

2021



Wohnen und Bauen

Monitoring 2021

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



Freie
Hansestadt
Bremen

IMPRESSUM

Herausgeber

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
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

Markus Löwer
Annett Schroeder
Claudia Ammon

Referat Wohnungswesen
Helga Fedderwitz

Unterstützung durch

BMO - Stadt und Verkehr

Bildnachweis:

Titelgrafik: G. Dominghaus

Dezember 2021

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.....	17
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	28
3 Wohnungsangebot	29
3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand	29
3.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht	31
3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte	35
3.3.1 Wohnfläche	35
3.3.2 Belegungsdichte.....	37
3.4 Leerstand	40
3.5 Wohnraumbedarfsprognose	41
4 Bautätigkeit	43
4.1 Baugenehmigungen	44
4.2 Baufertigstellungen	46
4.2.1 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus	46
4.2.2 Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus.....	47
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.....	63
7.1	Bodenrichtwerte	63
7.1.1	Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (2019/2020).....	63
7.1.2	Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser (2019/2020)	67
7.2	Kauffälle	69
7.3	Kaufpreise.....	70
7.3.1	Eigenheime	70
7.3.2	Eigentumswohnungen.....	75
7.4	Grundstücks- und Kaufpreise im Städtevergleich	79
7.5	Mietwohnungsmarkt	81
7.5.1	Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen	81
7.5.2	Mietpreisniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	82
7.5.3	Vergleich mit Großstädten und der Region.....	90
	Abbildungsverzeichnis	92

Vorwort

Der hier vorliegende vierte 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 2019 und 2020 vor.

Soweit nicht anders angegeben, wurden als Quelle die Daten des Statistischen Landesamtes Bremen genutzt.

1 Zentrale Aussagen zum Wohnungsmarkt in Bremen

Die Bremer Bevölkerungszahl bleibt stabil

Die Bevölkerungsentwicklung Bremens - als elftgrößter Stadt Deutschlands mit ca. 566.500 Einwohnerinnen und Einwohnern (2020) – hat in den letzten Jahren Schwankungen unterlegen. Nach dem deutlichen Zuwachs bis 2018 ist die Einwohnerzahl in den vergangenen zwei Jahren stabil geblieben.

Das Durchschnittsalter bleibt gleich

Das Durchschnittsalter in der Stadt Bremen ist in den letzten Jahren stabil bei 43,6 Jahren geblieben. Innerhalb der Stadt gibt es unterschiedliche Entwicklungen. Es gibt Ortsteile, deren Bevölkerung jünger geworden ist. Daneben gibt es Ortsteile, die bereits ein überdurchschnittliches Alter der Bevölkerung aufwiesen und insgesamt noch älter geworden sind.

In Bremen leben viele kleine Haushalte

Über die Hälfte der Haushalte in Bremen sind Einpersonenhaushalte. Sie haben in den letzten Jahren weiter zugenommen. Ebenso hat die Zahl der großen Haushalte mit vier und mehr Personen zugenommen. Die Zwei- und Drei-Personen-Haushalte sind dagegen zurückgegangen. Insgesamt sind nach wie vor knapp 80% der Bremer Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Der Wohnungsbestand wächst weiter

In 2020 belief sich der gesamte Wohnungsbestand auf fast 300.000 Wohnungen. In den Jahren 2016 bis 2020 wurden 7.482 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. Der hohe Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser ist unverändert.

Stetiger Wohnraumbedarf bis 2030

Auf Basis der statistischen Vorausberechnung der künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wurde eine Wohnraumbedarfsprognose erstellt. Im Ergebnis addiert sich in der mittleren Variante die erforderliche Neuerrichtung von Wohnungen zu etwa 17.100 Wohnungen bis 2030. Dies entspricht einem gemittelten Bedarf von ca. 1.400 Wohnungen pro Jahr. Davon sollten drei Viertel als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ein knappes Viertel als Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet werden.

Sehr niedriger Leerstand bei den großen Wohnungsunternehmen

Der Leerstand bei den großen Wohnungsunternehmen liegt laut einer Datenabfrage in 2021 bei 2,1 %. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen stand wegen Mieterwechsels temporär leer (Fluktuationsquote).

Die Bodenrichtwerte steigen weiter, jedoch sehr unterschiedlich je nach Stadtlage

Wie im Bundestrend sind die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser in den vergangenen Jahren gestiegen. Die Werte in den Randlagen liegen weiterhin deutlich unter den Werten der zentralen und zentrumsnahen Stadtteile. Aufgrund der unterschiedlichen Dynamik hat sich der Unterschied zwischen den Stadtteilen weiter vergrößert.

Keine Trendumkehr bei den Kaufpreisen durch Corona

Auch während der Pandemie gab es keinen Einbruch bei den Preissteigerungen für Wohnimmobilien, sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen. Die stadträumliche Verteilung verschiebt sich etwas, die steigende Attraktivität im Osten und am südlichen Rand der Stadtgemeinde entlastet die zentralen Stadtteile. Deutlich günstiger sind die westlichen Stadtteile und der Bremer Norden insbesondere für Erwerber:innen von Einfamilienhäusern. Die höchsten Preise müssen für neue Eigentumswohnungen bezahlt werden. Verglichen mit anderen Halbmillionenstädten liegt Bremen dennoch weiter im (unteren) Mittelfeld. Das in Bremen sehr beliebte gebrauchte Reihenhaus ist in der Hansestadt immer noch erschwinglicher als andernorts.

Die Steigungskurve bei den Mieten wird flacher

Sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten sind mit einer Steigerungsrate unter 1,5 % zum Vorjahr gestiegen, damit hat sich die Kurve deutlich abgeflacht. Dies entspricht dem Bundestrend. Am größten klaffen Angebot und Nachfrage bei kleinen Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte in allen Preisgruppen auseinander. Die Mieten für Wohnungen bis 50 m² sind gemessen am Quadratmeterpreis am teuersten. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren verstärkt und wird sich voraussichtlich weiter verstärken.

Sozialwohnungsquote sichert günstiges Mietangebot bei Neubauvorhaben

Etwa 6.800 Wohnungen waren 2020 öffentlich geförderte und damit preisgebundene Wohnungen für Mieter:innen mit unteren und mittleren Einkommen. 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. Nach Auslaufen der Preisbindung werden die Mieten nicht automatisch erhöht. Bei der Hälfte aller ungebundenen Mietwohnungen im Bestand der größeren Wohnungsunternehmen lag die Netto-Kaltmiete im Jahr 2021 unterhalb der Fördermiete von 6,50 €/m².

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick

	<u>2020</u>	<u>Tendenz zum Bericht 2019</u>
Wohnungsnachfrage		
<u>Bevölkerungsentwicklung</u>		
Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz	566.573	➔
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-869	⬇
Wanderung (Saldo)	247	➔
<u>Haushalte</u>		
Zahl der Haushalte	307.820	➔
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,82	➔
Anteil Ein-Personen-Haushalte	53,1 %	⬆
Wohnungsangebot		
Anzahl der Wohnungen	299.320	⬆
Geförderte Wohnungen	6.789	➔
Wohnfläche je Person mit Hauptwohnsitz	41,4 m ²	⬆
Belegungsdichte (Personen mit Hauptwohnsitz je Wohnung)	1,91	➔
Bautätigkeit		
Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.826	➔
Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.550	⬇
Bauüberhang	4.216	➔
Einkommen und Wohnungsmarkt		
Transferleistungsbeziehende	95.807	⬇
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	209.548	⬇
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen (2019)	9,5 %	⬇
Mietbelastungsquote	29,7 %	➔
Kauf- und Mietpreise (Median)		
Kaufpreis für gebrauchtes Eigenheim in €/m ² Wohnfläche	2.072	⬆
Kaufpreis für gebrauchte Eigentumswohnung in €/m ² Wohnfläche (ohne Umwandlung)	2.128	⬆
Bestandsmiete (netto kalt in €/m ² , Stichtag: 01.03.2021)	6,55	⬆
Angebotsmiete (netto kalt in €/m ²)	8,83	⬆

2 Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.1.1 Entwicklung der Bevölkerung

In den Jahren 2011 bis 2018 ist die Bevölkerung der Stadt Bremen stetig gewachsen. Danach verbleibt sie auf dem höheren Niveau. Ende des Jahres 2020 lebten 566.573 Personen in der Stadt Bremen. Im Vergleich zu 2011 ist das ein Zuwachs von ca. 22.500 Personen bzw. 4,1 % (Abb. 2-1).

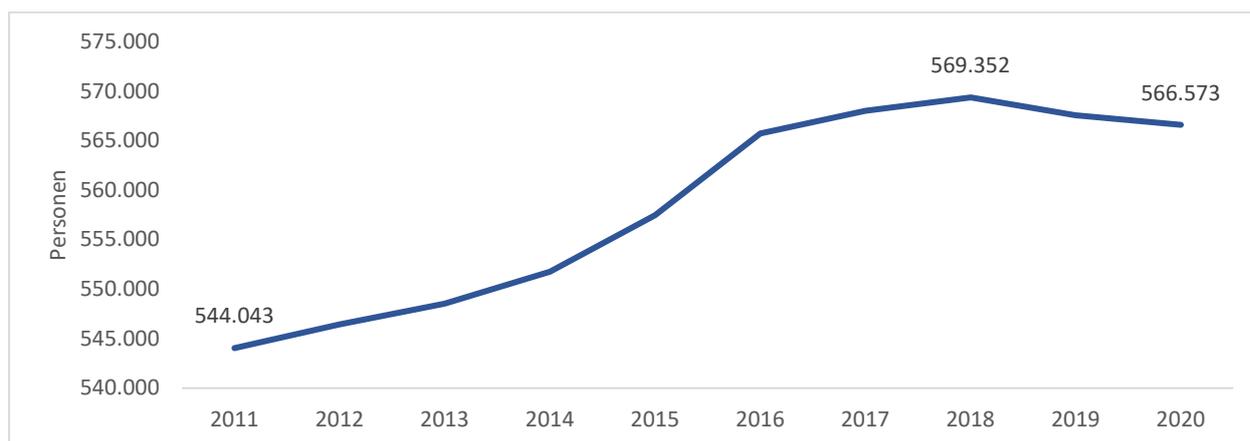


Abb. 2-1: Entwicklung der Bevölkerung (Hauptwohnsitz) in der Stadt Bremen 2011 bis 2020

Diese Entwicklung wird durch die „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ (Geburten und Sterbefälle) sowie den „Wanderungsbewegungen“ (Zu- und Fortzüge)¹ beeinflusst. Der Bevölkerungszuwachs generiert sich im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2020 sämtlich aus Wanderungsüberschüssen (Abb. 2-2).

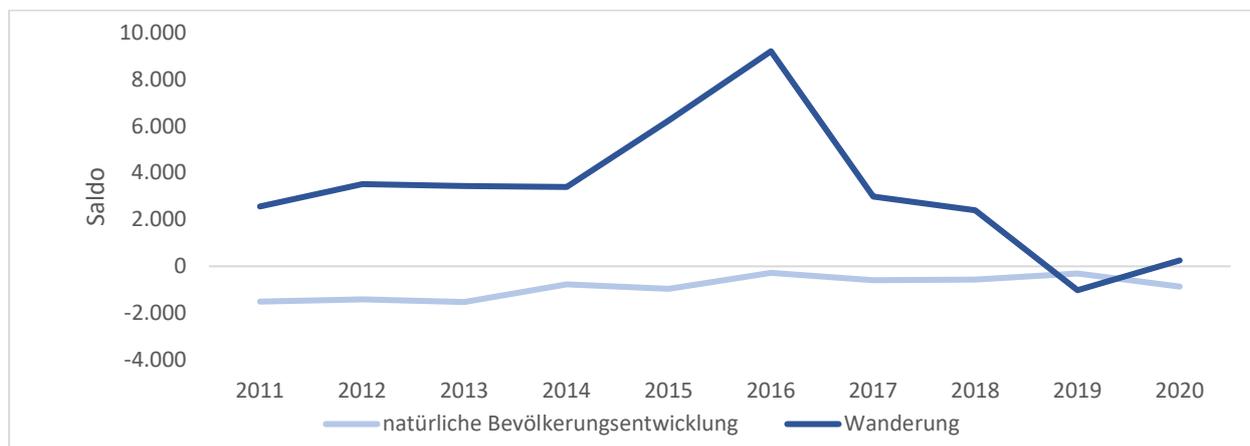


Abb. 2-2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen 2011 bis 2020

Im Vergleich mit anderen Großstädten liegt Bremen zwischen 2015 und 2019 bei der relativen Einwohnerentwicklung im Mittelfeld und über dem Bundesdurchschnitt (Abb. 2-3).

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.

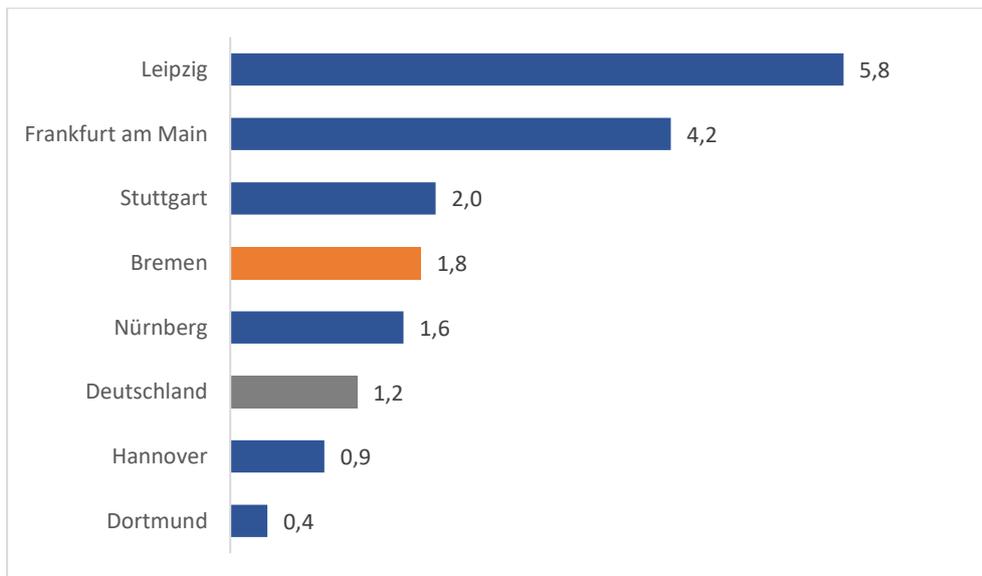


Abb. 2-3: Relative Entwicklung der Einwohner:innen 2019 zu 2015 (in %)

2.1.2 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene

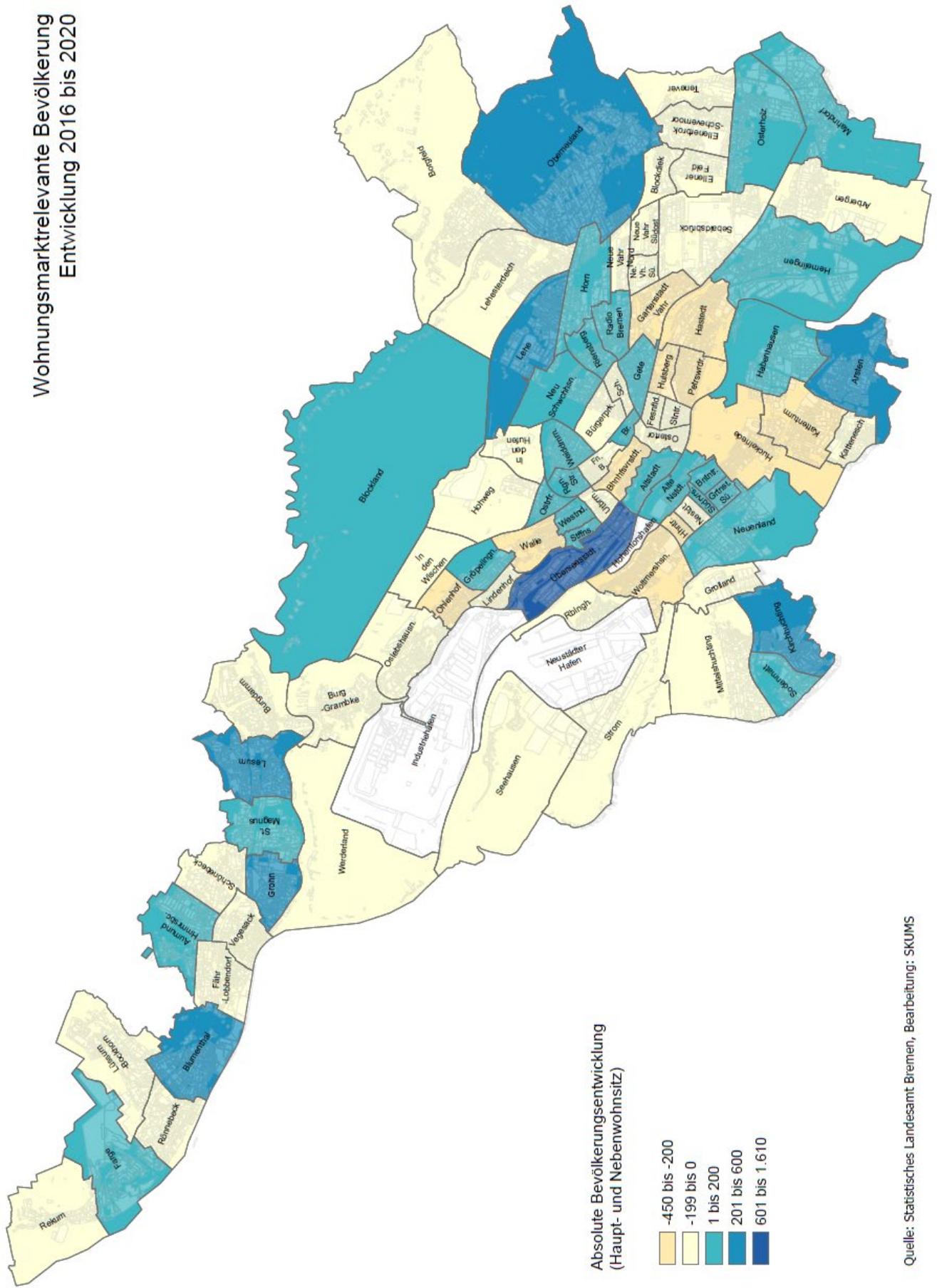
Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes sind nicht nur die Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz in der Stadt von Bedeutung, wenngleich sie den überwiegenden Teil der Bevölkerung bilden. Die Einwohner:innen mit Nebenwohnsitz sind ebenso relevant, da sie Wohnungen und dementsprechend auch Wohnfläche und Infrastruktur nutzen. Zudem werden sie bei der Bevölkerung in Haushalten erfasst.

Einwohner:innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz werden in der Summe als „wohnungsmarktrelevante Bevölkerung“ definiert. In der Stadt Bremen lebten im Jahr 2020 insgesamt 576.106 wohnungsmarktrelevante Einwohner:innen (564.553 Personen mit Hauptwohnsitz und 11.553 Personen mit Nebenwohnsitz).²

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 2016 und 2020 haben 50 der insgesamt 89 Ortsteile geringfügig Einwohner verloren, am meisten der Ortsteil Woltmershausen (-450 Personen). Anteilig hat die Bahnhofsvorstadt die meisten Personen verloren (-6,3 %). Den deutlichsten Einwohnerzuwachs verzeichnete die Überseestadt mit 1.610 neuen Bewohner:innen (+80,6 %) (Abb. 2-4).

² Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bremen

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung
Entwicklung 2016 bis 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SKUMS

Abb. 2-4: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

2.1.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bremen verzeichnet bezogen auf die Jahrgänge 2015 bis 2019 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 2011 tendenziell wieder angestiegen: von 4.450 im Jahr 2011 auf die höchste Zahl von 6.009 Geburten in 2018. In den beiden darauffolgenden Jahren ist die Geburtenzahl zwar etwas zurückgegangen, liegt jedoch immer noch über dem Niveau von vor zehn Jahren. Das Jahr 2020 weist eine etwas höhere Sterblichkeit als die Vorjahre auf (Abb. 2-6).

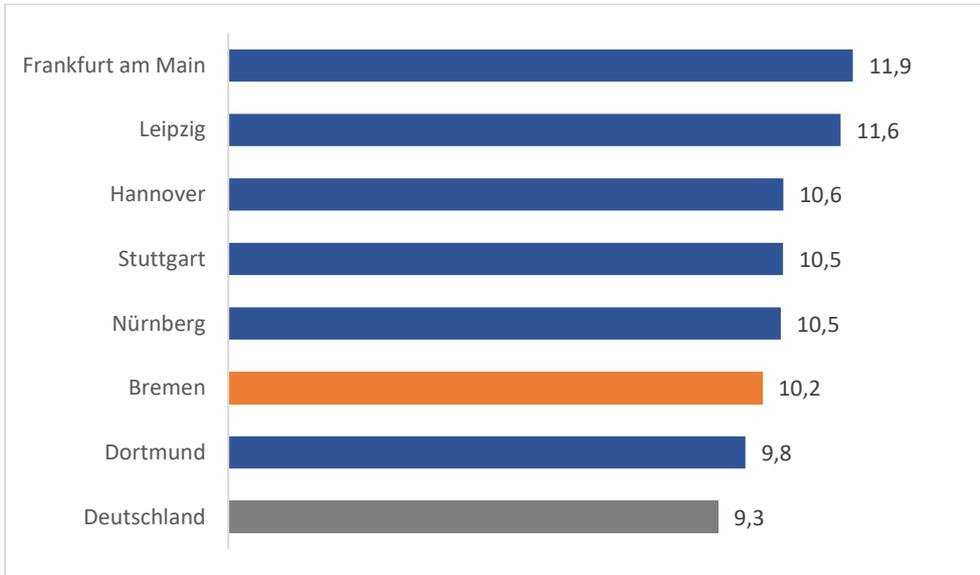


Abb. 2-5: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je Tsd. Einwohner:innen) 2015 bis 2019

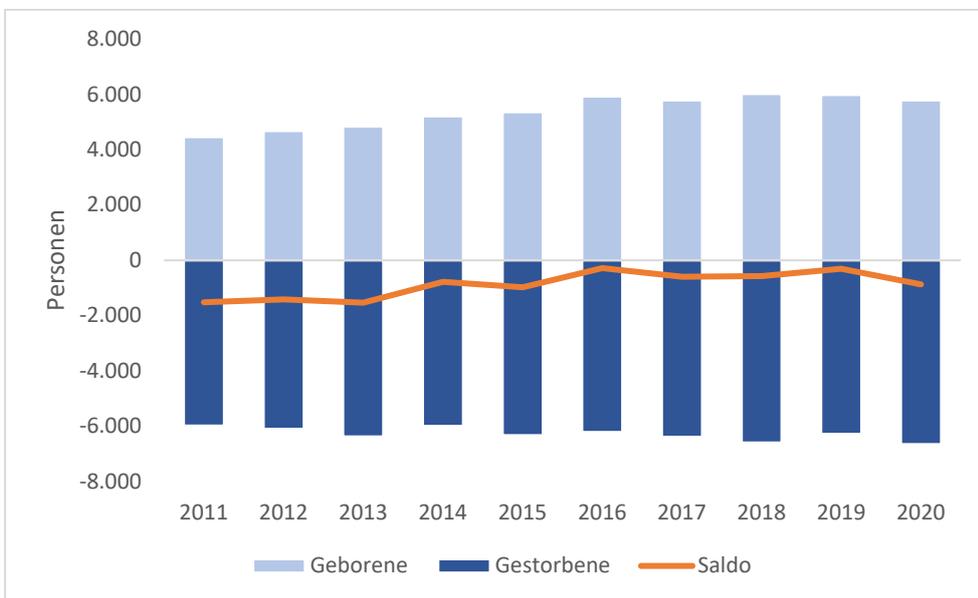


Abb. 2-6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen

2.1.4 Wanderungen

Die Zunahme der Bevölkerung in der Stadt Bremen basiert hauptsächlich auf Wanderungsgewinnen. Bei Betrachtung des durchschnittlichen Wanderungssaldos je 1.000 Einwohner (Zeitraum 2015 bis 2019) fällt im Vergleich mit anderen Großstädten auf, dass Bremen - bezogen auf die vorhandene Bevölkerung – mehr 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) sind nach wie vor moderat, wenngleich sie insgesamt leicht zugenommen haben (Abb. 2-8).

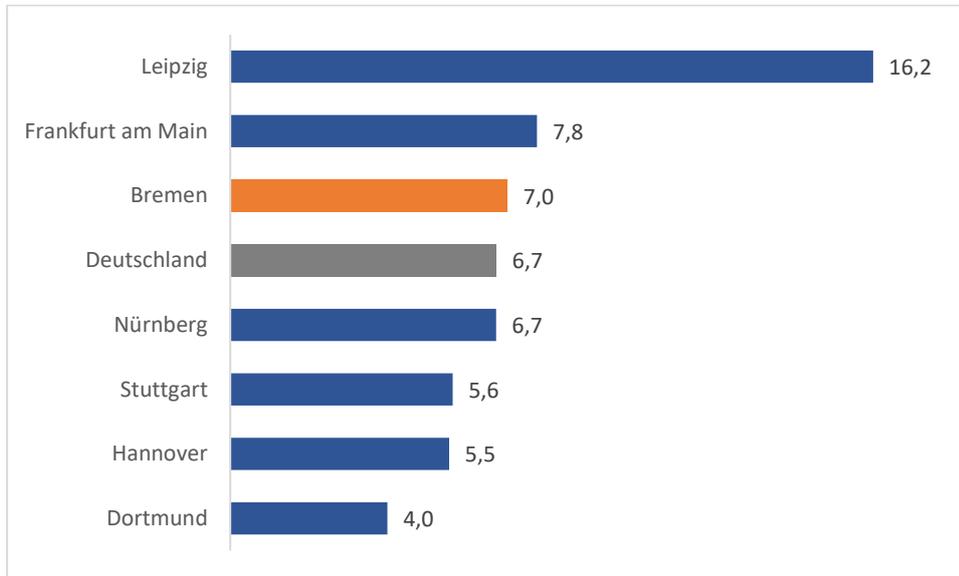


Abb. 2-7: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je Tsd. Einwohner:innen 2015 bis 2019

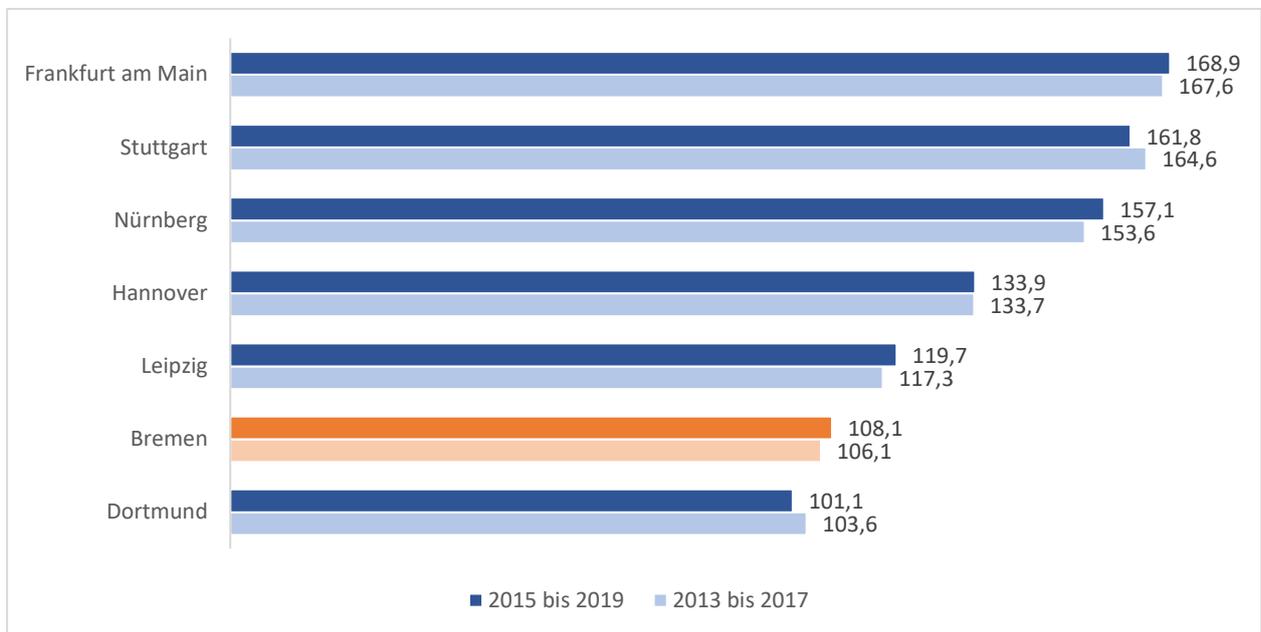


Abb. 2-8: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten

Wanderungen über die Gemeindegrenze werden nach Ziel- und Herkunftsraum differenziert in Umlandwanderung, Binnenfernwanderung und Auslandswanderung. Hinzugekommen ist, dass auch die Wanderungen zwischen Bremen und Bremerhaven ausgewiesen werden. Diese Wanderungsarten haben sich in Bremen ab 2011 unterschiedlich entwickelt³. Die Zuwanderung aus dem Ausland hat, insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 zu Bevölkerungsgewinnen geführt⁴. Der höchste positive Saldo wurde in 2015 erzielt – auf dem Höhepunkt der Zuwanderung Geflüchteter. Bremen verliert weiterhin Bevölkerung an die Region. Insgesamt gab es aufgrund der Corona-Pandemie in 2020 weniger Wanderungen als in den Jahren zuvor. Insbesondere die Zuzüge aus dem Ausland und die Fortzüge ins Ausland sind zurückgegangen (Abb. 2-9).

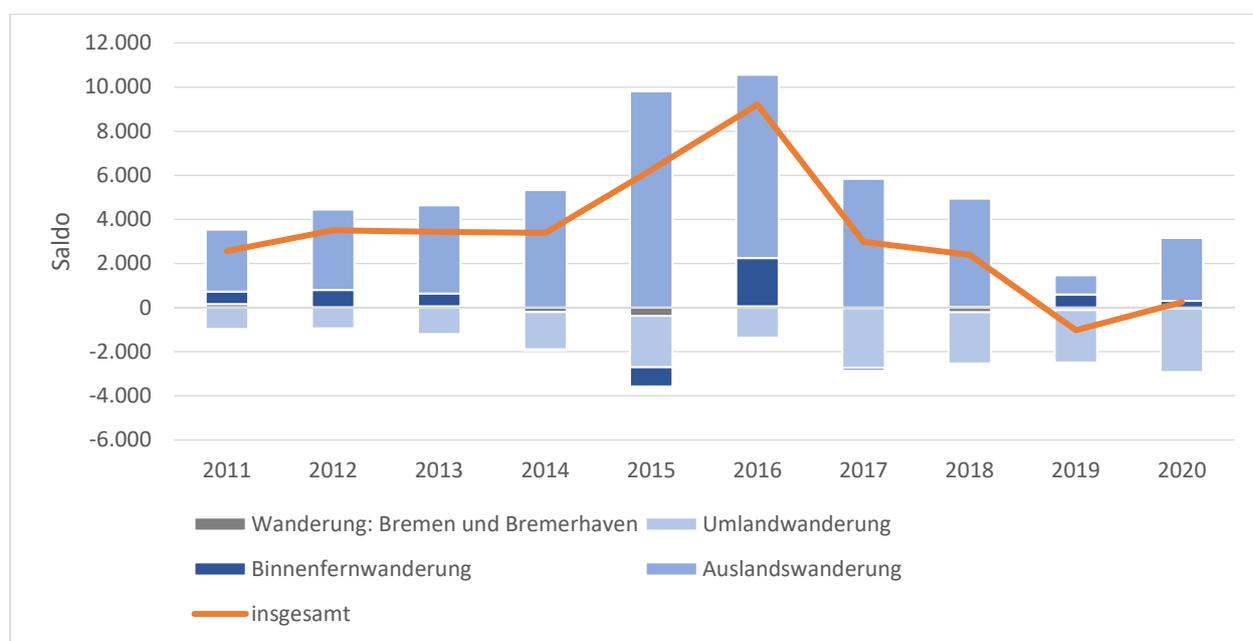


Abb. 2-9: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2011 bis 2020

Differenziert nach den Wanderungsarten zeigen die verschiedenen Altersgruppen in der Stadt Bremen im Zeitraum 2016 bis 2020 unterschiedliche Wanderungsverhalten (Abb. 2-10).

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 sind die Wanderungssalden zumeist negativ. Einzig die Auslandswanderung weist einen positiven Saldo auf.

Der Wanderungssaldo der über 65-jährigen ist bei den meisten Wanderungsarten negativ. Die Wanderung zwischen Bremerhaven und Bremen weist einen leicht positiven Saldo auf.

³ Die Zahlen ab dem Jahr 2016 sind – bundesweit - aufgrund von methodischen Änderungen und technischen Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar.

⁴ Aufgrund einer Registerbereinigung im Vorfeld des Zensus sind im Jahr 2019 Personen von Amts wegen abgemeldet worden. Der Auslandswanderungssaldo fällt daher vergleichsweise niedrig aus.

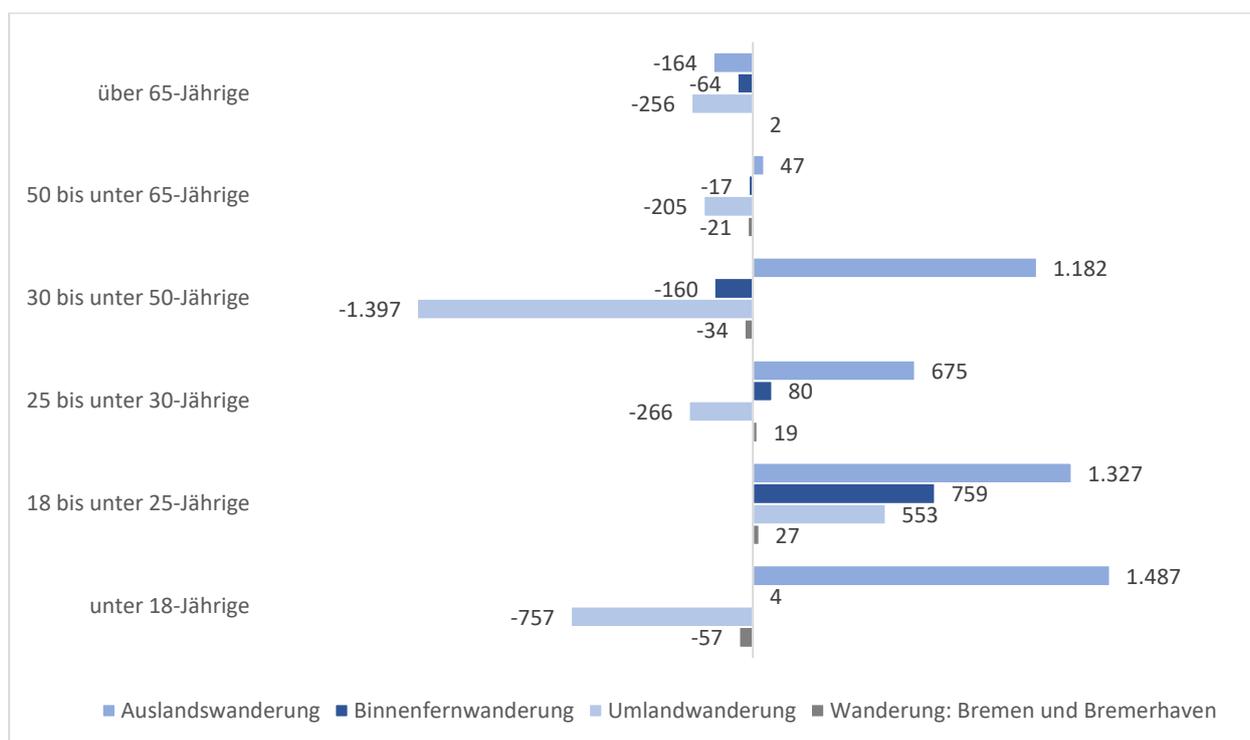


Abb. 2-10: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2016 bis 2020) nach Art und Alter

2.1.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene

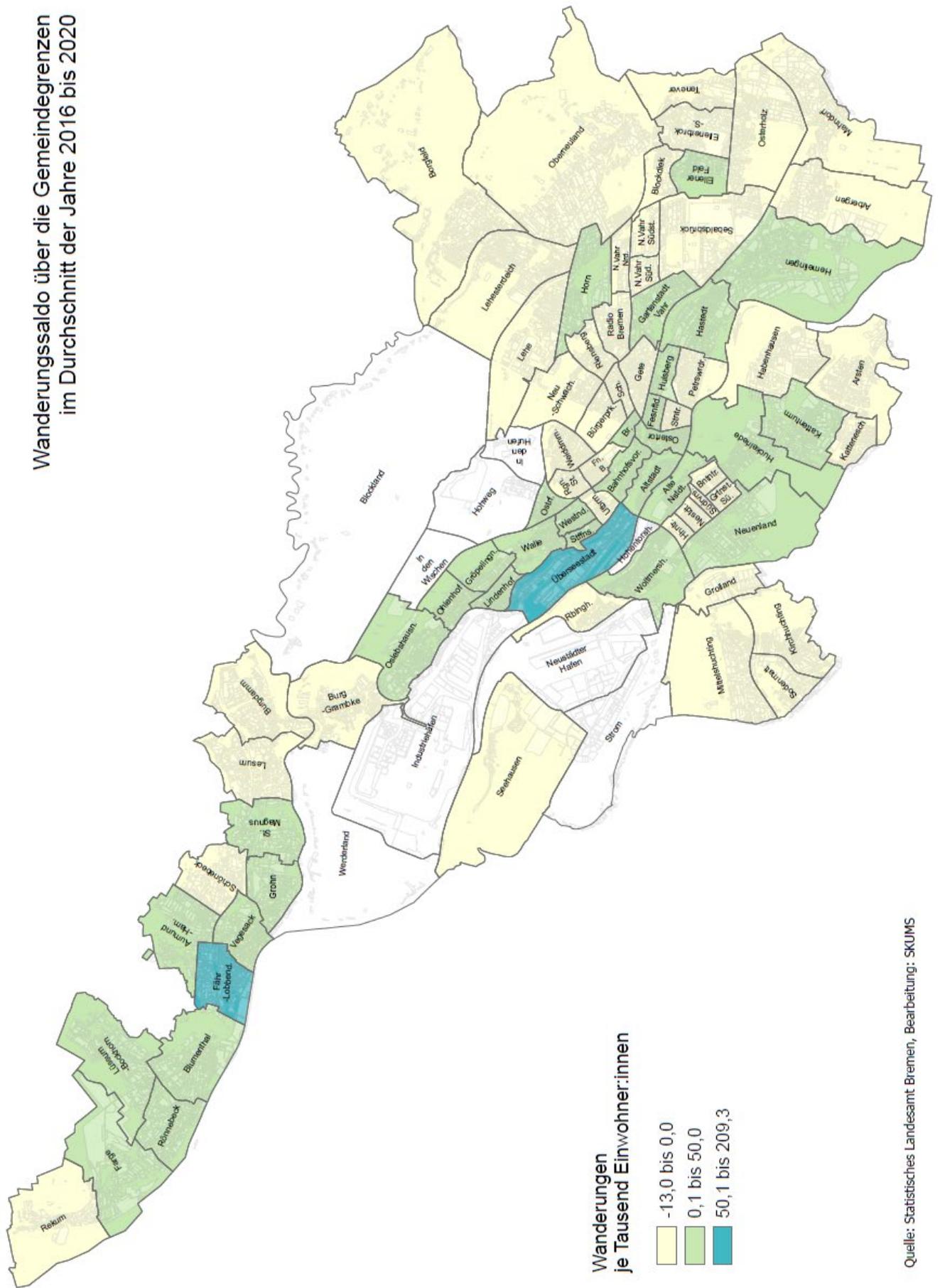
Der Bevölkerungsgewinn bzw. -verlust durch Zu- bzw. Abwanderung ist in den Ortsteilen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Für die Beobachtung des Wohnungsmarktes in der Stadt ist diese kleinräumige Betrachtung daher von hoher Bedeutung. Dabei werden im Folgenden nicht nur die Wanderungen über die Gemeindegrenzen (Umland-, Binnenfern- und Auslandswanderung) im Zeitraum 2016 bis 2020 analysiert, sondern auch die Wanderungen innerhalb der Stadt und die Umzüge in den Ortsteilen. Der Gesamtsaldo der Wanderungen über die Gemeindegrenzen ist in Abb. 2-11 dargestellt, der Saldo der innerstädtischen Wanderung in Abb. 2-12.

