

2023

Wohnen und Bauen

Monitoring 2023

Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung



Freie
Hansestadt
Bremen

IMPRESSUM

Herausgeberin

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Der Freien Hansestadt Bremen
Contrescarpe 72, 28195 Bremen
www.baumwelt.bremen.de

Bearbeitung

Abteilung Regional- und Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen
Dr. Arne Sünemann (Gesamtverantwortung)

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung

Karin Schuster
Annett Schroeder
Claudia Ammon

Referat Wohnungswesen
Kai-Ole Hausen

Unterstützung durch

BMO - Stadt und Verkehr

Bildnachweis:

Titelgrafik: G. Domininghaus

Dezember 2023

Inhalt

Vorwort	3
1 Zentrale Aussagen zum Wohnungsmarkt in Bremen	4
1.1 Ausgewählte Daten im Überblick	6
2 Wohnungsnachfrage	7
2.1 Bevölkerungsentwicklung	7
2.1.1 Entwicklung der Bevölkerung.....	7
2.1.2 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene	8
2.1.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	10
2.1.4 Wanderungen.....	11
2.1.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene.....	13
2.1.6 Altersstruktur	18
2.1.7 Bevölkerungsvorausschätzung	23
2.2 Private Haushalte	24
2.2.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung.....	24
2.2.2 Kleinräumige Verteilung der Bevölkerung in Haushalten.....	25
2.2.3 Haushaltsprognose.....	29
3 Wohnungsangebot	30
3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand	30
3.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht	32
3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte.....	36
3.3.1 Wohnfläche	36
3.3.2 Belegungsdichte.....	38
3.4 Leerstand.....	41
3.5 Wohnraumbedarfsprognose	42
4 Bautätigkeit	43
4.1 Baugenehmigungen	43
4.1.1 Baugenehmigungen in Neubau und Bestand.....	45
4.2 Baufertigstellungen	47
4.2.1 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus.....	47
4.2.2 Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus.....	48

4.3	Baufertigstellungen: Ortsteilebene	48
4.4	Bauüberhang	50
5	Einkommen und Wohnungsmarkt	51
5.1	Verfügbares Einkommen	51
5.1.1	Transferleistungsbeziehende	52
5.1.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	54
5.1.3	Arbeitslosigkeit.....	55
5.2	Mietbelastung.....	56
6	Wohnraumförderung	57
6.1	Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme.....	57
6.2	Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme.....	57
6.3	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes.....	60
7	Kauf- und Mietpreise	61
7.1	Bodenrichtwerte.....	61
7.1.1	Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (2021)	61
7.1.2	Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser (2020/2021).....	65
7.2	Kauffälle	67
7.3	Kaufpreise.....	68
7.3.1	Eigenheime	68
7.3.2	Eigentumswohnungen.....	72
7.4	Grundstücks- und Kaufpreise im Städtevergleich	76
7.5	Mietwohnungsmarkt.....	78
7.5.1	Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen	78
7.5.2	Mietpreisniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	79
7.5.3	Vergleich mit Großstädten und der Region.....	85
	Abbildungsverzeichnis	88

Vorwort

In den letzten Jahren waren die Entwicklungen am Wohnungsmarkt in Bremen wie auch in der Bundesrepublik insgesamt geprägt von wirtschaftlichen Umbrüchen und damit einhergehenden neuen Herausforderungen. Ausgelöst wurden diese durch den Ukraine-Krieg, hoher Zuwanderung, stark steigenden Baukosten sowie einer Trendumkehr am Kapitalmarkt mit deutlich steigenden Zinsen.

Die Auswirkungen zeigen sich am Wohnungsmarkt teilweise zeitversetzt und führten insbesondere 2023 zu deutlich veränderten Resultaten, wie beispielsweise rückläufige Baugenehmigungen oder sinkende Kaufpreise, auf die in diesem Bericht verwiesen wird. Ein kontinuierliches engmaschiges Monitoring gewinnt vor diesem Hintergrund weiter an Bedeutung.

Der hier vorliegende fünfte Bericht zum Monitoring „Wohnen und Bauen“ stellt eine Zusammenfassung wohnungsmarktrelevanter Daten der Stadt Bremen dar. Eine Interpretation der Ergebnisse erfolgt an dieser Stelle nicht. Das Monitoring „Wohnen und Bauen“ dient als Instrument der Datenanalyse und soll eine belastbare Grundlage für strategisches Handeln von Politik, Verwaltung und privaten Marktakteuren liefern.

Durch eine kontinuierliche Aufbereitung und Fortschreibung wohnungsmarktrelevanter Daten wird eine verbesserte Einschätzung aktueller wie zukünftiger Trends auf dem Bremer Wohnungsmarkt erreicht.

Das Datenmaterial des vorliegenden Berichtes lag zum Redaktionsschluss überwiegend für die Jahre 2021 und 2022 vor. Soweit nicht anders angegeben, wurden als Quelle die Daten des Statistischen Landesamtes Bremen genutzt.

1 Zentrale Aussagen zum Wohnungsmarkt in Bremen

Die Bremer Bevölkerung ist gewachsen

Die Bevölkerungsentwicklung Bremens hat in den letzten Jahren Schwankungen unterlegen. Im Jahr 2022 ist die Bevölkerung auf ca. 569.400 Personen gewachsen, insbesondere durch den Zu- zug von Geflüchteten.

Bremen ist etwas jünger geworden

Das Durchschnittsalter in der Stadt Bremen liegt bei 43,5 Jahren. In den letzten zehn Jahren ist das Durchschnittsalter um 0,4 Jahre gesunken. Innerhalb der Stadt gibt es unterschiedliche Entwicklungen. Es gibt Ortsteile, deren Bevölkerung jünger geworden ist. Daneben gibt es Ortsteile, die ein überdurchschnittliches Alter der Bevölkerung aufwiesen und noch älter geworden sind.

In Bremen wohnen viele kleine Haushalte

Über die Hälfte der Haushalte in Bremen sind Ein-Personen-Haushalte. Sie haben in den letzten Jahren leicht abgenommen, ebenso die Zwei- und Drei-Personen-Haushalte. Zugenommen hat die Zahl der großen Haushalte mit vier und mehr Personen. Insgesamt sind nach wie vor 79 % der Bremer Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. Im innerstädtischen Bereich leben viele junge Ein-Personen-Haushalte. Am Stadtrand leben dagegen mehr ältere Ein-Personen-Haushalte.

Der Wohnungsbestand wächst weiter

In 2022 belief sich der gesamte Wohnungsbestand auf ca. 302.600 Wohnungen. In den Jahren 2018 bis 2022 wurden 8.353 Wohnungen neu gebaut. Über die Hälfte dieser neu gebauten Wohnungen sind durch Wohnungsunternehmen errichtet worden. Entsprechend dem gestiegenen Bedarf wurden in den letzten Jahren viele (kleinere) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden ebenfalls errichtet. Bei den Baugenehmigungen zeichnet sich aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen bei Bau und Finanzierung ein Rückgang ab.

Trendwende bei Bodenrichtwerten und Kaufpreisen in Sicht

Bis 2022 sind sowohl die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser als auch die Kaufpreise für Wohnimmobilien noch gestiegen. Hier zeichnet sich eine Trendwende ab. Insbesondere die Kaufpreise für Einfamilienhäuser gehen im Jahr 2023 in allen Stadtteilen zurück, etwas nachgelagert folgen die Preise für Eigentumswohnungen. Die Nachfrage wird als deutlich verhaltener beschrieben.

Weiterhin große stadträumliche Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt

Nach wie vor liegen die Werte für Kaufpreise und Mieten in den zentralen und zentrumsnahen Stadtteilen deutlich über den Werten der Randlagen, der Unterschied zwischen den Stadtteilen hat sich weiter vergrößert. Die Entwicklungen im Osten und am südlichen Rand der Stadtgemeinde zeigen Wirkung. Sie entlasten die zentralen Stadtteile und verteilen die Nachfrage auf mehr Stadtteile. Nahezu abgekoppelt sind die westlichen Stadtteile und der Bremer Norden. Hier gibt es günstige Angebote insbesondere für Erwerber:innen von Einfamilienhäusern.

Verglichen mit anderen Halbmillionenstädten liegt Bremen weiter im (unteren) Mittelfeld. Das Bremer Haus ist in der Hansestadt immer noch erschwinglicher als vergleichbare Reihenhäuser in anderen Städten.

Stärkerer Anstieg bei den Mieten

Nach einer leichten Abflachung der Mietpreisdynamik in den Jahren 2020/21 steigen die Mieten aktuell wieder stärker. Sie sind 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 7 % gestiegen, dieser Trend hält auch 2023 an. Insbesondere kleine Wohnungen werden für verschiedene Haushaltstypen in allen Preissegmenten stark nachgefragt. Die Mieten für Wohnungen bis 50 m² sind gemessen am Quadratmeterpreis am teuersten (2022 im Median 10,70 €/m²).

Sehr geringe Fluktuation, kaum Leerstand bei Mietwohnungen

Von allen Wohnungsmarktakteuren wird eine sehr geringe Fluktuationsquote bestätigt, was auf einen angespannten Mietwohnungsmarkt hinweist. Das Angebot an Mietwohnungen ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 18 % gesunken. Ebenso wird die Leerstandsquote von den Wohnungsunternehmen unter 2 % beziffert. Wohnungen stehen aktuell nur aufgrund von Mieterwechsel für kurze Zeit leer. Dies gilt für alle Stadtteile und Segmente.

Fließender Übergang in die Region

Im Vergleich mit der umgebenden Region hat Bremen erwartungsgemäß die höchsten Mieten, allerdings gleichen sich die Mieten insbesondere in den direkt angrenzenden Kommunen immer mehr an. Dieser Trend ist bundesweit bei vielen Großstädten und deren Nachbargemeinden zu erkennen. Allerdings spielt in den kleineren Gemeinden der Mietwohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle aufgrund der geringen Anzahl von Mietwohnungen im Vergleich zu Immobilien, die von den Eigentümer:innen selbst bewohnt sind.

Sozialwohnungsquote sichert günstiges Mietangebot bei Neubauvorhaben

Etwa 6.500 Wohnungen waren 2022 öffentlich geförderte und damit preisgebundene Wohnungen für Mieter:innen mit unteren und mittleren Einkommen. Trotz neu errichteter Wohnungen und teilweiser Verlängerung von Mietbindungen sinkt die Gesamtzahl. Um den weiteren Rückgang geförderter Wohnungen aufgrund von auslaufenden Mietbindungen aufzuhalten und deren Zahl wieder zu erhöhen, gilt es, die beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme weiter umzusetzen. Dies erfolgt durch die Sozialwohnungsquote von 30 % bei Neubauvorhaben sowie durch Fördermittel für die Verlängerung auslaufender Bindungen.

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick

	2022	Entwicklung zum Bericht 2021
Wohnungsnachfrage		
<u>Bevölkerungsentwicklung</u>		
Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz	569.396	↑
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-1.725	↓
Wanderung (Saldo)	7.781	↑
<u>Haushalte</u>		
Zahl der Haushalte	302.836	↓
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,84	↑
Anteil Ein-Personen-Haushalte	52,9 %	↓
Wohnungsangebot		
Anzahl der Wohnungen	302.571	↑
Geförderte Wohnungen	6.465	↓
Wohnfläche je Person mit Hauptwohnsitz	41,2 m ²	↓
Belegungsdichte (Personen mit Hauptwohnsitz je Wohnung)	1,91	→
Bautätigkeit		
Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.464	↓
Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.667	↑
Bauüberhang	4.573	↑
Einkommen und Wohnungsmarkt		
Transferleistungsbeziehende	93.815	↓
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	219.635	↑
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	9,6 %	↑
Mietbelastungsquote	29,6 %	↓
Kauf- und Mietpreise (Median)		
Kaufpreis für gebrauchtes Eigenheim in €/m ² Wohnfläche	2.681	↑
Kaufpreis für gebrauchte Eigentumswohnung in €/m ² Wohnfläche (ohne Umwandlung)	2.848	↑
Bestandsmiete (netto kalt in €/m ²)	6,75	↑
Angebotsmiete (netto kalt in €/m ²)	9,80	↑

2 Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.1.1 Entwicklung der Bevölkerung

In den Jahren 2013 bis 2018 ist die Bevölkerung der Stadt Bremen stetig gewachsen. Danach verbleibt sie auf dem höheren Niveau. Ende des Jahres 2022 lebten 569.396 Personen in der Stadt Bremen. Im Vergleich zu 2013 ist das ein Zuwachs von ca. 20.800 Personen bzw. 3,8 % (Abb. 2-1).

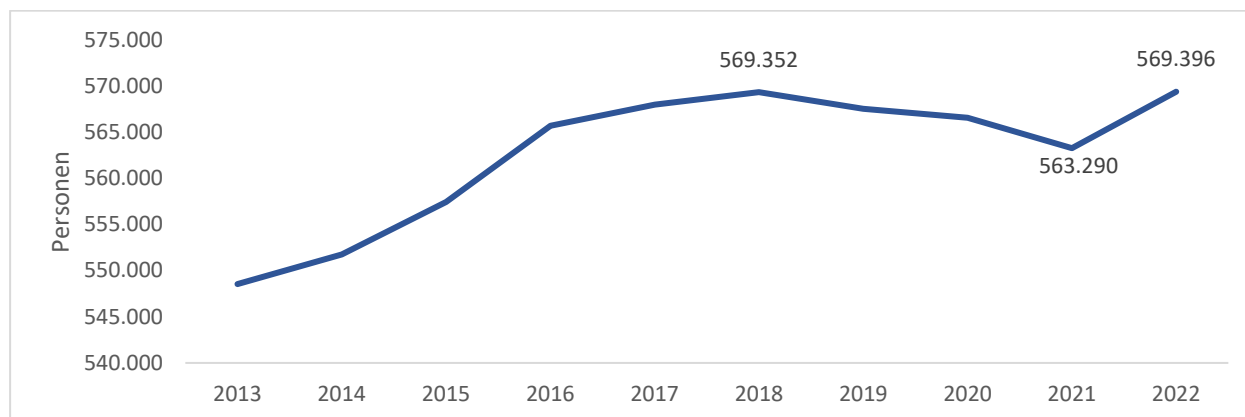


Abb. 2-1: Entwicklung der Bevölkerung (Hauptwohnsitz) in der Stadt Bremen 2013 bis 2022

Diese Entwicklung wird durch die „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ (Geburten und Sterbefälle) sowie den „Wanderungsbewegungen“ (Zu- und Fortzüge)¹ beeinflusst. Der Bevölkerungszuwachs generiert sich im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2022 aus Wanderungsüberschüssen. Insbesondere im Jahr 2022 kam es aufgrund weltweiter multipler Krisen zu einer erhöhten Zuwanderung nach Deutschland und somit auch nach Bremen. Die negativen Wanderungssalden 2019 und 2021 sind die Folge von Bereinigungen des Melderegisters² (Abb. 2-2).

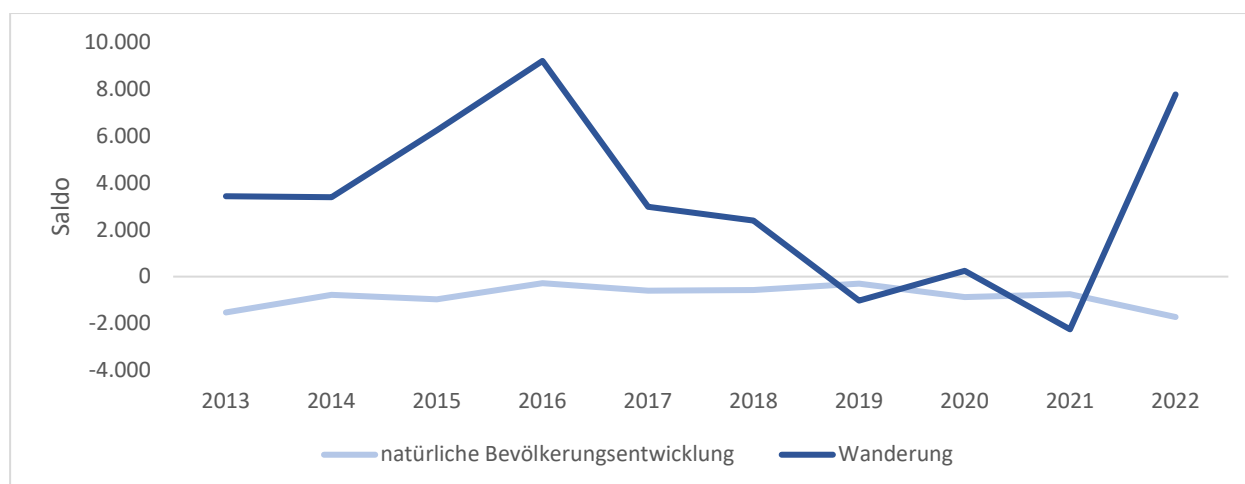


Abb. 2-2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen 2013 bis 2022

¹ Die Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen). Die eingeschränkte Vergleichbarkeit trifft auf das gesamte Bundesgebiet zu.

² Von Amts wegen abgemeldete Personen werden als Fortzüge ins unbekannte Ausland gebucht. Dies betrifft insgesamt ca. 8.000 Personen.

Im Vergleich mit anderen Großstädten hat Bremen zwischen 2017 und 2021 leicht an Einwohner:innen verloren (Abb. 2-3). Hierbei ist der Effekt der Registerbereinigung zu beachten.

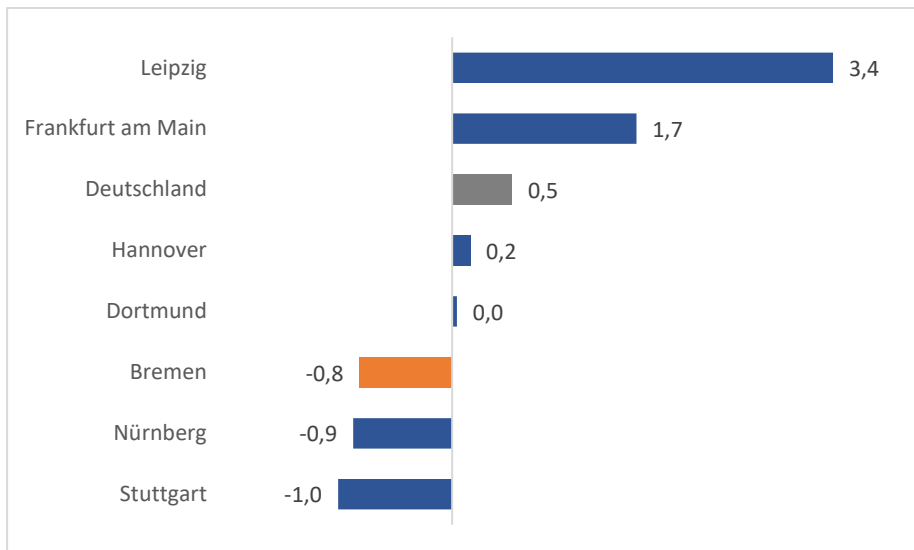


Abb. 2-3: Relative Entwicklung der Einwohner:innen 2021 zu 2017 (in %)

2.1.2 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene

Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes ist die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung von Bedeutung. Sie setzt sich aus den Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in der Stadt zusammen. Den überwiegenden Teil der Bevölkerung bilden die Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz. Die Einwohner:innen mit Nebenwohnsitz sind relevant, da sie Wohnungen und dementsprechend auch Wohnfläche und Infrastruktur nutzen. Zudem werden sie bei der Bevölkerung in Haushalten erfasst.

In der Stadt Bremen lebten im Jahr 2022 insgesamt 579.423 wohnungsmarktrelevante Einwohner:innen (568.133 Personen mit Hauptwohnsitz und 11.290 Personen mit Nebenwohnsitz).³

Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung verteilt sich nicht homogen über die Stadt. In Bremen gibt es Ortsteile mit sehr wenig Bevölkerung und Ortsteile mit vielen Einwohner:innen. Im Vergleich der Jahre 2018 und 2022 haben 56 der insgesamt 89 Ortsteile geringfügig Einwohner verloren, am meisten der Ortsteil Woltmershausen (-403 Personen). Den deutlichsten Einwohnerzuwachs verzeichnete die Überseestadt mit 2.135 neuen Bewohner:innen (+87,5 %) (Abb. 2-4).

³ Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bremen

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung
Entwicklung 2018 bis 2022

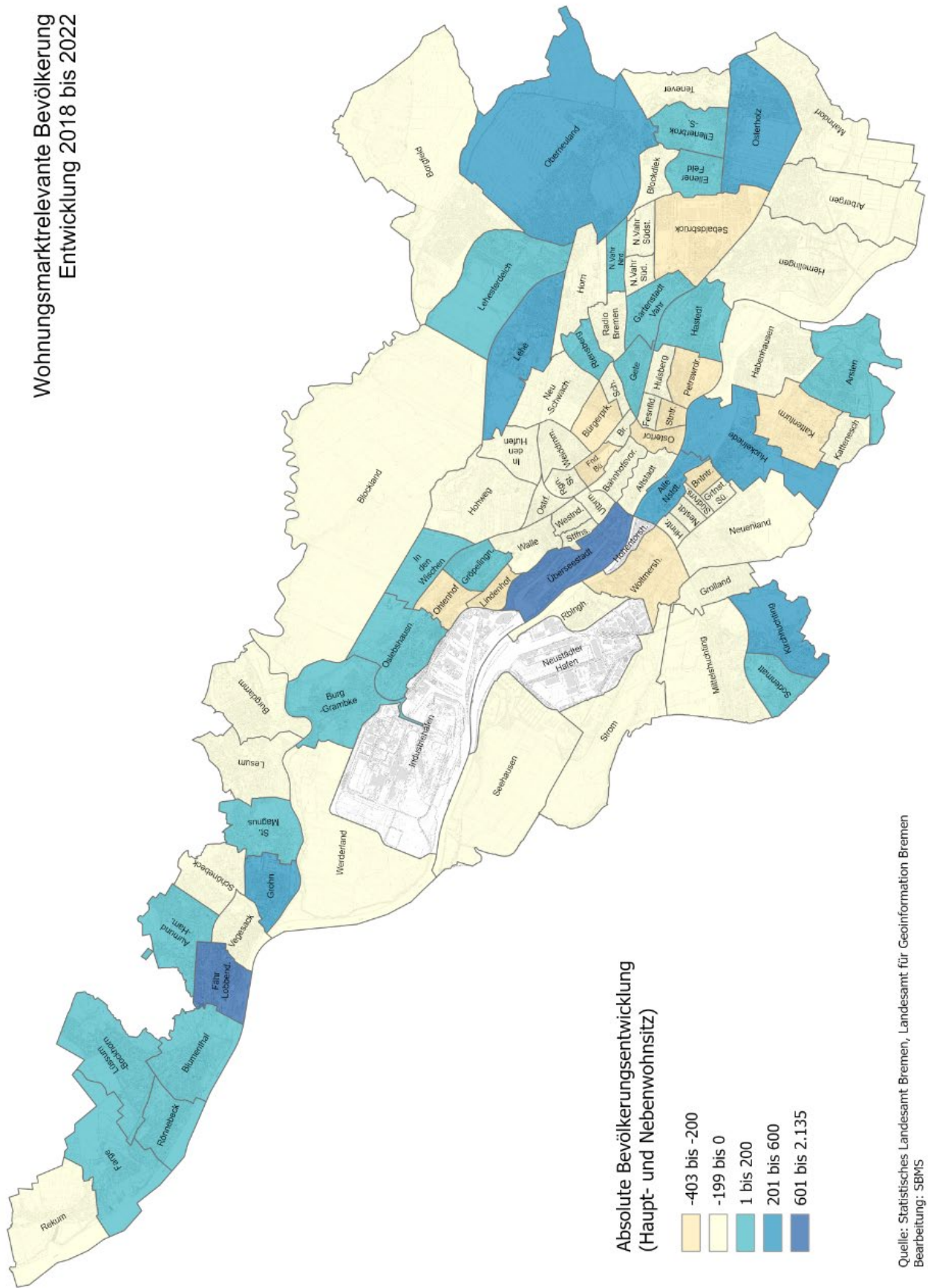


Abb. 2-4: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

2.1.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bremen verzeichnet, bezogen auf die Jahre 2017 bis 2021⁴ vergleichsweise wenige Geburten je 1.000 Einwohner:innen (Abb. 2-5). Unter den betrachteten Großstädten verzeichnet lediglich Dortmund einen niedrigeren Wert. Die Zahl der Geburten in Bremen ist seit 2013 tendenziell wieder angestiegen: von 4.830 im Jahr 2013 auf die höchste Zahl von 6.009 Geburten in 2018. In den darauffolgenden Jahren ist die Geburtenzahl zwar etwas zurückgegangen, liegt jedoch immer noch über dem Niveau von vor zehn Jahren. Das Jahr 2022 weist eine etwas höhere Sterblichkeit als die Vorjahre auf (Abb. 2-6).

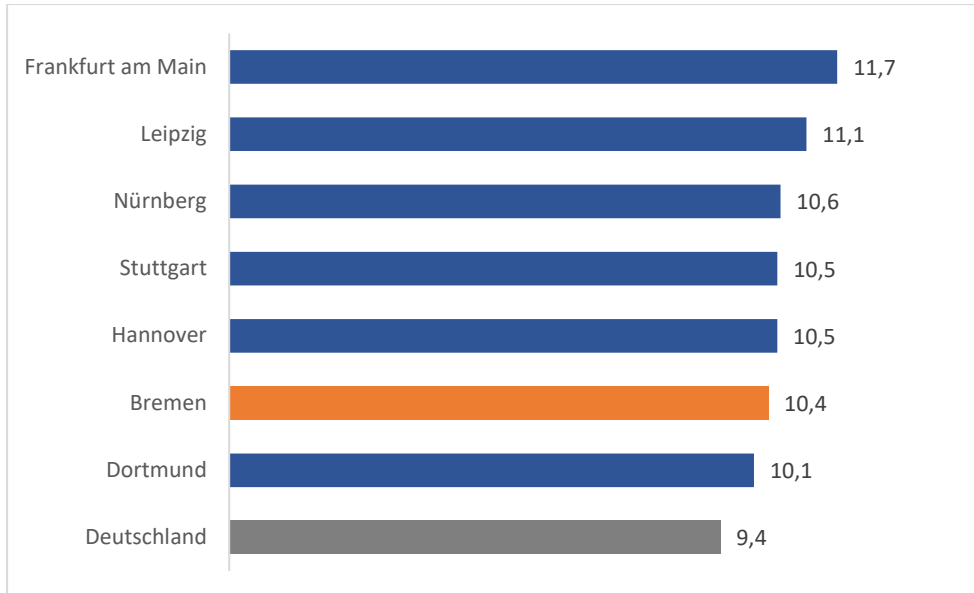


Abb. 2-5: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je Tsd. Einwohner:innen) 2017 bis 2021

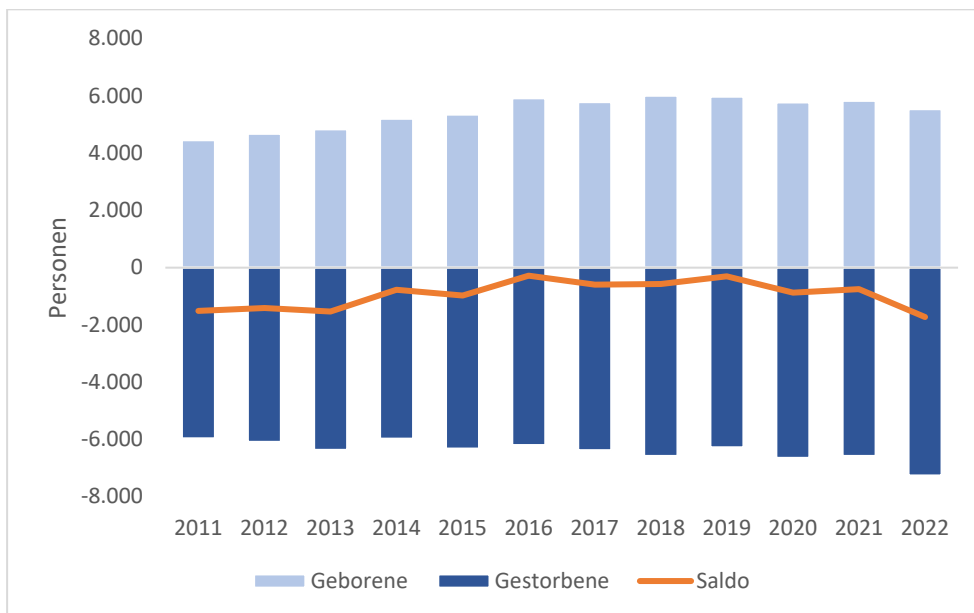


Abb. 2-6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen

⁴ Quelle für Vergleich mit anderen Großstädten: Regionaldatenbank Deutschland; hier liegen viele Daten lediglich bis 2021 vor.

2.1.4 Wanderungen

Die Zunahme der Bevölkerung in der Stadt Bremen basiert auf Wanderungsgewinnen. Bei Betrachtung des durchschnittlichen Wanderungssaldos je 1.000 Einwohner (Zeitraum 2017 bis 2021) fällt im Vergleich mit anderen Großstädten auf, dass Bremen - bezogen auf die vorhandene Bevölkerung – weniger Personen hinzugewonnen hat als die meisten Vergleichsstädte (Abb. 2-7). Die Wanderungsbewegungen insgesamt, abgebildet durch die Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner:innen) fallen im Zeitraum 2017 bis 2021 in allen Vergleichsstädten deutlich geringer aus (Abb. 2-8). Ursächlich hierfür ist die Corona-Pandemie.

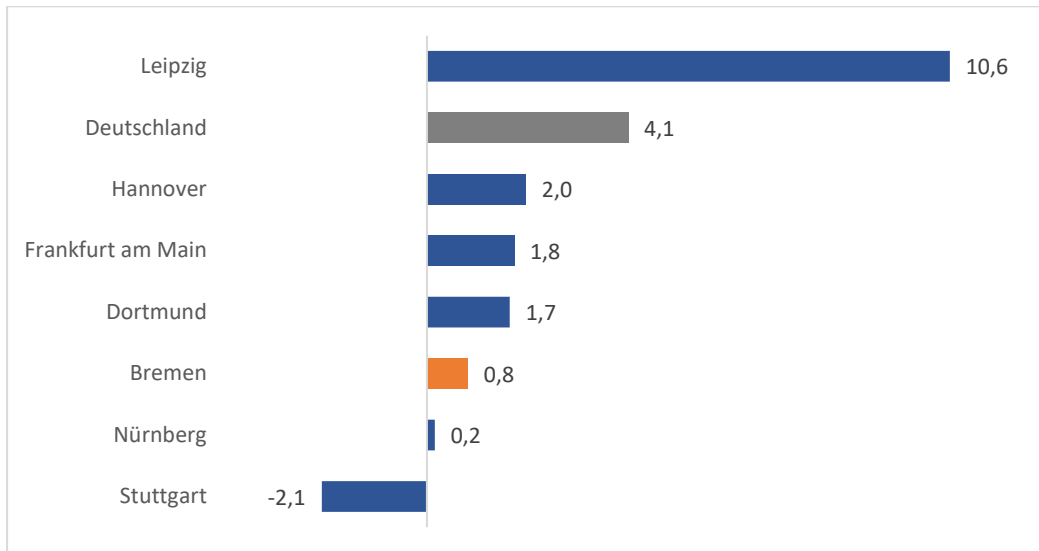


Abb. 2-7: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je Tsd. Einwohner:innen 2017 bis 2021

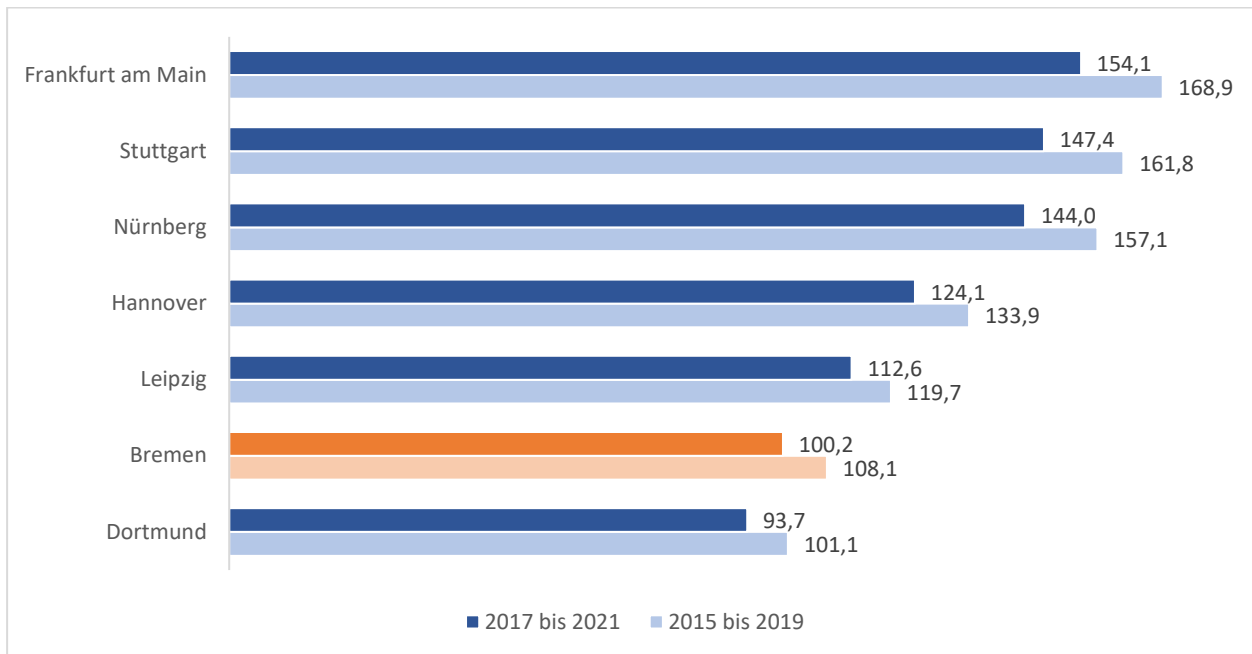


Abb. 2-8: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten

Wanderungen über die Gemeindegrenze können nach Ziel- und Herkunftsraum differenziert werden in: Wanderungen zwischen Bremen und Bremerhaven, Umlandwanderung, Binnenfernwanderung und Auslandswanderung. Diese Wanderungsarten haben sich in Bremen ab 2013 unterschiedlich entwickelt⁵. Die Zuwanderung aus dem Ausland hat, insbesondere in den Jahren 2015/2016 sowie 2022 zu Bevölkerungsgewinnen geführt⁶. Der höchste positive Saldo wurde in 2022 erzielt. Die Salden der Auslandswanderung in den Jahren 2019 und 2021 spiegeln nicht die tatsächliche Entwicklung wider. Die Bereinigungen des Melderegisters führten zu einer Abmeldung von jeweils ca. 4.000 Personen, die als Fortzug ins unbekannte Ausland verbucht wurden (Abb. 2-9).

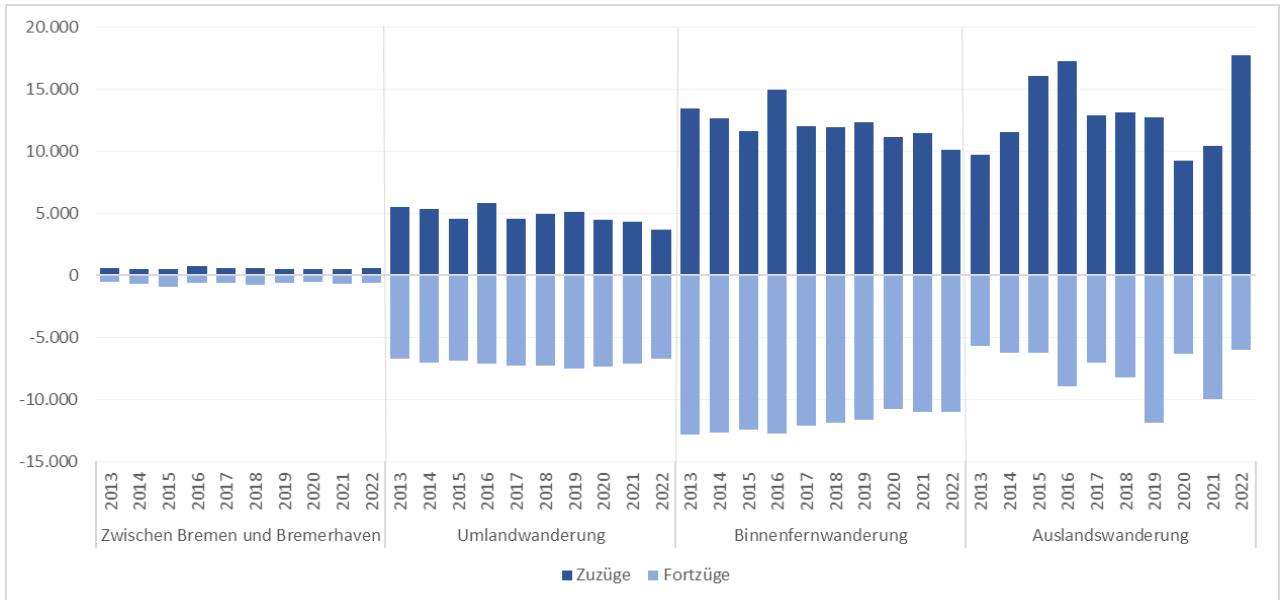


Abb. 2-9: Wanderungen über die Gemeindegrenzen

Bremen weist einen negativen Wanderungssaldo mit dem Umland auf. Die Ursache liegt nicht in weiter steigenden Abwanderungen, sondern an der zurückgehenden Zuwanderung.

Insgesamt gab es aufgrund der Corona-Pandemie weniger Wanderungen als in den Jahren zuvor (Abb. 2-10).

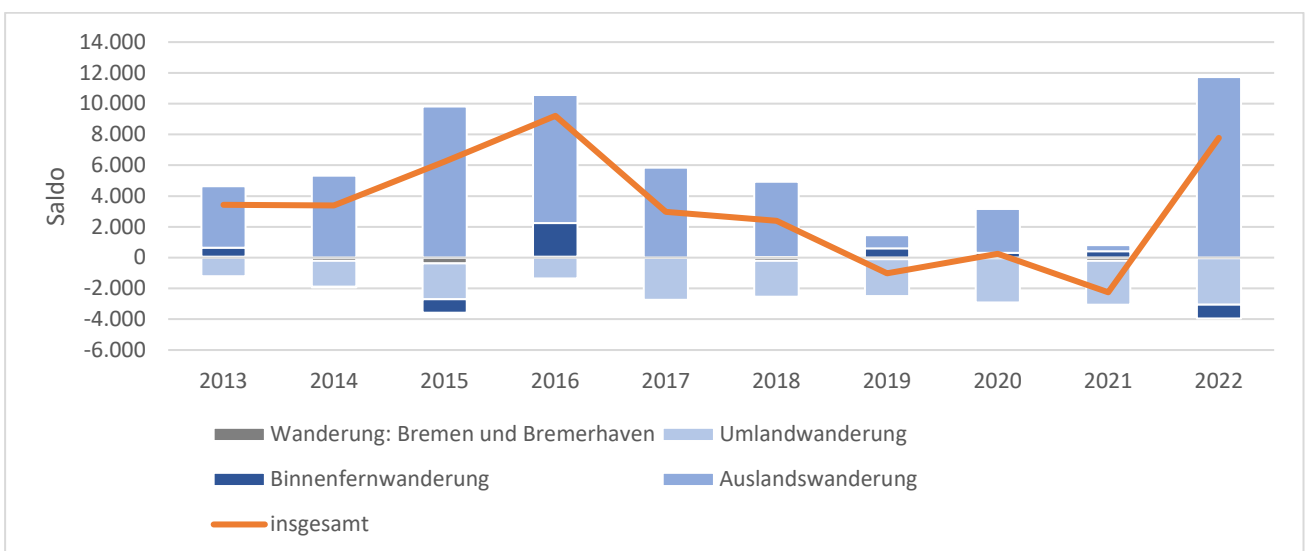


Abb. 2-10: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2013 bis 2022

⁵ Die Zahlen ab dem Jahr 2016 sind – bundesweit - aufgrund von methodischen Änderungen und technischen Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar.

⁶ Aufgrund einer Registerbereinigung im Vorfeld des Zensus sind im Jahr 2019 Personen von Amts wegen abgemeldet worden. Der Auslandswanderungssaldo fällt daher vergleichsweise niedrig aus.

Differenziert nach den Wanderungsarten zeigen die verschiedenen Altersgruppen in der Stadt Bremen im Zeitraum 2018 bis 2022 unterschiedliche Wanderungsverhalten (Abb. 2-11).

- In den letzten fünf Jahren wanderten weiterhin *Familien* in die Region ab und aus dem Ausland zu (unter 18-jährige und 30 bis unter 50-jährige).
- Die *18 bis unter 25-Jährigen* weisen bei allen Wanderungsarten einen positiven Saldo auf. Sie ziehen insbesondere zu Studien- und Ausbildungszwecken in die Stadt Bremen.
- Die *25- bis unter 30-Jährigen* weisen, mit Ausnahme der Umlandwanderung, positive Wanderungssalden auf.
- Bei den *50- bis unter 65-Jährigen* sowie den *über 65-jährigen* sind die Wanderungssalden negativ.

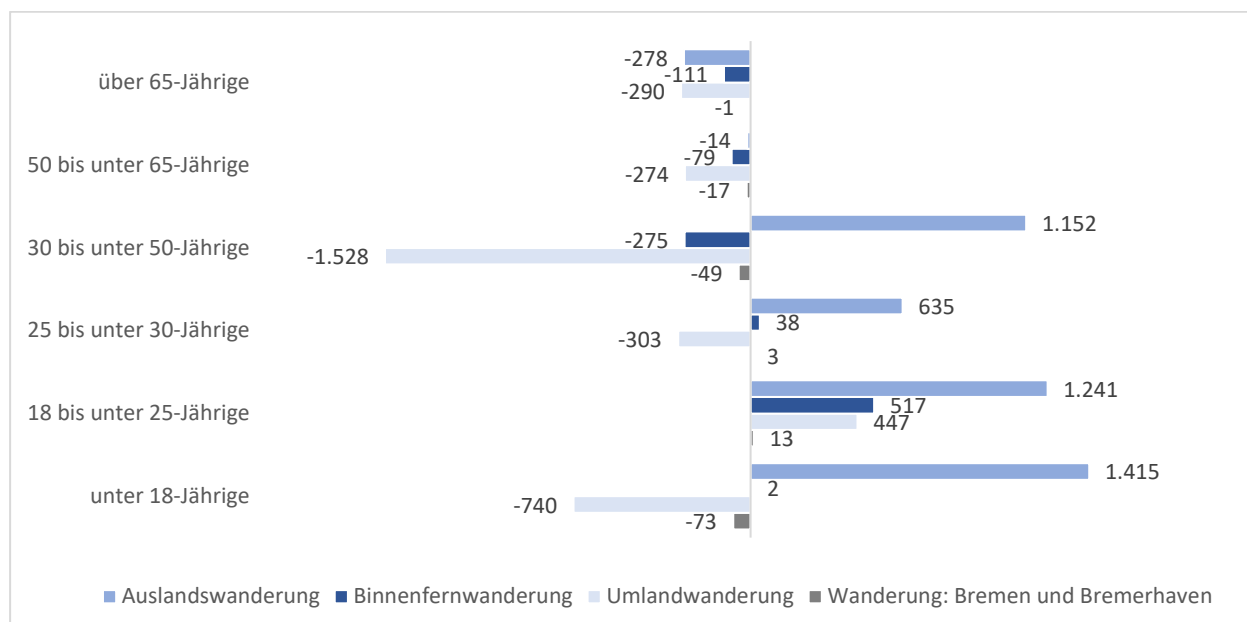


Abb. 2-11: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2018 bis 2022) nach Art und Alter

2.1.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene

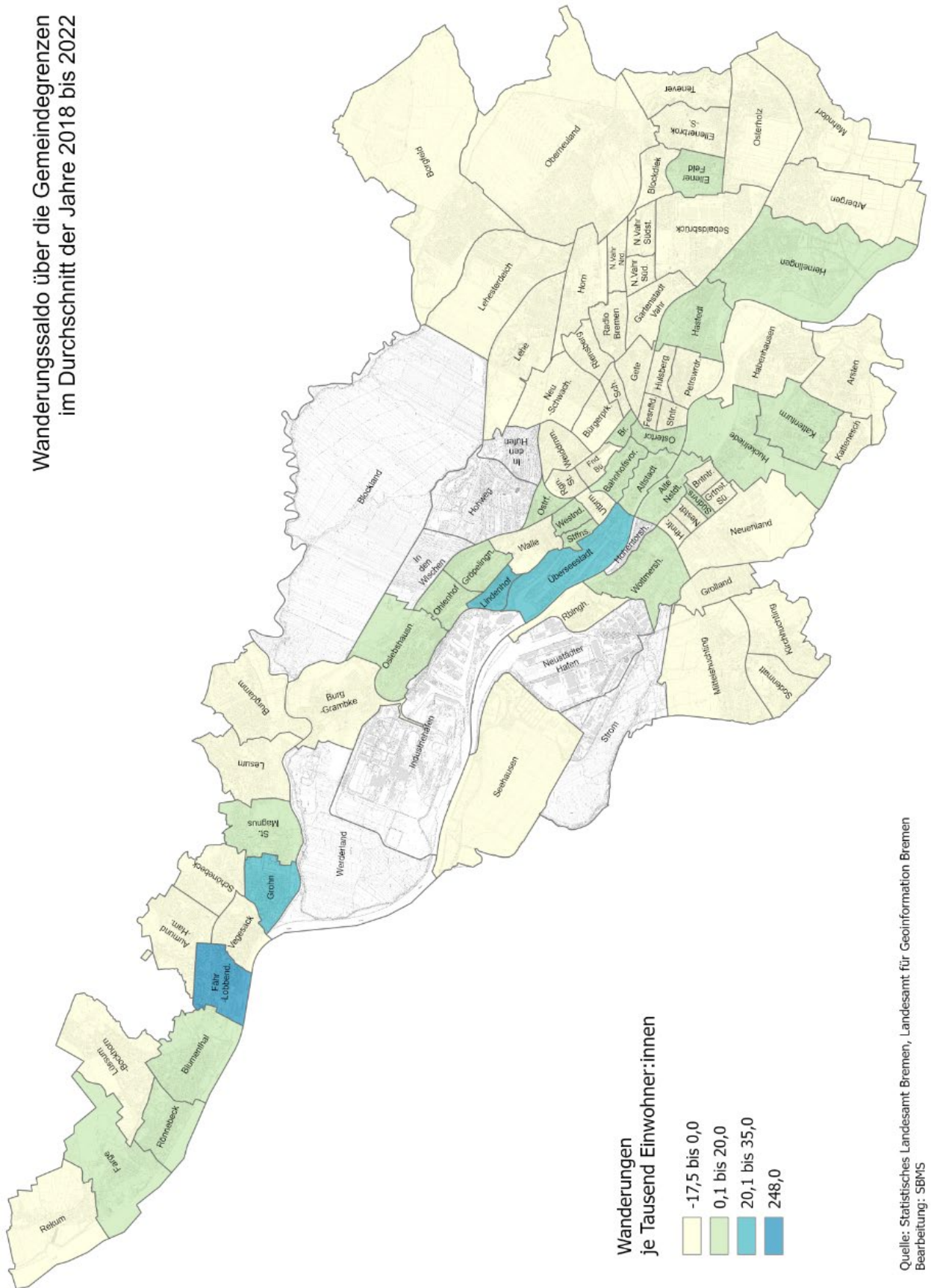
Der Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust durch Zu- bzw. Abwanderung ist in den Ortsteilen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Für die Beobachtung des Wohnungsmarktes in der Stadt ist diese kleinräumige Betrachtung daher von hoher Bedeutung. Dabei werden im Folgenden nicht nur die Wanderungen über die Gemeindegrenzen (Umland-, Binnenfern- und Auslandswanderung) im Zeitraum 2018 bis 2022 analysiert, sondern auch die Wanderungen innerhalb der Stadt und die Ummzüge in den Ortsteilen. Der Gesamtsaldo der Wanderungen über die Gemeindegrenzen ist in Abb. 2-12 dargestellt, der Saldo der innerstädtischen Wanderung in Abb. 2-14.

