

The background features a large, abstract geometric pattern composed of numerous small triangles in shades of blue, purple, and green, arranged in a roughly triangular shape that tapers towards the bottom right. Scattered around this central shape are numerous smaller, single-colored triangles in the same color palette, creating a sense of motion or dispersion.

2025

Wohnen und Bauen

Monitoring 2025

Die Senatorin für Bau, Mobilität
und Stadtentwicklung



Freie
Hansestadt
Bremen

IMPRESSUM

Herausgeberin

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

Bearbeitung

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

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung
Karin Schuster
Dr. Monika Nadrowska
Annett Schroeder
Claudia Ammon
Sophia Schenk

Referat Wohnungswesen
Dorothea Haubold

Bildnachweis:
Titelgrafik: G. Domininghaus

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.....	14
2.1.6 Altersstruktur.....	18
2.1.7 Bevölkerungsvorausberechnung.....	23
2.2 Private Haushalte	24
2.2.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung.....	24
2.2.2 Kleinräumige Verteilung der Bevölkerung in Haushalten	25
2.2.3 Haushaltsprognose	29
3 Wohnungsangebot	30
3.1 Wohngebäude und Wohnungsbestand	30
3.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht.....	32
3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte.....	36
3.3.1 Wohnfläche	36
3.3.2 Belegungsdichte	38
3.4 Leerstand	41
3.5 Wohnraumbedarfsprognose	43
4 Bautätigkeit	45
4.1 Baugenehmigungen	45
4.2 Baufertigstellungen.....	48
4.2.1 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus.....	48
4.2.2 Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus.....	49

4.3	Baufertigstellungen: Ortsteilebene	49
4.4	Bauüberhang	51
5	Einkommen und Wohnungsmarkt	52
5.1	Verfügbares Einkommen	52
5.1.1	Transferleistungsbeziehende	53
5.1.2	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	55
5.1.3	Arbeitslosigkeit.....	56
5.2	Mietbelastung	57
6	Wohnraumförderung	58
6.1	Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme.....	58
6.2	Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme	58
6.3	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes	61
7	Kauf- und Mietpreise.....	62
7.1	Bodenrichtwerte	62
7.1.1	Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (2023).....	62
7.1.2	Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser (2022/2023).....	66
7.2	Kauffälle	68
7.3	Kaufpreise	69
7.3.1	Eigenheime.....	69
7.3.2	Eigentumswohnungen.....	73
7.4	Grundstücks- und Kaufpreise im Städtevergleich.....	77
7.5	Mietwohnungsmarkt.....	78
7.5.1	Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen	78
7.5.2	Mietpreisniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.....	80
7.5.3	Vergleich mit Großstädten und der Region	88
	Abbildungsverzeichnis	91

Vorwort

Der hier vorliegende Bericht zum Monitoring „Wohnen und Bauen 2025“ 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 2023 und 2024 vor. Soweit nicht anders angegeben, wurden als Quelle die Daten des Statistischen Landesamtes Bremen genutzt.

In den letzten Jahren waren die Entwicklungen am Wohnungsmarkt in Bremen, wie auch in der Bundesrepublik insgesamt, geprägt von wirtschaftlichen Umbrüchen und damit einhergehenden neuen Herausforderungen. Diese ergeben sich insbesondere durch die andauernde Belastung durch den Ukraine-Krieg, weiterhin hoher Zahlen von Geflüchteten, hohen Baukosten sowie keine Entlastung am Kapitalmarkt und einer generellen wirtschaftlichen Unsicherheit.

Die Auswirkungen zeigen sich am Wohnungsmarkt teilweise zeitversetzt und führten insbesondere 2023 und 2024 zu geringerer Bautätigkeit und rückläufigen Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt. Dabei ist der (Miet-)Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt zu bezeichnen. Ein neu eingeführtes Instrument, das für mehr Rechtssicherheit und Transparenz auf dem Bremer Mietwohnungsmarkt sorgt, ist der zum 01.01.2024 erstmals erstellte qualitative Regressionsmietspiegel.