Sowohl durch Wanderungen über die Gemeindegrenzen als auch durch innerstädtische Wanderungen gewinnen insgesamt neun Ortsteile Bevölkerung hinzu: Alte Neustadt, Horn, Ellener Feld, Sankt Magnus, Grohn, Aumund-Hammersbeck, Lüssum-Bockhorn, Farge und insbesondere die Überseestadt. Vier Ortsteile verlieren dagegen Bevölkerung durch Wanderungen: Hohentor, Mittelshuchting, Steintor und Blockdiek.

Umlandwanderung

Die meisten Ortsteile verlieren Einwohner:innen an die Region. Insbesondere der östliche und südliche Stadtrand sind davon betroffen. Es gibt drei Ortsteile, die leichte Bevölkerungsgewinne aus der Umlandwanderung erzielen. Den höchsten positiven Wanderungssaldo absolut und bezogen auf die vorhandene Bevölkerung erzielt die Überseestadt (+82 Personen in fünf Jahren, +6,2 je Tsd. Einwohner:innen). Den höchsten absoluten Einwohnerverlust an die Region weist Mittelshuchting auf (-690 in fünf Jahren, -12,0 je Tsd. Einwohner:innen).

Wanderungssaldo über die Gemeindegrenzen
im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SKUMS

Abb. 2-11: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020

Binnenfernwanderung

Im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2020 hat in einer Vielzahl der analysierten Ortsteile die Binnenfernwanderung (Wanderungen innerhalb Deutschlands, ohne die Umlandgemeinden) zu Bevölkerungsgewinnen beigetragen. In diesem Zeitraum gibt es mehr Ortsteile mit positivem bzw. ausgeglichenem Saldo (47 Ortsteile) als mit negativem Saldo (32 Ortsteile). 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 (+485 Personen in fünf Jahren, +37,0 je Tsd. Einwohner:innen). Der Ortsteil Sankt Magnus weist den höchsten negativen Saldo auf (-6,2 je Tsd. Einwohner:innen).

Auslandswanderung

Die Auslandswanderung (Wanderungen über die Bundesgrenze) trägt zwischen 2016 und 2020 am stärksten zum Bevölkerungsgewinn in der Stadt Bremen bei. Etwa zwei Drittel der Ortsteile weisen einen positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland auf. Den größten absoluten Wanderungsgewinn verzeichnet dabei der Ortsteil Fähr-Lobbendorf (+9.782 Personen). Dieser Wert erklärt sich dadurch, dass sich ab 2015 die Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete in diesem Ortsteil befindet. Fähr-Lobbendorf weist auch den höchsten Wert gemessen an der Einwohnerzahl auf (+221,0 je Tsd. Einwohner:innen).

Innerstädtische Wanderung

Innerstädtische Wanderungen bedeuten, dass Personen innerhalb Bremens in jeweils andere Ortsteile umziehen. Es zeigt sich, dass insbesondere die innerstädtischen Ortsteile sowie größere zusammenhängende Teile des Bremer Westens im Zeitraum 2016 bis 2020 durch negative innerstädtische Wanderungssalden gekennzeichnet sind (Abb. 2-12). Die meisten Personen verliert Fähr-Lobbendorf (-178,8 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 68 Personen je Tsd. Einwohner:innen auf.

Umzüge

Als Umzüge werden die Wanderungsbewegungen innerhalb eines Ortsteils bezeichnet. In der Überseestadt, als einem sich in der Entwicklung befindlichen Wohnstandort, gab es keine Umzüge. Dann gibt es Ortsteile wie Barkhof (5,1 je Tsd. Einwohner:innen) und Hulsberg (6,0 je Tsd. Einwohner:innen), in denen relativ wenig umgezogen wird. Ortsteile mit einer vergleichsweise hohen Umzugsdynamik sind Tenever (+25,7 je Tsd. Einwohner:innen), Hemelingen (+25,3 je Tsd. Einwohner:innen) und Blumenthal (+24,5 je Tsd. Einwohner:innen).

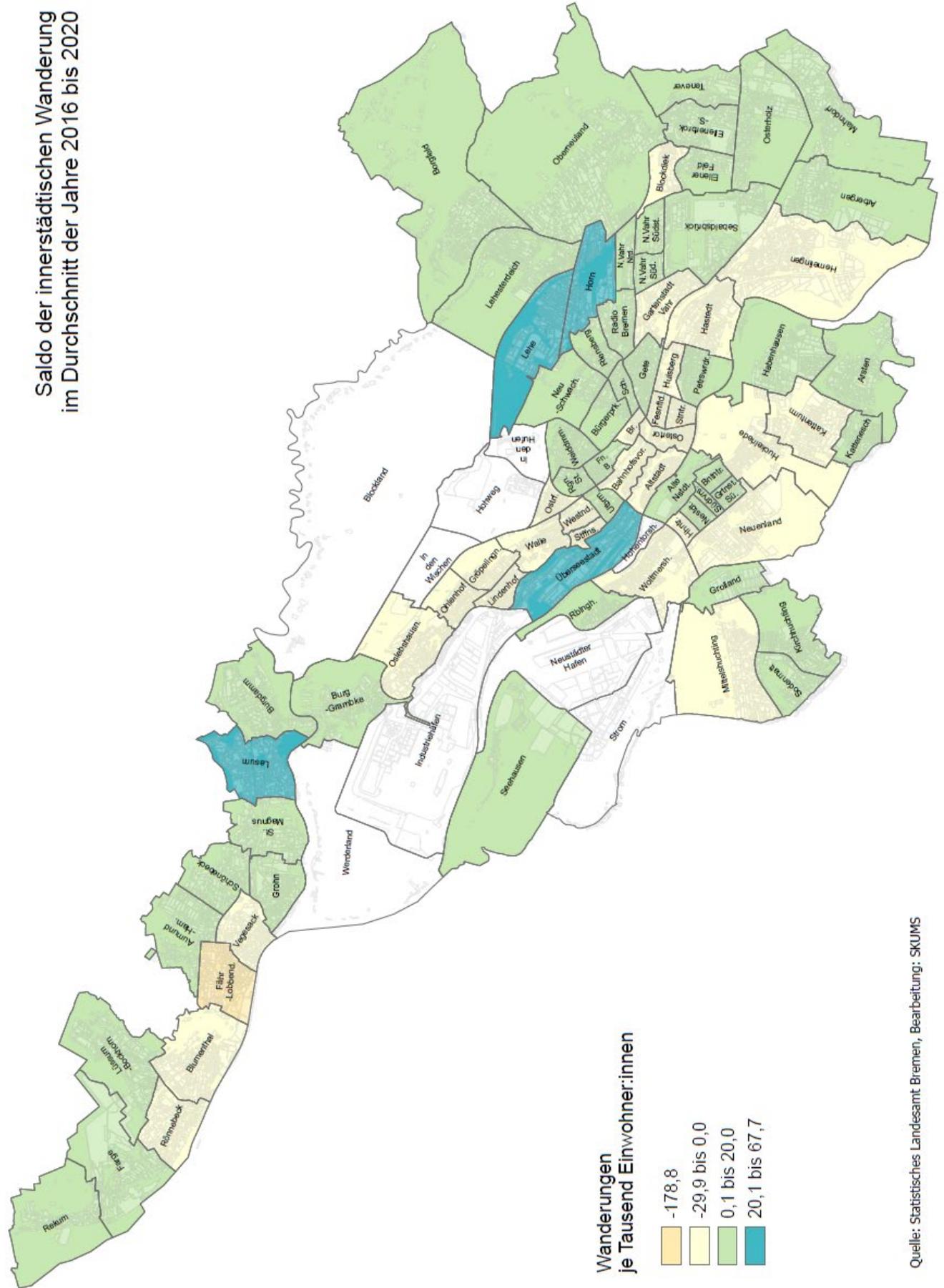


Abb. 2-12: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020

2.1.6 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen stellt sich im Jahr 2020 wie folgt dar:

- Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren bilden 16,2 % der Bevölkerung.
 - Personen im Ausbildungsalter (18 bis unter 25 Jahre) stellen einen Anteil von 8,5 %,
 - die 25 bis unter 30-Jährigen einen Anteil von 7,2 %,
 - die 30 bis unter 50-Jährigen einen Anteil von 25,9 %,
 - die 50 bis unter 65-Jährigen einen Anteil von 21,0 %.
 - Die über 65-Jährigen bilden einen Anteil von 21,1 %.
- Davon entfallen 14,1 % auf die 65 bis unter 80-Jährigen und 7 % auf die über 80-Jährigen.

Einen Überblick über die Anzahl der Personen in den oben genannten Altersgruppen im Zeitvergleich findet sich in Abb. 2-13.

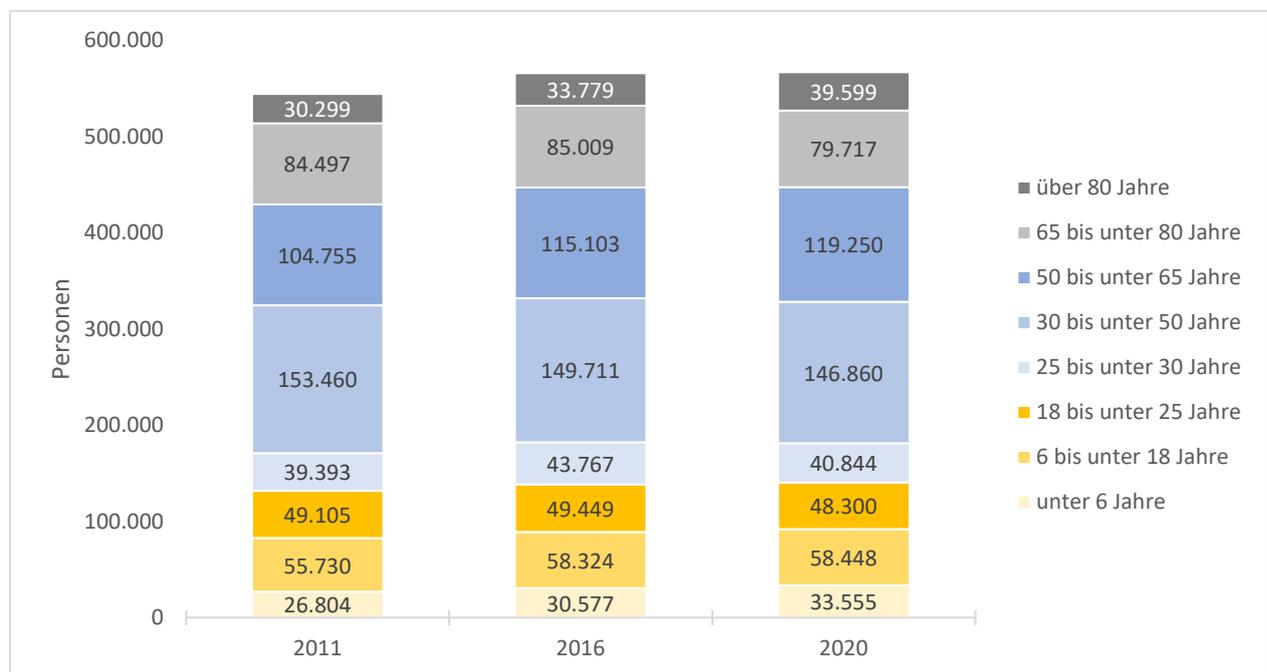


Abb. 2-13: Vergleich der Altersstruktur der Stadt Bremen

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2020 hat sich - bezogen auf das Jahr 2016 - folgendermaßen verändert:

- Die Zahl der *Kinder unter 6 Jahren* hat um 2.978 Kinder zugenommen (+9,7 %).
- Die Zahl der *Kinder und Jugendlichen (6 bis unter 18 Jahre)* ist ganz leicht gewachsen (+124 Personen, +0,2 %).
- Die *18- bis unter 25-Jährigen* haben um 1.149 Personen (-2,3 %) abgenommen.
- Die *25- bis unter 30-Jährigen* haben um 2.923 Personen (-6,7 %) abgenommen.⁵
- Die *30 bis unter 50-Jährigen* haben, insbesondere alterungsbedingt, um 2.851 Personen (-1,9 %) abgenommen. Innerhalb dieser Altersgruppe gibt es jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Während die 30 bis unter 40-jährigen insgesamt um 4.264 Personen zugenommen haben, ist die Zahl der 40 bis unter 50-jährigen um 7.115 Personen zurückgegangen.

⁵ Es ist anzunehmen, dass es sich beim Rückgang der 18 bis unter 30-Jährigen um Folgen der Wanderungseinbrüche aufgrund der Corona-Pandemie in 2020 handelt.

- Die *50- bis unter 65-Jährigen* haben um 4.147 Personen (+3,6 %) zugenommen.
- Die *65 bis 80-Jährigen* haben um 5.292 Personen, (-6,2 %) abgenommen. Während die 65 bis unter 75-Jährigen leicht zugenommen haben (+244 Personen), ist die Zahl der 75 bis unter 80-Jährigen deutlich zurückgegangen (-5.536 Personen, -19,1 %).
- Die Hochaltrigen *über 80 Jahre* haben relativ mit 17,2 % am deutlichsten zugenommen. Absolut sind das 5.820 Personen mehr als im Jahr 2016.

Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung im Ortsteil (Abb. 2-14) ist im Jahr 2020 in Tenever (24,7 %) am höchsten, gefolgt von Mittelshuchting (22,6 %) und Blumenthal (22,0 %). Die niedrigsten Anteile finden sich in der Alten Neustadt (7,6 %), in Lehe (8,6 %) und in der Altstadt mit 9,2 %.

In einigen Ortsteilen ist dagegen über ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt, z. B. in Habenhausen mit 32,9 %, in Horn mit 30,1 % und in Grolland mit 29,1 %. Höhere Anteile dieser Altersgruppe sind nach wie vor insbesondere im Bremer Osten und im Bremer Norden zu finden. Die über 65-Jährigen sind anteilig geringer in den innerstädtischen sowie südlich und westlich daran angrenzenden Bereichen vertreten. Die niedrigsten Anteile weisen die Ortsteile Überseestadt mit 8,5 %, Hohentor mit 11,6 % und Südvorstadt mit 13,8 % auf (Abb. 2-15).

Insgesamt betrachtet, liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bremen bei 43,6 Jahren (2020). Innerhalb der letzten 10 Jahre hat sich das durchschnittliche Alter um 0,1 Jahre verringert, Bremen ist also etwas jünger geworden.

Die Ortsteile mit dem höchsten Durchschnittsalter im Jahr 2020 sind Habenhausen mit 50,0 Jahren, gefolgt von Grolland mit 49,9 Jahren und Ellener Feld mit 49,4 Jahren.

Die Ortsteile mit der durchschnittlich jüngsten Bevölkerung sind die Überseestadt mit 35,3 Jahren, Hohentor mit 38,4 Jahren und Ohlenhof mit 39,5 Jahren.

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

		Entwicklung 2011 bis 2020		
		jünger geworden	älter geworden	stagniert
im Jahr 2011	unter dem städtischen Durchschnittsalter	Typ A	Typ B	Typ C
	über dem städtischen Durchschnittsalter	Typ D	Typ E	Typ F

Burg-Grambke zeigt als einziger Ortsteil im Zeitraum 2011 bis 2020 eine stagnierende Entwicklung (Typ F). Jüngere Ortsteile mit einer stagnierenden Entwicklung (Typ C) gab es nicht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Innenstadt und die innenstadtnahen Bereiche schon 2011 jünger als der städtische Durchschnitt waren und bis 2020 noch jünger geworden sind (Typ A). Gleiches gilt für große Teil des Bremer Westens. Im Bremer Norden und Osten 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 2011 älter gewesen sind und bis 2020 weiter gealtert sind (Typ E). Diese Ortsteile befinden sich überwiegend im Bremer Osten (Abb. 2-16).

Entwicklung des Durchschnittsalters
2011 bis 2020

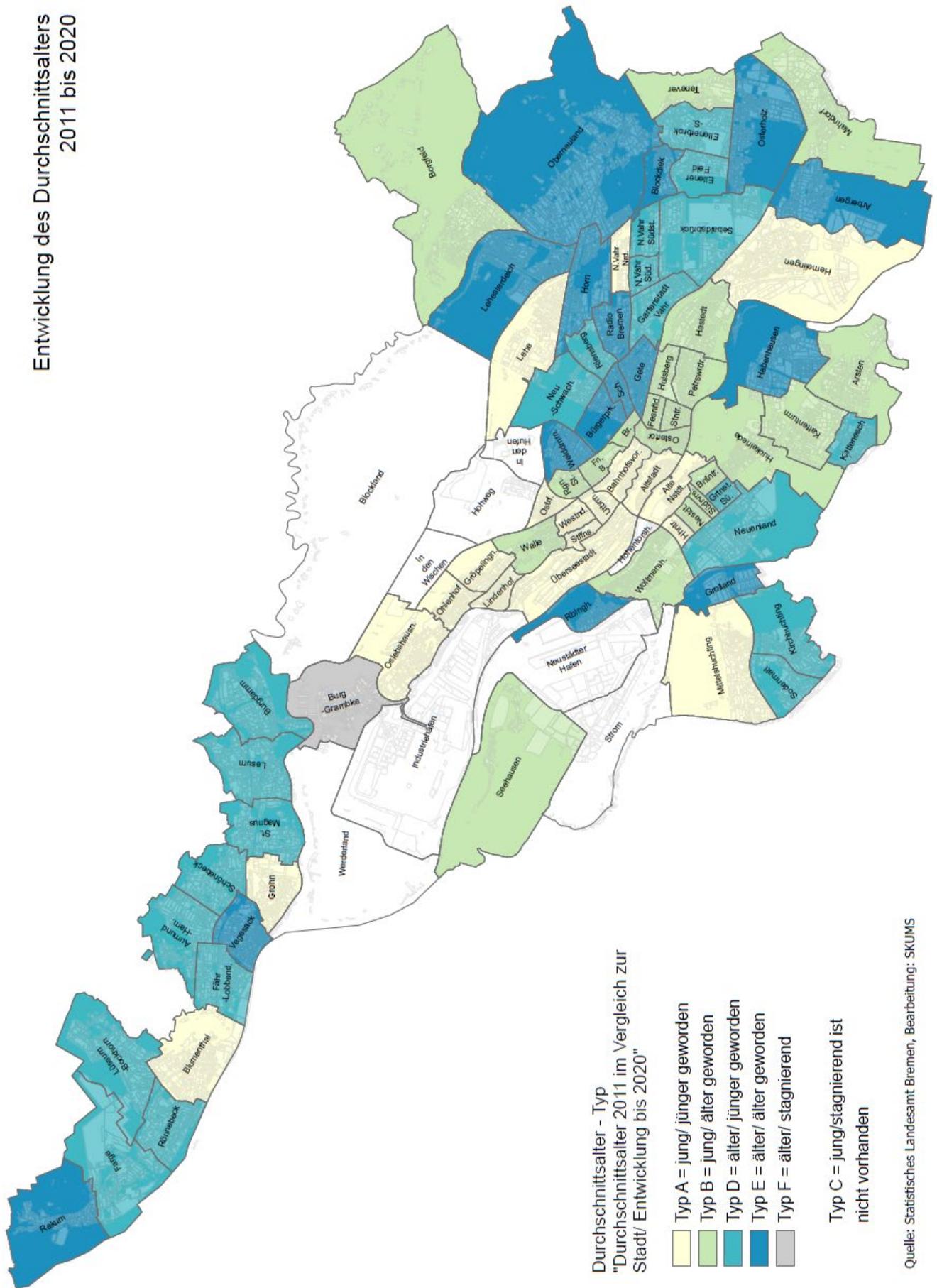


Abb. 2-16: Entwicklung des Durchschnittsalters

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 2019 veröffentlichte 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung vor. Sie prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung für Deutschland und die Bundesländer bis zum Jahr 2060.

Die derzeit vorliegende Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Bremen wurde durch das Statistische Landesamt Bremen im Dezember 2019 veröffentlicht. Es wurden Varianten berechnet, so dass ein Korridor möglicher Entwicklung abgebildet wird (Abb. 2-17). In der oberen Variante steigt die Bevölkerungszahl von 2019 bis 2038 um ca. 26.000 auf knapp 597.700 Einwohner an. In der unteren Variante hingegen nimmt die Bevölkerung um ca. 8.500 auf etwa 563.200 Personen ab. Die mittlere Variante geht von einem moderaten Wachstum aus (ca. 9.500 Personen mehr als 2019). Aufgrund der im Vorfeld des Zensus durchgeführten Registerbereinigung und den geringeren Zuzügen durch die Corona-Pandemie ist die Bevölkerung 2020 tatsächlich nicht wie angenommen weiter gewachsen.

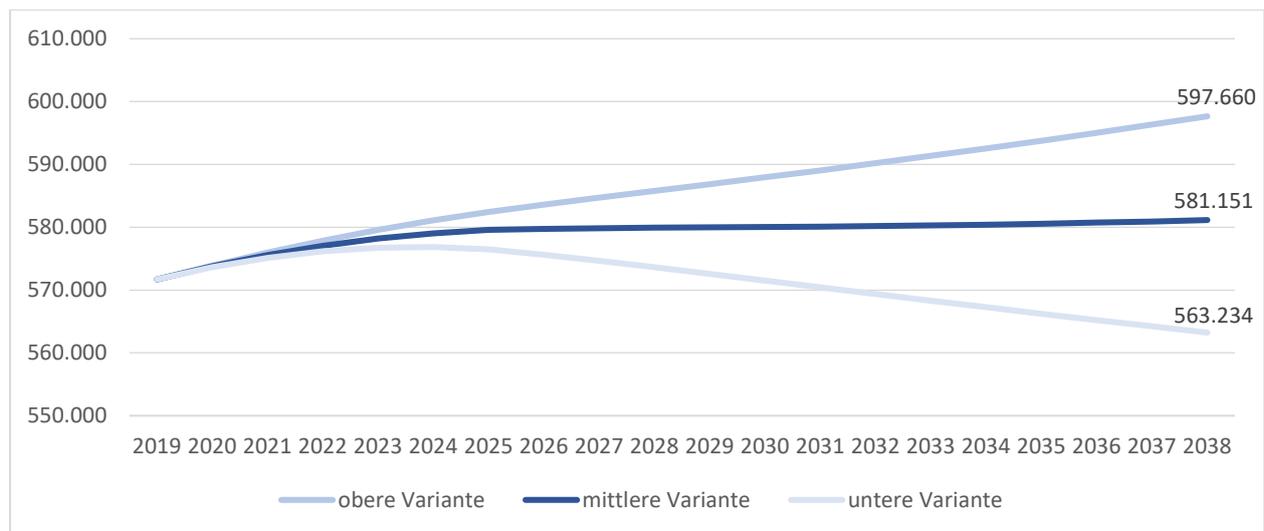


Abb. 2-17: Bevölkerungsvorausberechnung (Stand Dezember 2019)

2.2 Private Haushalte

2.2.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung

Zur Bevölkerung in Haushalten zählen alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Ausgenommen sind die Bewohner an Sonderanschriften (z. B. Altenheime, Studentenwohnheime), da sie keinen eigenen Haushalt führen. Im Rahmen der Haushaltsgenerierung wird dieser Personenkreis von der Auswertung ausgeschlossen⁶.

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Bremen ist minimal von 308.100 Haushalten im Jahr 2016 auf 307.820 Haushalte im Jahr 2020 gesunken (-280 Haushalte, -0,1 %).

Die großstadttypische Haushaltsstruktur der Stadt Bremen ist im Jahr 2020 nach wie vor durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten geprägt. Über die Hälfte der Haushalte (53,1 %) sind Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte liegt bei 26,5 %. Drei-Personen-Haushalte sind anteilig mit 10,2 %, Vier- und mehr-Personen-Haushalte mit 10,2 % vertreten.

Im Zeitraum 2016 bis 2020 haben die Ein-Personen-Haushalte um 2.101 Haushalte zugenommen (Abb. 2-18). Die Zahl der Zwei- sowie der Drei-Personen-Haushalte hat abgenommen (-2.043 Haushalte bzw. -1.451 Haushalte). Angestiegen ist die Zahl der Vier-Personen-Haushalte (+422 Haushalte) und der 5 und mehr-Personen-Haushalte (+691 Haushalte). Der Anstieg größerer Haushalte basiert sowohl auf dem Zuzug aus dem Ausland, als auch auf der gestiegenen Geburtenzahl.

Seit 2016 stagniert die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,82 Personen je Haushalt.

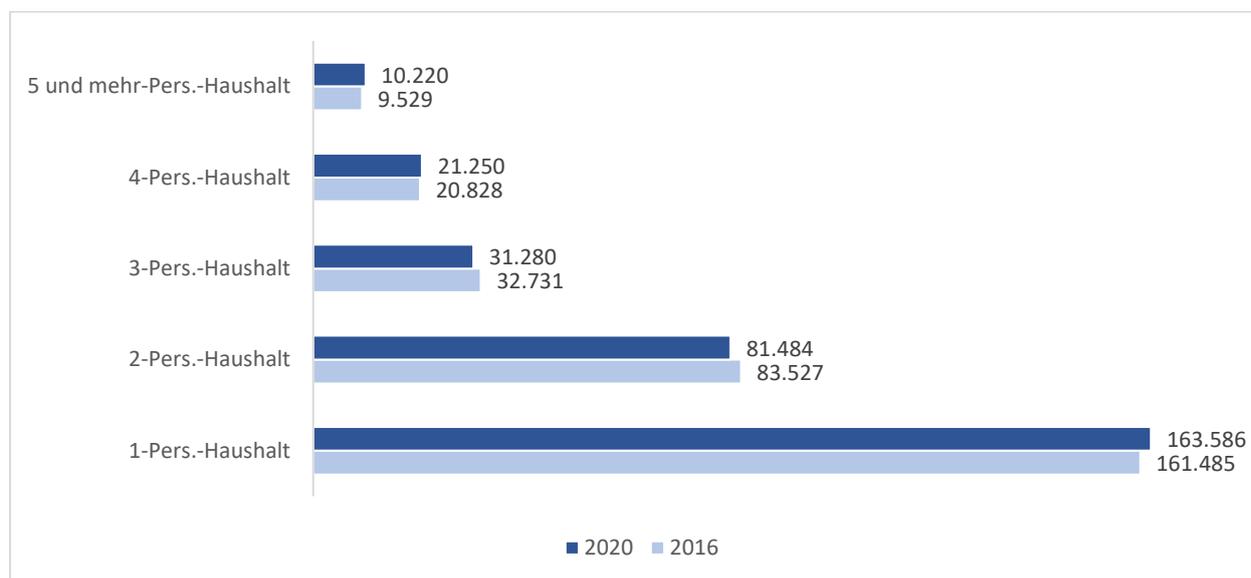


Abb. 2-18: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen

⁶ Verband deutscher Städtestatistiker, Indikatoren- und Merkmalskatalog zum demografischen Wandel – Arbeitshilfe für kommunalstatistische Monitoring- und Berichtssysteme zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, S.34, 2011

Im Jahr 2020 lebten 52.647 Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen. Seit 2016 hat deren Anzahl um 789 Haushalte zugenommen (Abb. 2-19). Diese Entwicklung ist bedingt durch die Zunahme von Haushalten, in denen zwei Kinder (+722 Haushalte) bzw. drei und mehr Kinder leben (+945 Haushalte).

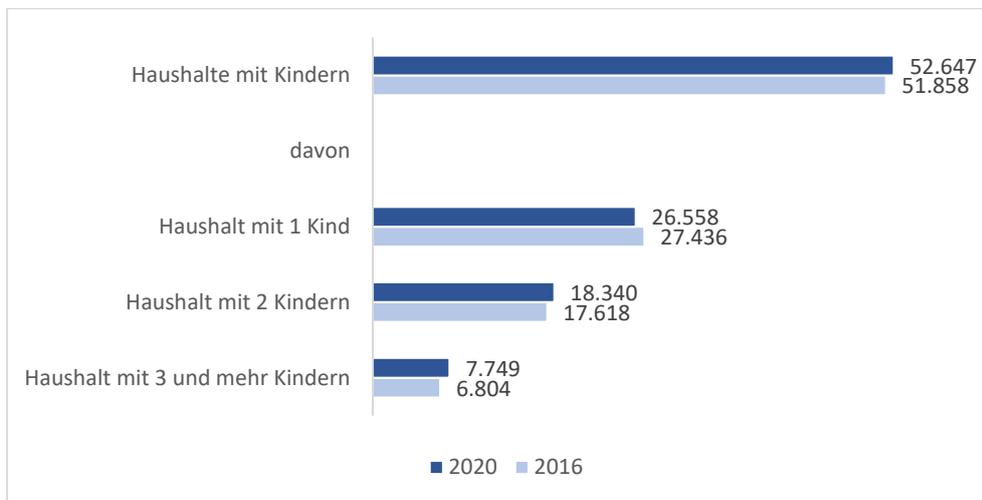


Abb. 2-19: Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen

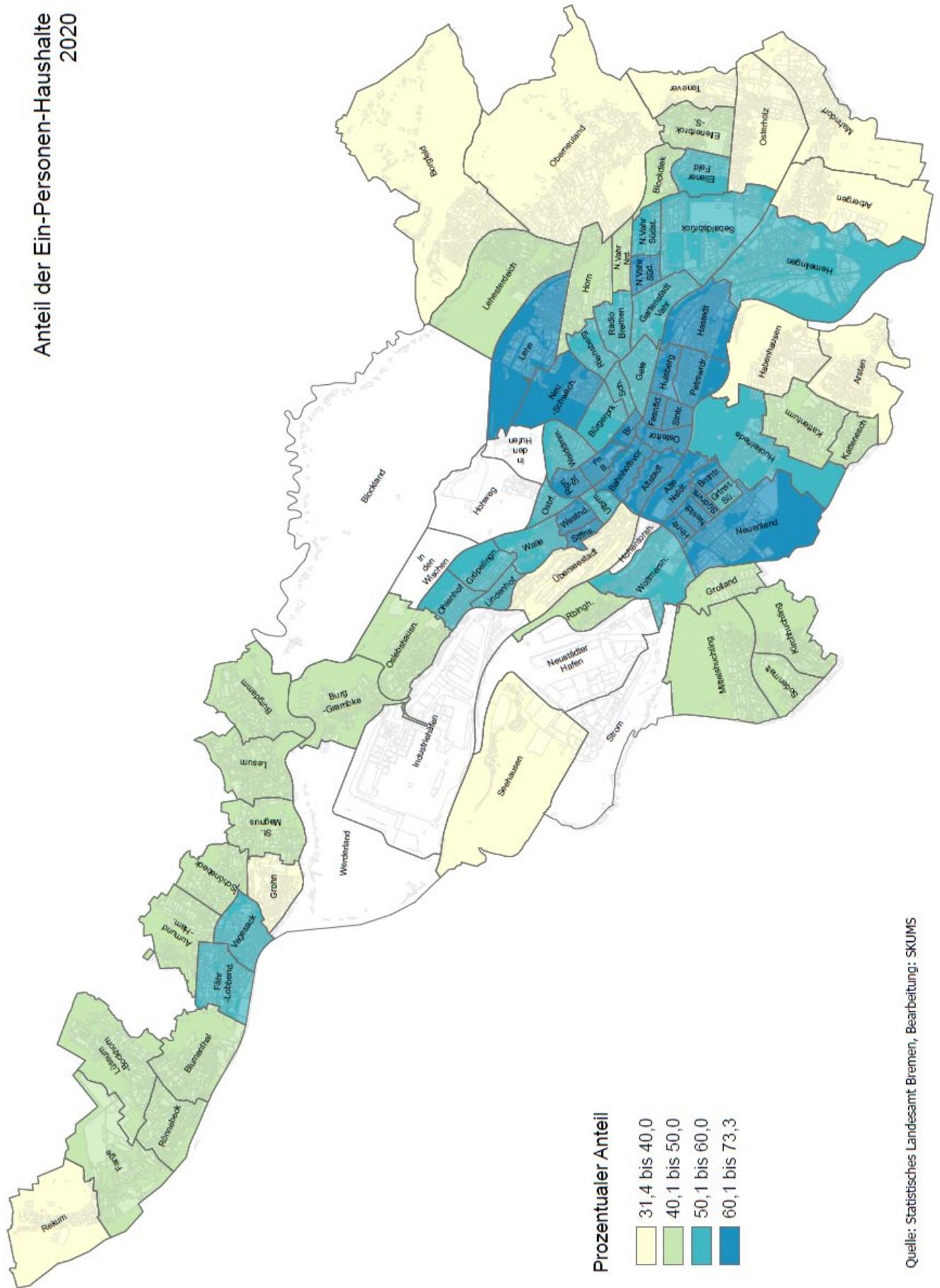
2.2.2 Kleinräumige Verteilung der Bevölkerung in Haushalten

Beispielhaft werden im Folgenden für das Jahr 2020 die Anteile von Ein-Personen-Haushalten sowie von Fünf- und mehr-Personen-Haushalten an allen Privathaushalten in den Ortsteilen aufgezeigt. Ziel ist die Darstellung von Konzentrationen dieser Haushaltsgrößen in bestimmten Stadtgebieten.

Höhere Anteile von Ein-Personen-Haushalten finden sich räumlich konzentriert im innerstädtischen Bereich (Abb. 2-20). Die höchsten Anteile weisen die Ortsteile Altstadt (73,3 %), Hohentor (73,1 %) sowie die Alte Neustadt und die Bahnhofsvorstadt (jeweils 72,0 %) auf. Zum Stadtrand hin nehmen die Anteile ab. Die niedrigsten Anteile finden sich in Borgfeld (31,4 %) und Reum (31,6 %).

