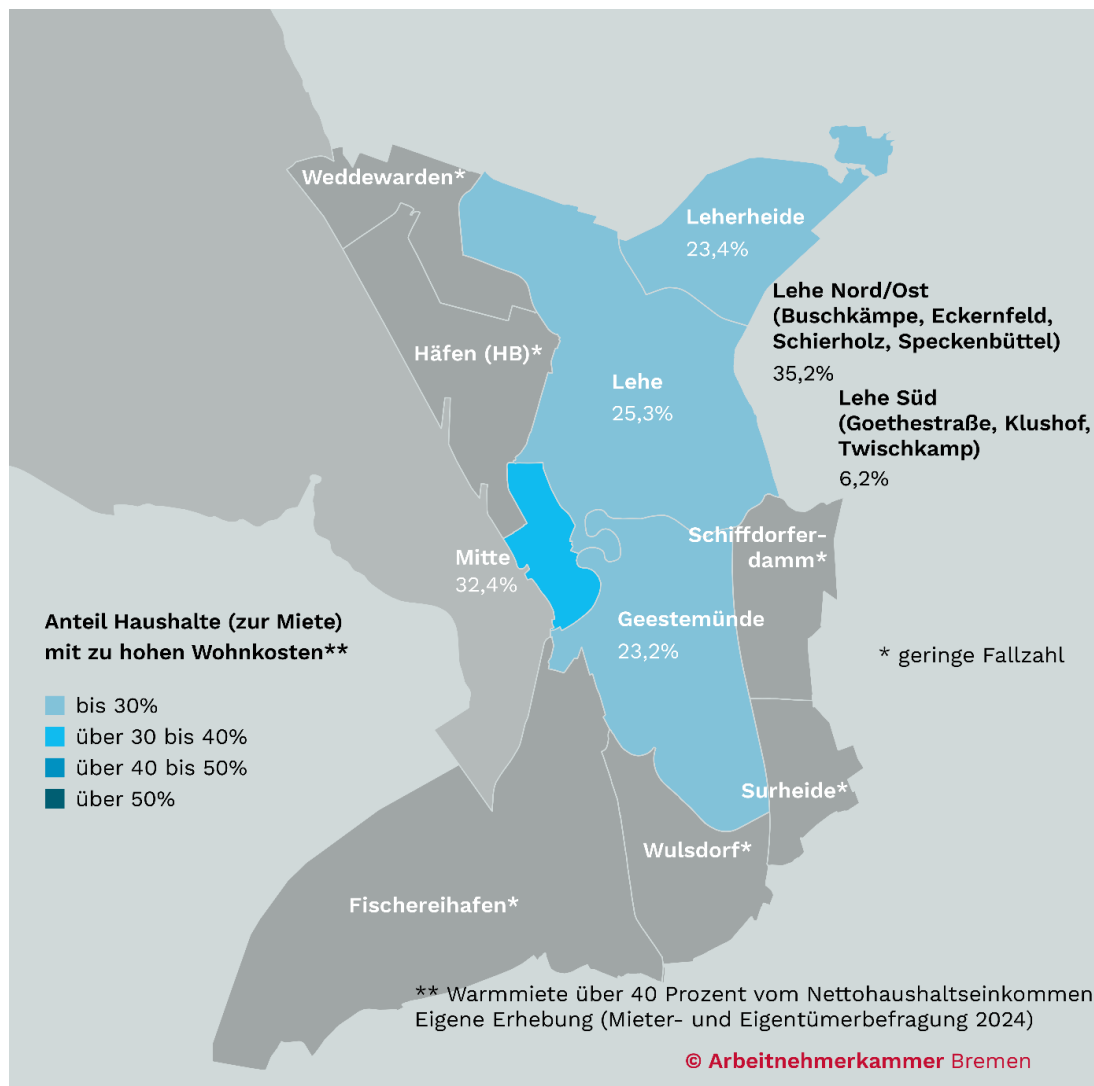
Abbildung 26

Mittlere Belastung durch warme Wohnkosten nach Stadtteilen der Stadt Bremerhaven



Abbildung 27

Anteil der Haushalte mit zu hoher Wohnkostenbelastung nach Stadtteilen der Stadt Bremerhaven

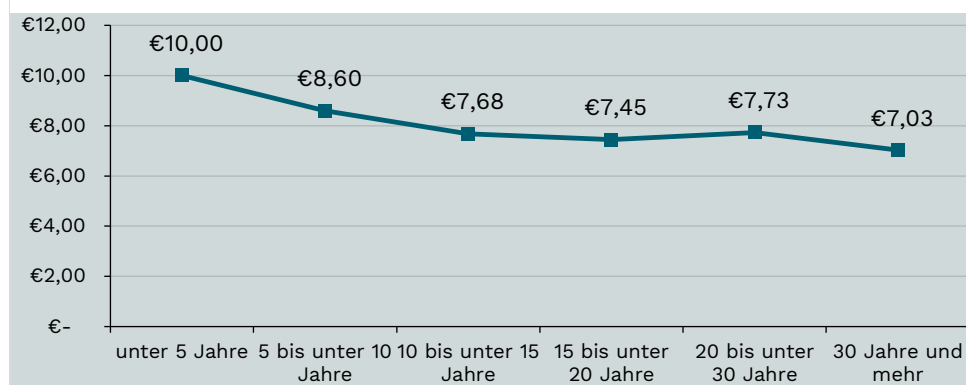


3.5 Wohnkostenbelastung nach Dauer des Mietverhältnisses

Bis in die 2010er-Jahre hinein sind die Mieten in der Stadt Bremen kaum gestiegen, während seitdem insbesondere bei Neuvermietungen die Kosten kontinuierlich steigen.²⁵ Dies zeigt sich deutlich bei der Betrachtung der Miethöhen nach Dauer des Mietverhältnisses (siehe Abbildung 28) und überträgt sich auch auf die Belastungsquoten. Mieter*innen, die innerhalb der vergangenen zehn Jahre eingezogen sind, sind etwas stärker belastet als solche mit älteren Verträgen (Abbildung 29). Allerdings haben auch Haushalte mit besonders alten Mietverträgen von 20 und mehr Jahren einen leicht erhöhten Anteil von zu starker Belastung.

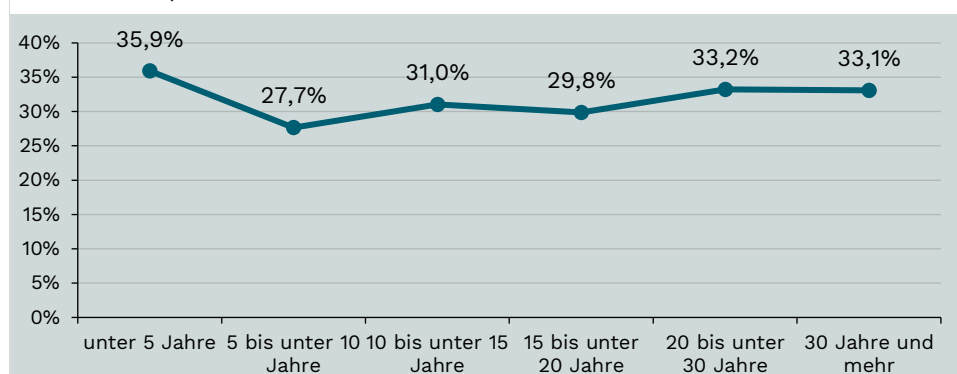
²⁵ Zu diesem Aspekt können keine Zahlen für die Stadt Bremerhaven ausgewertet werden, da die einzelnen Untergruppen zu geringe Fallzahlen aufweisen.

Abbildung 28
Mittlere Kaltmiete pro Quadratmeter nach Wohndauer
 Stadt Bremen



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
 © Arbeitnehmerkammer Bremen

Abbildung 29
Anteil Haushalte mit zu hoher Belastung durch warme Wohnkosten nach Wohndauer
 Stadt Bremen, Haushalte zur Miete



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
 © Arbeitnehmerkammer Bremen

Diese Beobachtungen sind häufig auch das Ergebnis von lebensphasenbezogenen Faktoren. Junge Menschen, etwa Auszubildende und Studierende, finden sich naturgemäß häufig unter denjenigen Haushalten mit jungen Mietverträgen und höheren Kosten. Gerade junge Menschen, die oft ein nur geringes Einkommen haben, sind somit besonders betroffen. Junge Menschen, insbesondere wenn sie allein wohnen, zahlen häufig mehr für das Wohnen als sie sich leisten können. Entsprechend ist es wichtig, hier gezielte Angebote zu schaffen. Ein wichtiger Baustein sind Angebote für Auszubildende. Der Bau von Wohnheimen für Auszubildende, flankiert mit sozialen Beratungsinfrastrukturen, sollte als Baustein der Wohnungspolitik etabliert werden.

Die erhöhte Belastung von Haushalten mit Mietverträgen von 20 oder mehr Jahren ist ebenfalls lebensphasenbedingt. Auch Rentner*innen haben häufig ein geringeres Einkommen. Zudem wohnen sie oft, nachdem die eigenen Kinder ausgezogen sind, in zu großen Wohnungen. Gleichzeitig haben Rentner*innen, die zur Miete wohnen, in früheren Jahren häufiger ein eher geringes Einkommen erzielt, während Besserverdienende im Laufe des Lebens Wohneigentum erworben haben. Obwohl Rentner*innen häufig in zu großen Wohnungen leben, ist der Umzug in eine kleinere Wohnung allerdings schwierig. Dies liegt nicht nur an der geringeren Flexibilität älterer Menschen, sondern

auch an der Tatsache, dass aufgrund teurer Neuvertragsmieten der Umzug keinen finanziellen Vorteil bringt.

3.6 Wohnkosten nach Art der Vermieter*innen

Ein wichtiger Baustein der Wohnungspolitik ist die Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinwohlorientierte Akteur*innen. Insbesondere kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften bieten oft Wohnraum zu leistbaren Konditionen an, während das höherpreisige Segment häufig durch den privaten Sektor bedient wird. Dennoch bieten auch Private nicht selten günstigen Wohnraum an, insbesondere in Stadtteilen, in denen die Lage keine hohen Mieten erlaubt.

Abbildung 30

Mittlere Kaltmiete pro Quadratmeter nach Art der Vermieter*innen

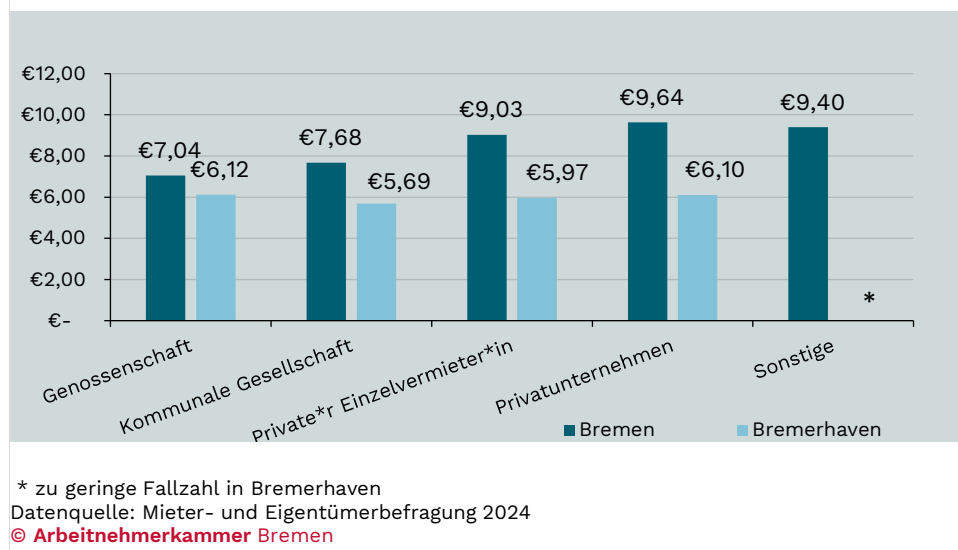
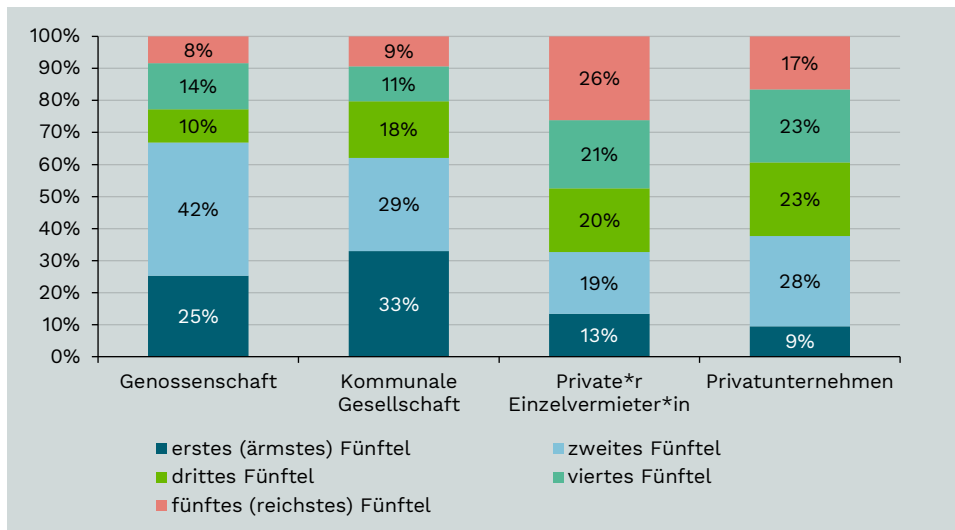


Abbildung 30 zeigt die mittlere Kaltmiete in Bremen und Bremerhaven differenziert nach der Art der Vermieter*innen. Hierbei unterscheiden sich die Muster in den beiden Städten: In der Stadt Bremen besteht ein deutliches Preisgefälle zwischen den Akteursgruppen. Genossenschaften und kommunale Gesellschaften bieten im Mittel Kaltmieten an, die um die zwei Euro niedriger sind als im Privatsegment. Sie sind somit wichtige Akteur*innen bei der Bereitstellung von gutem und leistbarem Wohnraum für Geringverdienende. In Zeiten stetig steigender Mieten und Wohnkosten sind diese Zahlen ein deutliches Plädoyer für eine Stärkung des kommunalen und genossenschaftlichen geförderten Wohnsegments. Abbildung 31 zeigt zudem, dass Genossenschaften und kommunale Gesellschaften mit ihren Wohnraumangeboten verstärkt Haushalte der beiden unteren Einkommensquintile adressieren.

Abbildung 31

Welche Einkommensgruppen wohnen bei welchen Vermieter*innen?
Stadt Bremen



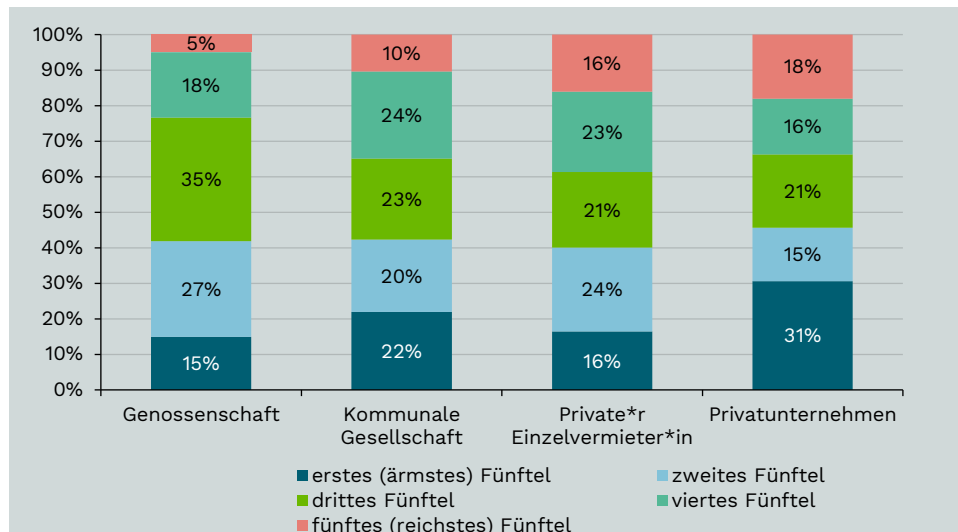
Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

© **Arbeitnehmerkammer Bremen**

In Bremerhaven zeigen sich diese Muster nicht (Abbildung 32). Das allgemein niedrige Mietenniveau erstreckt sich über alle Arten von Vermieter*innen. Entsprechend lässt sich auch kein Schwerpunkt bestimmter Einkommensgruppen bei bestimmten Vermieter*innen erkennen. Der kommunale Wohnungsbau hat in der Seestadt dennoch eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung leistbaren Wohnraums für Menschen mit geringen Einkommen inne. Anders als der Privatsektor schafft er aufgrund der Wohnraumförderung Neubau zu leistbaren Mieten. Als Bestandshalter sind kommunale Unternehmen zudem in Bremen und Bremerhaven gleichermaßen Garanten guter baulicher Wohnverhältnisse. Zudem sind kommunale Unternehmen in Bremen und Bremerhaven oft Bestandshalter ganzer Quartiere und leisten durch ihre quartiersbezogenen Dienste einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung ganzer Stadtteile. Auch in Bestandsquartieren wie dem Goethequartier sind Stäwog und Gewoba zentrale Akteurinnen bei der Stabilisierung des Stadtteils.