Sowohl durch Wanderungen über die Gemeindegrenzen als auch durch innerstädtische Wanderungen gewinnen insgesamt acht Ortsteile Bevölkerung hinzu: Farge, Oslebshausen, Ellener Feld, Rönnebeck, Huckelriede, Alte Neustadt, Sankt Magnus und insbesondere die Überseestadt. Elf Ortsteile verlieren dagegen Bevölkerung durch Wanderungen: Seehausen, Sebaldsbrück, Hohentor, Steintor, Burgdamm, Blockdiek, Mittelhuchting, Rekum, Fesenfeld, Findorff-Bürgerweide und Walle.

Umlandwanderung

Die meisten Ortsteile verlieren Einwohner:innen an die Region. Insbesondere der südliche und östliche Stadtrand sind davon betroffen. Den höchsten absoluten Einwohnerverlust an die Region weist Mittelhuchting auf (-647 Personen in fünf Jahren, -11,2 je Tsd. Einwohner:innen). Mit der Bahnhofsvorstadt gibt es nur einen Ortsteil, der leichte Bevölkerungsgewinne aus der Umlandwanderung erzielt.

Wanderungssaldo über die Gemeindegrenzen
im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Landesamt für Geoinformation Bremen
Bearbeitung: SBMS

Abb. 2-12: Wanderungssaldo über die Gemeindegrenze im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022

Binnenfernwanderung

Im Betrachtungszeitraum 2018 bis 2022 hat in 34 Ortsteilen die Binnenfernwanderung (Wanderungen innerhalb Deutschlands, ohne die Umlandgemeinden) zu Bevölkerungsgewinnen beigetragen. Dagegen gibt es in diesem Zeitraum 45 Ortsteile mit negativem Saldo. Die höchsten Wanderungsgewinne - gemessen an der Bevölkerung - weist die Überseestadt auf, gefolgt von der Altstadt und dem Ortsteil Barkhof. Den höchsten absoluten Wanderungsgewinn weist die Überseestadt auf (+371 Personen in fünf Jahren, +21,3 je Tsd. Einwohner:innen). Die Ortsteile Neuenland und Sankt Magnus weisen die höchsten negativen Salden auf (-7,1 bzw. -7,0 je Tsd. Einwohner:innen).

Auslandswanderung

Die Auslandswanderung (Wanderungen über die Bundesgrenze) trägt zwischen 2018 und 2022 am stärksten zum Bevölkerungsgewinn in der Stadt Bremen bei. Zwei Drittel der Ortsteile weisen einen positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland auf. Den größten absoluten Wanderungsgewinn verzeichnet dabei der Ortsteil Fähr-Lobbendorf (+12.065 Personen). Dieser Wert erklärt sich dadurch, dass sich hier seit 2015 die Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete befindet. Fähr-Lobbendorf weist auch den höchsten Wert gemessen an der Einwohnerzahl auf (+267,2 je Tsd. Einwohner:innen).

Innerstädtische Wanderung und Umzüge

Innerstädtische Wanderung bedeutet, dass Personen innerhalb Bremens in jeweils andere Ortsteile umziehen. Umzüge finden innerhalb eines Ortsteils statt.

In den letzten Jahren lag die Zahl der innerstädtischen Wanderungen und Umzüge insgesamt bei über 44.000 Wanderungsbewegungen. Seit 2019 nehmen sie kontinuierlich ab. Im Jahr 2022 gab es einen deutlichen Rückgang auf etwa 37.000 Wanderungsbewegungen in der Stadt (Abb. 2-13). Diese Entwicklung deutet auf eine Verunsicherung am Wohnungsmarkt hin (vgl. Kap. 3.4).

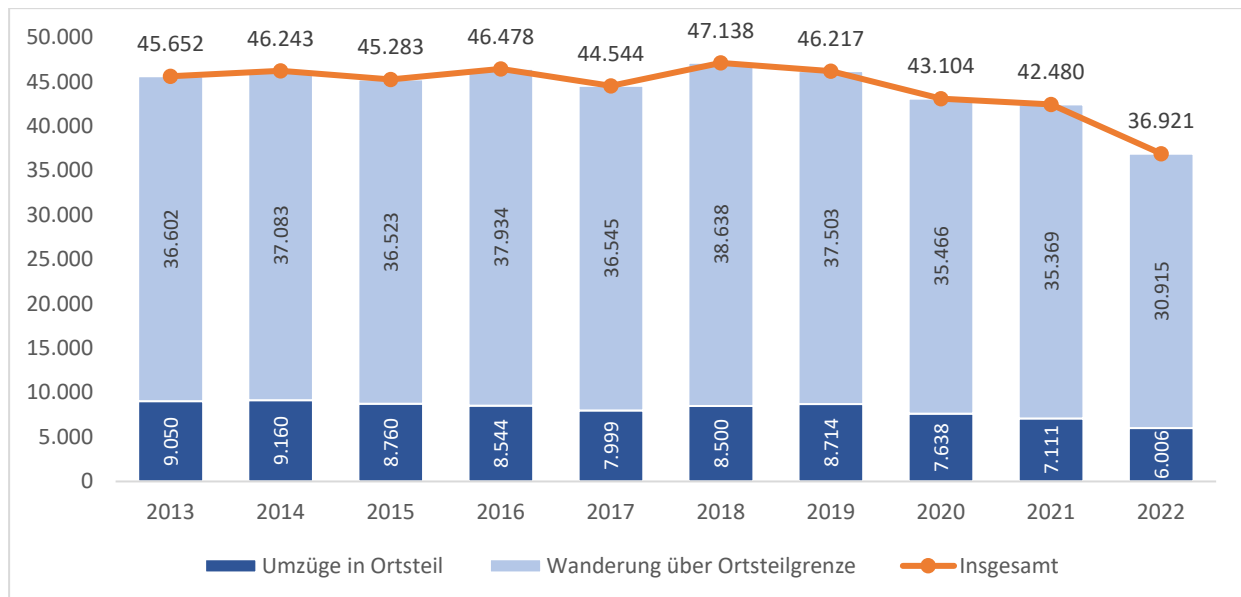


Abb. 2-13: Innerstädtische Wanderungsbewegungen 2013 bis 2022

Innerstädtische Wanderung

Es zeigt sich, dass insbesondere die innerstädtischen Ortsteile sowie größere zusammenhängende Teile des Bremer Westens im Zeitraum 2018 bis 2022 durch negative innerstädtische Wanderungsbilanzen gekennzeichnet sind (Abb. 2-14). Die meisten Personen verliert Fähr-Lobbendorf (-212,3 je Tsd. Einwohner:innen). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auch hier auf die Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete (Weiterverteilung der Geflüchteten in der Stadt). Den größten Zuwachs, gemessen an der vorhandenen Bevölkerung, weist die Überseestadt mit einem Gewinn von rund 105 Personen je Tsd. Einwohner:innen auf.

Umzüge

In der Überseestadt, als einem sich in der Entwicklung befindlichen Wohnstandort, gab es keine Umzüge. Dann gibt es Ortsteile wie Schwachhausen (5,0 je Tsd. Einwohner:innen) und Osterholz (5,3 je Tsd. Einwohner:innen), in denen relativ wenig umgezogen wird. Ortsteile mit einer vergleichsweise hohen Umzugsdynamik sind Hemelingen (+23,4 je Tsd. Einwohner:innen), Grohn (+23,1 je Tsd. Einwohner:innen) und Blumenthal (+22,8 je Tsd. Einwohner:innen).

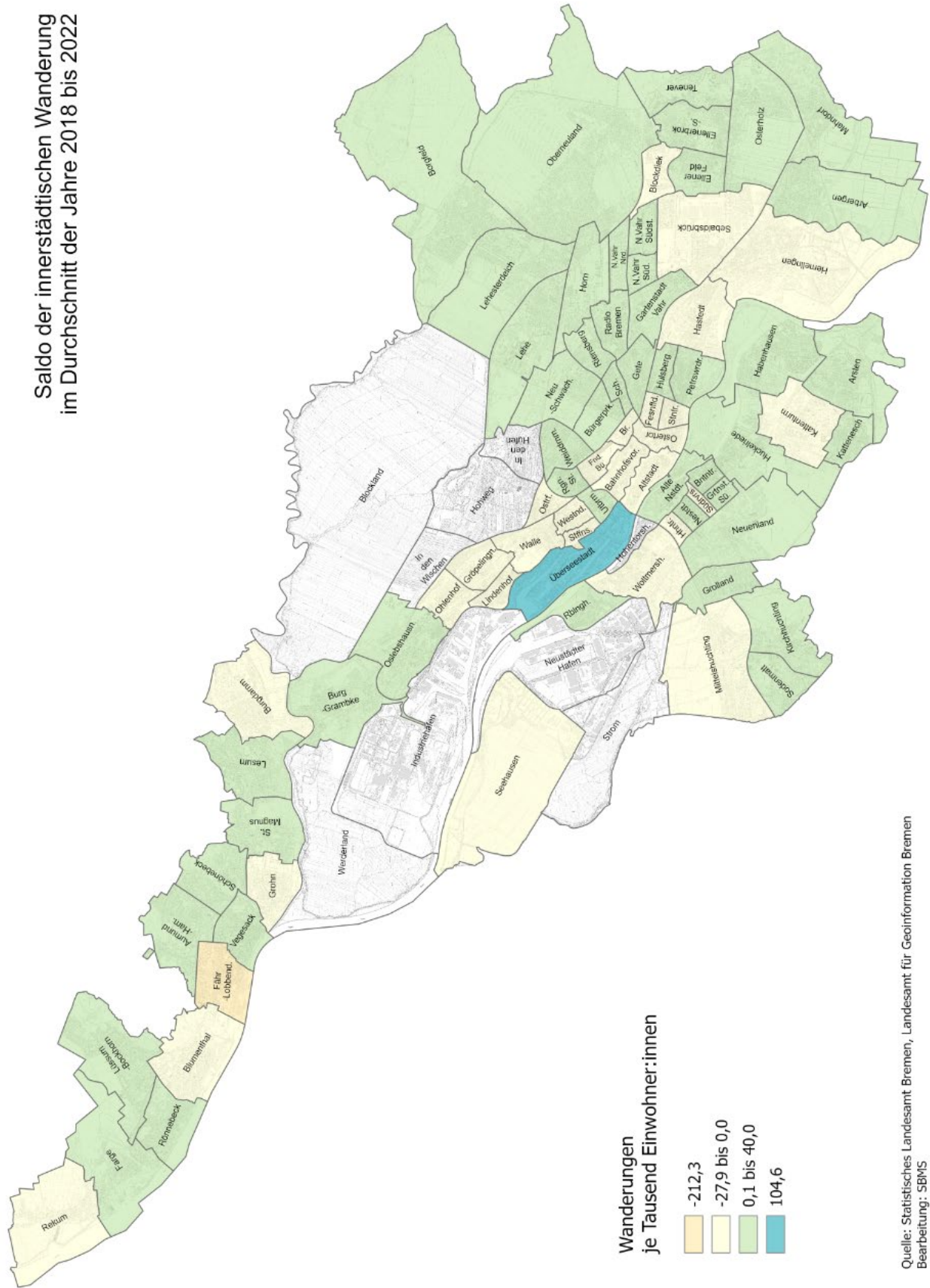


Abb. 2-14: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022

2.1.6 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen stellt sich im Jahr 2022 wie folgt dar:

- Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren bilden 16,9 % der Bevölkerung.
- Personen im Ausbildungsalter (18 bis unter 25 Jahre) stellen einen Anteil von 8,2 %,
- die 25 bis unter 30-Jährigen einen Anteil von 7,2 %,
- die 30 bis unter 50-Jährigen einen Anteil von 26,1 %,
- die 50 bis unter 65-Jährigen einen Anteil von 20,6 %.
- Die über 65-Jährigen bilden einen Anteil von rund 21,0 %.
Davon entfallen 13,8 % auf die 65 bis unter 80-Jährigen und 7,1 % auf die über 80-Jährigen.

Einen Überblick über die Anzahl der Personen in den oben genannten Altersgruppen im Zeitvergleich findet sich in Abb. 2-15.

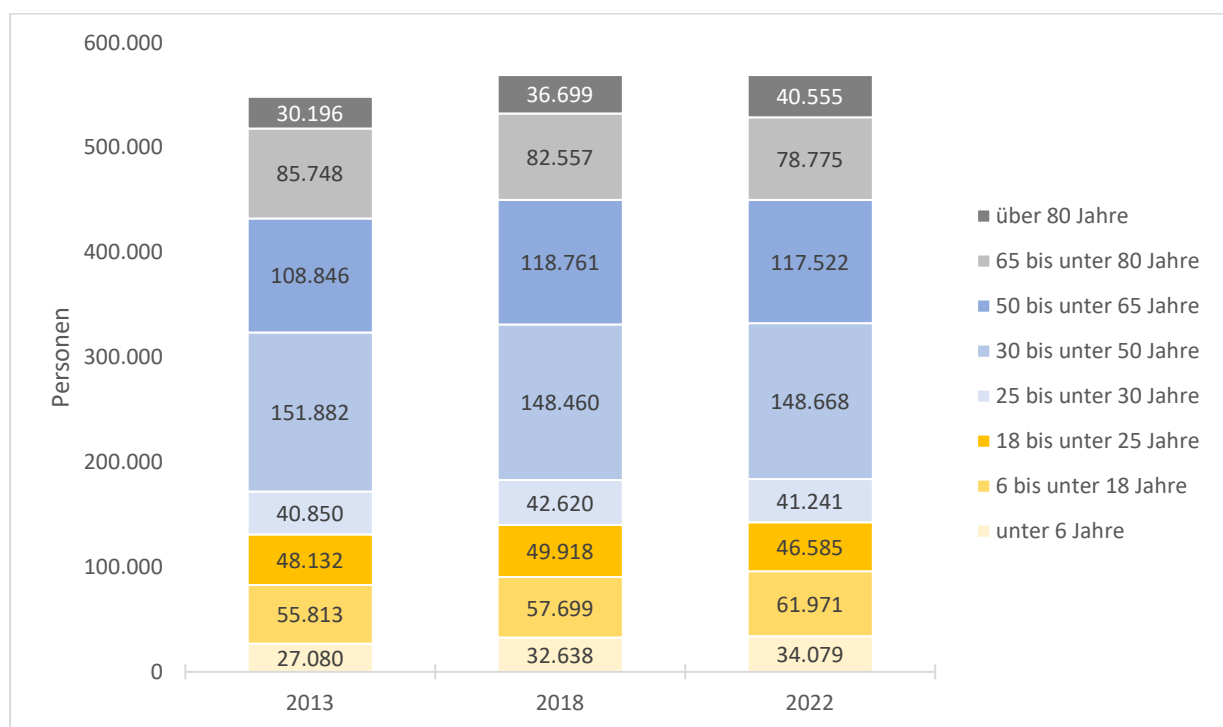


Abb. 2-15: Vergleich der Altersstruktur der Stadt Bremen

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2022 hat sich - bezogen auf das Jahr 2018 - folgendermaßen verändert:

- Die Zahl der *Kinder unter 6 Jahren* hat um 1.441 Kinder zugenommen (+4,4 %).
- Die Zahl der *Kinder und Jugendlichen (6 bis unter 18 Jahre)* ist um 4.272 gewachsen (+7,4 %).
- Die *18- bis unter 25-Jährigen* haben um 3.333 Personen (-6,7 %) abgenommen.
- Die *25- bis unter 30-Jährigen* haben um 1.379 Personen (-3,2 %) abgenommen.
- Die *30 bis unter 50-Jährigen* haben leicht um 208 Personen (+0,1 %) zugenommen. Innerhalb dieser Altersgruppe gibt es jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Während die 30 bis unter 40-jährigen insgesamt um 2.262 Personen zugenommen haben, ist die Zahl der 40 bis unter 50-jährigen um 2.054 Personen zurückgegangen.
- Die *50- bis unter 65-Jährigen* haben um 1.239 Personen (-1,0 %) abgenommen.
- Die *65 bis 80-Jährigen* haben um 3.782 Personen (-4,6 %) abgenommen. Während die 65 bis unter 75-Jährigen zugenommen haben (+1.914 Personen), ist die Zahl der 75 bis unter 80-Jährigen deutlich zurückgegangen (-5.696 Personen, -20,9 %).
- Die Hochaltrigen *über 80 Jahre* haben relativ mit 10,6 % am deutlichsten zugenommen. Absolut sind das 3.856 Personen mehr als im Jahr 2018.

Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung im Ortsteil (Abb. 2-16) ist im Jahr 2022 in Tenever mit 25,4 % am höchsten, gefolgt von Mittelshuchting (23,5 %) und Blumenthal (23,4 %). Die niedrigsten Anteile finden sich in der Alten Neustadt (8,4 %), in Lehe (8,9 %) und in der Altstadt mit 9,4 %. Der städtische Durchschnitt liegt bei 16,9 %.

In 18 Ortsteilen ist dagegen über ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt, z. B. in Habenhausen mit 33,6 %, in Horn mit 30,9 % und in Grolland mit 29,5 %. Die niedrigsten Anteile weisen die Ortsteile Überseestadt mit 8,2 %, Hohentor mit 11,5 % sowie die Altstadt und Südvorstadt mit jeweils 14,1 % auf (Abb. 2-17). Der städtische Durchschnitt liegt hier bei 21,0 %.

Insgesamt betrachtet liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bremen bei 43,5 Jahren (2022). Innerhalb der letzten 10 Jahre hat sich das durchschnittliche Alter um 0,4 Jahre verringert. Die Bevölkerung der Stadt Bremen ist also etwas jünger geworden.

Die Ortsteile mit dem höchsten Durchschnittsalter im Jahr 2022 sind Habenhausen mit 50,2 Jahren, gefolgt von Grolland mit 49,9 Jahren und Horn mit 49,1 Jahren. Die Ortsteile mit der durchschnittlich jüngsten Bevölkerung sind die Überseestadt mit 34,9 Jahren, Hohentor mit 38,3 Jahren und Grohn mit 39,1 Jahren.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel in der Stadt ist es wichtig, wie sich die vor zehn Jahren vergleichsweise jungen bzw. älteren Ortsteile in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Unter Berücksichtigung des Durchschnittsalters 2013 (jünger bzw. älter als das Durchschnittsalter der Stadt) und der Entwicklung bis 2022 (jünger geworden/stagnierend/älter geworden) können die Ortsteile vereinfacht sechs Typen zugeordnet werden:

		Entwicklung 2013 bis 2022		
		jünger geworden	älter geworden	stagniert
im Jahr 2013	unter dem städtischen Durchschnittsalter	Typ A	Typ B	Typ C
	über dem städtischen Durchschnittsalter	Typ D	Typ E	Typ F

Die Südvorstadt stagniert als einziger Ortsteil im Zeitraum 2013 bis 2022 in der Entwicklung (Typ C). Ältere Ortsteile mit einer stagnierenden Entwicklung (Typ F) gab es in diesem Zeitraum nicht.

Die Innenstadt und die innenstadtnahen Bereiche sind in 2013 und 2022 jünger als der städtische Durchschnitt. Die Ortsteile Altstadt und Bahnhofsvorstadt sind im Zeitraum 2013 bis 2022 jünger geworden (Typ A), während die östlich angrenzenden Ortsteile älter geworden sind (Typ B). Große Teile des Bremer Westens sind nach wie vor jünger als der städtische Durchschnitt (insbesondere Typ A). Im Bremer Norden gibt es eine Häufung von Ortsteilen, die vor 10 Jahren älter als der städtische Durchschnitt waren und seitdem jünger geworden sind (Typ D). Hier gilt es weiterhin zu beobachten, ob es sich tatsächlich um einen (beginnenden) Generationswechsel handelt. Daneben gibt es Ortsteile, die bereits in 2013 älter gewesen sind und bis 2022 weiter gealtert sind (Typ E). Diese Ortsteile befinden sich überwiegend im Bremer Osten (Abb. 2-18).

Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre
2022

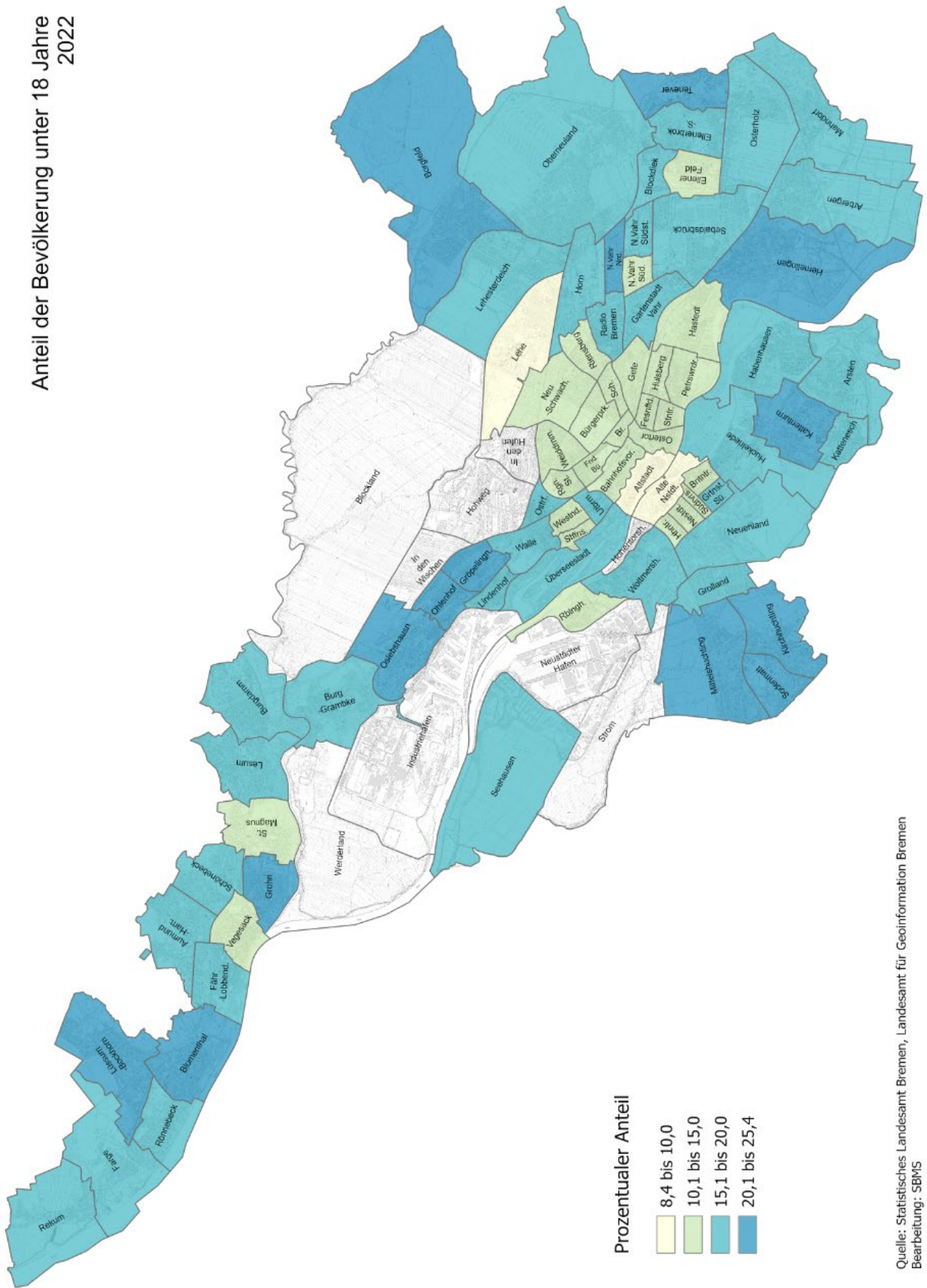
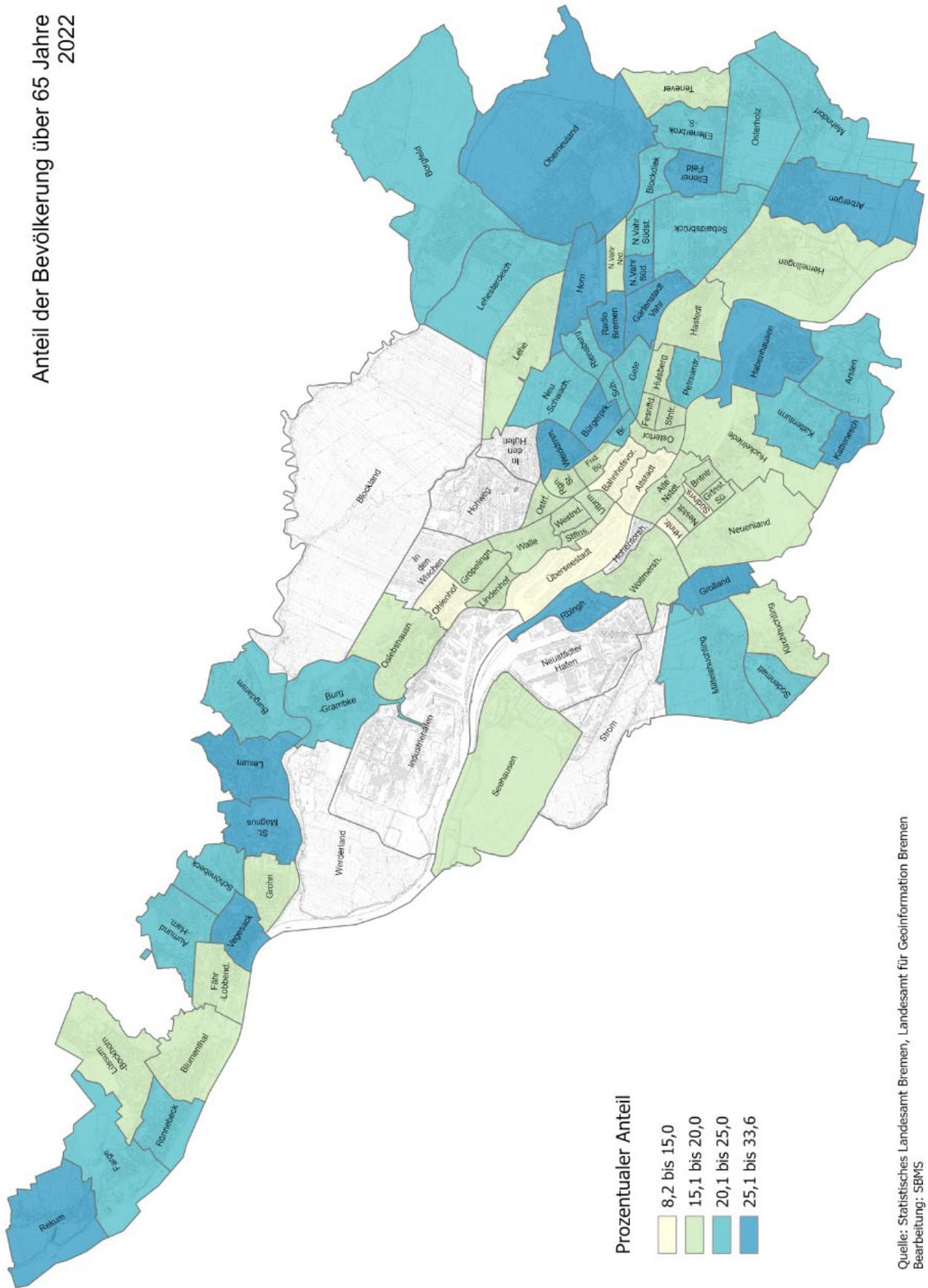


Abb. 2-16: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre (2022)

Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre 2022



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Landesamt für Geoinformation Bremen
Bearbeitung: SBMS

Abb. 2-17: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre (2022)

Entwicklung des Durchschnittsalters
2013 bis 2022

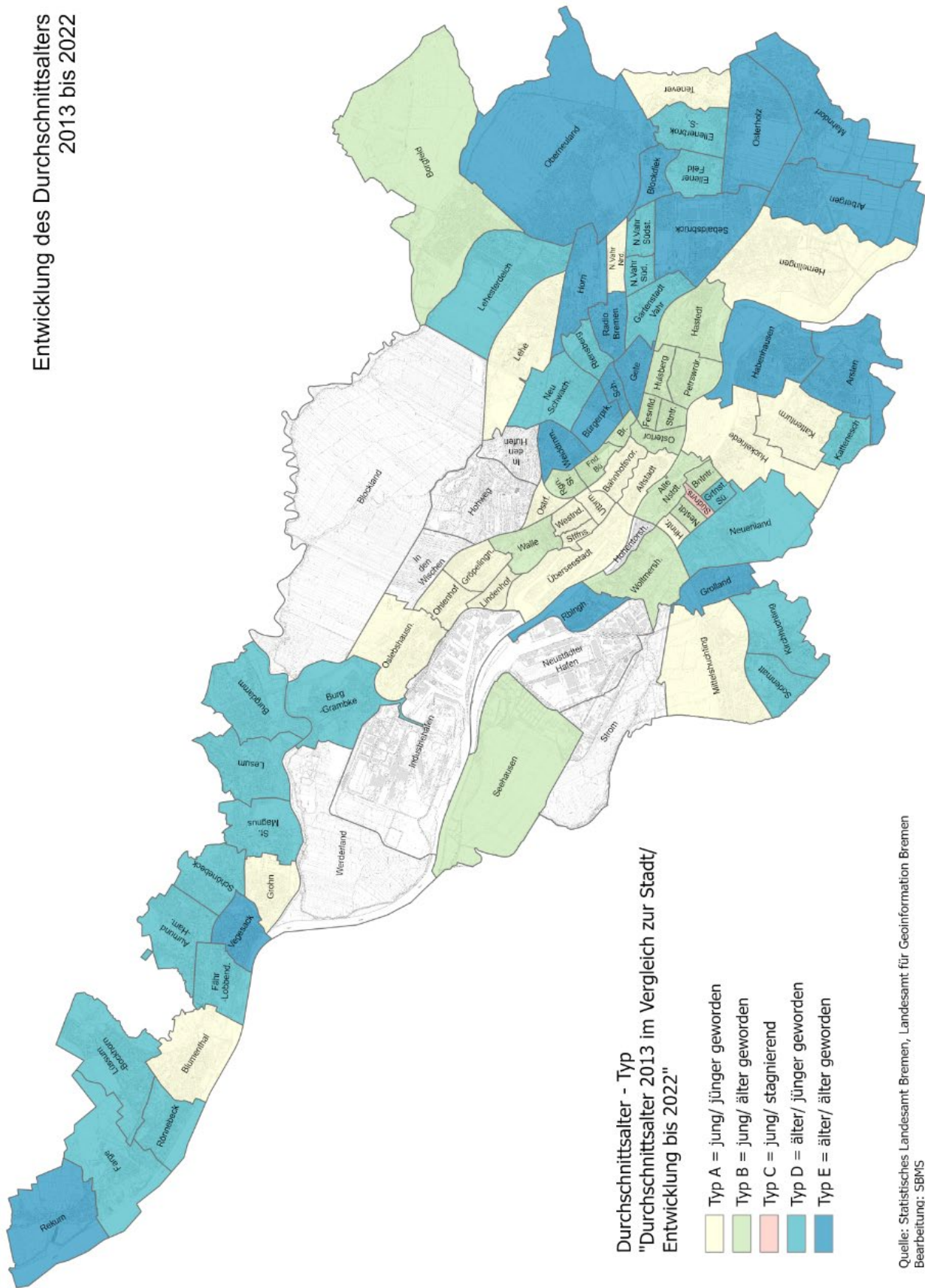


Abb. 2-18: Entwicklung des Durchschnittsalters

2.1.7 Bevölkerungsvorausschätzung

Prognosen und Vorausschätzungen dienen der Abschätzung u. a. des zukünftigen Wohnungsbedarfs in der Stadt Bremen. In die Berechnungen fließen die demografischen Entwicklungen eines Stützzeitraums unmittelbar vor der jeweiligen Berechnung ein. Je nach Zeitpunkt der Berechnung werden daher unterschiedliche Stützzeiträume erfasst. Das bedeutet, dass die ab 2013 stark gestiegene Auslandszuwanderung erst in den Berechnungen jüngerer Datums entsprechende Berücksichtigung gefunden hat.

Für die Bundesrepublik liegt derzeit die im Jahr 2022 veröffentlichte 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung vor. Sie prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung für Deutschland und die Bundesländer bis zum Jahr 2070.

Die aktuell vorliegende Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Bremen wurde durch das Statistische Landesamt Bremen im Februar 2023 veröffentlicht. Es wurden Varianten berechnet, so dass ein Korridor möglicher Entwicklungen abgebildet wird (Abb. 2-19). Für die verschiedenen Varianten werden unterschiedliche Szenarien insbesondere hinsichtlich der erwarteten Wanderungsbewegungen zugrundegelegt. In der oberen Variante steigt die Bevölkerungszahl von 2022 bis 2041 um ca. 50.000 auf knapp 619.000 Einwohner an. In der unteren Variante hingegen nimmt die Bevölkerung um ca. 31.500 auf etwa 538.000 Personen ab. Die mittlere Variante geht von einem moderaten Wachstum aus (ca. 9.000 Personen mehr als 2022).

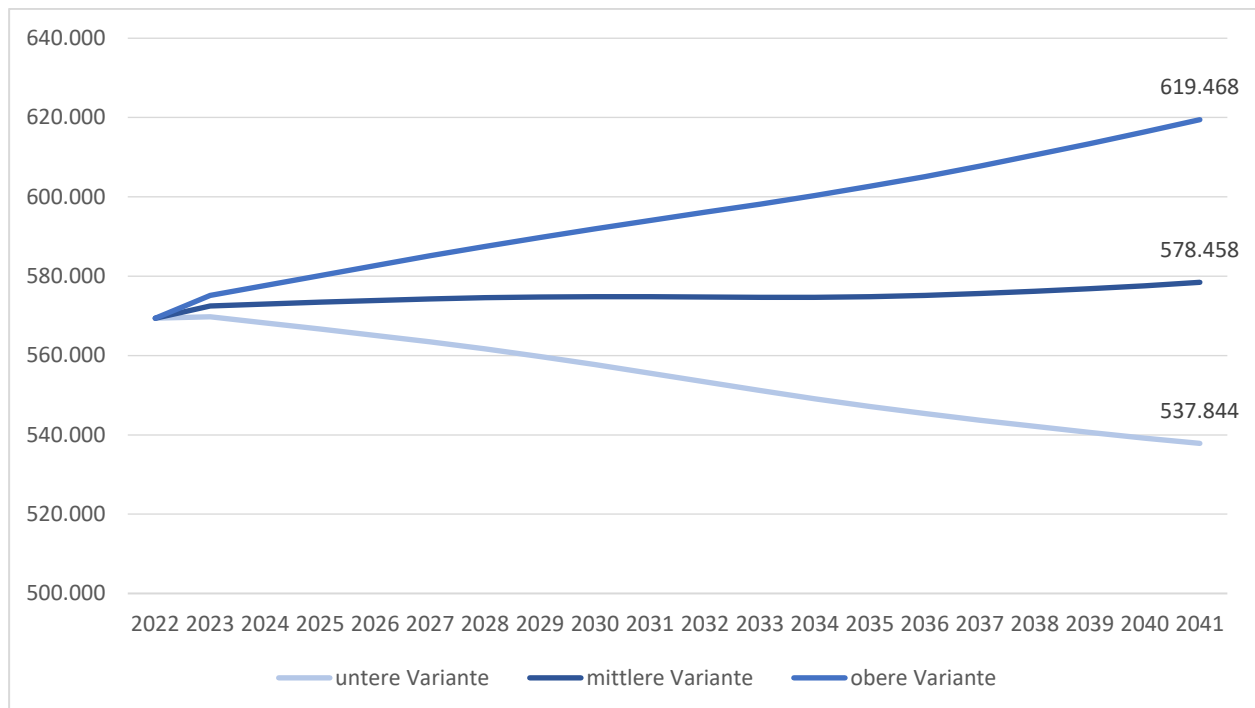


Abb. 2-19: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bremen (Stand Februar 2023)

2.2 Private Haushalte

2.2.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung

Zur Bevölkerung in Haushalten zählen alle Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Ausgenommen sind die Bewohner:innen in Gemeinschaftsunterkünften (z. B. Altenheime, Studentenwohnheime, Übergangswohnheime), da sie keinen eigenen Haushalt führen. Im Rahmen der Haushaltsgenerierung wird dieser Personenkreis von der Auswertung ausgeschlossen⁷. Seit 2018 gibt es eine neue Liste von Gemeinschaftsunterkünften. Geflüchtete, die in Gemeinschaftsunterkünften leben, werden in der Haushaltsgenerierung nicht erfasst.

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Bremen ist von 311.078 Haushalten im Jahr 2018 auf 302.836 Haushalte im Jahr 2022 gesunken (-8.242 Haushalte, -2,6 %).

Die großstadttypische Haushaltsstruktur der Stadt Bremen ist im Jahr 2022 nach wie vor durch einen sehr hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten geprägt (79,1 %). Über die Hälfte der Haushalte (52,9 %) sind Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte liegt bei 26,2 %. Drei-Personen-Haushalte sind anteilig mit 10,2 %, Vier- und mehr-Personen-Haushalte mit 10,7 % vertreten.

Im Zeitraum 2018 bis 2022 haben die Ein-Personen-Haushalte um 5.001 Haushalte abgenommen (Abb. 2-20). Die Zahl der Zwei- sowie der Drei-Personen-Haushalte hat ebenfalls abgenommen (-3.525 Haushalte bzw. -1.103 Haushalte). Angestiegen ist die Zahl der Vier-Personen-Haushalte (+619 Haushalte) und der Fünf- und mehr-Personen-Haushalte (+768 Haushalte).

Seit 2018 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,82 auf 1,84 Personen je Haushalt erhöht.

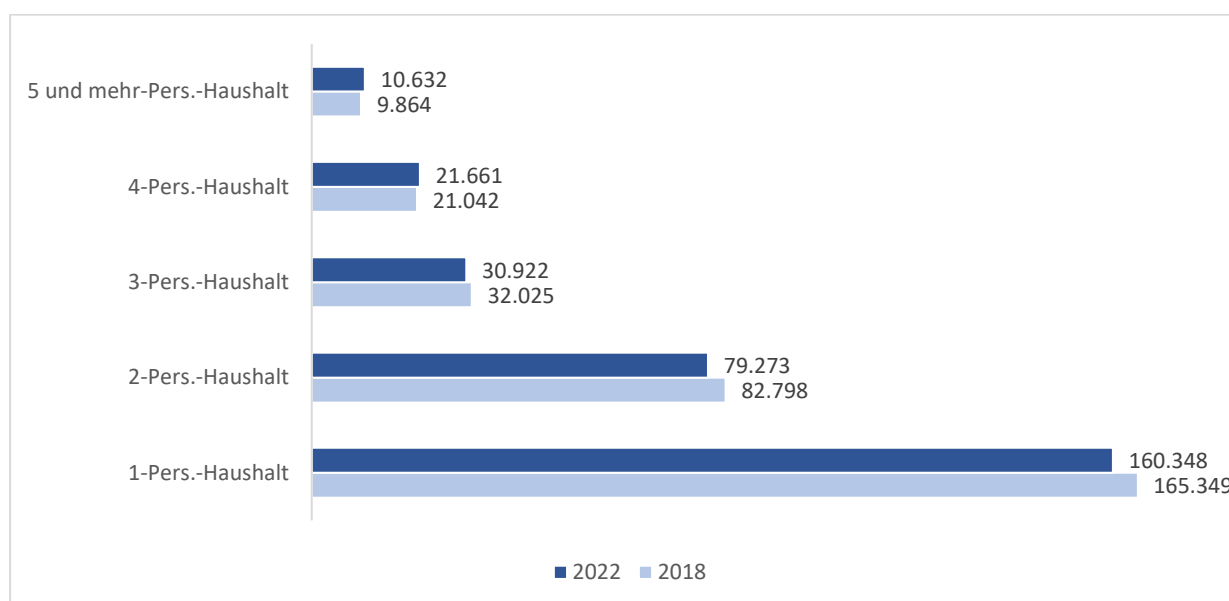


Abb. 2-20: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen

⁷ Verband deutscher Städtestatistiker, Indikatoren- und Merkmalskatalog zum demografischen Wandel – Arbeitshilfe für kommunalstatistische Monitoring- und Berichtssysteme zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, S.34, 2011

Im Jahr 2022 lebten 53.517 Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen. Seit 2018 hat deren Anzahl um 1.183 Haushalte zugenommen (Abb. 2-21). Diese Entwicklung ist bedingt durch die Zunahme von Haushalten, in denen zwei Kinder (+1.007 Haushalte) bzw. drei und mehr Kinder leben (+941 Haushalte).

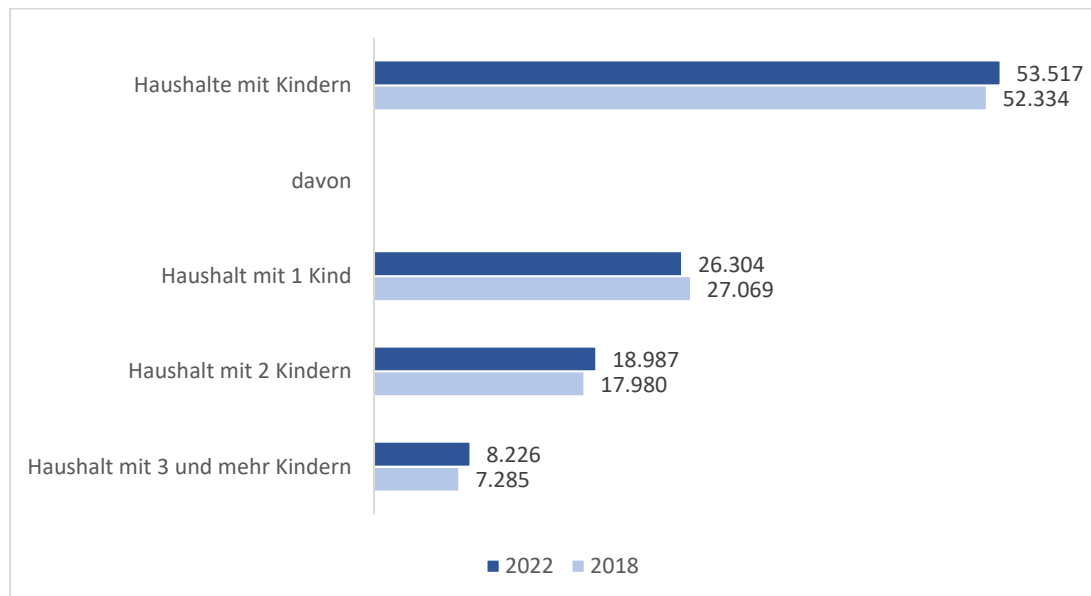


Abb. 2-21: Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen

2.2.2 Kleinräumige Verteilung der Bevölkerung in Haushalten

Beispielhaft werden im Folgenden für das Jahr 2022 die Anteile von Ein-Personen-Haushalten sowie von Fünf- und mehr-Personen-Haushalten an allen Privathaushalten in den Ortsteilen aufgezeigt. Hintergrund ist die Darstellung von Konzentrationen dieser Haushaltsgrößen in bestimmten Stadtgebieten.