Höhere Anteile von Fünf- und mehr-Personen-Haushalten sind über die Stadt verteilt zu finden, insbesondere am Stadtrand. Den höchsten Anteil weist Tenever mit 10,2 % auf, gefolgt von Grohn mit 8,2 % und Blumenthal mit 7,2 % (Abb. 2-21). Die niedrigsten Anteile weisen die Altstadt (0,7 %) sowie Fesenfeld und Barkhof auf (jeweils 0,9 %).

Anteil der Ein-Personen-Haushalte
2020



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SKUMS

Abb. 2-20: Anteil der Ein-Personen-Haushalte

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 Haushaltsgößen eine wichtige Rolle. Aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgößen 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 2019 eine Haushaltsprognose des Statistischen Landesamtes Bremen vor. Sie wurde im Rahmen der Erarbeitung des „STEP Wohnen 2030 – gesamtstädtische Handlungskonzeption“ erstellt.

In Anlehnung an die Bevölkerungsvorausberechnung, wurde die Haushaltsprognose in drei Varianten gerechnet, die einen möglichen Entwicklungskorridor bis zum Jahr 2037 abbilden (Abb. 2-22). In der unteren Variante ergibt sich demnach eine Zunahme bis 2037 von ca. 4.200 Haushalten, in der mittleren Variante eine Zunahme um ca. 11.700 Haushalten und in der oberen Variante um ca. 19.100 Haushalte. Die Spannweite zwischen unterer und oberer Variante beträgt im Jahr 2037 etwa 15.000 Haushalte.

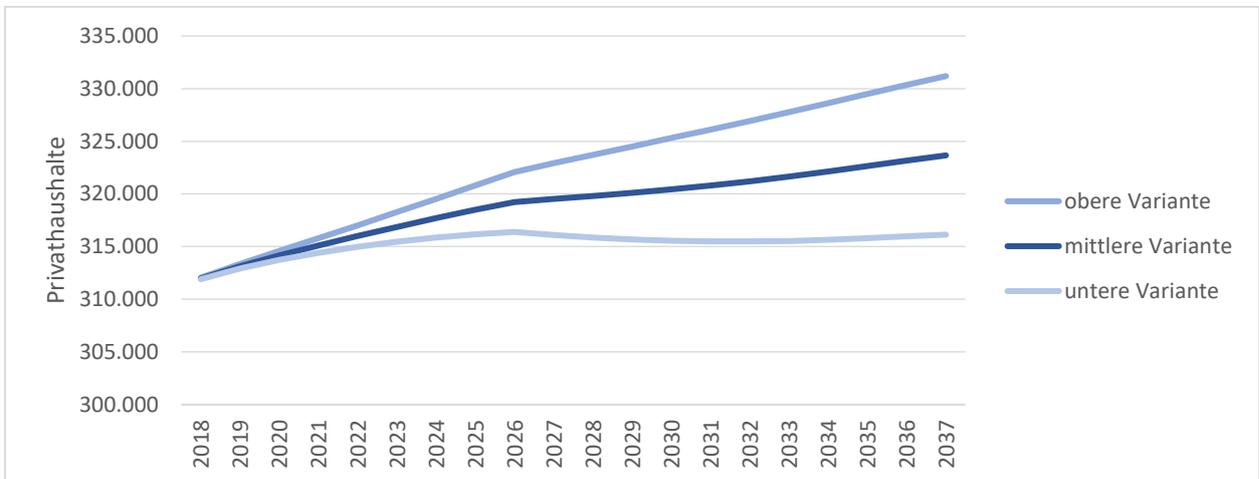


Abb. 2-22: Haushaltsprognose bis 2037

In allen Varianten nehmen die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zu. In der unteren Variante nehmen die Drei- sowie die Vier und mehr-Personen-Haushalte ab (Abb. 2-23).

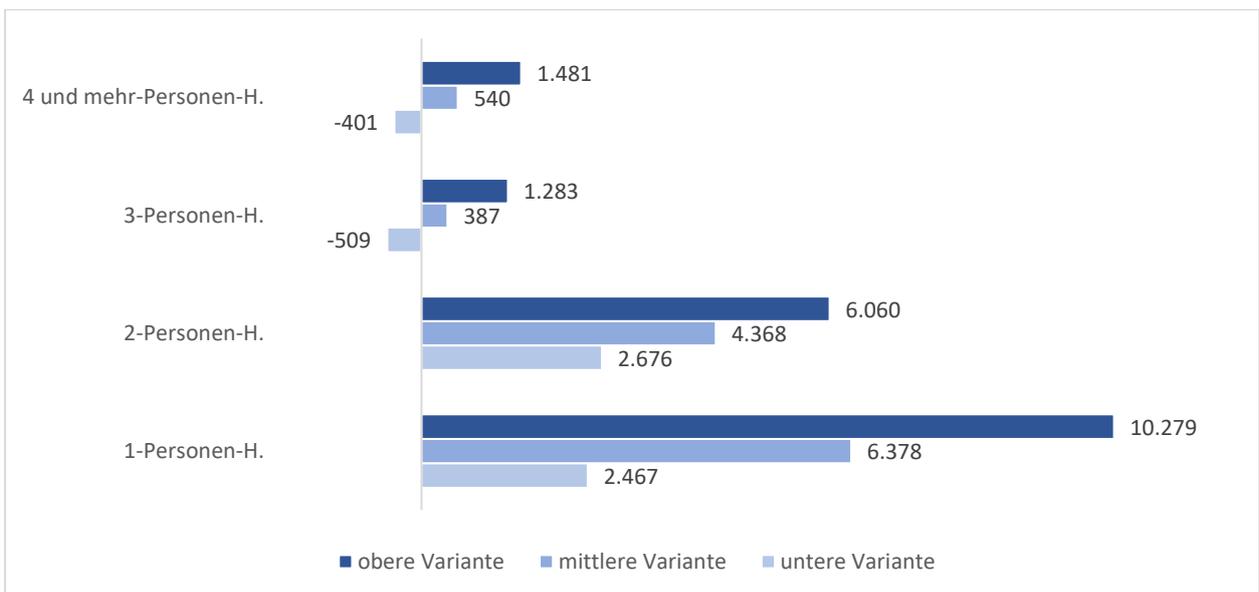


Abb. 2-23: Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2037

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Der *Wohngebäudebestand* in der Stadt Bremen beläuft sich Ende 2020 auf 119.394 Gebäude (Abb. 3-1)⁷. Seit 2010 ist der Bestand stetig gewachsen, insgesamt um 4.366 Gebäude (+3,8 %).

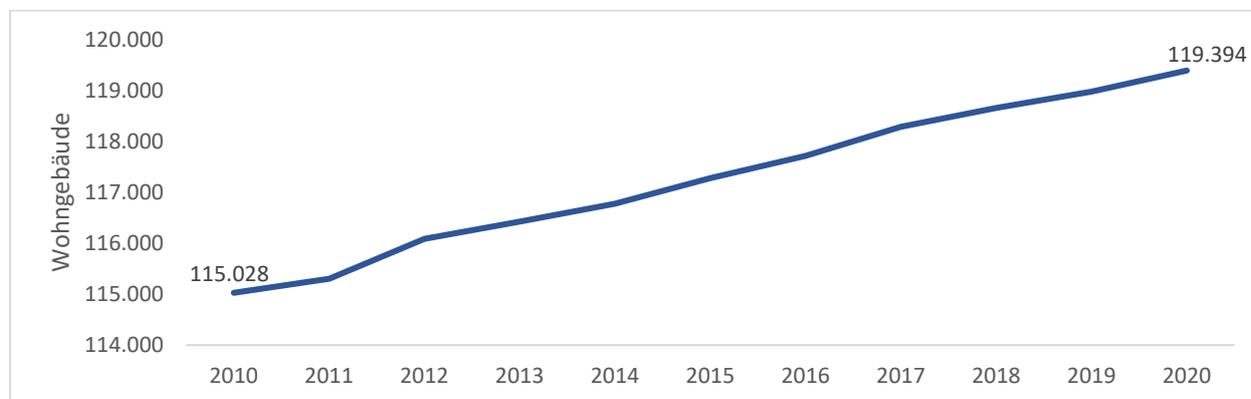


Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2020

Die Stadt Bremen zeigt im Vergleich mit anderen Großstädten deutliche Unterschiede im Wohngebäudebestand (Abb. 3-2). Etwa zwei Drittel der Wohngebäude in Bremen sind Wohngebäude mit einer Wohnung, also Einfamilienhäuser. Zusammen mit den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen bilden sie fast 80 % des Bremer Wohngebäudebestandes ab.

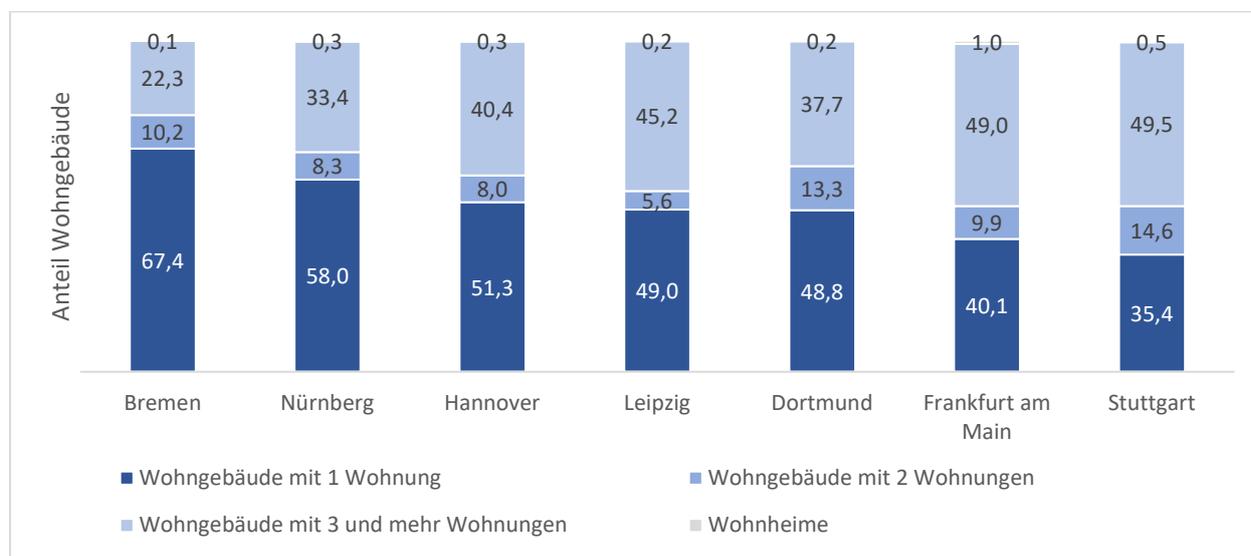


Abb. 3-2: Anteil an den Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen (2019)

Für die Betrachtung des *gesamten Wohnungsbestandes* werden sowohl Wohnungen in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden⁸ heran gezogen. Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbestand in der Stadt Bremen Ende 2020 auf 299.320 Wohnungen. In den letzten zehn Jahren hat der Wohnungsbestand um 14.305 Wohnungen zugenommen (+5,0 %) (Abb. 3-3).

⁷ Aufgrund von Änderungen in der Statistik ist keine längere Zeitreihe darstellbar.

⁸ 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)

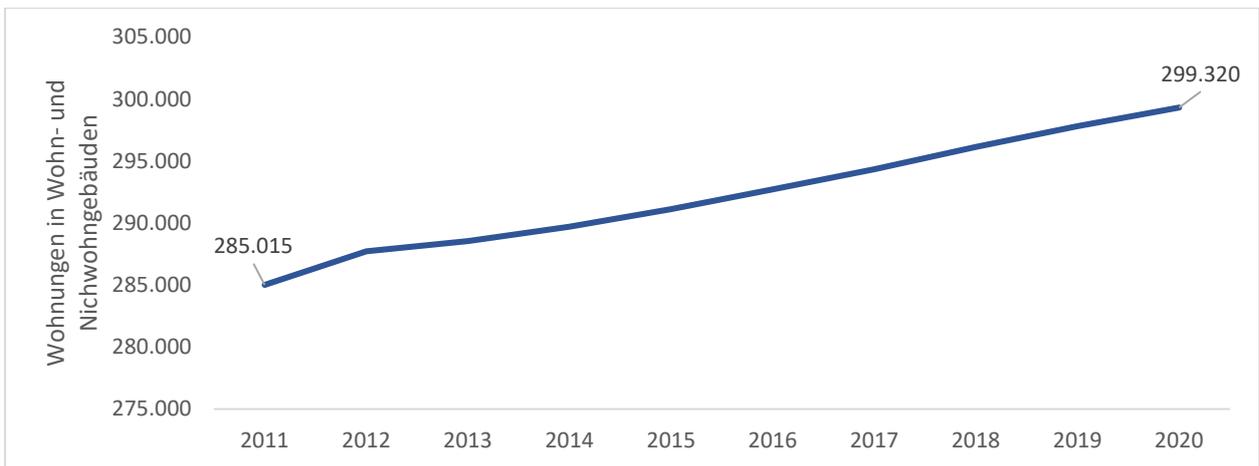


Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2011 bis 2020

Der Bestand hat bei allen Wohnungsgrößen seit 2011 zugenommen. Drei-Raum-Wohnungen weisen den höchsten absoluten Zuwachs auf (+3.130 Wohnungen). Im Verhältnis zu den 2011 vorhandenen Wohnungen hat sich insbesondere der Bestand an 1-Raum-Wohnungen erhöht (+24,1 %) (Abb. 3-4).

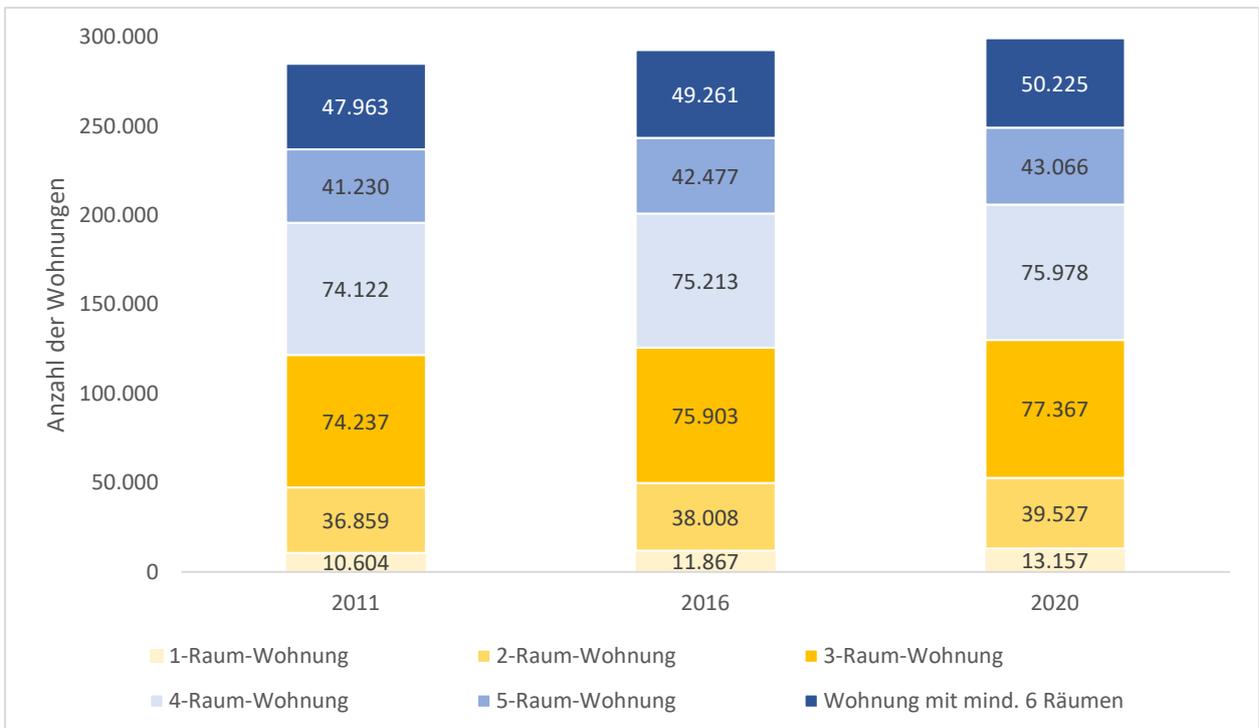


Abb. 3-4: Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes

In den meisten Vergleichsstädten ist der Anteil von 1-Raum-Wohnungen höher als in Bremen. Dagegen ist der Anteil an Wohnungen mit mindestens fünf Räumen in Bremen deutlich höher (zusammen 31,2 % des Wohnungsbestandes) (Abb. 3-5). Diese Werte sind auf den hohen Bestand an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung und hoher Raumanzahl, also Einfamilienhäuser, zurückzuführen.



Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen (2019)

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 2020 demnach wie folgt auf: 17,6 % kleine Wohnungen, 51,2 % mittlere Wohnungen und 31,2 % größere Wohnungen.

Die niedrigsten Anteile kleiner Wohnungen weisen die Ortsteile Strom (1,6 %), Rekum (1,8 %) und Seehausen (1,9 %) auf. Die höchsten Anteile finden sich in Lehe (47,8 %, bedingt durch studentisches Wohnen), in der Altstadt (40,1 %) und in der Bahnhofsvorstadt (37,1 %). Auch die Überseestadt weist mit 34,7 % einen verhältnismäßig hohen Anteil auf (Abb. 3-6).

Bei den mittelgroßen Wohnungen reichen die Anteile von 23,9 % in Borgfeld bis zu 71,5 % in Gröpelingen (Abb. 3-7).

Große Wohnungen sind anteilig in der Überseestadt mit 5,9 % am wenigsten vorhanden. Borgfeld weist mit 73,1 % den höchsten Anteil auf (Abb. 3-8).

3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte

3.3.1 Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:in in der Stadt Bremen ist die zweithöchste im Vergleich mit anderen Großstädten. Im Vergleich zu 2015 hat die durchschnittliche Wohnfläche in fast allen Vergleichsstädten zugenommen, so auch in Bremen (Abb. 3-9).⁹

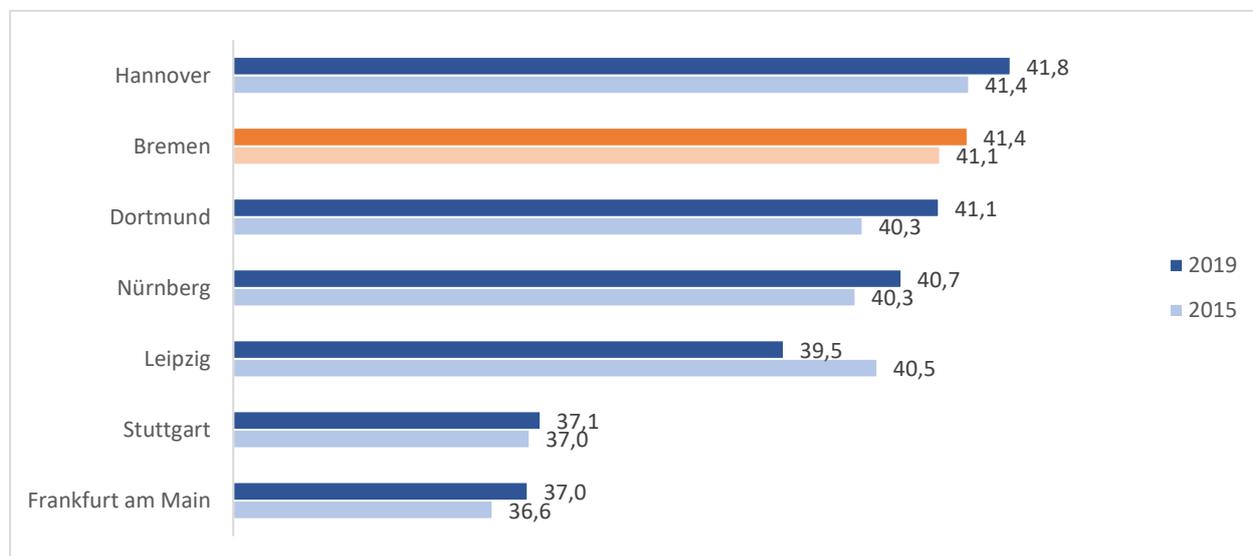


Abb. 3-9: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in in m² (in Wohngebäuden, 2019)

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 durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevantem Einwohner bis 2014 zugenommen. In den Jahren 2015 und 2016 ging sie zurück (Abb. 3-10). Seit 2017 nimmt sie stetig zu, da das Wachstum der Wohnfläche seit 2010 höher ausfällt (+6,0 %) als das Wachstum der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung (+2,6 %).

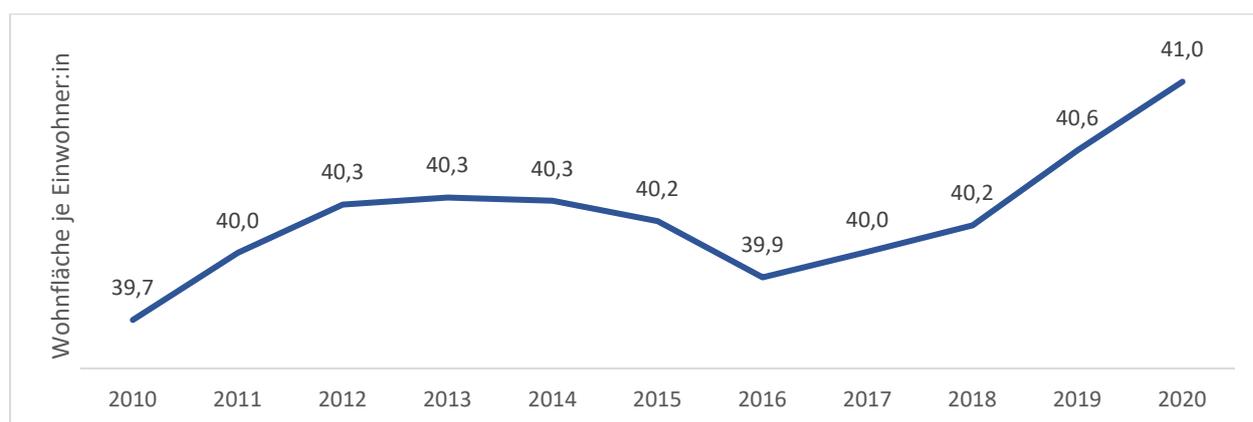
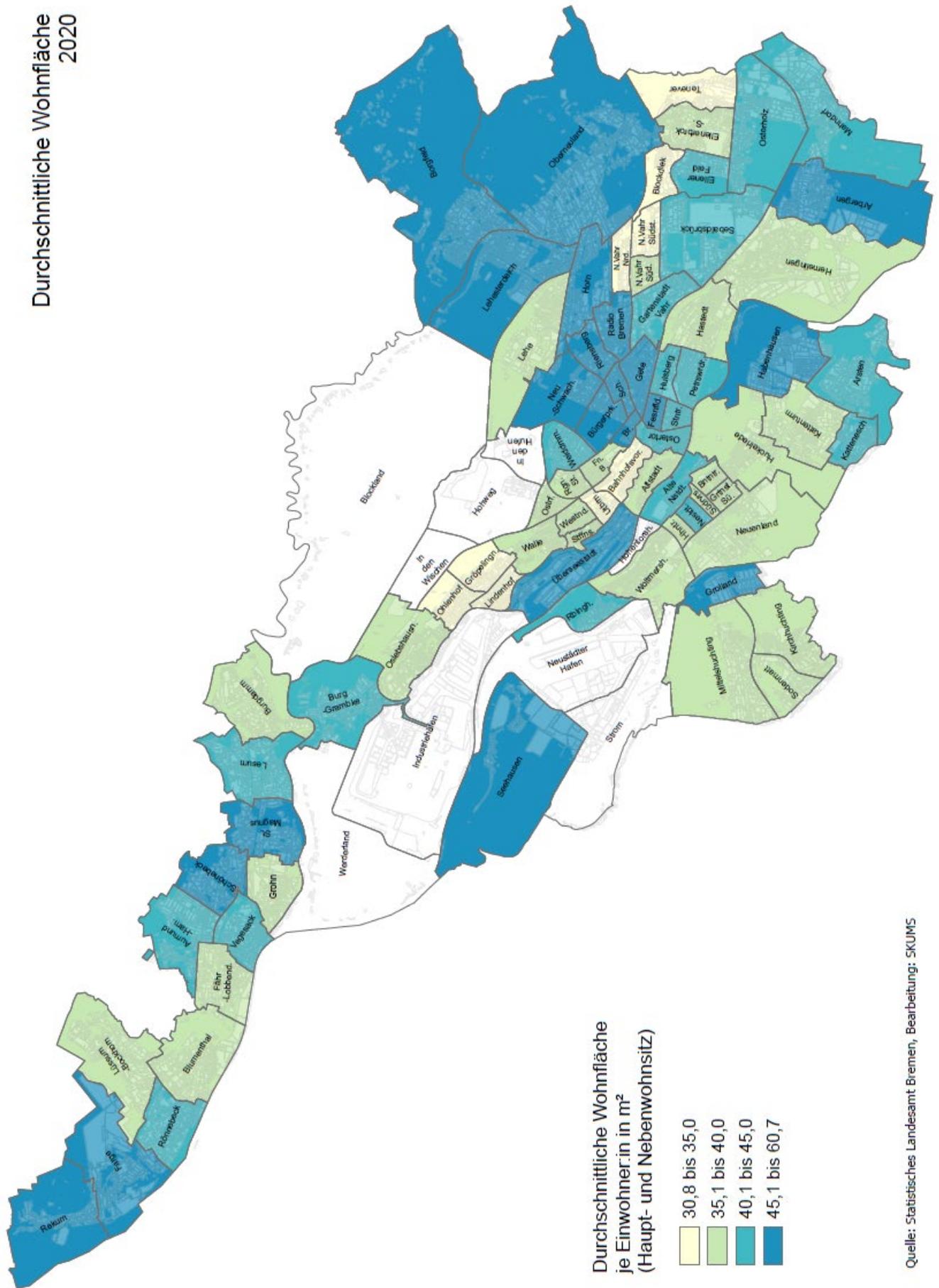


Abb. 3-10: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m²

Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von 41,0 m² dadurch erklärbar, dass in Bremen die Wohnflächeninanspruchnahme sehr heterogen ist. Der höchste Wert liegt bei 60,6 m² in Oberneuland, der niedrigste Wert bei 30,8 m² in Gröpelingen (Abb. 3-11).

⁹ 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
2020



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SKUMS

Abb. 3-11: Durchschnittliche Wohnfläche 2020

3.3.2 Belegungsdichte

Bei vergleichender Betrachtung der durchschnittlichen Belegungsdichte, d. h. der Anzahl der Personen je Wohnung (Wohn- und Nichtwohngebäude), liegt die Stadt Bremen mit 1,91 Personen je Wohnung an dritter Stelle der untersuchten Großstädte. Mit Ausnahme von Leipzig nimmt die Belegungsdichte in den anderen Großstädten ab bzw. bleibt konstant (Abb. 3-12).

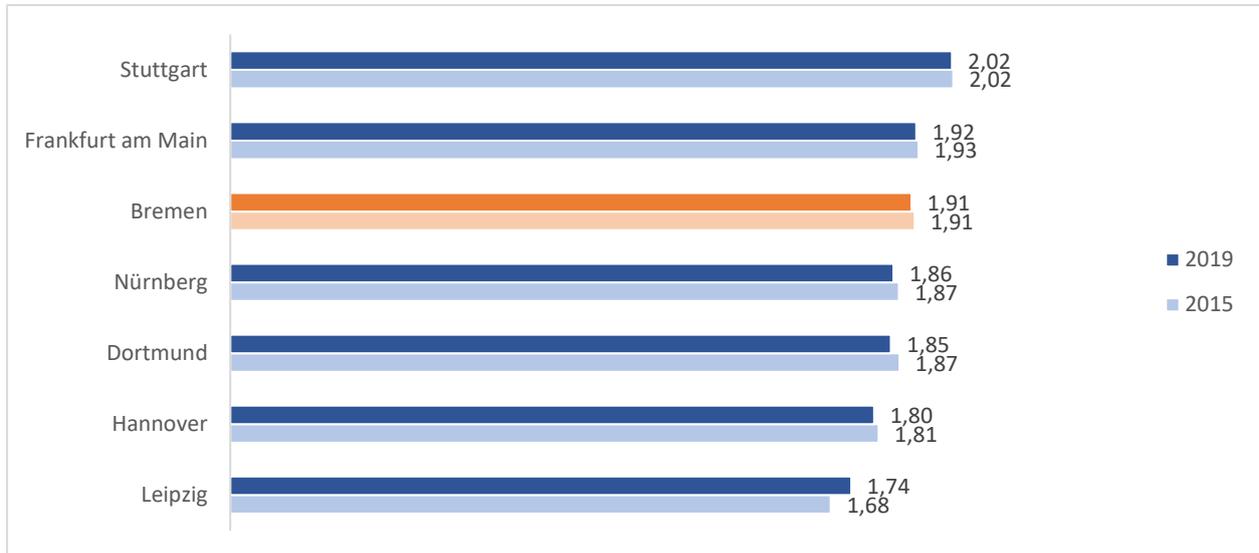


Abb. 3-12: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz)

Nachdem die durchschnittliche Belegungsdichte - bezogen auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung je Wohnung - zwischen 2014 und 2016 angestiegen ist, nimmt sie seitdem kontinuierlich ab und liegt seit 2019 unter den Werten von vor 2014 (Abb. 3-13).

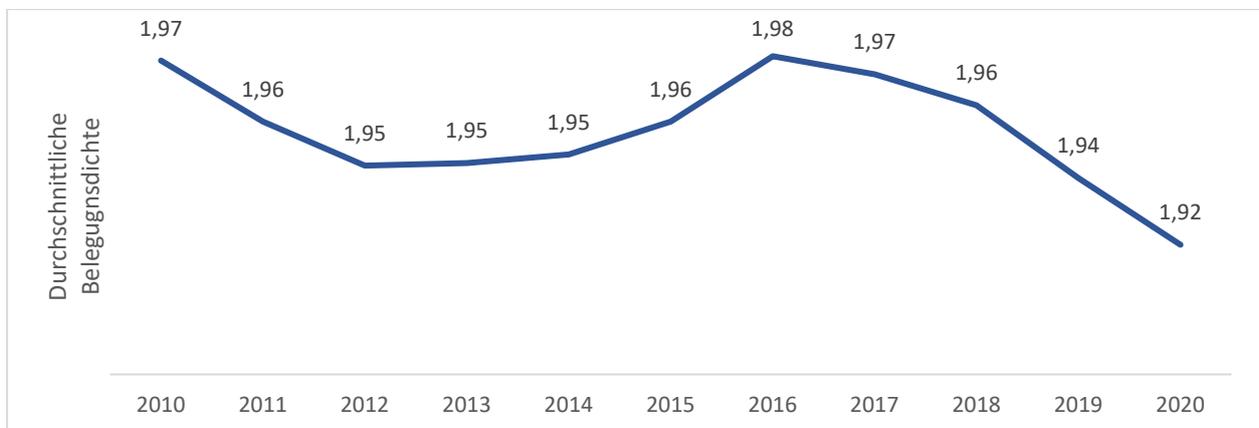


Abb. 3-13: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)

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.

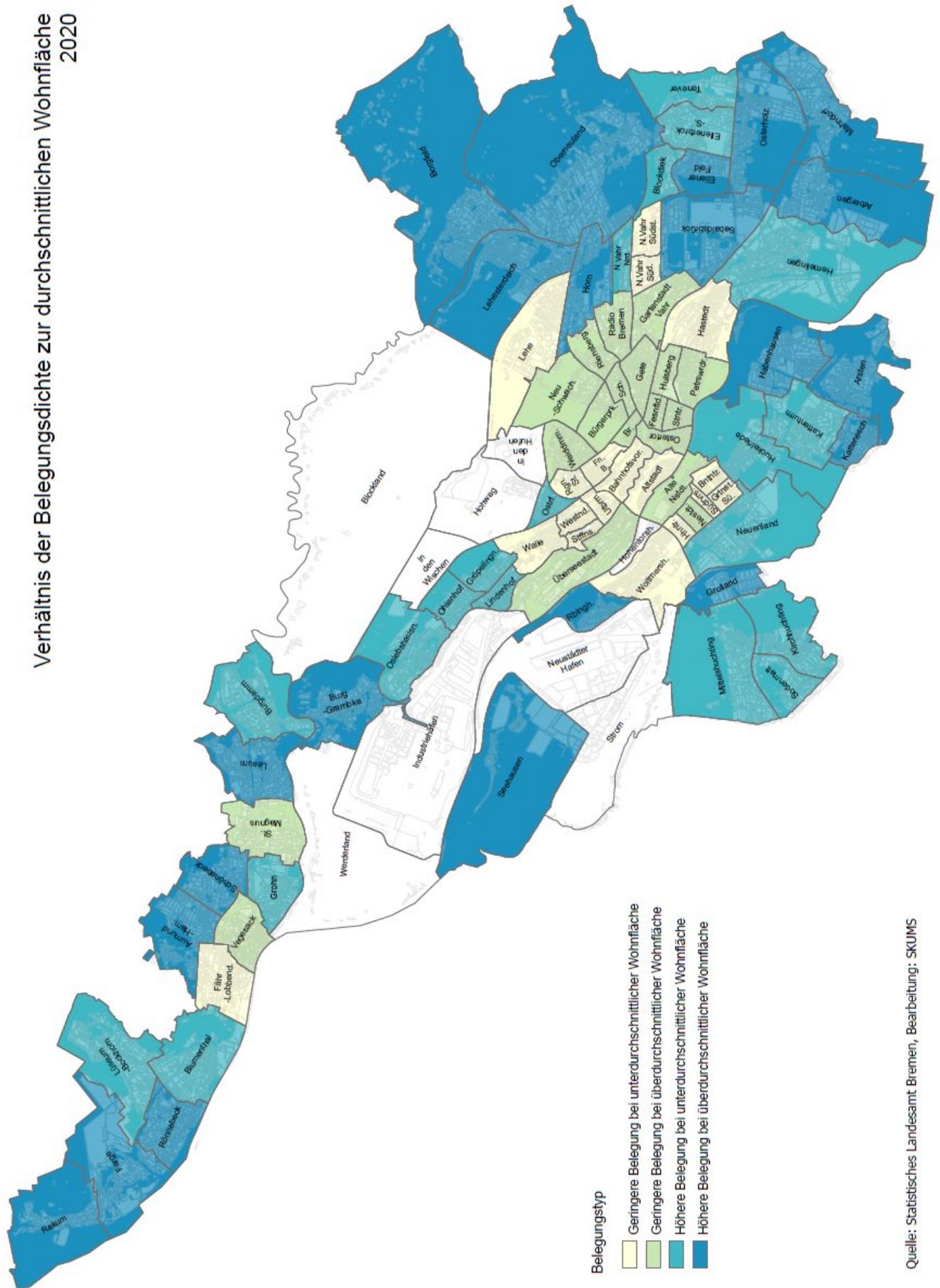
Die Ortsteile Tenever mit 2,48 Personen und Borgfeld mit 2,41 Personen weisen im Jahr 2020 die höchsten Belegungsdichten auf. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in ist jedoch sehr unterschiedlich: in Tenever liegt sie bei 31,0 m² und in Borgfeld bei 52,7 m².

Die niedrigsten Belegungsdichten weisen die Altstadt (1,44 Personen/ 35,8 m² Wohnfläche), Findorff-Bürgerweide (1,52 Personen/ 39,3 m² Wohnfläche) und die Alte Neustadt (1,54 Personen/ 41,1 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,
- Geringere Belegungsdichte bei überdurchschnittlicher Wohnfläche,
- Höhere Belegungsdichte bei unterdurchschnittlicher Wohnfläche,
- Höhere Belegungsdichte bei überdurchschnittlicher Wohnfläche.

Verhältnis der Belegungsdichte zur durchschnittlichen Wohnfläche
2020



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SKUMS

Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2020

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. 3 % als normal und ist als Fluktuationsreserve erforderlich.

Der gesamtstädtische Wohnungsleerstand in der Stadtgemeinde Bremen wurde zuletzt im Zuge des Zensus 2011 erfasst. Am Stichtag des Zensus (9. Mai 2011) lag die Leerstandsquote bei 3,0 %. Das entsprach insgesamt 8.177 Wohnungen. Die nächste Vollerhebung des Leerstandes wird in Bremen mit dem kommenden Zensus 2022 stattfinden.

Um zumindest für das Wohnangebot der großen Wohnungsunternehmen aktuellere Daten zu bekommen, wurde im Frühjahr 2021 von der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in Kooperation mit dem Statistischen Landesamt Bremen eine Datenabfrage bei den großen Wohnungsunternehmen durchgeführt. Die teilnehmenden Wohnungsunternehmen weisen zum Zeitpunkt der Erfassung einen Bestand von insgesamt ca. 51.700 Mietwohnungen auf, dies entspricht etwa 30 % aller Mietwohnungen in Bremen. Bei der Abfrage ging es neben den quantitativen Angaben auch um die Gründe des Leerstandes. Rückschlüsse auf den privaten Mietwohnungsmarkt können daraus nur bedingt abgeleitet werden.