Ein kontinuierliches engmaschiges Monitoring gewinnt vor diesem Hintergrund weiter an Bedeutung.

1 Zentrale Aussagen zum Wohnungsmarkt in Bremen

Die Bremer Bevölkerung ist gewachsen

Die Bevölkerungsentwicklung Bremens hat in den letzten zehn Jahren Schwankungen unterlegen. Seit 2021 wächst die Bevölkerung, insbesondere durch den Zuzug von Geflüchteten. Im Jahr 2024 lebten 586.271 Personen in der Stadt.

Die Bremer Bevölkerung ist etwas jünger geworden

Das Durchschnittsalter in der Stadt Bremen liegt bei 43,1 Jahren. In den letzten zehn Jahren ist das Durchschnittsalter um 0,7 Jahre gesunken. In den Ortsteilen zeichnen sich unterschiedliche Entwicklungen ab. Es gibt Ortsteile, deren Bevölkerung jünger geworden ist. Daneben gibt es Ortsteile, die ein überdurchschnittliches Alter der Bevölkerung aufwiesen und älter geworden sind.

In Bremen wohnen viele kleine Haushalte

Über die Hälfte der Haushalte in Bremen sind Ein-Personen-Haushalte. Sie haben in den letzten Jahren zugenommen, ebenso die Haushalte mit vier und mehr Personen. Die Zahl der Zwei- und Drei-Personen-Haushalte ist zurückgegangen. Insgesamt überwiegen nach wie vor die kleineren Haushalte. Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bilden 79 % der Bremer Haushalte ab. In 24 % der Bremer Haushalte leben ausschließlich Senior:innen (65 Jahre und älter).

Der Wohnungsbestand wächst weiter

Im Jahr 2024 belief sich der gesamte Wohnungsbestand auf ca. 304.000 Wohnungen. In den Jahren 2020 bis 2024 wurden 7.582 Wohnungen neu gebaut. Über die Hälfte dieser neu gebauten Wohnungen sind durch Wohnungssunternehmen errichtet worden. Der überwiegende Teil der Wohnungen wurde in Mehrfamilienhäusern gebaut. Es findet nach wie vor auch Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern statt. Entsprechend dem gestiegenen Bedarf wurden in den letzten Jahren viele (kleinere) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Die Entwicklung der Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren ist abhängig von den Rahmenbedingungen der Bauwirtschaft.

Trendwende bei Bodenrichtwerten und Kaufpreisen

Nach der steten Steigung der Bodenrichtwerte sowohl für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser als auch der Kaufpreise für Wohnimmobilien bis 2022, zeichnet sich ab 2023 eine Trendwende ab. Insbesondere die Kaufpreise für Einfamilienhäuser gehen in den Jahren 2023 und 2024 in allen Stadtteilen deutlich zurück, etwas nachgelagert folgen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen. Ausnahme sind neu gebaute Eigentumswohnungen, für die auch 2024 steigende Preise aufgerufen werden. Für das Jahr 2025 ist für alle Segmente wieder von einer Belebung mit leichter Preiszunahme auszugehen.

Deutliche stadträumliche Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt

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

Weiterhin Nord-Süd-Gefälle / Bremen im Mittelfeld im bundesweiten Vergleich

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

Steigende Angebotsmieten führen zu Lock-in-Effekt am Wohnungsmarkt

Aufgrund der höheren Mietkosten bei Neuvermietungen bleiben Mieter:innen häufiger in ihren aktuellen Wohnungen, auch wenn diese nicht mehr ihren Bedürfnissen entsprechen. Dieser „Lock-in-Effekt“ führt zu einer immer größeren Diskrepanz zwischen Bestands- und Angebotsmieten. Während die Bestandsmieten häufig noch unter 8,0 €/m² liegen, klettern die Angebotsmieten weiter nach oben im Mittel im Jahr 2024 auf 10,81 €/m². Dieser Trend kann auch für 2025 bestätigt werden.