Höhere Anteile von Ein-Personen-Haushalten finden sich räumlich konzentriert im innerstädtischen Bereich (Abb. 2-22). Die höchsten Anteile weisen die Ortsteile Bahnhofsvorstadt (73,6 %) sowie Altstadt und Hohentor (jeweils 72,5 %) auf. Zum Stadtrand hin nehmen die Anteile ab. Die niedrigsten Anteile finden sich in Borgfeld (31,5 %), Seehausen (34,4 %) und Rehum (34,5 %). Den höchsten Rückgang von Ein-Personen-Haushalten im Vergleich zu 2018 gibt es in Neuenland (-6,7 %), Lindenhof (-4,1 %) und Huckelriede (-3,3 %). Den höchsten Anstieg verzeichnen die Neue Vahr Südwest (+3,0 %), Rehum (+2,6 %) und Mahndorf (+2,2 %).

Im städtischen Durchschnitt sind 19,1 % der Ein-Personen-Haushalte zwischen 18 und 30 Jahre („Starter-Haushalte“) alt und 29,1 % 65 Jahre und älter (Senioren-Haushalte). Im innerstädtischen Bereich (Altstadt und Bahnhofsvorstadt mit jeweils über 30 %) und Teilen der Neustadt (Hohentor mit 36,2 %) leben viele junge Ein-Personen-Haushalte. Am Stadtrand leben dagegen deutlich mehr ältere Ein-Personen-Haushalte. In Habenhausen beträgt deren Anteil 48,2 %, in Grolland 46,8 % und in Oberneuland 48,2 % (Abb. 2-23 und 2-24).

Höhere Anteile von Fünf- und mehr-Personen-Haushalten sind über die Stadt verteilt zu finden, insbesondere am Stadtrand. Den höchsten Anteil weist Tenever mit 11,0 % auf, gefolgt von Grohn mit 8,4 % und Blumenthal mit 7,9 % (Abb. 2-25). Die niedrigsten Anteile weisen die Altstadt (0,7 %) sowie Fesenfeld und Barkhof auf (jeweils 1,0 %). Den höchsten Rückgang von Fünf- und mehr-Personen-Haushalten im Vergleich zu 2018 gibt es in Neu-Schwachhausen (-0,4 %). Den höchsten Anstieg verzeichnen Grohn (+2,2 %) sowie Tenever und Oslebshausen (jeweils +1,2 %).

Anteil der Ein-Personen-Haushalte
2022

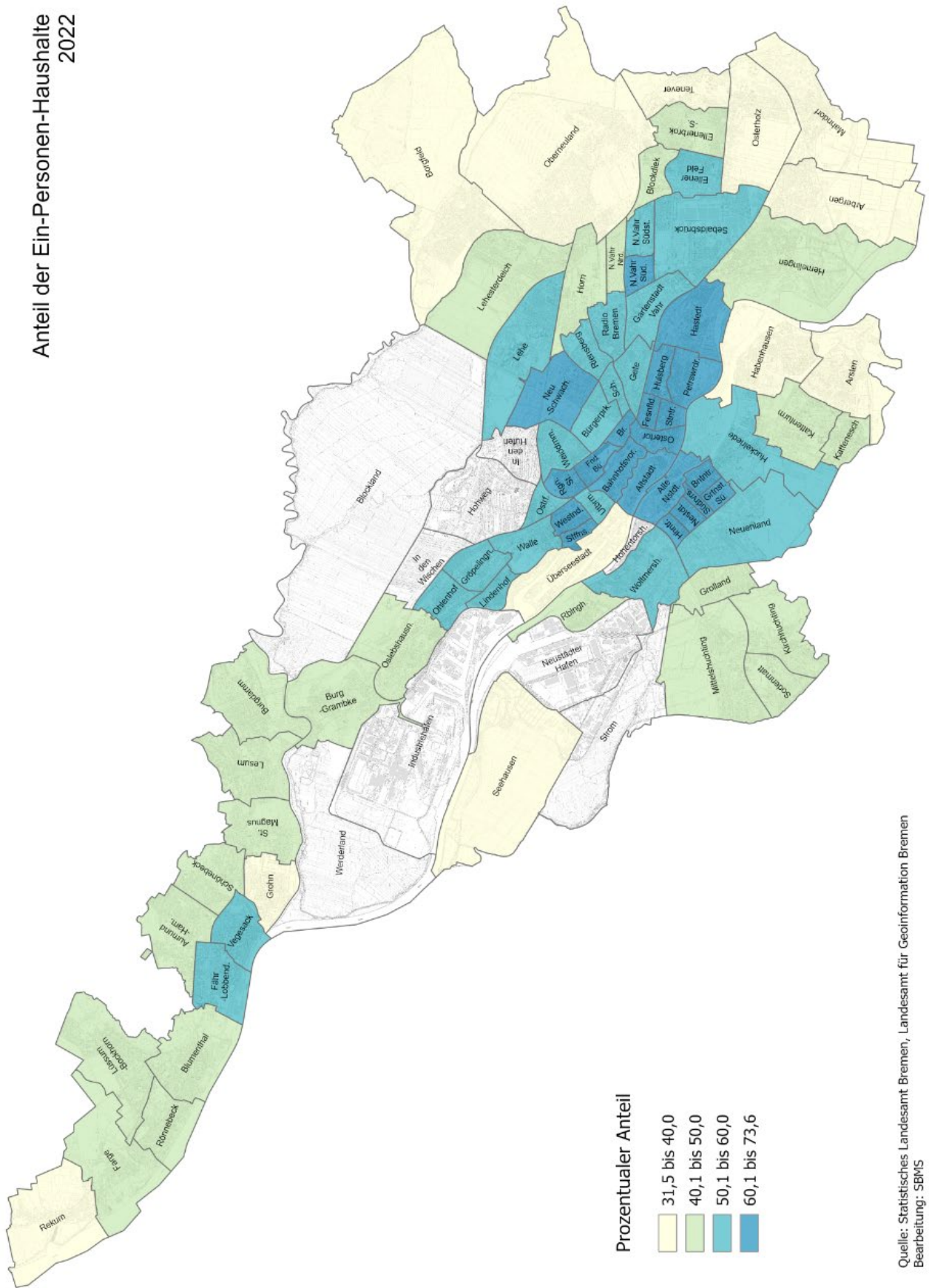


Abb. 2-22: Anteil der Ein-Personen-Haushalte

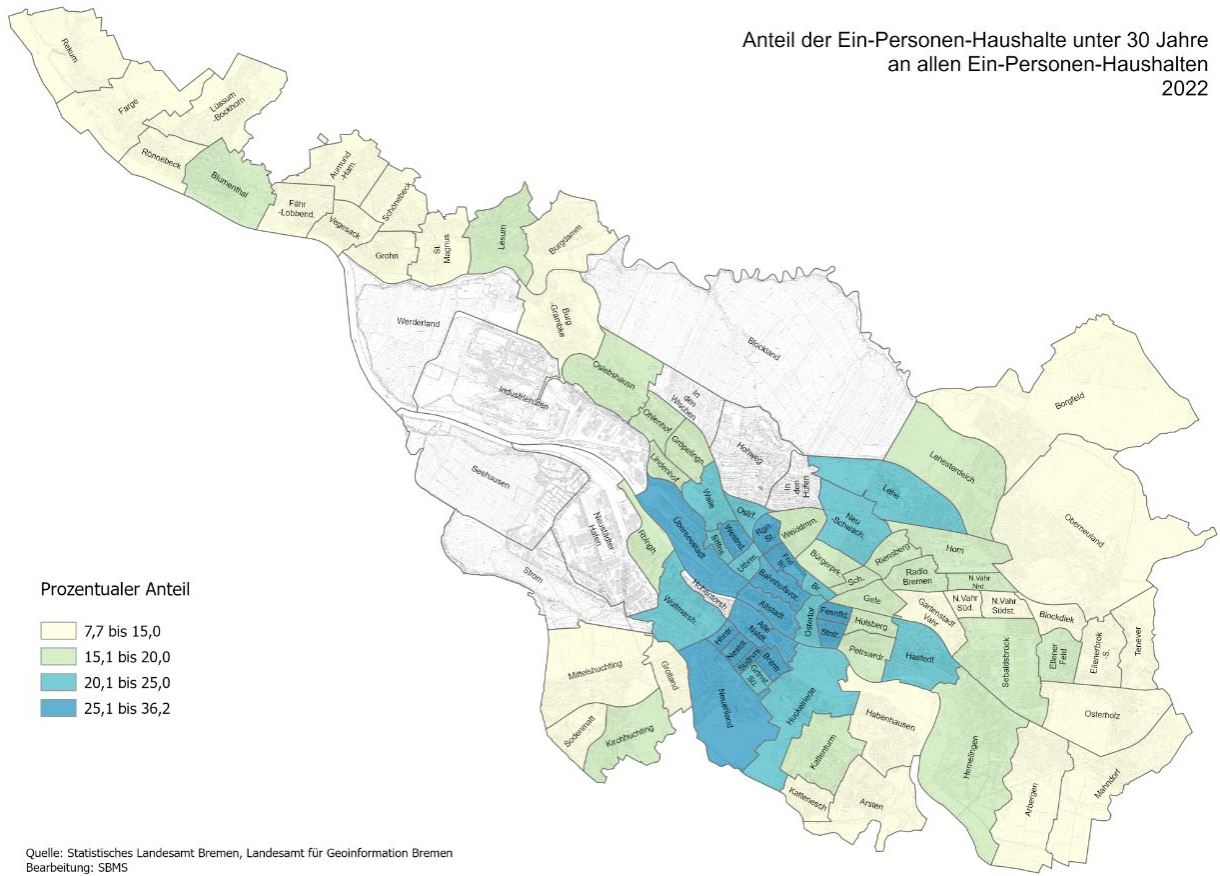


Abb. 2-23: Anteil der Ein-Personen-Haushalte unter 30 Jahre

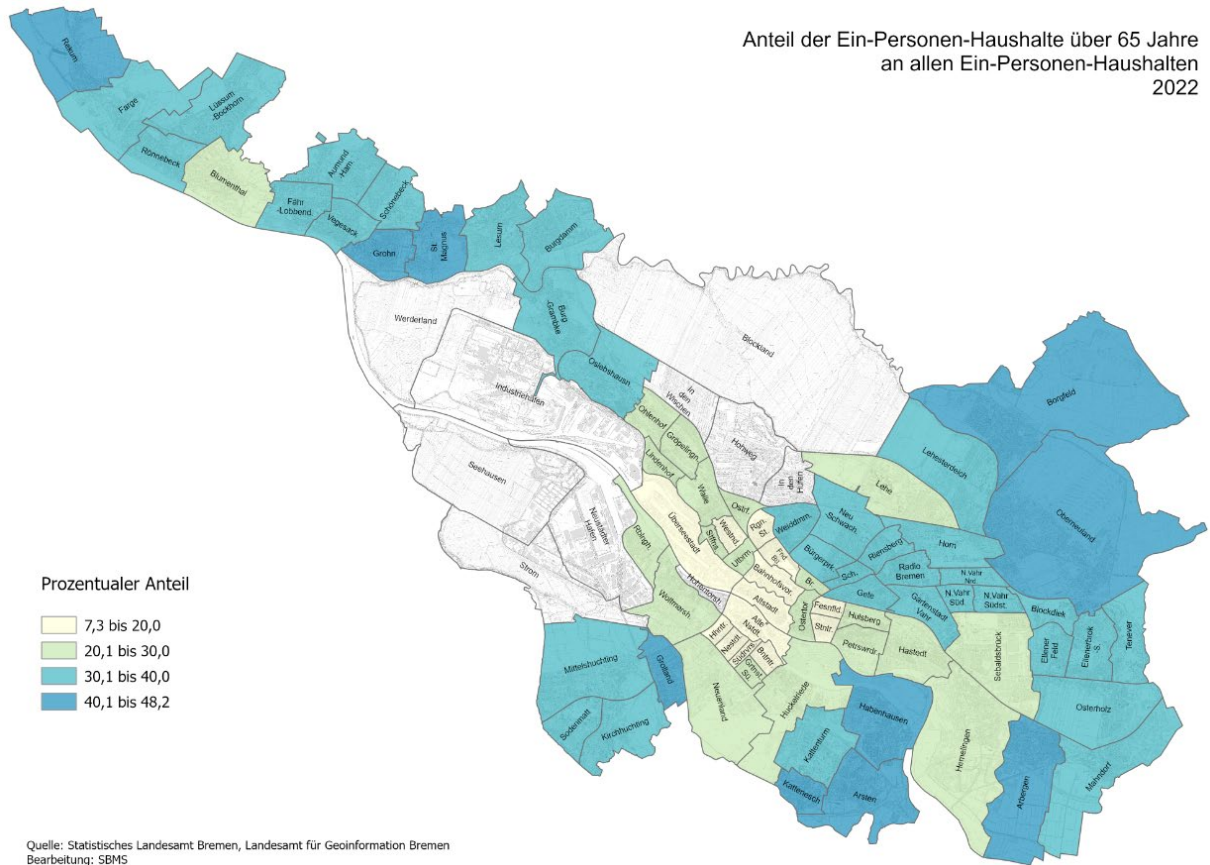


Abb. 2-24: Anteil der Ein-Personen-Haushalte über 65 Jahre

Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen
2022

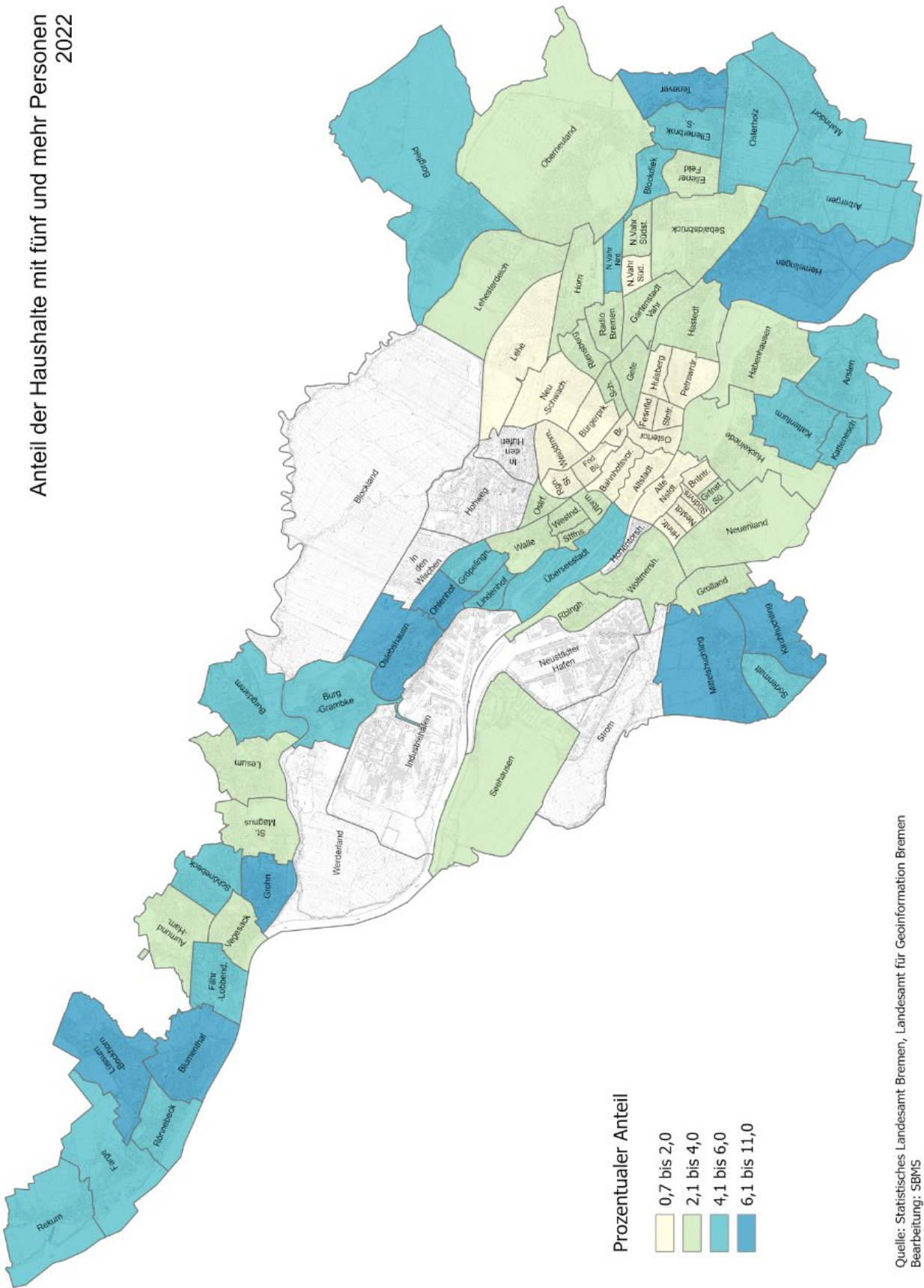


Abb. 2-25: Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen

2.2.3 Haushaltsprognose

Die Nachfrage nach Wohnungen wird maßgeblich von der zukünftigen Entwicklung der privaten Haushalte bestimmt. Dabei spielt die Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Haushaltsgrößen eine wichtige Rolle. Aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen konnte bisher selbst bei einer gleichbleibenden Anzahl von Einwohner:innen von einer quantitativen Zunahme der Haushalte ausgegangen werden.

Zur voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte liegt seit Ende 2023 eine aktuelle Haushaltsprognose des Statistischen Landesamtes Bremen vor.

In Anlehnung an die Bevölkerungsvorausberechnung, wurde die Haushaltsprognose in drei Varianten gerechnet, die einen möglichen Entwicklungskorridor bis zum Jahr 2041 abbilden (Abb. 2-27). Die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften wird bei der Haushaltsprognose nicht berücksichtigt.

In der unteren Variante ergibt sich demnach eine Abnahme bis 2041 um ca. 12.400 Haushalte, in der mittleren Variante eine Zunahme um ca. 5.300 Haushalte und in der oberen Variante um ca. 22.900 Haushalte. Die Spannweite zwischen unterer und oberer Variante beträgt im Jahr 2041 etwa 35.300 Haushalte.

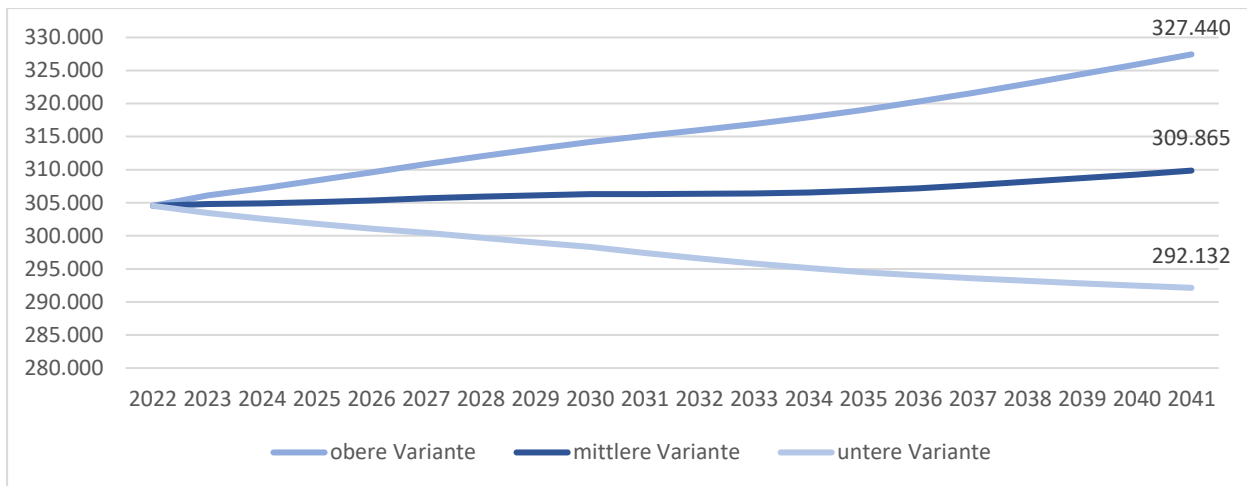


Abb. 2-26: Haushaltsprognose bis 2041

In der mittleren und oberen Variante nehmen alle Haushaltsgrößen zu. In der unteren Variante nehmen dagegen alle Haushaltsgrößen ab (Abb. 2-27).

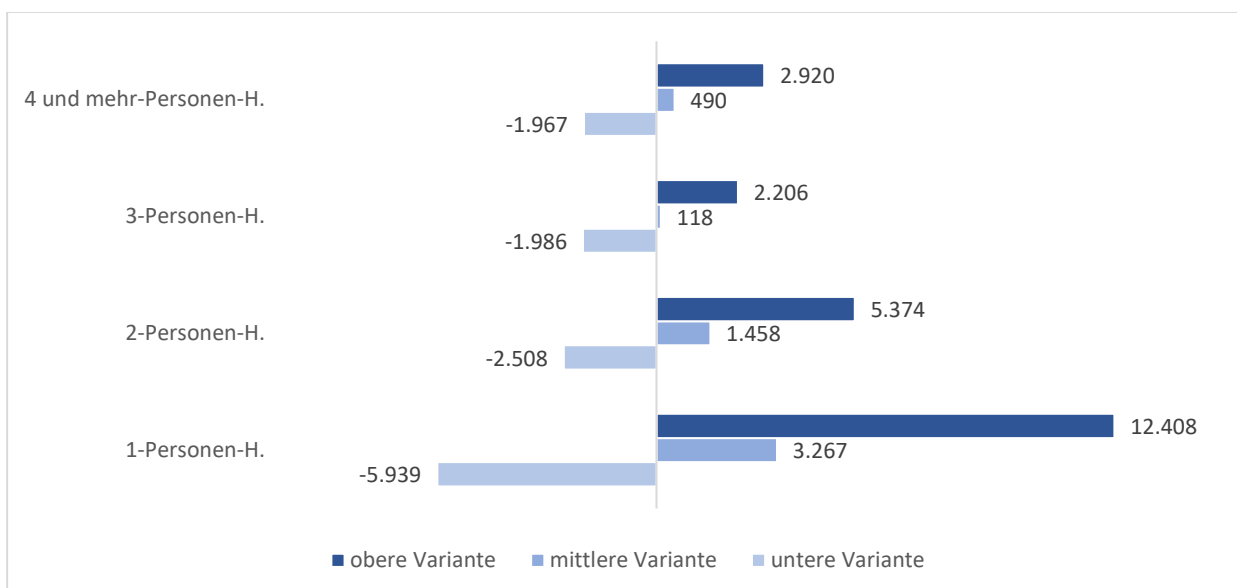


Abb. 2-27: Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2037

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Der *Wohngebäudebestand* in der Stadt Bremen beläuft sich Ende 2022 auf 119.912 Gebäude (Abb. 3-1)⁸. Seit 2013 ist der Bestand stetig gewachsen, insgesamt um 3.483 Wohngebäude (+3,0 %).

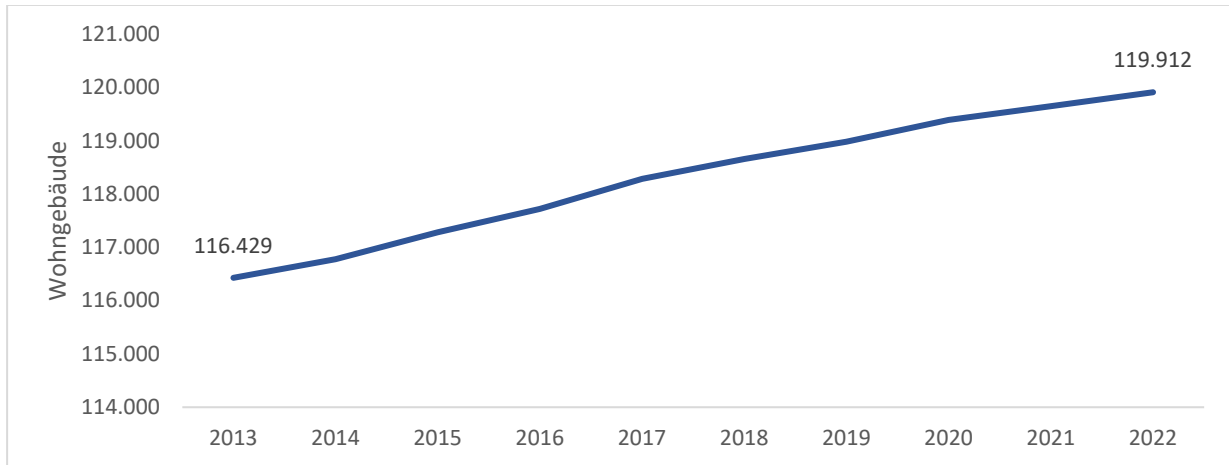


Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2013 bis 2022

Die Stadt Bremen weist im Vergleich mit anderen Großstädten einen deutlich höheren Bestand an Wohngebäuden auf (Abb. 3-2). Etwa zwei Drittel der Wohngebäude in Bremen sind Wohngebäude mit einer Wohnung. Zusammen mit den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen bilden sie fast 80 % des Bremer Wohngebäudebestandes ab.

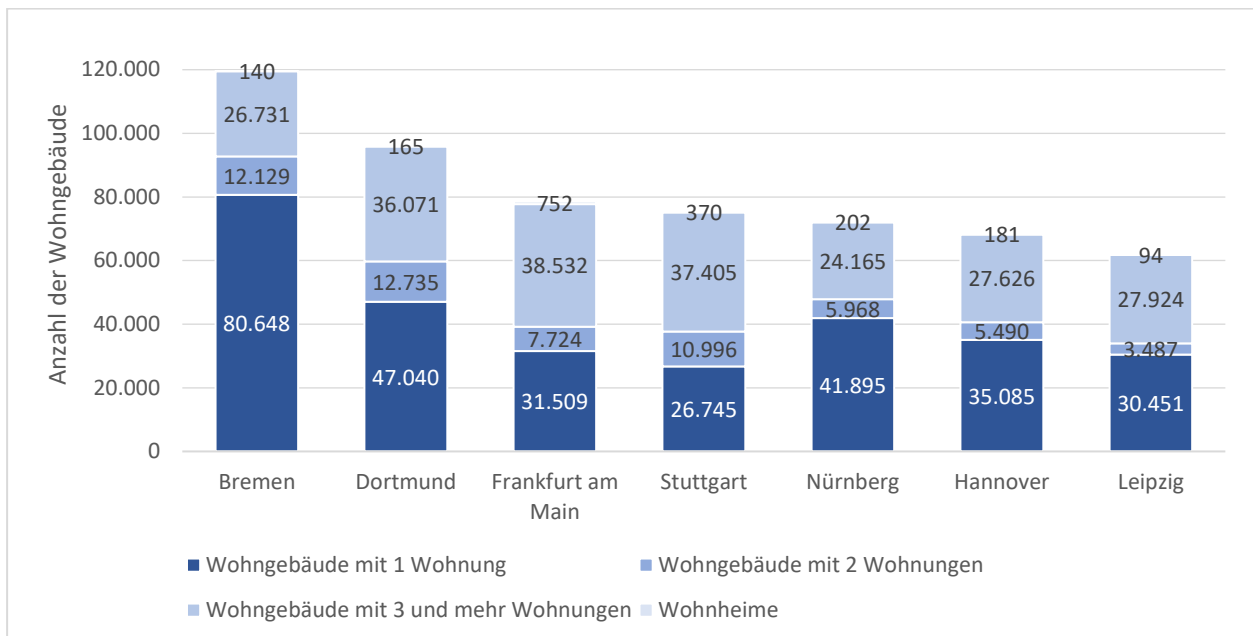


Abb. 3-2: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen (2021)

⁸ Aufgrund von Änderungen in der Statistik ist keine längere Zeitreihe darstellbar.

Für die Betrachtung des *gesamten Wohnungsbestandes* werden sowohl Wohnungen in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden⁹ herangezogen. Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbestand in der Stadt Bremen Ende 2022 auf 302.571 Wohnungen. In den letzten zehn Jahren hat der Wohnungsbestand um 14.030 Wohnungen zugenommen (+4,9 %) (Abb. 3-3).

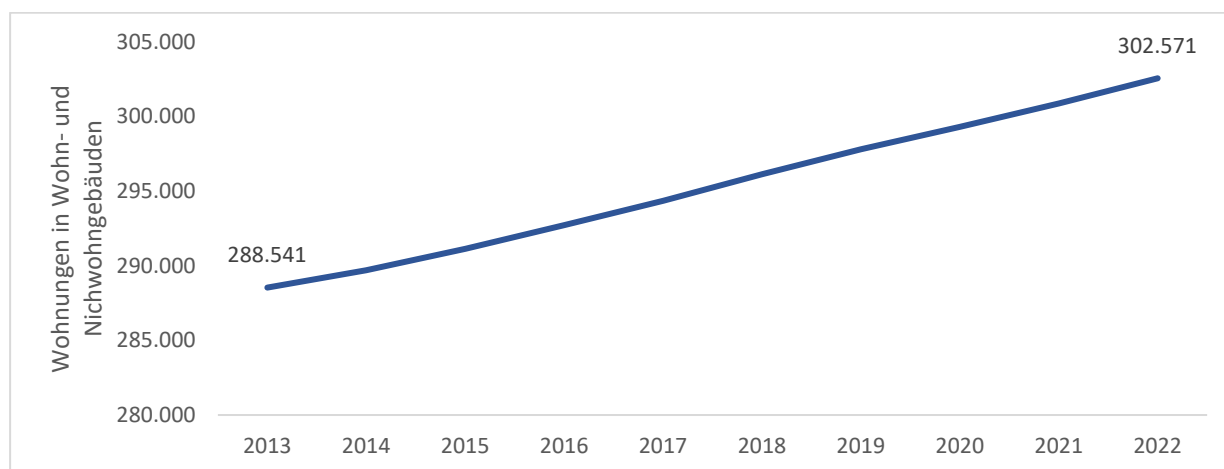


Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2013 bis 2022

Der Bestand hat bei allen Wohnungsgrößen seit 2013 zugenommen (Abb. 3-4). Drei-Raum-Wohnungen weisen den höchsten absoluten Zuwachs auf (+3.210 Wohnungen). Im Verhältnis zu den 2013 vorhandenen Wohnungen hat sich insbesondere der Bestand an Ein-Raum-Wohnungen erhöht (+20,7 %)¹⁰.

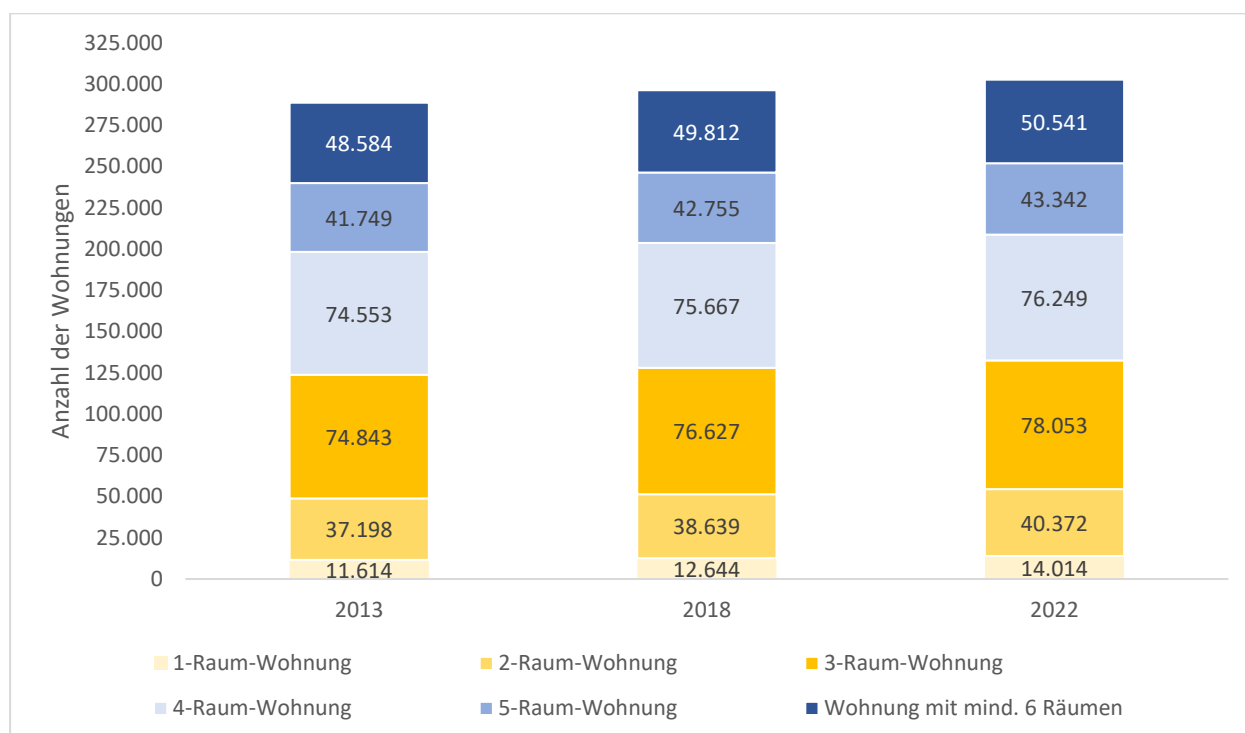


Abb. 3-4: Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes

⁹ Wohngebäude dienen mindestens zur Hälfte Wohnzwecken gemessen am Anteil der Wohnfläche an der Gesamtnutzfläche. Zu den Wohngebäuden zählen auch Wohnheime. Nichtwohngebäude dienen dagegen überwiegend Nichtwohnzwecken (zu mehr als der Hälfte der Gesamtnutzfläche). Dazu zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche und nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude wie bspw. Fabrikgebäude und Hotels (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen – Begriffserläuterungen).

¹⁰ Unter einem Raum wird ein Wohnraum in einer Wohnung verstanden, nicht Küche, Bad oder Abstellräume.

In den meisten Vergleichsstädten ist der Anteil von Ein-Raum-Wohnungen höher als in Bremen. Dagegen ist der Anteil an Wohnungen mit mindestens fünf Räumen in Bremen deutlich höher (zusammen 31,1 % des Wohnungsbestandes) (Abb. 3-5). Diese Werte sind auf den hohen Bestand an Wohngebäuden mit einer Wohnung und hoher Raumanzahl (Einfamilienhäuser) zurückzuführen.

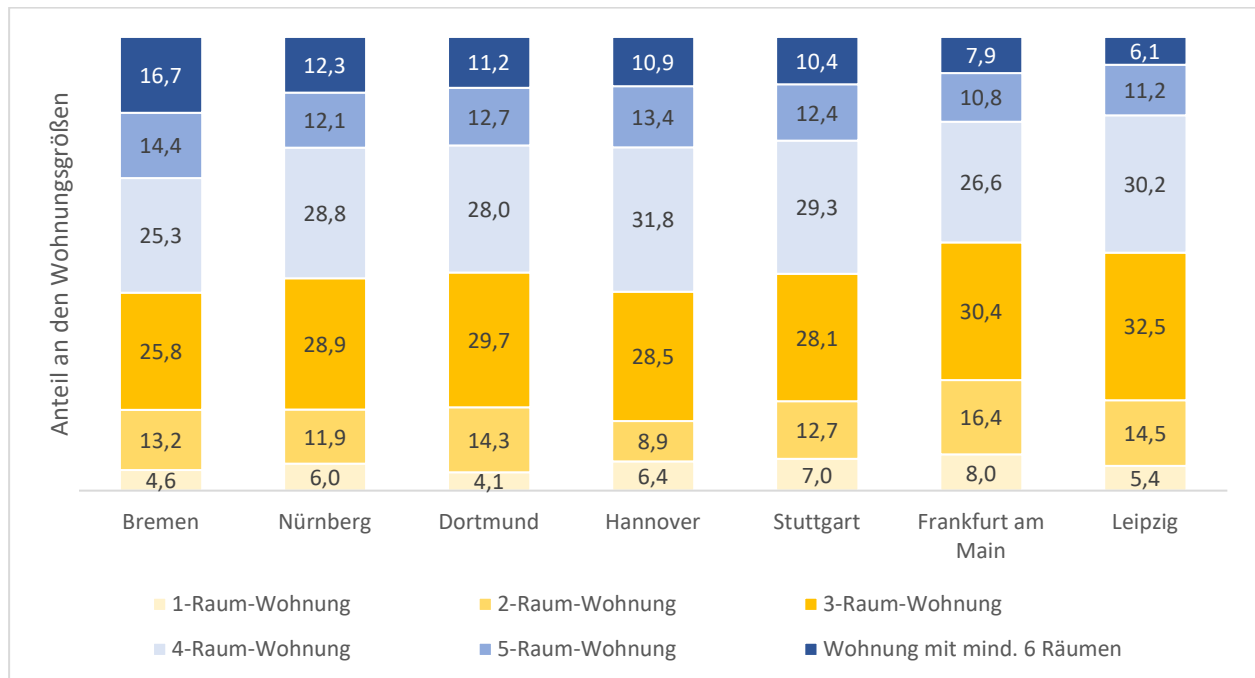


Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen (2021)

3.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht

Im Folgenden werden die Wohnungen nach Wohnungsgrößen differenziert. Zur Vereinfachung der Darstellung werden die Wohnungsgrößen anhand der Raumanzahl in drei Gruppen zusammengefasst:

- Kleine Wohnungen: Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen
- Mittlere Wohnungen: Drei- und Vier-Raum-Wohnungen
- Große Wohnungen (überwiegend in Einfamilienhäusern): mit fünf und mehr Räumen

Der Wohnungsbestand in der Stadt Bremen teilt sich im Jahr 2022 demnach wie folgt auf: 18,0 % kleine Wohnungen, 51,0 % mittlere Wohnungen und 31,0 % größere Wohnungen.

Die niedrigsten Anteile kleiner Wohnungen weisen die Ortsteile Strom (1,6 %), Seehausen (1,9 %) und Borgfeld (3,0 %) auf. Die höchsten Anteile finden sich in Lehe (50,1 %, bedingt durch studentisches Wohnen), in der Altstadt (39,8 %) und in der Überseestadt (39,1 %) (Abb. 3-6).

Bei den mittelgroßen Wohnungen reichen die Anteile von 24,0 % in Borgfeld bis zu 71,2 % in Gröpelingen (Abb. 3-7).

In der Überseestadt sind mit 5,3 % am wenigsten große Wohnungen vorhanden. Borgfeld weist mit 73,0 % den höchsten Anteil auf (Abb. 3-8).