Zum Zeitpunkt der Abfrage standen ca. 1.100 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,1 %. Darin enthalten ist die Fluktuationsrate (kurzzeitiger Leerstand), die das Umzugsgeschehen in den Wohnungsbeständen abbildet.

Als Hauptgrund für Leerstand wurde die Wiedervermietung der Wohnung aufgrund Mieterwechsel angegeben. Dabei war für 36 % der Wohnungen bereits ein Nachmieter gefunden, 23 % wurden aktuell angeboten (zusammen 59 % der Wohnungen). Bauliche Aktivitäten durch Modernisierung und energetische Sanierung machen nach Angaben der Wohnungsunternehmen 30 % der Leerstände aus. Durch Verkauf/ Kauf, Neubau bzw. sonstige Gründe standen 11 % der Wohnungen leer (Abb. 3-15).

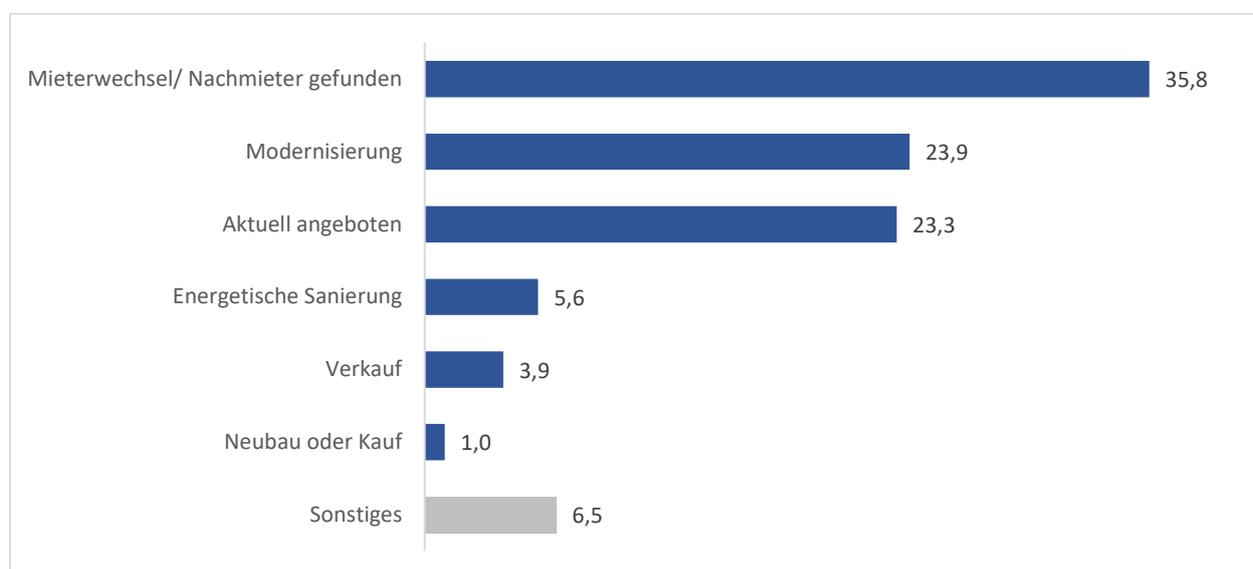


Abb. 3-15: Angabe von Leerstandsgründen

Bei der Betrachtung des Leerstandes nach Wohnungsgröße zeigt sich ein etwas höherer Leerstand (3,5 %) bei größeren Wohnungen ab 95 m² (Abb. 3-16).

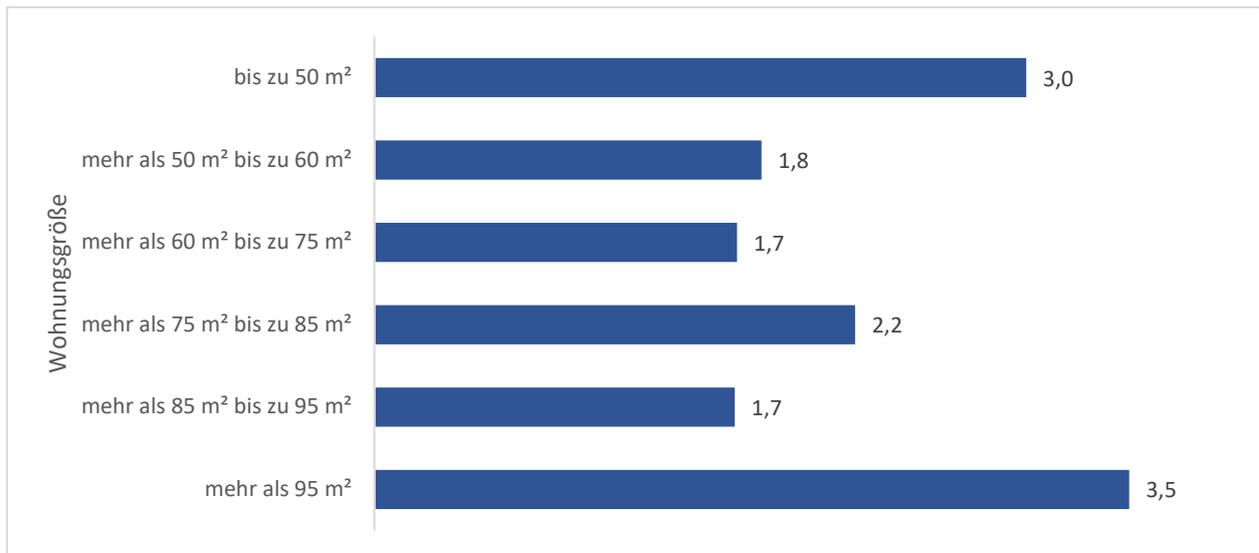


Abb. 3-16: Leerstand nach Wohnungsgröße

3.5 Wohnraumbedarfsprognose

Im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 – gesamtstädtische Handlungskonzeption wurde für die Stadt Bremen im Auftrag der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau im Jahr 2020 eine Wohnraumbedarfsprognose bis 2030 durch die empirica AG erstellt. Zugrunde liegen die Bevölkerungs- und die Haushaltevorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen. Berechnet wurden drei Varianten (Abb. 3-17).

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.

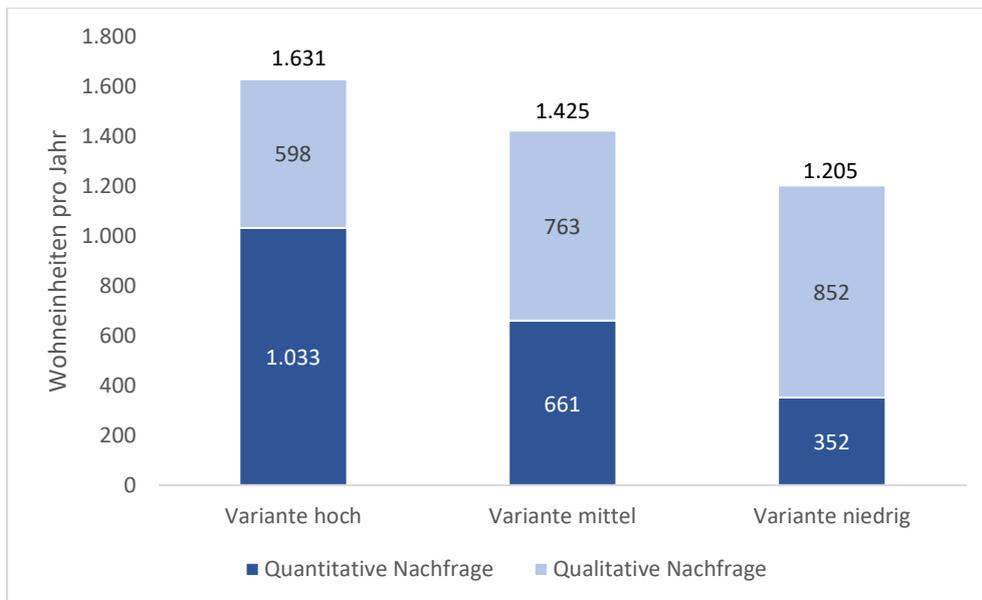


Abb. 3-17: Wohnraumbedarfsprognose 2030 in Wohneinheiten pro Jahr (empirica)

Dem Neubaubedarf wurden die Wohnbaupotenziale in Bremen gegenübergestellt. Das kurz- und mittelfristige Wohnbaupotenzial bis 2030 setzt sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

- Potenzialflächen in Bremen 2019 bis 2030
(Größere Entwicklungsflächen, die soweit planerisch vorbereitet sind, dass sie sich in der Umsetzung befinden oder mit großer Wahrscheinlichkeit bis 2030 umgesetzt werden können)¹⁰
- „Diffuse Bautätigkeit“
(Baupotenziale, die sich aus der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ergeben wie beispielsweise Baulücken, Umbauten, Ersatzbauten, Umnutzung von Gewerbebauten zu Wohnen, Dachgeschossausbauten, Wohnungsteilungen etc.).

Im Ergebnis ergibt sich für die Stadt Bremen ein Potenzial auf Flächen bis 2030 von ca. 11.500 Wohnungen sowie ein Potenzial durch diffuse Bautätigkeit von ca. 8.500 Wohnungen und damit gesamt von ca. 20.000 Wohnungen.

In der Gegenüberstellung der errechneten Neubaunachfrage (gesamt ca. 17.100 Wohnungen) und dem Wohnbaupotenzial (gesamt ca. 20.000 Wohnungen) ergibt sich ein verbleibendes Potenzial von ca. 2.900 Wohnungen bis 2030.

¹⁰ Die Potenzialflächen unterliegen einer ständigen Weiterbearbeitung, so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten im Zeitverlauf ändern kann.

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 jährlich erteilten Baugenehmigungen¹¹ hat seit 2010 deutlich zugenommen. Im Jahr 2017 wurde der höchste Wert mit 2.486 Baugenehmigungen erreicht. Im Jahr 2020 wurden 1.826 Wohnungen genehmigt (Abb. 4-1).

Die Baufertigstellungen sind in ihrer Entwicklung erst seit 2013 zu bewerten. Dem Jahr 2012 wurden die im Rahmen einer Nacherhebung ermittelten Baufertigstellungen zugeordnet. Es handelt sich daher nicht um ein reales Phänomen erhöhter Baufertigstellungen in 2012, sondern ist rein statistisch bedingt¹².

Seit 2013 ist eine steigende Zahl an Baufertigstellungen bis 2018 zu verzeichnen. Danach nehmen die Baufertigstellungen bis 2020 etwas ab. In 2020 wurden insgesamt 1.550 Wohnungen fertiggestellt.

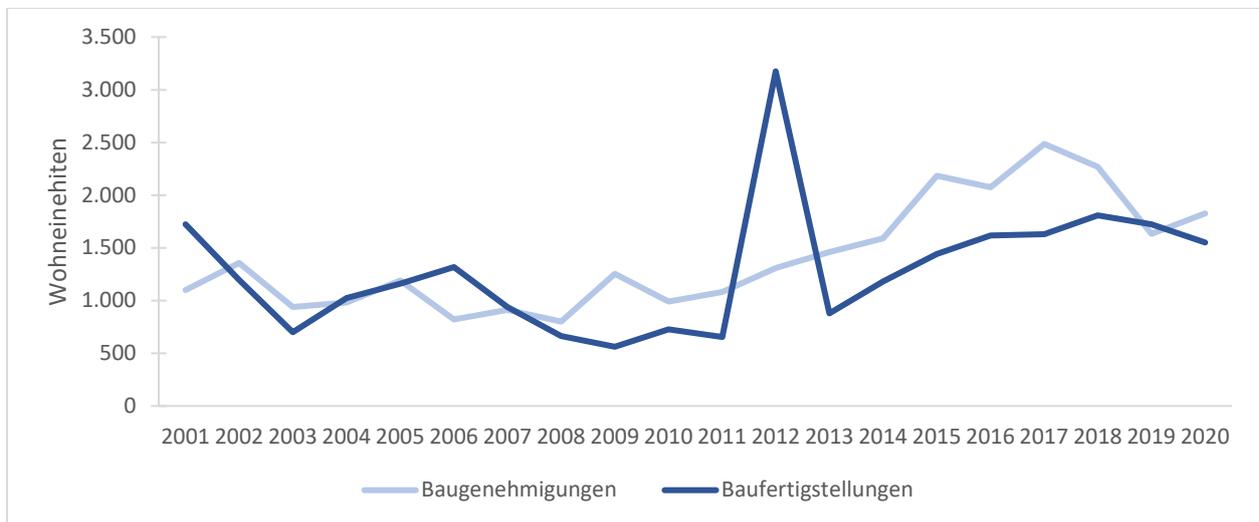


Abb. 4-1: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) 2010 bis 2020

¹¹ Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Darstellung von Zeitreihen werden hier die Zahlen des Statistischen Landesamtes verwendet. Eigene Erhebungen können in geringem Maße davon abweichen.

¹² Die Ursache hierfür ist, dass vor 2012 eine Vielzahl an fertiggestellten Wohnungen nicht fristgerecht gemeldet wurde und deshalb davon auszugehen ist, dass die Anzahl bereits fertiggestellter Wohnungen in Wirklichkeit höher war bzw. erst mit zeitlichem Verzug in der Statistik berücksichtigt wurde. Dieser Umstand wurde durch jährliche Meldungen seitens des Statistischen Landesamtes behoben.

4.1 Baugenehmigungen

Die Stadt Bremen liegt im Zeitraum 2015 bis 2019 mit der durchschnittlichen jährlichen Zahl der Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner beim Großstädtevergleich im Mittelfeld. Das betrifft sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden als auch die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Abb. 4-2).

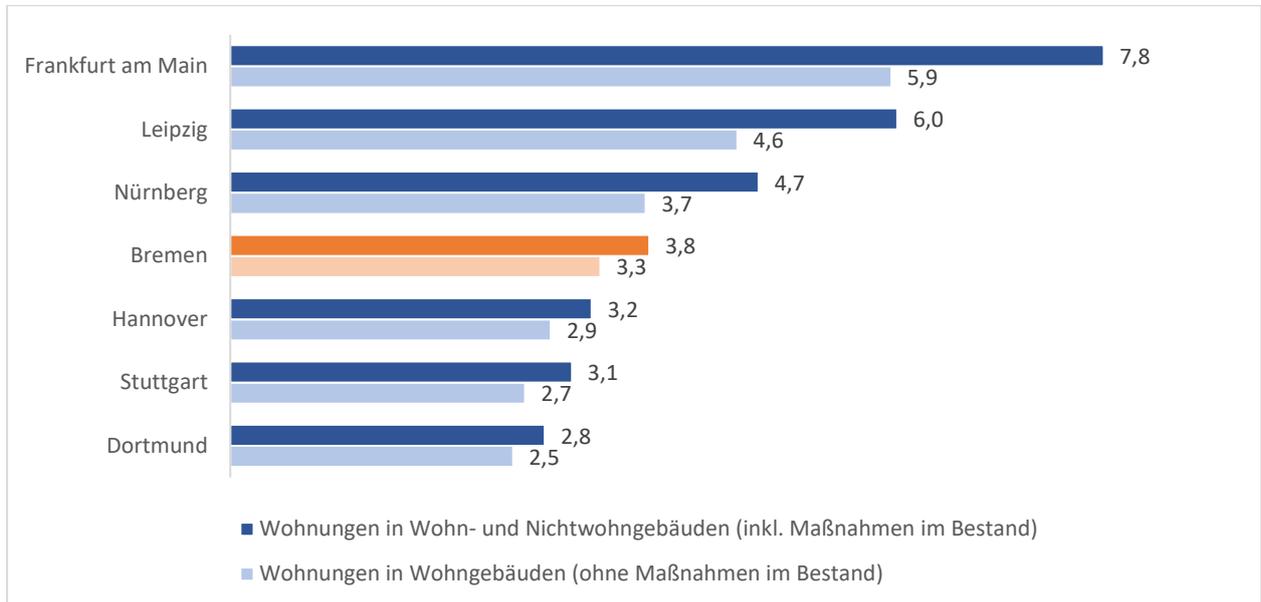


Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner:innen (2015 bis 2019)

Bei der Differenzierung der Baugenehmigungen 2015 bis 2019 in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße, ergibt sich für die Großstädte ein heterogenes Bild. In Bremen wurden anteilig viele kleine Wohnungen (1- und 2-Raum-Wohnungen) und überdurchschnittlich viele große Wohnungen (5 oder mehr Räume) genehmigt (Abb. 4-3).

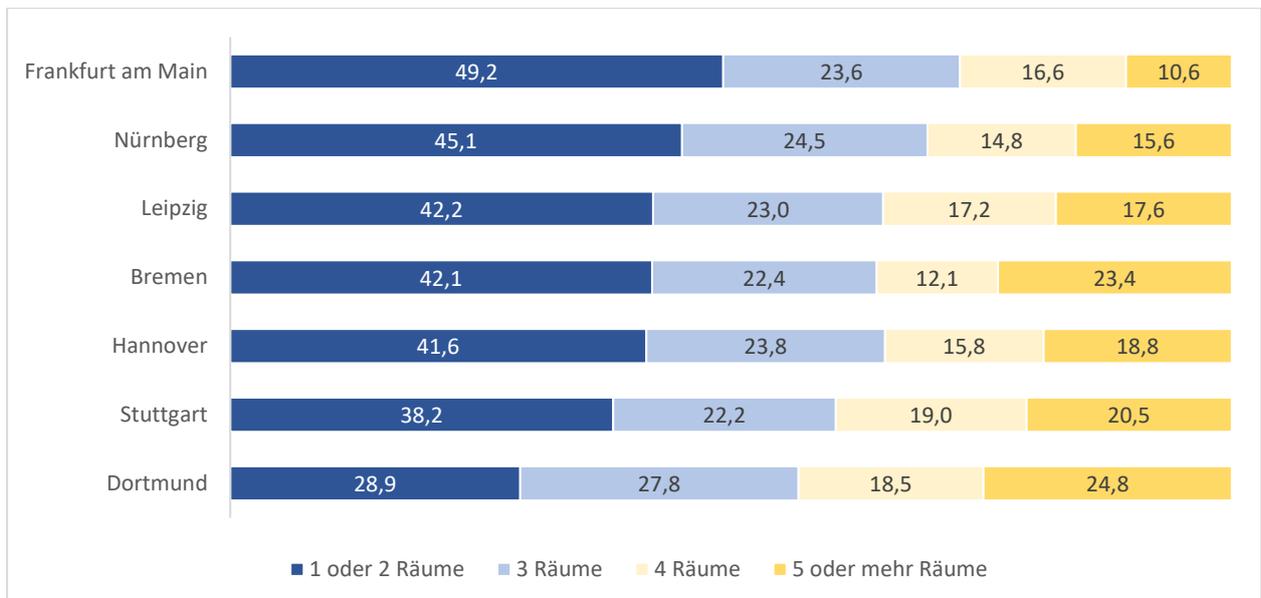


Abb. 4-3: Genehmigte Wohnungsgrößen (2015 bis 2019)

Bei der weiteren Betrachtung der Baugenehmigungen zeigt sich, dass das Verhältnis der Baugenehmigungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2001 bis 2009 ausgewogen war. Seit der Wohnungsbaukonzeption (2010) hat sich dieses Verhältnis sehr deutlich zu Gunsten der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verschoben. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen hat sich im jährlichen Durchschnitt im Zeitraum 2010 bis 2020 mehr als verdoppelt (Abb. 4-4).

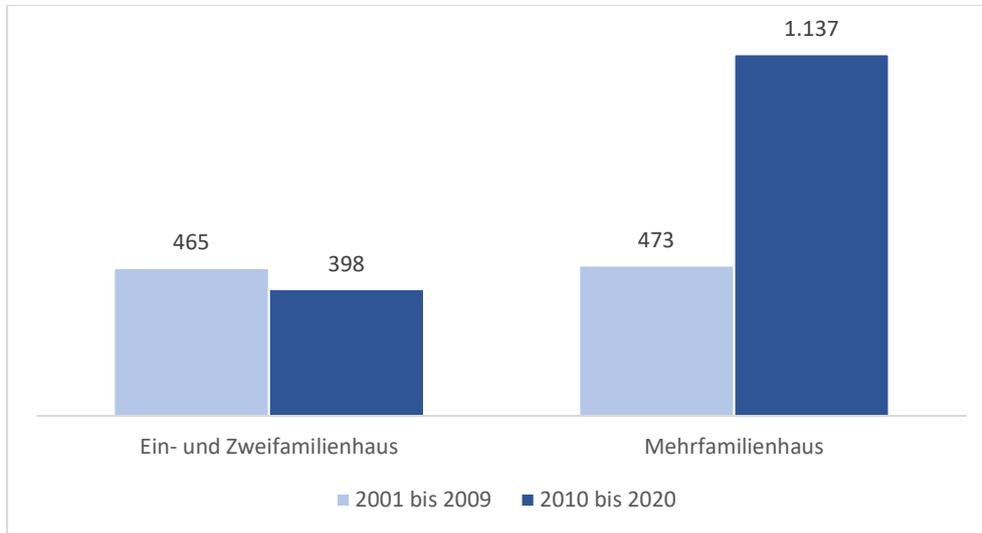


Abb. 4-4: Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (jährlicher Durchschnitt)

Bei der Größe der genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zeigt sich in den letzten fünf Jahren, dass die Genehmigungen von kleineren Wohnungen (1 oder 2-Raum-Wohnungen) nach wie vor bedeutend sind (Abb. 4-5).

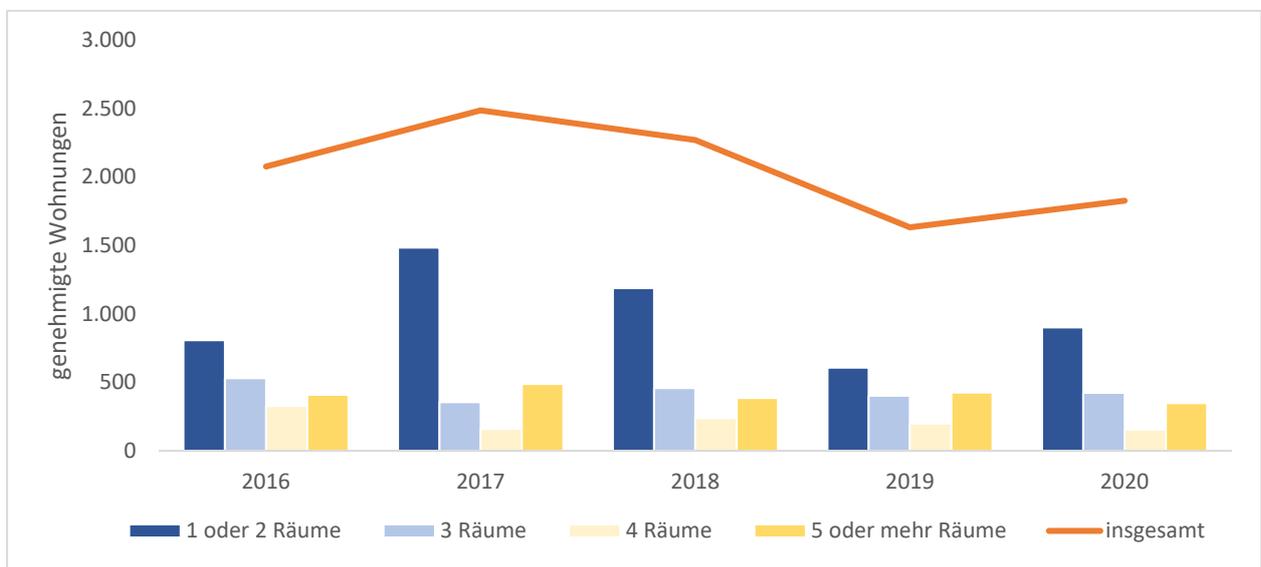


Abb. 4-5: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen nach Wohnungsgröße

4.2 Baufertigstellungen

Bei der Darstellung der Bautätigkeitsstatistik 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.¹³ Verlässlicher ist daher die Bautätigkeitsstatistik, die die Fertigstellungen im Wohnungsneubau erfasst¹⁴, wengleich hierbei nicht alle Bautätigkeitsvorgänge berücksichtigt werden.

Bei der Fertigstellungsrate (Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden pro Tsd. Einwohner:innen) liegt die Stadt Bremen im Zeitraum 2015 bis 2019 an dritter Stelle der zum Vergleich herangezogenen Großstädte (Abb. 4-6).

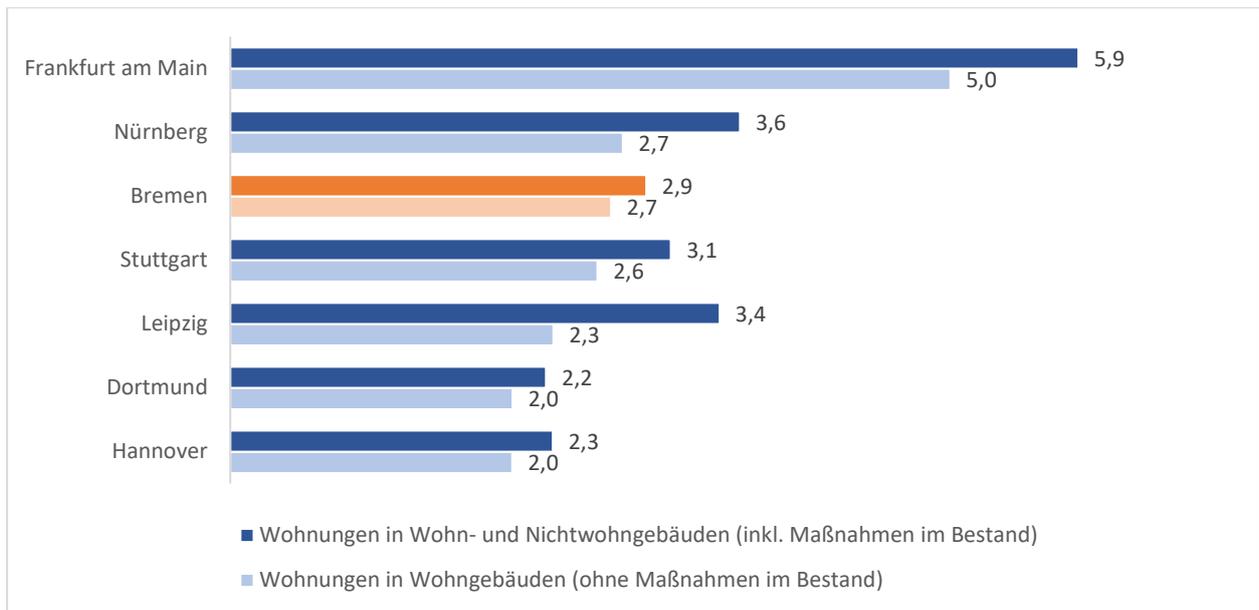


Abb. 4-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je Tsd. Einwohner:innen (2015 bis 2019)

4.2.1 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus

In den letzten 5 Jahren sind 58 % der in der Stadt Bremen fertiggestellten 7.482 Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau ohne Maßnahmen im Bestand) durch Wohnungsunternehmen errichtet worden. Danach folgen Wohnungen, die durch private Haushalte (21 %), Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) (12 %) und öffentliche Bauherren (9 %) errichtet worden sind. Die Zahl der Wohnungen ist in Abb. 4-7 ersichtlich.

¹³ 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.

¹⁴ Amtliche Statistik „Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen“

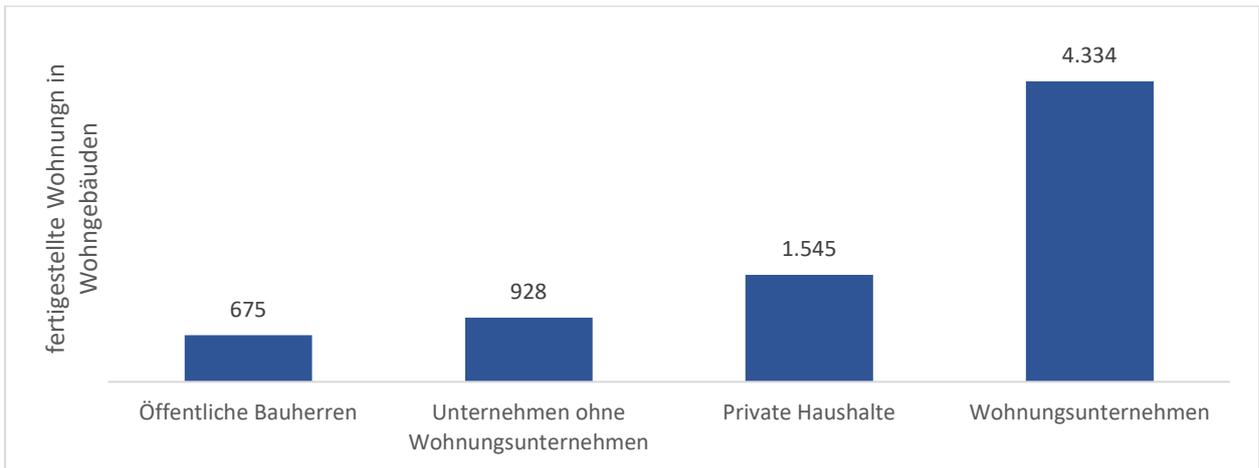


Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2016 bis 2020

4.2.2 Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus

Die Baufertigstellungen in Wohngebäuden werden durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bestimmt. Wie in Abb. 4-8 zu sehen, wurden in den letzten Jahren weiterhin Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen.

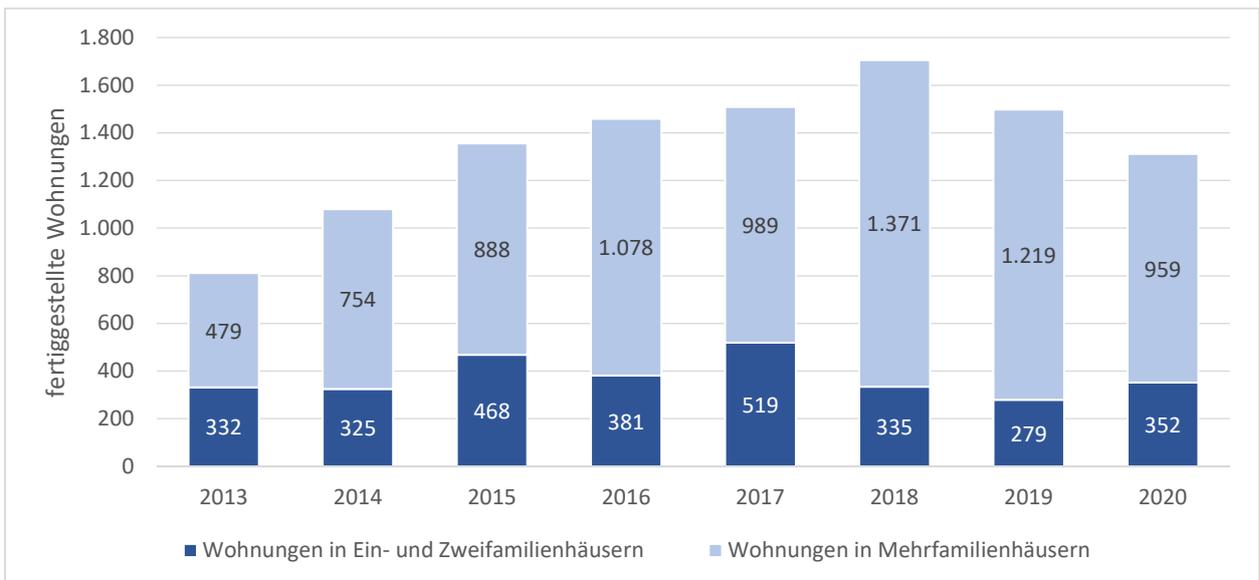


Abb. 4-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime)

4.3 Baufertigstellungen: Ortsteilebene

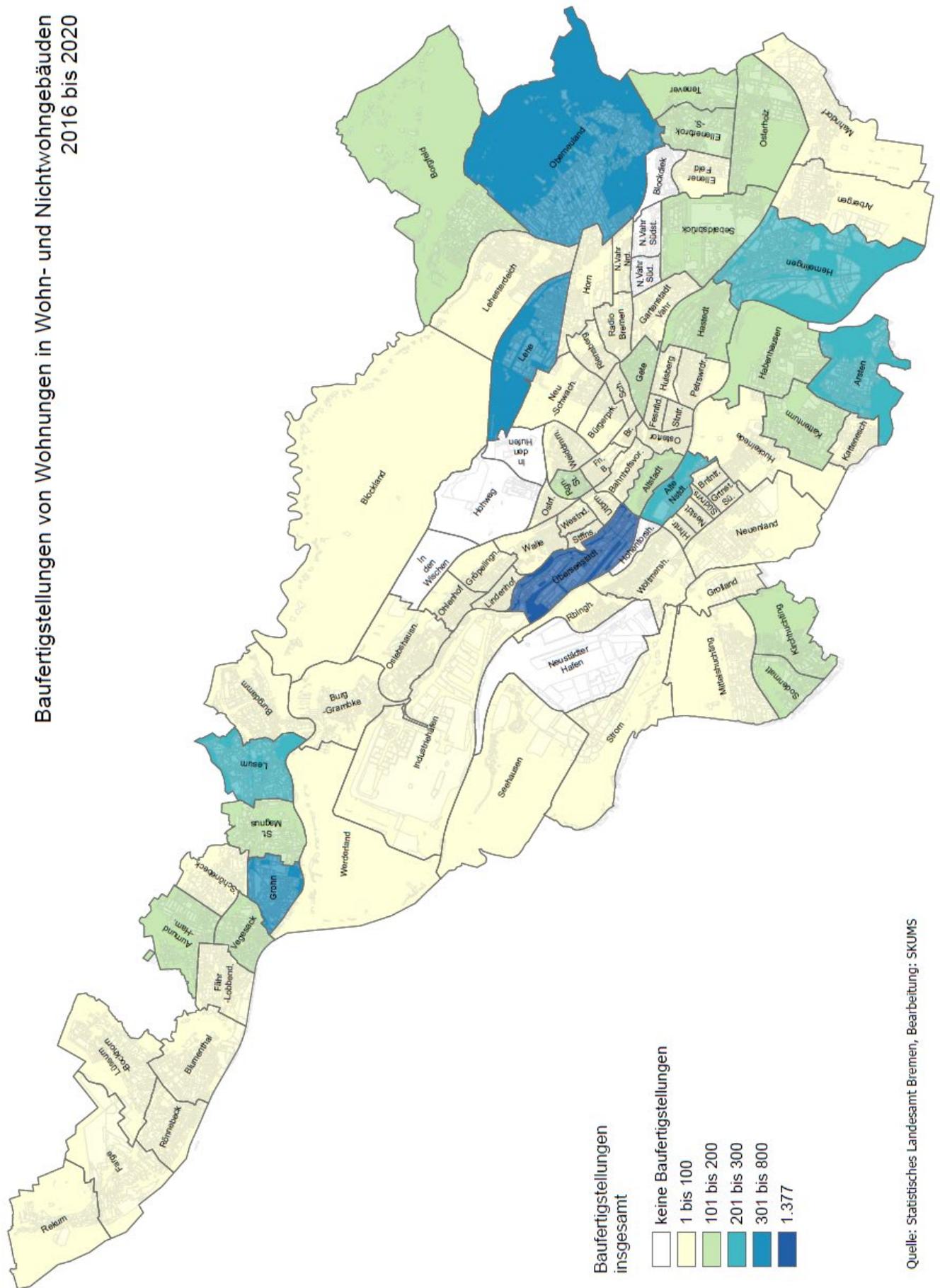
Die Bautätigkeit ist in den Jahren 2016 bis 2020 in einigen Ortsteilen besonders hoch gewesen. Die meisten Wohnungen sind in diesem Zeitraum in der Überseestadt (1.377) entstanden, gefolgt von Lehe (798), Oberneuland (435) und Grohn (324) (Abb. 4-9).

Bei der Betrachtung des Verhältnisses der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich, dass in der Innenstadt, in den innenstadtnahen Bereichen, im Bremer Westen sowie in Teilen von Bremen-Nord vorwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut worden sind. In den Stadtrandlagen spielt der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach wie vor eine große Rolle.

Beispielhaft für den Anteil von neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern sind hier Ortsteile aufgeführt, die im Zeitraum 2016 bis 2020 mehr als 200 Baufertigstellungen aufwiesen:

- In der Überseestadt sind alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden.
- In den Ortsteilen Alte Neustadt (99 %) und Lehe (98 %) sind fast ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut worden.
- In Lesum sind 63 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 37 % in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.
- In Hemelingen und Grohn sind jeweils zu 70 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und zu 30 % in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.
- In Arsten (59 %) und Oberneuland (61 %) sind mehr als die Hälfte der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut worden.