Abbildung 32

Welche Einkommensgruppen wohnen bei welchen Vermieter*innen?
Stadt Bremerhaven



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

© Arbeitnehmerkammer Bremen

3.7 Wohnkosten von Eigentümer*innenhaushalten

Neben Mieter*innenhaushalten wurden im Rahmen der Mieter- und Eigentümerbefragung auch Haushalte befragt, die im selbst genutzten Eigentum leben. Bremen und Bremerhaven zählen in Deutschland zu den Großstädten mit den höchsten Eigentumsquoten. Insbesondere Bremen hat mit etwa 36 Prozent an Haushalten im selbst genutzten Eigentum im Vergleich zu Städten wie Leipzig (13 Prozent), Berlin (16 Prozent), Hamburg (21 Prozent) oder Köln (24 Prozent) eine Sonderstellung inne.²⁶

Die Bildung von Wohneigentum ist in der Regel Haushalten vorbehalten, die aufgrund eines hinreichend hohen Einkommens und/oder Vermögens mit einem Eigenanteil die Voraussetzungen für Annuitätendarlehen der Banken erfüllen. Gegenüber Mieter*innen profitieren Haushalte im selbst genutzten Eigentum von ausgesprochen niedrigen Wohnkosten, sobald die Tilgung der Kredite abgeschlossen ist. Wohneigentum kann somit insbesondere im Alter ein Baustein zur wirtschaftlichen Absicherung sein, wenn das Einkommen nach Renteneintritt sinkt.

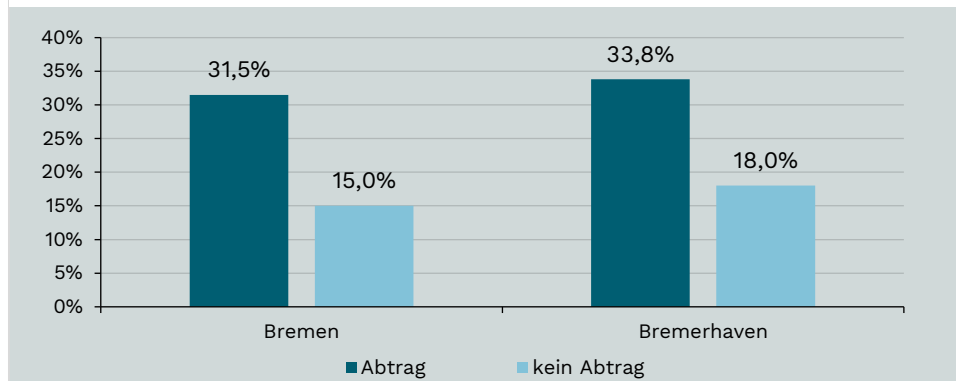
Abbildung 33 zeigt, wie deutlich dieser Effekt zur Buche schlägt. Haushalte im selbst genutzten Eigentum sind in Bremen und Bremerhaven durch warme Wohnkosten mit um die 30 Prozent in ähnlicher Weise belastet wie Mieter*innen (siehe Abbildung 13 in Abschnitt 3.2). Dies ist durchaus auch strukturell bedingt, da kreditgebende Banken die Höhe der Raten für Zins und Tilgung oft an der bisherigen Miethöhe der zukünftigen Eigentümer*innen orientieren. Sobald die Tilgung des Kredits abgeschlossen ist, halbiert sich die Belastung der Haushalte allerdings und liegt nur noch bei 15 beziehungsweise 18 Prozent. Eigentumsbildung kann somit auf lange Sicht ein effizienter Weg zur Senkung der Wohnkosten sein. Zudem ist die Tilgung eines Kredits aus Sicht der Bewohner*innen anders zu bewerten als eine Mietzahlung, da nach Abzug der Zinsen die Tilgung unmittelbar auf die

²⁶ BBSR (2022).

Bildung von Vermögen (in Form von Immobilieneigentum) einzahl, während Mieten reine Konsumausgaben und somit für die Mieter*innen „verloren“ sind.

Abbildung 33

Belastung durch warme Wohnkosten von Eigentümer*innenhaushalten



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

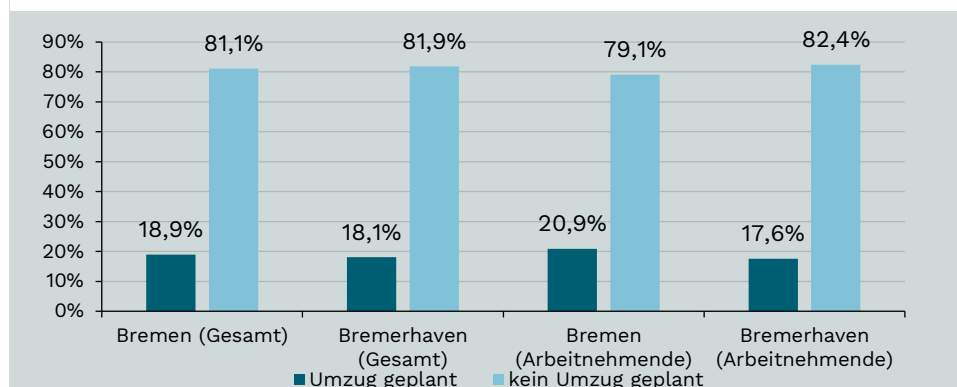
© **Arbeitnehmerkammer** Bremen

4 Sonderthema: Umzüge und Umzugsmotive

Wie schon in der Befragung aus dem Jahr 2019 wurden auch in der Mieter- und Eigentümerbefragung 2024 Fragen zum Thema Umzüge gestellt. Insbesondere geht es um die Fragestellung, ob Haushalte planen, in der näheren Zukunft umzuziehen, wohin und aus welchen Gründen.

Abbildung 34 zeigt, dass in vier von fünf Haushalten im Land Bremen aktuell kein Umzug geplant ist. Im Umkehrschluss plant in etwa 20 Prozent der Haushalte mindestens ein Haushaltsmitglied umzuziehen. Dabei gibt es keine wesentlichen Unterschiede zwischen Bremen und Bremerhaven sowie zwischen Arbeitnehmendenhaushalten und der Gesamtbevölkerung.

Abbildung 34
Haushalte, in denen mindestens ein Mitglied plant umzuziehen



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
© **Arbeitnehmerkammer Bremen**

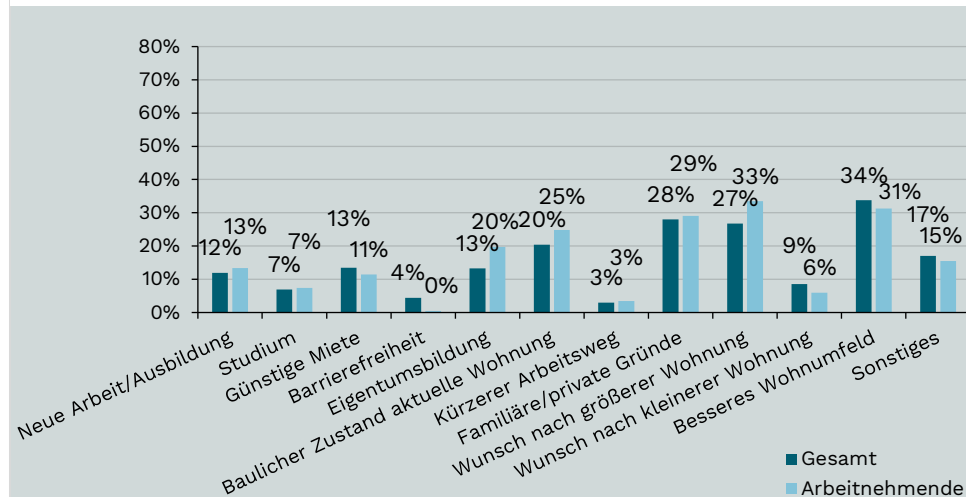
Abbildung 35 und Abbildung 36 veranschaulichen die durch umzugswillige Haushalte genannten Umzugsmotive in Bremen (Stadt) und Bremerhaven. Die Werte unterscheiden sich bezüglich der Mehrzahl der genannten Motive nicht deutlich – mit einigen Ausnahmen. Auch bei den Umzugsmotiven gibt es keine wesentlichen Unterschiede zwischen Arbeitnehmenden und der Gesamtbevölkerung. In der Stadt Bremen ist mit einem Drittel der Nennungen das am häufigsten genannte Umzugsmotiv (Gesamtwert) der Wunsch nach einem besseren Wohnumfeld – ein mehr als deutlicher Hinweis auf die Notwendigkeit, sich bezüglich der Wohnungsmärkte nicht nur dem bloßen Wohnungsbau, sondern besonders auch der Wohnumfeldverbesserung zu widmen. Ähnlich häufig genannt wurden private und familiäre Gründe sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung. Eine neue Arbeit oder Ausbildungsstätte wurde nur von jedem zehnten Haushalt genannt. Etwas häufiger als die Gesamtheit nannten Arbeitnehmendenhaushalte die Eigentumsbildung sowie den Wunsch nach einer größeren Wohnung. Beides sind Motive, die eine gewisse Zahlungskraft voraussetzen.

Bei den Werten für Bremerhaven fällt auf, dass deutlich häufiger als in Bremen der Wunsch nach einem besseren Wohnumfeld als Umzugsmotiv genannt wird. Über die Hälfte der umzugswilligen Haushalte in der Seestadt nannte dies als Begründung. Unter den Arbeitnehmendenhaushalten sind sogar mehr als 70 Prozent. Auffällig ist zudem, dass die Bildung von Wohneigentum in Bremerhaven offenbar kaum eine Rolle spielt. Da es sehr wohl einen nennenswerten Anteil an Wohneigentümer*innen in Bremerhaven gibt, scheint dies darauf hinzudeuten, dass es im Gegensatz zu Bremen kaum eine Mobilität von Mieter*innenhaushalten hin zum Eigentum gibt. Einerseits ist das Wohnen zur Miete in Bremerhaven ausgesprochen günstig, sodass kaum ein ökonomischer Anreiz zum Wechsel ins Eigentum besteht. Andererseits bezieht ein sehr großer Teil der zur Miete

wohnenden Haushalte Bremerhavens geringe Einkommen. Der Erwerb von Wohneigentum ist für diese Menschen nicht leistbar und wird somit wahrscheinlich auch nicht in Betracht gezogen.

Abbildung 35

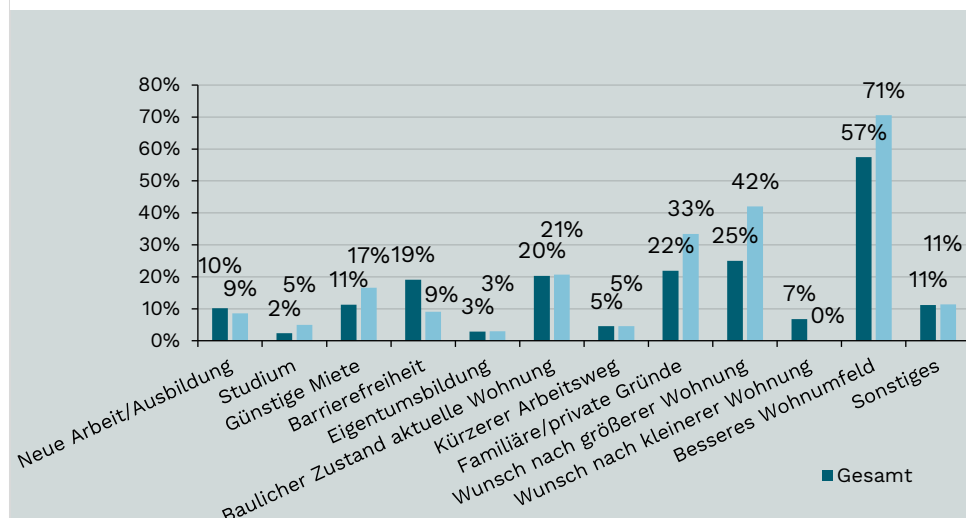
Umzugsmotive umzugswilliger Haushalte
Stadt Bremen, Mehrfachnennung möglich



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
© **Arbeitnehmerkammer Bremen**

Abbildung 36

Umzugsmotive umzugswilliger Haushalte
Stadt Bremerhaven, Mehrfachnennung möglich

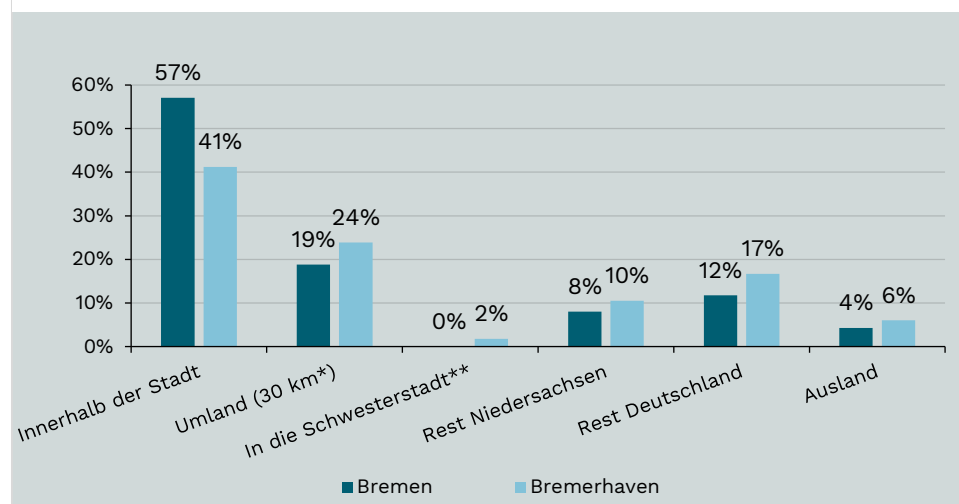


Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
© **Arbeitnehmerkammer Bremen**

Abbildung 37 ist zu entnehmen, wohin die Menschen ziehen möchten. Auffallend ist, dass in Bremen deutlich häufiger ein innerstädtischer Umzug angestrebt wird als in Bremerhaven. In Bremerhaven ist im Gegensatz dazu häufiger der Umzug ins Umland oder ganz aus der Region hinaus geplant. Umzüge zwischen Bremen und Bremerhaven werden insgesamt von fast keinem befragten Haushalt angestrebt. Insgesamt gibt aber die Mehrzahl in beiden Städten an, im näheren regionalen Kontext

bleiben zu wollen. Zählt man die Werte für innerstädtische Umzüge und jene ins Umland zusammen, so ergibt sich ein Wert von 76 Prozent in Bremen und 65 Prozent in Bremerhaven. Umzüge innerhalb der Stadt und solche ins Umland stehen in der Regel nicht mit einem Arbeitsplatzwechsel im Zusammenhang, sondern deuten vielmehr auf eine lokale Bindung hin. Durch solche Umzüge gehen keine dringend benötigten Fachkräfte verloren.

Abbildung 37
Umzugsziele umzugswilliger Haushalte



* Die zu diesem Bereich zählenden Gemeinden wurden im Fragebogen aufgelistet.