Anteil kleiner Wohnungen
(Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen)
2022

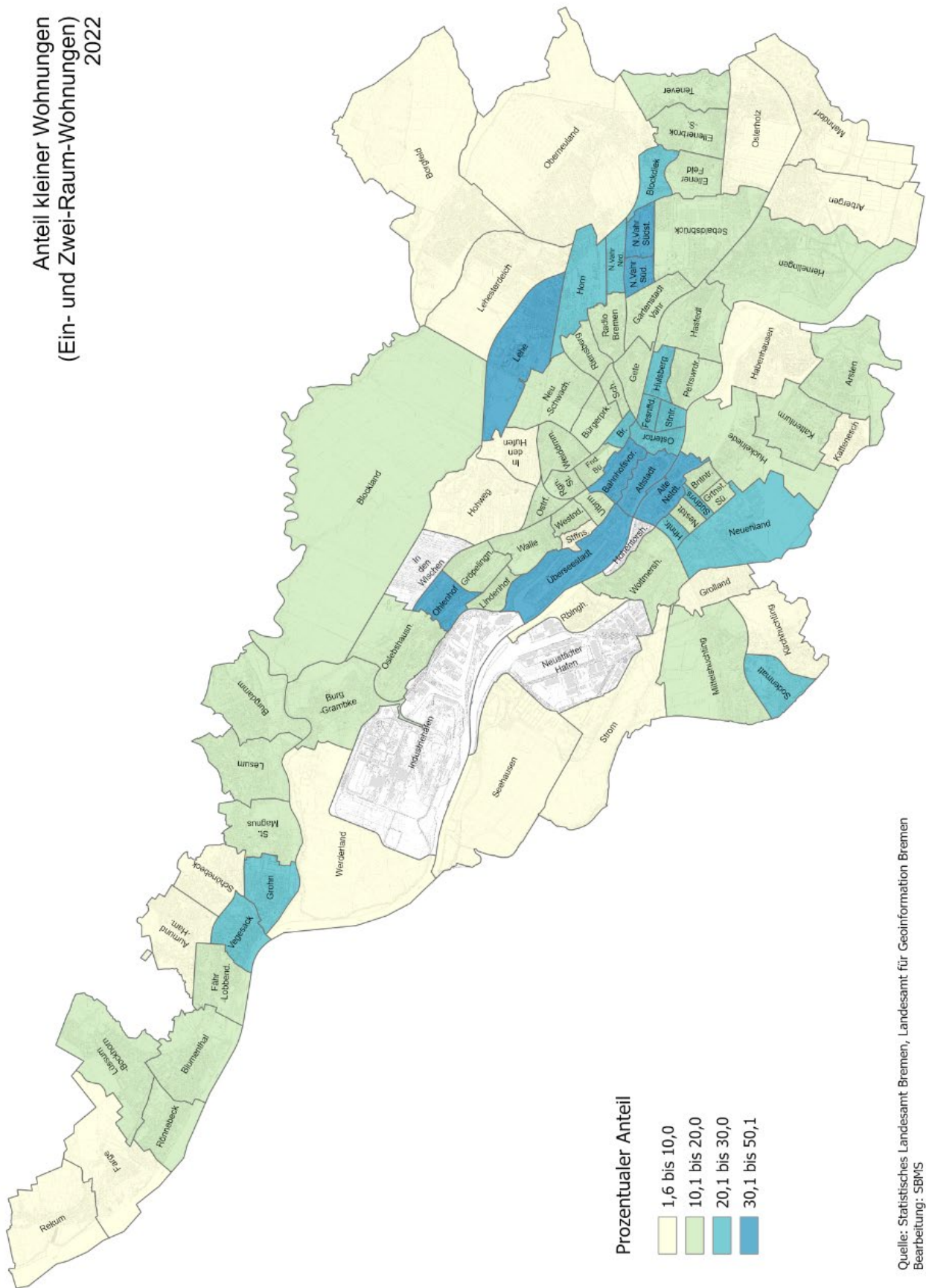


Abb. 3-6: Anteil kleine Wohnungen

Anteil mittlere Wohnungen
(Drei- und Vier-Raum-Wohnungen)
2022

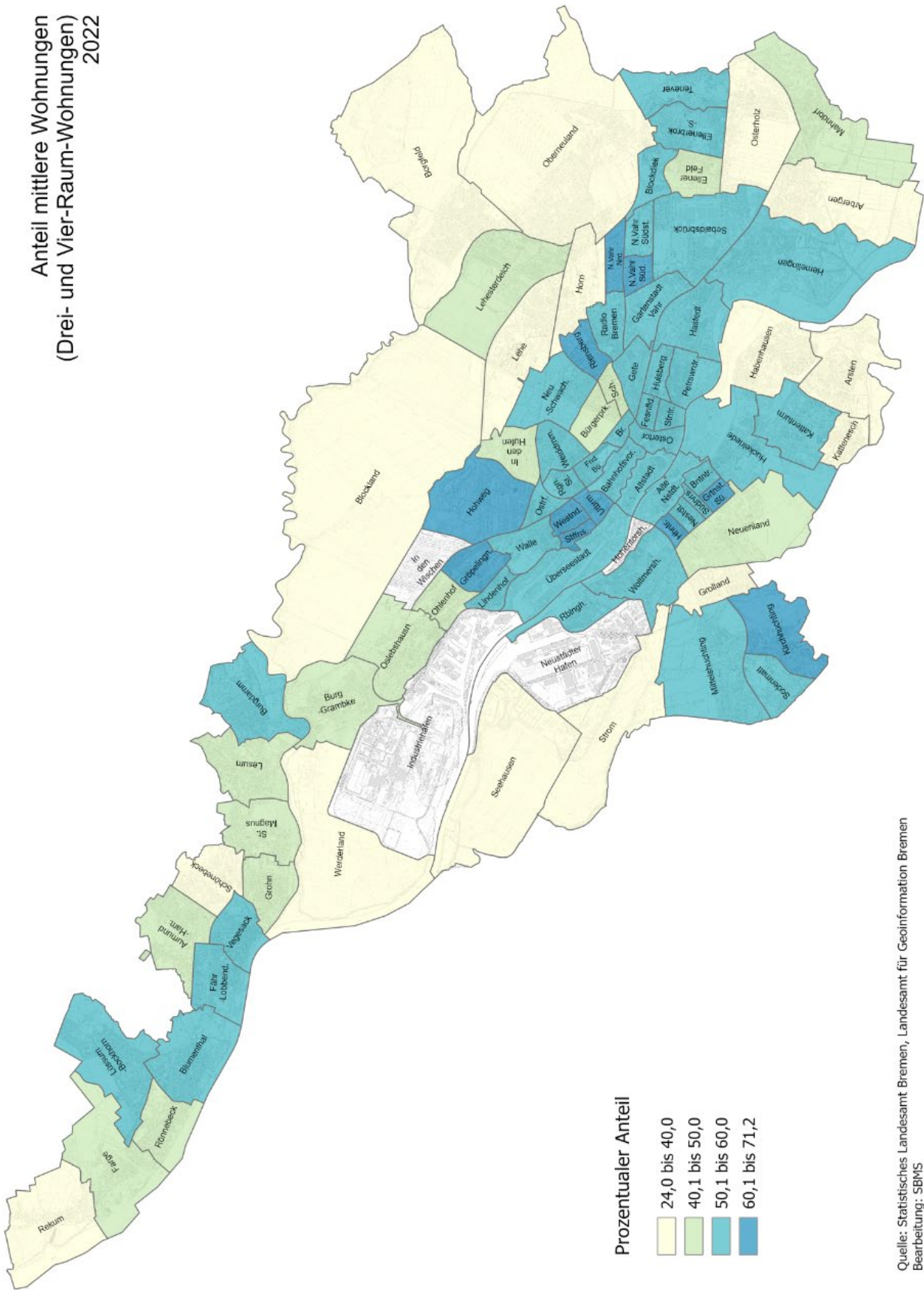


Abb. 3-7: Anteil mittlere Wohnungen

Anteil große Wohnungen
(Wohnungen mit fünf und mehr Räumen)
2022

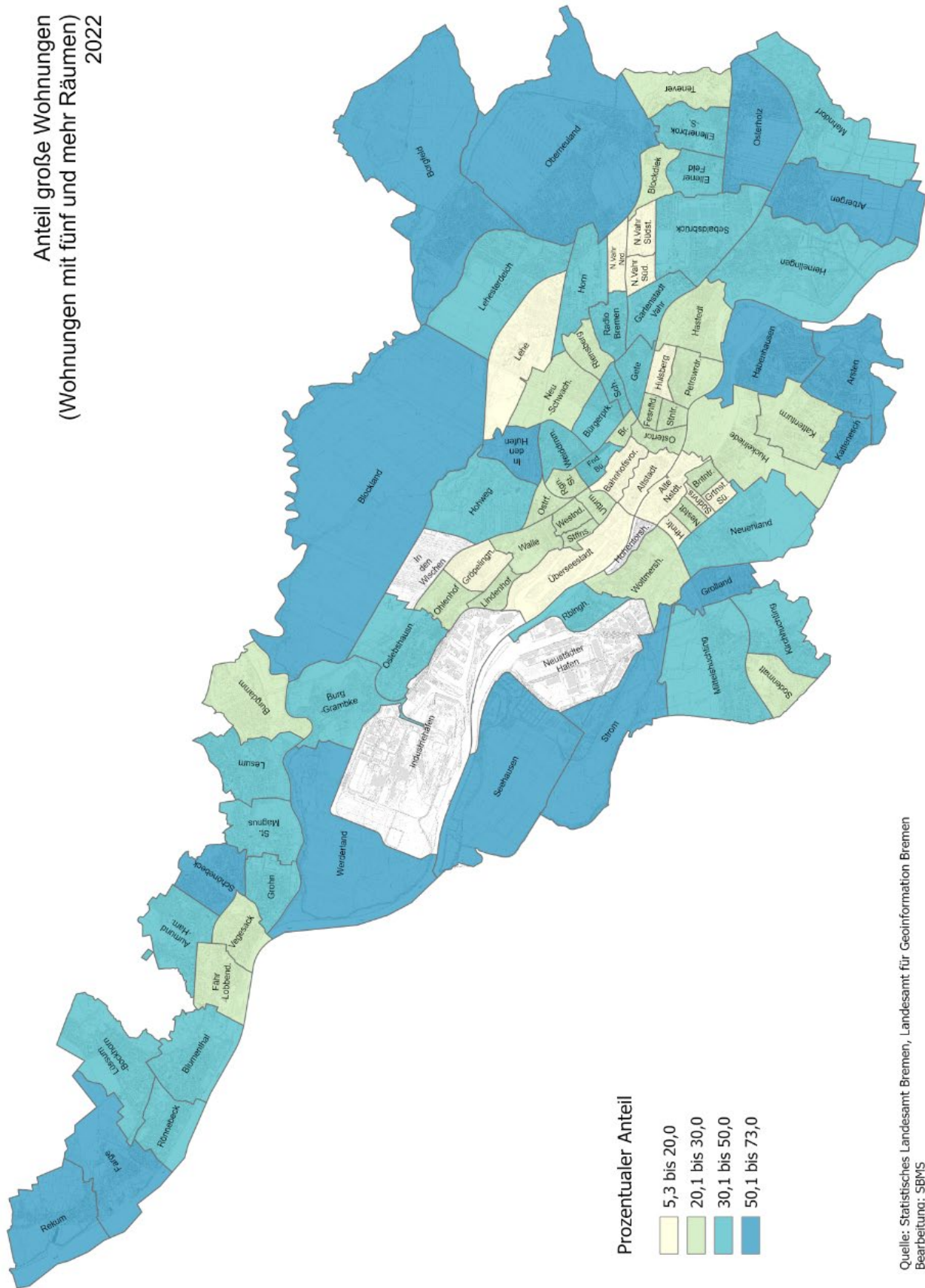


Abb. 3-8: Anteil große Wohnungen

3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte

3.3.1 Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in der Stadt Bremen ist die zweithöchste im Vergleich mit anderen Großstädten. Im Vergleich zu 2017 hat die durchschnittliche Wohnfläche in allen Vergleichsstädten zugenommen, so auch in Bremen (Abb. 3-9).¹¹

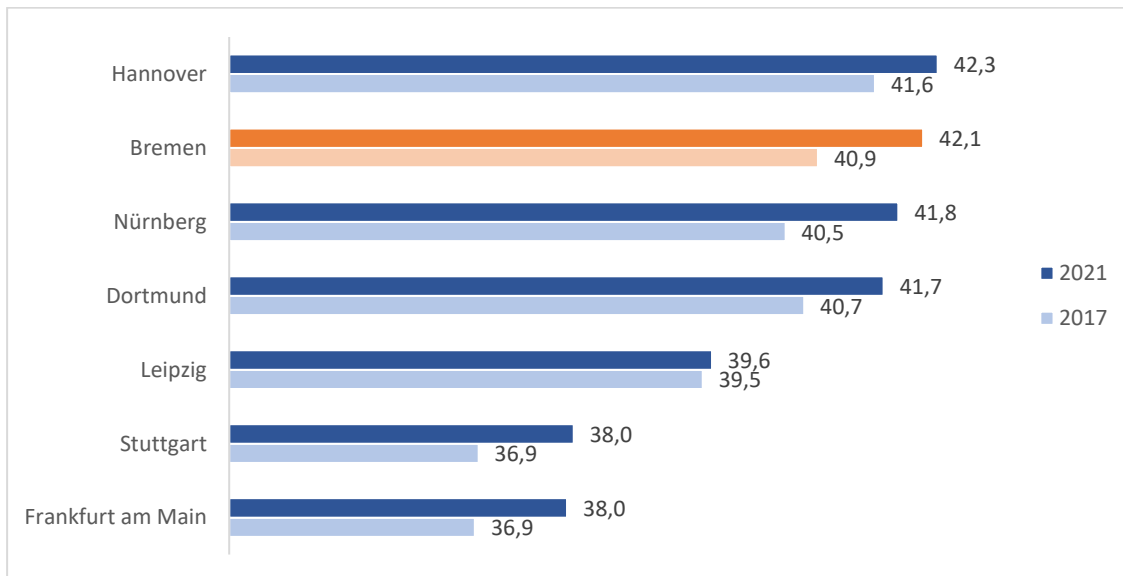


Abb. 3-9: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m² (in Wohngebäuden)

Für die einzelne Betrachtung der Stadt Bremen und deren Ortsteile wird die Wohnfläche auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bezogen, da auch Einwohner:innen mit Nebenwohnsitz Wohnfläche „verbrauchen“. In Bremen hat die rechnerische durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevantem Einwohner bis 2016 abgenommen. Zwischen 2017 und 2021 nimmt sie zu, da das Wachstum der Wohnfläche höher ausgefallen ist als das Wachstum der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung. Durch Zuwanderung ist die Zunahme der Bevölkerung in 2022 größer (+1,2 %) als die Zunahme der Wohnfläche (+0,5 %), so dass es in diesem Jahr zu einem Rückgang der Wohnfläche pro Person gekommen ist (Abb. 3-10).

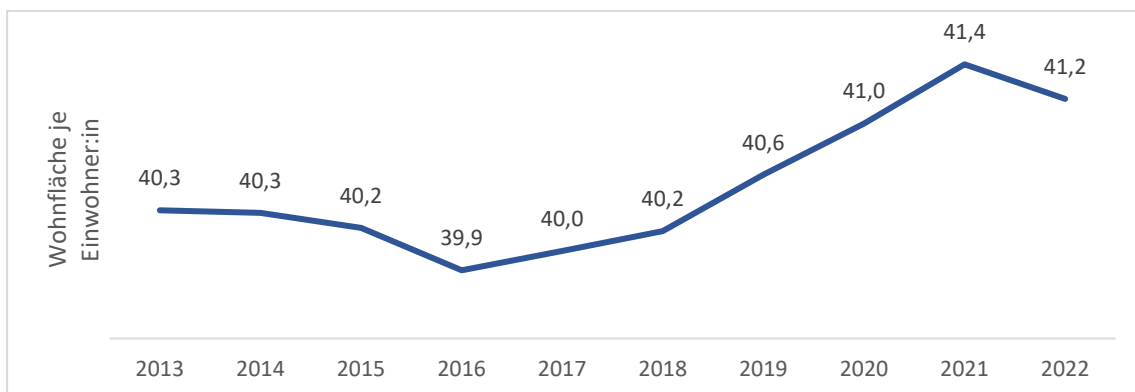


Abb. 3-10: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m²

In den Bremer Ortsteilen ist die Wohnflächeninanspruchnahme sehr heterogen. Der höchste Wert liegt bei 60,8 m² in Oberneuland, der niedrigste Wert bei 30,5 m² in Gröpelingen (Abb. 3-11).

¹¹ Die durchschnittliche Wohnfläche bezieht sich hier auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz kann aus Gründen der Datenverfügbarkeit beim Städtevergleich nicht berücksichtigt werden.

Durchschnittliche Wohnfläche
2022

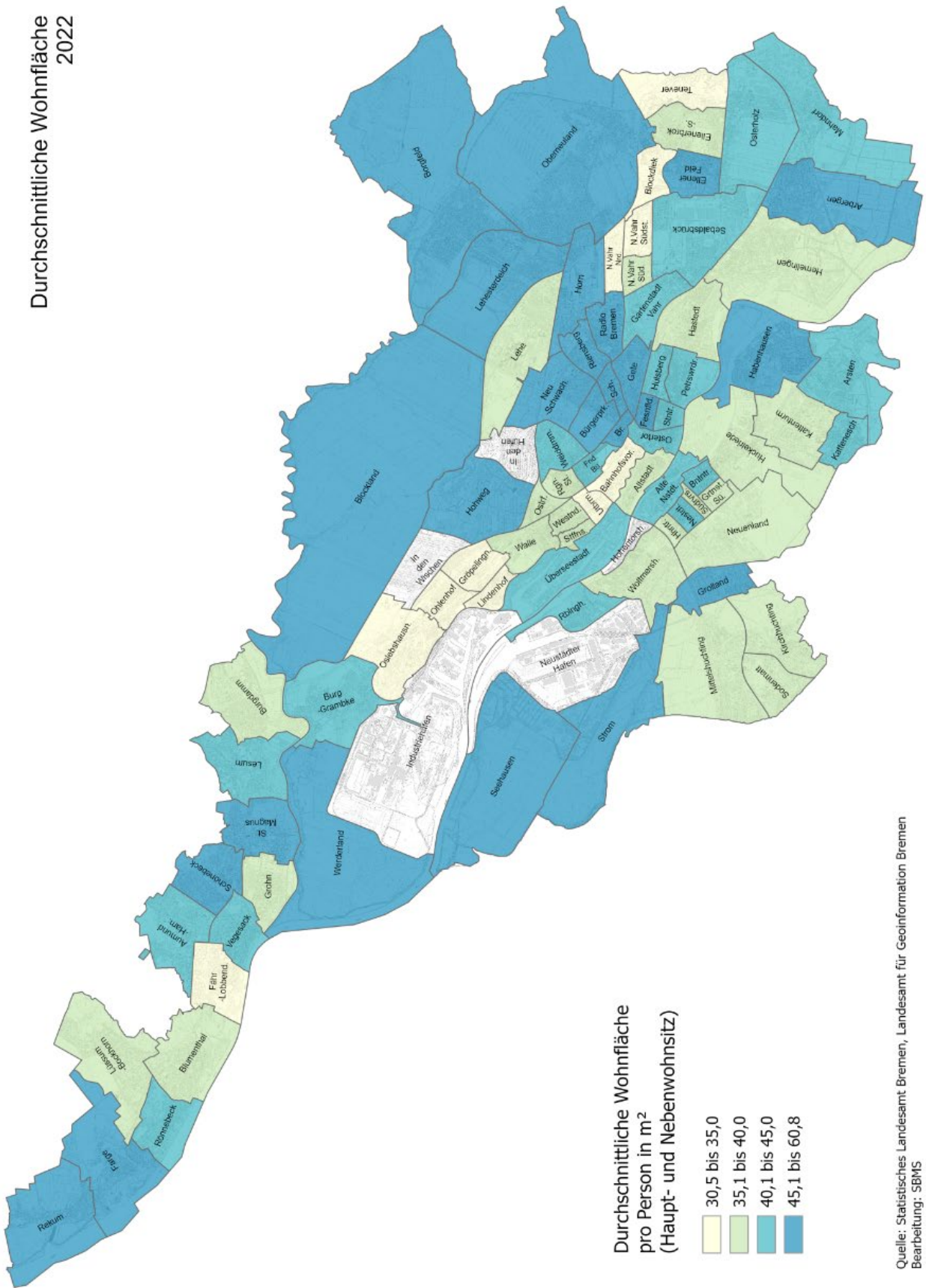


Abb. 3-11: Durchschnittliche Wohnfläche 2022

3.3.2 Belegungsdichte

Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen durchschnittlich in einer Wohnung (Wohn- und Nichtwohngebäude) leben. Die Stadt Bremen liegt mit 1,87 Personen je Wohnung an zweiter Stelle der untersuchten Großstädte. Mit Ausnahme von Leipzig nimmt die Belegungsdichte in den anderen Großstädten in 2021 ab (Abb. 3-12).

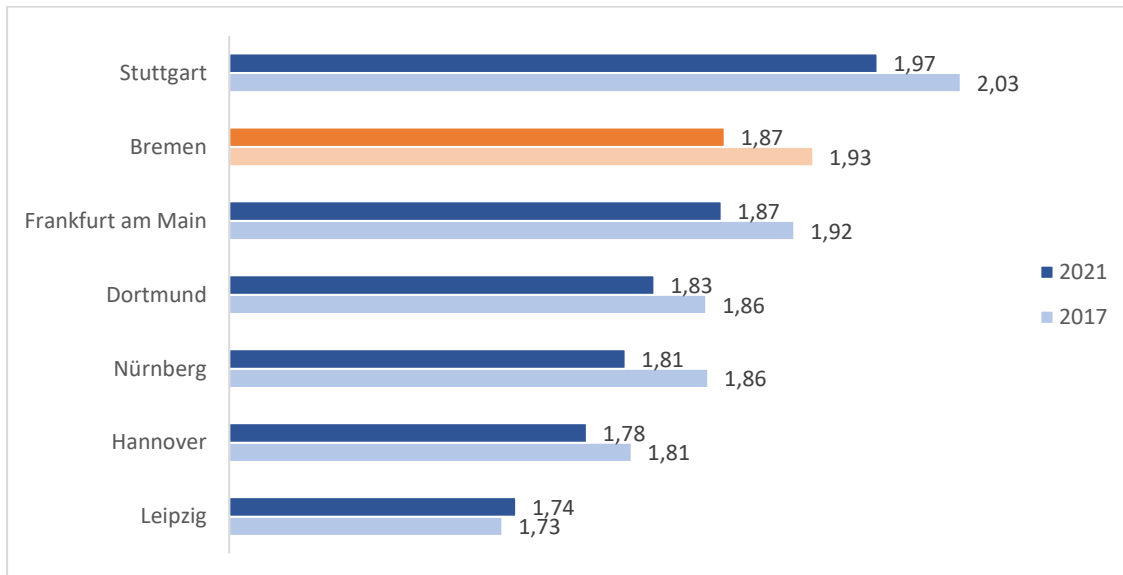


Abb. 3-12: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz)

Nachdem die durchschnittliche Belegungsdichte - bezogen auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung je Wohnung - zwischen 2014 und 2016 angestiegen ist, nimmt sie bis 2021 ab. Der Anstieg in 2022 ist bedingt durch das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung (Abb. 3-13).

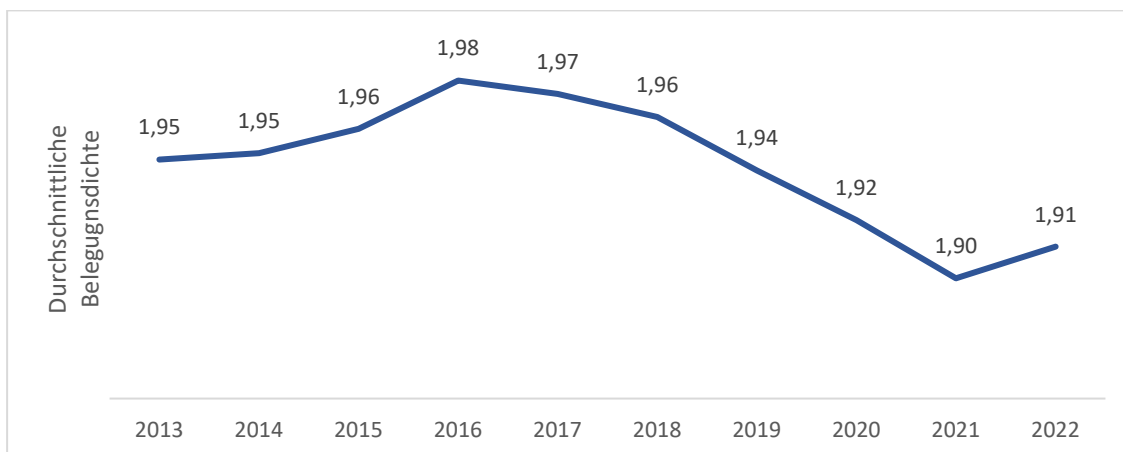


Abb. 3-13: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)

Die Belegungsdichte fällt bei kleinräumiger Betrachtung recht unterschiedlich aus. Für eine qualifizierte Betrachtung der Belegungsdichte muss die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in Bezug zur Wohnfläche je Einwohner:in gesetzt werden, da hohe Belegungsdichten nicht automatisch beengte Wohnverhältnisse bedeuten müssen.

Die Ortsteile Tenever mit 2,47 Personen, Osterholz mit 2,37 Personen und Borgfeld mit 2,36 Personen je Wohnung weisen im Jahr 2022 die höchsten Belegungsdichten auf. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in ist jedoch sehr unterschiedlich: in Tenever liegt sie bei 31,0 m², in Osterholz bei 44,1 m² und in Borgfeld bei 52,7 m².

Die niedrigsten Belegungsdichten weisen die Altstadt (1,41 Personen/ 37,5 m² Wohnfläche), Alte Neustadt (1,47/42,9 m² Wohnfläche) und Lehe (1,49 Personen/ 38,0 m² Wohnfläche) auf.

In einem Überblick werden in Abb. 3-14 die durchschnittliche Belegungsdichte und die durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevantem Einwohner:in eines Ortsteils gemeinsam betrachtet. Gemessen am städtischen Durchschnitt können vier Kategorien von Ortsteilen unterschieden werden:

- Geringere Belegungsdichte bei unterdurchschnittlicher Wohnfläche (17 Ortsteile),
- Geringere Belegungsdichte bei überdurchschnittlicher Wohnfläche (20 Ortsteile),
- Höhere Belegungsdichte bei unterdurchschnittlicher Wohnfläche (21 Ortsteile),
- Höhere Belegungsdichte bei überdurchschnittlicher Wohnfläche (21 Ortsteile).

Verhältnis der Belegungsdichte zur durchschnittlichen Wohnfläche
2022

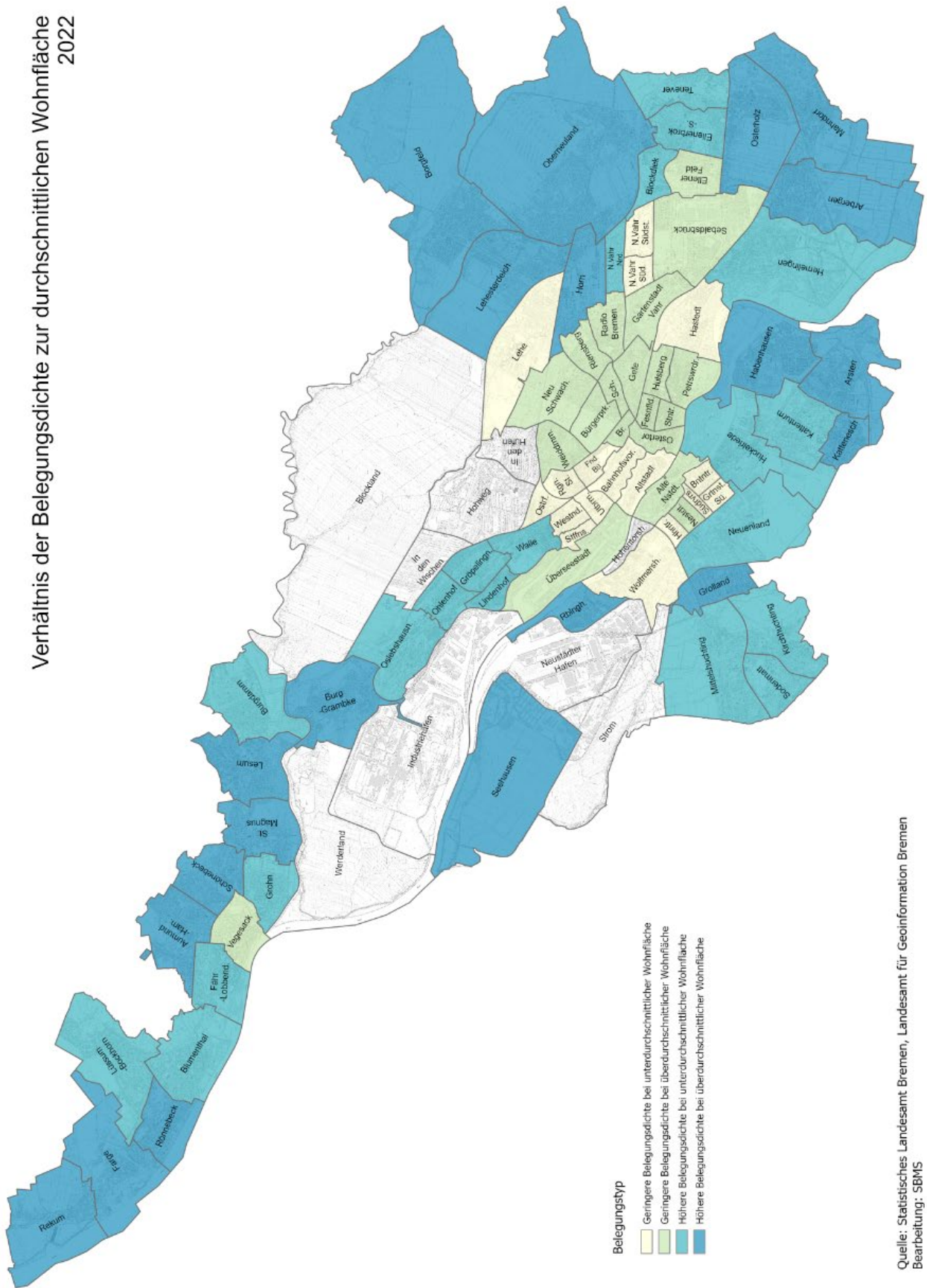


Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2022

3.4 Leerstand

Beim Wohnungsleerstand werden im Allgemeinen folgende Arten unterschieden:

- Fluktuationsbedingter Leerstand: eine Wohnung steht aufgrund eines Mieterwechsels weniger als drei Monate leer
- Funktionaler oder temporärer Leerstand: Leerstand, der sich aus anstehenden Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ergibt
- Struktureller Leerstand: besteht aus unterschiedlichen Gründen, u. a. Spekulationsgründen oder dauerhafter Unvermietbarkeit länger als drei Monate

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt gilt ein Leerstand von ca. 2 bis 3 % als normal und ist als Fluktuationsreserve erforderlich.

Der gesamtstädtische Wohnungsleerstand in der Stadtgemeinde Bremen wird im Rahmen des Zensus erfasst. Auswertungen aus dem vergangenen Zensus (2022) lagen leider bis Ende 2023 noch nicht vor.

Eine Abfrage bei den größeren sowohl kommunalen als auch privaten Wohnungsunternehmen und –genossenschaften Mitte 2023 ergab ein einheitliches Bild. Die Leerstandsquote wird von den Unternehmen jeweils unter 2 % angegeben und hat sich im Vergleich zu den Vorjahren tendenziell verringert, wobei sie bereits 2022 auf niedrigem Niveau war.

Als Hauptgrund für Leerstand wird die Wiedervermietung der Wohnung aufgrund von Mieterwechsel genannt. Bauliche Aktivitäten durch Modernisierung und energetische Sanierung sind weitere Gründe für temporären Leerstand.

Auch die Fluktuationsrate wird von den Wohnungsunternehmen 2023 mit ca. 7 bis 8 % als sehr gering angegeben. Die Fluktuationsrate oder auch Umzugsquote bildet das Umzugsgeschehen in den Wohnungsbeständen ab. Sie wird ausgedrückt in einer Prozentzahl, die das Verhältnis der Kündigungen zur Gesamtzahl der Wohnungen wiedergibt.

Die Fluktuationsquote ist ein Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes. Bei einem entspannten Wohnungsmarkt mit einem großen Angebot an freien Wohnungen zu relativ niedrigen Mieten können die Mieter:innen leichter eine neue Wohnung finden, die ihren Bedürfnissen optimal entspricht. Dies führt vermehrt zu Umzügen innerhalb der Stadt. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt mit einem knappen Angebot können Umzugswünsche zumeist nicht so leicht erfüllt werden. Die Zahl der Umzüge in der Stadt sinkt.

Ein Hinweis auf geringeres Umzugsverhalten gibt auch die Zahl der angebotenen Mietwohnungen¹² pro Jahr (Abb. 3-15). Sie ist 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 18 % gesunken.

	Anzahl der Angebote	Veränderung zum Vorjahr
2018	9.599	
2019	11.276	17
2020	11.668	3
2021	11.912	2
2022	9.720	-18

Abb. 3-15: Anzahl der angebotenen Mietwohnungen pro Jahr

Die aufgeführten Werte zum Leerstand und zur Fluktuationsquote wurden auch von den Verbandsvertretern des vdw (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen) sowie von Haus und Grund bestätigt.

¹² Quelle: Value-Marktdatenbank

3.5 Wohnraumbedarfsprognose

Im Rahmen des „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 – gesamtstädtische Handlungskonzeption“ (STEP Wohnen 20230) wurde für die Stadt Bremen im Auftrag der senatorischen Behörde für Stadtentwicklung im Jahr 2020 eine Wohnraumbedarfsprognose bis 2030 durch die empirica AG erstellt. Zugrunde lagen die damaligen Bevölkerungs- und die Haushaltevorausberechnungen des Statistischen Landesamtes Bremen. Berechnet wurden drei Varianten (Abb. 3-16).

Für die künftige Ausrichtung der Neubautätigkeit in Bremen bis zum Jahr 2030 wird in der mittleren Variante eine Neubaunachfrage von etwa 1.400 Wohnungen pro Jahr ermittelt, wobei für die ersten Jahre ein höherer Bedarf gesehen wird, der dann im Verlauf der Dekade abnimmt. Etwa die Hälfte dieser Neubaunachfrage ist quantitativ bedingt, d. h. erforderlich durch den Anstieg der wohnungsnachfragenden Haushalte. Den größeren Anteil bildet die qualitative Neubaunachfrage. Diese entsteht, wenn z. B. Wohnungen aus der Nutzung fallen und ersetzt werden müssen (z. B. bei Umnutzung zu Büros) oder durch Zusammenlegung von Wohnungen. Zudem entsteht qualitativer Neubaubedarf, wenn sich Wohnpräferenzen verändern (z. B. altersgerechte Ausstattung, zentralere Lagen) und diese geänderten Anforderungen an Wohnungen nicht mehr im Wohnungsbestand bedient werden können. Teilweise fragen Haushalte auch gezielt Qualitäten im Neubau nach, unabhängig vom Angebot im Bestand.

Im Ergebnis addiert sich in der mittleren Variante die erforderliche Neuerrichtung von Wohnungen zu etwa 17.100 Wohnungen bis 2030, davon ein knappes Viertel als Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser und drei Viertel als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

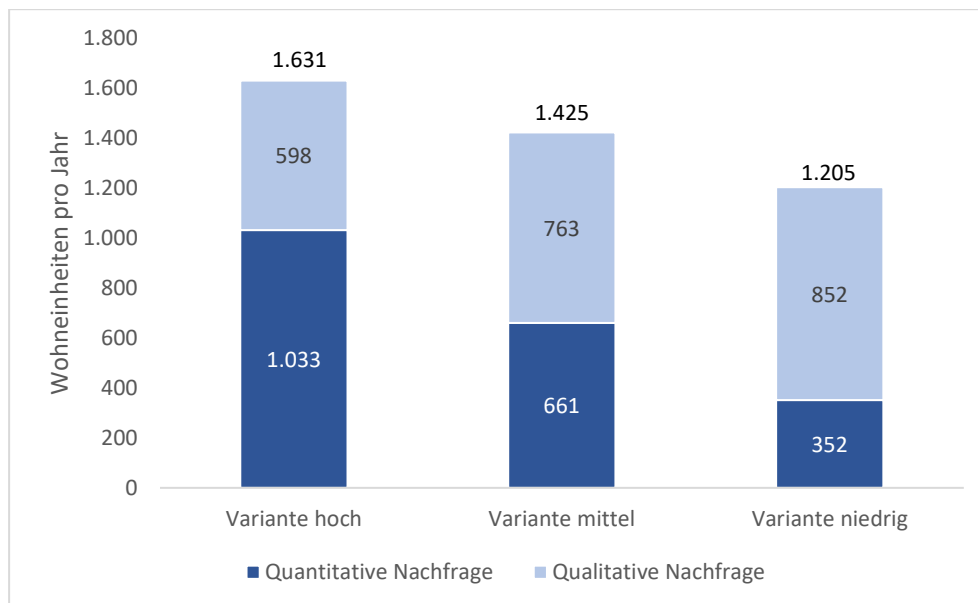


Abb. 3-16: Wohnraumbedarfsprognose 2030 in Wohneinheiten pro Jahr (empirica, 2020)

Aufgrund von Bereinigungen des Einwohnermelderegisters und der sich veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt, insbesondere durch Wanderungen von Geflüchteten sowie den Einbruch der Bautätigkeit, soll die bisherige Wohnraumbedarfsprognose aktualisiert und mit dem Zeithorizont 2031 fortgeführt werden. Eine Grundlage dafür wird die aktualisierte Haushaltevorausberechnung 2023 des Statistischen Landesamtes Bremen sein (s. Kap. 2.2.3).

4 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit umfasst die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Bauvorhaben. Alle genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen werden als Bauüberhang gewertet. Der Bauüberhang lässt somit Rückschlüsse auf die zu erwartende Anzahl baufertiggestellter Wohnungen zu.

Die Zahl der Baugenehmigungen¹³ hat in 2022 mit 1.467 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 30 Prozent abgenommen (Abb. 4-1). Ursächlich für diese Entwicklung sind die derzeit hohen Bau- und Finanzierungskosten. Die bisherige Entwicklung im Jahr 2023 lässt einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen erwarten. Im Zeitraum Januar bis September 2023 wurden ca. 28 Prozent weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung ist bundesweit zu beobachten.

Die Baufertigstellungen sind bisher noch nicht von einer rückläufigen Entwicklung gekennzeichnet. Im Jahr 2022 wurden 1.667 Wohnungen fertiggestellt.

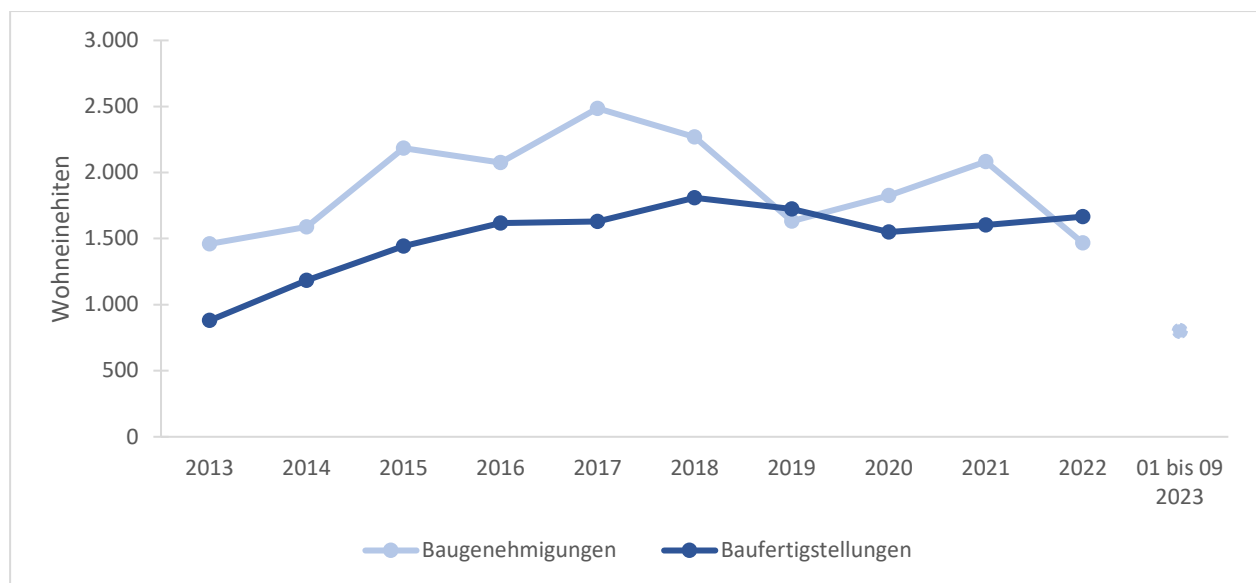


Abb. 4-1: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) ab 2013

4.1 Baugenehmigungen

Die Stadt Bremen liegt im Zeitraum 2017 bis 2021 mit der durchschnittlichen jährlichen Zahl der Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner:innen beim Großstädtevergleich im unteren Mittelfeld. Das betrifft sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden als auch die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Abb. 4-2).

¹³ Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Darstellung von Zeitreihen werden hier die Zahlen des Statistischen Landesamtes verwendet. Eigene Erhebungen können in geringem Maße davon abweichen.

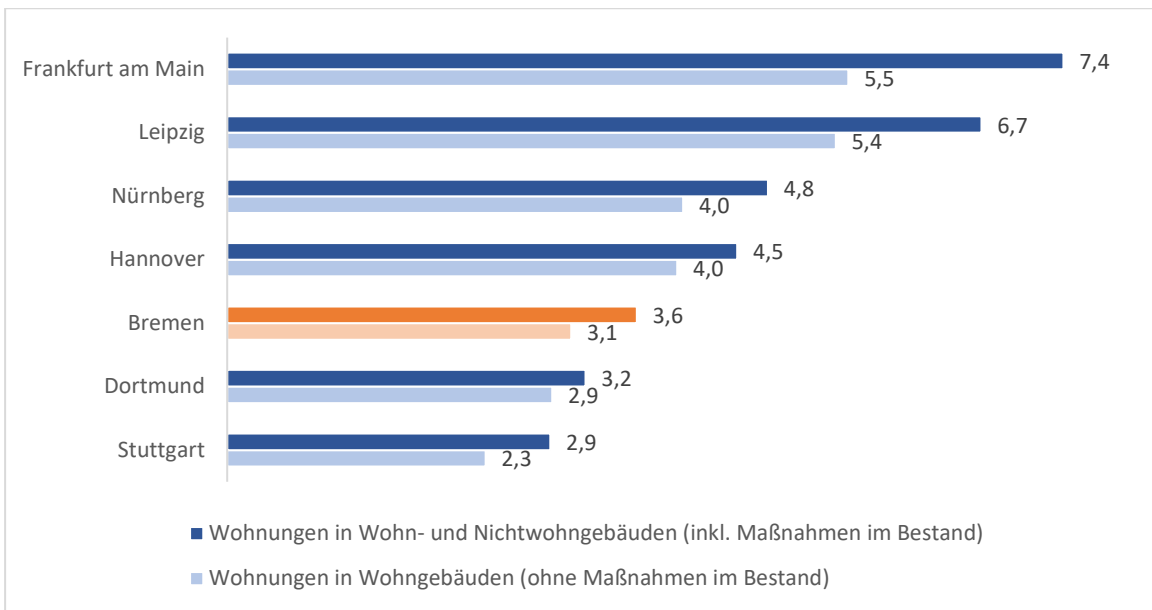


Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner:innen (2017 bis 2021)

In Bremen zeigt sich bei einer langfristigen Betrachtung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden, dass sich das Verhältnis zugunsten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entwickelt hat (Abb. 4-3).

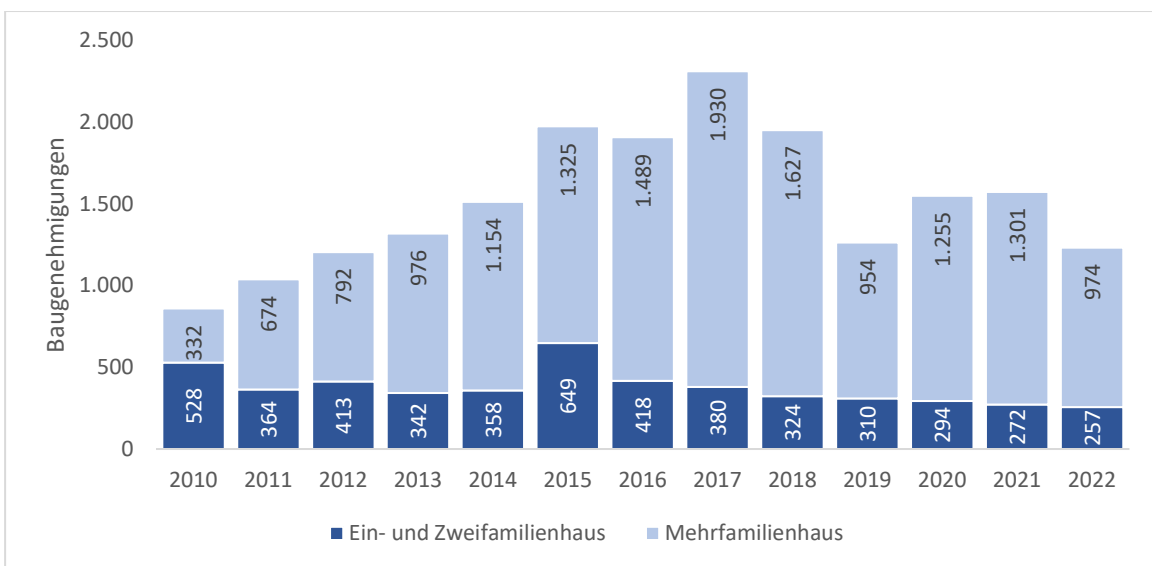


Abb. 4-3: Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden

Bei der Differenzierung der Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude) nach Wohnungsgröße ergibt sich im Zeitraum 2017 bis 2021 in den Großstädten ein heterogenes Bild (Abb. 4-4). In Bremen wurden anteilig sowohl viele kleine Wohnungen (Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen) als auch viele große Wohnungen (fünf oder mehr Räume) genehmigt.

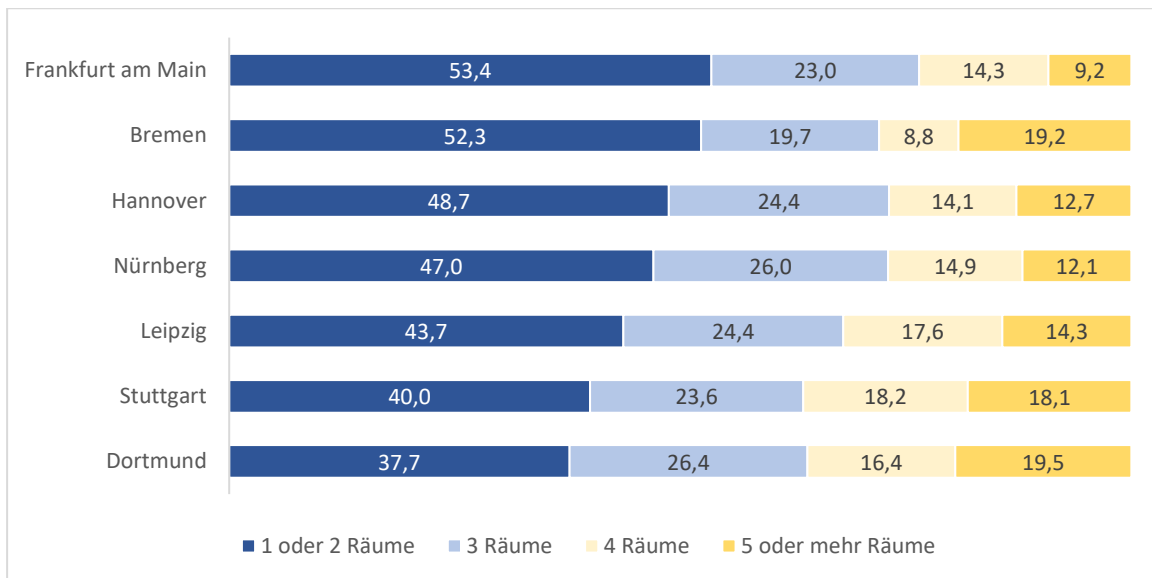


Abb. 4-4: Genehmigte Wohnungsgrößen (2017 bis 2021)

Die Wohnungsgröße der genehmigten Wohnungen in Bremen ist in den letzten fünf Jahren insbesondere durch Genehmigungen von kleineren Wohnungen (Ein oder Zwei-Raum-Wohnungen) geprägt (Abb. 4-5). Sie machen in diesem Zeitraum die Hälfte der genehmigten Wohnungen aus.

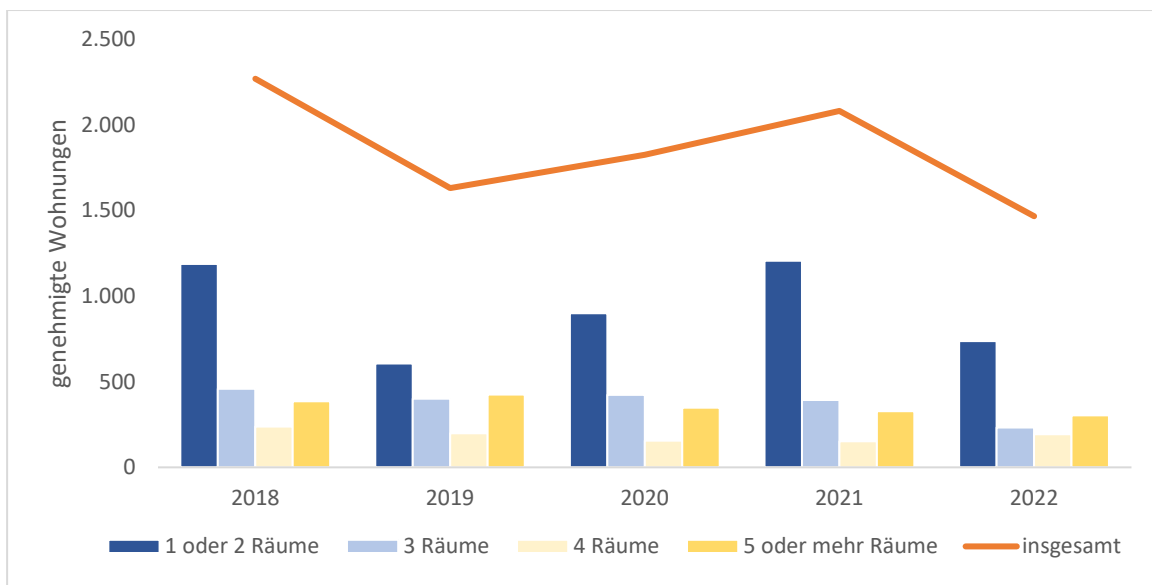


Abb. 4-5: Entwicklung genehmigter Wohnungen nach Wohnungsgröße

4.1.1 Baugenehmigungen in Neubau und Bestand

In der Stadt Bremen entstehen Wohnungen nicht nur durch Neubau in Baulücken oder auf anderen Potenzialflächen, sondern auch durch die Weiterentwicklung des Bestandes durch Aufstockung, Anbauten, Umbauten, Teilung bzw. Umnutzung. Der Anteil der genehmigten Wohnungen lag im Zeitraum 2013 bis 2020 bei rund 12 %.¹⁴ Die Art der Baugenehmigung wird in Abb. 4-6 dargestellt.