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2016 bis 2020



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SKUMS

Abb. 4-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2016 bis 2020

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 hat der Bauüberhang seit 2013 zugenommen, verharrt in den letzten Jahren bei ca. 4.220 Wohnungen (Abb. 4-10). Der deutliche Anstieg bis 2018 beruht insbesondere auf der deutlich gewachsenen Zahl an Baugenehmigungen in diesem Zeitraum, denen erst mit Verzögerung die Baufertigstellungen folgen.

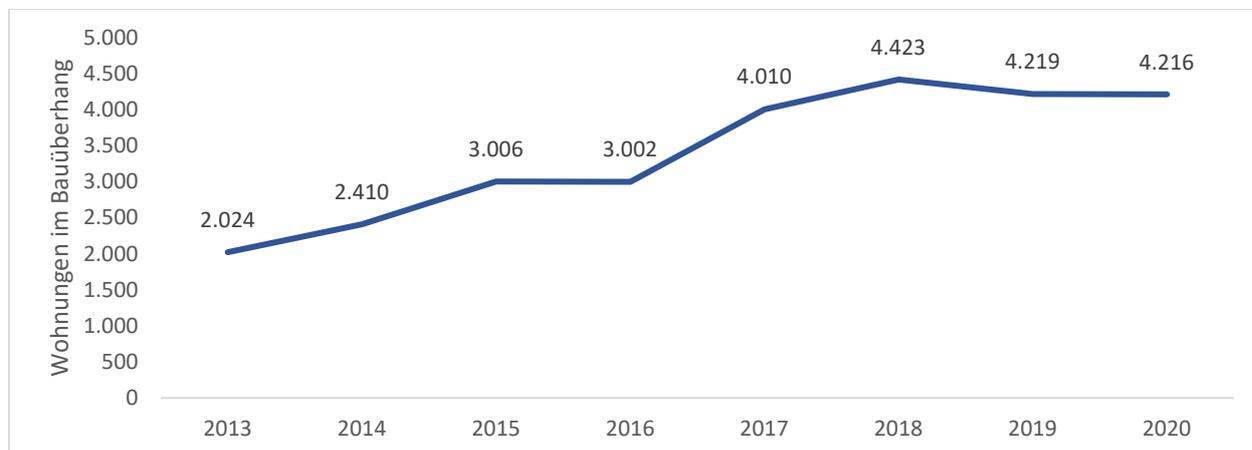


Abb. 4-10: Bauüberhang 2013 bis 2020

Beim Bauüberhang kann zwischen dem Status „noch kein Baubeginn“, „Wohnung im Bau, noch nicht unter Dach“ und „Wohnung im Bau, unter Dach“ unterschieden werden. Die Zahl der noch nicht begonnenen Wohnungen nimmt seit 2017 kontinuierlich ab. Während im Jahr 2017 etwa 49 % der Wohnungen im Bau gewesen sind, sind es 64 % im Jahr 2020 (Abb. 4-11).

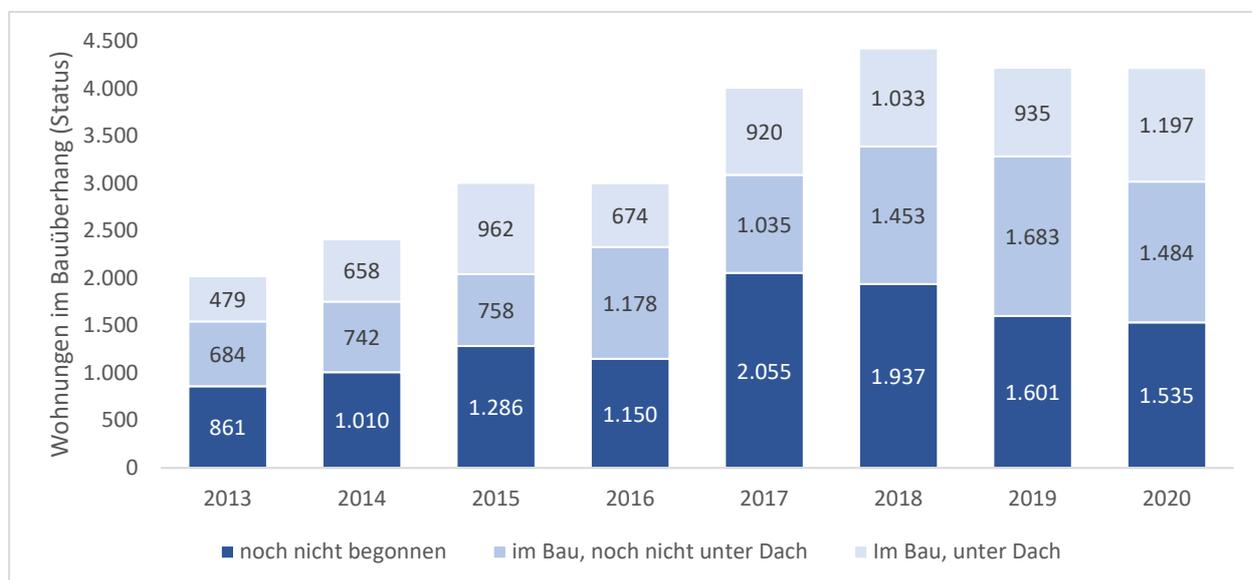


Abb. 4-11: Bauüberhang nach Baufortschritt

5 Einkommen und Wohnungsmarkt

5.1 Verfügbares Einkommen

Bei dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen je Einwohner (einschließlich der Organisationen ohne Erwerbszweck) liegt die Stadt Bremen 2019 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", 2019¹⁵).

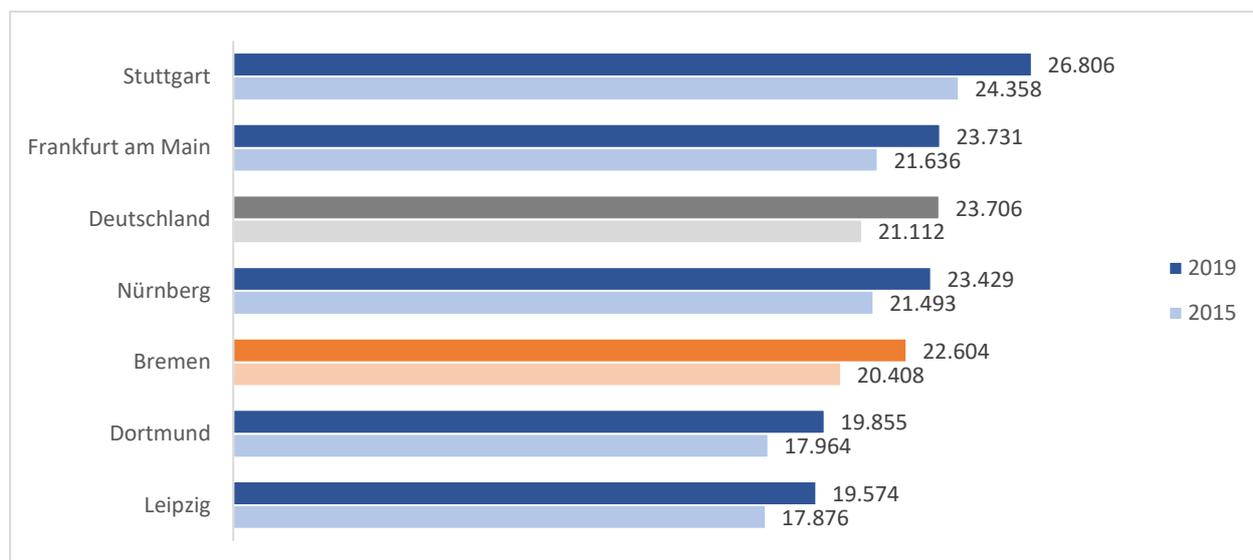


Abb. 5-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2015 und 2019 (in €)

Die relative Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner verlief in der Stadt Bremen zwischen 2015 und 2019 im Vergleich zur deutschlandweiten Entwicklung unterdurchschnittlich, wie in allen anderen Vergleichsstädten auch. Bremen weist im betrachteten Zeitraum die dynamischste Entwicklung auf (Abb. 5-2).



Abb. 5-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2019 zu 2015 (in %)

¹⁵ 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

Die Zahl der Empfänger:innen sozialer Mindestsicherungsleistungen ist in 2020 im Vergleich zu 2016 zurückgegangen. Insgesamt bezogen in 2020 etwa 95.800 Personen Sozialleistungen (Abb. 5-3).

Die Zunahme zwischen 2019 und 2020 beruht auf der gestiegenen Zahl von erwerbsfähigen Regelleistungsberechtigten (+1.214), dem Anstieg von Asylbewerberleistungen (+415) sowie der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (+404).

Aufgrund der pandemiebedingten Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt in 2020 - und der damit einhergehenden fehlenden Aussagekraft - werden daher alle Entwicklungen nur für den Zeitraum 2016 bis 2019 betrachtet. Ausschlaggebend ist der Rückgang der Asylbewerberleistungen um ca. 3.000 Fälle. Die Zahl der Regelleistungsberechtigten ist um 855 Personen auf insgesamt 77.335 Personen gesunken. Innerhalb der Regelleistungsberechtigten hat es Verschiebungen gegeben. Die Anzahl der erwerbsfähigen Regelleistungsberechtigten (Arbeitslosengeld II) hat um ca. 2.300 Personen abgenommen, die Anzahl der nichterwerbsfähigen Regelleistungsberechtigten (Sozialgeld) dagegen um ca. 1.460 Personen zugenommen. Die Zahl der Personen mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung¹⁶ ist ebenfalls gestiegen: um ca. 780 auf rund 12.490 Personen. Die Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen haben abgenommen (-250 auf 1.250 Personen).

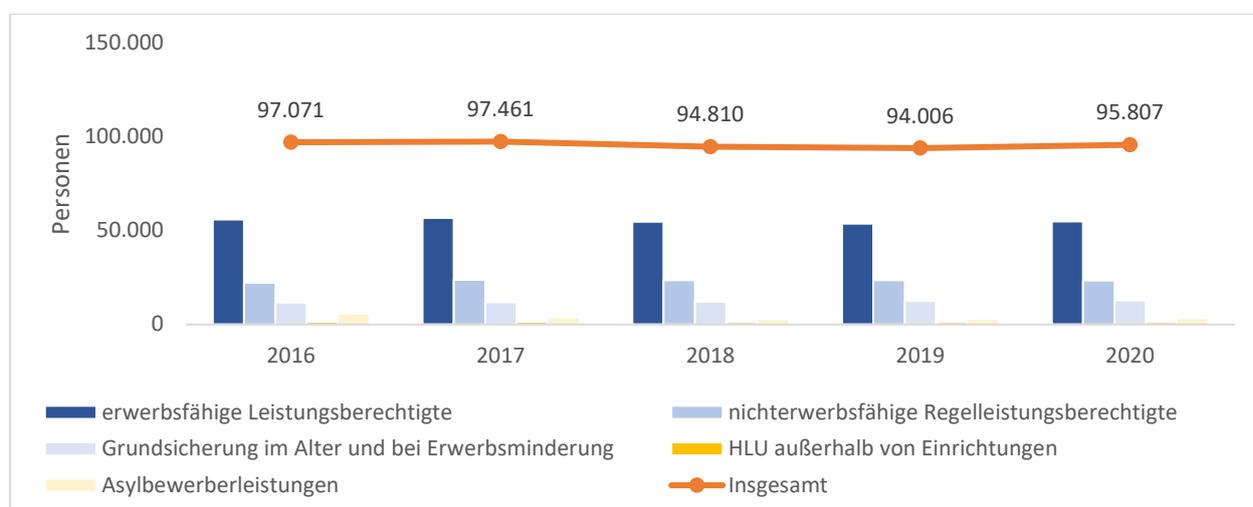


Abb. 5-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2016 bis 2020

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 2020 bei 17,5 %. Bei den Anteilen in den Ortsteilen gibt es deutliche Unterschiede. So weist Borgfeld mit 1,5 % den niedrigsten Wert auf, der Ortsteil Ohlenhof mit 39,3 % den höchsten Wert (Abb. 5-4).

¹⁶ Hier: Innerhalb und außerhalb von Einrichtungen.

Anteil der Regelleistungsberechtigten
an der Bevölkerung unter 65 Jahren
2020

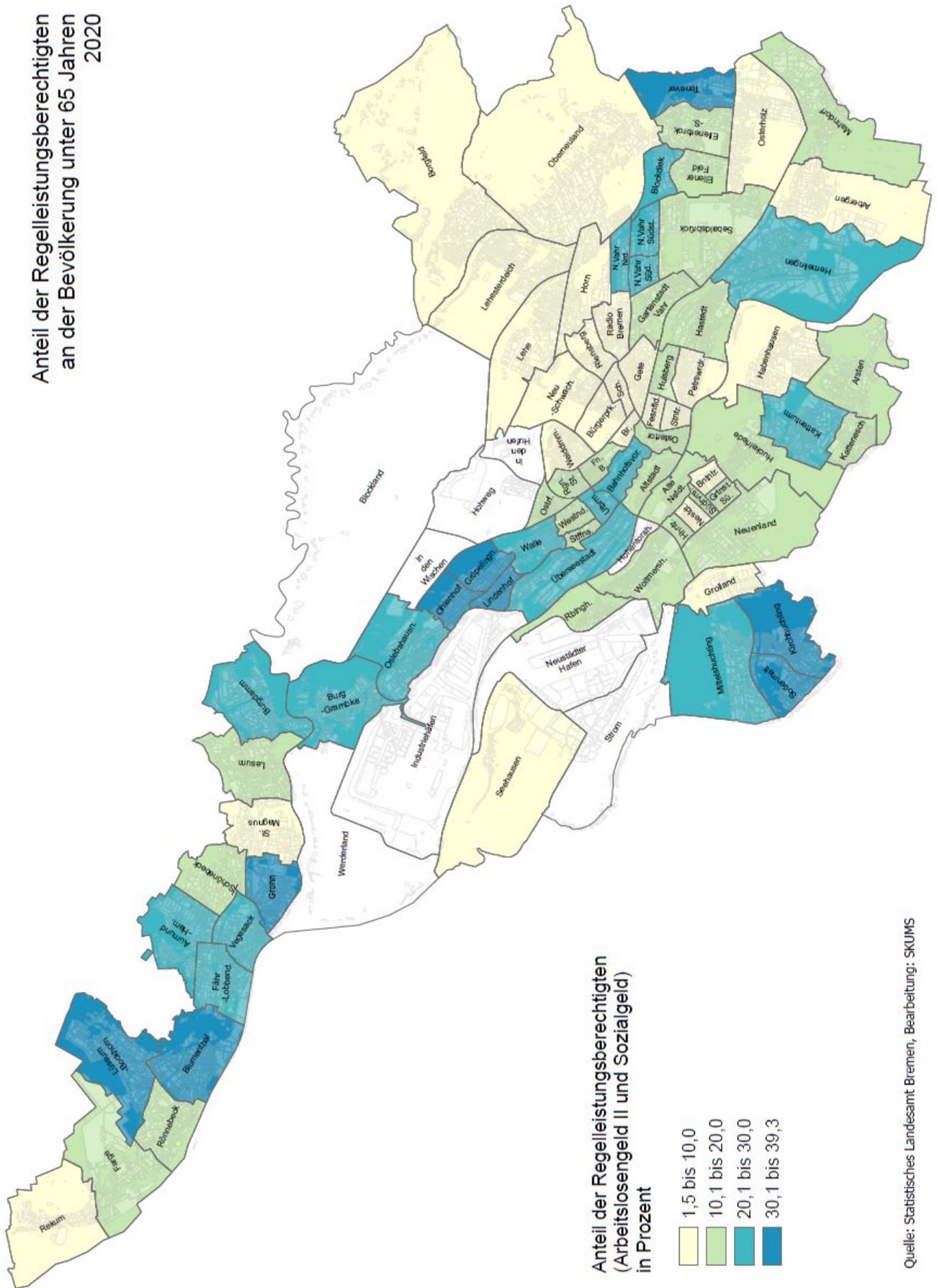


Abb. 5-4: Anteil der Regelleistungsberechtigten 2020

5.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bezogen auf den Wohn- und auf den Arbeitsort (Abb. 5-5) fällt unterschiedlich aus. Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Wohnort Bremen hat im Vergleich der Jahre 2016 und 2020 um 7,2 % zugenommen. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort entwickelten sich, im Vergleich zu denen am Wohnort, weniger dynamisch. Bei der Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter liegt Bremen im unteren Mittelfeld der Vergleichsstädte¹⁷.

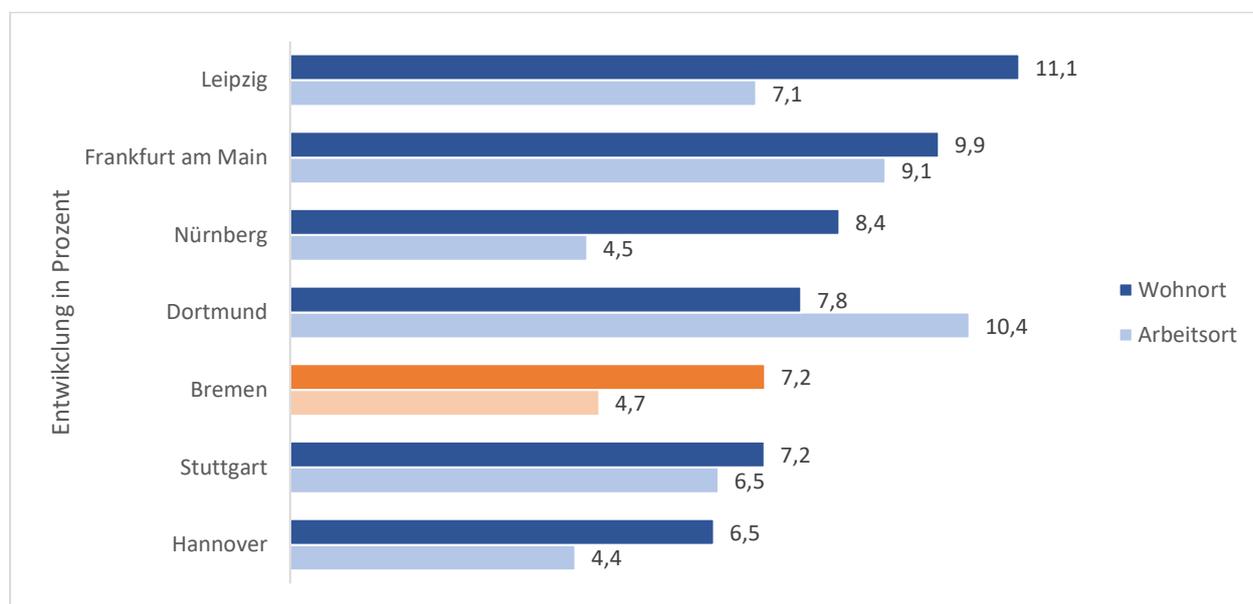


Abb. 5-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2020 zu 2016

In der Betrachtung seit 2011 ist eine stetige Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort um 33.903 auf 209.548 Beschäftigte bis 2020 festzustellen (+19 %) (Abb. 5-6). Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nahmen im gleichen Zeitraum um 34.960 auf 280.627 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu (+14 %), wobei es hier zwischen 2019 und 2020 zu einer minimalen Abnahme (-0,3 %) gekommen ist.¹⁸

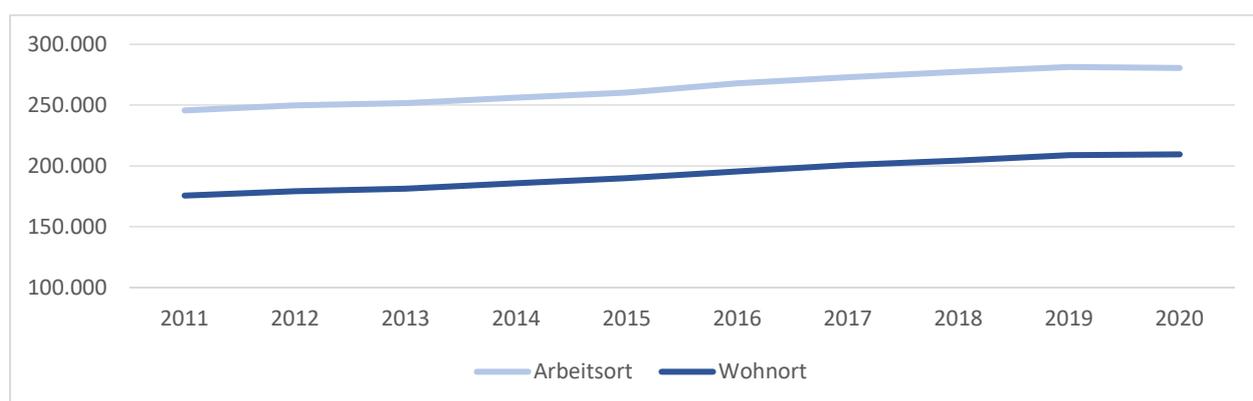


Abb. 5-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort

¹⁷ Quelle: Regionaldatenbank, Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres

¹⁸ Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres, Differenzen zu früheren Veröffentlichungen sind auf nachträgliche Korrekturen der Bundesagentur für Arbeit zurückzuführen.

5.1.3 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote wird in diesem Bericht im Vergleich von 2016 und 2019 dargestellt. Aufgrund der Corona-Pandemie, und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, sind die Zahlen für 2020 nicht aussagekräftig. Sowohl in Deutschland als auch in den hier herangezogenen Vergleichsstädten, inklusive Bremen, ist die Arbeitslosenquote in 2020 gestiegen.

In der Stadt Bremen nimmt die Arbeitslosenquote im Zeitraum 2016 bis 2019 leicht ab, verbleibt jedoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau (Abb. 5-7).

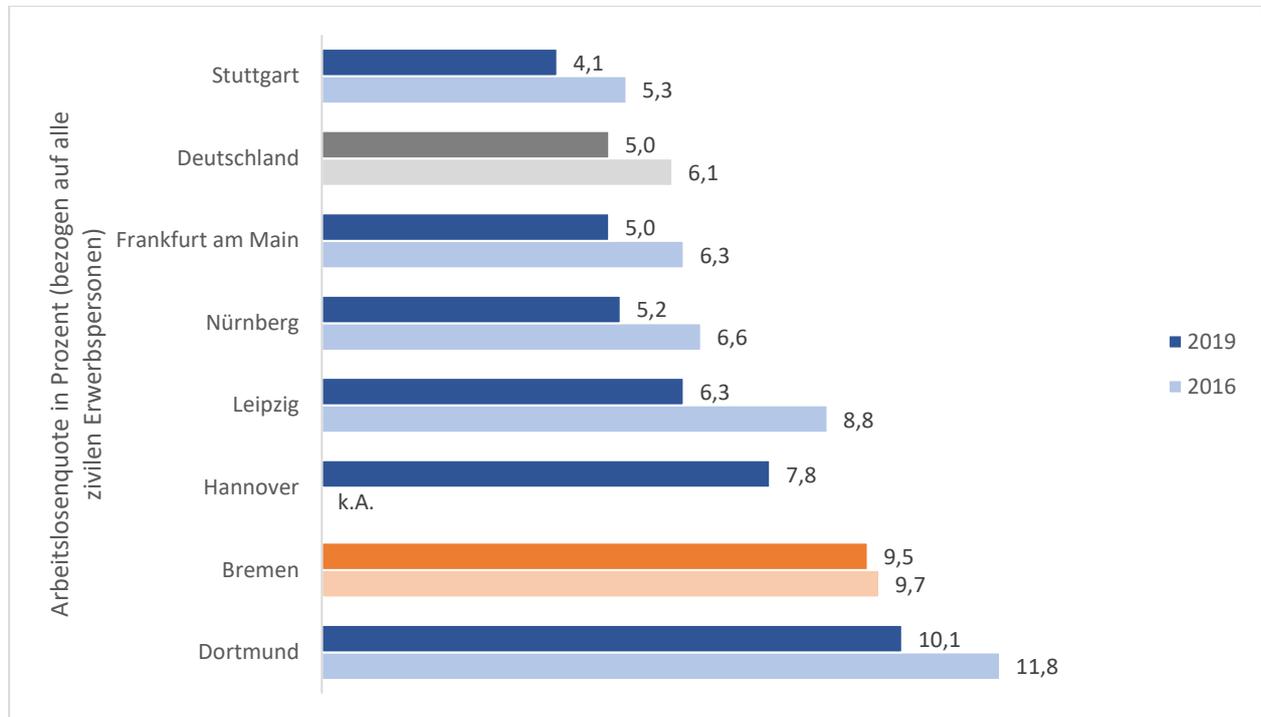


Abb. 5-7: Vergleich der Arbeitslosenquote 2016 und 2019

In Abb. 5-8 ist für die Stadt Bremen die Entwicklung der absoluten Zahl der Arbeitslosen sowie der Arbeitslosenquote dargestellt. Die Arbeitslosenquote ist zwischen 2011 und 2019 von 10,6 % auf 9,5 % gesunken. Insgesamt waren in 2019 etwa 28.380 Personen arbeitslos gemeldet. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Arbeitsmarkt ist die Zahl im Jahr 2020 auf ca. 32.460 Arbeitslose gestiegen. Die Arbeitslosenquote lag 2020 bei 10,7 %.

In Bremen liegt der Anteil der Langzeitarbeitslosen im Jahr 2019 bei 41,8 %. In Großstädten ist der Anteil von Langzeitarbeitslosen bezogen auf die Arbeitslosen zwar oft höher als der Bundesdurchschnitt (32,1 %). Bremen weist jedoch im Vergleich mit ähnlich großen Städten einen relativ hohen Wert auf (niedrigster Wert in Nürnberg mit 22,9 %, zweithöchster Wert in Hannover mit 40,7 %).

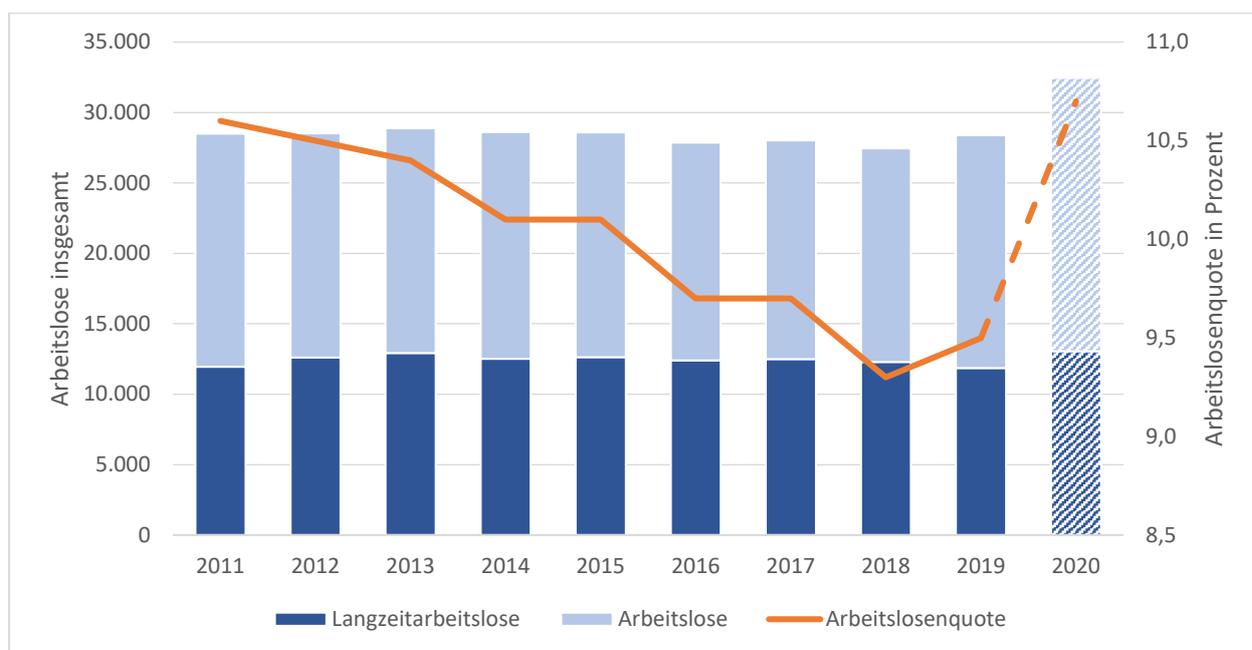


Abb. 5-8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2011 bis 2020

5.2 Mietbelastung

Zur Mietbelastung ist eine Aussage für das Jahr 2018 aus der Auswertung des Mikrozensus 2018 (Sonderauswertung Wohnen) für Bremen gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes möglich. Da diese Sonderauswertung nur alle vier Jahre durchgeführt wird, gibt es keine aktuelleren 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 2018 29,7 %, d.h. im Schnitt bezahlt ein Bremer Mieterhaushalt 29,7 % seines Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete. Gemäß der vorherigen Sonderauswertung Wohnen des Mikrozensus aus dem Jahr 2014 lag die Mietbelastungsquote bei 30,5 % und ist damit in diesem Zeitraum unter die 30 %-Grenze gesunken. In dieser Zahl sind die Transferleistungsempfänger enthalten.

Betrachtet man die Mietbelastungsquote ohne Transferleistungsempfänger, deren Wohnkosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft von der Stadt übernommen werden, reduziert sich die Quote 2018 auf 27,1 %.

	Mietbelastungsquote (inkl. Transferleistungsempfänger)		Mietbelastungsquote (ohne Transferleistungsempfänger)
	2014	2018	2018
Stadt Bremen	30,5%	29,7%	27,1%

Quelle: Stat. Landesamt, Sonderauswertung Wohnen 2014, 2018

Abb. 5-9: Entwicklung der Mietbelastungsquote

6 Wohnraumförderung

6.1 Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme

Der Senat hat in den Jahren 2012 bis 2020 für das Land Bremen vier Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt rund 250,18 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 2020/2021 wurden außerdem Fördermittel für die Verlängerung von auslaufenden Bindungen für 150 Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich zu den vier 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 6,50 €/m² (Energieeffizienzhaus 55 – EH 55), 6,80 €/m² (EH 40) bzw. 7,00 €/m² (Passivhaus) zulässig. Für Einzimmerwohnungen bis 30 m² dürfen jeweils um 0,70 €/m² monatlich erhöhte Mieten erhoben werden. Bei geförderten Modernisierungen liegen die Mieten bei 5,60 €/m² (EH 115) bzw. bei 6,00 €/m² monatlich (EH 100).

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.

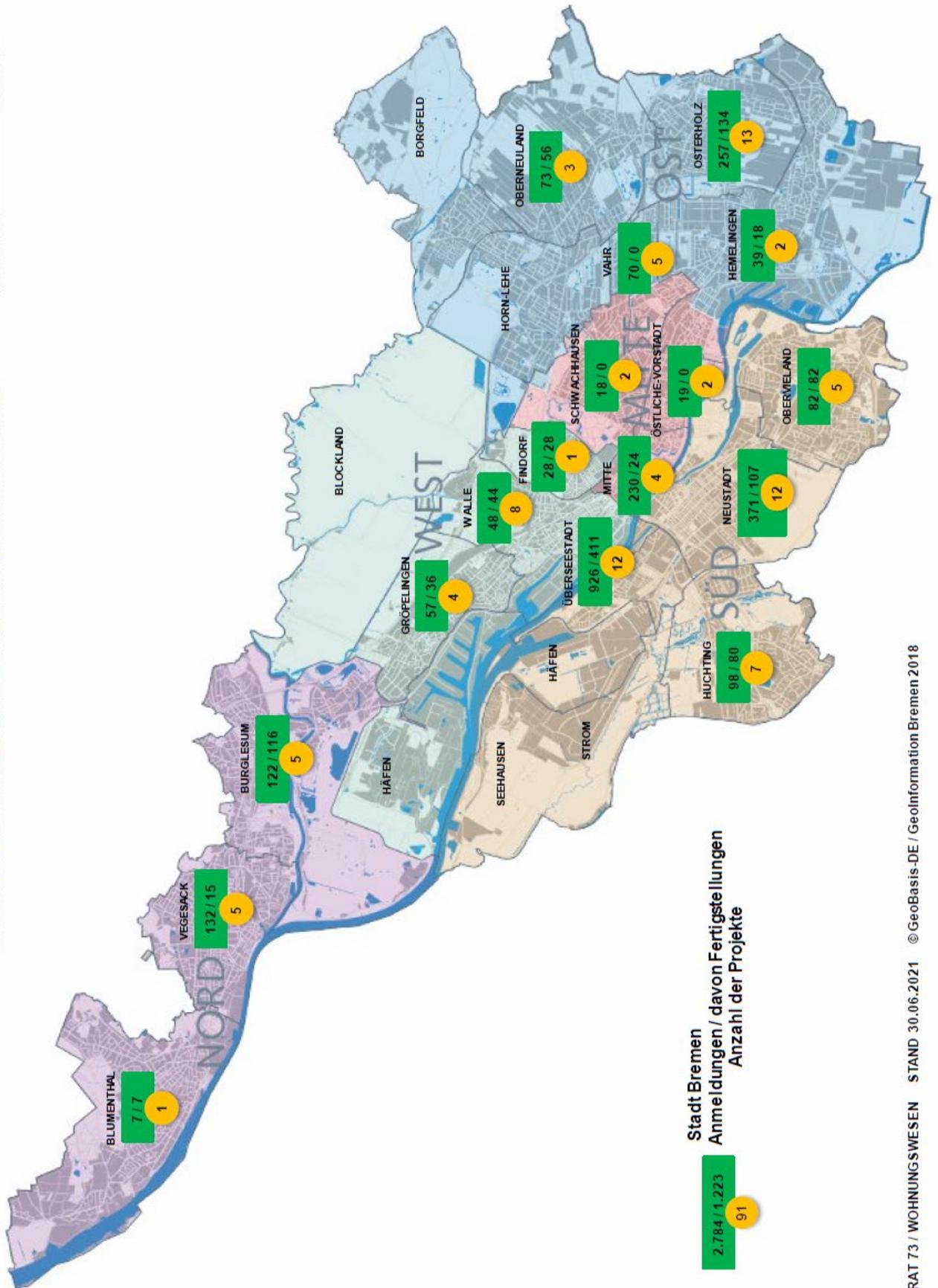
6.2 Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme

In den vier beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen 92 Projekte mit insgesamt 2.577 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 30.06.2021). Davon sind 1.740 Sozialwohnungen fertiggestellt bzw. befinden sich im Bau, weitere 837 Sozialwohnungen befinden sich in Planung. In Bremerhaven sind 100 Sozialwohnungen fertiggestellt bzw. befinden sich im Bau, 107 weitere sind 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.

Zahl der Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE gefördert	Fertigstellungen gesamt
Stadt Bremen				
0	Blockland	0	0	0
1	Blumenthal	7	7	7
0	Borgfeld	0	0	0
5	Burglesum	144	122	122
1	Findorff	28	28	28
4	Gröpelingen	140	57	36
2	Hemelingen	106	39	18
0	Horn-Lehe	0	0	0
7	Huchting	155	98	80
4	Mitte	455	230	24
12	Neustadt	582	371	107
3	Oberneuland	289	73	56
5	Obervieland	206	82	82
13	Osterholz	460	257	134
2	Östliche Vorstadt	44	19	0
2	Schwachhausen	44	18	0
0	Seehausen	0	0	0
0	Strom	0	0	0
5	Vahr	91	70	0
6	Veegesack	399	132	15
20	Walle	2.193	974	455
	davon:			
	<i>Überseestadt (12 Projekte)</i>	<i>2.083</i>	<i>926</i>	<i>411</i>
0	Woltmershausen	0	0	0
92	insgesamt	5.343	2.577	1.164
Bremerhaven				
10	Bremerhaven	236	207	90
Land Bremen				
102		5.579	2.784	1.254

Abb. 6-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderungsprogramm 1+2+3 sowie 2020/2021 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen und Fertigstellungen (Stand 30.06.2021)

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMME: UMSETZUNG STAND 30.06.2021



Stadt Bremen
Anmeldungen / davon Fertigstellungen
Anzahl der Projekte

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

6.3 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Im Jahr 2018 war der Sozialwohnungsbestand in der Stadt Bremen auf rd. 6.800 geförderte Wohnungen abgesunken. Durch die Einführung der Wohnraumförderungsprogramme hat sich der Bestand zwar im Jahr 2019 auf rd. 6.900 erhöht, ist aber insgesamt aufgrund der auslaufenden Bindungen bestehender Wohnungen weiter rückläufig, jedoch in geringerem Maße als ohne Wohnraumförderungsprogramme (Abb. 6-3). Gemäß Beschluss des Bremer Senates (Eckwertebeschluss zur Haushaltsaufstellung 2020/2021) soll der Bestand an Sozialwohnungen bis 2023 auf die Zielzahl von 8.000 Wohneinheiten erhöht werden.