** Von Bremen nach Bremerhaven oder umgekehrt.

Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024

© Arbeitnehmerkammer Bremen

5 Sonderthema: Zufriedenheit in den Stadtteilen

Analog zur Befragung aus dem Jahr 2019 wurde auch in der Mieter- und Eigentümerbefragung 2024 nach der Zufriedenheit in den Stadtteilen bezüglich verschiedener Aspekte gefragt. Die insgesamt zehn abgefragten Aspekte lassen sich drei übergeordneten Themenbereichen zuweisen. Im Einzelnen wurde die Zufriedenheit zu folgenden Aspekten abgefragt:

Themenbereich Versorgung

- Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel)
- Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche
- Freizeitangebot für Erwachsene

Themenbereich Verkehr

- Verkehrsbelastung (Lärm, Stau, Luft)
- Verfügbarkeit von Parkplätzen
- Erreichbarkeit mit Bus und Bahn

Themenbereich Ordnung und Umwelt

- Sicherheit
- Sauberkeit
- Grüne Bereiche (Natur, Parks, Gärten, ...)
- Funktionierende Nachbarschaft

In der folgenden Ergebnisdiskussion wird pro Aspekt jeweils ein Prozentwert pro Stadtteil angegeben. Dieser Wert stellt den Anteil der zufriedenen Haushalte dar, wobei Haushalte, die die Antwortkategorie „egal/keine Ahnung“ gewählt haben, unberücksichtigt bleiben. Ein Wert von zum Beispiel 30 Prozent für den Stadtteil Schwachhausen bedeutet also, dass 30 Prozent der Haushalte mit einer Meinung zu diesem Aspekt zufrieden sind. Im Umkehrschluss sind in diesem Beispiel 70 Prozent unzufrieden. Analog zum Rest der Auswertung der Mieter- und Eigentümerbefragung handelt es sich um gewichtete Werte (zur Gewichtung siehe Kapitel 3.1). Für den Bremerhavener Stadtteil Lehe sind jeweils ein Gesamtwert sowie Werte für den nordöstlichen und den südlichen Teil ausgewiesen. Als einziger Stadtteil im Land Bremen erfolgte hier eine Abfrage unterhalb der Stadtteilebene, da innerhalb des Stadtteils sozioökonomisch sehr unterschiedlich geprägte Quartiere bestehen.

5.1 Zufriedenheit mit der Versorgung im Stadtteil

Lebensmitteleinkauf

Die beiden Abbildungen 38 und 39 zeigen die Zufriedenheitswerte für den Aspekt des Lebensmitteleinkaufs. In sämtlichen Bremer Stadtteilen, für die Werte vorliegen, besteht bei der großen Mehrheit der befragten Haushalte eine grundsätzliche Zufriedenheit. Mit annähernd 99 Prozent Zufriedenheit findet sich der beste Wert in Findorff, gefolgt von der Östlichen Vorstadt mit etwa 98 Prozent. Den niedrigsten Wert hat Oberneuland mit knapp 84 Prozent. Grundsätzlich besteht offenbar eine gute Versorgungslage im gesamten Stadtgebiet.

Auch in Bremerhaven finden sich für fast alle Stadtteile gute Werte. Im Stadtteil Schiffdorferdamm liegt die Zufriedenheit bei 100 Prozent. Einziger Stadtteil mit einer deutlich geringeren

Zufriedenheitswert ist Surheide mit 43 Prozent. Da die Fragestellung sich explizit auf die Versorgung innerhalb des Stadtteils bezieht, spiegelt sich hier der Fakt wider, dass es in Surheide aktuell keinen Supermarkt gibt. Allerdings wird die Versorgung dieses sehr kleinen Stadtteils über Märkte in den angrenzenden Stadtteilen gewährleistet.

Abbildung 38

Zufriedenheit mit den Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) im Stadtteil (Bremen)

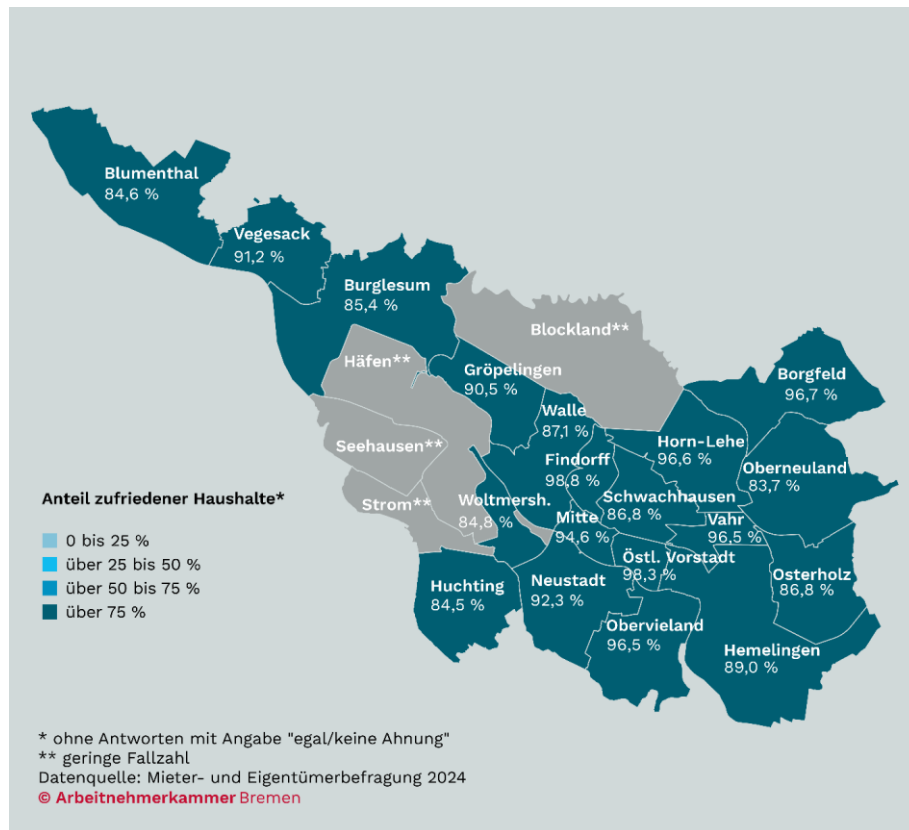
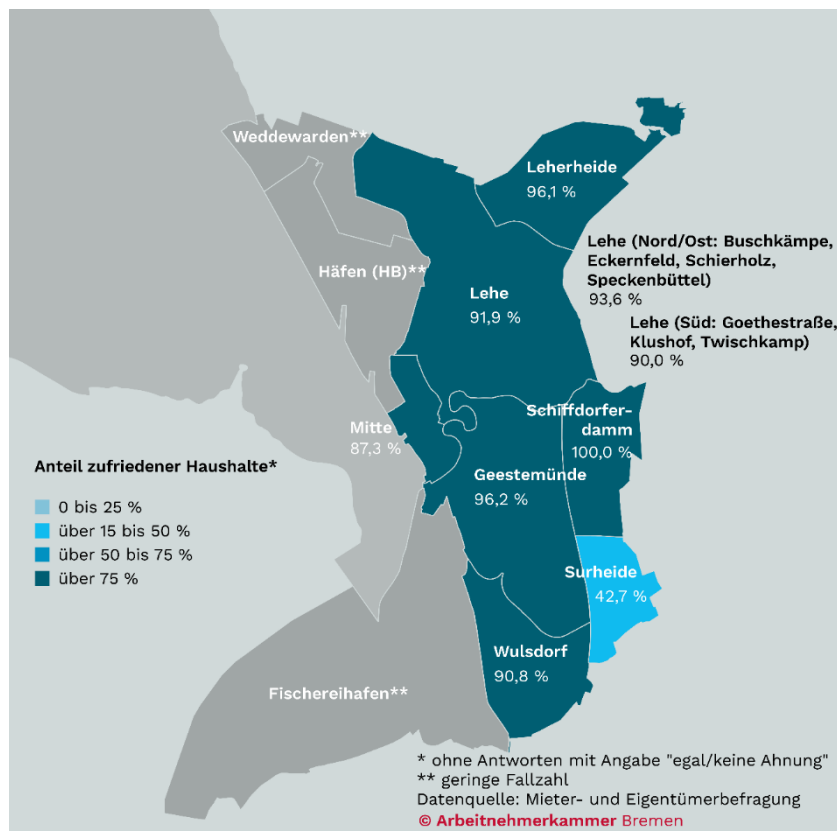


Abbildung 39

Zufriedenheit mit den Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) im Stadtteil (Bremerhaven)



Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche

Deutlich differenzierter stellt sich die Bewertung des Freizeitangebots für Kinder und Jugendliche dar. Sowohl in Bremen (Abbildung 40) als auch Bremerhaven (Abbildung 41) fällt auf, dass ökonomisch bessergestellte Stadtteile eine höhere Zufriedenheit aufweisen als solche mit niedrigerem ökonomischen Status. Zudem sind die Werte in Bremen insgesamt besser als in Bremerhaven. Der höchste Zufriedenheitswert findet sich in Borgfeld, der niedrigste in Bremerhaven-Mitte. Tatsächlich haben ausgerechnet diejenigen Stadtteile die niedrigsten Zufriedenheitswerte, die den höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen haben. Die schlechten Werte spiegeln somit ein handfestes Gerechtigkeitsproblem wider. Gleichzeitig finden sich in diesen Stadtteilen häufig zu wenige Kitaplätze. Ein ausreichendes Angebot an öffentlichen und kostenfreien Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche ist gerade in ärmeren Stadtteilen wichtig, da junge Menschen so gut aufgefangen werden. Kommerzielle Angebote sind für viele ärmere Familien nicht leistbar. Entsprechend ist hier die öffentliche Hand gefragt, gerechtere Teilhabechancen in den Quartieren auch für Kinder und Jugendliche in ganz Bremen zu erreichen.

Abbildung 40

Zufriedenheit mit dem Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche im Stadtteil (Bremen)

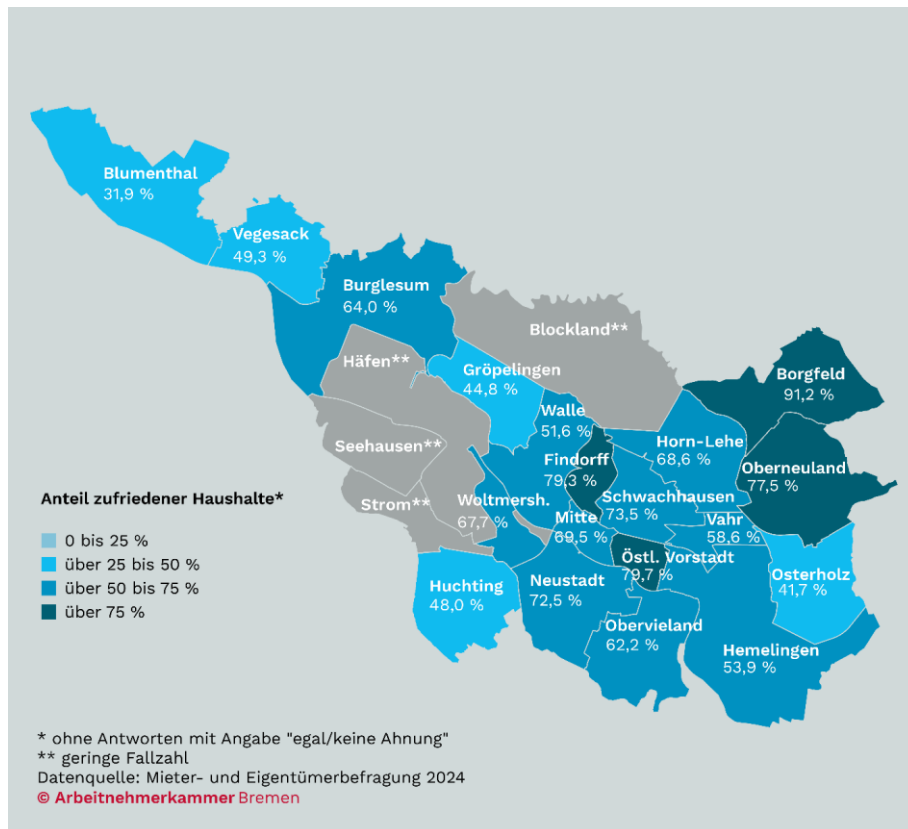
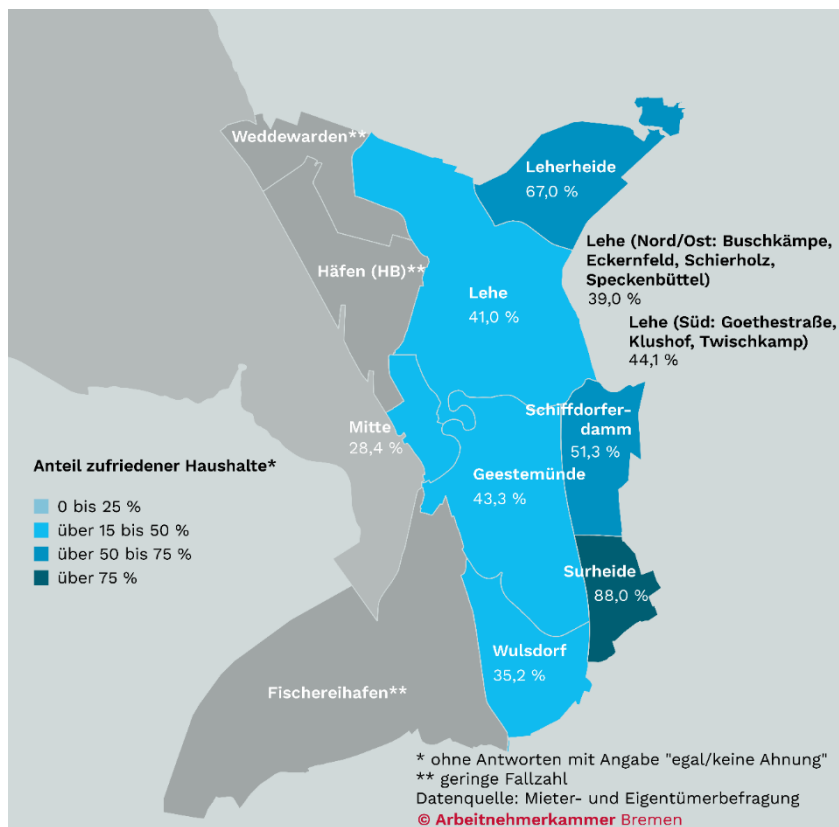


Abbildung 41

Zufriedenheit mit dem Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche im Stadtteil (Bremerhaven)



Freizeitangebot für Erwachsene

In der Stadt Bremen zeigt sich bei der Bewertung des Freizeitangebots für Erwachsene ein klares Gefälle zwischen Zentrum und Peripherie. Sehr hohe Werte von über 75 Prozent finden sich in Bremen-Mitte, der Östlichen Vorstadt sowie der Neustadt. Diese Stadtteile zeichnen sich durch ein großes Angebot an Gastronomie und kulturellen Einrichtungen aus und nehmen diesbezüglich zentrale Versorgungsaufgaben für die gesamte Stadt und das Umland wahr. Neben diesem Zentrum-Peripherie-Muster fällt auch bei diesem Aspekt auf, dass wohlhabendere Stadtteile besser bewertet werden als weniger wohlhabende. Eine höhere Kaufkraft steht offenbar in einem direkten Zusammenhang mit einem besseren Freizeitangebot. Auch hier bedarf es also Anstrengungen, staatlich finanzierte Freizeitangebote verstärkt in ökonomisch benachteiligten Quartieren anzubieten.

In Bremerhaven besteht eine über das gesamte Stadtgebiet hinweg deutlich geringere Zufriedenheit. In der Seestadt scheint es offenbar nicht genug Angebote zu geben. Soll die Stadt in Zukunft attraktiv für Fachkräfte sein, muss hier dringend nachgebessert werden.