¹⁴ Quelle: Innenentwicklungsstudie Stadt Bremen

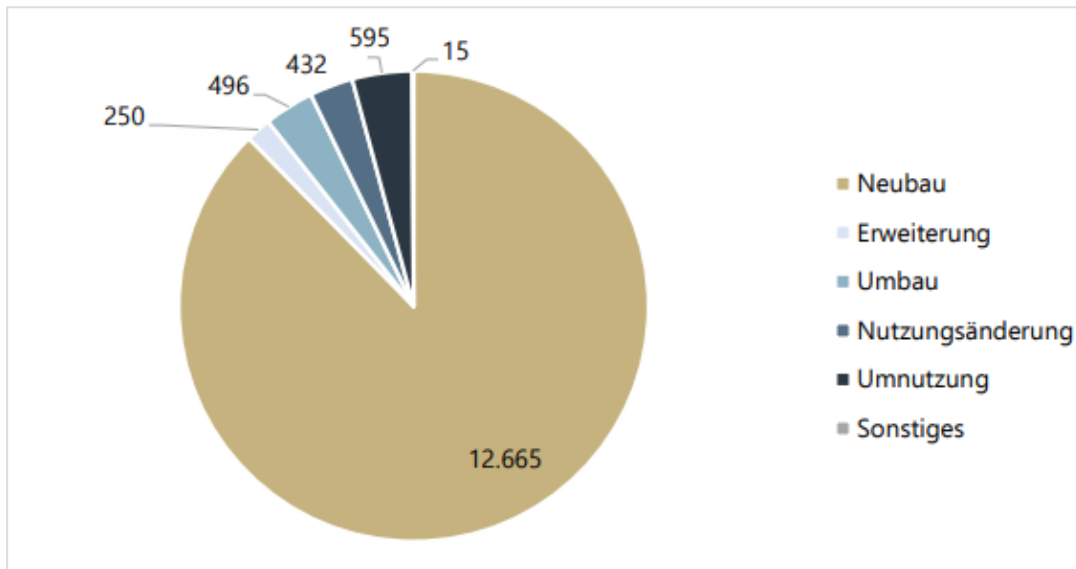


Abb. 4-6: Baugenehmigungen nach Art der Bestandsentwicklung (2013 bis 2020)

In den Stadtteilen spielen Baugenehmigungen im Bestand in den letzten fünf Jahren eine unterschiedliche Rolle. In Stadtteilen wie Woltmershausen und Horn-Lehe sind mehr Maßnahmen im Bestand genehmigt worden, als bspw. in Walle mit der Überseestadt (Abb. 4-7).

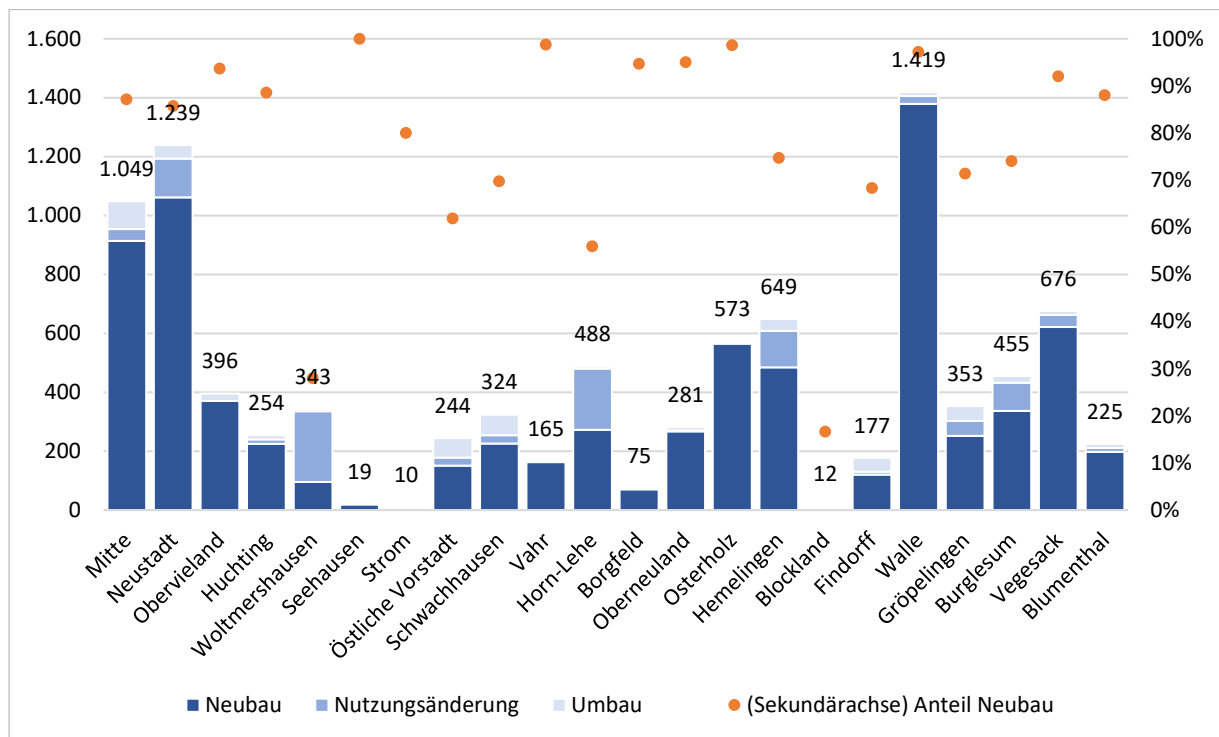


Abb. 4-7: Baugenehmigungen in den Stadtteilen

4.2 Baufertigstellungen

Bei der Darstellung der Baufertigstellungen ist zu beachten, dass die Einbeziehung der Baumaßnahmen im Gebäudebestand allgemein mit Unsicherheiten behaftet ist. Viele Maßnahmen werden vermutlich nicht vollumfänglich erfasst. Insbesondere die Anzahl der Abgänge (Abbrüche und Zusammenlegungen) dürfte tatsächlich höher liegen, als die Anzahl der formal erfassten Vorgänge.¹⁵ Verlässlicher ist daher die Bautätigkeitsstatistik, die die Fertigstellungen im Wohnungsneubau erfasst¹⁶, wenngleich hierbei nicht alle Bautätigkeitsvorgänge berücksichtigt werden.

Bei der Fertigstellungsrate (Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden pro Tsd. Einwohner:innen) liegt die Stadt Bremen im Zeitraum 2017 bis 2021 im Mittelfeld der zum Vergleich herangezogenen Großstädte (Abb. 4-8).

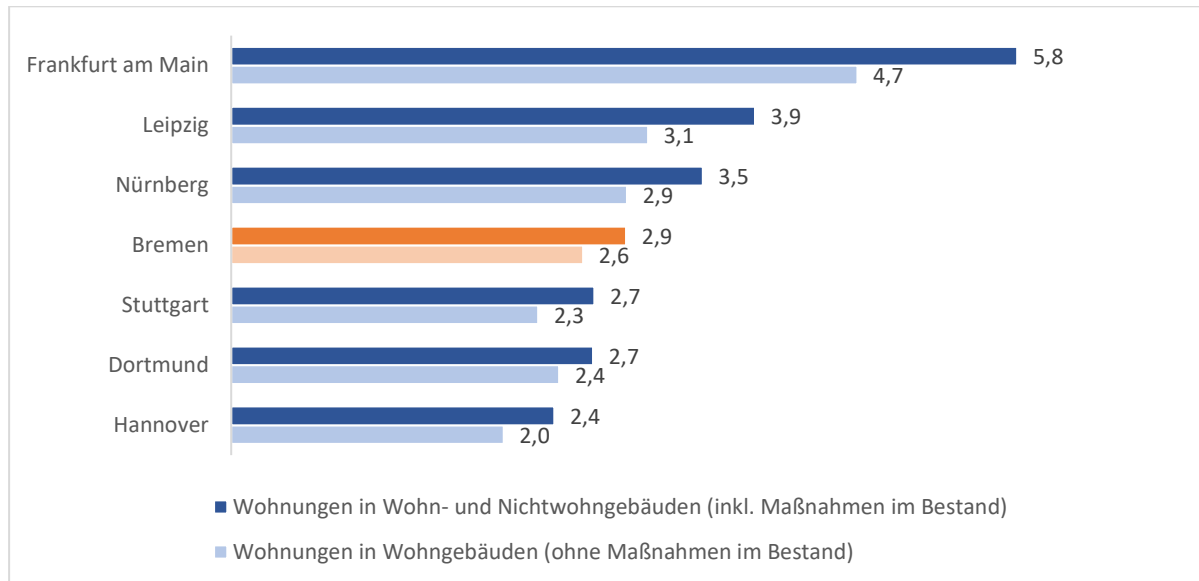


Abb. 4-8: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je Tsd. Einwohner:innen (2017 bis 2021)

4.2.1 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus

In den letzten fünf Jahren sind 56 % der in der Stadt Bremen fertiggestellten 7.291 Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau ohne Maßnahmen im Bestand) durch Wohnungsunternehmen errichtet worden. Danach folgen Wohnungen, die durch private Haushalte (19 %), Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) (14 %) und öffentliche Bauherr:innen (11 %) errichtet worden sind. Die Zahl der Wohnungen nach Bauherr:in ist in Abb. 4-9 ersichtlich.

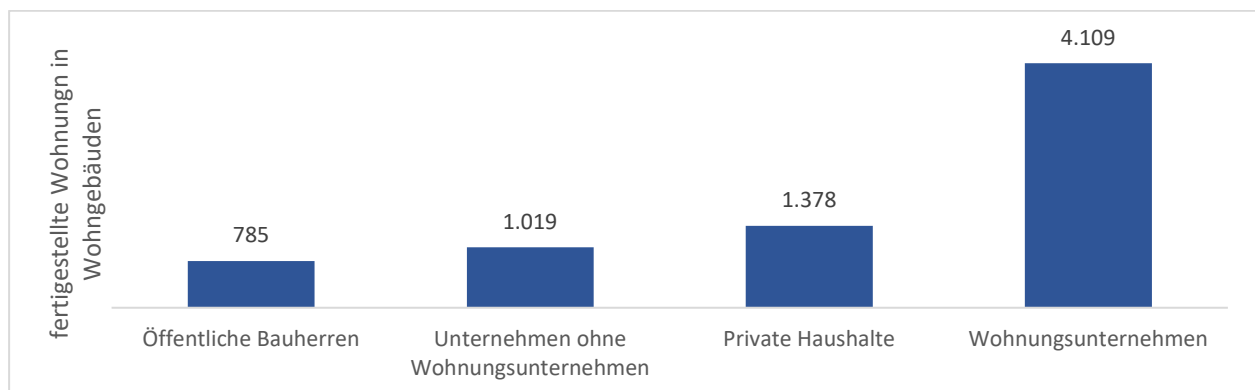


Abb. 4-9: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2018 bis 2022

¹⁵ In der amtlichen Statistik „Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden“ kommt es zu einer Saldierung der Zu- und Abgänge“, ohne dass hierbei die Relation der Zu- und Abgänge erkennbar wird.

¹⁶ Amtliche Statistik „Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen“

4.2.2 Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus

Die Baufertigstellungen in Wohngebäuden werden durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bestimmt. Wie in Abb. 4-10 zu sehen, wurden in den letzten Jahren weiterhin Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

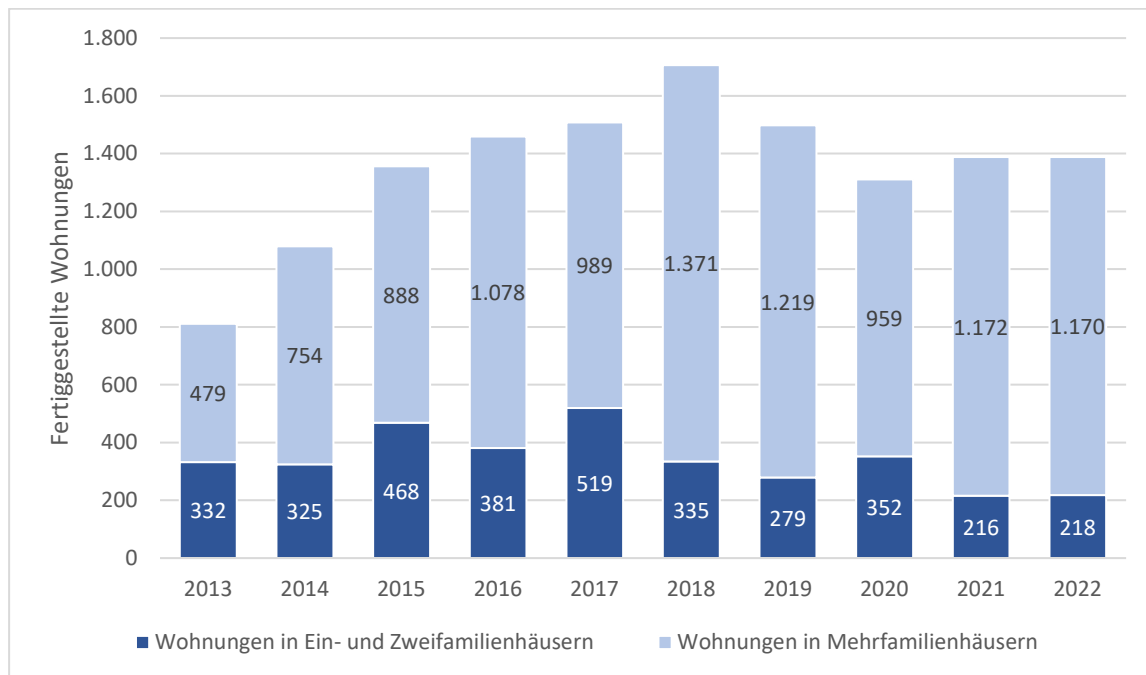


Abb. 4-10: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime)

4.3 Baufertigstellungen: Ortsteilebene

Die Bautätigkeit ist in den Jahren 2018 bis 2022 in einigen Ortsteilen besonders hoch gewesen. Die meisten Wohnungen sind in diesem Zeitraum in der Überseestadt (1.206) entstanden, gefolgt von Lehe (949), Oberneuland (482) und Alte Neustadt (471) (Abb. 4-11).

In nahezu der Hälfte der Bremer Ortsteile sind in den letzten fünf Jahren mehr als drei Viertel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden, insbesondere in der Innenstadt und den innenstadtnahen Bereichen. In den Stadtrandlagen spielt der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach wie vor eine größere Rolle.

Beispielhaft für den Anteil von neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern sind nachfolgend die Ortsteile aufgeführt, die im Zeitraum 2018 bis 2022 mehr als 200 Baufertigstellungen aufwiesen:

- In der Überseestadt und in der Altstadt sind alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden.
- In den Ortsteilen Lehe und Alte Neustadt sind fast ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut worden.
- In Hemelingen sind 90 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 10 % in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.
- In Grohn sind zu 70 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zu 30 % in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.
- In Oberneuland sind 57 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 43 % in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2018 bis 2022

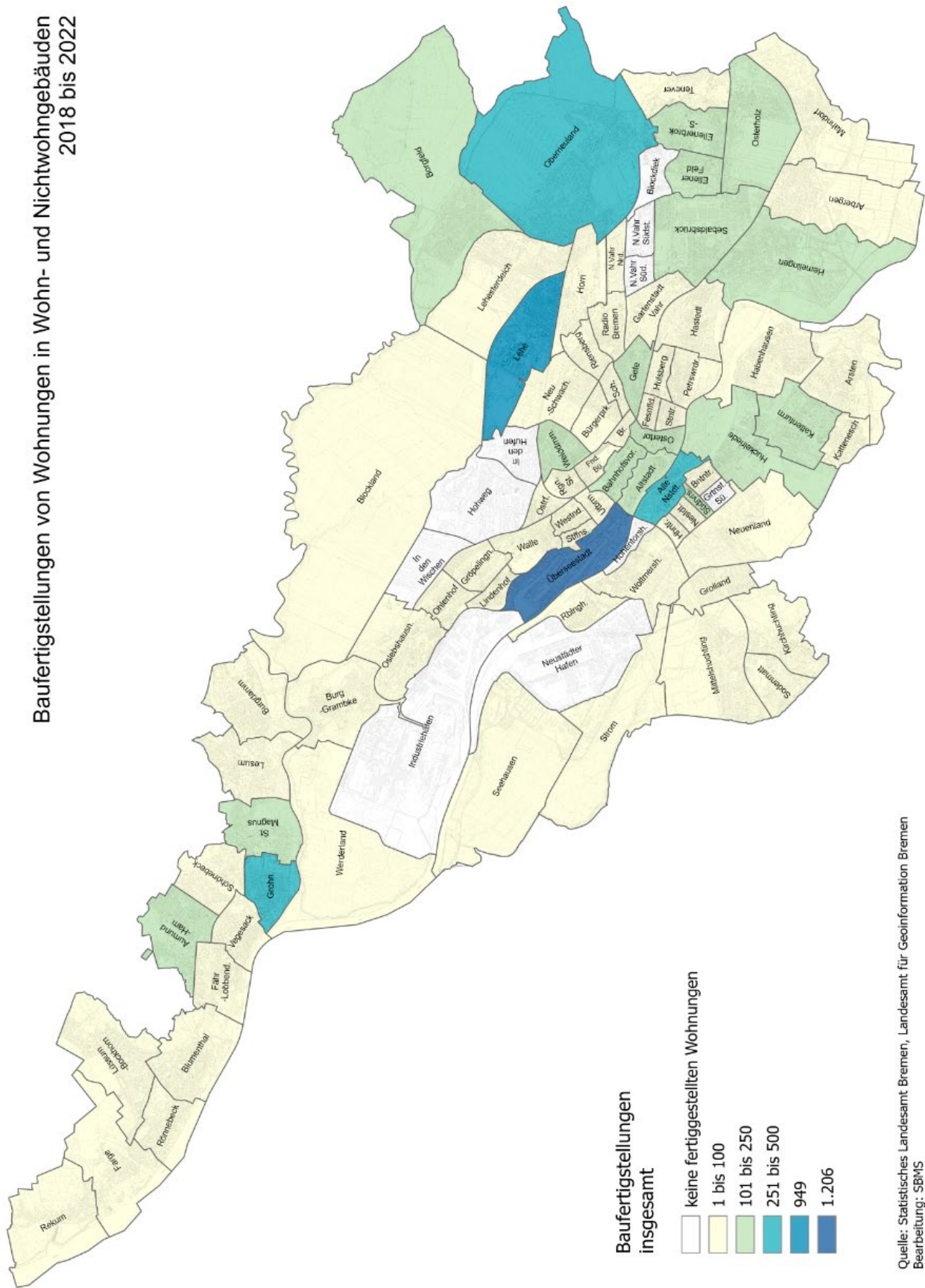


Abb. 4-11: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2018 bis 2022

4.4 Bauüberhang

Unter dem Begriff „Bauüberhang“ werden alle Wohnungen gefasst, für die eine (gültige) Baugenehmigung, aber noch keine Fertigstellungsmeldung vorliegt. In der Stadt Bremen lag der Bauüberhang im Jahr 2022 bei 4.573 Wohnungen (Abb. 4-12). Der Rückgang zwischen 2018 und 2019 liegt daran, dass vermehrt bei Wohnungen der Bau begonnen hat.

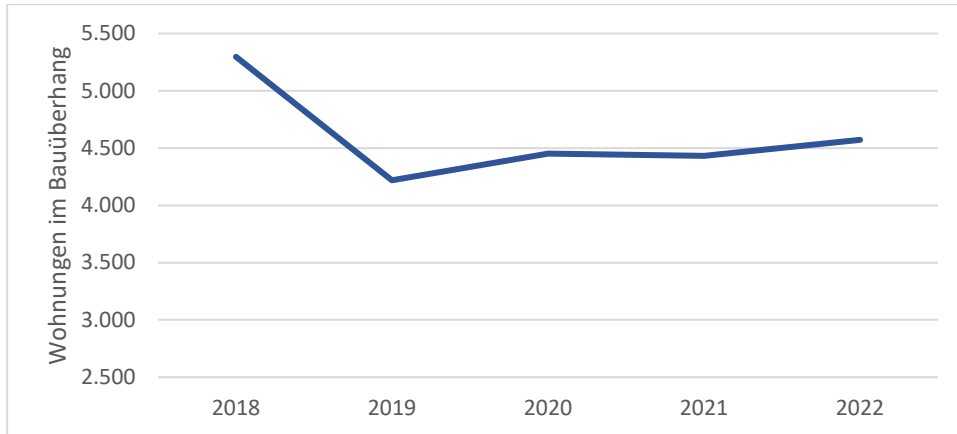


Abb. 4-12: Bauüberhang 2013 bis 2020

Beim Bauüberhang kann zwischen dem Status „noch nicht begonnen (Neubau)“, „Begonnen, noch nicht unter Dach (Neubau)“ und „Unter Dach, rohbaufertig (Neubau)“ sowie „Baumaßnahmen im Bestand“ unterschieden werden.

Im Jahr 2022 waren 33 % der Wohnungen im Neubau noch nicht begonnen und 50 % im Bau. Baumaßnahmen im Bestand weisen einen Anteil von 16,4 % auf (Abb. 4-13).

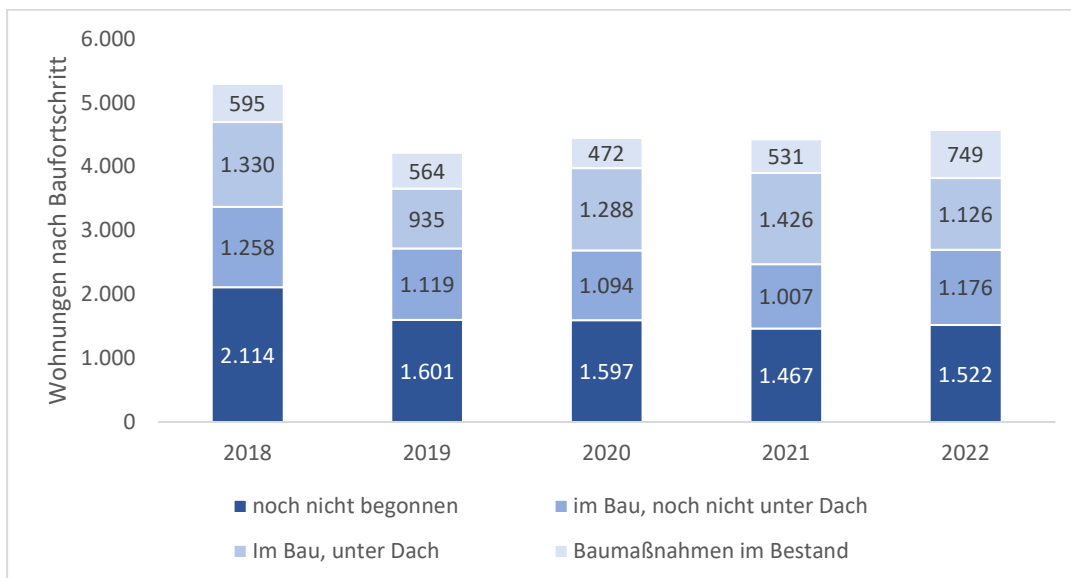


Abb. 4-13: Bauüberhang nach Baufortschritt

5 Einkommen und Wohnungsmarkt

5.1 Verfügbares Einkommen

Bei dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen je Einwohner:in (einschließlich der Organisationen ohne Erwerbszweck) liegt die Stadt Bremen 2021 unter dem Bundesdurchschnitt und findet sich im Vergleich mit anderen Großstädten im unteren Mittelfeld wieder (Abb. 5-1). Für die Stadt Hannover lagen keine Einkommensdaten vor (Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder", 2022¹⁷).

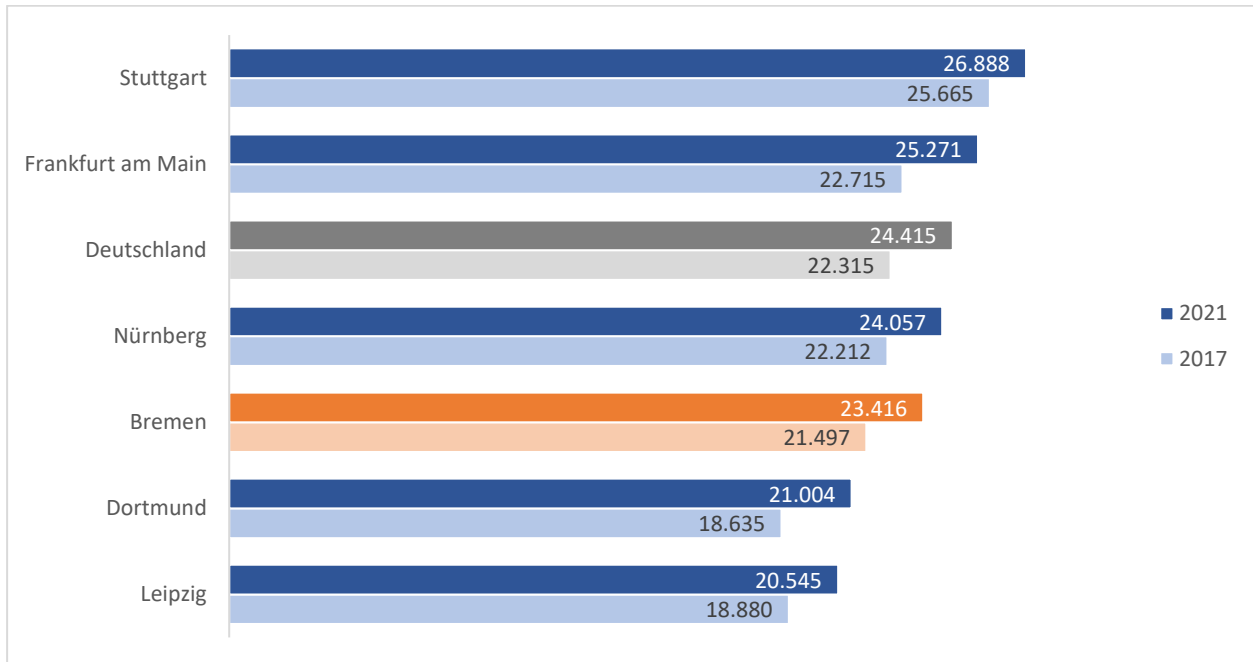


Abb. 5-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in 2017 und 2021 (in €)

Die relative Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in verlief in der Stadt Bremen zwischen 2017 und 2021 im Vergleich zur deutschlandweiten Entwicklung unterdurchschnittlich. Bremen liegt mit der Entwicklung im Mittelfeld der Vergleichsstädte (Abb. 5-2).

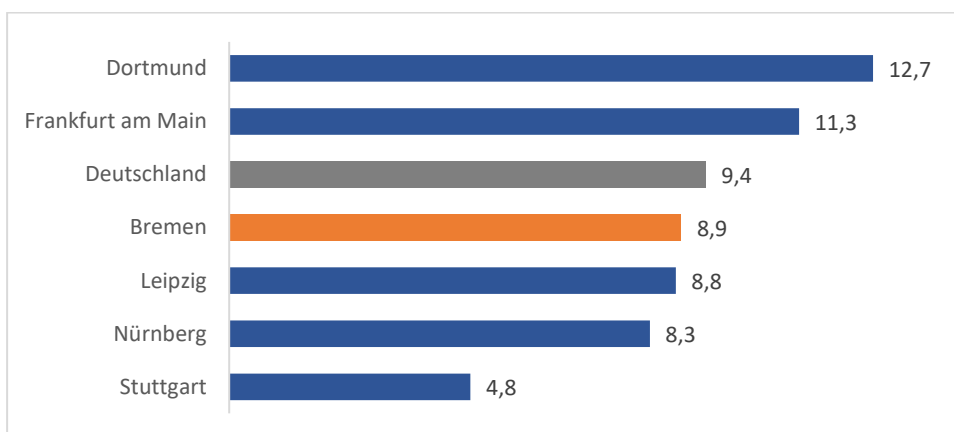


Abb. 5-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in 2021 zu 2017 (in %)

¹⁷ Im Jahr 2019 fand in Deutschland – wie in den meisten Mitgliedstaaten der Europäischen Union – eine umfassende Revision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) einschließlich der Erwerbstätigenrechnung (ETR) statt. Um Brüche in den Zeitreihen zu vermeiden und den Datennutzern weiterhin methodisch konsistente Zeitreihen zur Verfügung zu stellen, wurden die Ergebnisse bis 1991 zurück neu berechnet. Weitere Informationen unter www.vgrdl.de.

5.1.1 Transferleistungsbeziehende

Für Transferleistungsbeziehende sind längere Zeitreihen aufgrund von Umstellungen der Statistik ab 2020 nicht mehr möglich.

Im Jahr 2022 lebten ca. 93.800 Transferleistungsbeziehende in der Stadt Bremen (Abb. 5-3)¹⁸. Im Vergleich zu 2020 ist deren Zahl um ca. 2.000 Personen zurückgegangen. Ausschlaggebend ist der Rückgang der Regelleistungsbeziehenden um ca. 2.700 Fälle. Circa 81 % der Transferleistungsbeziehenden sind Regelleistungsbeziehende (56 % erwerbsfähig, 24,7 % nicht erwerbsfähig).

Zwischen 2021 und 2022 hat die Zahl der Regelleistungsbeziehenden zugenommen. Ab Juli 2022 haben Ukraine Geflüchtete einen direkten Zugang zu den Leistungen des SGB II.

Die Zahl der Personen mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung¹⁹ ist gestiegen: um 700 auf rund 13.600 Personen.

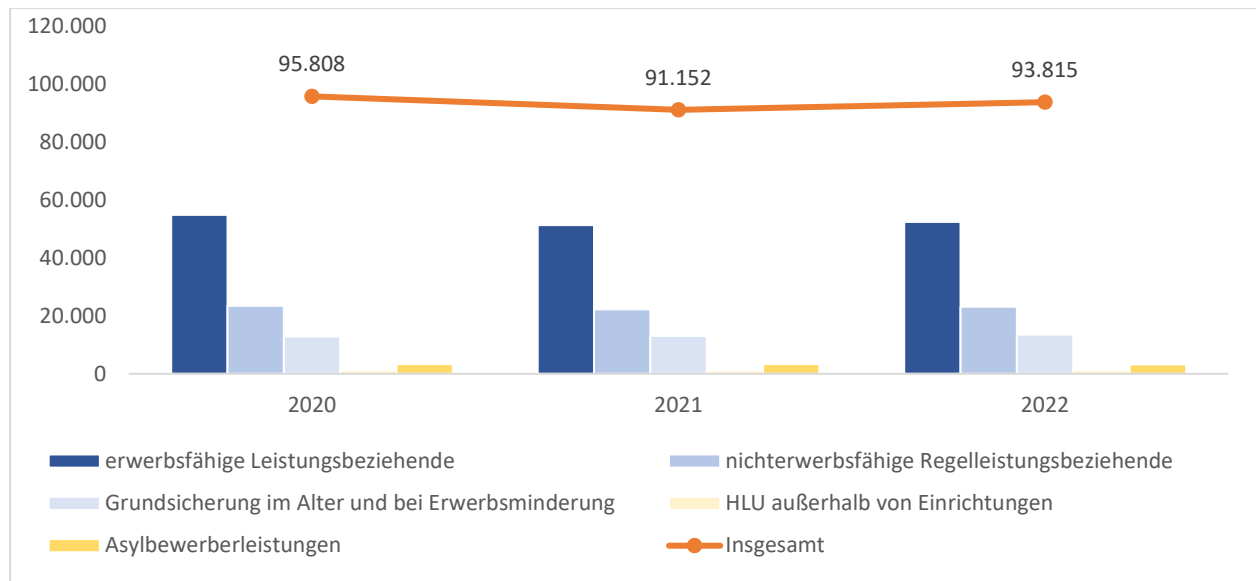


Abb. 5-3: Empfänger:innen sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2020 bis 2022

Die kleinräumige Darstellung auf Ortsteilebene zeigt die unterschiedliche räumliche Verteilung des Anteils der Regelleistungsberechtigten (Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) an der Bevölkerung unter 65 Jahre. Deren Anteil liegt in der Stadt Bremen insgesamt im Jahr 2022 bei 16,8 %. Bei den Anteilen in den Ortsteilen gibt es deutliche Unterschiede. So weist Borgfeld mit 1,8 % den niedrigsten Wert auf, der Ortsteil Neuenland mit 38,1 % den höchsten Wert²⁰, gefolgt von Ohlenhof mit 36,1 % (Abb. 5-4).

¹⁸ Quelle AsylbLG: Leistungsbezieher/-innen mit Leistungsbezug im Dezember, Sonderauswertung Stat. Landesamt Bremen

¹⁹ Hier: Innerhalb und außerhalb von Einrichtungen.

²⁰ Im Ortsteil Neuenland gibt es zwei Übergangwohnheime, deren dort melderechtlich erfassten Bewohner:innen den Anteil an Regelleistungsbeziehenden im Vergleich zu 2020 erhöht haben.

Anteil der Regelleistungsberechtigten
an der Bevölkerung unter 65 Jahren
2022

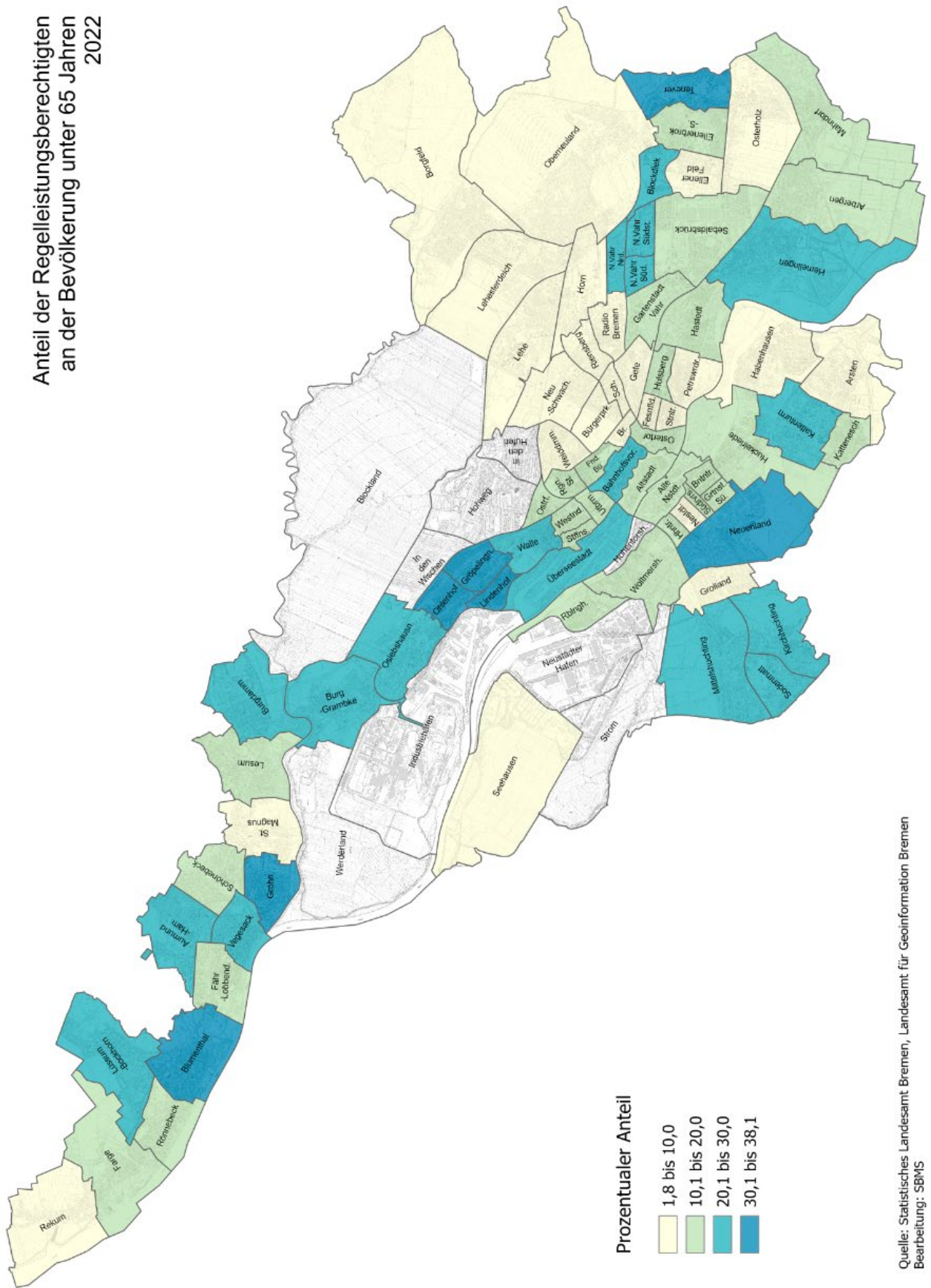


Abb. 5-4: Anteil der Regelleistungsberechtigten 2022

5.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort fällt unterschiedlich aus. Die Dynamik ist bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in den meisten Vergleichsstädten höher als am Arbeitsort (Abb. 5-5). Diese Entwicklung trifft auch auf Bremen zu. Hier hat die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort im Vergleich der Jahre 2018 und 2022 um 6,5 % zugenommen. Damit liegt Bremen im Mittelfeld der Vergleichsstädte²¹.

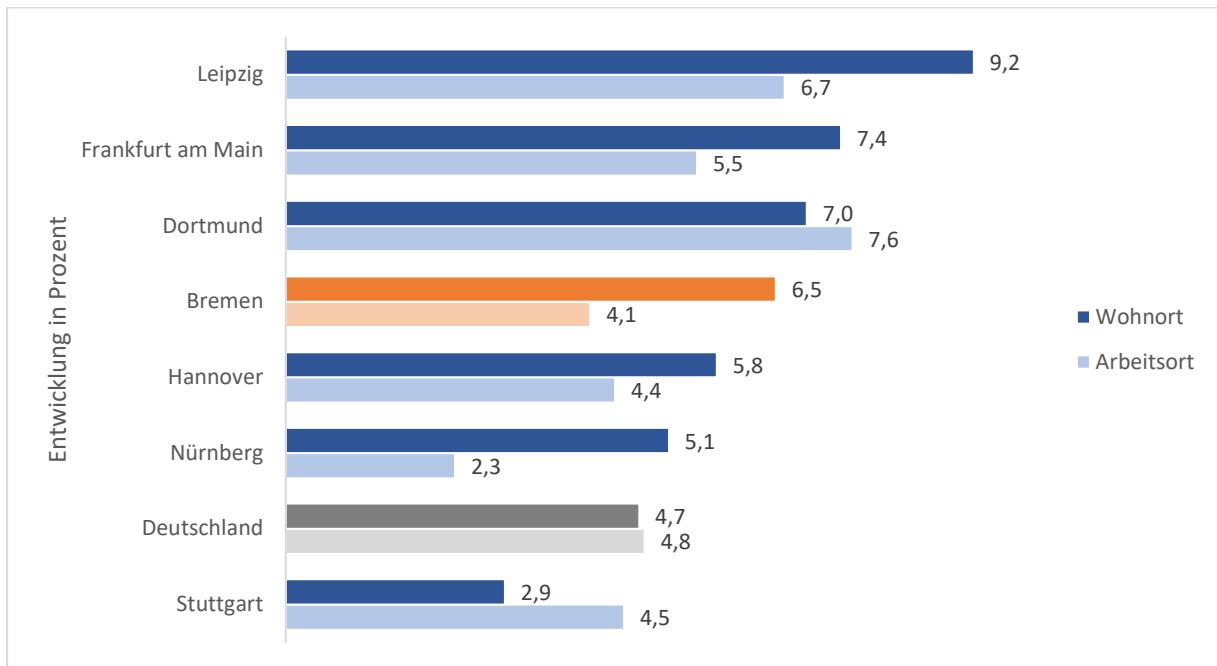


Abb. 5-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2022 zu 2018

In der Betrachtung seit 2013 ist eine stetige Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort um 34.936 auf 219.635 Beschäftigte bis 2022 festzustellen (+19 %) (Abb. 5-6). Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nahmen im gleichen Zeitraum um 44.374 auf 300.587 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu (+17 %).²²

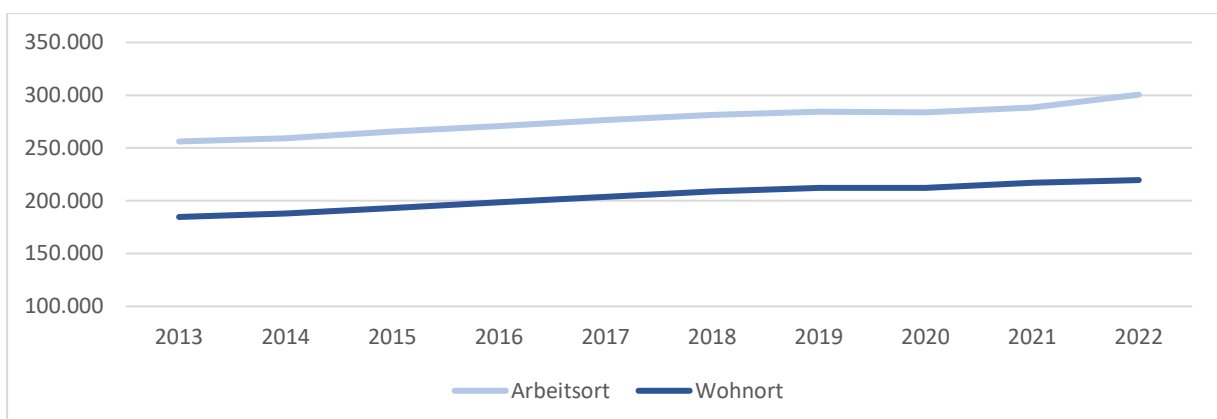


Abb. 5-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort

²¹ Quelle: Regionaldatenbank, Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres

²² Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres, Differenzen zu früheren Veröffentlichungen sind auf nachträgliche Korrekturen der Bundesagentur für Arbeit zurückzuführen.

5.1.3 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich von 2022 zu 2018 in Deutschland sowie den meisten der hier herangezogenen Vergleichsstädten leicht gestiegen (Abb. 5-7). Ursächlich hierfür sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

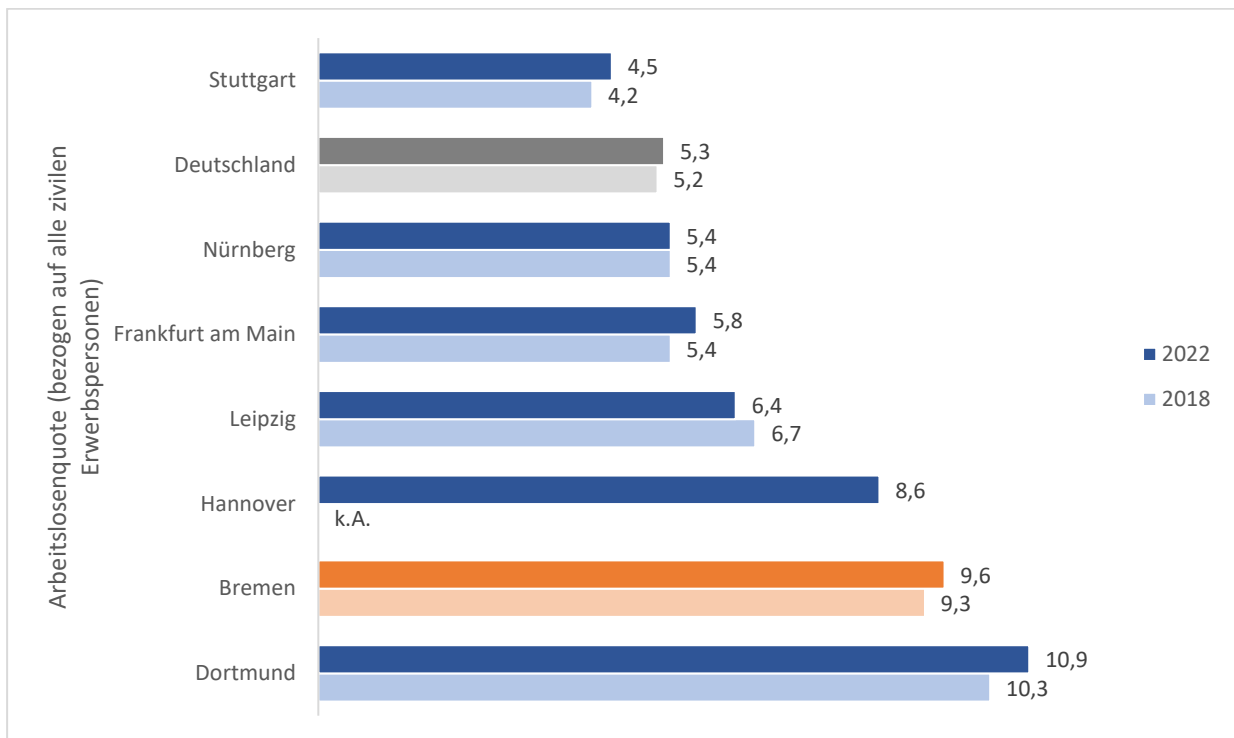


Abb. 5-7: Vergleich der Arbeitslosenquote 2018 und 2022

In Abb. 5-8 ist für die Stadt Bremen die Entwicklung der absoluten Zahl der Arbeitslosen sowie der Arbeitslosenquote dargestellt. Die Arbeitslosenquote ist zwischen 2013 und 2022 von 10,4 % auf 9,6 % gesunken. Insgesamt waren in 2022 etwa 29.230 Personen arbeitslos gemeldet. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in einem zwischenzeitlichen Anstieg der Arbeitslosenquote auf 10,7 % in 2020 ersichtlich. In 2022 liegt die Arbeitslosenquote mit 9,6 % auf dem Niveau vor der Pandemie.