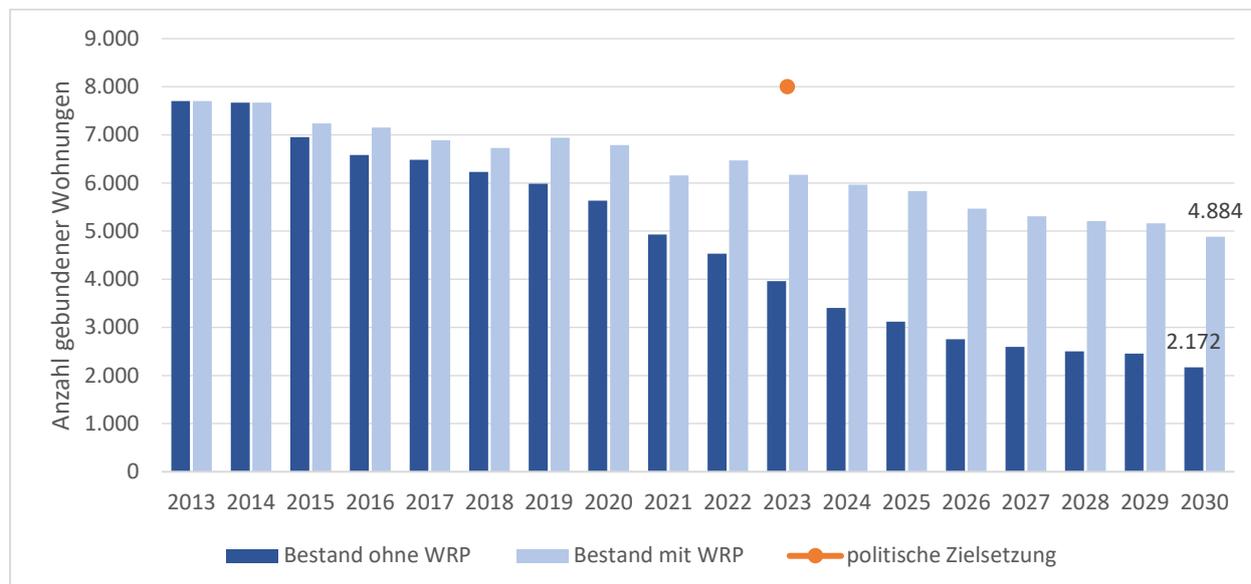


Abb. 6-3: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen inklusive Prognose für den Zeitraum 2013-2030

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. Durch sektorale Bebauungspläne, die aufgrund des Baulandmobilisierungsgesetzes geänderten Baugesetzbuchs zukünftig möglich sind, kann perspektivisch zusätzlich auch im Rahmen der Bestandsentwicklung sozialer Wohnungsbau stärker inkludiert werden.

In Abbildung 6-4 ist der Bestand an Sozialwohnungen in den Ortsteilen dargestellt, die Fertigstellungen von Sozialwohnungen bis 2021 sowie die Planungen 2022 bis 2024.

In Abbildung 6-5 ist die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in den Stadtteilen zwischen 2022 und 2025 ersichtlich¹⁹. Durch die Planungen der Wohnraumförderprogramme können in den kommenden Jahren weitere geförderte Wohnungen geschaffen werden. Die höchsten Zuwächse entstehen dabei im Stadtteil Walle mit der Überseestadt. Die deutlichsten Rückgänge wird es in Gröpelingen geben.

¹⁹ Aufgrund der unterjährigen Abfrage ist ein Meldeunterschied zwischen tatsächlich aufgeführten Wohnungen und dem Fertigstellungsjahr 2021 zu berücksichtigen. Da dies für das Jahr 2021 nicht aufzulösen ist, werden die Wohnungen, die 2021 aus der Bindung fallen und Wohnungen, die 2021 fertiggestellt werden, insgesamt als Bestand geführt. Dadurch kommt es zu Abweichungen zu anderen Darstellungen, die jeweils den Stand am Ende eines Kalenderjahres angeben.

Bestand an Sozialwohnungen
Stand März 2021

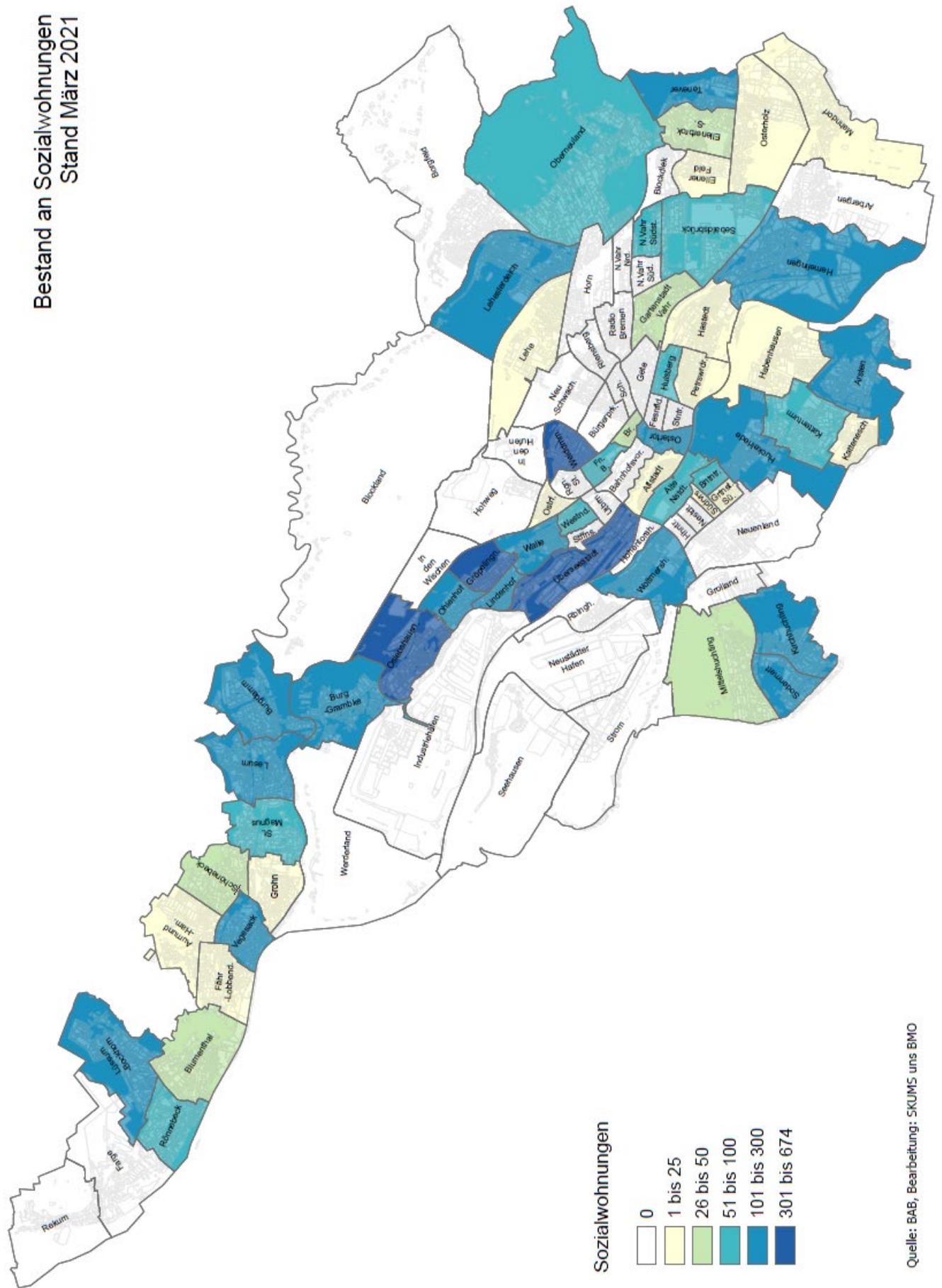


Abb. 6-4: Sozialwohnungsbestand

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 2019 und 2020.

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 und steigt entsprechend in hochpreisigen Lagen und geringer Bebauungsdichte.

7.1.1 Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (2019/2020)

Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum vorherigen Zeitraum (Verkäufe aus 2017 und 2018) erneut in allen Stadtteilen gestiegen; allerdings variiert der prozentuale Anstieg deutlich in den einzelnen Stadtteilen. So ist der Bodenrichtwert im Median in Borgfeld (+ 4 %) und Oberneuland (+ 9 %) weniger stark gestiegen als in Obervieland mit dem höchsten Zuwachs (+ 35 % bzw. + 65 €/m²) und in den westlichen und nördlichen Stadtteilen. Allerdings sind nach wie vor sehr unterschiedliche Niveaus erkennbar. Die mit Abstand höchsten Bodenrichtwerte sind in den innerstädtischen Stadtteilen Mitte, Östliche Vorstadt, Findorff, Schwachhausen und in der Neustadt zu verzeichnen, auch mit hohen absoluten Zuwächsen.

Damit zeigen die Bodenrichtwerte auch in 2020 für die Stadt Bremen ein sehr heterogenes Bild von rund 100 €/m² in Blumenthal, Seehausen oder Strom bis rund 1.000 €/m² in Mitte (1.020 €/m²) oder der Östlichen Vorstadt (925 €/m²) (Abb. 7-1).²⁰ Aufgrund der teilweise großen Unterschiede innerhalb der einzelnen Stadtteile sind ergänzend jeweils die Spannen des niedrigsten und höchsten Wertes einer Bodenrichtwertzone im Stadtteil aufgeführt.

Die niedrigeren Bodenrichtwerte bis rund 200 €/m² im Median liegen in den Randlagen der Stadt mit Bremen Nord, Seehausen, Strom sowie Huchting und Osterholz. Teilbereiche in Vegesack bilden mit deutlich höheren Werten (480 €/m²) eine Ausnahme. Auch in den südöstlichen Stadtteilen sind die Spannen sehr differenziert und weisen auf hochpreisige Lagen innerhalb der Stadtteile hin.

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 Vorstadt liegen mit deutlichem Abstand Findorff, die Neustadt und Schwachhausen. Auch in

²⁰ 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.

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).

Betrachtet man die Entwicklung der Bodenrichtwerte über den längeren Zeitraum von 2012 bis 2020 (Abb. 7-2) zeigt sich, dass in absoluten Zahlen die Werte in den zentralen Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt und die daran angrenzenden Stadtteile Findorff, Schwachhausen und die Neustadt bereits 2012 höhere Werte verzeichneten und zusätzlich am deutlichsten gestiegen sind. Dem gegenüber deutlich abgeschwächte Preissteigerungen sind in den nordwestlichen und südöstlichen Stadtteilen zu verzeichnen. Weithin unberührt von dieser Preisentwicklung sind Blumenthal sowie Seehausen und Strom.

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. Höhere Werte in der Region sind insbesondere im Südosten (Richtung Achim) erkennbar, weniger ausgeprägt im Nordwesten (Lemwerder, Berne).

Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2020

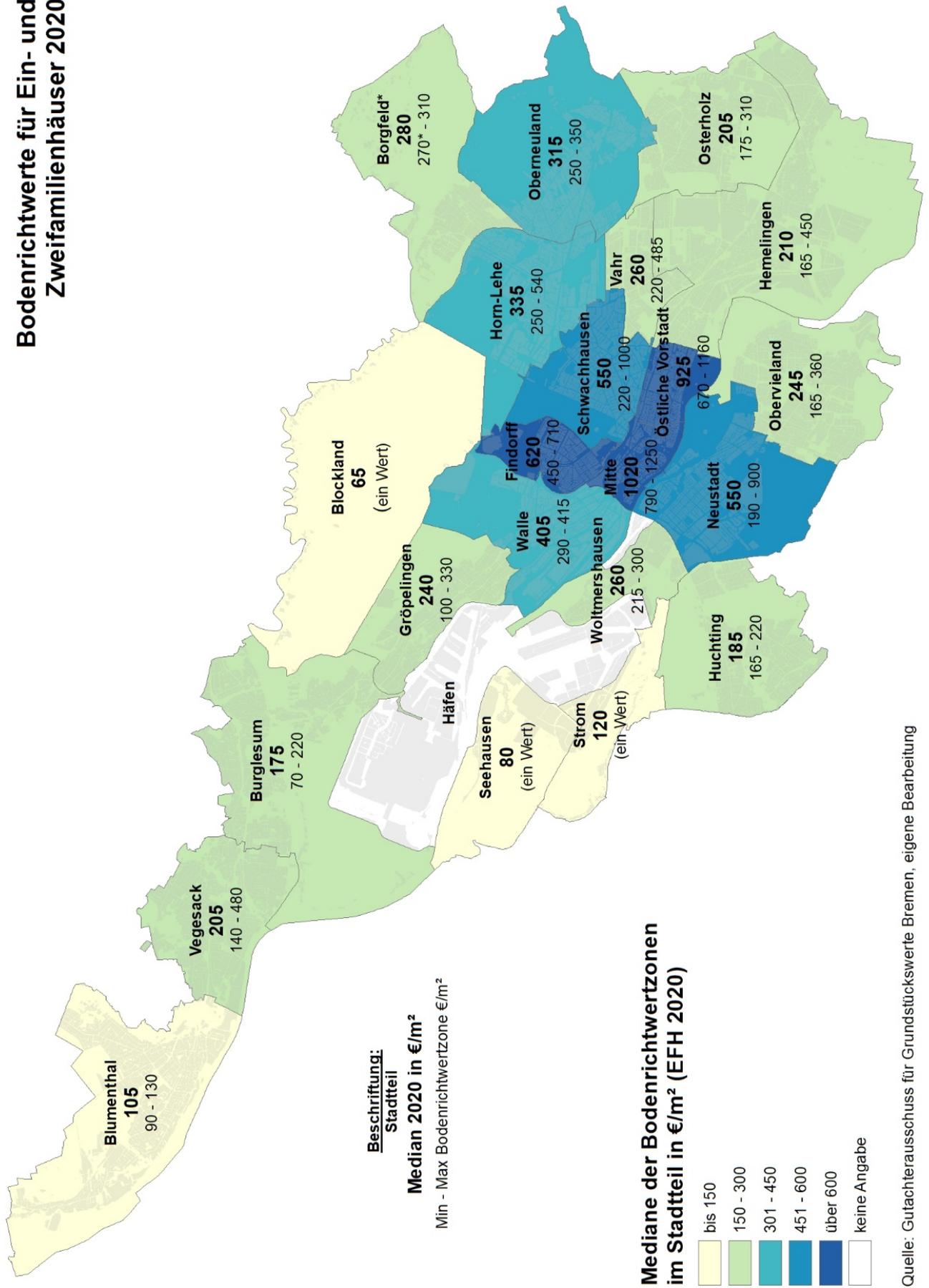
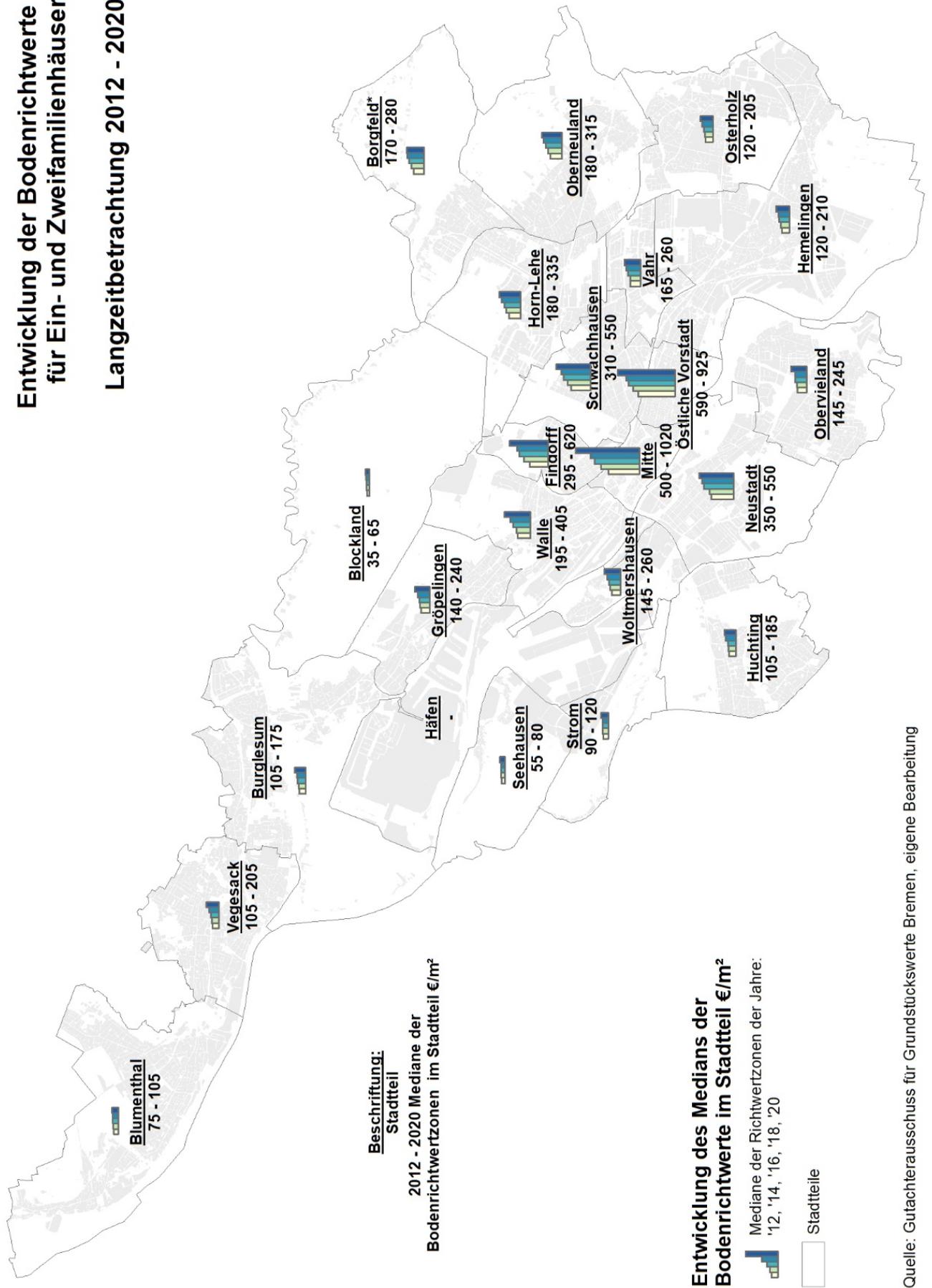


Abb. 7-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser - 2020

**Entwicklung der Bodenrichtwerte
für Ein- und Zweifamilienhäuser
Langzeitbetrachtung 2012 - 2020**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 7-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2012 bis 2020

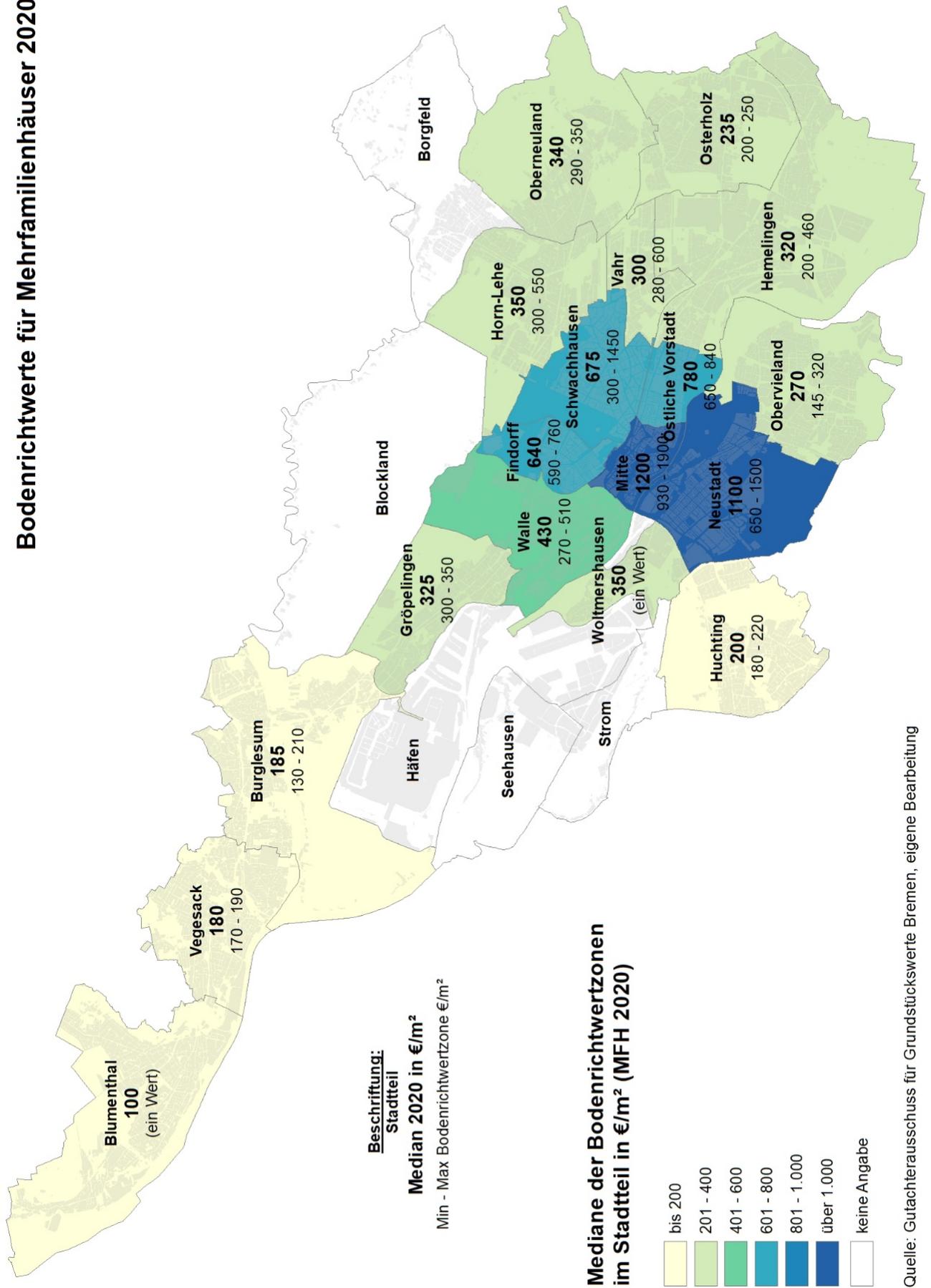
7.1.2 Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser (2019/2020)

Die Bodenrichtwerte 2020 für Mehrfamilienhäuser zeigen ein ähnliches Muster wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit deutlichen Wertunterschieden zwischen den Stadtteilen in Randlage (unter 200 €/m², in Blumenthal 100 €/m²) und der inneren Stadt (Abb. 7-3). Die zentrumsnahen Stadtteile Mitte und Neustadt ragen mit Werten deutlich über 1.000 €/m² deutlich hervor. Ihnen folgen die angrenzenden Stadtteile Findorff, Schwachhausen und Östliche Vorstadt (640, 675 und 780 €/m²); diese liegen auch wieder 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 der Neustadt und in Schwachhausen, wo die Mediane der einzelnen Bodenrichtwertzonen zwischen 300 und 1.500 €/m² schwanken. Eine weitere Besonderheit zeigt sich im Stadtteil Walle, mit unteren Werten in Alt-Walle und hohen Werten in der Überseestadt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Mehrfamilienhäusern insbesondere in den randstädtischen Stadtteilen eine deutlich untergeordnete Rolle gegenüber den Einfamilienhäusern spielt.

Im Vergleich zum vorherigen Auswertungszeitraum (2017 und 2018) sind die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser etwa gleichermaßen gestiegen wie die Werte für Einfamilienhäuser, die Zunahmen variieren von 9 % in Schwachhausen bis 33 % in der Vahr und in Huchting. In absoluten Zahlen gibt es geringere Zuwächse unter 35 €/m² in Bremen Nord, dagegen hohe absolute Zunahmen in der Neustadt (+ 200 €/m²), in der Östlichen Vorstadt (+ 130 €/m²) sowie Mitte und Findorff (jeweils + 100 €/m²).

Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2020



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 7-3: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2020

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.²¹

Die Anzahl der hierfür auswertbaren Kauffälle in der Stadt Bremen lag in 2019 mit rd. 4.300 über dem Niveau der Vorjahre und in 2020 mit rd. 4.000 wieder etwa auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren.²² Dabei lagen die Kauffälle für Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in Bremen etwas unterhalb der Anzahl der Eigentumswohnungen. Von den Eigentumswohnungen sind ca. 10 % Erstverkäufe, 90 % Weiterverkäufe (Abb. 7-4). 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 2020 mit 91 Fällen auf dem Niveau der Vorjahre.

Die Betrachtung der Kauffälle in den Stadtteilen zeigt, dass die meisten Eigenheime im Jahr 2020 in Hemelingen (158) gefolgt von Vegesack, Gröpelingen und Blumenthal (jeweils knapp 150) verkauft wurden, während die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen erneut mit deutlichem Abstand in Schwachhausen (234) getätigt wurden. Danach folgen die Neustadt (157) und Burglesum mit 142 verkauften Eigentumswohnungen.

Ein Vergleich der Herkunft der Käufer zeigt, dass Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Ein- und Zweifamilienhäuser 2020 wie in den vergangenen Jahren auch zu rd. 85 % von Bremer:innen und zu rd. 15 % von Nicht-Bremer:innen gekauft wurden.²³ Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen liegt das Verhältnis ebenfalls wieder bei rd. 70 % zu 30 %.

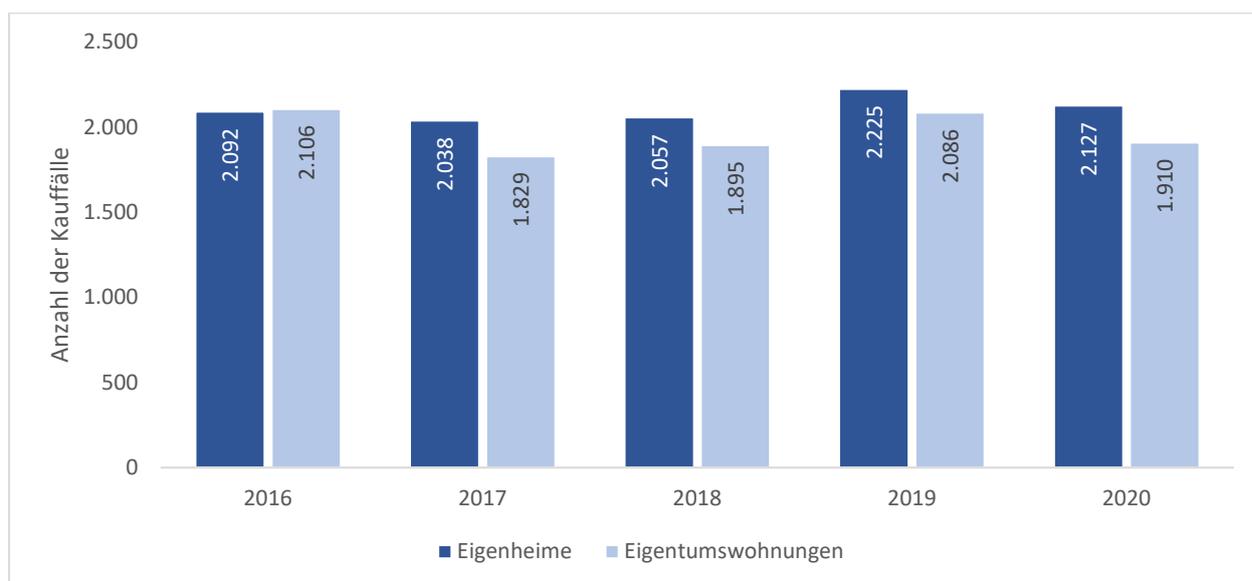
Neugebaute Eigentumswohnungen wurden wie in den vergangenen Jahren zu rd. 35 % von Nicht-Bremer:innen gekauft, was darauf hinweist, dass Eigentumswohnungen zu hohen Anteilen von (teilweise externen) Kapitalanleger:innen gekauft werden.

Die Betrachtung der Kauffälle in der zeitlichen Entwicklung zeigt bisher kein verändertes Kaufverhalten aufgrund der Corona-Pandemie.

²¹ 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.

²² 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.

²³ Auswertung der Verkaufsvorgänge nach Postleitzahlen der Eigentümer durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte.



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 7-4: Anzahl von Kauffällen (Erst- und Weiterverkäufe) für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Bremen von 2016 bis 2020

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 deutlich hochpreisigen Stadtteilen (Mitte, Östliche Vorstadt, Schwachhausen) gibt es anteilig nur wenige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier sind die Preise auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutlich über dem gesamtstädtischen Mittel.

Von den im Jahr 2020 rd. 500 verkauften freistehenden gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden entsprechend der vorhandenen Baustruktur knapp die Hälfte im Bremer Norden verkauft, gefolgt von Hemelingen und Oberneuland. Für die Gesamtstadt insgesamt betrachtet liegen der Median für freistehende Einfamilienhäuser mit 2.060 €/m² und der Median für Reihen- und Doppelhäuser mit 2.075 €/m² fast gleich.

Fast drei Viertel aller Eigenheimkauffälle in Bremen sind Reihen- und Doppelhäuser.²⁴ Für das durchschnittliche Reihenhaus aus dem Bestand (alle Baujahre bis 2015) wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 281.000 € ermittelt, was einer Steigerung um fast 10 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, auch von 2018 bis 2019 war eine Steigerung von ca. 12 % zu verzeichnen. Der deutliche Preisanstieg in diesem Segment hält damit an.

Doppelhaushälften waren mit durchschnittlich 271.000 € um 6 % teurer als im Vorjahr.

²⁴ In dieser Auswertung sind ausschließlich Eigenheime enthalten, die im Normaleigentum verkauft wurden. Nicht enthalten sind Eigenheime im Wohnungseigentum (152 Kauffälle in 2020), das sind insbesondere Reihenhäuser, die zusammenhängend von einem Bauträger errichtet wurden und dann als Wohnungseigentum verkauft werden.

Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 375.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 915 m² ermittelt, was einer Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr um ca. 9 % entspricht (Angaben aus den Grundstücksmarktberichten 2020 und 2021).

Bei einer Gesamtzahl von gut 1.800 Verkäufen von Eigenheimen im Bestand lag der Kaufpreis im Median bei 2.072 €/m² Wohnfläche.²⁵ 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 im Median im Wert von rd. 3.000 €/m² (Findorff, Mitte, Östliche Vorstadt, Borgfeld, Oberneuland) bis rd. 3.600 €/m² (Schwachhausen) auf. Die südlich und östlich angrenzenden Stadtteile liegen im mittleren Preissegment zwischen 2.000 und 2.400 €/m². Die Preise nehmen zum Stadtrand hin deutlich ab. Die günstigsten Objekte können weiterhin im Bremer Norden erworben werden, in Blumenthal für rd. 1.500 €/m² (Abb. 7-5).

Die Entwicklung der Preise von 2016 (1.463 €/m² im Median) bis 2020 für gebrauchte Eigenheime (Bestandsimmobilien) in Abb. 7-6 zeigt eine Steigerung um durchschnittlich 42 % für die Gesamtstadt. Bei der Verteilung auf die Stadtteile zeigt sich, dass die höchsten Steigerungen in diesem Zeitraum im Westen und Norden erkennbar sind, aber auch am südlichen (Woltmershausen, Huchting) sowie am östlichen Stadtrand. 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. Das Preisgefälle zwischen den Stadtregionen ist nach wie vor sehr deutlich ablesbar.

Neue Eigenheime sind deutlich teurer als Bestandsimmobilien. Die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Neubau lagen 2020 für die Gesamtstadt im Median bei ca. 3.200 €/m² (bei 160 Kauffällen), eine Steigerung zu 2019 von 4 %. Die Preise für ein neues freistehendes Einfamilienhaus blieben stabil bei ca. 3.000 €/m² (allerdings bei weniger als 20 Kauffällen).

²⁵ Bei den hier dargestellten Preisen der verkauften Immobilien wird jeweils der Median betrachtet, der eine eher preisdämpfendere Wirkung hat als das arithmetische Mittel.