Insbesondere kleine Wohnungen werden für verschiedene Haushaltstypen in allen Preissegmenten stark nachgefragt. Weiterhin sind die Neuvertragsmieten für Wohnungen bis 50 m² gemessen am Quadratmeterpreis am teuersten (2024 im Median 11,90 €/m²). Im bundesweiten Vergleich liegt Bremen auch bei den Angebotsmieten im unteren Mittelfeld.

Geringe Fluktuation, kaum Leerstand bei Mietwohnungen

Von allen Wohnungsmarktakteuren wird eine sehr geringe Fluktuationsquote bestätigt, was auf einen angespannten Mietwohnungsmarkt hinweist. Das Angebot an Mietwohnungen ist in den Portalen 2024 weiter auf niedrigem Niveau, was ebenfalls auf geringe Umzugsneigung hinweist. Der Leerstand wurde im Zensus 2022 im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung ermittelt, er lag in der Stadtgemeinde Bremen bei 3 % (ca. 9.800 Wohnungen) bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand. Darin sind auch kurzzeitige Leerstände z.B. aufgrund von Mieterwechsel enthalten. Der strukturelle Leerstand (länger als ein Jahr) lag bei 1 %. Dieser verteilt sich auf alle Stadtteile.

Fließender Übergang in die Region

Im Vergleich mit der umgebenden Region hat Bremen erwartungsgemäß die höchsten Mieten, allerdings gleichen sich die Mieten insbesondere in den direkt angrenzenden Kommunen immer mehr an den Bremer Wohnungsmarkt an. Dieser Trend ist bundesweit bei vielen Großstädten und deren umgebendem „Speckgürtel“ zu erkennen. Insbesondere die südlich und östlich von Bremen liegenden Kommunen (Achim, Oyten, Stuhr, Weyhe) nähern sich an die Bremer Werte an. Allerdings spielt in den kleineren Gemeinden der Mietwohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle aufgrund der geringen Anzahl von Mietwohnungen im Vergleich zu Immobilien, die von den Eigentümer:innen selbst bewohnt sind.

Sozialwohnungsquote weiterhin wichtiges Instrument für bezahlbaren Wohnraum

2024 belief sich der Bestand öffentlich geförderter und damit preisgebundener Wohnungen für Mieter:innen mit unteren und mittleren Einkommen auf etwa 5.400 Wohnungen. Trotz neu errichteter Wohnungen und teilweiser Verlängerung von Mietbindungen sinkt jedoch die Gesamtzahl kontinuierlich. Die Sozialwohnungsquote von 30 % bei Neubauvorhaben soll den weiteren Rückgang geförderter Wohnungen aufgrund von auslaufenden Mietbindungen aufhalten. 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. Neben Sozialwohnungen ist das 2023 eingeführte Wohngeld plus eine weitere wichtige Komponente für das bezahlbare Wohnen.

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick

	<u>2024</u>	<u>Entwicklung zum Bericht 2023</u>
Wohnungsnachfrage		
<u>Bevölkerungsentwicklung</u>		
Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz	586.271	↑
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-1.660	↓
Wanderung (Saldo)	3.639	↓
<u>Haushalte</u>		
Zahl der Haushalte	308.313	↑
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,82	↓
Anteil Ein-Personen-Haushalte	54,1 %	↑
Wohnungsangebot		
Anzahl der Wohnungen	304.022	↑
Geförderte Wohnungen	5.362	↓
Wohnfläche je Person mit Hauptwohnsitz	42,1 m ²	↑
Belegungsdichte (Personen mit Hauptwohnsitz je Wohnung)	1,93	↑
Bautätigkeit		
Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.687	↑
Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.354	↓
Bauüberhang	4.494	↓
Einkommen und Wohnungsmarkt		
Transferleistungsbeziehende (2023)	96.363	↑
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	220.445	↑
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	10,4 %	↑
Mietbelastungsquote	29,6 %	➡
Kauf- und Mietpreise (Median)		
Kaufpreis für gebrauchtes Eigenheim in €/m ² Wohnfläche	2.135	↓
Kaufpreis für gebrauchte Eigentumswohnung in €/m ² Wohnfläche (ohne Umwandlung)	2.310	↓
Bestandsmiete (netto kalt in €/m ²)	8,00	↑
Angebotsmiete (netto kalt in €/m ²)	10,81	↑