In Bremen liegt der Anteil der Langzeitarbeitslosen im Jahr 2022 bei 44,8 %. In Großstädten ist der Anteil von Langzeitarbeitslosen bezogen auf die Arbeitslosen zwar oft höher als der Bundesdurchschnitt (37,9 %). Bremen weist jedoch im Vergleich mit ähnlich großen Städten einen relativ hohen Wert auf (niedrigster Wert in Nürnberg mit 32,2 %, höchster Wert in Hannover mit 49,9 %).

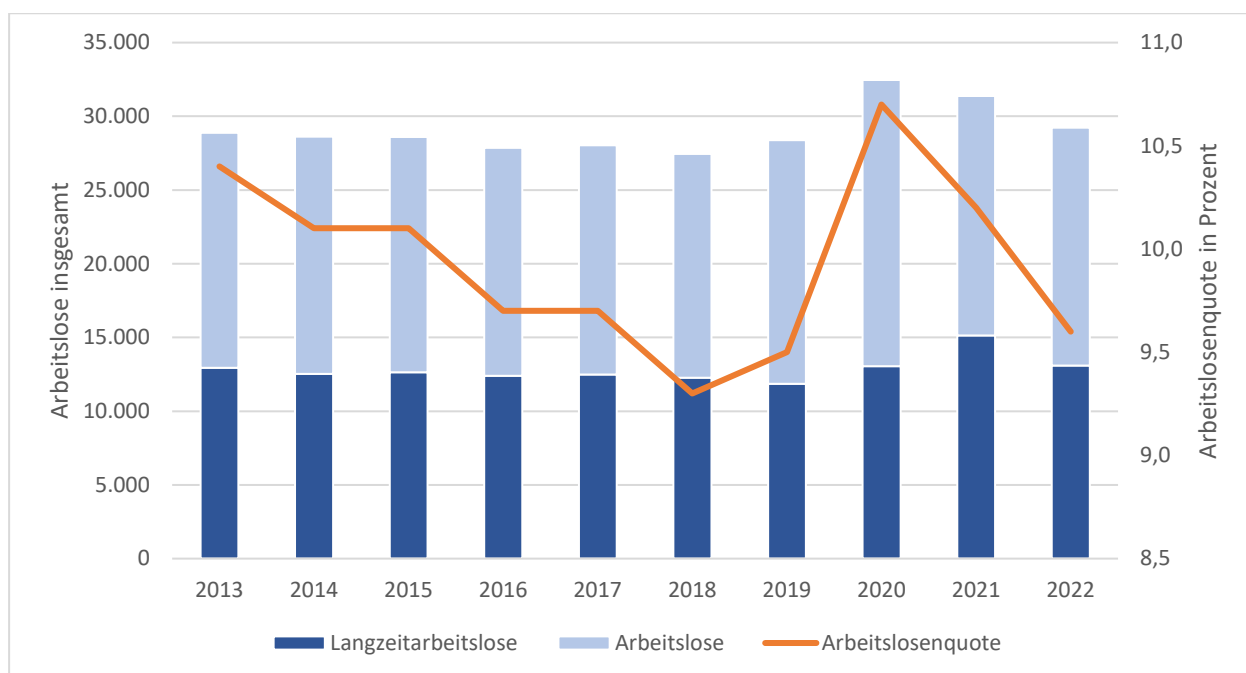


Abb. 5-8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2013 bis 2022

5.2 Mietbelastung

Zur Mietbelastung ist eine Aussage für das Jahr 2022 aus der Auswertung des Mikrozensus 2022 (Sonderauswertung Wohnen²³) für Bremen gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes möglich. Da diese Sonderauswertung nur alle vier Jahre durchgeführt wird, gibt es ausschließlich diese Angaben (Abb. 5-9).

Die Mietbelastungsquote bezeichnet den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen aller Mieterhaushalte. Die Bruttokaltmiete besteht aus der Nettokaltmiete einschließlich aller kalten Nebenkosten (exklusive Heiz- und Warmwasserkosten). Die Mietbelastungsquote betrug 2022 29,6 % bezogen auf alle Hauptmieterhaushalte. Das bedeutet, dass im Schnitt ein Bremer Mieterhaushalt 29,7 % seines Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete bezahlt. Gemäß der vorherigen Sonderauswertung Wohnen des Mikrozensus aus dem Jahr 2018 lag die Mietbelastungsquote bei 29,7 % und ist damit in diesem Zeitraum weiterhin unter der 30 %-Quote geblieben.

	Mietbelastungsquote		
	2014	2018	2022
Stadt Bremen	30,5%	29,7%	29,6%

Abb. 5-9: Entwicklung der Mietbelastungsquote

²³ Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Sonderauswertung Wohnen 2014, 2018, 2022

6 Wohnraumförderung

6.1 Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme

Der Senat hat in den Jahren 2012 bis 2022 für das Land Bremen fünf Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt rund 287,68 Mio. € beschlossen. Damit können rd. 3.600 bis 3.900 Wohnungen im Land Bremen gefördert werden. Davon entfallen aufgrund der Bevölkerungsverteilung im Land 80 % (rd. 2.880 bis 3.120 Wohnungen) auf die Stadt Bremen und 20 % (rd. 780 Wohnungen) auf Bremerhaven. Die genaue Anzahl der geförderten Wohnungen ist abhängig davon, ob es sich um Neubau (vorrangig in der Stadt Bremen) bzw. Modernisierung (vorrangig in der Stadt Bremerhaven) handelt, ebenso von der Größe der geförderten Wohnungen. Im Rahmen des Wohnraumförderungsprogrammes 2022 wurden außerdem erneut Fördermittel für die Verlängerung von auslaufenden Bindungen in Höhe von 2,25 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich zu den fünf Wohnraumförderungsprogrammen stehen zweckgebunden für das Projekt „Scharnhorstquartier“ weitere 6,3 Mio. € zur Verfügung. Weitere Mittel wurden für den Ankauf von Belegungsbindungen in Höhe von 3,5 Mio. € zur Verfügung gestellt. Von dieser Summe wurden bisher insgesamt 3,36 Mio. € genutzt.

Für geförderte Wohnungen sind im Neubau Mieten von 6,80 €/m² (EH 40) bzw. 7,00 €/m² (Passivhaus) zulässig. Für Einzimmerwohnungen bis 30 m² dürfen jeweils 0,70 €/m² monatlich auf die Mieten aufgeschlagen werden.

In der Stadt Bremen werden überwiegend Projekte gefördert, für die die Sozialwohnungsquote gilt. Diese Quote findet Anwendung bei Wohnungsbauprojekten mit mind. 20 Wohneinheiten, für die zudem die Neuschaffung oder Änderung des Baurechts erforderlich ist sowie bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke an Investoren. Hinzu kommen Bauvorhaben, für die auf privaten Flächen mit bestehendem Baurecht auf freiwilliger Basis Fördermittel beantragt werden. Es handelt sich dabei in aller Regel um Projekte der Innenentwicklung.

6.2 Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme

In den fünf beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen 98 Projekte mit insgesamt 2.770 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 31.12.2022). Davon sind 2.122 Sozialwohnungen in der Stadt Bremen fertiggestellt bzw. befinden sich im Bau, weitere 650 Sozialwohnungen befinden sich in Planung.

Abbildung 6-1 zeigt die Anzahl der Projekte, Wohneinheiten sowie Fertigstellungen nach Stadtteilen. Der Ortsteil Überseestadt ist in den Daten des Stadtteils Walle enthalten.

Die Projekte mit Angabe zum Projektstatus sind in der Karte in Abb. 6-2 ersichtlich.

Zahl der Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE gefördert	Fertigstellungen
Stadtgemeinde Bremen				
0	Blockland	0	0	0
1	Blumenthal	7	7	7
0	Borgfeld	0	0	0
6	Burglesum	203	136	122
1	Findorff	28	28	28
4	Gröpelingen	140	57	57
2	Hemelingen	106	40	18
0	Horn-Lehe	0	0	0
7	Huchting	155	98	80
3	Mitte	433	239	24
15	Neustadt	715	498	241
4	Oberneuland	333	84	56
5	Obervieland	206	82	82
13	Osterholz	457	254	146
2	Östliche Vorstadt	92	67	0
2	Schwachhausen	30	18	10
0	Seehausen	0	0	0
0	Strom	0	0	0
5	Vahr	90	69	28
8	Veegesack	345	119	23
20	Walle*	2.193	974	491
0	Woltmershausen	0	0	0
98	Stadt Bremen gesamt	5.533	2.770	1.413
*nachrichtlich	Überseestadt			453

Abb. 6-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderungsprogramm 1+2+3 sowie 2020/2021 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen und Fertigstellungen (Stand 31.12.2022)

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMME: UMSETZUNG STAND 31.12.2022

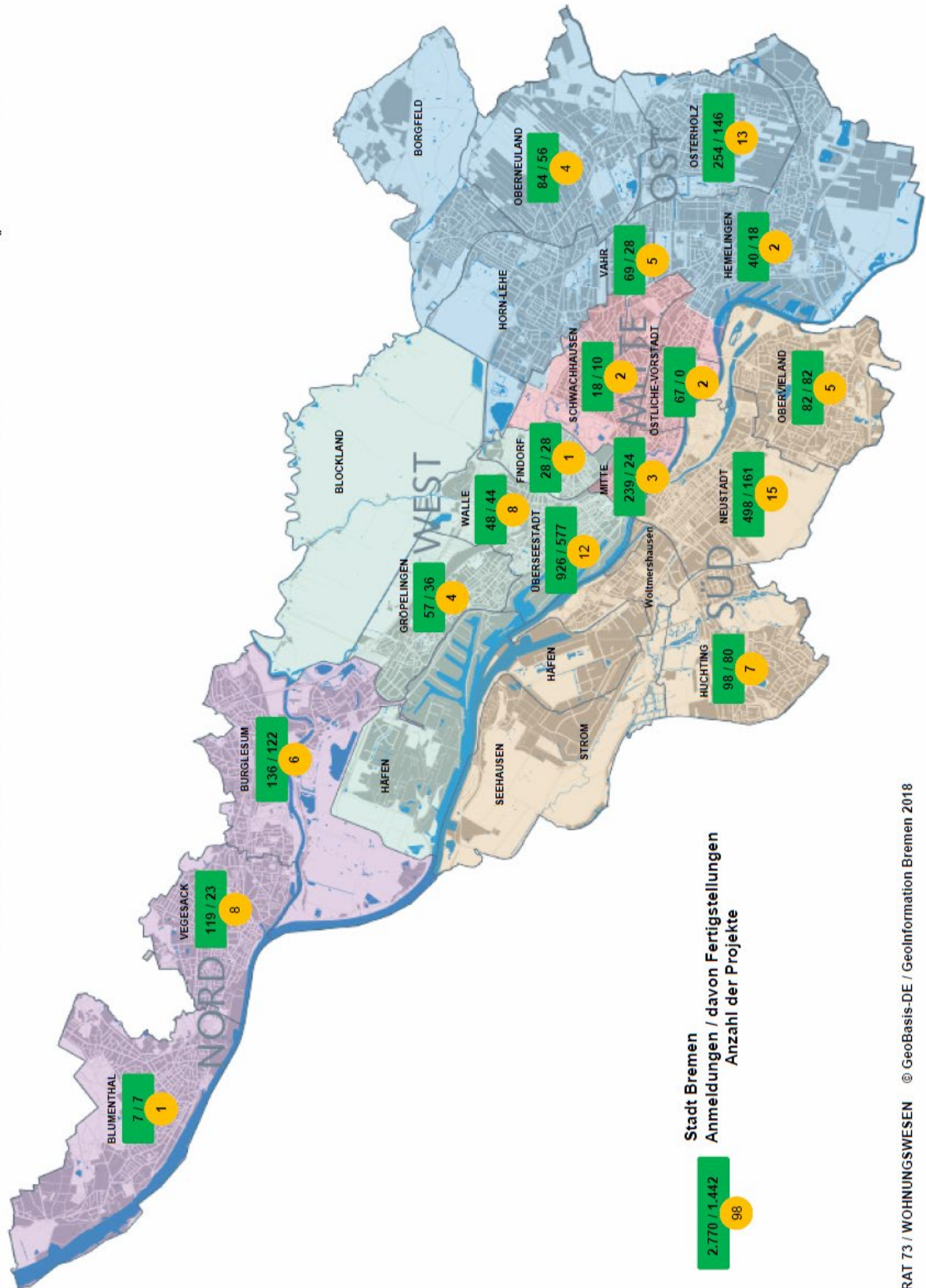


Abb. 6-2: Projekte mit Wohnraumförderung - Angaben zum jeweiligen Projektstatus

6.3 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Im Jahr 2022 lag der Sozialwohnungsbestand in der Stadt Bremen bei rd. 6.500 geförderten Wohnungen. Der Bestand ist insgesamt aufgrund auslaufender Bindungen bestehender Wohnungen weiter rückläufig. Durch die Einführung der Wohnraumförderungsprogramme (WRP) fällt der Rückgang geringer aus als ohne Wohnraumförderungsprogramme (Abb. 6-3).

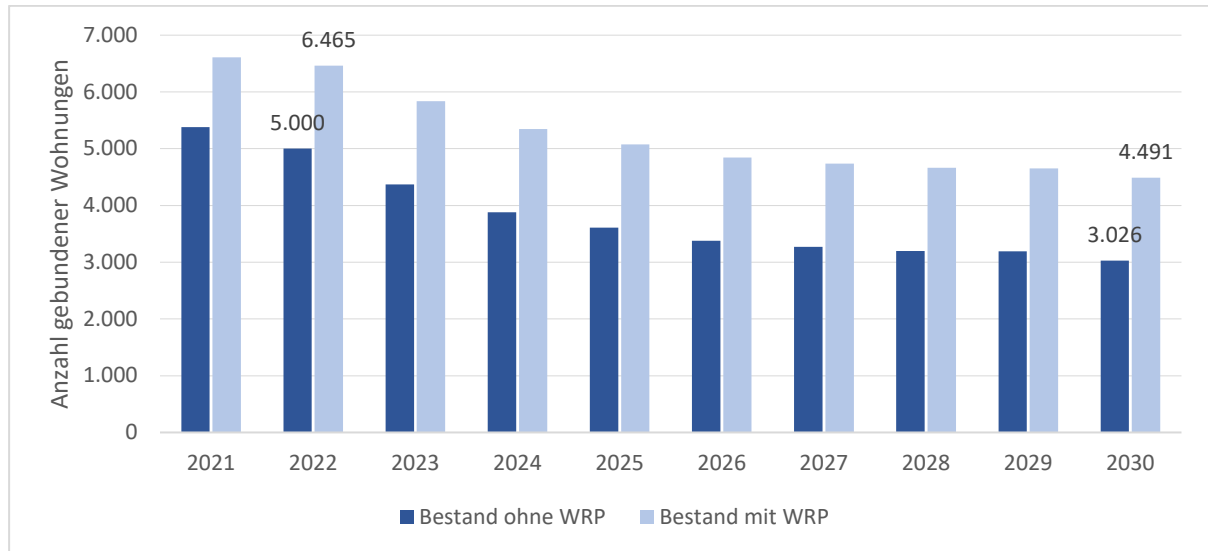


Abb. 6-3: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen inklusive Prognose für den Zeitraum 2021-2030

Mit der Sozialwohnungsquote von 30 % im Wohnungsneubau soll auch künftig gewährleistet sein, dass günstiger und bezahlbarer Wohnraum in allen Stadtteilen angeboten werden kann. Eine kleinräumige Steuerung ist kurzfristig nur bedingt möglich, da die Neubautätigkeit von den Siedlungsstrukturen in den Stadtteilen abhängt und die meisten Sozialwohnungen dort entstehen, wo größere Stadtentwicklungsprojekte realisiert werden. Daher entstehen beispielsweise in Walle mit der Überseestadt und der dortigen hohen Neubautätigkeit auch anteilig die meisten neuen Sozialwohnungen. In Stadtteilen mit wenig größeren Wohnbauflächen werden entsprechend weniger Sozialwohnungen gebaut.

7 Kauf- und Mietpreise

Zur Beurteilung der Situation am Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise von wesentlicher Bedeutung. Für den Grundstücksmarkt werden mit den Bodenrichtwerten sowie den Kaufpreisen für verschiedene Immobiliensegmente wichtige Kenndaten dargestellt. Zur Erläuterung des Mietwohnungsmarktes geben die Bestands- und Angebotsmieten wichtige Hinweise.

7.1 Bodenrichtwerte

Zur Wertermittlung von Immobilien werden Bodenrichtwerte herangezogen, um den anteiligen Bodenwert zu bestimmen. Grundlage dafür sind die amtlichen Kaufpreissammlungen, die von den jeweiligen örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführt werden. Auch in Bremen werden die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss erhoben und alle zwei Jahre im Rahmen der Erstellung der Bodenrichtwertkarte ausgewertet. Die aktuellen Zahlen beziehen sich auf Kauffälle aus dem Zeitraum 2020 und 2021.

Der Anteil des Bodenwertes am Gesamtpreis einer Immobilie stellt sich je nach Lage sehr unterschiedlich dar. In den Randlagen Bremens ist der Anteil des Bodenwertes am Gesamtpreis einer Immobilie deutlich geringer als in den hochpreisigen innerstädtischen Stadtteilen.

Quelle in den nachfolgenden Kapiteln zu den Bodenrichtwerten ist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen.

7.1.1 Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (2021)

Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum vorherigen Zeitraum (Verkäufe aus 2018 und 2019) erneut in allen Stadtteilen gestiegen. Der prozentuale Anstieg in den einzelnen Stadtteilen variiert dabei zwischen fünf und knapp 20 %. Die Zunahme fiel geringer aus als im vorherigen Betrachtungszeitraum (von 2016/17 bis 2018/19). Allerdings sind nach wie vor sehr unterschiedliche Niveaus erkennbar. Die deutlich höchsten Bodenrichtwerte sind in den innerstädtischen Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt zu verzeichnen (in absoluten Zahlen jeweils ein Zuwachs über 100 €/m²).

Damit zeigen die Bodenrichtwerte auch in 2021 für die Stadt Bremen ein sehr heterogenes Bild von 125 €/m² in Blumenthal bis knapp 1.200 €/m² in Mitte oder 1.040 €/m² in der Östlichen Vorstadt (Abb. 7-1).²⁴ Aufgrund der teilweise großen Unterschiede innerhalb der einzelnen Stadtteile sind ergänzend jeweils die Spannen des niedrigsten und höchsten Wertes einer Bodenrichtwertzone im Stadtteil aufgeführt. So zeigt beispielsweise die große Spanne in Vegesack auf sehr unterschiedliche Lagen innerhalb des Stadtteils, wo z.B. im historischen Teil an der Weserstraße Werte von 530 €/m² aufgerufen werden im Gegensatz zu 155 €/m² in Aumund-Hammersbeck, was weniger als einem Drittel entspricht.

Der Stadtteil mit dem deutlich günstigsten Bodenrichtwert ist Blumenthal (125 €/m²); die nachfolgend niedrigeren Bodenrichtwerte mit rund 200 bis 260 €/m² im Median liegen in den Randlagen der Stadt mit Vegesack und Burglesum im Norden sowie Huchting, Obervieland, Hemelingen und Osterholz im Süden und Osten.

Zu den zentrumsnahen Stadtteilen steigen die Bodenrichtwerte deutlich an, betragen bis zum Zehnfachen der Werte des Stadtrandes. Nach den höchsten Werten in Mitte und der Östlichen

²⁴ Grundlage der vorliegenden Auswertung sind die Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bremen aus der Erstellung der Bodenrichtwertkarte. Es werden die Definitionen und die Systematik des Gutachterausschusses übernommen. Die Daten der einzelnen Bodenrichtwertzonen wurden aggregiert und den Stadtteilen zugeordnet und aus diesen Werten der Median pro Stadtteil gebildet. Die Werte sind über den gesamten Stadtteil dargestellt, beziehen sich aber nur auf die dortigen Wohnbauflächen jeweils entsprechend mit EFH- oder MFH-Bebauung.

Vorstadt folgen mit deutlichem Abstand Findorff, die Neustadt und Schwachhausen. Auch in diesen Stadtteilen sind die Spannen sehr weit, die Preise unterscheiden sich um ein Vielfaches, was auf einzelne sehr hochpreisige Lagen hinweist (siehe Spannen in Abb. 7-1).

Bei Betrachtung der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den vergangenen fünf Jahren zeigt sich, dass in Mitte der größte Zuwachs mit 475 €/m² zu verzeichnen ist. Auch die Östliche Vorstadt sowie Findorff und Walle haben deutliche Teuerungen erfahren. Prozentual sind die größten Steigerungen über 60% in den vergangenen fünf Jahren in den Stadtteilen Mitte und Walle aber auch in Gröpelingen, Vegesack und Huchting zu erkennen. Eine demgegenüber deutlich abgeschwächte Preissteigerung ist in Blumenthal zu verzeichnen, ebenso in den hochpreisigen Stadtteilen Östliche Vorstadt, Schwachhausen sowie Borgfeld und Oberneuland, was ein Hinweis darauf ist, dass der „Peak“ der Entwicklung erreicht ist (Abb. 7-2).

Betrachtet man die Entwicklung der Bodenrichtwerte über einen noch längeren Zeitraum von 2012 bis 2021 zeigt sich, dass in absoluten Zahlen die Werte in den zentralen Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt bereits 2012 höhere Werte verzeichneten und zusätzlich am deutlichsten gestiegen sind. Die daran angrenzenden Stadtteile Findorff, Schwachhausen und die Neustadt haben sich ebenfalls deutlich verteuert und liegen bei rund 600 €/m². Dem gegenüber deutlich abgeschwächte Preissteigerungen sind in den nordwestlichen und südöstlichen Stadtteilen zu erkennen. Weithin unberührt von dieser Preisentwicklung sind Blumenthal sowie Seehausen und Strom.

Die Region wird in Teilen teurer als Bremen. Der Vergleich mit den Bodenrichtwerten der Region zeigt, dass sich die Bodenrichtwerte in vielen Stadtteilen am Stadtrand nicht oder nur geringfügig von denen in den direkt benachbarten niedersächsischen Gemeinden unterscheiden (<https://www.bodenrichtwerte-boris.de/>). In den Kommunen des ersten Rings um Bremen liegen die Bodenrichtwerte auf ähnlichem Niveau wie in den Stadtteilen am Stadtrand. Allerdings wird erkennbar, dass in den angrenzenden Kommunen Schwanewede im Bremer Norden sowie Stuhr im Süden teilweise höhere Werte aufgerufen werden als in den angrenzenden Bremer Stadtteilen (Blumenthal bzw. Huchting). Höhere Werte in der Region sind insbesondere im Südosten (Richtung Achim) erkennbar, weniger ausgeprägt im Nordwesten (Lemwerder, Berne).

Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021

Stichtag: 01.01.2022

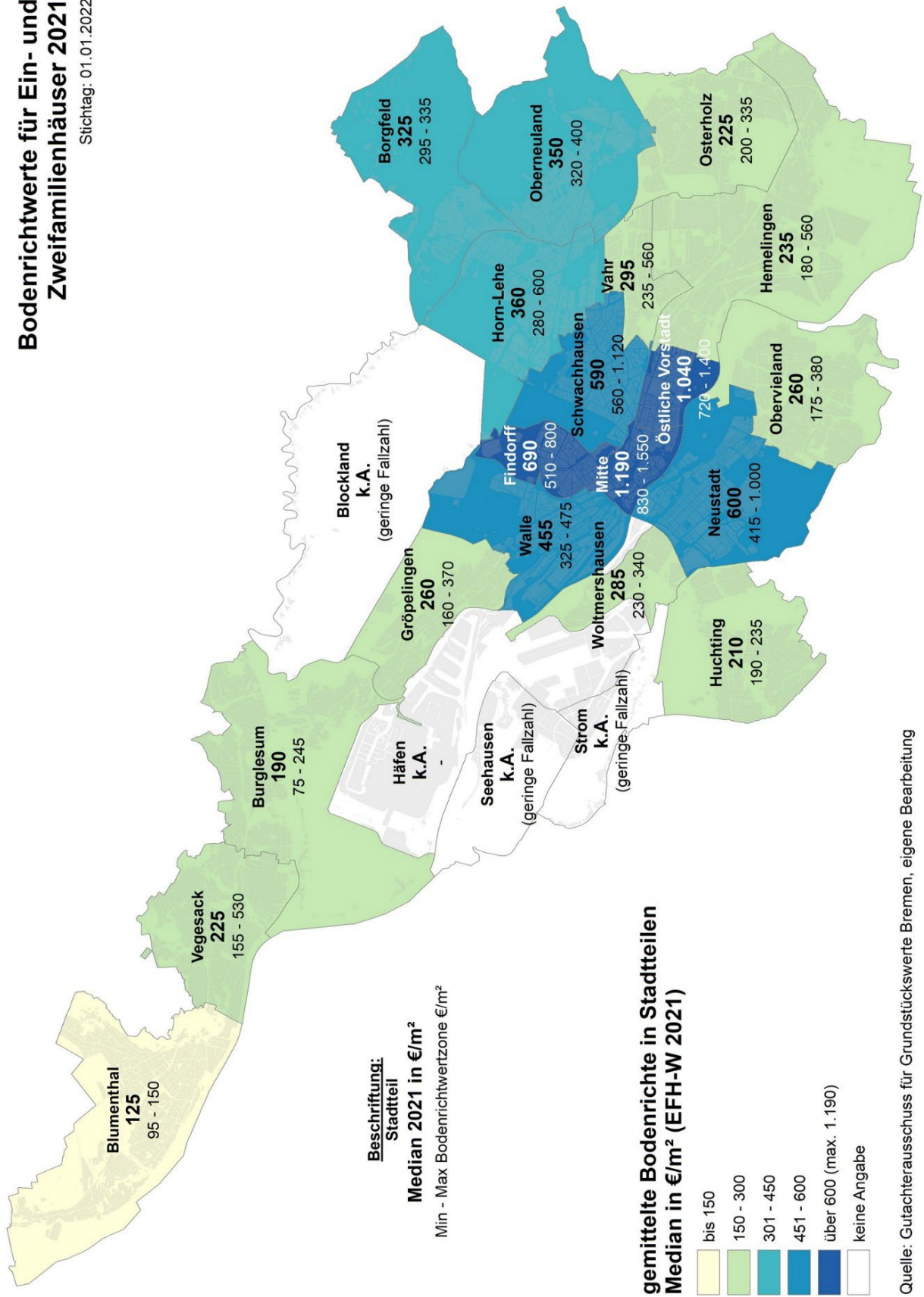


Abb. 7-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser – 2020/2021

Entwicklung der Bodenrichtwerte für
Ein- und Zweifamilienhäuser
von 2017 bis 2021

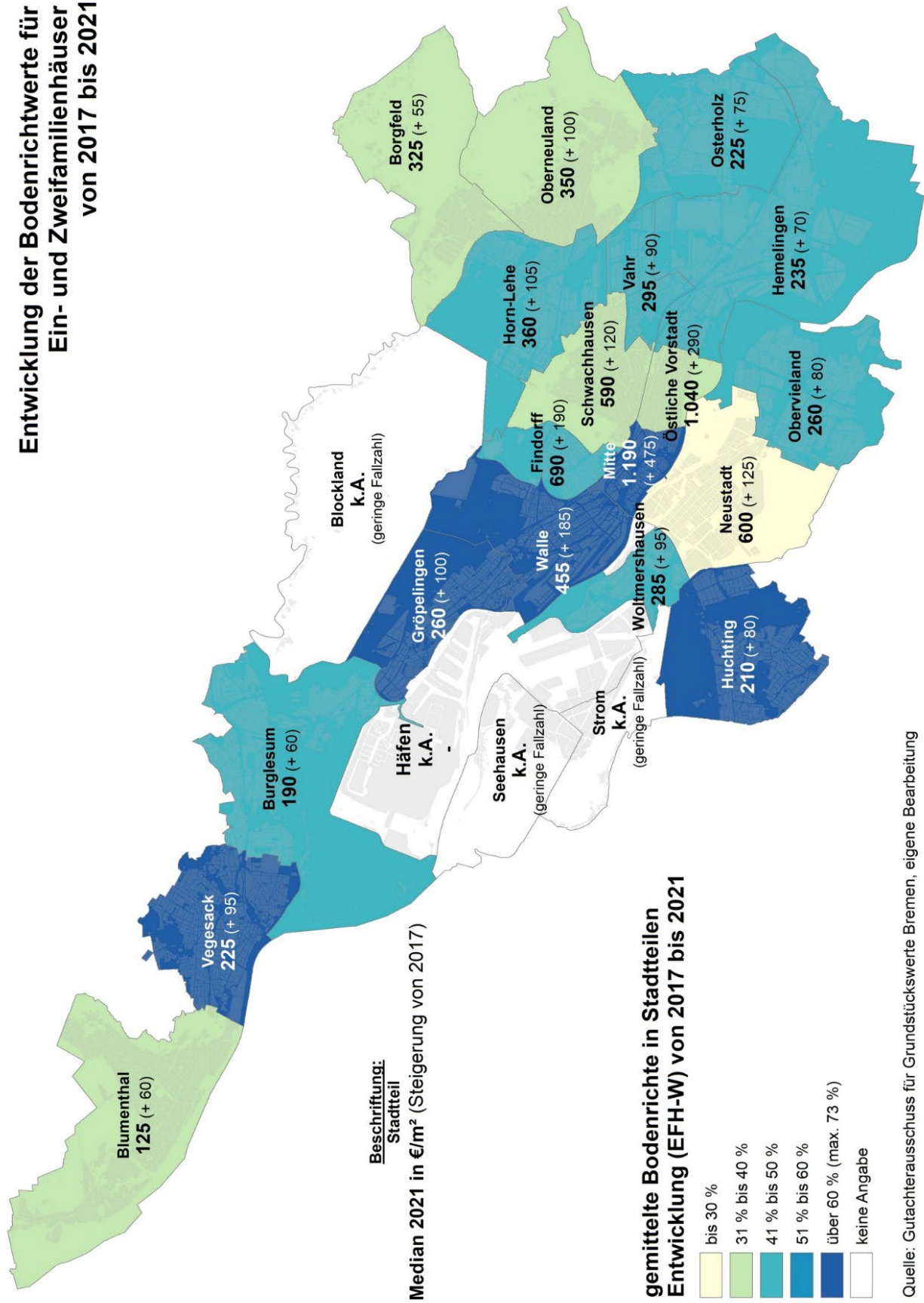


Abb. 7-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2017 bis 2021

7.1.2 Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser (2020/2021)

Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2021 zeigen ein noch deutlicheres Muster als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit deutlichen Wertunterschieden zwischen den Stadtteilen in Randlage (ca. 200 – 350 €/m², in Blumenthal 100 €/m²) und der inneren Stadt (Abb. 7-3). Die zentrumsnahen Stadtteile Mitte (1.500 €/m²) und Neustadt (1.200 €/m²) stechen deutlich hervor. Ihnen folgen mit Abstand die angrenzenden Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen und Findorff, (930, 850 und 680 €/m²). Diese Stadtteile liegen wiederum deutlich vor den daran anschließenden Stadtteilen im Westen und Osten (235 bis 350 €/m²). Bremen Nord und Huchting liegen weit unterhalb dieses Preisniveaus. Zu berücksichtigen sind teilweise große Unterschiede innerhalb der Stadtteile, die auf einzelne besondere Lagen hinweisen, insbesondere in Mitte, der Neustadt und in Schwachhausen, wo die Mediane der einzelnen Bodenrichtwertzonen zwischen 650 und 2.100 €/m² schwanken.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Mehrfamilienhäusern insbesondere in den randstädtischen Stadtteilen eine deutlich untergeordnete Rolle gegenüber den Einfamilienhäusern spielt. Die Fallzahlen der Verkäufe sind entsprechend gering.

Auch im Vergleich zum vorherigen Auswertungszeitraum (2019/2020) haben die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser insbesondere in den zentralen Stadtteilen zugenommen. Der Bodenrichtwert in Mitte für Mehrfamilienhäuser ist im Median im Betrachtungszeitraum (zwei Jahre) um den Rekordwert von 300 €/m² gestiegen. Dem Zentrum folgen die angrenzenden Stadtteile Schwachhausen, Östliche Vorstadt und die Neustadt ebenfalls mit deutlichen Zuwächsen in absoluten Zahlen (+175, +150 und +100 €/m²) sowie Findorff und Walle mit einem Zuwachs um jeweils +40 €/m².

Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2021

Stichtag: 01.01.2022

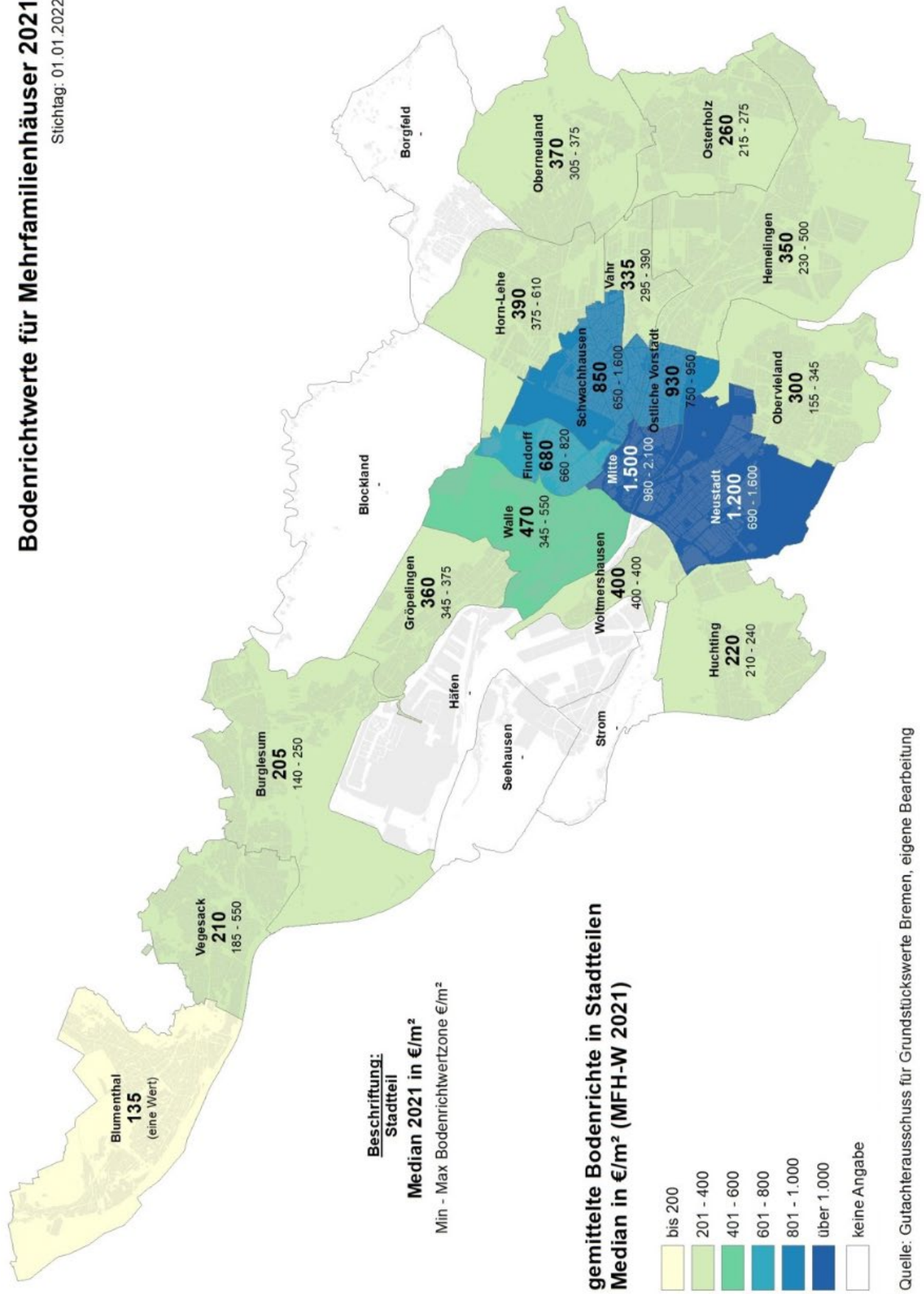


Abb. 7-3: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2021

7.2 Kauffälle

Die im Folgenden dargestellten Angaben beziehen sich auf die Auswertung von Kauffällen aus Verträgen, die eine Vergleichbarkeit der Preise zulassen. Sie weichen daher von den absoluten Zahlen des Grundstücksmarktberichtes etwas ab.²⁵

Die Anzahl der hierfür auswertbaren Kauffälle in der Stadt Bremen lag in 2022 mit rd. 3.650 deutlich unter dem Niveau der Vorjahre (Abb. 7-4), was einem Rückgang von 14 % zum Vorjahr entspricht.²⁶ Dabei lagen die Kauffälle für Eigenheime (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in Bremen etwas über der Anzahl der Eigentumswohnungen. Von den Eigentumswohnungen sind ca. 9 % Erstverkäufe, 91 % Weiterverkäufe. Großstadttypisch ist und bleibt in Bremen der Anteil an Verkäufen von unbebauten Grundstücken eher gering. Die Anzahl der Verkäufe von bauträgerfreien, voll erschlossenen Bauplätzen für Eigenheime lag 2022 mit 86 Fällen etwa auf dem Niveau der Vorjahre.

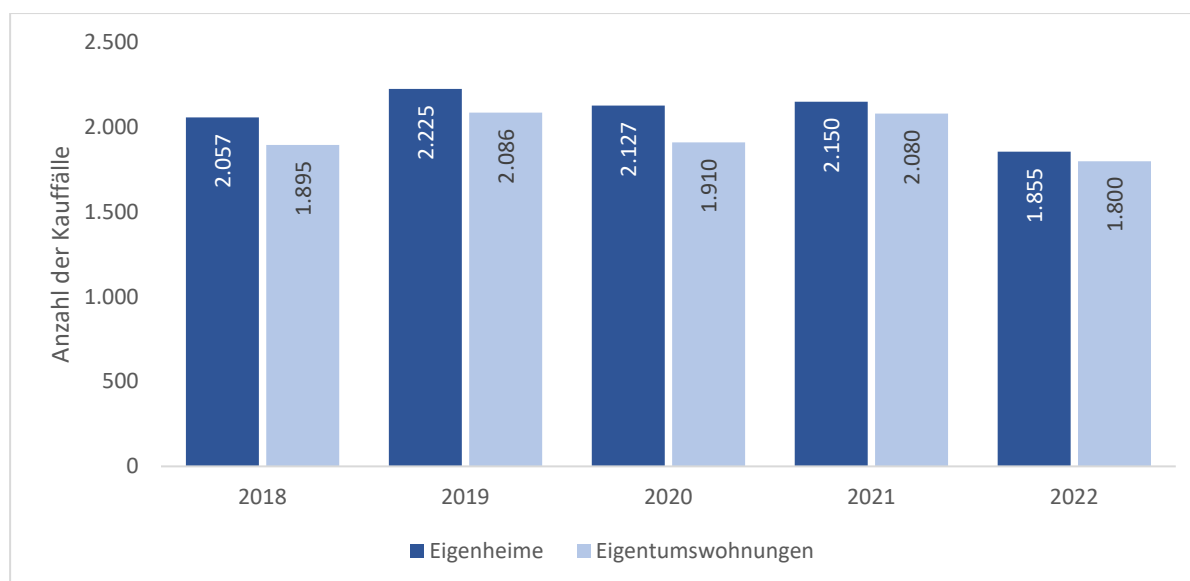


Abb. 7-4: Anzahl von Kauffällen (Erst- und Weiterverkäufe) für Eigenheime und Eigentumswohnungen 2018 bis 2022

Die Betrachtung der Kauffälle in den Stadtteilen zeigt, dass die meisten Eigenheime im Jahr 2022 erneut in Hemelingen (144) gefolgt von Blumenthal, Gröpelingen und Vegesack (jeweils rd. 135) verkauft wurden. Die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen wurden erneut mit deutlichem Abstand in Schwachhausen (263) getätigt. Danach folgen die Neustadt (176) und Burglesum (137) sowie Osterholz mit 133 verkauften Eigentumswohnungen. Die Verkaufsfälle inkludieren sowohl die Erst- als auch die Weiterverkäufe (Abb. 7-5).

Für die letzten fünf Jahre zeigt sich, dass die meisten Eigenheime in Hemelingen verkauft wurden, gefolgt von Gröpelingen, Blumenthal und Vegesack. Bei den Eigentumswohnungen liegt in diesem Zeitraum der klare Schwerpunkt bei Schwachhausen (1.285 Wohneinheiten), mit deutlichem Abstand gefolgt von Osterholz (635), Hemelingen (610), Findorff (590), Horn-Lehe (569) und Walle (567).

²⁵ Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt. In die vorliegende Auswertung sind ausschließlich die Kaufverträge eingeflossen, die eine preisvergleichende Auswertung zulassen. Dies sind i.W. Verkäufe von Eigenheimen im Normaleigentum oder von einzelnen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten. Nicht enthalten sind bspw. Verkäufe von Wohnungen, die als Gesamtpaket von/an Investoren verkauft wurden oder gewerbliche Objekte. Eine umfangreiche Darstellung der Kaufverträge und absolute Zahlen sind im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte aufgeführt.

²⁶ Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt und unterschieden in Kauffälle für bebaute Grundstücke (d.h. für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser), für Eigentumswohnungen und für unbebaute Grundstücke.

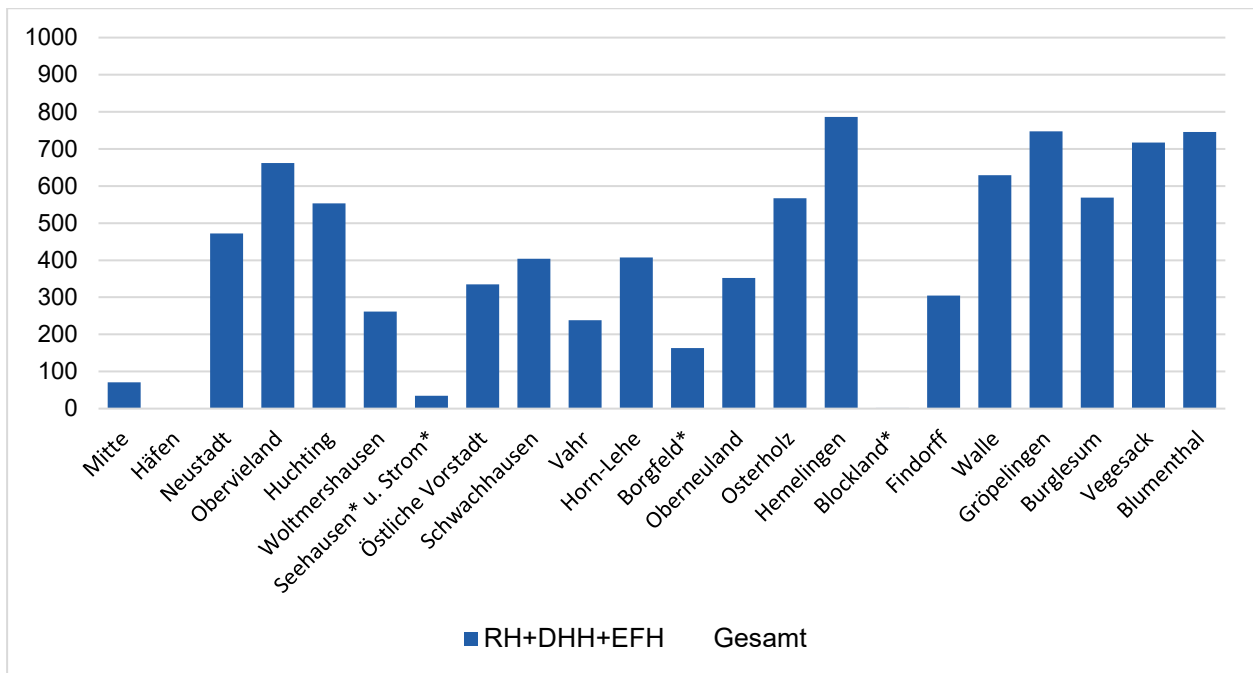


Abb. 7-5: Anzahl von Kauffällen für Eigenheime in den Stadtteilen 2018 bis 2022

Ein Vergleich der Herkunft der Käufer:innen zeigt, dass Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Ein- und Zweifamilienhäuser 2022 zu rd. 83 % von Bremer:innen (2021: 85 %) und zu 17 % von Nicht-Bremer:innen gekauft wurden.²⁷

Bei den Weiterverkäufen von (gebrauchten) Eigentumswohnungen liegt das Verhältnis wie in den Vorjahren bei rd. 70 % zu 30 %. Neugebaute Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) wurden wie in den vergangenen Jahren zu rd. 37 % von Nicht-Bremer:innen gekauft (im Vorjahr 35 %), was darauf hinweist, dass Eigentumswohnungen zu hohen Anteilen von (teilweise externen) Kapitalanleger:innen gekauft werden.

Die Betrachtung der Kauffälle in der zeitlichen Entwicklung zeigt bisher kein verändertes Kaufverhalten vor, während und nach der Corona-Pandemie.

7.3 Kaufpreise

7.3.1 Eigenheime

Unter Eigenheimen sind im Folgenden Reihenhäuser, Doppelhaushälften sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengefasst.

In Stadtteilen mit einer höheren Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (an den Stadträndern) lagen die Preise meist gleich oder etwas über den Werten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In den hochpreisigen Stadtteilen (Mitte, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Findorff) gibt es anteilig nur wenige Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (10 Kauffälle insgesamt). Hier sind die Preise auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutlich teurer als im Rest der Stadt. Auch in der Neustadt, Woltmershausen, Walle, Gröpelingen und der Vahr gibt es aufgrund der Baustruktur nur eine geringe Anzahl von Verkäufen freistehender Einfamilienhäuser (zusammen 24).