Abbildung 42

Zufriedenheit mit dem Freizeitangebot für Erwachsene im Stadtteil (Bremen)

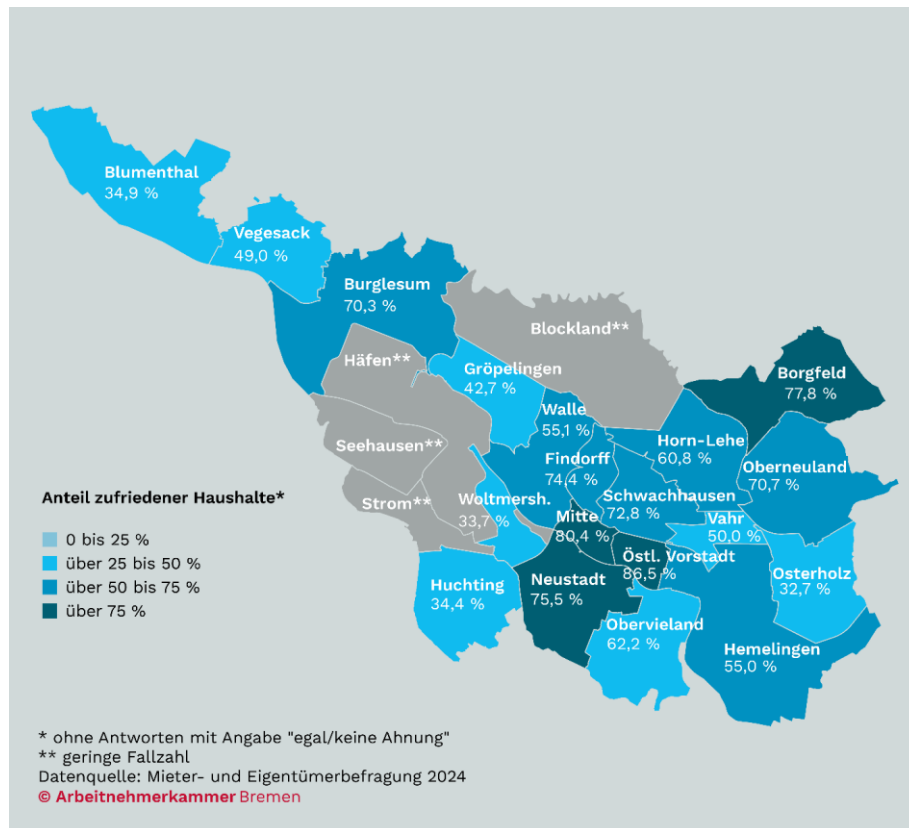
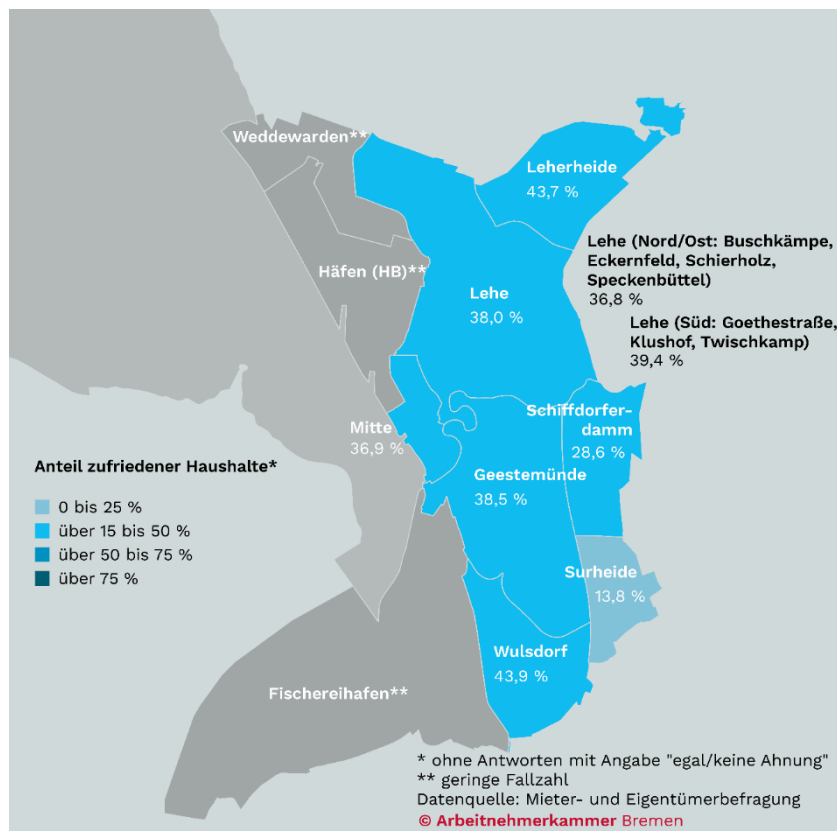


Abbildung 43

Zufriedenheit mit dem Freizeitangebot für Erwachsene im Stadtteil (Bremerhaven)



5.2 Zufriedenheit mit Verkehrsaspekten im Stadtteil

Verkehrsbelastung (Lärm, Stau, Luft)

Leistungsfähige Verkehrsinfrastrukturen sind für eine funktionierende Wirtschaft unabdingbar, haben aber häufig negative Nebeneffekte. Gerade in Wohngebieten wünschen sich Menschen möglichst wenig Lärm und Luftverschmutzung durch den Verkehr. Dies kann allerdings nicht überall im gleichen Maße garantiert werden. Die Abbildungen 44 und 45 zeigen, dass in beiden Städten eine besonders geringe Zufriedenheit im Stadtzentrum besteht. In Bremerhaven-Mitte etwa zeigt sich nur etwa ein Drittel der Haushalte zufrieden mit dem Aspekt. Als Hafenstandort hat die Seestadt die Besonderheit, dass Lastverkehre häufig auch durch die Innenstadt fahren. Ansonsten sind Innenstädte als Ziel vieler wichtiger Nutzungen immer auch Orte, die mit verschiedenen Verkehrsträgern von sehr vielen Menschen angesteuert werden. In Bremen weist mit Huchting nach Bremen-Mitte ein eher armer Stadtteil die geringste Zufriedenheit auf. Durch den Stadtteil führt mit der B75 eine der wichtigsten Zuwegungen in die Innenstadt sowie ins Gewerbegebiet Güterverkehrszentrum. Zudem ist der Stadtteil direkt durch den angrenzenden Bremer Flughafen beeinträchtigt. Tatsächlich sind Menschen mit geringen Einkommen häufiger von Verkehrsbelastungen und anderen Umweltfolgen wie Hitze betroffen als andere.²⁷

²⁷ Schwarzer (2025).

Abbildung 44

Zufriedenheit mit der Verkehrsbelastung im Stadtteil (Bremen)

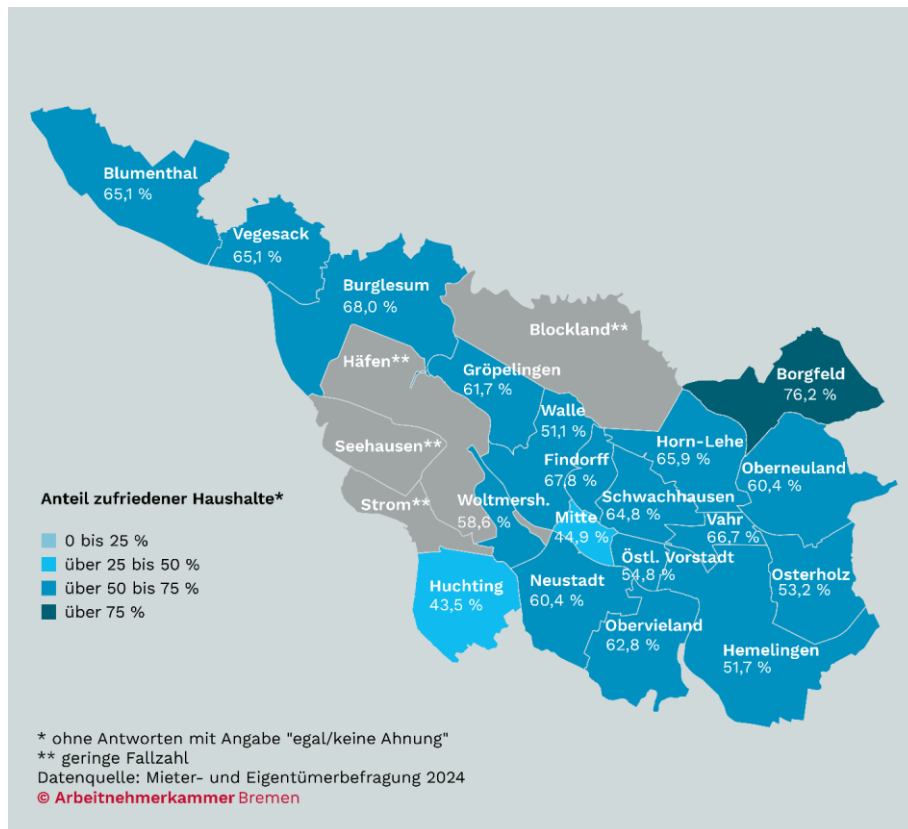
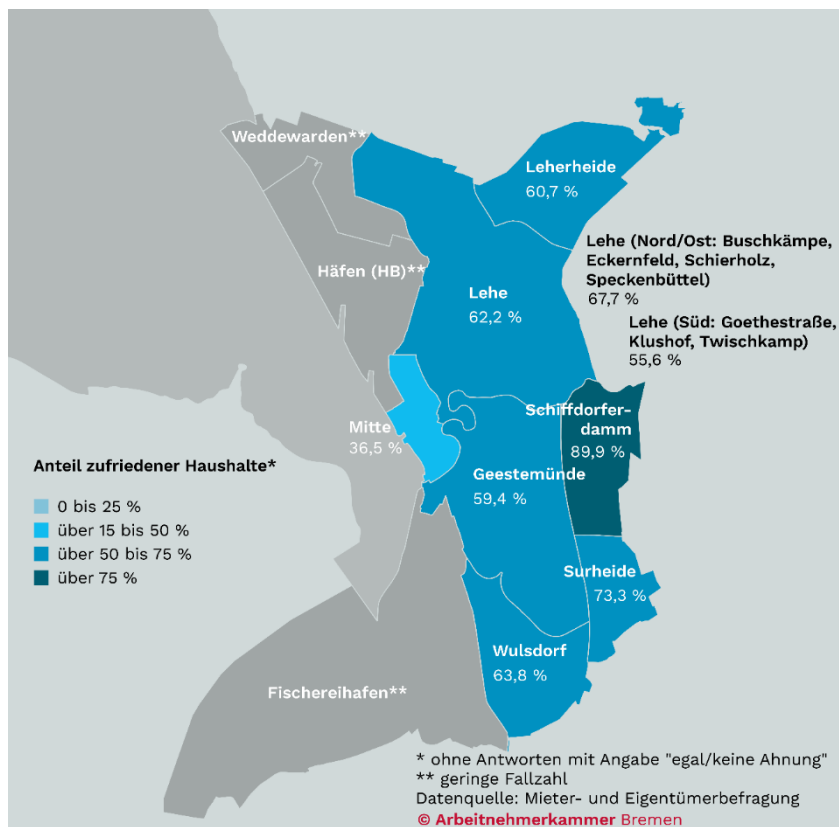


Abbildung 45

Zufriedenheit mit der Verkehrsbelastung im Stadtteil (Bremerhaven)



Verfügbarkeit von Parkplätzen

Die Verfügbarkeit von Parkplätzen ist in Bremen ein größeres Problem als in Bremerhaven. Stadtteile mit umfangreichen Altbaubeständen wie Findorff oder die Östliche Vorstadt sind zu großen Teilen in einer Zeit gebaut worden, als noch keine oder nur wenige Autos fuhren. Gebäude haben oft keine eigenen Stellplätze, sodass Anwohnende und Besuchende am Straßenrand parken müssen. Gleichzeitig sind gerade in diesen Quartieren viele Straßen sehr eng, sodass oft entgegen der Straßenverkehrsordnung auf dem Gehweg aufgesetzt geparkt wird. Der Parkdruck wird zudem durch externe Besuchende der Quartiere verschärft, insbesondere während Großveranstaltungen wie dem Freimarkt. Das Parken ist gerade in Stadtteilen wie Findorff und der östlichen Vorstadt zum Politikum geworden. Entsprechend zeigen die Zahlen (Abbildung 46) für diese Quartiere besonders geringe Zufriedenheitswerte von 20 bis 30 Prozent. Dem stehen sehr hohe Zufriedenheitswerte am Stadtrand gegenüber. Hier verfügen die Menschen oft über einen eigenen Stellplatz, sodass auch Besuchende ohne Probleme in Straßenraum parken können. In Borgfeld, Blumenthal und Oberneuland scheint das Parken kein großes Problem zu sein.

Auch in Bremerhaven zeigt sich dieses Muster zwischen Zentrum und Peripherie. Insgesamt ist das Parken in der Seestadt aber offenbar ein deutlich geringeres Problem als in Bremen.

Abbildung 46

Zufriedenheit mit der Verfügbarkeit von Parkplätzen im Stadtteil (Bremen)

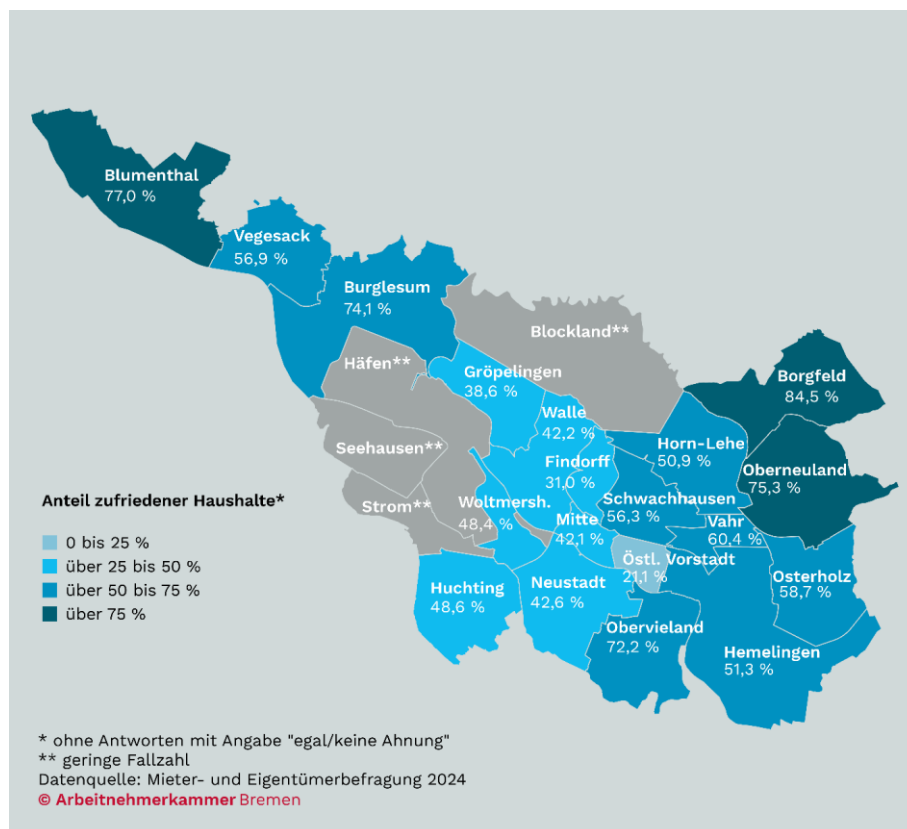
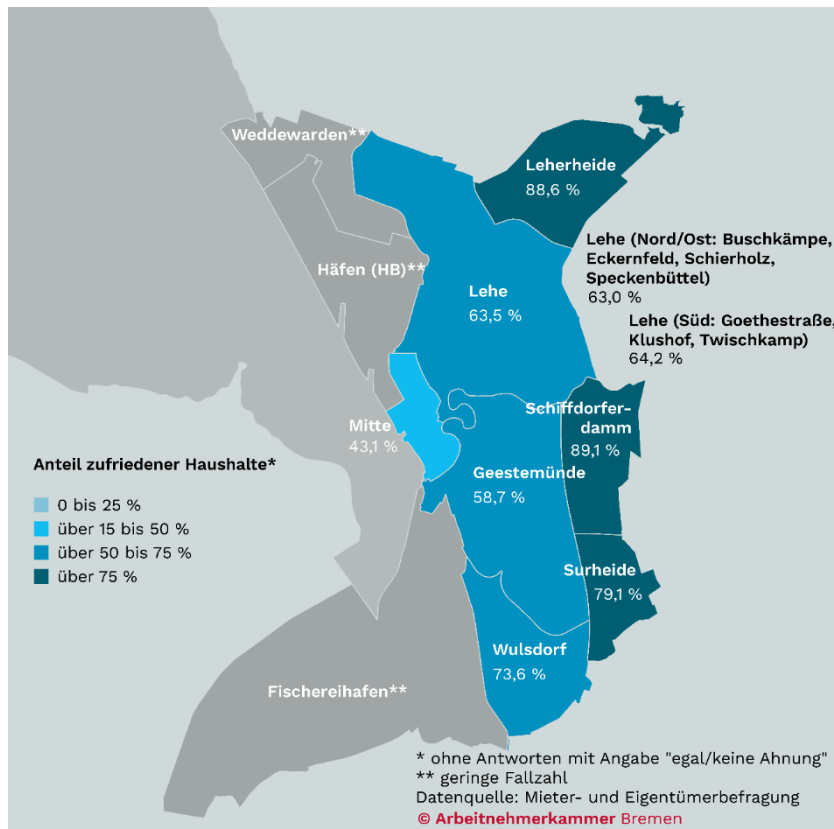


Abbildung 47

Zufriedenheit mit der Verfügbarkeit von Parkplätzen im Stadtteil (Bremerhaven)



Erreichbarkeit mit Bus und Bahn

Als Großstädte verfügen Bremen und Bremerhaven über ein dichtes Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Trotzdem wird auch im Zweistädtestaat mitunter die Erreichbarkeit einiger Stadtbereiche beklagt. So ist es für Menschen, deren Arbeitsplatz in randstädtischen Gewerbegebieten wie dem Bremer Gewerbepark Hansalinie liegt, nicht immer leicht, mit Bus und Bahn schnell und effizient zur Arbeit zu kommen.²⁸ In der Befragung wurde die Zufriedenheit mit dem ÖPNV-Angebot im Stadtteil erfragt, was von den meisten Befragten mit der Erreichbarkeit des Wohnortes und nicht des Arbeitsplatzes gleichgestellt worden dürfte. Wohnquartiere sind häufig deutlich besser angebunden als Gewerbegebiete. Entsprechend zeigen die Befragungsergebnisse für fast alle Bremer und Bremerhavener Stadtteile sehr gute Zufriedenheitswerte (Abbildung 48 und 49). Besonders hoch sind die Werte in der Östlichen Vorstadt mit fast 99 Prozent sowie in Bremerhaven-Surheide mit 100 Prozent. Als einziger Stadtteil mit einem deutlich geringeren Wert fällt Bremen-Oberneuland auf, wo nur knapp die Hälfte der Befragten angab, mit dem Nahverkehr im Stadtteil zufrieden zu sein. Zwar verfügt Oberneuland über einen eigenen S-Bahn-Anschluss, darüber hinaus gibt es aber nur zwei Buslinien, die keine direkte Anbindung an die Innenstadt bieten.