**Kaufpreise von Bestandsimmobilien (in €/m² Wohnfläche):
Eigenheime der Typen RH, DHH, EFH, 2020**

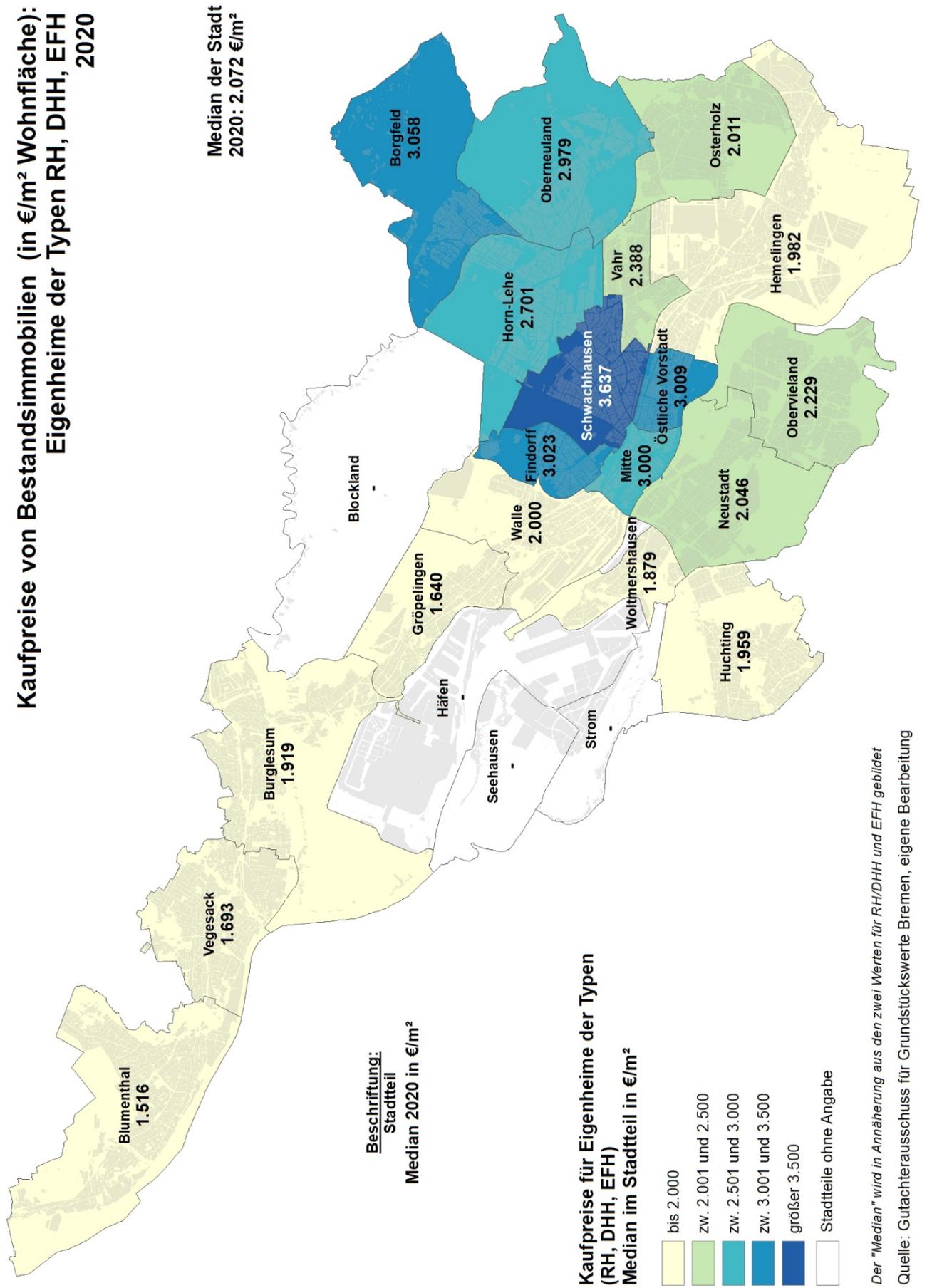


Abb. 7-5: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2020

**Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien (in €/m² Wohnfläche):
Eigenheime der Typen RH, DHH, EFH,
2016 - 2020**

Mediane der Stadt:
2016: 1.463 €/m²
2020: 2.072 €/m²
+ 609 €/m² (+ 42 %)

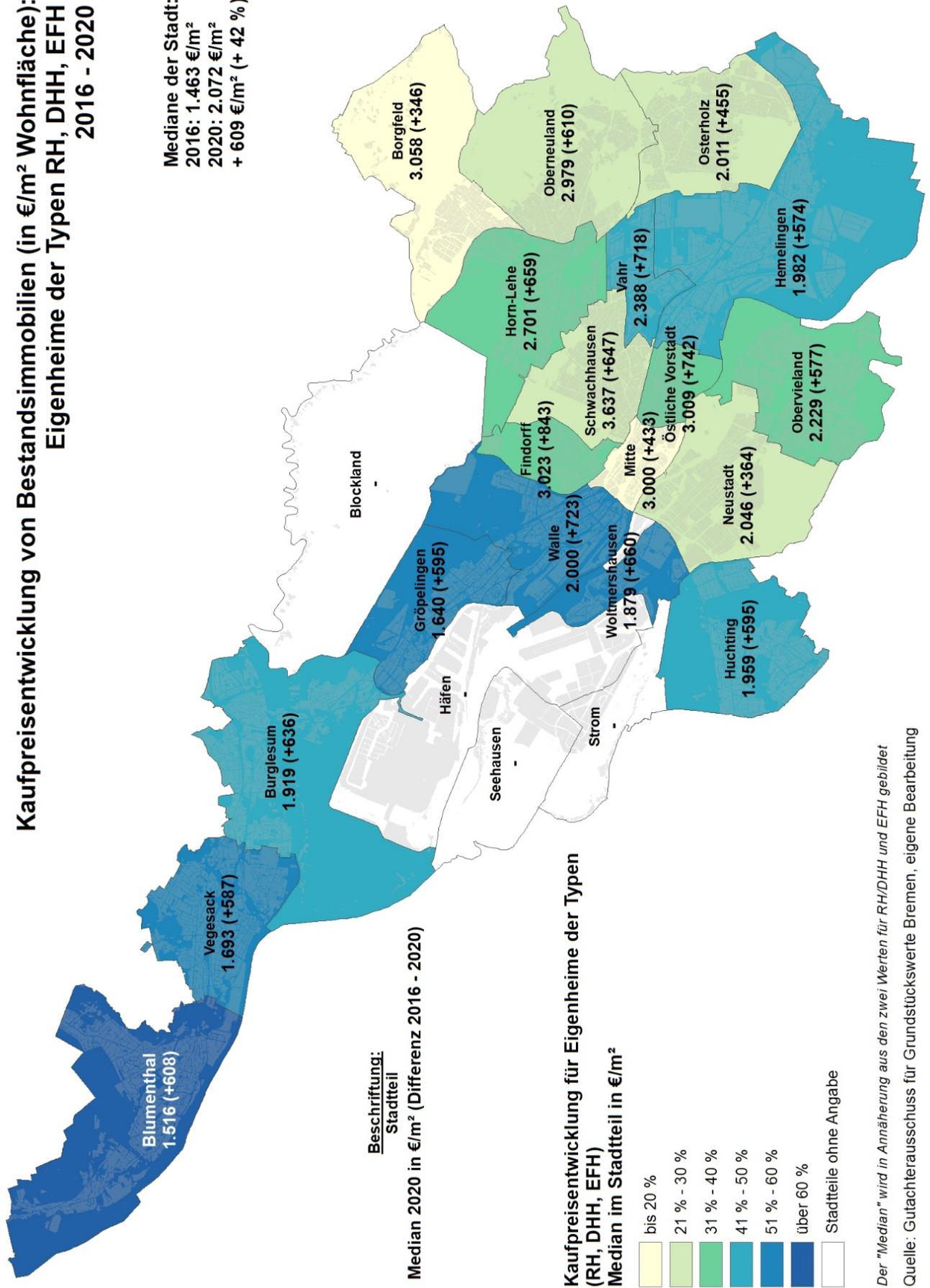
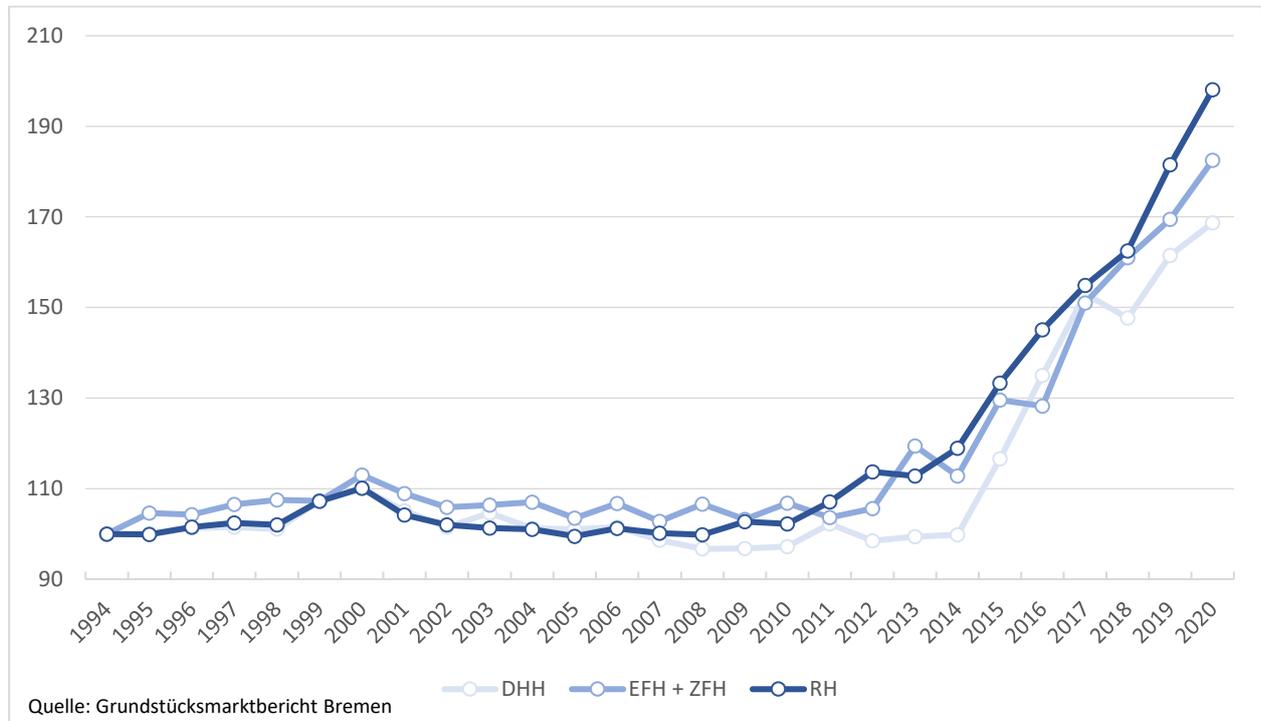


Abb. 7-6: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2016 - 2020

Bei einer längerfristigen Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime in Bremen wird deutlich, dass die Kaufpreise von 1994 bis 2010 relativ stabil waren und erst danach deutlich gestiegen sind. 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 2020 fortgesetzt.



Quelle: Grundstücksmarktbericht Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 7-7: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) (Index 1994 = 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. 2020 wurden ca. 835 echte und 673 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 2020 bei 2.128 €/m² Wohnfläche, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % entspricht.

Bei der stadträumlichen Verteilung weisen die Preise der innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteile von der Neustadt bis Borgfeld überdurchschnittliche Preise auf, wobei in Schwachhausen und Findorff mit einem Median über 2.900 €/m² die höchsten Preise vorliegen. Die östlichen Stadtteile sowie Walle liegen mit etwa 2.000 €/m² deutlich unter diesen Höchstwerten. Mit weiter deutlichem Preisabstand liegen die südlichen Stadtteile Woltmershausen und Huchting sowie die westlichen und nordwestlichen Stadtteile in der Preiskategorie von 1.600 – 1.700 €/m², außer Blumenthal (1.235 €/m²). Damit besteht nach wie vor ein deutliches Preisgefälle in der Stadt (Abb. 7-9).

Die Entwicklung der Preise der letzten fünf Jahre von 2016 (im Median für die Gesamtstadt 1.357 €/m²) bis 2020 für Bestandseigentumswohnungen zeigt eine Steigerungsrate um 57 % für die Gesamtstadt. Mit Blick auf die Stadtteile zeigt sich, dass die höchsten Steigerungen in den an die zentralen Stadträume angrenzenden Stadtteile Walle, Huchting, Gröpelingen, Vahr und Osterholz (über 60 %) erkennbar sind, hier allerdings auf deutlich geringerem Preisniveau (Abb. 7-10). Generell spielt der Verkauf von Eigentumswohnungen am Stadtrand eine nachgeordnete Rolle.

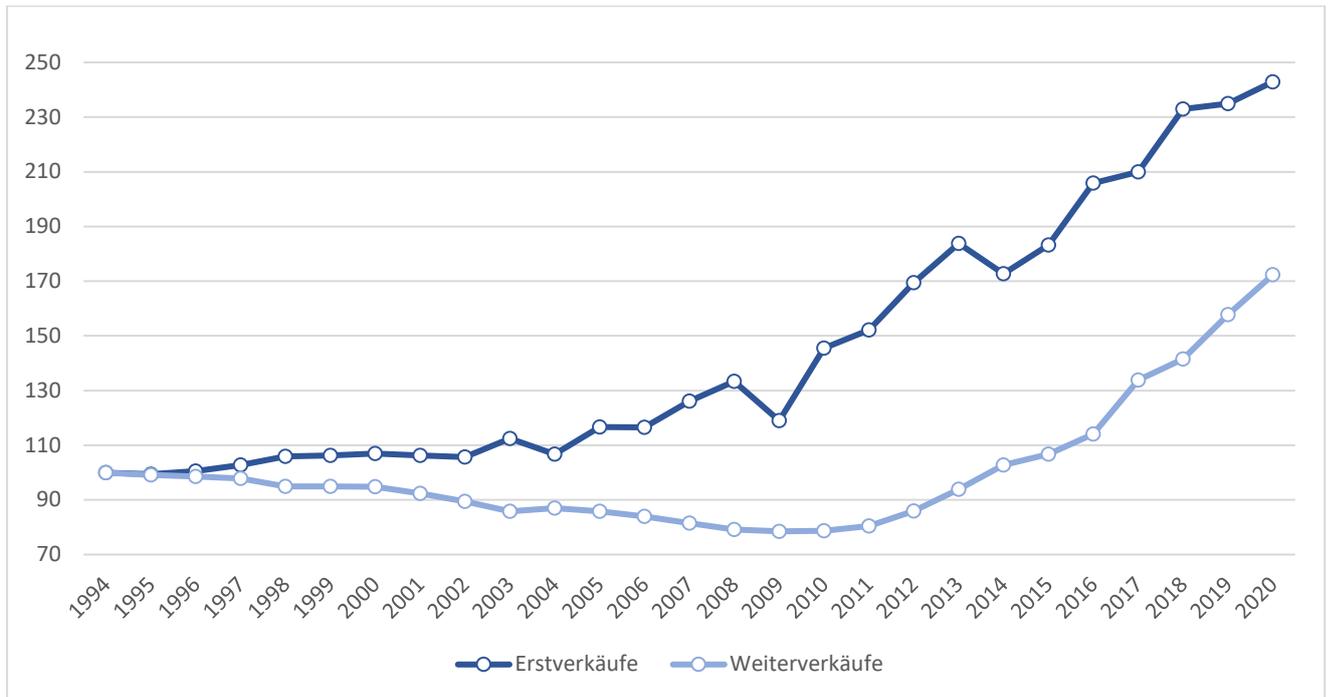
Bei der Unterscheidung „echter“ und „unechter“ Eigentumswohnungen lagen die Preise für echte Eigentumswohnungen im Median bei 2.336 €/m², was einer Steigerung von 8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Objekte wurden bereits als Eigentumswohnungen erstellt und verfügen über einen durchschnittlich höherwertigen Ausstattungsstandard als Weiterverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen. Die meisten dieser Eigentumswohnungen wurden in Schwachhausen (146) verkauft, gefolgt von Burglesum, der Neustadt, Hemelingen und Horn-Lehe (zwischen 60 und 82).

Die Preise für in Eigentumswohnungen umgewandelte ursprüngliche Mietwohnungen sind günstiger. Bei den umgewandelten Mietwohnungen handelt es sich überwiegend um Wohnungen, die in den 1960er Jahren i. R. des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden und später als Eigentumswohnung verkauft wurden. Der Median der Quadratmeterpreise lag 2020 für die Gesamtstadt bei 1.885 €/m², was einer Steigerung von knapp 11 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die meisten dieser umgewandelten Wohnungen wurden in Osterholz und der Vahr verkauft (jeweils ca. 80). Sie stammen überwiegend aus dem Bestand der großen Wohnungsunternehmen.

Neubau

Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen 2020 für die Gesamtstadt lagen mit 4.606 €/m² (Median für knapp 200 Kauffälle) deutlich über dem Preis gebrauchter Objekte. Die Preise sind im Mittel um 3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die meisten neuen Eigentumswohnungen wurden in Horn-Lehe verkauft.

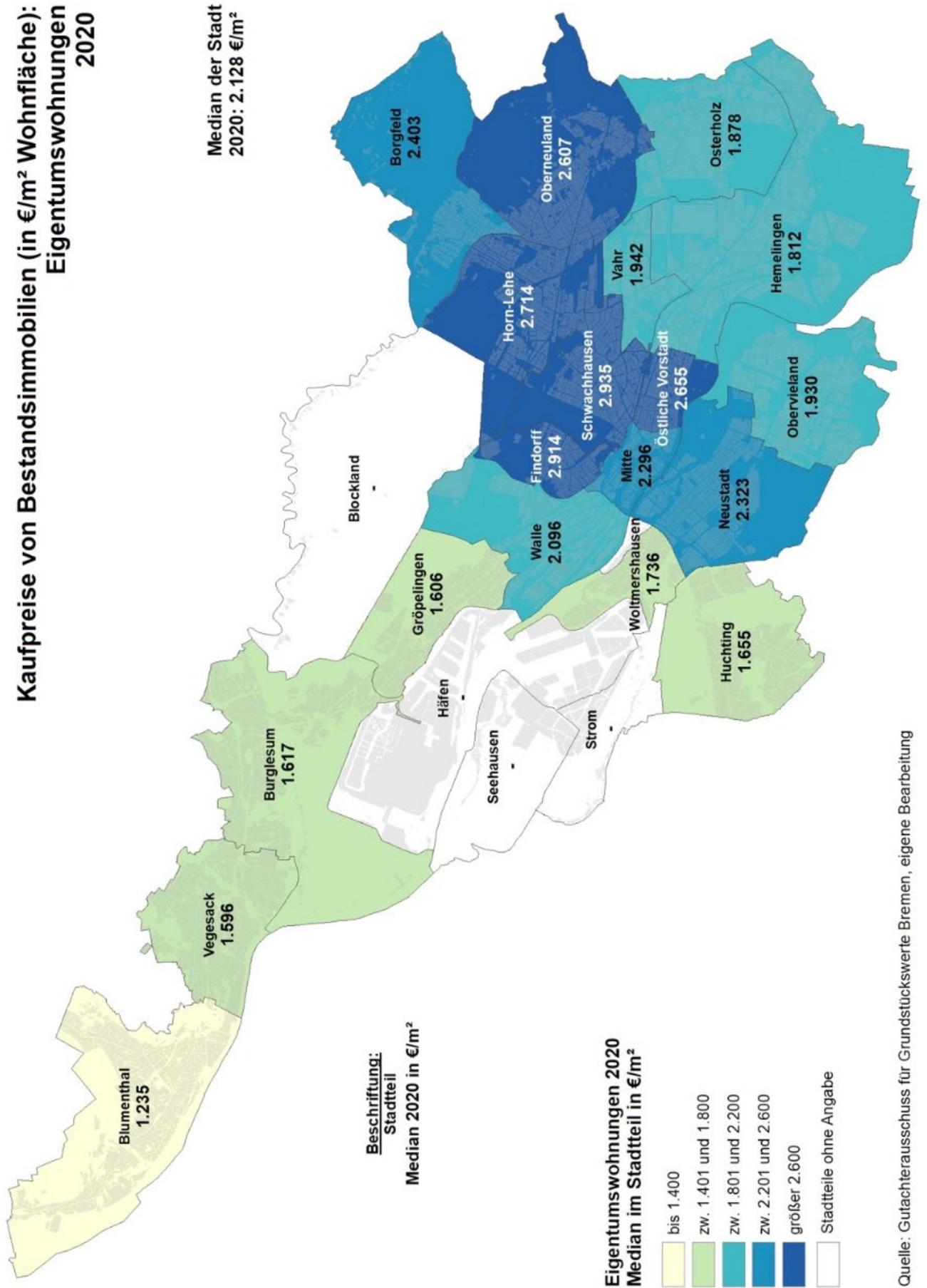
Ähnlich wie bei Eigenheimen wird bei einer längerfristigen Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen deutlich, dass die Kaufpreise von 1994 bis 2010 relativ stabil waren und erst danach deutlich gestiegen sind (Abb. 7-8). Allerdings verläuft der Preisanstieg insbesondere bei neugebauten Eigentumswohnungen noch steiler als bei Eigenheimen. 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 2020 fortgesetzt. Eine Änderung aufgrund der Pandemie kann bisher nicht festgestellt werden.



Quelle: Grundstücksmarktbericht Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 7-8: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 1994 = 100)

**Kaufpreise von Bestandsimmobilien (in €/m² Wohnfläche):
Eigentumswohnungen
2020**

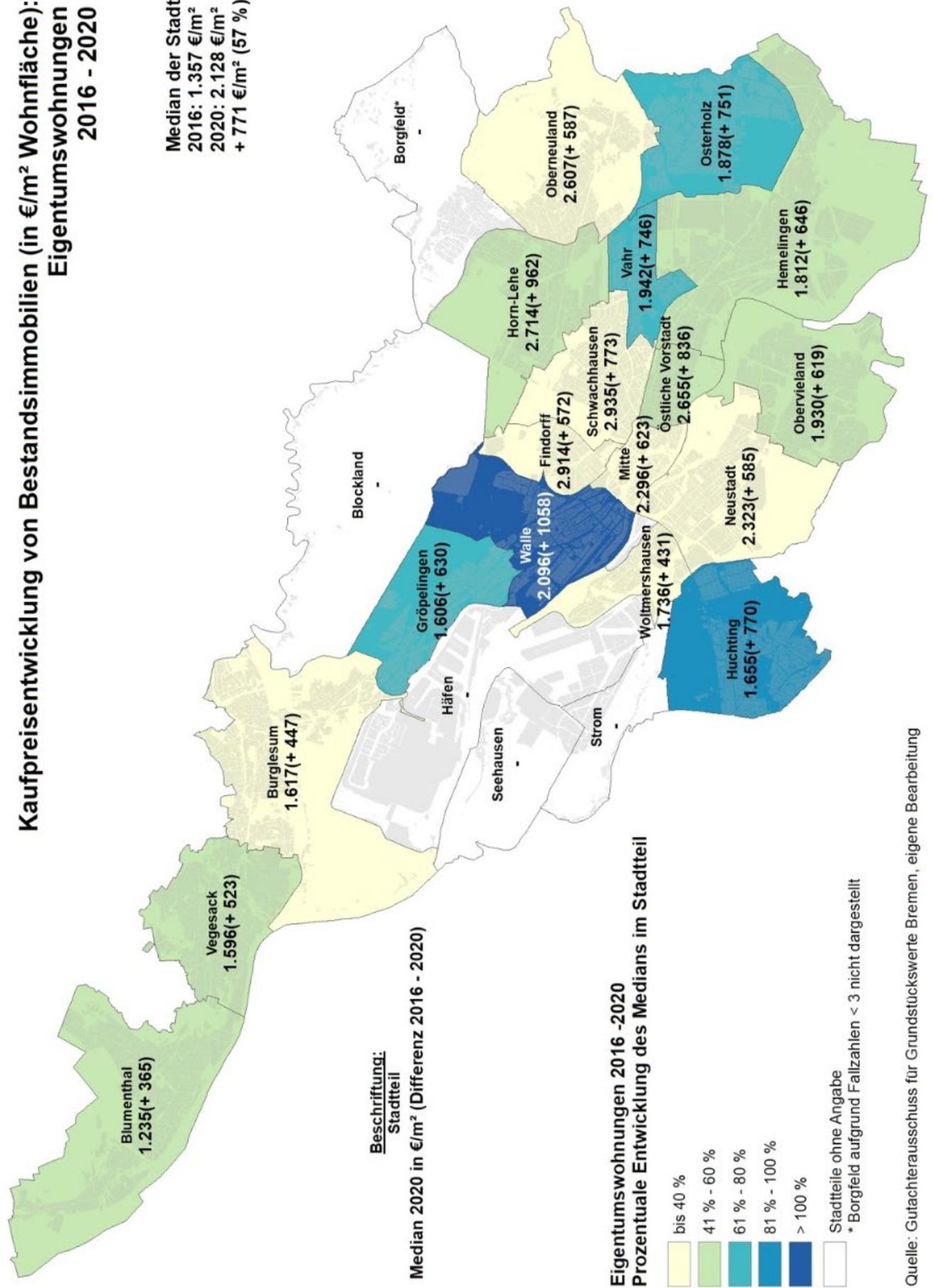


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 7-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2020

**Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien (in €/m² Wohnfläche):
Eigentumswohnungen
2016 - 2020**

Median der Stadt
2016: 1.357 €/m²
2020: 2.128 €/m²
+ 771 €/m² (57 %)



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

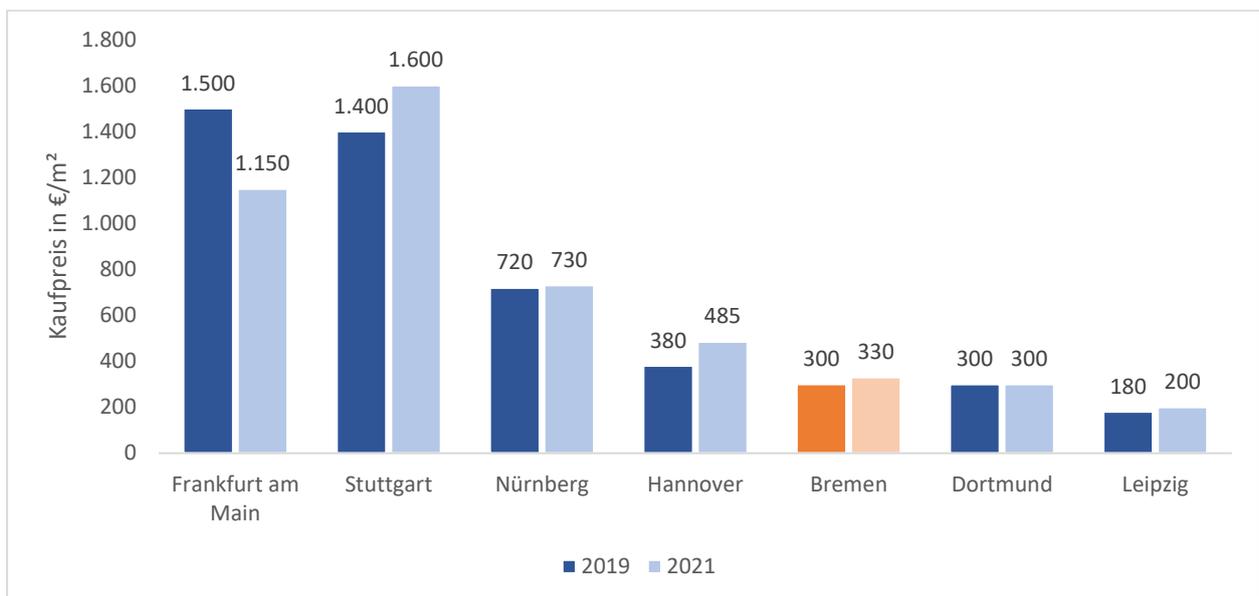
Abb. 7-10: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2012 bis 2018

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 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 2021.

Beim Preisvergleich von Baugrundstücken für Eigenheime werden die Preise für baureife Grundstücke in mittlerer bis guter Wohnlage betrachtet²⁶. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 300 m² und 800 m². Der Vergleich der Grundstückspreise für Eigenheime in Bremen mit den Grundstückspreisen anderer deutscher Städte ähnlicher Größenordnung zeigt, dass Bremen hier mit ca. 330 €/m² im unteren Mittelfeld liegt (Quelle: LBS Abb. 7-11).

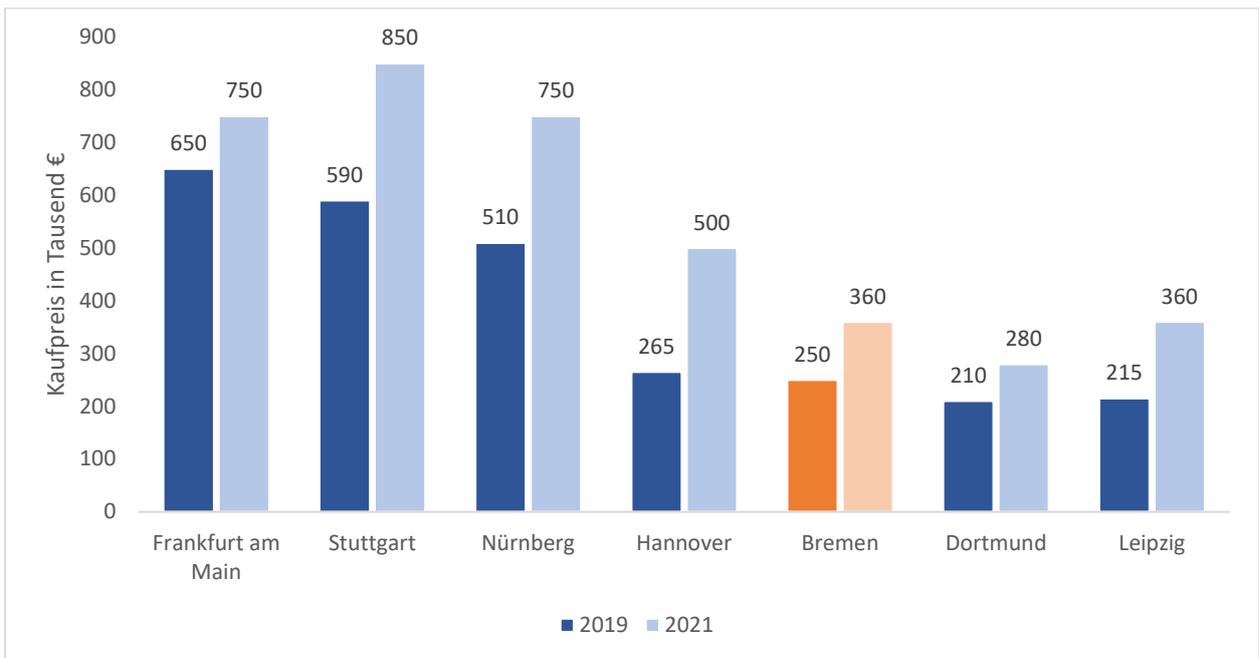


Quelle: LBS

Abb. 7-11: Städtevergleich der Kaufpreise für Baugrundstücke 2019 und 2021

Ein ähnliches Bild zeigt die Auswertung des Immobilien-Preisspiegels 2021 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. 360.000 € für ein Reihnhaus mittlerer Größe im unteren Mittelfeld nach Hannover (Abb. 7-12).

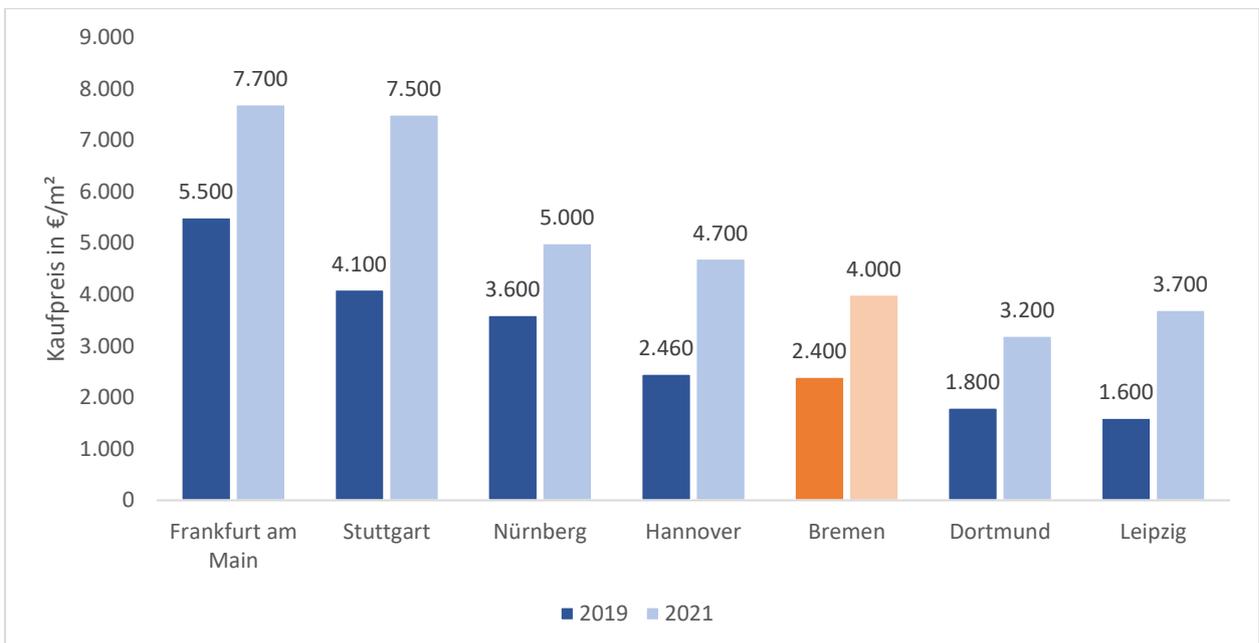
²⁶ Die Angaben sind dem LBS-Immobilien-Preisspiegel 2019 (<https://www.lbs-markt-fuer-wohnummobliien.de>) entnommen



Quelle: LBS

Abb. 7-12: Städtevergleich der Kaufpreise für Reihenhäuser 2019 und 2021

Beim Vergleich der Preise für Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Lage, die ebenfalls deutlich gestiegen sind, liegt Bremen mit einem Wert von 4.000 €/m² im Mittelfeld vergleichbarer Städte (Abb. 7-13).



Quelle: LBS

Abb. 7-13: Städtevergleich der Preise in €/m² für Eigentumswohnungen 2019 und 2021

7.5 Mietwohnungsmarkt

7.5.1 Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen

Von den rund 299.000 Wohnungen in Bremen sind ca. 173.000 bzw. 58 % Mietwohnungen. Ca. 38 % sind vom Eigentümer bewohnte Wohnungen, die restlichen Wohnungen sind in „anderen Gebäudetypen“, z. B. Ferienwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen oder Leerstand (Abb. 7-14). Von allen Mietwohnungen befinden sich ca. 83 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ca. 13 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, der Rest in sonstigen Gebäuden.²⁷

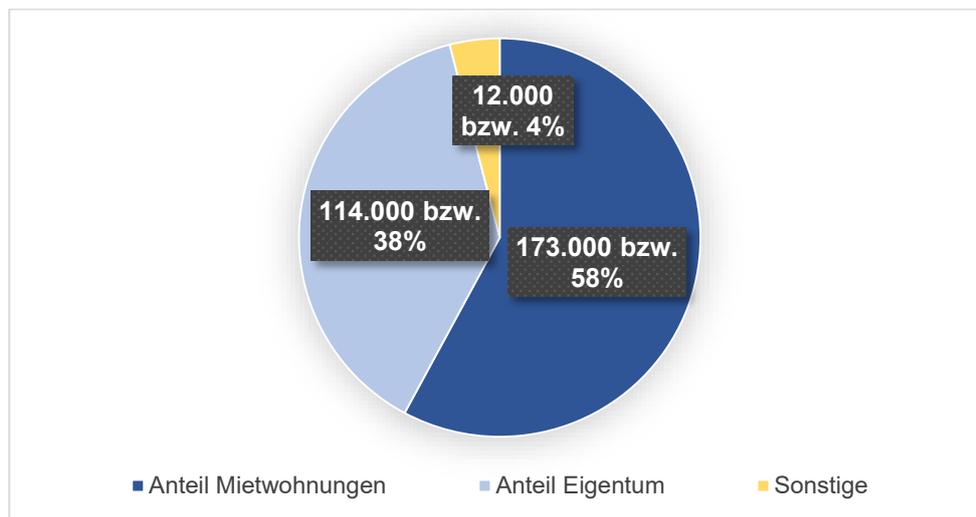


Abb. 7-14: Anteil Mietwohnungen am Gesamtbestand

Neben den privaten Kleinrentnern (Privatpersonen und Gemeinschaft von Wohnungseigentümern) sind privatwirtschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften von zentraler Bedeutung. Diese größeren Wohnungsunternehmen umfassen insgesamt ca. 73.000 Mietwohnungen (Abb. 7-15), davon ca. 9.500 Wohnungen von Genossenschaften. Die Wohnungsunternehmen decken damit über 40 % des Mietwohnungsmarktes in Bremen ab.²⁸ 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.

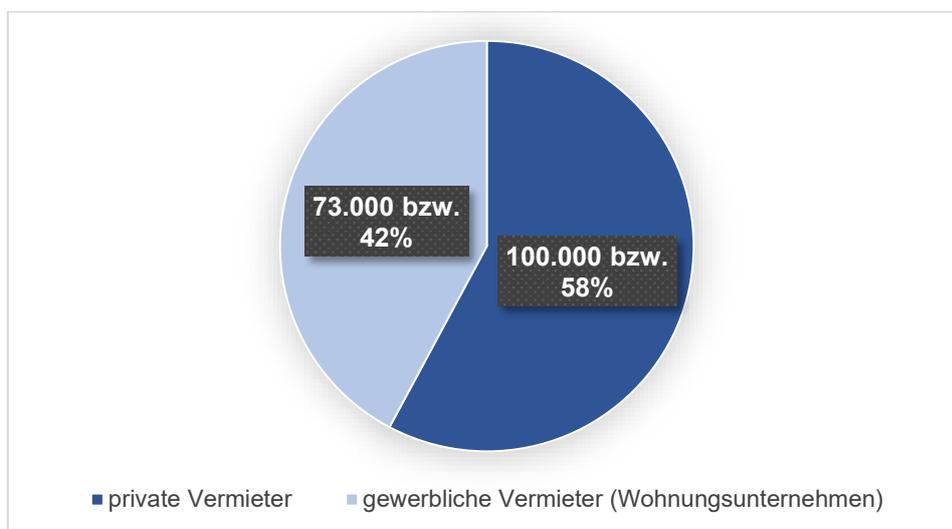


Abb. 7-15: Anteil gewerbliche und private Vermieter

²⁷ abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt)

²⁸ abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt)

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 vier Jahren neu abgeschlossen wurden.

Ausgehend von einer Fluktuationsquote von ca. 10 %, was auch dem Erfahrungswert der großen Wohnungsunternehmen in Bremen entspricht, bedeutet dies, dass rund 17.000 aller Mietwohnungen pro Jahr neu vermietet werden. Für den weitaus größeren Anteil (90 %) der Mietwohnungen gilt die Bestandsmiete, die ggf. im Rahmen von Mieterhöhungen angepasst wird. 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 liegen Daten zu Bestandsmieten der größeren Wohnungsunternehmen vor.²⁹ Sie decken rd. 30 Prozent des Mietwohnungsmarktes ab. Grundsätzlich ist das Mietniveau im Bestand befindlicher und vermieteter Wohnungen weit niedriger als das aktuell angebotener Wohnungen. Zum Stichtag 01.03.2021 lag der Median der Nettokaltmiete für Bestandsmieten in Bremen bei 6,55 €/m² Wohnfläche.

Auch ohne Preisbindung liegen die Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen nicht automatisch über der Fördermiete. So liegt von den nicht preisgebundenen Wohnungen der größeren Wohnungsunternehmen die Hälfte unterhalb der Fördermiete von 6,50 €/m² und mehr als zwei Drittel der Wohnungen unter 7,00 €/m².³⁰

Gemessen am gesamtstädtischen Median (6,55 €/m²) zeigt sich, dass die Bestandsmieten (ohne geförderte Mietwohnungen) im Bremer Norden, in Gröpelingen und in Obervieland im Median mit Werten unter 6,00 €/m² deutlich unter dem Mittelwert liegen. In den südwestlichen und südöstlichen Stadtteilen am Stadtrand liegt der Median noch unterhalb 6,50 €/m². In zentrumsnahen Stadtteilen liegen die Mieten über dem Median und weisen Werte von rund 7,00 –

²⁹ Datengrundlage: In Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt wurden hierfür Angaben der größeren Wohnungsunternehmen in Bremen ausgewertet. Die Daten umfassen einen Bestand von rd. 51.000 Wohnungen mit Angaben zum Stichtag 01.03.2020. Darin enthalten sind ca. 4.500 geförderte Wohnungen und 46.500 ungebundene Wohnungen.

³⁰ Auswertung GEWOBA, 2021

7,50 €/m² auf. Nur in Schwachhausen liegen die Bestandsmieten im Median bei etwas über 7,50 €/m² (Abb. 7-16).

Die Entwicklung der Bestandsmieten seit 2016 verdeutlicht eine kontinuierliche Steigerung: Die Bestandsmieten sind in den vergangenen fünf Jahren insgesamt um 17 % bzw. 0,95 €/m² gestiegen. Auch hier zeigen sich deutliche räumliche Unterschiede. So sind die Bestandsmieten in den hochpreisigen Stadtteilen Findorff, Östliche Vorstadt und Schwachhausen absolut (um 1,44 bis 1,92 €/m²) und prozentual (24 bis 33 %) am deutlichsten gestiegen, dagegen in Vegesack (+ 8 %) und Blumenthal (- 6 %) gering gestiegen bzw. gesunken. In allen anderen Stadtteilen gab es in diesem Zeitraum Steigerungen zwischen 10 und 20 %.