Von den im Jahr 2022 470 verkauften freistehenden gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden - entsprechend der vorhandenen Baustruktur - knapp die Hälfte im Bremer Norden verkauft, gefolgt von Hemelingen (54) und Oberneuland (48). Für die Gesamtstadt insgesamt betrachtet liegen der Median für freistehende Einfamilienhäuser mit 2.757 €/m² Wohnfläche und der Median für Reihen- und Doppelhäuser mit 2.650 €/m² Wohnfläche nahe zusammen.

²⁷ Auswertung der Verkaufsvorgänge nach Postleitzahlen der Eigentümer:innen durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Mehr als zwei Drittel aller Eigenheimkauffälle in Bremen sind Reihen- und Doppelhäuser.²⁸ Für das durchschnittliche Reihenhaus aus dem Bestand (alle Baujahre bis 2017) wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 342.000 € ermittelt, was einer Steigerung um 7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, von 2020 bis 2021 war eine Steigerung von ca. 13 % zu verzeichnen. Der deutliche Preisanstieg in diesem Segment hielt bis 2022 an.

Doppelhaushälften waren mit durchschnittlich 345.000 € um 10 % teurer als im Vorjahr 2021.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 482.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 970 m² ermittelt, was einer Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr um ca. 11 % entspricht (Angaben aus den Grundstücksmarktberichten 2022/23).

Bei einer Gesamtzahl von ca. 1.600 Verkäufen von Eigenheimen im Bestand lag der Kaufpreis im Median bei 2.681 €/m² Wohnfläche.²⁹ Zu berücksichtigen ist dabei, dass gerade bei Bestandsimmobilien individuelle Besonderheiten der verkauften Immobilien (konkrete Lage, Zustand, Größe der Wohnung oder des Grundstücks) den Preis entscheidend beeinflussen, so dass die Preise sehr weit variieren.

Bei der stadträumlichen Verteilung der Kaufpreise für Bestands-Eigenheime weisen erneut die innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteile die höchsten Quadratmeterpreise je Wohnfläche auf. So liegen die mittleren Werte bei rd. 3.500 €/m² in der Östlichen Vorstadt, Horn-Lehe und Findorff, bei rd. 4.000 €/m² in Borgfeld und Oberneuland und bei 4.430 €/m² in Schwachhausen. Die südlich und östlich angrenzenden Stadtteile liegen im mittleren Preissegment zwischen 2.500 und 2.900 €/m². Die Preise nehmen zum Stadtrand hin deutlich ab. Die günstigsten Objekte können weiterhin im Bremer Norden erworben werden, in Blumenthal für rd. 1.800 €/m² (Abb. 7-6).

Die Entwicklung der Preise in den vergangenen fünf Jahren zeigt von 2018 (1.793 €/m² im Median) bis 2022 für gebrauchte Eigenheime (Bestandsimmobilien) in Abb. 7-7 eine Steigerung um gemittelt 50 % für die Gesamtstadt. Bei der Verteilung auf die Stadtteile zeigt sich, dass die höchsten prozentualen Steigerungen in diesem Zeitraum in Huchting und in der Vahr erkennbar sind, gefolgt von den westlichen und nördlichen Stadtteilen. Dagegen liegen die Steigerungsraten in den zentralen und nordöstlichen Stadtteilen etwas unter dem gesamtstädtischen Wert, allerdings auf deutlich höherem Preisniveau, da sie bereits vor fünf Jahren zu den hochpreisigen Stadtteilen zählten. Die höchsten absoluten Zuwächse können in Schwachhausen (+1.367 €/m²), Findorff (+1.276 €/m²) sowie in Mitte (+ 1.210 €/m²) festgestellt werden. Das Preisgefälle zwischen den Stadtregionen ist nach wie vor sehr deutlich ablesbar. Für ein Eigenheim in Schwachhausen ist im Schnitt etwa das 2,5-fache des Wertes eines Eigenheims in Blumenthal zu bezahlen.

Neue Eigenheime sind deutlich teurer als Bestandsimmobilien. Die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Neubau lagen 2022 für die Gesamtstadt im Median bei ca. 3.930 €/m² (bei 86 Kauffällen), eine Steigerung zu 2021 von 18 %. Die Preise für ein neues freistehendes Einfamilienhaus stiegen sogar auf 5.440 €/m² (allerdings bei weniger als 10 Kauffällen).

Eine erste Auswertung der Verkaufszahlen aus 2023 (1. Halbjahr) zeigt eine deutliche Wende, einen Rückgang der Kaufpreise für gebrauchte Eigenheime um durchschnittlich 15 %. Die Preisreduzierung ist etwa gleichermaßen verteilt auf alle Stadtteile, mit Ausnahme von Woltmershausen (-5 %) und Huchting (-23 %). Bis Jahresmitte lag die Zahl der Kauffälle bei 952, und damit bei etwas mehr als der Hälfte der Kauffälle des gesamten Jahres 2022. Der Gutachterausschuss beobachtet eher eine Kaufzurückhaltung aufgrund der sich als zunehmend schwieriger darstellenden Rahmenbedingungen (Zinsentwicklung, Baukosten, wirtschaftliche Unsicherheiten).

²⁸ In dieser Auswertung sind ausschließlich Eigenheime enthalten, die im Normaleigentum verkauft wurden. Nicht enthalten sind Eigenheime im Wohnungseigentum (109 Kauffälle in 2022), das sind insbesondere Reihenhäuser, die zusammenhängend von einem Bauträger errichtet wurden und dann als Wohnungseigentum verkauft werden.

²⁹ Bei den hier dargestellten Preisen der verkauften Immobilien wird jeweils der Median betrachtet, der eine eher preisdämpfendere Wirkung hat als das arithmetische Mittel.

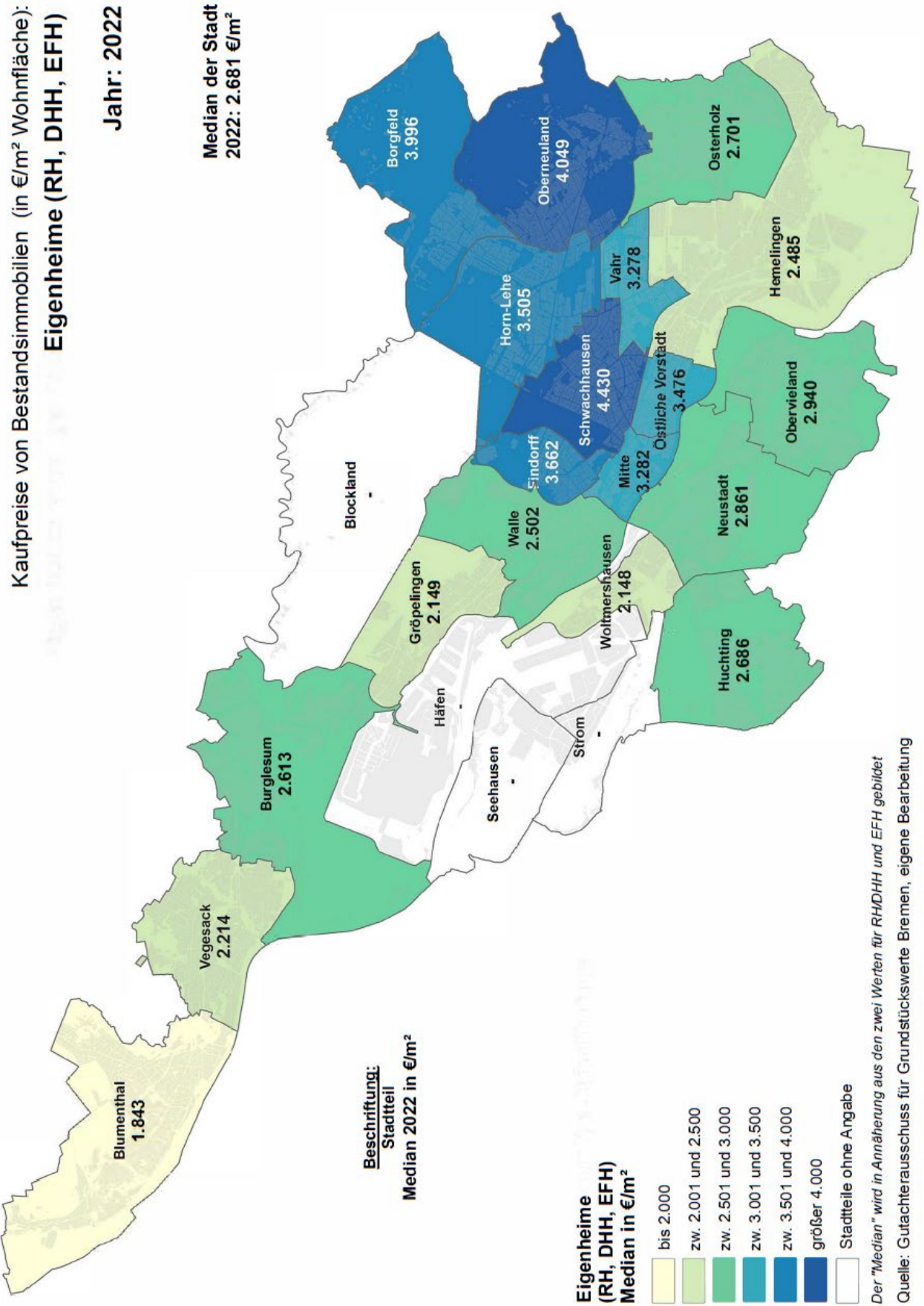


Abb. 7-6: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2022

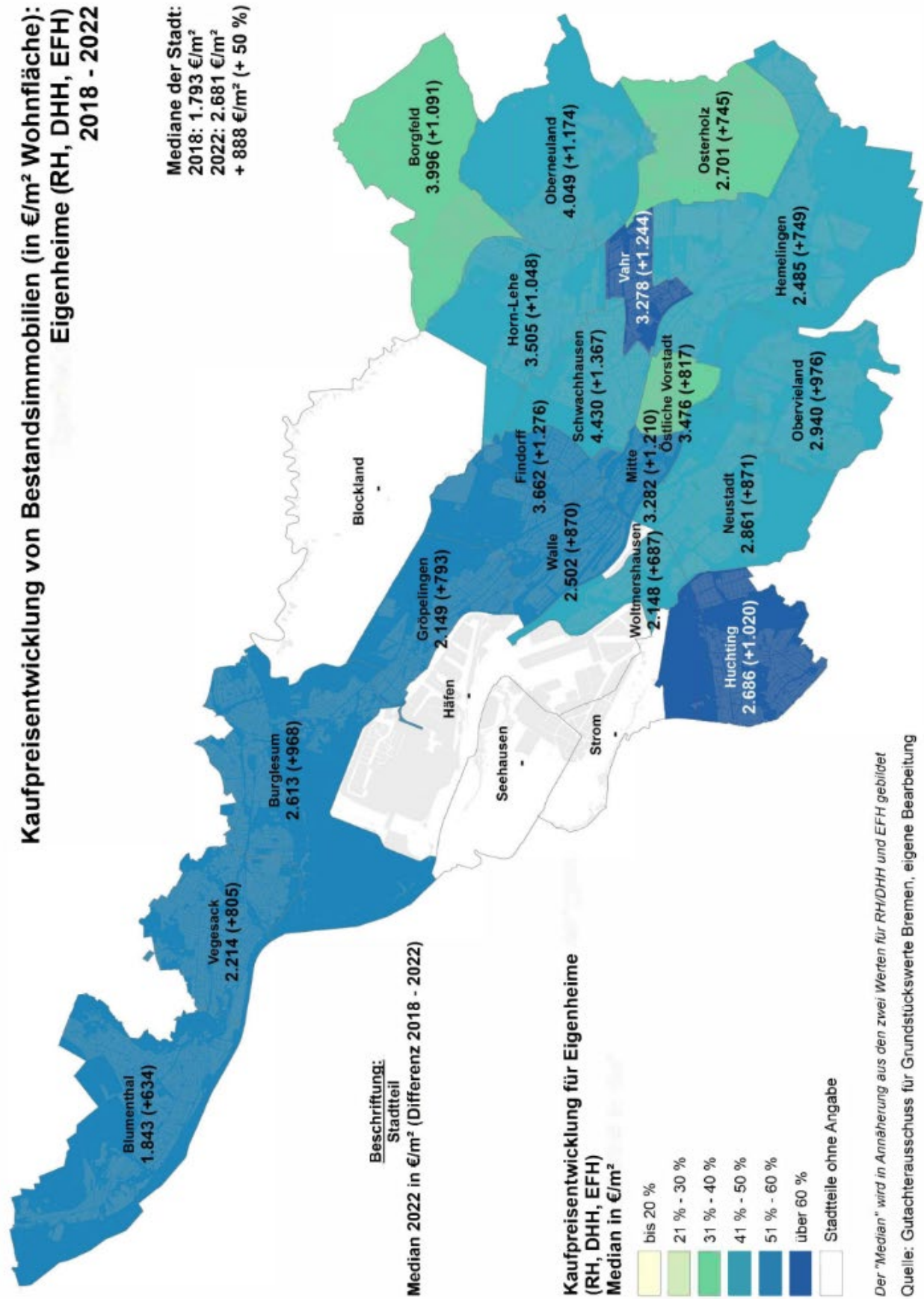


Abb. 7-7: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2018 - 2022

Bei einer längerfristigen Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime in Bremen wird deutlich, dass die Kaufpreise bis 2010 relativ stabil waren und erst danach deutlich gestiegen sind (Abb. 7-8). Dieser Verlauf entspricht dem Trend der gesamtdeutschen Entwicklung für Immobilien (Häuserpreisindex). Erst ab 2011 begannen die Immobilienpreise wieder anzusteigen. Dafür verantwortlich waren verschiedene Aspekte wie beispielsweise niedrige Zinsen, fehlende alternative Kapitalanlagemöglichkeiten und eine damit zunehmende Nachfrage nach Immobilien. Die seit 2014 zu beobachtende steile Preissteigerung hat sich auch in 2022 fortgesetzt. Ab 2023 ist eine Wende zu beobachten.

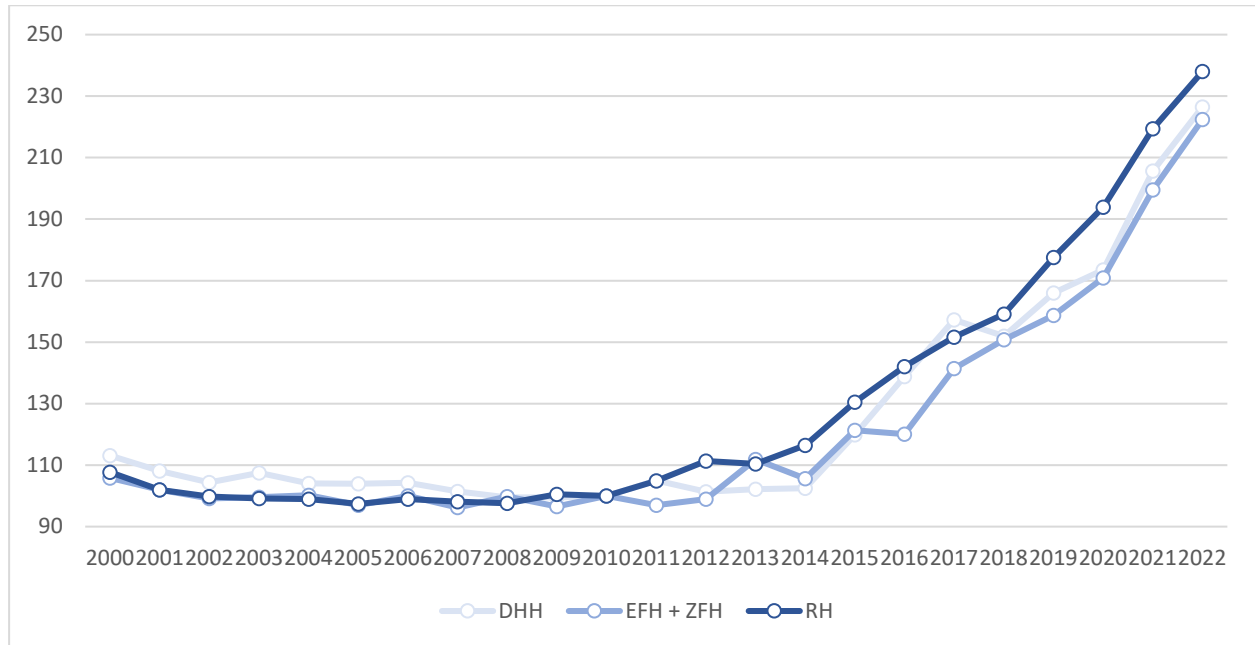


Abb. 7-8: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) (Index 2010 = 100)

7.3.2 Eigentumswohnungen

Bei der Betrachtung der Preise für Eigentumswohnungen ist einerseits zwischen Bestandsimmobilien und neugebauten Wohnungen zu differenzieren. Weiterhin ist zwischen „echten“ Eigentumswohnungen, die bereits als solche gebaut wurden und „unechten“, d. h. umgewandelten Mietwohnungen, zu unterscheiden. 2022 wurden ca. 771 echte und 662 unechte Eigentumswohnungen verkauft; eine Verteilung wie in etwa auch in den vergangenen Jahren.

Bestandsimmobilien

Der Median für Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen (echte und unechte Wohnungen gesamt) lag 2022 bei 2.603 €/m² Wohnfläche, was einer Steigerung um ca. 13 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Bei der stadträumlichen Verteilung weisen die Preise der innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteile von der Östlichen Vorstadt bis Borgfeld überdurchschnittliche Preise auf. Sie liegen deutlich über 3.000 €/m². In Oberneuland liegt mit einem Median über 3.600 €/m² der höchste Wert vor. Die Neustadt und Mitte liegen knapp unter 3.000 €/m² und schließen sich damit direkt an. Auch Walle und Woltmershausen rücken mit einem Median von 2.600 €/m² zu den hochpreisigen Stadtteilen auf. Mit deutlichem Preisabstand liegen die östlichen Stadtteile Hemelingen, Vahr und Osterholz zusammen mit Vegesack und Burglesum mit etwa 2.200 €/m² unter diesen Höchstwerten. Die im Vergleich günstigsten Eigentumswohnungen sind in Bremen in Obervieland, Huchting oder Blumenthal zu bekommen. Damit besteht weiterhin ein deutliches Preisgefälle in der Stadt (Abb. 7-9).

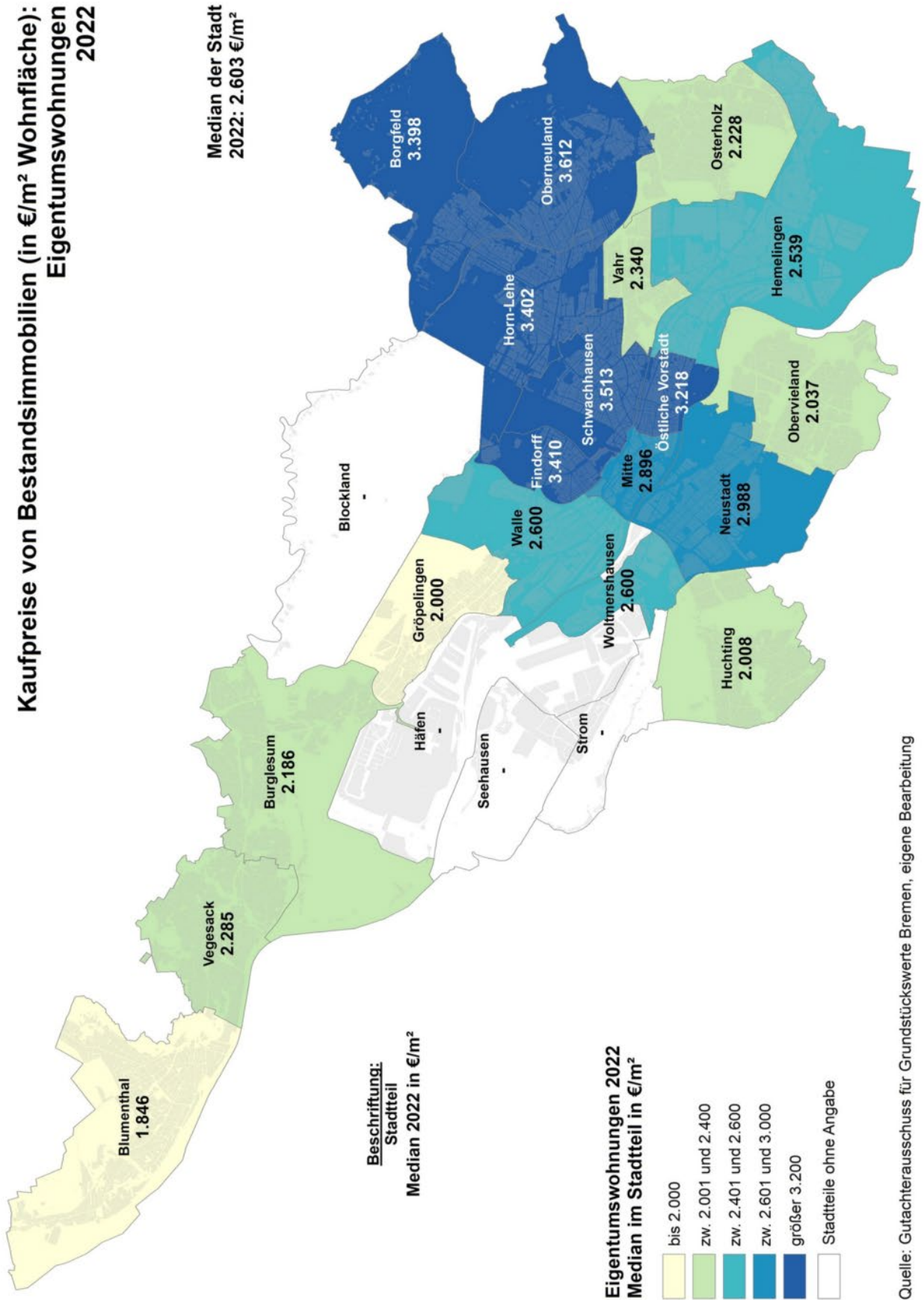


Abb. 7-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2022

Die Entwicklung der Preise der letzten fünf Jahre von 2018 (im Median für die Gesamtstadt 1.708 €/m²) bis 2022 für Bestandseigentumswohnungen zeigt eine Steigerungsrate um 52 % für die Gesamtstadt. Mit Blick auf die Stadtteile zeigt sich, dass die höchsten prozentualen Preissteigerungen in den an die zentralen Stadträume angrenzenden und sich stark entwickelnden Stadtteile Woltmershausen mit einem Plus von fast 130 % und Walle (+ 92 %) festzustellen sind. In Blumenthal sind die Preise zwar ebenfalls deutlich gestiegen (+90 %), allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau. (Abb. 7-11). Der Verkauf von Eigentumswohnungen spielt am Stadtrand außerdem eine nachgeordnete Rolle, hier dominieren Einfamilienhäuser.

Bei der Unterscheidung „echter“ und „unechter“ Eigentumswohnungen lagen die Preise für echte Eigentumswohnungen im Median bei 2.848 €/m², was einer Steigerung von 7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Objekte wurden bereits als Eigentumswohnungen erstellt und verfügen über einen durchschnittlich höherwertigen Ausstattungsstandard als Weiterverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen. Die meisten dieser verkauften Eigentumswohnungen wurden in Schwachhausen (143) verkauft, danach in Burglesum und der Neustadt (65).

Die Preise für in Eigentumswohnungen umgewandelte ursprüngliche Mietwohnungen sind günstiger. Bei den umgewandelten Mietwohnungen handelt es sich überwiegend um Wohnungen, die in den 1960er und 70er Jahren i. R. des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden und später als Eigentumswohnung verkauft wurden. Der Median der Quadratmeterpreise lag 2020 für die Gesamtstadt bei 2.366 €/m², was einer Steigerung von knapp 11 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die meisten dieser umgewandelten Wohnungen wurden in Osterholz verkauft (100). Sie stammen überwiegend aus dem Bestand der großen Wohnungsunternehmen.

Neubau

Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen 2022 für die Gesamtstadt lagen mit 5.564 €/m² (Median für knapp 150 Kauffälle) deutlich über dem Preis gebrauchter Objekte. Die Preise sind im Mittel um 13 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die meisten neuen Eigentumswohnungen wurden in der Neustadt und Schwachhausen verkauft, also in den hochpreisigen Stadtteilen.

Ähnlich wie bei Eigenheimen wird bei einer längerfristigen Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen deutlich, dass die Kaufpreise bis 2010 relativ stabil waren und erst danach deutlich gestiegen sind (Abb. 7-10). Dieser Verlauf entspricht dem Trend der gesamtdeutschen Entwicklung für Immobilien (Häuserpreisindex). Ab 2011 begannen die Immobilienpreise wieder anzusteigen. Dafür verantwortlich waren verschiedene Aspekte wie beispielsweise niedrige Zinsen, fehlende alternative Kapitalanlagemöglichkeiten und eine damit zunehmende Nachfrage nach Immobilien. Die seit 2014 zu beobachtende steile Preissteigerung hat sich auch in 2022 fortgesetzt.

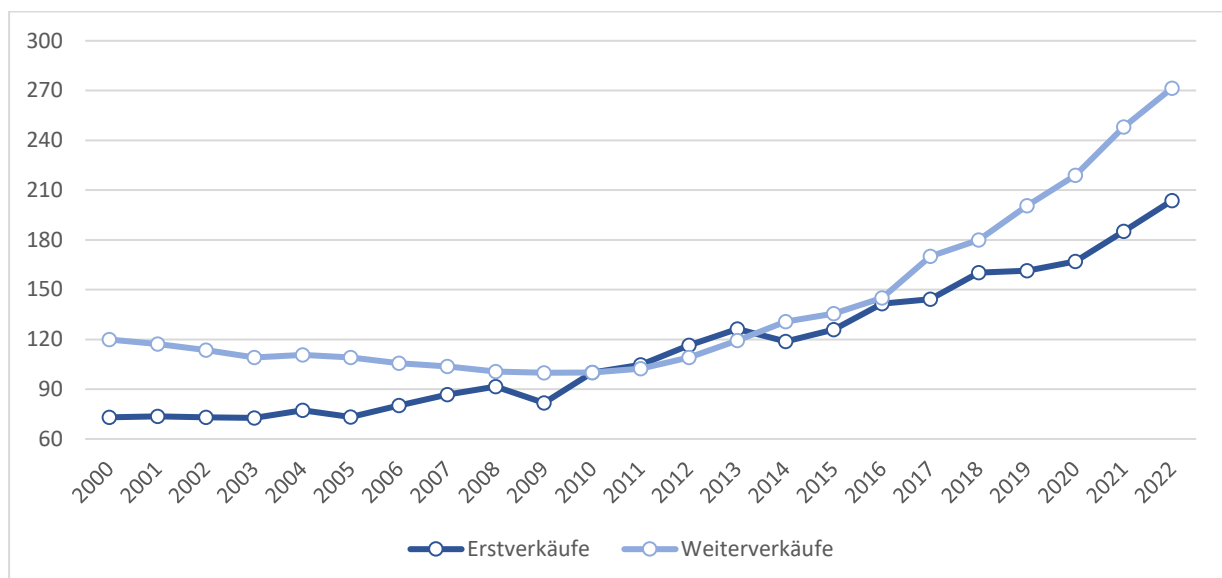


Abb. 7-10: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 2010 = 100)

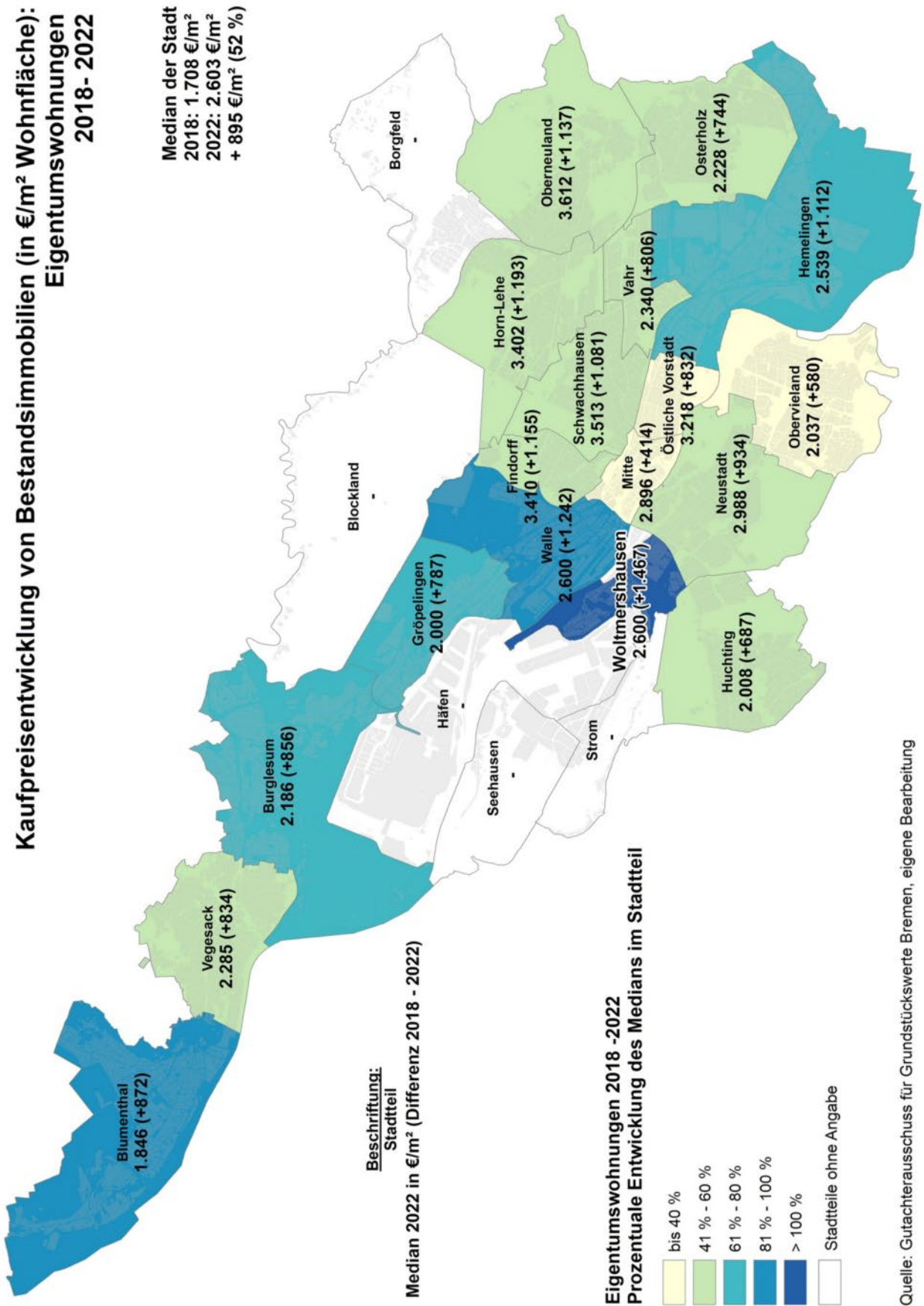


Abb. 7-11: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2018 bis 2022

7.4 Grundstücks- und Kaufpreise im Städtevergleich

Um die Preise von Bremen mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung zu vergleichen, muss eine einheitliche Datenquelle herangezogen werden. Im Folgenden wird dazu der Immobilien-Preisspiegel der LBS 2021/22 herangezogen.

Der Immobilien-Preisspiegel basiert auf einer Umfrage unter den Immobilienvermittlern von LBS und Sparkasse und gibt einen Überblick über die Marktlage im Neubau und Bestand. Er umfasst mehr als 1.050 Städte, darunter 14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern. Erhebungszeitraum war Anfang 2022.

Beim Preisvergleich von Baugrundstücken für Eigenheime werden die Preise für baureife Grundstücke in mittlerer bis guter Wohnlage betrachtet³⁰. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 300 m² und 800 m². Die Quadratmeterpreise für Baugrundstücke sind 2022 erneut gestiegen. Der Vergleich der Grundstückspreise für Eigenheime in Bremen mit den Grundstückspreisen anderer deutscher Städte ähnlicher Größenordnung zeigt, dass Bremen hier mit ca. 400 €/m² im unteren Mittelfeld liegt (Abb. 7-12).

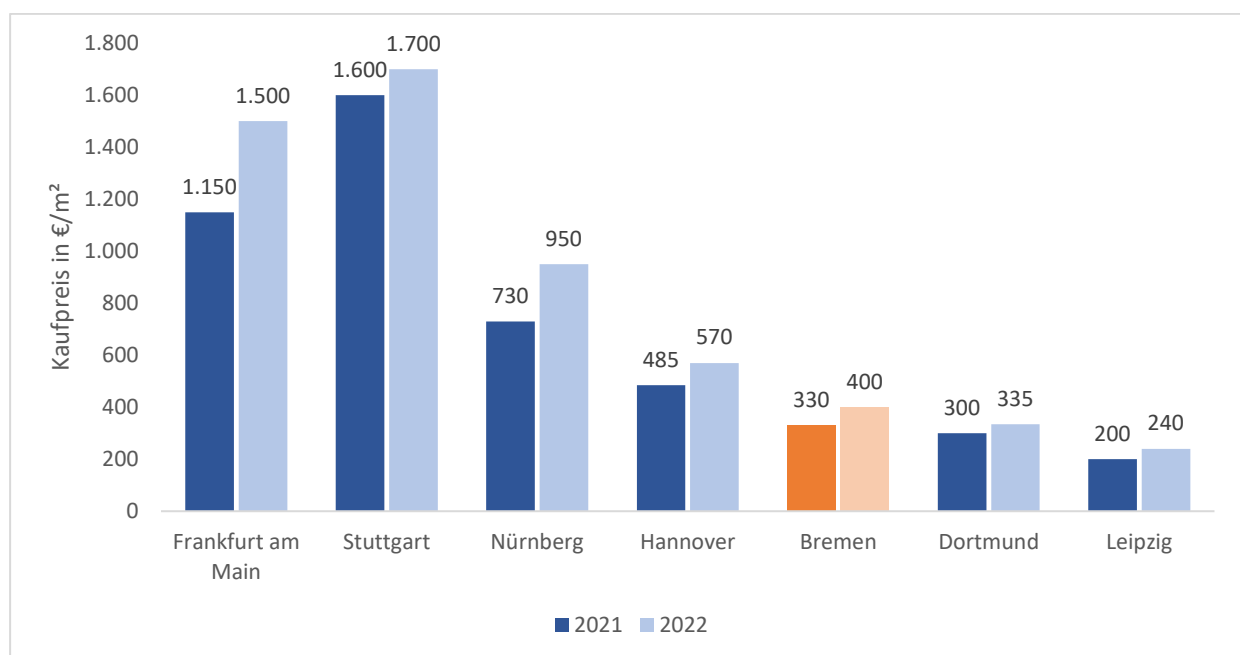


Abb. 7-12: Städtevergleich der Kaufpreise für Baugrundstücke 2021 und 2022

Aktuelle Auswertungen aus dem ersten Halbjahr 2023 zeigen für Bremen sowie Leipzig einen leichten Rückgang, in den anderen Städten zeigen sich weitere Steigerungen bzw. gleiche Werte (Stuttgart, Nürnberg).

Ein ähnliches Bild zeigt die Auswertung des Immobilien-Preisspiegels 2022 hinsichtlich der Preise für Reihenhäuser in mittlerer bis guter Wohnlage. In allen Städten gab es nochmal deutliche Preissteigerungen, aber auch hier liegt Bremen mit einem Preis von ca. 380.000 € für ein Reihenhaus mittlerer Größe im unteren Mittelfeld nach Hannover (Abb. 7-13).

³⁰ Die Angaben sind dem LBS-Immobilien-Preisspiegel 2022 (<https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de>) entnommen

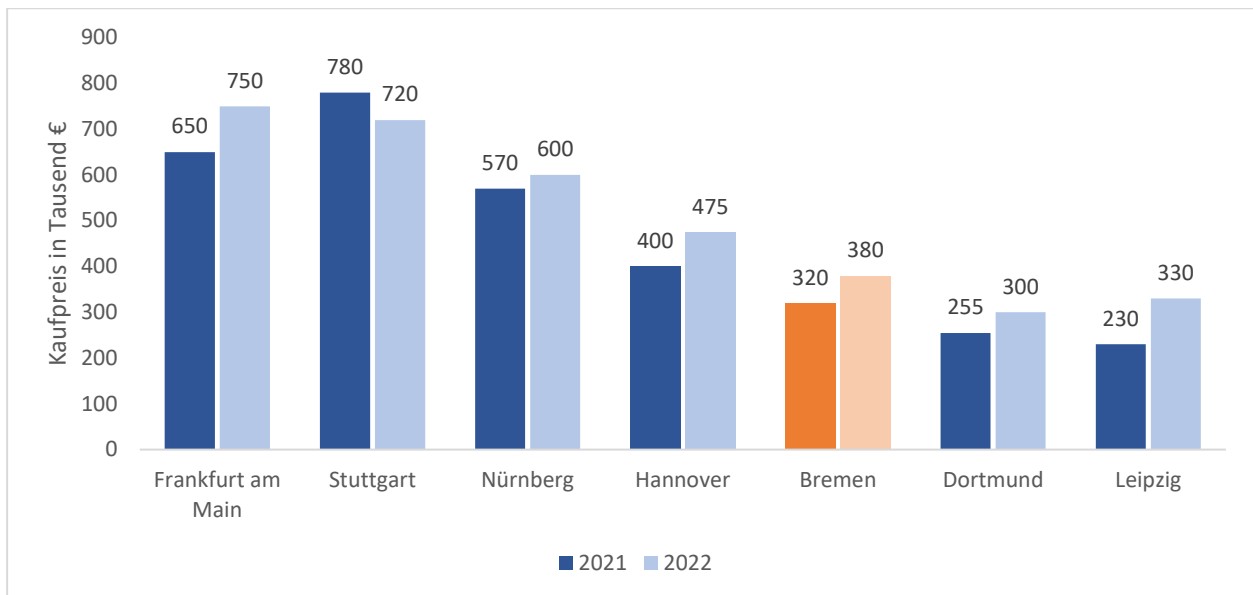
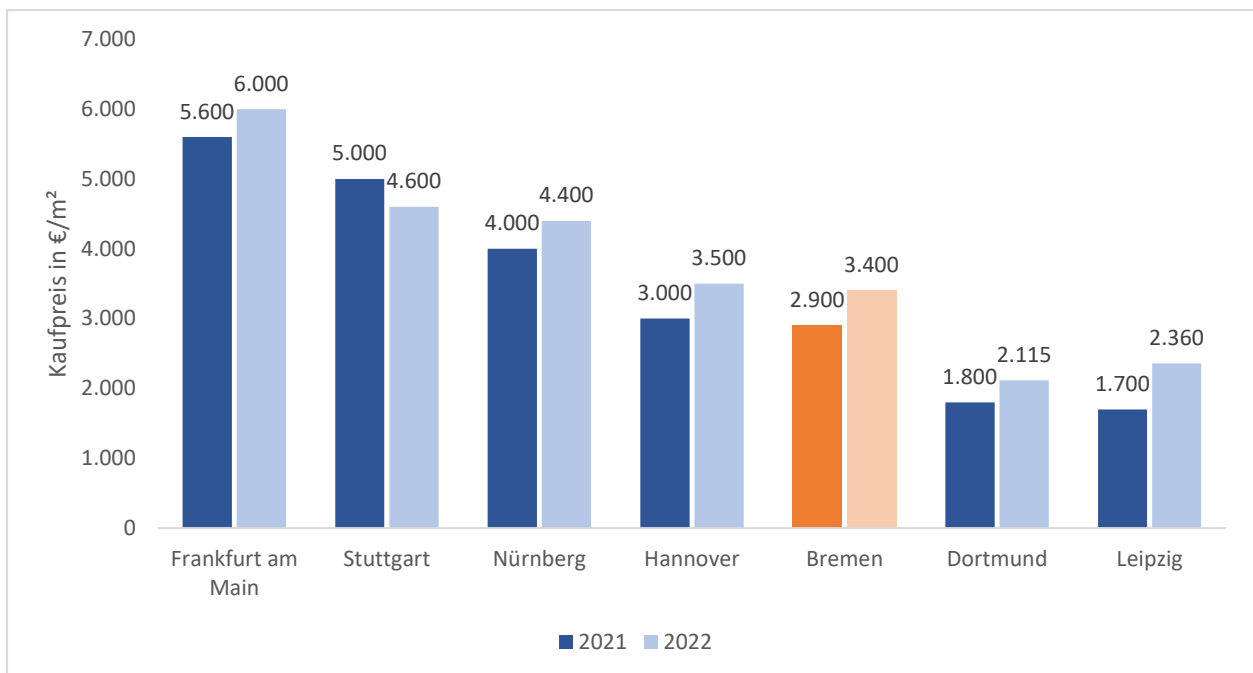


Abb. 7-13: Städtevergleich der Kaufpreise für Reihenhäuser 2021 und 2022

Beim Vergleich der Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Lage, die von 2021 bis 2022 ebenfalls gestiegen sind, liegt Bremen mit einem Wert von 3.400 €/m² im Mittelfeld vergleichbarer Städte (Abb. 7-14).

Abb. 7-14: Städtevergleich der Preise in €/m² für Eigentumswohnungen 2021 und 2022

Aktuelle Auswertungen des ersten Halbjahres 2023 weisen sowohl in Bremen als auch in den anderen Städten (außer Nürnberg) auf eine beginnende Trendwende mit einem Rückgang der Kaufpreise für Eigentumswohnungen hin.

7.5 Mietwohnungsmarkt

7.5.1 Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen

Von den 302.571 Wohnungen in Bremen sind ca. 175.000 bzw. 58 % Mietwohnungen. Ca. 38 % sind vom Eigentümer:innen bewohnte Wohnungen, die restlichen Wohnungen sind in „anderen Gebäudetypen“, z. B. Ferienwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen oder Leerstand (Abb. 7-15). Von allen Mietwohnungen befinden sich ca. 83 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ca. 13 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, der Rest in sonstigen Gebäuden.³¹

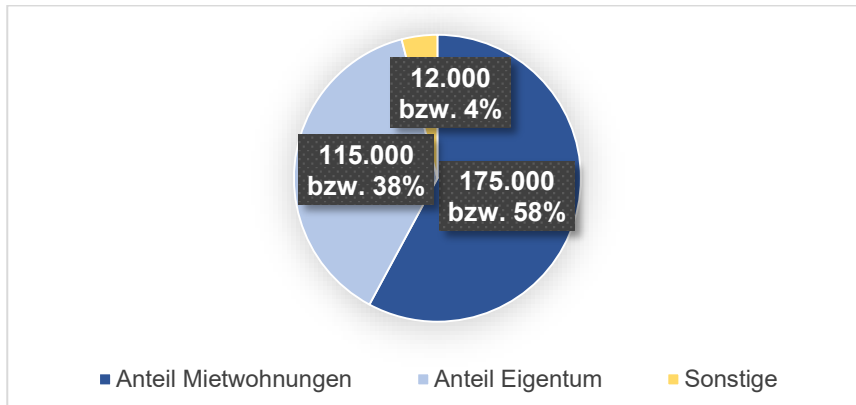


Abb. 7-15: Anteil Mietwohnungen am Gesamtbestand

Neben den privaten Kleineigentümer:innen (Privatpersonen und Gemeinschaft von Wohnungseigentümer:innen) sind privatwirtschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften von zentraler Bedeutung. Diese größeren Wohnungsunternehmen umfassen insgesamt ca. 74.000 Mietwohnungen (Abb. 7-16), davon ca. 9.500 Wohnungen von Genossenschaften. Die gewerblichen Wohnungsunternehmen decken damit über 40 % des Mietwohnungsmarktes in Bremen ab.³² Dabei gehört mit rund 40.000 Wohnungen etwa jede fünfte Mietwohnung in Bremen der GEWOBA oder der BREBAU, die überwiegend bzw. vollständig im Eigentum der Stadt Bremen sind. Deren Wohnungen sind räumlich verteilt über das gesamte Stadtgebiet, dabei gibt es räumliche Schwerpunkte in der Vahr, Osterholz, Huchting (GEWOBA) bzw. in Obervieland, Gröpelingen sowie Burglesum und Findorff (Brebau). Weitere große gewerbliche Anbieter sind insbesondere die Vonovia mit rund 11.000 Wohneinheiten (verteilt in Bremen Stadt und Nord), und die Wohnungsbaugenossenschaften GEWOSIE mit rund 4.000 Wohneinheiten (Bremen Nord) und ESPABAU mit rund 3.000 Wohneinheiten (räumlicher Schwerpunkt Findorff).