²⁸ Nischwitz/Bestenbostel (2023).

Abbildung 48

Zufriedenheit mit der ÖPNV-Erreichbarkeit im Stadtteil (Bremen)

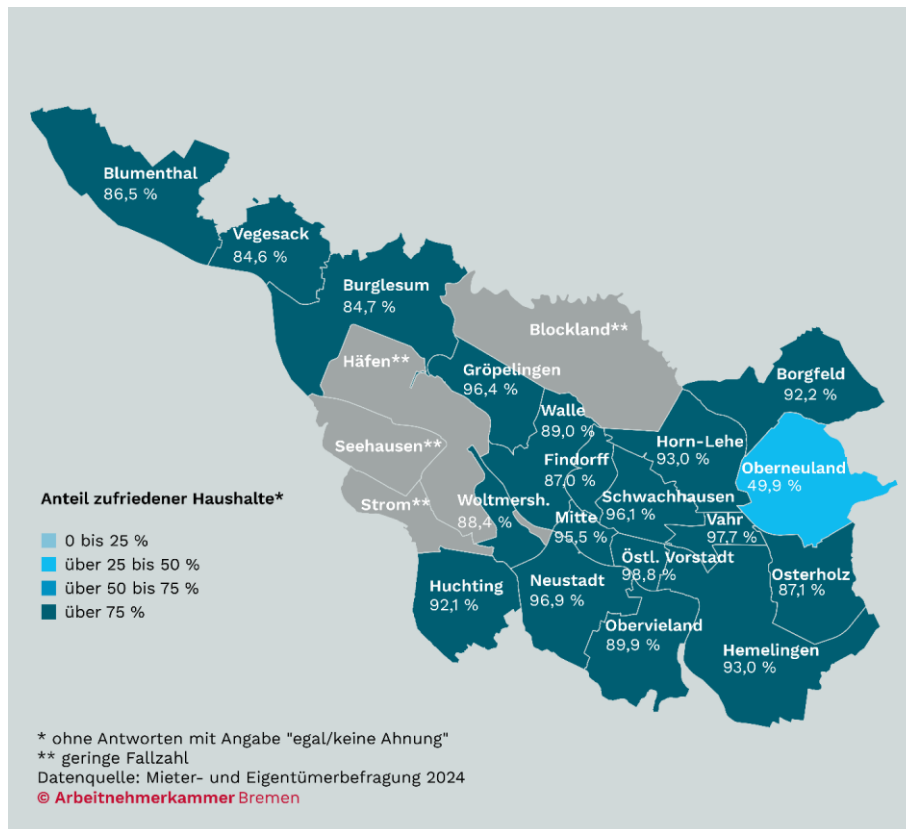
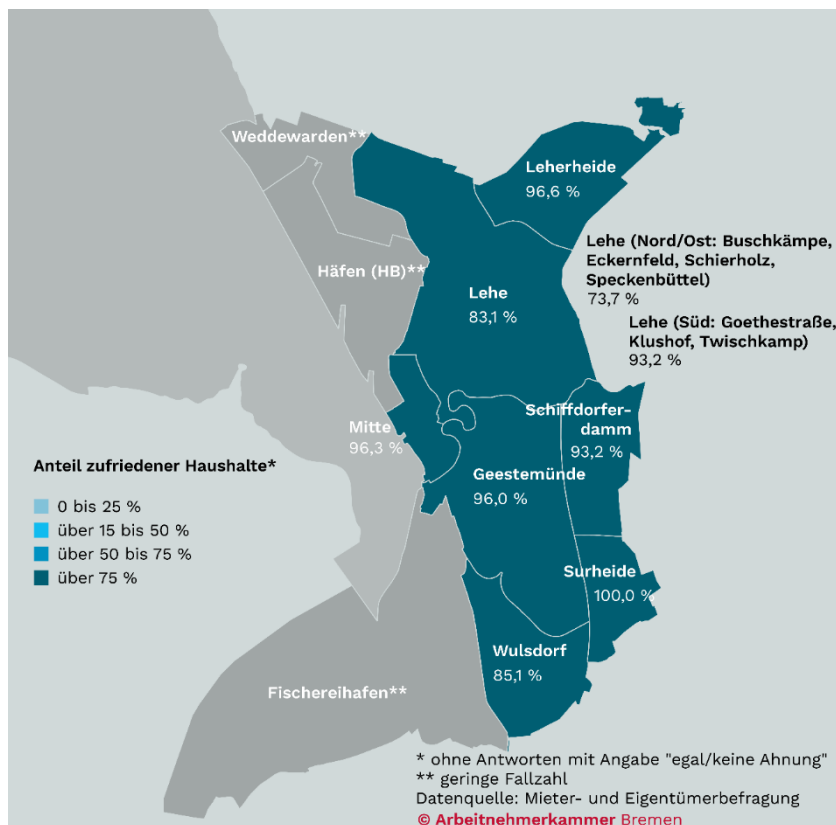


Abbildung 49

Zufriedenheit mit der ÖPNV-Erreichbarkeit im Stadtteil (Bremerhaven)



5.3 Zufriedenheit mit Ordnung und Umwelt im Stadtteil

Sicherheit

Die Zufriedenheit mit der Sicherheit im Stadtteil zeigt in beiden Städten ein klares Muster von hohen Werten in wohlhabenden und geringen Werten in weniger wohlhabenden Stadtteilen. Der nordöstliche Teil Bremens zwischen Findorff, Borgfeld und Oberneuland wird von der Mehrzahl der Befragten als „sicher“ wahrgenommen. Mehr als 80 Prozent der Befragten zeigten sich zufrieden mit diesem Aspekt. Dem stehen deutlich geringere Zufriedenheitswerte in Gröpelingen, Huchting und Walle gegenüber, wo mehr als die Hälfte nicht zufrieden ist. In Huchting ist sogar nur jede*r Vierte zufrieden. Auch in Bremerhaven zeigt sich dieses Muster. Hohen Werten in Schiffdorferdamm und Surheide steht ein sehr niedriger Wert im südlichen Lehe gegenüber, wo ebenfalls nur einer von vier Haushalten angab, mit der Sicherheit im Stadtteil zufrieden zu sein.

Abbildung 50

Zufriedenheit mit der Sicherheit im Stadtteil (Bremen)

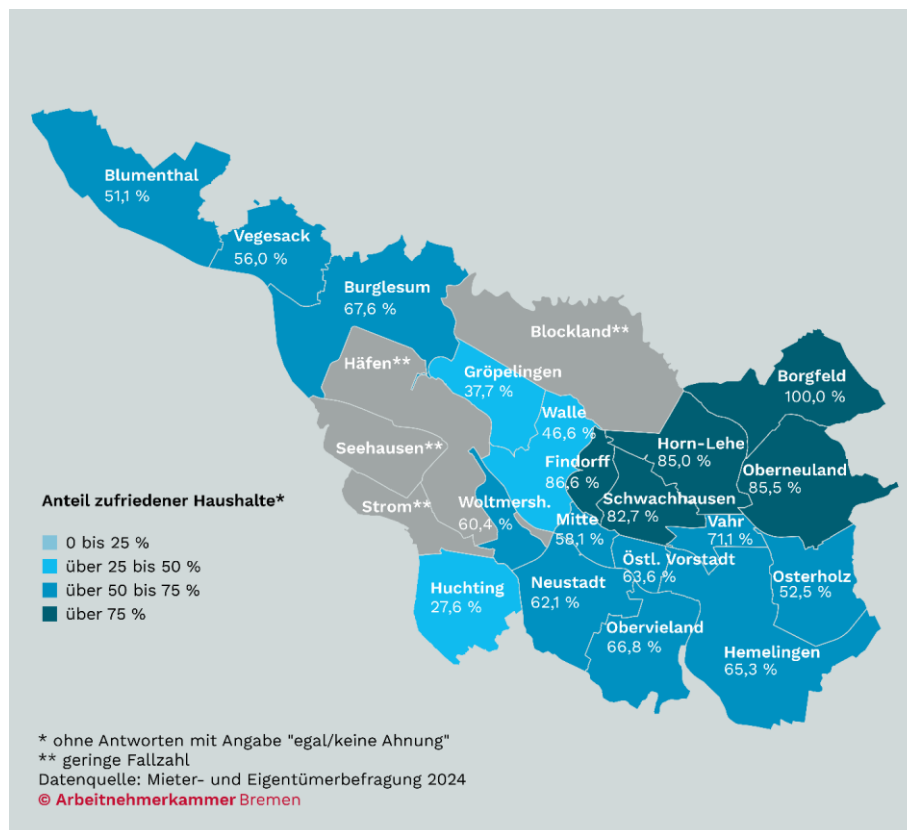
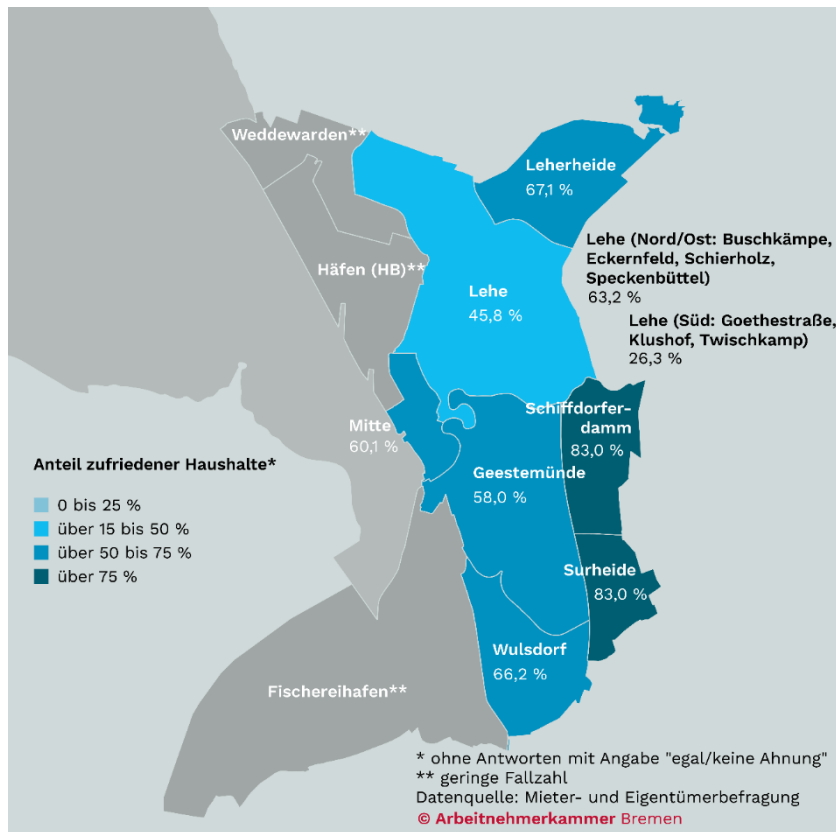


Abbildung 51

Zufriedenheit mit der Sicherheit im Stadtteil (Bremerhaven)



Sauberkeit

Ähnlich dem Thema Sicherheit zeigen sich auch beim Thema Sauberkeit deutliche Unterschiede mit hohen Zufriedenheitswerten in den wohlhabenden Bremer Stadtteilen im nordöstlichen Bereich der Stadt und niedrigen Werten in einigen der weniger wohlhabenden Quartieren. Tatsächlich sind die Gegensätze beim Sauberkeitsaspekt nochmals deutlich ausgeprägter. Während etwa in Borgfeld fast 96 Prozent der Befragten zufrieden sind, sind es in Gröpelingen nur etwa sechs Prozent! Die Vermüllung in Gröpelingen ist ein seit vielen Jahren bestehendes Problem, das bisher nicht zufriedenstellend gelöst werden konnte. Auch in Huchting mit 24 Prozent sowie dem südlichen Bremerhaven-Lehe mit 13 Prozent bescheinigen die geringen Zufriedenheitswerte ein handfestes Problem.

Abbildung 52

Zufriedenheit mit der Sauberkeit im Stadtteil (Bremen)

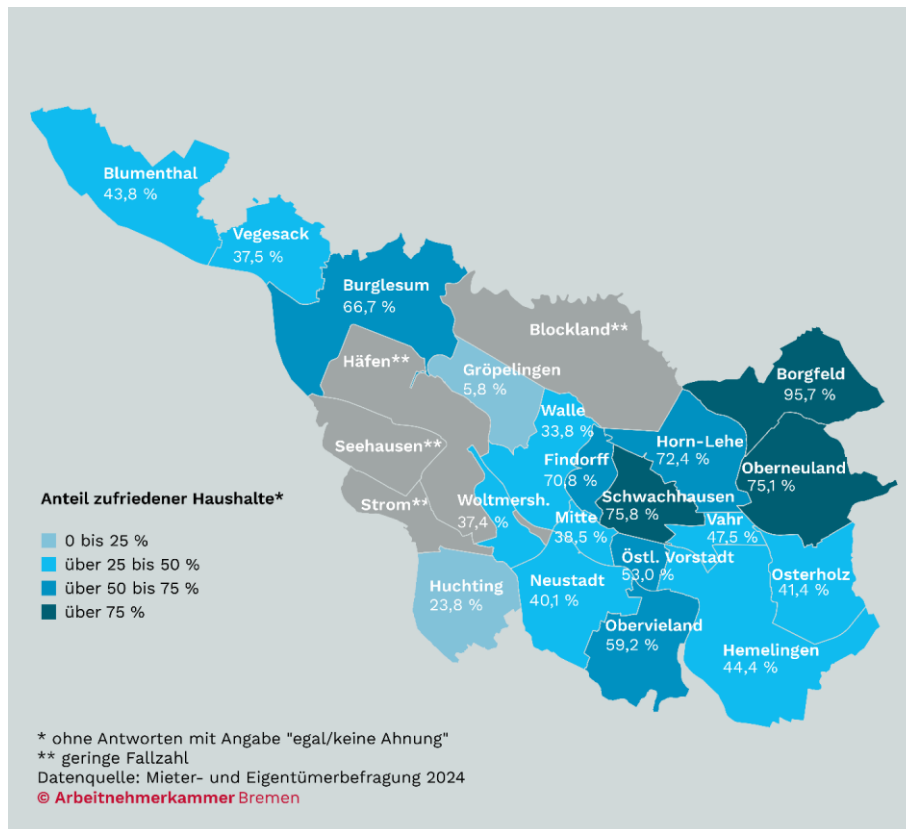
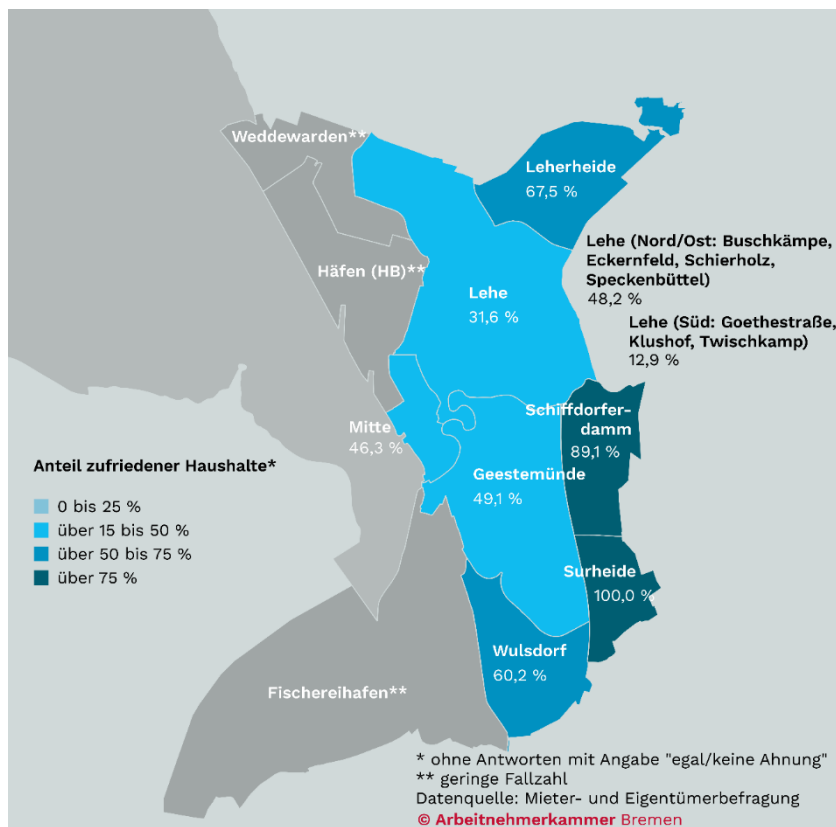


Abbildung 53

Zufriedenheit mit der Sauberkeit im Stadtteil (Bremerhaven)



Grüne Bereiche (Natur, Parks, Gärten, ...)