Ein Rückschluss auf die Bestandsmieten privater Vermieter lässt sich nur bedingt ziehen. Ein Vergleich der Bestandsmieten von gewerblichen Wohnungsunternehmen mit den Mieten privater Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern aus früheren Untersuchungen zeigte, dass sich die Nettokaltmieten nicht wesentlich unterscheiden.³¹ Der Trend des Mietenanstiegs wird auch bei den privaten Vermietern zu finden sein.

³¹ 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 Kleineigentümern (über eine schriftliche Befragung) und ca. 51.300 von größeren Wohnungsunternehmen (überwiegend aus der agWohnen).

Bestandsmieten 2021

(Stichtag 01.03.2021)

Bremen gesamt:
6,55 €/m²

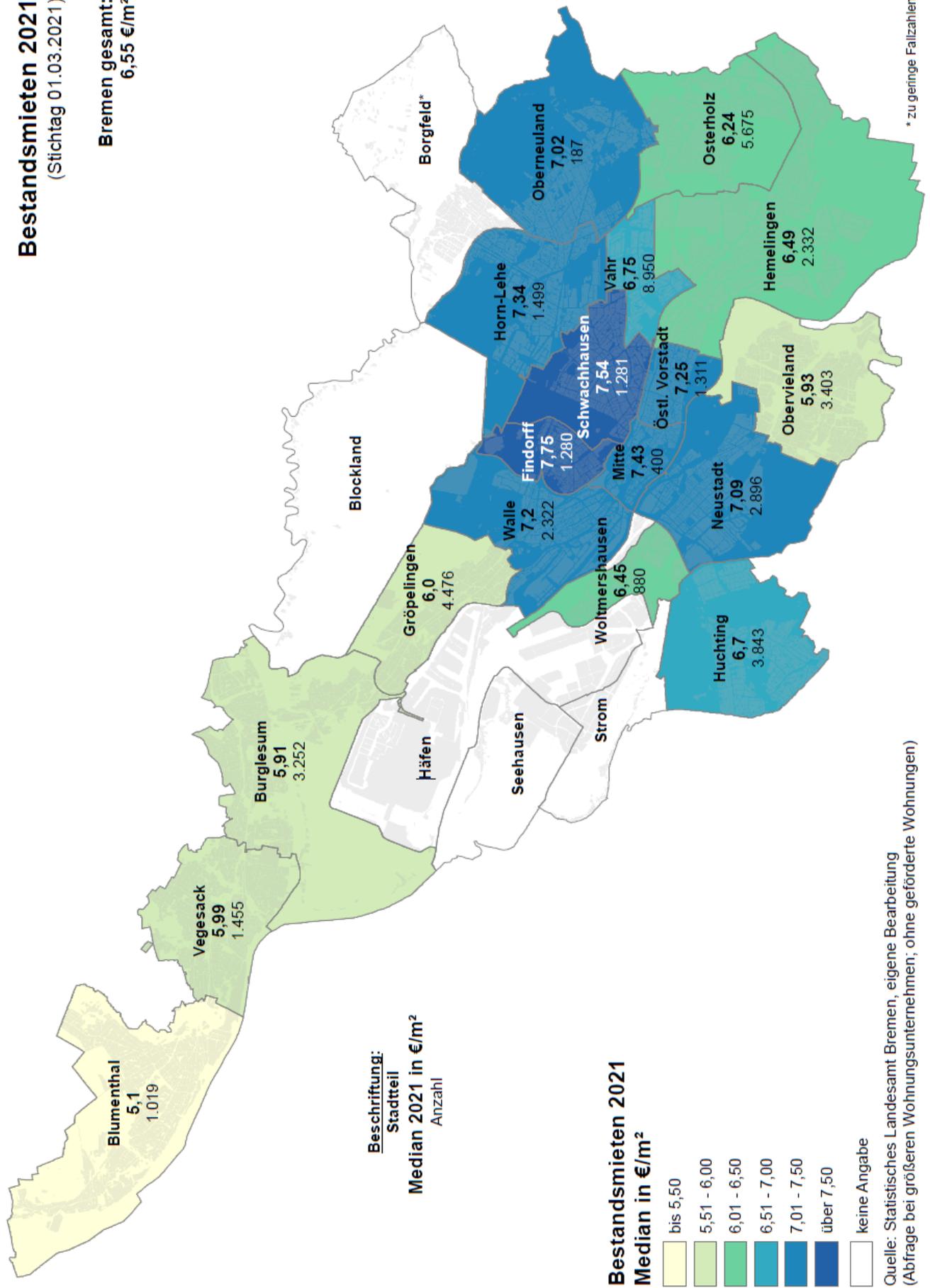


Abb. 7-16: Bestandsmieten 2021

Angebotsmieten:

Der gesamtstädtische Median der Angebotsmieten in der Stadt Bremen lag im Kalenderjahr 2020 bei 8,83 €/m² netto kalt, was einer Steigerung zum Vorjahr um etwa 1,4 % 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).³²

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 Abb. 7-17 ist die stadträumliche Verteilung der Angebotsmieten dargestellt, die die gleiche Struktur zeigt wie bei den Bestandsmieten. Blumenthal weist Angebotsmieten unter 7,00 €/m² auf. In Bremen-Nord und Gröpelingen liegen die Angebotsmieten unter 7,50 €/m² gefolgt von Huchting, der Vahr und Osterholz mit Angebotsmieten bis 8,00 €/m² im Median. Am südöstlichen Rand, in Woltmershausen und in Horn-Lehe liegen die Angebotsmieten zwischen 8,00 und 9,00 €/m². In den zentrumsnahen Stadtteilen liegen die Mieten jeweils deutlich über 9,00 €/m². Die höchsten Angebotsmieten waren im Stadtteil Mitte erkennbar. Dabei ist im Stadtteil Walle auf den deutlichen Unterschied zwischen der Überseestadt (11,39 €/m²) mit einer wachsenden Zahl hochpreisiger Neubauwohnungen und den übrigen Ortsteilen (8,55 bis 9,57 €/m²) hinzuweisen.

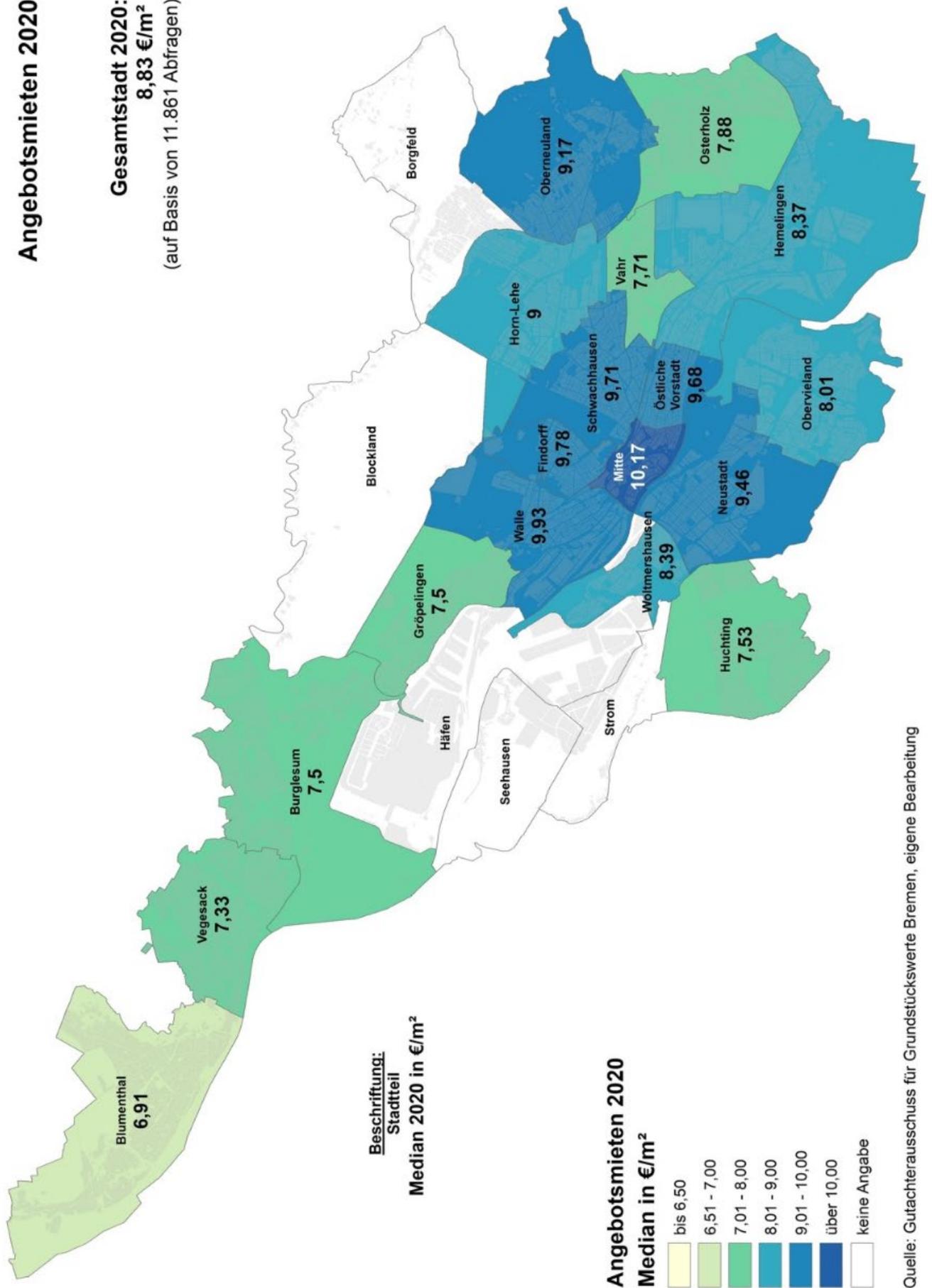
Die Entwicklung der Angebotsmieten von 2016 bis 2020 (Abb. 7-18) zeigt eine Steigerung von insgesamt 14,5 % bzw. 1,12 €/m² in Bremen über diese fünf Jahre. Die Unterschiede zwischen den Stadtteilen sind absolut betrachtet etwa gleichgeblieben. Die höheren Steigerungen waren in den Stadtteilen am Stadtrand zu verzeichnen, weniger in den innerstädtischen Stadtteilen, die aber nach wie vor auf höherem Niveau liegen. Allerdings wird die Steigerungskurve im Zeitverlauf flacher, so dass für die Zukunft mit einem eher leichten Anstieg gerechnet werden kann.

Insgesamt zeigt sich, dass die Mieten (Angebots- und Bestandsmieten) in deutlich geringerem Ausmaß steigen als die Kaufpreise für Immobilien. Dies zeigt sich in Bremen wie im gesamten Bundesgebiet.

³² Die Daten stammen aus der Value Marktdatenbank (ehemals empirica). Darin sind für Bremen jährlich ca. 9.000 Angebote von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ca. 500 Ein- und Zweifamilienhäuser erfasst. Dargestellt wird jeweils der Median der Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche.

Angebotsmieten 2020

Gesamtstadt 2020:
8,83 €/m²
 (auf Basis von 11.861 Abfragen)

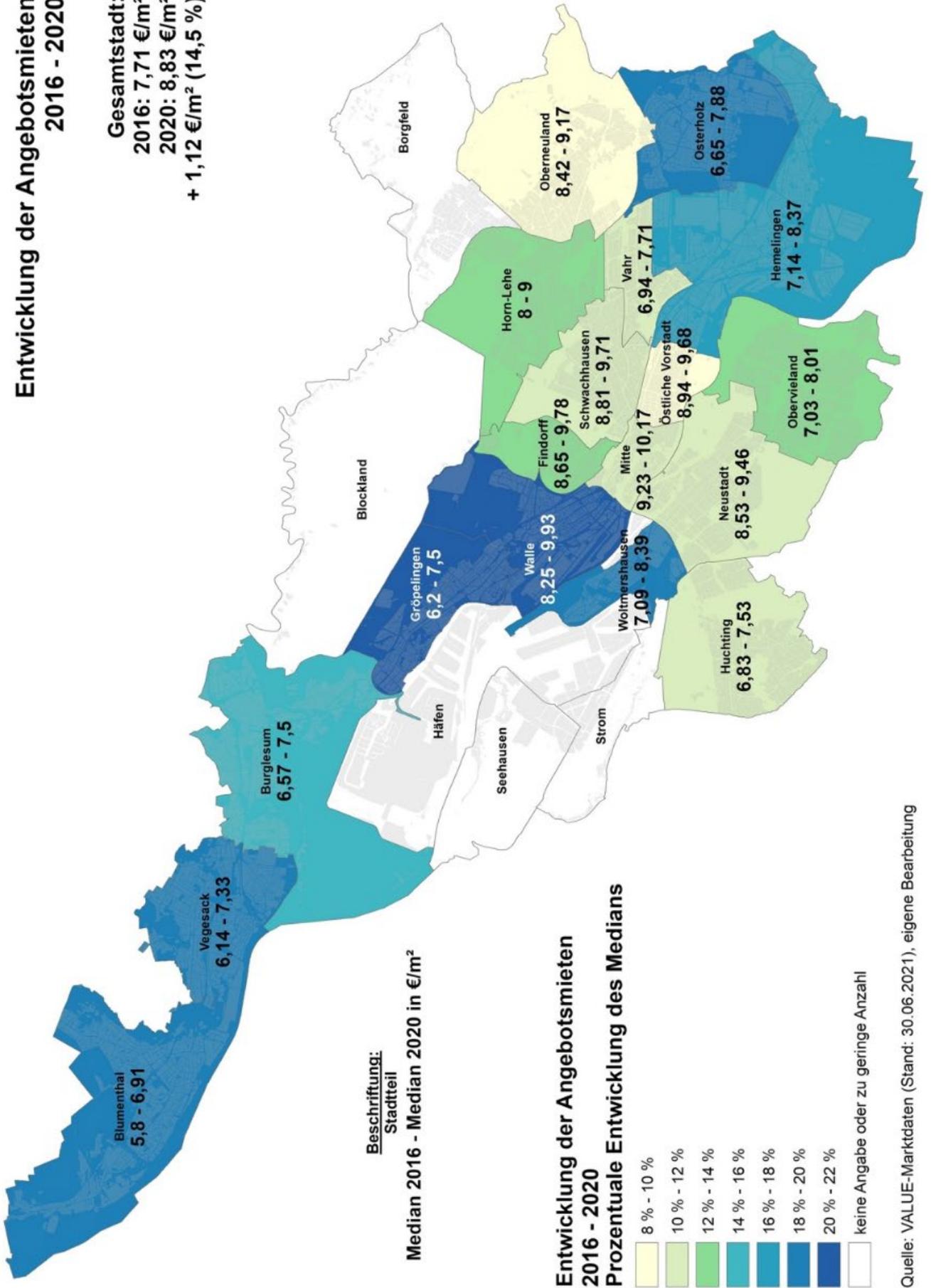


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 7-17: Angebotsmieten - 2020

Entwicklung der Angebotsmieten 2016 - 2020

Gesamtstadt:
 2016: 7,71 €/m²
 2020: 8,83 €/m²
 + 1,12 €/m² (14,5 %)



Quelle: VALUE-Marktdaten (Stand: 30.06.2021), eigene Bearbeitung

Abb. 7-18: Entwicklung der Angebotsmieten 2016 bis 2020

Betrachtet man ausschließlich die Angebotsmieten für neue Wohnungen (Erstbezug nach Neubau oder nach Sanierung) lag der Median bei 10,65 €/m² für die gesamte Stadt, bei einer Fallzahl von rd. 730 Angeboten aus der Value Marktdatenbank in 2020. Dieser Wert ist seit einigen Jahren etwa konstant. Die meisten Wohnungen im Erstbezug wurden in Schwachhausen, der Neustadt und Walle (mit der Überseestadt) angeboten, gefolgt von Horn-Lehe und Mitte. In Mitte wurden mit über 12,00 €/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 8,73 €/m².

Angebotsmieten 2020 Median in €/m² Erstbezüge und Weitervermietung im Vergleich						
	Erstbezug		Weitervermietung		Gesamt	
Stadtteil	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Bremen gesamt	731	10,65	11130	8,73	11861	8,83
Mitte	66	12,33	701	10,00	767	10,17
Walle	82	10,06	853	9,82	935	9,93
Findorff	41	10,72	568	9,65	609	9,78
Schwachhausen	97	11,56	1281	9,62	1378	9,71
Östliche Vorstadt	39	10,71	673	9,60	712	9,68
Neustadt	84	11,07	1334	9,38	1418	9,46
Oberneuland	9	10,53	159	9,09	168	9,17
Horn-Lehe	75	11,25	603	8,90	678	9,00
Woltmershausen	21	9,56	293	8,26	314	8,39
Hemelingen	41	9,63	636	8,29	677	8,37
Obervieland	21	11,50	363	7,93	384	8,01
Osterholz	32	9,42	414	7,72	446	7,88
Vahr	9	9,38	451	7,69	460	7,71
Huchting	14	9,86	478	7,50	492	7,53
Gröpelingen	33	10,00	541	7,38	574	7,50
Burglesum	23	9,04	596	7,50	619	7,50
Veegesack	18	8,60	539	7,29	557	7,33
Blumenthal	17	8,11	402	6,87	419	6,91

Quelle: Value Marktdatenbank, eigene Bearbeitung

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 insbesondere kleine Wohnungen deutlich teurer geworden sind.

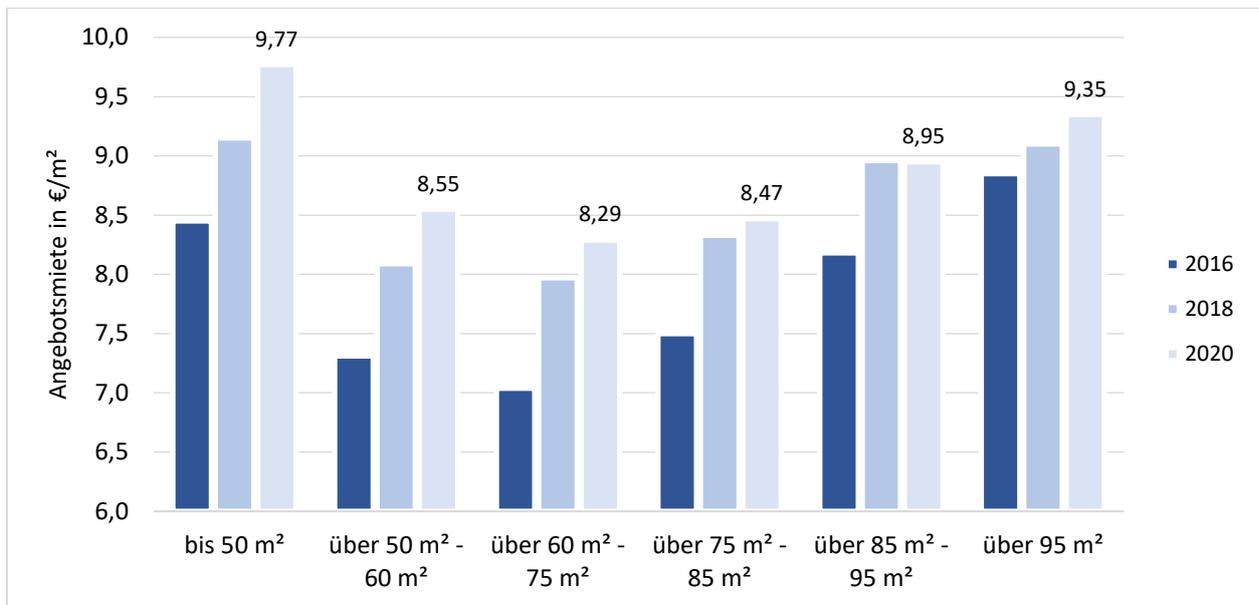
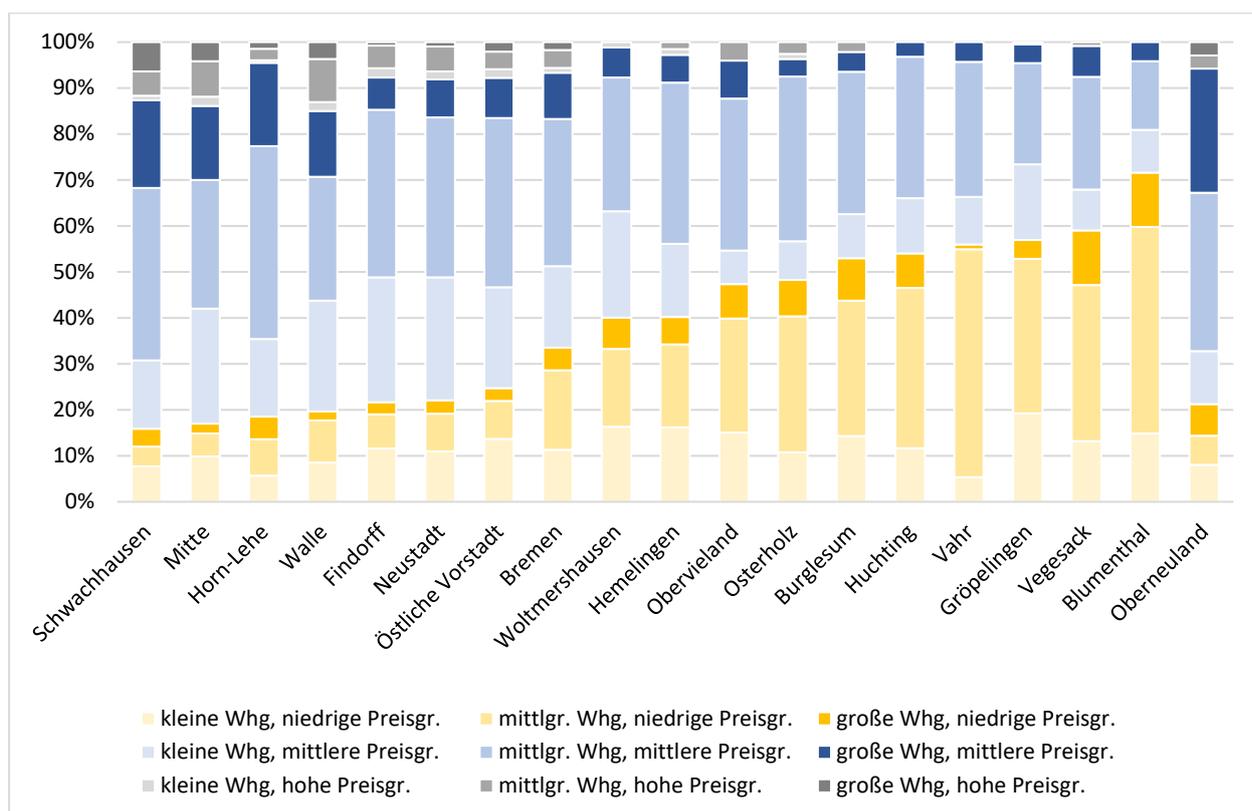


Abb. 7-20: Angebotsmieten in €/m² nach Wohnungsgrößenklassen 2016 bis 2020

Die Wohnungsangebote unterscheiden sich deutlich in den einzelnen Stadtteilen. Eine Auswertung der Angebotsmieten 2020 nach Wohnungsgrößenklassen und Preissegmenten (Abb. 7-21) verdeutlicht einerseits, dass das Angebot kleiner Wohnungen in allen Stadtteilen gering ist, es dagegen ein relativ großes Angebot an mittelgroßen Wohnungen gibt. Verknüpft mit den Preissegmenten wird deutlich, dass es in den innerstädtischen stärker nachgefragten Stadtteilen nur ein sehr geringes Angebot an günstigen Wohnungen gibt. In den günstigeren Stadtteilen an den Stadträndern gibt es verhältnismäßig wenig hochpreisige Angebote. Der Stadtteil Oberneuland ist aufgrund des besonders hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern und entsprechend geringen Mietwohnungsangebotes nur eingeschränkt mit den anderen Stadtteilen vergleichbar. Grundlage der Einteilung sind die ermittelten Werte aus der Wohnraumbedarfsprognose 2030.³³

³³ Empirica AG: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des STEP Wohnen der Stadt Bremen, 2020



Einteilung der Wohnungsgrößengruppen und der Preisgruppen (Wohnkaufkraft nach Einkommensgruppen) aus der Wohnraumbedarfsprognose 2030:

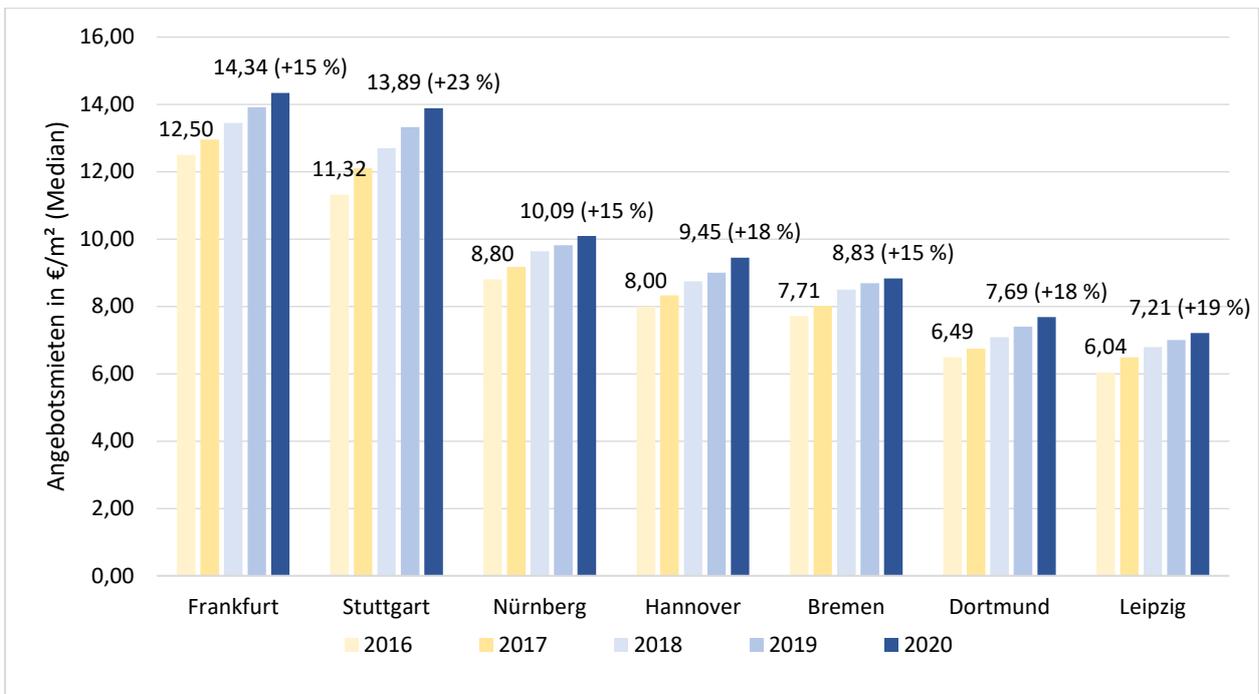
Wohnungsgröße	Preisklassen aus		
	Niedriges Einkommen	Mittleres Einkommen	Hohes Einkommen
Bis unter 55 m ²	Bis 377 €	377 – 619 €	619 € und mehr
55 – 85 m ²	Bis 500 €	500 – 821 €	821 € und mehr
85 m ² und mehr	Bis 792 €	792 €-1301 €	1301 € und mehr

Abb. 7-21: Anteil der Wohnungsangebote je Preisgruppe und Wohnungsgröße 2020

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. 7-22). Bremen liegt weiterhin im unteren Mittelfeld.

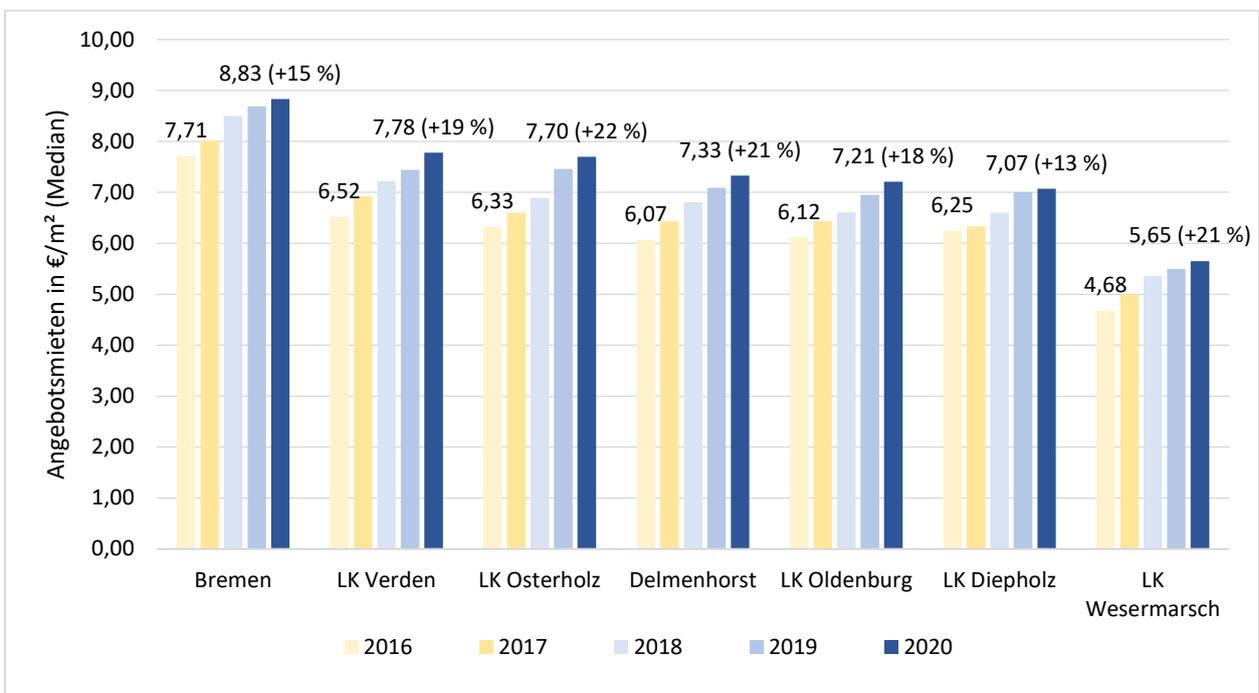
Auch hinsichtlich der Steigerungsrate von 2016 bis 2020 lag Bremen mit 15 % im unteren Bereich. In Stuttgart, aber auch in Leipzig, Hannover und Dortmund (+18 % bis 23 %) sind die Mieten in den letzten fünf Jahren stärker gestiegen. Frankfurt weist eine Steigerungsrate von ebenfalls 15 % bei allerdings deutlich höherem Ausgangsniveau auf. Hinsichtlich der Steigerung in absoluten Zahlen liegt Bremen mit einer durchschnittlichen Zunahme des Quadratmeterpreises um 1,12 €/m² bei den Angebotsmieten von 2016 bis 2020 an letzter Stelle.



Quelle: Value-Marktdaten (Stand: 30.06.2021)

Abb. 7-22: Städtevergleich der Angebotsmieten 2016 bis 2020

Im Vergleich mit der umgebenden Region hat Bremen erwartungsgemäß die höchsten Mieten, allerdings sind die Mieten in den umliegenden Landkreisen stärker gestiegen (Abb. 7-23). Dieser Trend ist bundesweit bei vielen Großstädten und deren umgebendem „Speckgürtel“ 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.



Quelle: Value-Marktdaten (Stand: 30.06.2021)

Abb. 7-23: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2016 bis 2020 (Median in €/m²)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Entwicklung der Bevölkerung (Hauptwohnsitz) in der Stadt Bremen 2011 bis 2020	7
Abb. 2-2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen 2011 bis 2020	7
Abb. 2-3: Relative Entwicklung der Einwohner:innen 2019 zu 2015 (in %)	8
Abb. 2-4: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung.....	9
Abb. 2-5: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je Tsd. Einwohner:innen) 2015 bis 2019.	10
Abb. 2-6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen.....	10
Abb. 2-7: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je Tsd. Einwohner:innen 2015 bis 2019	11
Abb. 2-8: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten	11
Abb. 2-9: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2011 bis 2020.....	12
Abb. 2-10: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2016 bis 2020) nach Art und Alter	13
Abb. 2-11: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020.....	14
Abb. 2-12: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2020 ..	16
Abb. 2-13: Vergleich der Altersstruktur der Stadt Bremen	17
Abb. 2-14: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre (2020)	19
Abb. 2-15: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre (2020)	20
Abb. 2-16: Entwicklung des Durchschnittsalters	22
Abb. 2-17: Bevölkerungsvorausberechnung (Stand Dezember 2019)	23
Abb. 2-18: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen.....	24
Abb. 2-19: Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen.....	25
Abb. 2-20: Anteil der Ein-Personen-Haushalte	26
Abb. 2-21: Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen	27
Abb. 2-22: Haushaltsprognose bis 2037	28
Abb. 2-23: Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2037.....	28
Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2020.....	29
Abb. 3-2: Anteil an den Wohngebäuden nach Anzahl der Wohnungen (2019)	29
Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2011 bis 2020	30
Abb. 3-4: Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes	30
Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen (2019).....	31
Abb. 3-6: Anteil der Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen	32
Abb. 3-7: Anteil der Drei- und Vier-Raum-Wohnungen	33
Abb. 3-8: Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.....	34
Abb. 3-9: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in in m ² (in Wohngebäuden, 2019)	35
Abb. 3-10: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m ²	35
Abb. 3-11: Durchschnittliche Wohnfläche 2020	36
Abb. 3-12: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz)	37
Abb. 3-13: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung).....	37
Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2020	39
Abb. 3-15: Angabe von Leerstandsgründen	40
Abb. 3-16: Leerstand nach Wohnungsgröße	41
Abb. 3-17: Wohnraumbedarfsprognose 2030 (empirica)	42
Abb. 4-1: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) 2010 bis 2020	43
Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner:innen (2015 bis 2019).....	44
Abb. 4-3: Genehmigte Wohnungsgrößen (2015 bis 2019).....	44
Abb. 4-4: Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (jährlicher Durchschnitt) ...	45
Abb. 4-5: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen nach Wohnungsgröße.....	45

Abb. 4-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je Tsd. Einwohner:innen (2015 bis 2019).....	46
Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2016 bis 2020	47
Abb. 4-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime).....	47
Abb. 4-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2016 bis 2020	49
Abb. 4-10: Bauüberhang 2013 bis 2020	50
Abb. 4-11: Bauüberhang nach Baufortschritt.....	50
Abb. 5-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2015 und 2019 (in €)	51
Abb. 5-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2019 zu 2015 (in %).....	51
Abb. 5-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2016 bis 2020	52
Abb. 5-4: Anteil der Regelleistungsberechtigten 2020	53
Abb. 5-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2020 zu 2016	54
Abb. 5-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort	54
Abb. 5-7: Vergleich der Arbeitslosenquote 2016 und 2019.....	55
Abb. 5-8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2011 bis 2020	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 30.06.2021).....	58
Abb. 6-2: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus.....	59
Abb. 6-3: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen inklusive Prognose für den Zeitraum 2013-2030	60
Abb. 6-4: Sozialwohnungsbestand	61
Abb. 6-5: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	62
Abb. 7-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2020.....	65
Abb. 7-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2012 bis 2020	66
Abb. 7-3: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2020	68
Abb. 7-4: Anzahl von Kauffällen (Erst- und Weiterverkäufe) für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Bremen von 2016 bis 2020	70
Abb. 7-5: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2020.....	72
Abb. 7-6: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2016 - 2020	73
Abb. 7-7: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) (Index 1994 = 100)	74
Abb. 7-8: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 1994 = 100).....	76
Abb. 7-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2020.....	77
Abb. 7-10: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2012 bis 2018.....	78
Abb. 7-11: Städtevergleich der Kaufpreise für Baugrundstücke 2019 und 2021	79
Abb. 7-12: Städtevergleich der Kaufpreise für Reihenhäuser 2019 und 2021	80
Abb. 7-13: Städtevergleich der Preise in €/m ² für Eigentumswohnungen 2019 und 2021	80
Abb. 7-14: Anteil Mietwohnungen am Gesamtbestand	81
Abb. 7-15: Anteil gewerbliche und private Vermieter	81
Abb. 7-16: Bestandsmieten 2021	84

Abb. 7-17: Angebotsmieten - 2020	86
Abb. 7-18: Entwicklung der Angebotsmieten 2016 bis 2020	87
Abb. 7-19: Angebotsmieten - Erstbezüge und Weitervermietungen im Vergleich	88
Abb. 7-20: Angebotsmieten in €/m ² nach Wohnungsgrößenklassen 2016 bis 2020.....	89
Abb. 7-21: Anteil der Wohnungsangebote je Preisgruppe und Wohnungsgröße 2020.....	90
Abb. 7-22: Städtevergleich der Angebotsmieten 2016 bis 2020.....	91
Abb. 7-23: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2016 bis 2020 (Median in €/m ²)	91

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