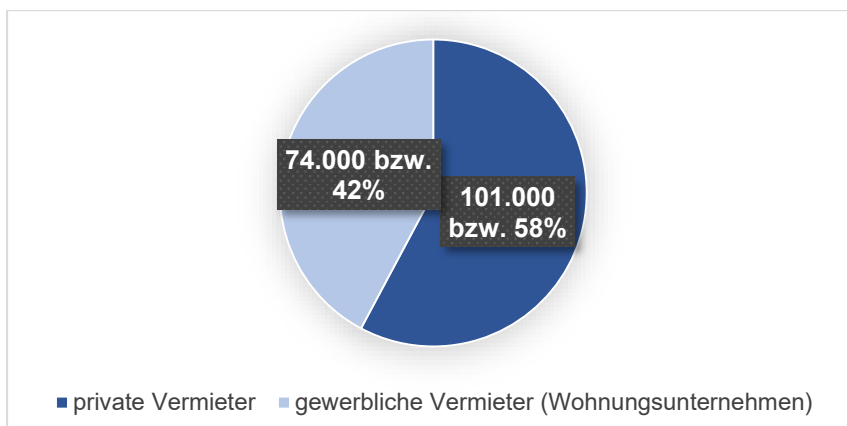


Abb. 7-16: Anteil gewerbliche und private Vermieter:innen

³¹ abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt), Daten des Zensus 2022 liegen noch nicht vor

³² abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt), Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 liegen noch nicht vor

7.5.2 Mietpreisniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Bei der Betrachtung des Mietwohnungsmarktes können unterschiedliche Mietwerte herangezogen werden:

Bestandsmieten: Bei den Bestandsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten bestehender Mietverträge. Je nach Alter der Mietverträge und Wohnungsgrößen weisen die Bestandsmieten eine sehr hohe Spannweite auf.

Angebotsmieten: Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von Wohnungen, die in Printmedien oder Internetportalen zur Vermietung angeboten werden. Dabei sind die Angebote großer Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert, da sie zum Großteil nicht in öffentlichen Portalen angeboten werden.

Neuvertragsmieten: Bei den Neuvertragsmieten handelt es sich um die Mieten aus Verträgen, die in den letzten sechs Jahren neu abgeschlossen wurden. Dies orientiert sich an den Angaben des Mietspiegelreformgesetzes.

Ausgehend von einer Fluktuationsquote von ca. 10 %, was dem üblichen Erfahrungswert der großen Wohnungsunternehmen in Bremen entspricht, bedeutet dies, dass rund 17.500 aller Mietwohnungen pro Jahr neu vermietet werden. Durch die derzeit sehr angespannte Lage am Mietwohnungsmarkt in Bremen ist die Fluktuationsquote geringer und liegt nach Angaben der Wohnungsunternehmen bei ca. 7 bis 8 %. Für den weitaus größeren Anteil (über 90 %) der Mietwohnungen gilt die Bestandsmiete, die ggf. im Rahmen von Mieterhöhungen angepasst werden kann.

Eine valide Darstellung der Mieten in einer Kommune bietet der Mietspiegel. Er ist eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Er wird im § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BPPGB) definiert. In Bremen wird derzeit ein qualifizierter Mietspiegel erstellt und Anfang 2024 in Kraft treten.

Aufgrund der geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung in Bremen kann eine Erhöhung der Miete um maximal 15 % in drei Jahren erfolgen.

Mit der geltenden Mietenbegrenzungs-Verordnung ist geregelt, dass die Miete zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf.

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. In die Auswertung fließen nur die Mieten freifinanzierter Wohnungen ohne Mietpreisbindung ein.

Bestandsmieten

Für die Stadt Bremen können Angaben zu Bestandsmieten der größeren Wohnungsunternehmen gemacht werden.³³ Grundsätzlich ist das Mietniveau im Bestand befindlicher und vermieteter Wohnungen weit niedriger als das aktuell angebotener Wohnungen. Für das Jahr 2022 lag der Median der Nettokaltmiete für Bestandsmieten bei ca. 6,75 €/m² Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zu 2020 um 3 %.

³³ Datengrundlage: Angaben aus der Kommunalbefragung des BBSR zu kommunalen Wohnungsunternehmen 2022 sowie Angaben der Wohnungsunternehmen. Die Daten umfassen einen Bestand von rd. 50.000 Wohnungen.

Ein Rückschluss auf die Bestandsmieten privater Vermieter:innen lässt sich nur bedingt ziehen. Ein Vergleich der Bestandsmieten von gewerblichen Wohnungsunternehmen mit den Mieten privater Vermieter:innen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus früheren Untersuchungen zeigte, dass sich die Nettokaltmieten nicht wesentlich unterscheiden.³⁴ Der Trend des Mietenanstiegs wird auch bei den privaten Vermieter:innen zu finden sein.

Angebotsmieten:

Der gesamtstädtische Median der Angebotsmieten in der Stadt Bremen lag im Kalenderjahr 2022 bei 9,80 €/m² netto kalt, was einer Steigerung zum Vorjahr um etwa 7 % entspricht. In diesen Angaben sind auch die Mieten für neu sanierte und neu errichtete Wohnungen (Erstbezug) enthalten. Nicht enthalten sind die Mieten für Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein (geförderte Wohnungen).³⁵

Bei den dargestellten Angebotsmieten sind die Wohnungsangebote der großen Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert, da diese nur einen geringen Teil ihrer angebotenen Wohnungen in öffentlichen Portalen anbieten.

In Abbildung 7-17 ist die stadträumliche Verteilung der Angebotsmieten dargestellt. Gemessen am gesamtstädtischen Median (9,80 €/m²) zeigt sich, dass die Angebotsmieten (ohne geförderte Mietwohnungen) im Bremer Norden, Süden und Osten im Median mit Werten unter 9,00 €/m² deutlich unter dem Mittelwert liegen. Blumenthal und Huchting weisen Angebotsmieten unter 8,00 €/m² auf. In Bremen-Nord bis Gröpelingen und in der Vahr liegen die Angebotsmieten noch unter 8,50 €/m² im Median. Am südöstlichen Rand, in Woltmershausen und in Horn-Lehe liegen die Angebotsmieten zwischen 9,00 und 9,70 €/m² und damit auch noch unter dem städtischen Mittel. Einen deutlichen Unterschied um mindestens einen Euro mehr pro Quadratmeter gibt es in den zentrumsnahen Stadtteilen. Hier liegen die Mieten im Median jeweils deutlich über 10,00 €/m². Die höchsten Angebotsmieten waren erneut im Stadtteil Mitte erkennbar, dicht gefolgt von Walle. Dabei ist im Stadtteil Walle auf den deutlichen Unterschied zwischen der Überseestadt (12,50 €/m²) mit einer wachsenden Zahl hochpreisiger Neubauwohnungen und den übrigen Ortsteilen (8,80 bis 9,70 €/m²) hinzuweisen.

Die Entwicklung der Angebotsmieten von 2018 bis 2022 (Abb. 7-18) zeigt eine Steigerung von insgesamt 15 % bzw. 1,30 €/m² in Bremen über die fünf Jahre. Die Unterschiede zwischen den Stadtteilen sind absolut betrachtet etwa gleichgeblieben. Die höheren prozentualen Steigerungen waren in den Stadtteilen am Stadtrand zu verzeichnen, weniger in den innerstädtischen Stadtteilen, die aber nach wie vor auf höherem Niveau liegen. Nachdem die Steigerungskurve zunächst flacher wurde, ist sie im Jahr 2022 wieder angestiegen.

Eine erste Auswertung der Angebotsmieten aus 2023 (1. Halbjahr) zeigt einen weiter deutlichen Anstieg. So liegt der Median für die Gesamtstadt für diesen Zeitraum bereits bei 10,11 €/m² (4.600 Angebote) und es ist mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen.

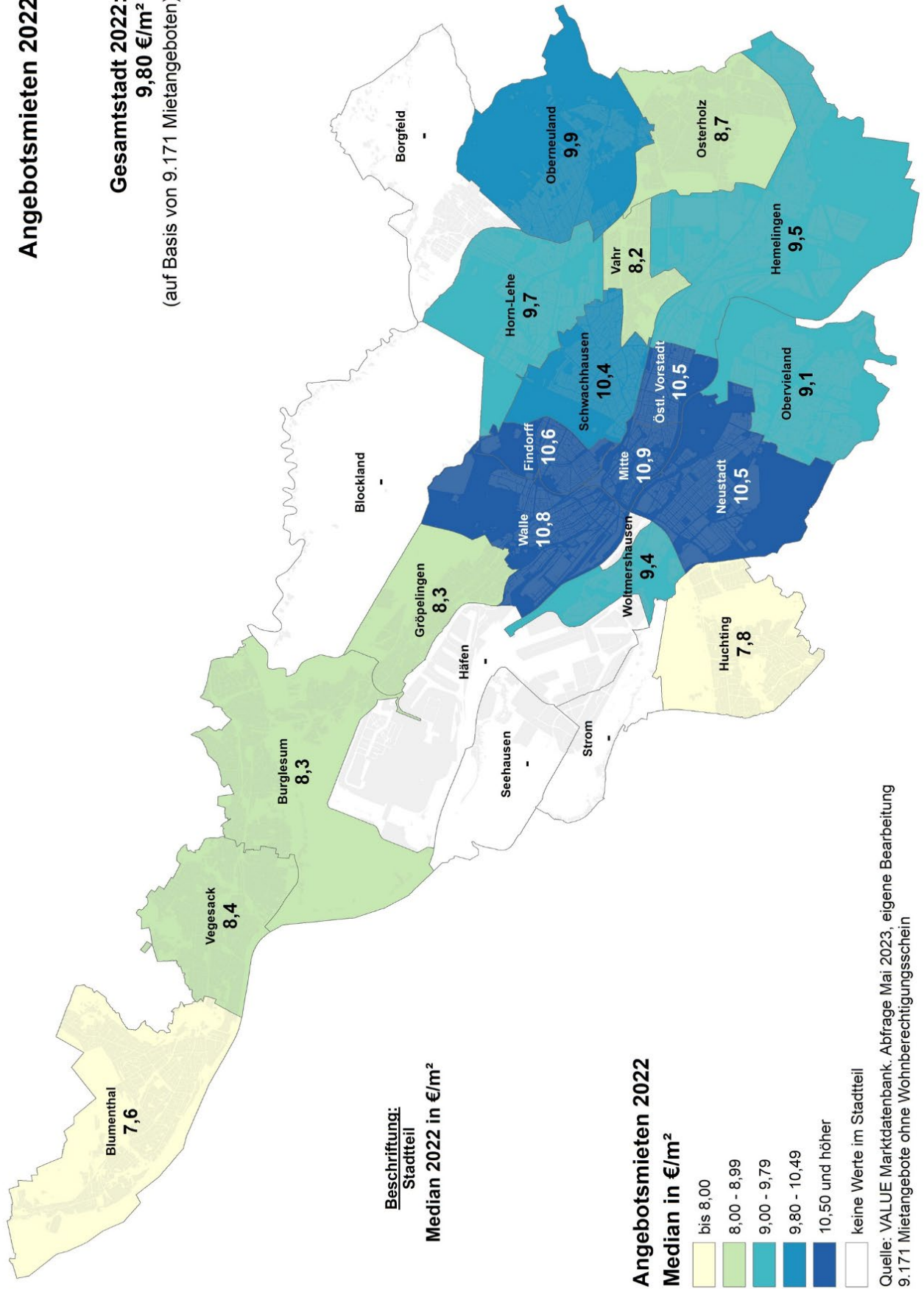
Insgesamt zeigt sich, dass die Mieten in deutlich geringerem Ausmaß anstiegen als die Kaufpreise für Immobilien. Dies zeigt sich in Bremen wie im gesamten Bundesgebiet. Eine Wende wie bei den Kaufpreisen ist jedoch bei den Mieten derzeit nicht zu erkennen.

³⁴ Auswertung aus einer im März 2016 durchgeführten Erhebung der Bestandsmieten im Auftrag der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport gemeinsam mit dem Statistischen Landesamt als Grundlage für das Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch das Beratungsinstitut F+B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. Dabei wurden ca. 55.000 Wohnungen erfasst; davon ca. 3.700 von privaten Kleineigentümer:innen (über eine schriftliche Befragung) und ca. 51.300 von größeren Wohnungsunternehmen (überwiegend aus der agWohnen).

³⁵ Die Daten stammen aus der Value Marktdatenbank (ehemals empirica). Darin sind für Bremen im Jahr 2022 über 9.000 Angebote von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern erfasst. Dargestellt wird jeweils der Median der Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche.

Angebotsmieten 2022

Gesamtstadt 2022:
9,80 €/m²
 (auf Basis von 9.171 Mietangeboten)



Angebotsmieten 2022

Median in €/m²

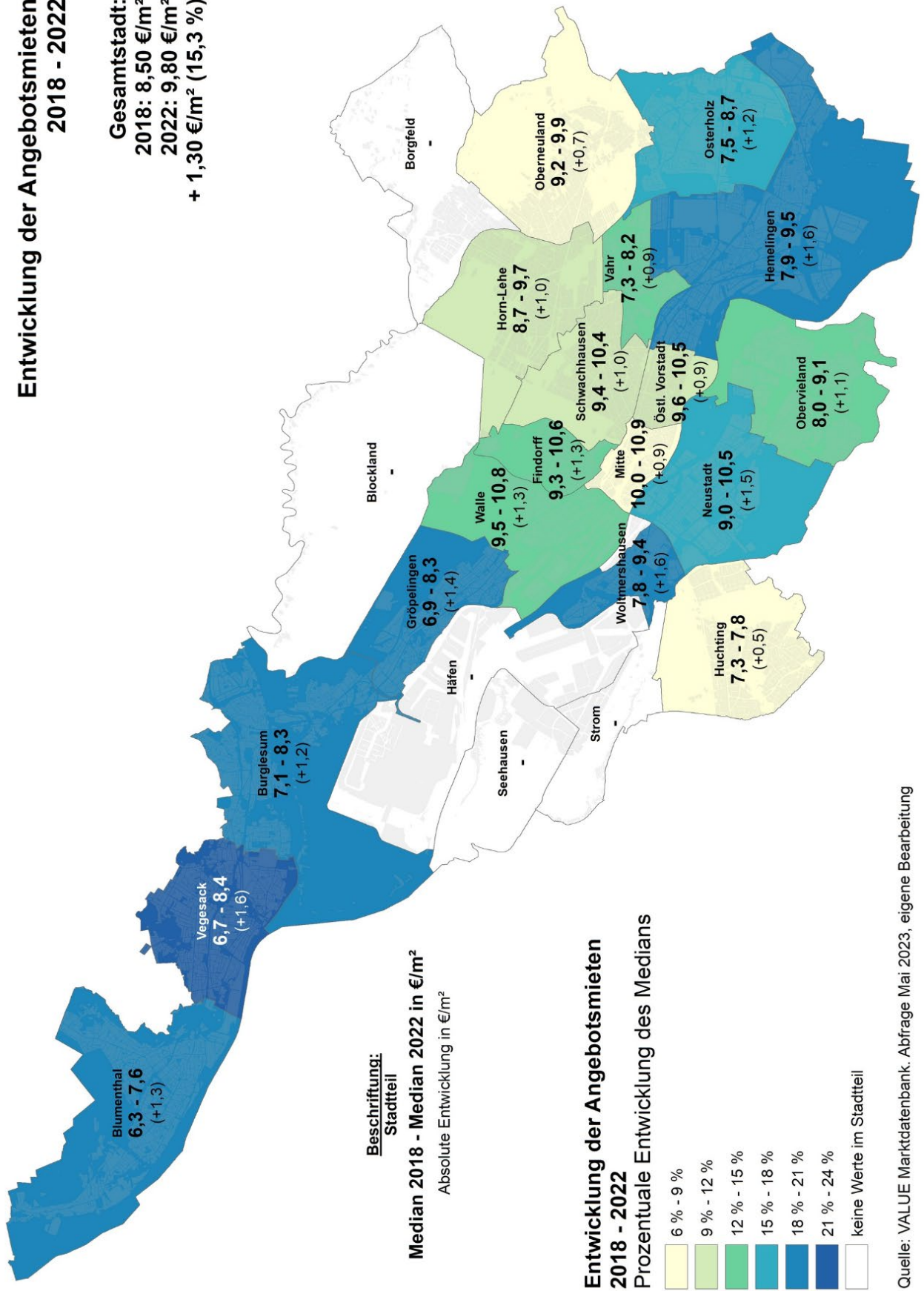
- bis 8,00
- 8,00 - 8,99
- 9,00 - 9,79
- 9,80 - 10,49
- 10,50 und höher
- keine Werte im Stadtteil

Quelle: VALUE Marktdatenbank. Abfrage Mai 2023, eigene Bearbeitung
 9.171 Mietangebote ohne Wohnberechtigungsschein

Abb. 7-17: Angebotsmieten - 2022

Entwicklung der Angebotsmieten 2018 - 2022

Gesamtstadt:
2018: 8,50 €/m²
2022: 9,80 €/m²
+ 1,30 €/m² (15,3 %)



Quelle: VALUE Marktdatenbank. Abfrage Mai 2023, eigene Bearbeitung

Abb. 7-18: Entwicklung der Angebotsmieten 2018 bis 2022

Betrachtet man ausschließlich die Angebotsmieten für neue Wohnungen (Erstbezug nach Neubau oder nach Sanierung) lag der Median bei 11,80 €/m² für die gesamte Stadt, bei einer Fallzahl von rd. 650 Angeboten aus der Value Marktdatenbank in 2022. Die meisten Wohnungen im Erstbezug wurden wieder in der Neustadt, in Walle (mit der Überseestadt) und Schwachhausen angeboten. In Mitte und in Hemelingen wurden mit 12,80 €/m² die höchsten Preise für Erstvermietungen aufgerufen (Abb. 7-19). Dagegen sind die Angebotsmieten für weitervermietete Wohnungen (alle außer Erstbezug) deutlich günstiger. Der Median für diese Angebotsmieten lag für die Gesamtstadt bei 9,70 €/m².

Angebotsmieten 2022 Median in €/m ² Erstbezüge und Weitervermietung im Vergleich						
Stadtteil	Erstbezug		Weitervermietung		Gesamt	
	Angebote	Median	Angebote	Median	Angebote	Median
Mitte	66	12,8	590	10,7	656	10,8
Häfen			5	9,4	5	9,4
Neustadt	109	12,0	1.125	10,3	1.234	10,5
Obervieland	14	11,1	259	9,0	273	9,1
Huchting	14	10,0	375	7,8	389	7,8
Woltmershausen	16	10,4	203	9,3	219	9,4
Seehausen						
Strom						
Östliche Vorstadt	25	11,2	556	10,5	581	10,5
Schwachhausen	74	12,6	1.022	10,3	1.096	10,4
Vahr	10	10,0	251	8,2	261	8,2
Horn-Lehe	14	10,0	427	9,7	441	9,7
Borgfeld						
Oberneuland	12	13,1	92	9,7	104	9,9
Osterholz	17	10,6	257	8,6	274	8,7
Hemelingen	47	12,8	521	9,3	568	9,5
Blockland						
Findorff	47	12,5	450	10,3	497	10,6
Walle	98	12,7	672	10,4	770	10,8
Gröpelingen	21	9,8	415	8,3	436	8,3
Burglesum	33	10,0	406	8,3	439	8,4
Vegesack	21	10,1	402	8,2	423	8,3
Blumenthal	8	8,7	333	7,6	341	7,6
Bremen	651	11,8	8.520	9,7	9.171	9,8

Abb. 7-19: Angebotsmieten - Erstbezüge und Weitervermietungen im Vergleich

Die Miete je Quadratmeter für eine Wohnung ist neben der Lage auch vom Zustand, der Ausstattung und von der Größe der Wohnung abhängig. Mittelgroße Wohnungen werden in der Regel zu einer vergleichsweise günstigeren Quadratmeterpreismiete angeboten als kleine Wohnungen. Bei Betrachtung der Angebotsmieten nach Wohnungsgröße ist erkennbar, dass für kleine sowie für sehr große Wohnungen die relativ höchsten Preise zu bezahlen sind (Abb. 7-20). Ein Vergleich mit den vergangenen Jahren zeigt, dass bei den absoluten Werten insbesondere kleine und mittelgroße Wohnungen deutlich teurer geworden sind.

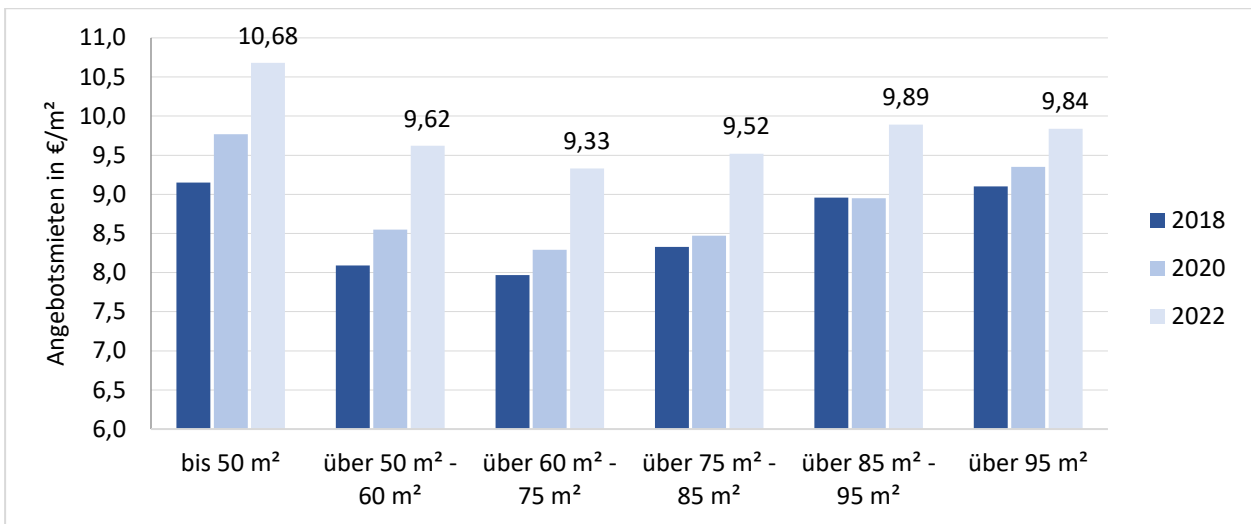


Abb. 7-20: Angebotsmieten in €/m² nach Wohnungsgrößenklassen 2018 bis 2022

Die Wohnungsangebote unterscheiden sich deutlich in den einzelnen Stadtteilen. Eine Auswertung der Angebotsmieten 2022 nach Wohnungsgrößenklassen (Abb. 7-21) verdeutlicht, dass es in allen Stadtteilen ein relativ großes Angebot an mittelgroßen Wohnungen gibt, wogegen das Angebot kleiner und sehr großer Wohnungen in allen Stadtteilen gering ist. Insbesondere in den Stadtteilen am Stadtrand gibt es nur ein geringes Angebot an kleinen Wohnungen.

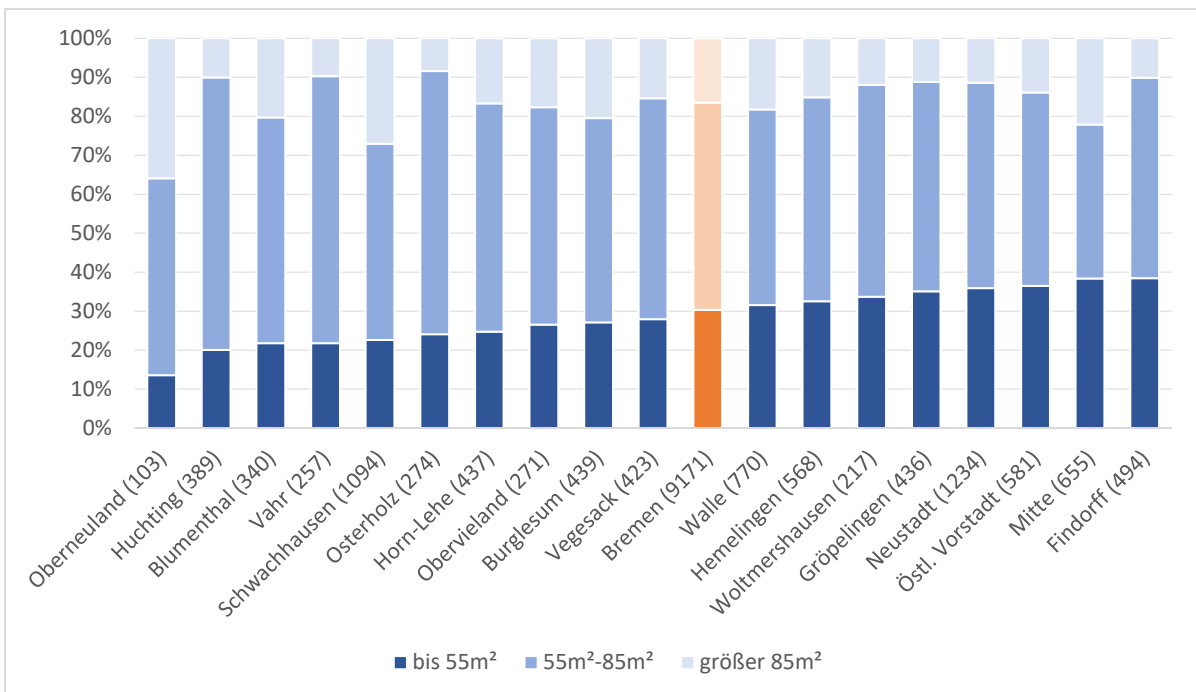


Abb. 7-21: Anteil der Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße 2022

Eine Differenzierung der Mietwohnungsangebote nach Preissegmenten macht deutlich, dass es in den innerstädtischen stärker nachgefragten Stadtteilen nur ein sehr geringes Angebot an günstigen Wohnungen (bis 7 €/m²) gibt. Nicht enthalten sind hier die mietpreisgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen). In den günstigeren Stadtteilen an den Stadträndern gibt es verhältnismäßig wenig hochpreisige Angebote (> 9,80 €/m²).

Verknüpft mit den Preissegmenten wird deutlich, dass es in den innerstädtischen stärker nachgefragten Stadtteilen nur ein sehr geringes Angebot an günstigen oder mittelpreisigen kleinen Wohnungen gibt (Abb. 7-22). In den günstigeren Stadtteilen an den Stadträndern gibt es verhältnismäßig wenig hochpreisige Angebote, insbesondere im Segment kleiner Wohnungen, beispielsweise in Blumenthal.

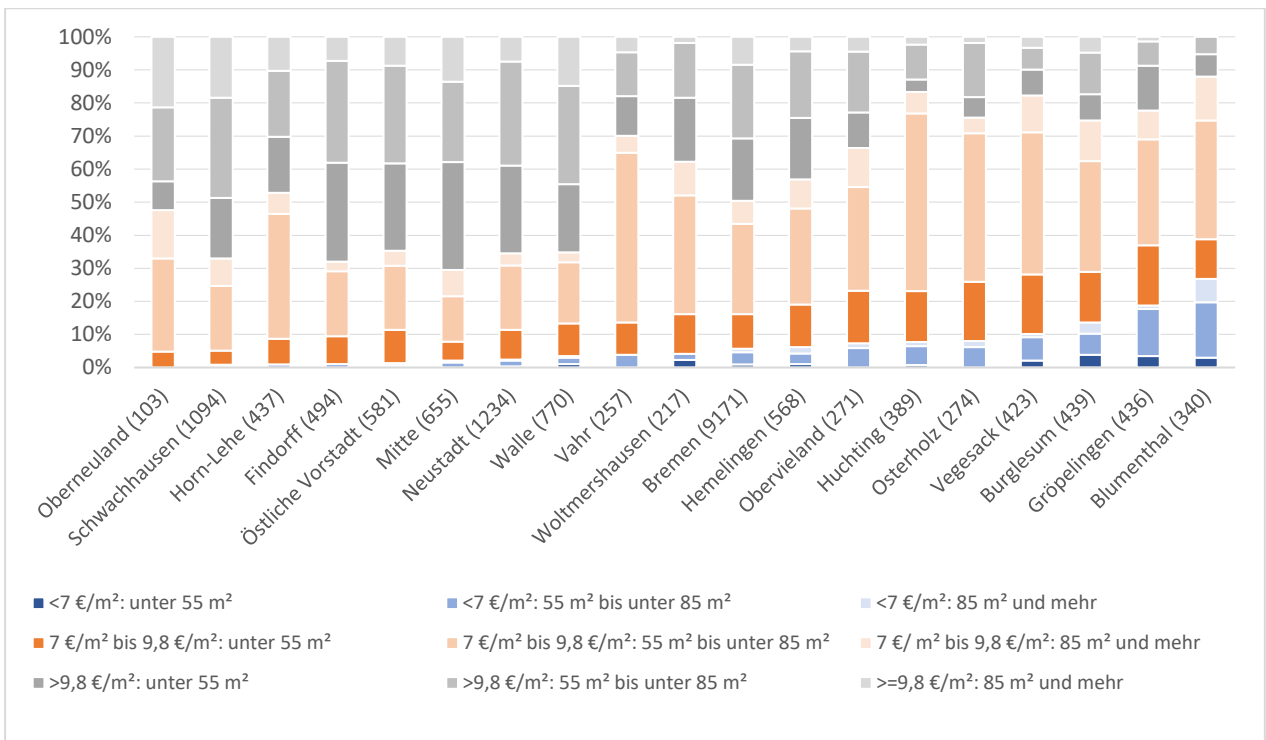


Abb. 7-22: Anteil der Mietwohnungsangebote je Wohnungsgröße und Preissegment 2022 (ohne Sozialwohnungen)

7.5.3 Vergleich mit Großstädten und der Region

Im Vergleich mit anderen Halbmillionenstädten sind die Angebotsmieten in Bremen nach wie vor als moderat zu bezeichnen (Abb. 7-23)³⁶. Bremen liegt weiterhin im unteren Mittelfeld.

Auch hinsichtlich der Steigerungsrate von 2018 bis 2022 lag Bremen mit 15 % im mittleren Bereich. In Frankfurt, Stuttgart und Nürnberg ist der prozentuale Anstieg etwas geringer, allerdings bewegen sich dort die Mieten auf deutlich höherem Niveau. In absoluten Zahlen sind die Mieten im dargestellten Zeitraum in Bremen um 1,28 €/m² gestiegen, vergleichbar mit den anderen Städten (Ausnahme Stuttgart mit +1,59 €/m²).

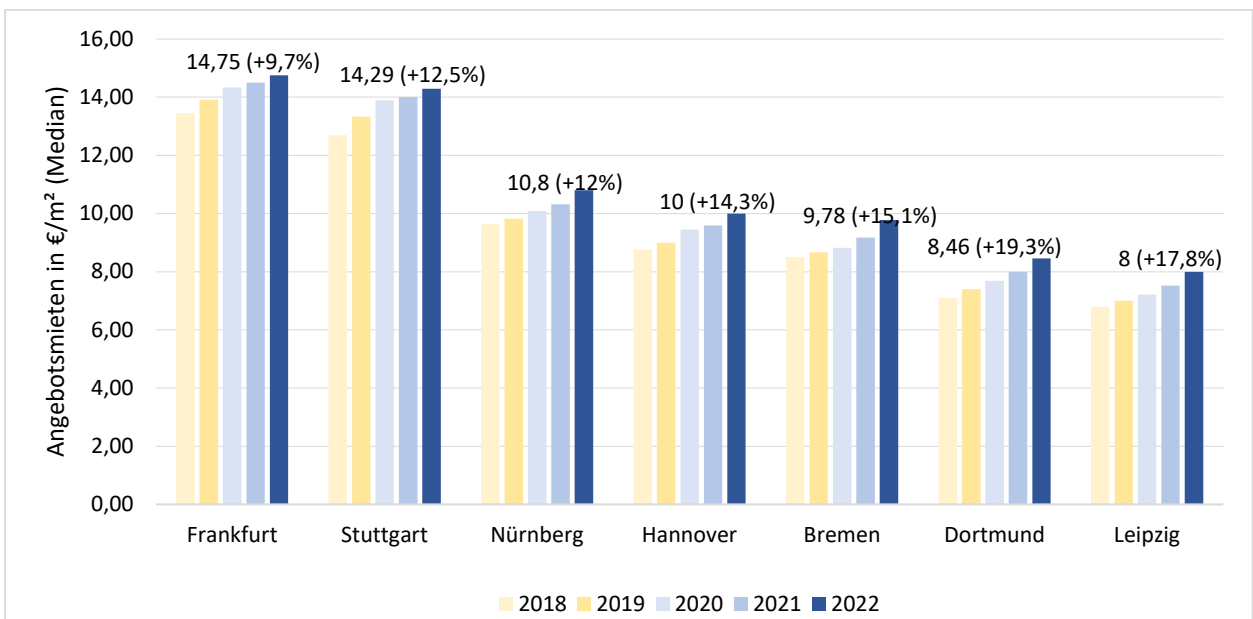


Abb. 7-23: Städtevergleich der Angebotsmieten 2018 bis 2022

³⁶ Quelle für Abb. 7-23, 7-24 und 7-25 ist die Value-Marktdatenbank, Abruf am 22.05.2023

Im Vergleich mit der umgebenden Region hat Bremen erwartungsgemäß die höchsten Mieten, allerdings sind die Mieten in den umliegenden Landkreisen stärker gestiegen (Abb. 7-24). Dieser Trend ist bundesweit bei vielen Großstädten und deren umgebenden Nachbargemeinden zu erkennen. Dabei spielt in den kleineren Gemeinden der Mietwohnungsmarkt jedoch nach wie vor eine deutlich untergeordnete Rolle aufgrund der geringen Anzahl von Mietwohnungen im Vergleich zu Immobilien, die von den Eigentümer:innen selbst bewohnt sind. In Abb. 7-25 sind die Angebotsmieten auf Gemeindeebene ersichtlich.

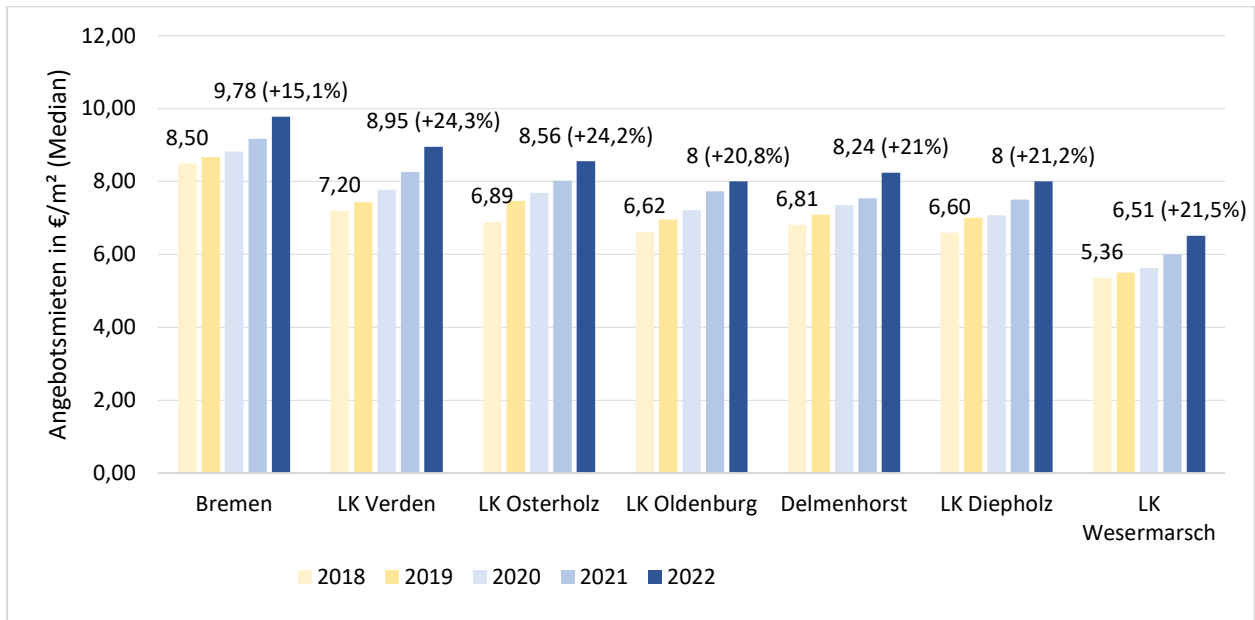


Abb. 7-24: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2018 bis 2022 (Median in €/m²)

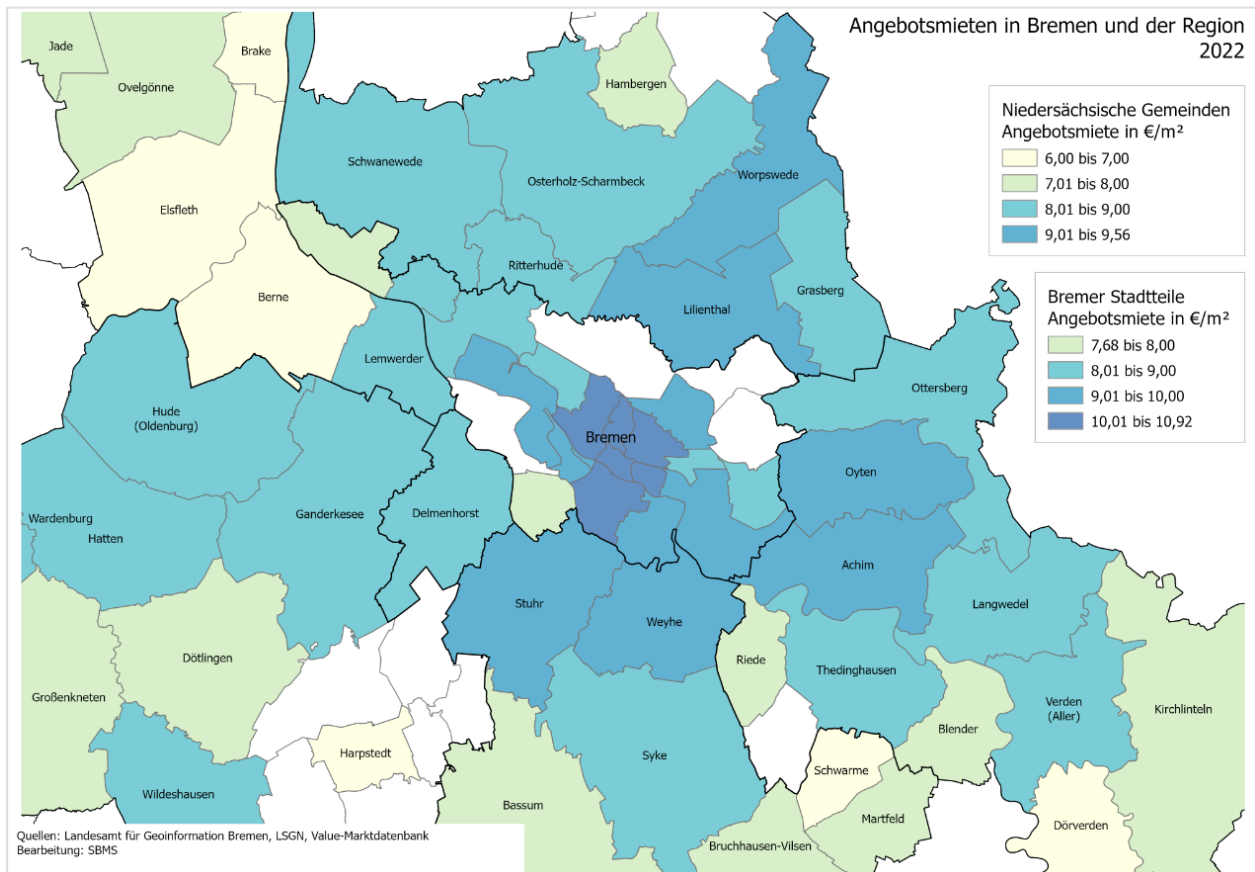


Abb. 7-25: Vergleich der Angebotsmieten in der Region Bremen 2022

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Entwicklung der Bevölkerung (Hauptwohnsitz) in der Stadt Bremen 2013 bis 2022	7
Abb. 2-2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen 2013 bis 2022	7
Abb. 2-3: Relative Entwicklung der Einwohner:innen 2021 zu 2017 (in %)	8
Abb. 2-4: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung	9
Abb. 2-5: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je Tsd. Einwohner:innen) 2017 bis 2021	10
Abb. 2-6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen	10
Abb. 2-7: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je Tsd. Einwohner:innen 2017 bis 2021	11
Abb. 2-8: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten	11
Abb. 2-9: Wanderungen über die Gemeindegrenzen	12
Abb. 2-10: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2013 bis 2022	12
Abb. 2-11: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2018 bis 2022) nach Art und Alter	13
Abb. 2-12: Wanderungssaldo über die Gemeindegrenze im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022	14
Abb. 2-13: Innerstädtische Wanderungsbewegungen 2013 bis 2022	15
Abb. 2-14: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022	17
Abb. 2-15: Vergleich der Altersstruktur der Stadt Bremen	18
Abb. 2-16: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre (2022)	20
Abb. 2-17: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre (2022)	21
Abb. 2-18: Entwicklung des Durchschnittsalters	22
Abb. 2-19: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bremen (Stand Februar 2023)	23
Abb. 2-20: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen	24
Abb. 2-21: Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen	25
Abb. 2-22: Anteil der Ein-Personen-Haushalte	26
Abb. 2-23: Anteil der Ein-Personen-Haushalte unter 30 Jahre	27
Abb. 2-24: Anteil der Ein-Personen-Haushalte über 65 Jahre	27
Abb. 2-25: Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen	28
Abb. 2-26: Haushaltsprognose bis 2041	29
Abb. 2-27: Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2037	29
Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2013 bis 2022	30
Abb. 3-2: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen (2021)	30
Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2013 bis 2022	31
Abb. 3-4: Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes	31
Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen (2021)	32
Abb. 3-6: Anteil kleine Wohnungen	33
Abb. 3-7: Anteil mittlere Wohnungen	34
Abb. 3-8: Anteil große Wohnungen	35
Abb. 3-9: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m ² (in Wohngebäuden)	36
Abb. 3-10: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m ²	36
Abb. 3-11: Durchschnittliche Wohnfläche 2022	37
Abb. 3-12: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz)	38
Abb. 3-13: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung) ..	38

Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2022	40
Abb. 3-15: Anzahl der angebotenen Mietwohnungen pro Jahr	41
Abb. 3-16: Wohnraumbedarfsprognose 2030 in Wohneinheiten pro Jahr (empirica, 2020)	42
Abb. 4-1: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) ab 2013	43
Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner:innen (2017 bis 2021)	44
Abb. 4-3: Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden	44
Abb. 4-4: Genehmigte Wohnungsgrößen (2017 bis 2021)	45
Abb. 4-5: Entwicklung genehmigter Wohnungen nach Wohnungsgröße	45
Abb. 4-6: Baugenehmigungen nach Art der Bestandsentwicklung (2013 bis 2020)	46
Abb. 4-7: Baugenehmigungen in den Stadtteilen.....	46
Abb. 4-8: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je Tsd. Einwohner:innen (2017 bis 2021)	47
Abb. 4-9: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2018 bis 2022	47
Abb. 4-10: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime).....	48
Abb. 4-11: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2018 bis 2022.....	49
Abb. 4-12: Bauüberhang 2013 bis 2020.....	50
Abb. 4-13: Bauüberhang nach Baufortschritt.....	50
Abb. 5-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in 2017 und 2021 (in €)	51
Abb. 5-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in 2021 zu 2017 (in %)	51
Abb. 5-3: Empfänger:innen sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2020 bis 2022	52
Abb. 5-4: Anteil der Regelleistungsberechtigten 2022	53
Abb. 5-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2022 zu 2018.....	54
Abb. 5-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort.....	54
Abb. 5-7: Vergleich der Arbeitslosenquote 2018 und 2022	55
Abb. 5-8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2013 bis 2022.....	56
Abb. 5-9: Entwicklung der Mietbelastungsquote	56
Abb. 6-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderungsprogramm 1+2+3 sowie 2020/2021 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen und Fertigstellungen (Stand 31.12.2022)	58
Abb. 6-2: Projekte mit Wohnraumförderung - Angaben zum jeweiligen Projektstatus	59
Abb. 6-3: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen inklusive Prognose für den Zeitraum 2021-2030	60
Abb. 7-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser – 2020/2021	63
Abb. 7-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2017 bis 2021	64
Abb. 7-3: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2021	66
Abb. 7-4: Anzahl von Kauffällen (Erst- und Weiterverkäufe) für Eigenheime und Eigentumswohnungen....	67
Abb. 7-5: Anzahl von Kauffällen für Eigenheime in den Stadtteilen 2018 bis 2022.....	68
Abb. 7-6: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2022.....	70
Abb. 7-7: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2018 - 2022.....	71
Abb. 7-8: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) (Index 2010 = 100).....	72

Abb. 7-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2022.....	73
Abb. 7-10: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 2010 = 100)	74
Abb. 7-11: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2018 bis 2022	75
Abb. 7-12: Städtevergleich der Kaufpreise für Baugrundstücke 2021 und 2022	76
Abb. 7-13: Städtevergleich der Kaufpreise für Reihenhäuser 2021 und 2022	77
Abb. 7-14: Städtevergleich der Preise in €/m ² für Eigentumswohnungen 2021 und 2022	77
Abb. 7-15: Anteil Mietwohnungen am Gesamtbestand	78
Abb. 7-16: Anteil gewerbliche und private Vermieter:innen	78
Abb. 7-17: Angebotsmieten - 2022	81
Abb. 7-18: Entwicklung der Angebotsmieten 2018 bis 2022	82
Abb. 7-19: Angebotsmieten - Erstbezüge und Weitervermietungen im Vergleich.....	83
Abb. 7-20: Angebotsmieten in €/m ² nach Wohnungsgrößenklassen 2018 bis 2022.....	84
Abb. 7-21: Anteil der Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße 2022	84
Abb. 7-22: Anteil der Mietwohnungsangebote je Wohnungsgröße und Preissegment 2022 (ohne Sozialwohnungen)	85
Abb. 7-23: Städtevergleich der Angebotsmieten 2018 bis 2022	85
Abb. 7-24: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2018 bis 2022 (Median in €/m ²)	86
Abb. 7-25: Vergleich der Angebotsmieten in der Region Bremen 2022	86

Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung
Contrescarpe 72
28195 Bremen
www.bauumwelt.bremen.de