Die Zufriedenheit mit der Grünflächensituation ist in den meisten Stadtteilen Bremens und Bremerhavens hoch. In einer Reihe von Stadtteilen finden sich Zufriedenheitswerte über 90 Prozent, wobei keine wesentlichen Unterschiede zwischen wohlhabenderen und weniger wohlhabenden Stadtteilen bestehen. Einzig in Bremen-Walle und Bremerhaven-Mitte sind die Zufriedenheitswerte niedriger, wobei selbst hier mehr als die Hälfte der Befragten eine positive Bewertung abgegeben hat. Der Zugang zu Natur und Grünflächen scheint für nahezu alle Menschen im Land gewährleistet zu sein. Allerdings sind die Zufriedenheitswerte in Bremerhaven insgesamt etwas niedriger als in Bremen.

Abbildung 54

Zufriedenheit mit den grünen Bereichen im Stadtteil (Bremen)

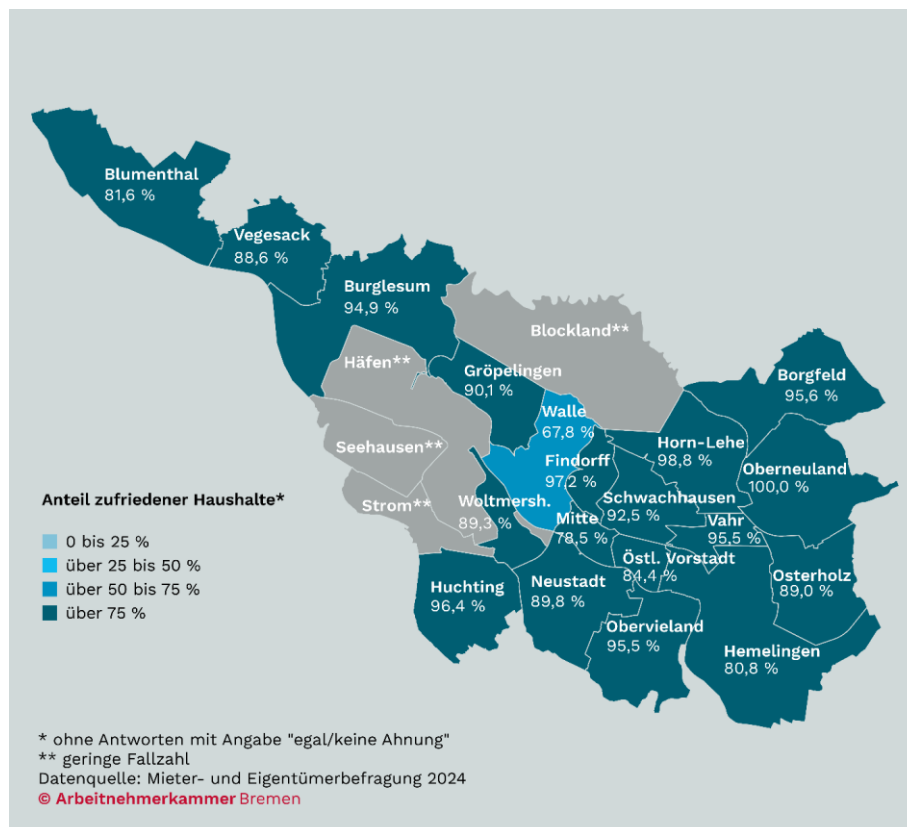
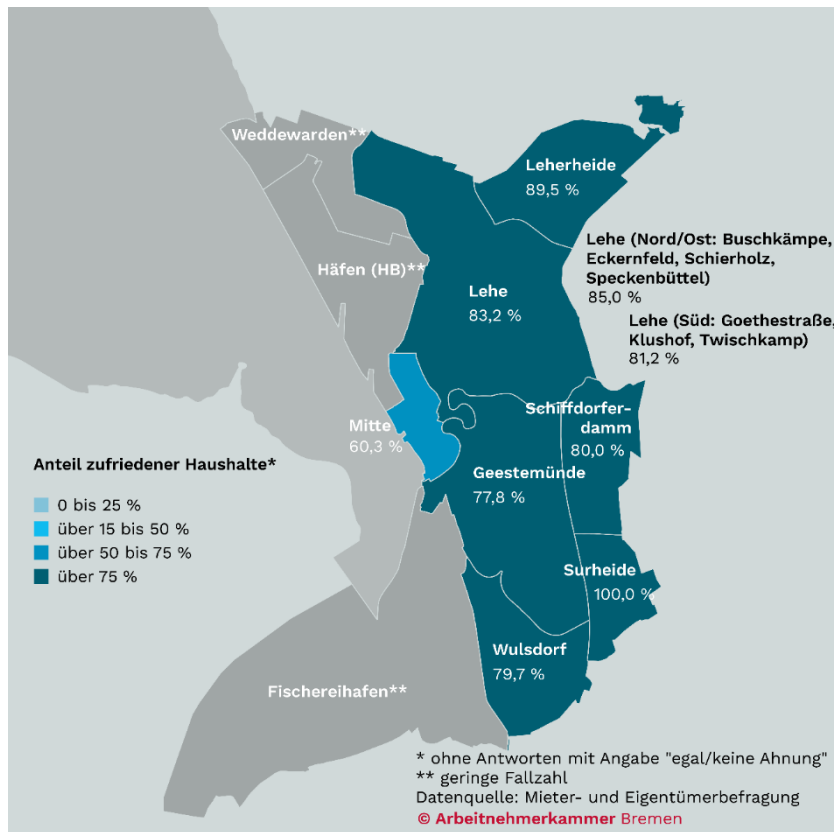


Abbildung 55

Zufriedenheit mit den grünen Bereichen im Stadtteil (Bremerhaven)



Funktionierende Nachbarschaft

Abschließend wird der Frage nachgegangen, ob die Menschen das Miteinander im Stadtteil im Sinne einer funktionierenden Nachbarschaft erleben. Insgesamt sind die Werte in allen Stadtteilen hoch, wobei dennoch ein gewisses Gefälle zwischen wohnhabenden und weniger wohlhabenden Stadtteilen zu beobachten ist. Sehr hohe Werte finden sich in Borgfeld (100 Prozent), Findorff (93 Prozent) und der Östlichen Vorstadt (91 Prozent) sowie in den beiden Bremerhavener Stadtteilen Schiffdordferdamm (100 Prozent) und Surheide (93 Prozent). Die niedrigsten Werte weisen wiederum Gröpelingen (56 Prozent) sowie das südliche Bremerhaven-Lehe (64 Prozent) auf.

Abbildung 56

Zufriedenheit mit dem Aspekt „Funktionierende Nachbarschaft“ im Stadtteil (Bremen)

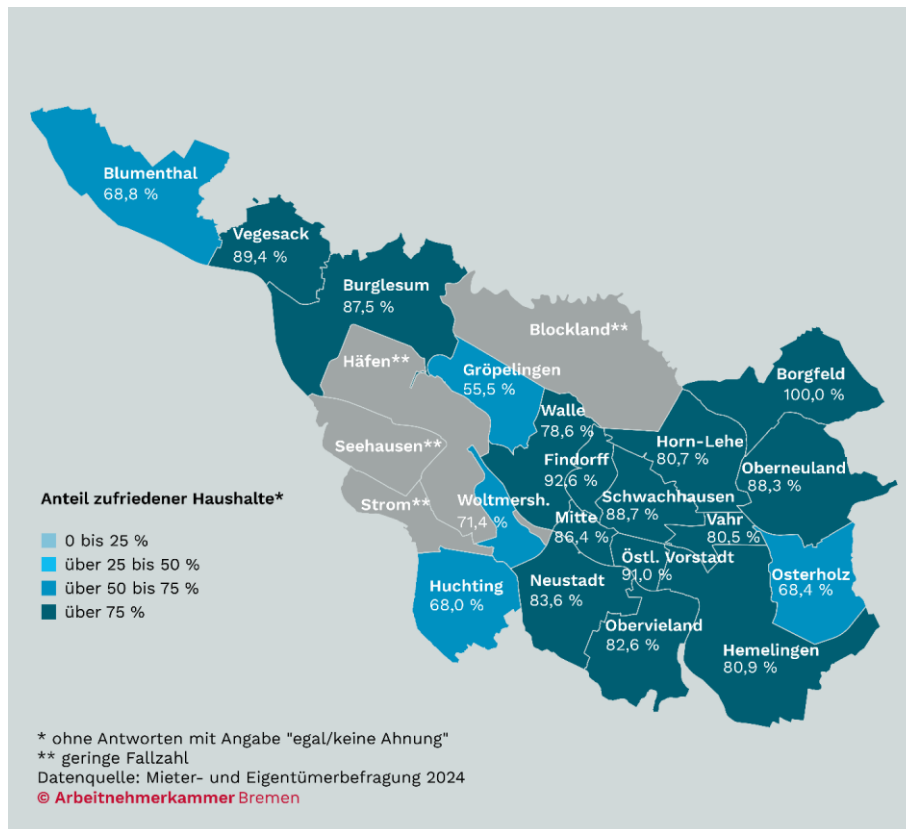
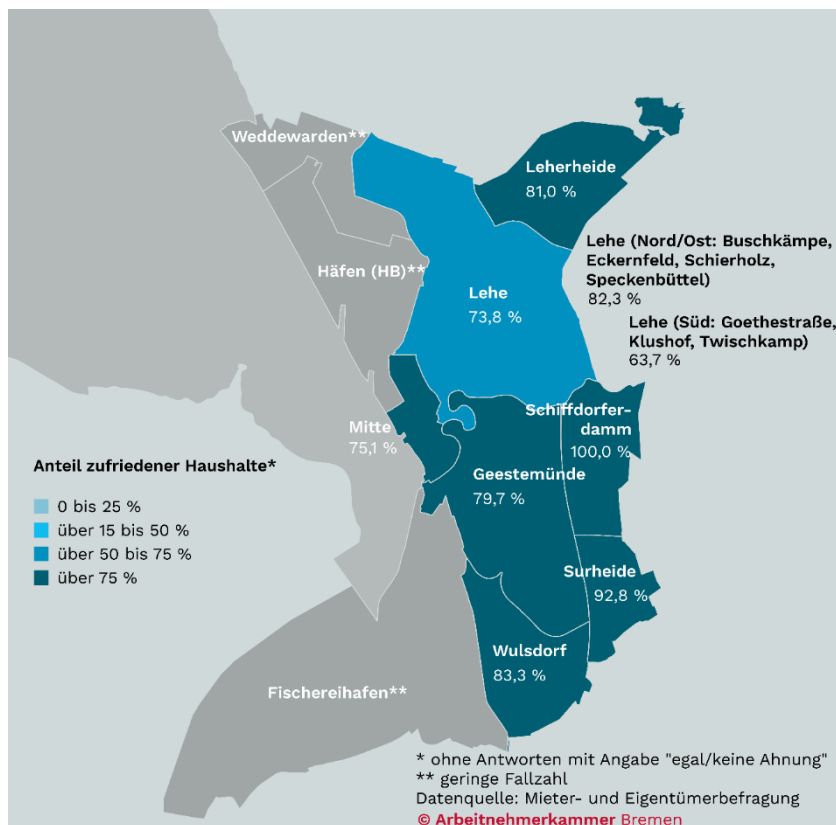


Abbildung 57

Zufriedenheit mit dem Aspekt „Funktionierende Nachbarschaft“ im Stadtteil (Bremerhaven)



6 Fazit und Handlungsempfehlungen

Wohnen ist noch immer ein zentrales soziales Thema. Die Entwicklung der Mieten hat sich von der Einwicklung der Einkommen entkoppelt. Seit Jahren fallen deutlich mehr Wohnungen aus der Sozialbindung als neue geförderte Wohnungen gebaut werden können. Gleichzeitig verteuern steigende Kosten im Bau und in der Planung sowie seit 2022 auch wieder steigende Zinsen den Wohnungsbau. Eine preisliche Entlastung auf dem Miet- und Immobilienmarkt durch Neubau ist immer schwerer realisierbar. Das gilt insbesondere für das freifinanzierte Segment. Aber auch der Bau geförderter Wohnungen gerät zunehmend unter Druck.

Zur Lösung der Wohnungsfrage müssen somit Optionen gefunden werden, die den Bau günstiger machen und gerade Menschen mit geringen Einkommen entlasten. Die Zahlen aus der Mieter- und Eigentümerbefragung belegen, dass vor allem Menschen im untersten Einkommensbereich meist zu stark durch die Kosten für Miete und Nebenkosten belastet sind. Dabei sind nicht nur Menschen im Sozialleistungsbezug betroffen, sondern auch Arbeitnehmende mit einem Einkommen im niedrigen und zum Teil auch im unteren mittleren Bereich. Auch für Auszubildende ist das Wohnen in der eigenen Wohnung häufig kaum leistbar. Mit Blick auf die Fachkräftesicherung ist es wichtig, attraktive und leistbare Angebote für Auszubildende im Land zu entwickeln.

Folgende Implikationen für die Wohnungspolitik leiten sich somit ab:

► Der geförderte Wohnungsbau muss abgesichert und langfristig weiterentwickelt werden

Es fehlt an Wohnungen. Gleichzeitig sind freifinanzierte Neubauwohnungen aufgrund hoher Kosten nur im hohen Preissegment realisierbar. Durch geförderten Wohnungsbau können hingegen Wohnungen mit einem guten baulichen Standard zu leistbaren Mieten angeboten werden. Die Bedeutung staatlicher Wohnraumförderung muss noch stärker bei allen politischen Entscheidungsträger*innen verankert werden. Der Bau geförderter Wohnungen darf in Zeiten knapper Kassen nicht unter Finanzierungsvorbehalt geraten. Der Erhalt der Förderung und die Bereitstellung ausreichender Landesmittel müssen abgesichert werden. Im Wohnraumförderprogramm waren hierfür zuletzt 9,6 Millionen Euro Landesmittel nötig. Die Förderung durch den Bund steigt 2025 gegenüber 2024 bundesweit um elf Prozent. Somit werden in den kommenden Jahren in Bremen jährlich geschätzt elf bis 15 Millionen Euro Landesmittel bereitgestellt werden müssen. Zur Absicherung des kommunalen Wohnungsbaus sollte geprüft werden, ob die Gewinne der kommunalen Unternehmen zur Schaffung und Sicherung günstigen Wohnraums zweckgebunden werden. Neben dem Bau neuer preisgebundener Wohnungen sollte auch der Ankauf von privaten Wohnungsbeständen durch kommunale Unternehmen zentraler Teil der Geschäftsstrategie werden.

Die sozialpolitischen und preisstabilisierenden positiven Effekte der Förderung unterstützen nicht nur bedürftige Menschen, sie stabilisieren auch Quartiere, sorgen für Durchmischung, halten auch die (abgesicherte) untere Mittelschicht im Stadtraum und leisten nicht zuletzt einen wichtigen Beitrag zur Attraktivierung Bremens und Bremerhavens für Fachkräfte und somit zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

Gleichzeitig ist es wichtig, die Förderbedingungen kontinuierlich anzupassen, damit der Bau geförderter Wohnungen für Wohnungsunternehmen wirtschaftlich bleibt. Insbesondere kommunale Unternehmen müssen in die Lage versetzt werden, ihrem sozialpolitischen Auftrag zur Bereitstellung leistbaren Wohnraums gerecht zu werden. Denn durch kommunale Unternehmen geschaffener Wohnraum bleibt in der Regel auch nach Auslauf der Sozialbindungen bezahlbar.

► Mehr Wohnraum für Auszubildende

Für den Bau von Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen gibt es seit 2022 im Rahmen der Wohnraumförderung mit dem Baustein „Junges Wohnen“ ein eigenes Fördersegment, das aber in Bremen bisher nur zurückhaltend genutzt wird. Während Wohnheime für Studierende eine lange Tradition haben, fehlt es gerade für Auszubildende bisher an einem spezifischen Angebot. Anders als etwa in Hamburg steht der Bau von Azubi-Wohnheimen in Bremen noch am Anfang. Aktuell entsteht am Ellener Hof ein erstes Projekt. Weiterhin ist das Thema Azubi-Wohnen im Projekt Q45 in der Bremer Bahnhofsvorstadt integriert. Der Bau von Azubi-Wohnheimen und die Idee eines „Azubiwerks“, das neben der Bereitstellung günstiger Wohnheimplätze auch eine Sozialberatung umfasst, sollte politisch in den Mittelpunkt gestellt werden – auch, um den hiesigen Arbeitsmarkt mit Fachkräften zu versorgen und den Wirtschaftsstandort zu stärken. Daher sollten auch kommunale Wohnungsunternehmen verstärkt für den Bau von Azubi-Wohnheimen sensibilisiert werden. Das Azubiwerk Bremen sollte nach dem Vorbild des AzubiWerk München weiterentwickelt werden. Insbesondere sollten zukünftig Rahmenbedingungen geschaffen werden, um auch minderjährige Auszubildende aufnehmen zu können. Besonders die SGB-VIII-konforme Bereitstellung einer 24-Stunden-Betreuung ist hierfür notwendig.

In bestimmten Branchen, wie dem Pflegesektor, ist die Versorgung mit Wohnraum für die Auszubildenden ein besonders gewichtiges und schwieriges Thema. Dies zeigen Erfahrungen im Rahmen des aktuell laufenden Beratungsprojekts „Pflegeausbildung – bleib dran“. Aber auch in vielen anderen Berufsfeldern ist das Thema Wohnen für Auszubildende ein Problem. Insgesamt müssen hier mehr innovative und kreative Wege bei der Versorgung mit Wohnraum gegangen werden. So könnten auch Betriebe stärker in die Finanzierung von vergünstigtem Wohnraum einbezogen werden und Belegrechte für „ihre“ Azubis erwerben. Für Pflegeschüler*innen muss ein Wohnheim entstehen. Dieses sollte vorzugsweise in der Nähe wichtiger Ausbildungsstätten gebaut werden. Hier wäre das neue Hulsberg-Viertel auf dem ehemaligen Gelände des Klinikum Mitte ein günstiger Standort.

► Eine Strategie für die Reduzierung von Bau- und Planungskosten

Der Wohnungsbau ist in Deutschland zu teuer. In Hamburg wurde Anfang 2025 mit dem sogenannten Hamburg-Standard eine Strategie vorgestellt, mit der durch die Reduzierung von Bauvorschriften sowie durch die Vereinfachung, Flexibilisierung und Digitalisierung der Planung Wohnungen schneller und günstiger gebaut werden können. Auch für Bremen braucht es eine solche Strategie. Ein erster Schritt in die richtige Richtung wurde mit der Einrichtung der Bremer Senatskommission Wohnungsbau getan. Diese hat sich das Ziel gesetzt, Bauvorschriften und Standards auf den Prüfstand zu stellen und Planungsprozesse zu beschleunigen. Wichtig ist, dass vor allem für den geförderten Wohnungsbau die Rahmenbedingungen verbessert werden. Gleichzeitig muss aber eine Reduzierung der Standards mit Augenmaß erfolgen. Maßnahmen zur Energieeffizienz entlasten langfristig Mieter*innen. Zudem bilden Klimastandards die Grundlage dafür, dass Bremen und Bremerhaven auch in Zukunft lebenswert bleiben. Die Ziele der Energieeffizienz und der Klimaanpassung sind somit neben der Leistbarkeit des Wohnens wichtig. Ob diese aber im Rahmen der aktuellen Regelungen erreicht werden müssen, oder ob es Wege gibt, dies günstiger und flexibler zu erlangen, muss im Rahmen der Senatskommission geklärt werden. Unstrittig ist, dass zur Reduzierung der Kosten und Beschleunigung des Bauens Vereinfachungen notwendig sind. Der sogenannte Bremer Weg nach Vorbild des Hamburg-Standards ist der richtige Schritt. Zudem können auch neue Planungsinstrumente wie der Gebäudetyp E Möglichkeiten eröffnen. Sobald die rechtliche Grundlage geschaffen ist, sollte dieser neue Gebäudetyp in Bremen offensiv genutzt werden.

► Sicherung leistbaren Wohnraums durch kommunale Unternehmen und Stabilisierung von Quartieren

Neben dem Neubau ist es wichtig, dass auch im Bestand die Sicherung bezahlbaren Wohnraums gewährleistet ist. Zusätzlich sind in bestimmten Fällen privatwirtschaftliche Akteur*innen nicht in der Lage oder nicht willens, in günstig vermietete Bestände zu investieren. Die Gewoba hat etwa in der Vergangenheit in der Lüssumer Heide große Bestände gekauft und seitdem saniert. Anfang 2025 wurden in Blumenthal seitens der Stadt Bestände in der George-Albrecht-Straße gekauft. In Bremerhaven engagieren sich kommunale und private Akteur*innen gemeinsam in der Stabilisierung des Goethequartiers. Der strategische Ankauf solcher Wohnungsbestände – unter der Voraussetzung vertretbarer Kosten – muss auch in Zukunft verfolgt werden. So können Stadtteile stabilisiert und bezahlbares Wohnen zu würdigen Bedingungen garantiert werden. Ein gutes Bestandsmanagement kann einen wertvollen Beitrag leisten, um einige der Probleme bestimmter Stadtteile zu adressieren. Erfahrungen wie in der Lüssumer Heide zeigen, dass eine verantwortungsvolle Hausverwaltung durch kommunale Unternehmen bereits sehr viel erreichen kann. Ein Bestandsmanagement muss aber auch immer die Pflege und das Management des Wohnumfelds und quartiersbezogener Angebote beinhalten. Dies muss gerade bei kommunalen Unternehmen noch stärker in den Fokus genommen werden. Die Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung zeigen etwa große Diskrepanzen bei der Zufriedenheit in den Stadtteilen bezüglich der Sauberkeit. Gleichzeitig sind gerade in armen Stadtteilen mit vielen Kindern die Menschen weniger zufrieden mit dem Freizeitangebot für Minderjährige. Stadt und kommunale Unternehmen stehen hier gemeinsam in der Pflicht, kostenfreie Angebote zu schaffen, um jungen Menschen in der gesamten Stadt gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Im Rahmen der Betätigung der Ortsbeiräte sollte das Instrument der Stadtteilkonferenzen aufgegriffen werden, um die Problemlagen aus den Stadtteilen heraus zu diskutieren und Lösungen zu erarbeiten. Insbesondere Stadtteile mit komplexen Herausforderungen wie Gröpelingen, Huchting oder Blumenthal könnten hiervon profitieren.

► Erschließung und Sicherung von Bauflächen

Für den Bau neuer Wohnungen sind Flächen nötig. Während in der Vergangenheit etwa in der Überseestadt große Areale beplant werden konnten, sind mittlerweile kaum noch große Entwicklungsflächen vorhanden. Die beiden Städte und die kommunalen Unternehmen müssen daher eine Strategie zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsflächen erarbeiten. Andere Städte sind hier bereits weiter. Prominentestes Beispiel ist die Stadt Ulm, die seit Jahrzehnten eine Strategie der Flächenakquise betreibt. Wichtig ist, dass auch Flächen in sozioökonomisch bessergestellten Quartieren für das geförderte Segment erschlossen werden, um die Lasten räumlich und gesellschaftlich gerecht zu verteilen. Denn in der Vergangenheit sind gerade in wohlhabenden Bestandsquartieren wie Schwachhausen kaum geförderte Wohnungen entstanden. Neuere Entwicklungen weisen in die richtige Richtung. In Bremen wurde jüngst für das Gebiet des Wohnparks Oberneuland eine gemeinsame Absichtserklärung durch kommunale und private Akteur*innen unterzeichnet. Damit auch langfristig ausreichend Flächen für den sozialen Wohnungsbau in allen Teilen der Stadt erschlossen werden können, sollten die Erfahrungen aus diesem Modellprojekt in eine umfassende Strategie der Flächenakquise überführt werden. Wichtig ist dabei, dass bei Neubauprojekten die infrastrukturelle Versorgung von Beginn an mitgedacht wird.

► Mietenentwicklung begrenzen

Das privatwirtschaftliche Segment auf dem Mietmarkt wird bei Bestandsmieten durch die Kappungsgrenze und bei Neuvertragsmieten durch die Mietpreisbremse reguliert. Mit dem Mietspiegel wird zudem die ortsübliche Vergleichsmiete definiert. Erfahrungen zeigen aber, dass es mitunter an der Durchsetzung der Instrumente hapert und Vermietende diese häufig missachten, ohne

groß Sorge haben zu müssen, verklagt zu werden.²⁹ Bisher muss bei Verstößen die Initiative von den Mietenden ausgehen. Hier müssen die Gesetze nachgebessert werden. Mieterhöhungen müssen zwingend und im Vorfeld durch die Vermietenden transparent gemacht und begründet werden. Zudem bedarf es Anpassungen bezüglich der Ausnahmeregelungen. Möblierte Vermietungen sowie Staffel- und Indexmieten müssen vollumfänglich unter die Regelung fallen. Die Stichtagsregelung, ab wann Wohnungen im Sinne der Mietpreisbremse als Neubau gelten, muss dynamisiert werden.

► Wohngeld stärken

Das Wohngeld wurde 2023 mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz deutlich erhöht und einem größeren Personenkreis zugänglich gemacht. Allerdings nehmen nicht alle berechtigten Haushalte die Leistung in Anspruch. In Bremen gab es Anfang 2023 kurzzeitig eine Informationskampagne zum Wohngeld. Diese sollte wieder aufgenommen und langfristig abgesichert werden. Gleichzeitig ist es aber wichtig, dass der erneute aktuelle Antragsstau von mehreren Monaten abgebaut wird und Maßnahmen ergriffen werden, damit diese Verzögerungen zukünftig ausbleiben. Ereignisse wie die im Rahmen der Gesetzgebung regelmäßig erfolgende Dynamisierung der Bezüge dürfen zu keinen Verzögerungen führen. Die zuständige Behörde muss dafür Sorge tragen, dass dies in Zukunft routiniert vonstattengeht. Die Umsetzung sollte eigentlich routiniert durch die Behörden umsetzbar und langfristig planbar sein, ohne dass es zu Verzögerungen im Alltagsgeschäft kommt. Die Auszahlung des Wohngelds ohne Verzögerungen muss als oberstes Ziel der Wohngeldstelle garantiert sein. Darüber hinaus muss die Gesetzeslage im SGB II angepasst werden. Nachträglich ausgezahlte Wohngeldbezüge müssen vom Zuflussprinzip ausgenommen und stattdessen für diejenigen Monate verbucht werden, für die sie ursprünglich erfolgt sind. So kann der Einbehalt nachträglich ausgezahlten Wohngelds durch das Jobcenter vermieden werden.

²⁹ Michelsen (2024).

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022.
- Bremische Bürgerschaft (2025): Entwicklung und Förderung von Sozialwohnungen und genossenschaftlichem Wohnen im Land Bremen. Große Anfrage der Fraktion der SPD, Bündnis 90/Die Grünen und DIE LINKE vom 30.10.2024. Mitteilung des Senats vom 14.01.2025. Drucksache 21/952 (zu Drs. 21/827).
- DGB Bremen – Deutscher Gewerkschaftsbund (2025): Damit Wohnen nicht unbezahlbar wird. DGB Bremen fordert sechsjährigen Mietenstopp. Pressemitteilung vom 23. Mai 2025.
- DStGB – Deutscher Städte- und Gemeindebund (2022): Bezahlbares Wohnen und Bauen. Bauland mobilisieren – Ländliche Räume stärken. Position 17.02.2022.
- Ebel, T.; Paffrath, T. (2024): Mietmarkterhebung für Bremen und Bremerhaven. Immobilienpreisdatenauswertungen – Fortführung für die Jahre 2018 – 1. HJ. 2024. Unveröffentlichte Studie der Empirica AG im Auftrag der Arbeitnehmerkammer Bremen.
- Heyn, T.; Weiden, L.; Schmandt, M.; Nostadt, M. (2020): Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen. Endbericht. Studie der Empirica Agim Auftrag der Freien Hansestadt Bremen vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.
- Michelsen, C. (2024): Wohnungsmarktregulierung. Transparenz, Fairness, Sicherheit. FES impuls. Friedrich-Ebert-Stiftung.
- Nischwitz, G.; Bestenbostel, M. v. (2023): Nachhaltige Mobilität von Beschäftigten in Bremer Gewerbegebieten. Eine exemplarische Untersuchung im Güterverkehrszentrum und im Gewerbegebiet Hansalinie. Arbeit und Wirtschaft in Bremen. Ausgabe 44/Juni 2023.
- Peschges, S. (2025): Wohngeld: Antragsteller brauchen weiterhin Geduld. Weser Kurier. <https://www.weser-kurier.de/bremen/wohngeld-in-bremen-antragsteller-brauchen-weiterhin-geduld-doc80i49g9dag212df6jkoe>. 06.05.2025.
- Ritt, T.; Tockner, L. (2024): Wohnen muss wieder leistbar sein! Arbeiterkammer Wien. <https://www.awblog.at/Allgemein/Wohnen-muss-wieder-leistbar-sein>.
- Santner, D. (2021): Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen. Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 und Diskussion wohnungspolitischer Instrumente. Arbeitnehmerkammer Bremen.
- Schwarzer, T. (2025): Armut steigt bei Familien und Älteren. KammerKompakt Nr. 2 2025. Arbeitnehmerkammer Bremen.
- Senatspressestelle (2025): Wohnraumförderung bleibt ein starkes sozialpolitisches Instrument. <https://www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen/wohnraumfoerderung-bleibt-ein-starkes-sozialpolitisches-instrument-469415?asl=bremen02.c.732.de>. Mitteilung vom 03.06.2025.
- Walberg, D.; Halstenberg, M.; Hansen, C.; Wientzek, D. (2024): Regelstandard erleichtertes Bauen – Der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein. Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Anhang: Ergebnistabellen Mieter- und Eigentümerbefragung

Tabelle 1: Belastung durch warme Wohnkosten (Mieter*innen, Stadt Bremen) – Teil 1

Warm HB	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Miete	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Mieter*innen- haushalte</u>				
Bremen (gesamt)	711,02	11,26 €	32,7 %	33,2 %
Arbeitnehmende	402,94	12,44 €	28,0 %	16,0 %
<u>Nach Stadtteilen</u>				
<i>Blockland</i>	-	-	-	-
Blumenthal	21,38	9,86 €	24,9 %	37,8 %
<i>Borgfeld</i>	-	-	-	-
Burglesum	21,14	12,04 €	40,2 %	52,9 %
Findorff	58,15	11,24 €	32,4 %	28,3 %
Gröpelingen	63,73	7,20 €	37,5 %	49,5 %
<i>Häfen</i>	-	-	-	-
Hemelingen	44,03	9,44 €	33,0 %	32,2 %
Horn-Lehe	35,08	10,23 €	32,0 %	38,6 %
Huchting	20,04	11,86 €	38,7 %	51,7 %
Mitte	33,38	12,97 €	31,0 %	31,3 %
Neustadt	110,16	12,00 €	31,6 %	36,4 %
<i>Oberneuland</i>	-	-	-	-
Obervieland	23,93	11,07 €	26,1 %	36,2 %
Osterholz	25,68	11,32 €	27,9 %	39,0 %
Östliche Vorstadt	65,39	11,15 €	27,3 %	17,3 %
Schwachhausen	84,55	12,74 €	29,7 %	18,6 %
<i>Seehausen</i>	-	-	-	-
<i>Strom</i>	-	-	-	-
Vahr	35,14	9,48 €	33,8 %	30,6 %
Vegesack	28,31	10,11 €	33,8 %	34,5 %
Walle	54,01	11,24 €	33,4 %	44,2 %
Woltmershausen	12,39	8,80 €	41,4 %	58,0 %
<u>Nach Einkommensquintilen</u>				
Erstes (ärmstes)	121,77	11,53 €	53,5 %	81,6 %
Zweites	164,75	11,82 €	40,6 %	52,3 %
Drittes	136,03	12,37 €	31,9 %	18,3 %
Viertes	137,40	12,55 €	28,6 %	6,9 %
Fünftes (reichstes)	153,81	12,94 €	21,3 %	3,7 %

Tabelle 2: Belastung durch warme Wohnkosten (Mieter*innen, Stadt Bremen) – Teil 2

Warm HB	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Miete	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Grundbedarfsgruppen</u>				
Singles 15 bis 29	48,33	13,97 €	36,0 %	46,9 %
Singles 30 bis 64	181,33	12,10 €	33,5 %	36,3 %
Singles über 64	139,52	11,25 €	40,9 %	53,8 %
Paar 15 bis 29	37,12	12,87 €	25,9 %	20,6 %
Paar 30 bis 64	81,42	13,13 €	23,9 %	10,6 %
Paar über 64	42,32	11,82 €	28,9 %	25,6 %
Familien	48,91	13,16 €	26,1 %	9,5 %
Alleinerziehende	11,92	11,76 €	40,5 %	52,6 %
WGs	21,48	11,58 €	25,5 %	23,6 %
<u>Nach Art des Vermieters</u>				
Genossenschaft	38,88	10,76 €	34,1 %	35,8 %
Kommunale Gesellschaft	124,82	11,65 €	36,1 %	44,0 %
Private*r Vermieter*in	469,06	12,61 €	31,3 %	29,5 %
Privatunternehmen	69,20	13,35 €	32,9 %	32,1 %
Sonstige	10,03	13,79 €	45,5 %	63,0 %
<u>Nach Wohndauer</u>				
unter 5 Jahre	269,97	13,41 €	33,3 %	35,9 %
5 bis unter 10 J.	161,30	12,39 €	32,0 %	27,7 %
10 bis unter 15 J.	72,65	11,64 €	30,1 %	31,0 %
15 bis unter 20 J	59,41	11,13 €	30,7 %	29,8 %
20 bis unter 30 J.	53,44	10,79 €	30,1 %	33,2 %
30 Jahre und mehr	39,80	11,46 €	33,5 %	33,1 %
<u>Nach Leistungsbezug (nur ärmstes Einkommensfünftel)</u>				
KdU	52,73	11,40 €	49,6 %	84,4 %
Wohngeld	14,66	12,01 €	59,9 %	100,0 %
kein Leistungsbezug	51,38	12,05 €	55,4 %	78,2 %

Tabelle 3: Belastung durch warme Wohnkosten (Mieter*innen, Stadt Bremerhaven) – Teil 1

Warm BHV	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Miete	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Mieter*innen- haushalte</u>				
Bremerhaven (ges.)	157,22	10,00 €	29,8 %	24,4 %
Arbeitnehmende	77,68	10,12 €	26,3 %	11,3 %
<u>Nach Stadtteilen</u>				
<i>Fischereihafen</i>	-	-	-	-
Geestemünde	53,63	10,00 €	29,5 %	23,2 %
Lehe Nord/Ost	19,88	10,00 €	34,7 %	35,2 %
Lehe Süd	25,08	9,69 €	30,7 %	6,2 %
Lehe Gesamt	44,96	10,00 €	33,2 %	25,3 %
Leherheide	12,81	9,37 €	26,2 %	23,4 %
Mitte	32,83	10,30 €	27,9 %	32,4 %
<i>Schiffdorferdamm</i>	-	-	-	-
<i>Surheide</i>	-	-	-	-
<i>Weddewarden</i>	-	-	-	-
<i>Wulsdorf</i>	-	-	-	-
<u>Nach Einkommensquintilen</u>				
Erstes (ärmstes)	31,57	10,00 €	54,7 %	73,6 %
Zweites	35,68	10,00 €	36,5 %	28,8 %
Drittes	36,16	10,00 €	28,1 %	8,4 %
Viertes	32,73	9,61 €	24,1 %	2,9 %
Fünftes (reichstes)	21,06	10,98 €	21,7 %	4,3 %

Tabelle 4: Belastung durch warme Wohnkosten (Mieter*innen, Stadt Bremerhaven) – Teil 2

Warm BHV	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Miete	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Grundbedarfsgruppen</u>				
Singles 15 bis 29	20,04	10,00 €	35,6 %	28,1 %
Singles 30 bis 64	34,27	10,00 €	30,3 %	29,3 %
Singles über 64	22,44	8,91 €	36,3 %	25,2 %
Paar 15 bis 29	-	-	-	-
Paar 30 bis 64	10,25	10,16 €	23,0 %	21,6 %
Paar über 64	19,99	10,10 €	32,2 %	32,9 %
Familien	15,94	11,10 €	27,4 %	8,7 %
Alleinerziehende	-	-	-	-
WGs	-	-	-	-
<u>Nach Art des Vermieters</u>				
Genossenschaft	17,83	10,44 €	31,5 %	15,9 %
Kommunale				
Gesellschaft	53,86	9,60 €	28,2 %	22,6 %
Private*r Vermieter*in	56,76	10,46 €	28,8 %	18,1 %
Privatunternehmen	27,40	11,33 €	32,7 %	47,8 %
Sonstige	-	-	-	-
<u>Nach Wohndauer</u>				
unter 5 Jahre	61,69	11,50 €	28,7 %	18,4 %
5 bis unter 10 J.	37,78	9,88 €	31,4 %	30,9 %
10 bis unter 15 J.	19,04	9,33 €	24,5 %	0,0 %
15 bis unter 20 J.	-	-	-	-
20 bis unter 30 J.	12,38	9,19 €	30,0 %	32,6 %
30 Jahre und mehr	-	-	-	-
<u>Nach Leistungsbezug (nur ärmstes Einkommensfünftel)</u>				
KdU	-	-	-	-
Wohngeld	-	-	-	-
kein Leistungsbezug	10,91	10,40 €	55,9 %	89,1 %

Tabelle 5: Belastung durch kalte Wohnkosten (Mieter*innen, Stadt Bremen) – Teil 1

Kalt HB	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Miete	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Mieter*innen- haushalte</u>				
Bremen (gesamt)	711,02	8,75 €	23,9 %	27,8 %
Arbeitnehmende	402,94	9,00 €	20,4 %	15,4 %
<u>Nach Stadtteilen</u>				
<i>Blockland</i>	-	-	-	-
Blumenthal	21,38	6,49 €	27,8 %	27,9 %
<i>Borgfeld</i>	-	-	-	-
Burglesum	21,14	7,56 €	21,2 %	39,3 %
Findorff	58,15	9,06 €	24,9 %	29,2 %
Gröpelingen	63,73	7,67 €	25,8 %	41,6 %
<i>Häfen</i>	-	-	-	-
Hemelingen	44,03	8,09 €	21,8 %	38,5 %
Horn-Lehe	35,08	8,50 €	22,1 %	18,9 %
Huchting	20,04	7,15 €	25,2 %	32,8 %
Mitte	33,38	10,44 €	24,0 %	37,0 %
Neustadt	110,16	9,19 €	25,2 %	32,5 %
<i>Oberneuland</i>	-	-	-	-
Obervieland	23,93	7,77 €	19,7 %	15,1 %
Osterholz	25,68	7,81 €	23,4 %	29,5 %
Östliche Vorstadt	65,39	9,33 €	20,6 %	18,0 %
Schwachhausen	84,55	9,83 €	20,8 %	17,3 %
<i>Seehausen</i>	-	-	-	-
<i>Strom</i>	-	-	-	-
Vahr	35,14	7,61 €	22,7 %	23,7 %
Veogesack	28,31	6,89 €	21,6 %	30,0 %
Walle	54,01	9,00 €	24,4 %	29,0 %
Woltmershausen	12,39	6,85 €	26,3 %	35,3 %
<u>Nach Einkommensquintilen</u>				
Erstes (ärmstes)	121,77	7,69 €	38,2 %	76,9 %
Zweites	164,75	8,33 €	27,5 %	35,9 %
Drittes	136,03	8,63 €	23,3 %	17,2 %
Viertes	137,40	9,32 €	20,3 %	14,0 %
Fünftes (reichstes)	153,81	9,73 €	15,8 %	3,8 %

Tabelle 6: Belastung durch kalte Wohnkosten (Mieter*innen, Stadt Bremen) – Teil 2

Kalt HB	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Miete	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Grundbedarfsgruppen</u>				
Singles 15 bis 29	48,33	10,54 €	29,1 %	44,0 %
Singles 30 bis 64	181,33	8,57 €	24,1 %	32,5 %
Singles über 64	139,52	7,70 €	28,6 %	41,5 %
Paar 15 bis 29	37,12	10,00 €	20,3 %	21,2 %
Paar 30 bis 64	81,42	9,19 €	17,1 %	10,7 %
Paar über 64	42,32	8,10 €	20,9 %	13,6 %
Familien	48,91	9,80 €	18,6 %	9,8 %
Alleinerziehende	11,92	8,78 €	28,8 %	42,9 %
WGs	21,48	8,63 €	22,4 %	25,7 %
<u>Nach Art des Vermieters</u>				
Genossenschaft	38,88	7,04 €	24,0 %	32,0 %
Kommunale				
Gesellschaft	124,82	7,68 €	24,7 %	25,7 %
Private*r Vermieter*in	469,06	9,03 €	23,3 %	27,1 %
Privatunternehmen	69,20	9,64 €	21,8 %	27,9 %
Sonstige	10,03	9,40 €	32,8 %	63,0 %
<u>Nach Wohndauer</u>				
unter 5 Jahre	269,97	10,00 €	25,0 %	32,2 %
5 bis unter 10 J.	161,30	8,60 €	21,4 %	22,1 %
10 bis unter 15 J.	72,65	7,68 €	24,4 %	31,0 %
15 bis unter 20 J.	59,41	7,45 €	21,1 %	16,1 %
20 bis unter 30 J.	53,44	7,73 €	22,1 %	34,1 %
30 Jahre und mehr	39,80	7,03 €	24,3 %	20,2 %
<u>Nach Leistungsbezug (nur ärmstes Einkommensfünftel)</u>				
KdU	52,73	5,79 €	36,8 %	76,0 %
Wohngeld	14,66	7,55 €	43,0 %	89,0 %
kein Leistungsbezug	51,38	8,21 €	40,4 %	79,1 %

Tabelle 7: Belastung durch kalte Wohnkosten (Mieter*innen, Stadt Bremerhaven) – Teil 1

Kalt BHV	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Miete	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Mieter*innen- haushalte</u>				
Bremerhaven (ges.)	157,22	5,89 €	18,5 %	17,4 %
Arbeitnehmende	77,68	5,96 €	15,6 %	6,5 %
<u>Nach Stadtteilen</u>				
<i>Fischereihafen</i>	-	-	-	-
Geestemünde	53,63	5,63 €	18,0 %	10,7 %
Lehe Nord/Ost	19,88	6,49 €	18,9 %	32,1 %
Lehe Süd	25,08	5,67 €	15,6 %	1,5 %
Lehe Gesamt	44,96	5,79 €	18,6 %	18,7 %
Leherheide	12,81	5,44 €	17,3 %	23,4 %
Mitte	32,83	6,09 €	19,7 %	28,3 %
<i>Schiffdorferdamm</i>	-	-	-	-
<i>Surheide</i>	-	-	-	-
<i>Weddewarden</i>	-	-	-	-
<i>Wulsdorf</i>	-	-	-	-
<u>Nach Einkommensquintilen</u>				
Erstes (ärmstes)	31,57	5,59 €	36,7 %	62,1 %
Zweites	35,68	5,45 €	18,7 %	14,2 %
Drittes	36,16	5,79 €	16,5 %	2,9 %
Viertes	32,73	5,92 €	14,6 %	2,9 %
Fünftes (reichstes)	21,06	7,14 €	13,7 %	0,0 %

Tabelle 8: Belastung durch kalte Wohnkosten (Mieter*innen, Stadt Bremerhaven) – Teil 2

Kalt BHV	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Miete	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Grundbedarfsgruppen</u>				
Singles 15 bis 29	20,04	6,19 €	20,1 %	16,2 %
Singles 30 bis 64	34,27	5,44 €	15,2 %	16,5 %
Singles über 64	22,44	5,60 €	24,0 %	26,9 %
Paar 15 bis 29	-	-	-	-
Paar 30 bis 64	10,25	6,00 €	18,8 %	11,6 %
Paar über 64	19,99	6,00 €	17,9 %	22,2 %
Familien	15,94	6,50 €	16,1 %	16,1 %
Alleinerziehende	-	-	-	-
WGs	-	-	-	-
<u>Nach Art des Vermieters</u>				
Genossenschaft	17,83	6,12 €	19,4 %	6,7 %
Kommunale				
Gesellschaft	53,86	5,69 €	19,3 %	15,7 %
Private*r Vermieter*in	56,76	5,97 €	16,9 %	18,2 %
Privatunternehmen	27,40	6,10 €	18,1 %	29,3 %
Sonstige	-	-	-	-
<u>Nach Wohndauer</u>				
unter 5 Jahre	61,69	6,63 €	18,9 %	15,0 %
5 bis unter 10 J.	37,78	5,88 €	21,1 %	13,2 %
10 bis unter 15 J.	19,04	5,35 €	14,2 %	7,0 %
15 bis unter 20 J.	-	-	-	-
20 bis unter 30 J.	12,38	4,90 €	15,1 %	21,6 %
30 Jahre und mehr	-	-	-	-
<u>Nach Leistungsbezug (nur ärmstes Einkommensfünftel)</u>				
KdU	-	-	-	-
Wohngeld	-	-	-	-
kein Leistungsbezug	10,91	5,42 €	42,8 %	82,6 %

Tabelle 9: Belastung durch Wohnkosten – Eigentümer*innenhaushalte

	Anzahl (gewichtet)	Mittlere Kosten pro qm	Mittlere Belastung	Anteil zu hoch belasteter Haushalte
<u>Stadt Bremen</u>				
Gesamt	418,92	6,67 €	21,2 %	15,0 %
Arbeitnehmende	223,64	8,59 €	23,0 %	16,2 %
<u>Nach Kreditstatus</u>				
Kredit aktiv	177,66	11,32 €	31,5 %	27,4 %
kein Kredit (mehr)	241,26	5,00 €	15,0 %	5,9 %
<u>Stadt Bremerhaven</u>				
Gesamt	84,34	7,29 €	25,3 %	21,3 %
Arbeitnehmende	37,67	9,75 €	29,2 %	23,5 %
<u>Nach Kreditstatus</u>				
Kredit aktiv	31,03	9,78 €	33,8 %	23,8 %
kein Kredit (mehr)	37,84	5,00 €	18,0 %	5,9 %

*Für Eigentümer*innenhaushalte wurden nur warme Kosten erhoben.*

Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen 2025

Im Sommer 2024 haben die Arbeitnehmerkammer und das Statistische Landesamt Haushalte im Land Bremen zu ihrer Wohnsituation und zur Belastung durch Wohnkosten befragt. Die Ergebnisse zeigen, dass in der Stadt Bremen etwa drei von zehn Haushalten (in Bremerhaven: zwei von zehn) Wohnkosten tragen müssen, die im Verhältnis zum Einkommen zu hoch sind. Bei Haushalten mit besonders niedrigem Einkommen sind sogar acht von zehn betroffen.

Die Ergebnisse sind eingebettet in aktuelle wohnungspolitische Diskurse und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt auf der Grundlage des empirischen Immobilienpreisindex. Abschließend werden wohnungspolitische Handlungsbedarfe sowie Forderungen abgeleitet.



Arbeitnehmerkammer
Bremen

Arbeitnehmerkammer Bremen
Bürgerstraße 1
28195 Bremen
Telefon 0421.3 63 01-0
Telefax 0421.3 63 01-89
info@arbeitnehmerkammer.de
www.arbeitnehmerkammer.de