2 Wohnungsnachfrage

2.1 Bevölkerungsentwicklung

2.1.1 Entwicklung der Bevölkerung

In den Jahren 2015 bis 2024 unterlag die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bremen Schwankungen. Zwischen 2021 und 2023 ist die Bevölkerungszahl deutlich gewachsen und verbleibt seitdem auf dem höheren Niveau. Ende des Jahres 2024 lebten 586.271 Personen in der Stadt Bremen. Im Vergleich zu 2015 ist das ein Zuwachs von ca. 28.800 Personen bzw. 5,2 % (Abb. 2-1).

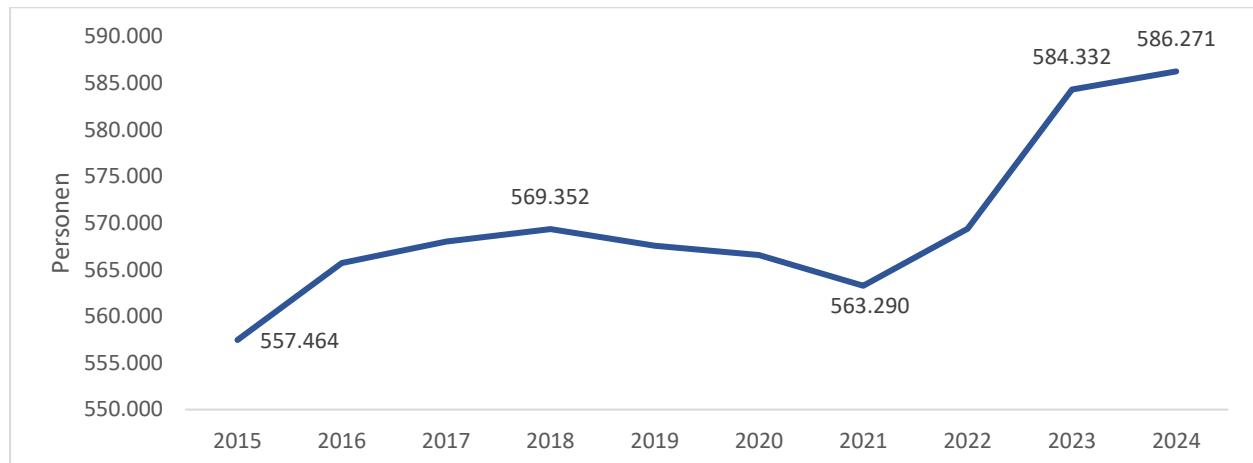


Abb. 2-1: Entwicklung der Bevölkerung (Hauptwohnsitz) in der Stadt Bremen 2015 bis 2024

Diese Entwicklung wird durch die „natürliche Bevölkerungsentwicklung“ (Geburten und Sterbefälle) sowie den „Wanderungsbewegungen“ (Zu- und Fortzüge)¹ beeinflusst. Der Bevölkerungszuwachs in der Stadt Bremen generiert sich im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2024 aus Wanderungsüberschüssen. Insbesondere in den Jahren 2022 und 2023 kam es aufgrund weltweiter multipler Krisen zu einer erhöhten Zuwanderung nach Deutschland und somit auch nach Bremen. Die negativen Wanderungssalden 2019 und 2021 sind die Folge von Bereinigungen des Melderegisters² (Abb. 2-2).

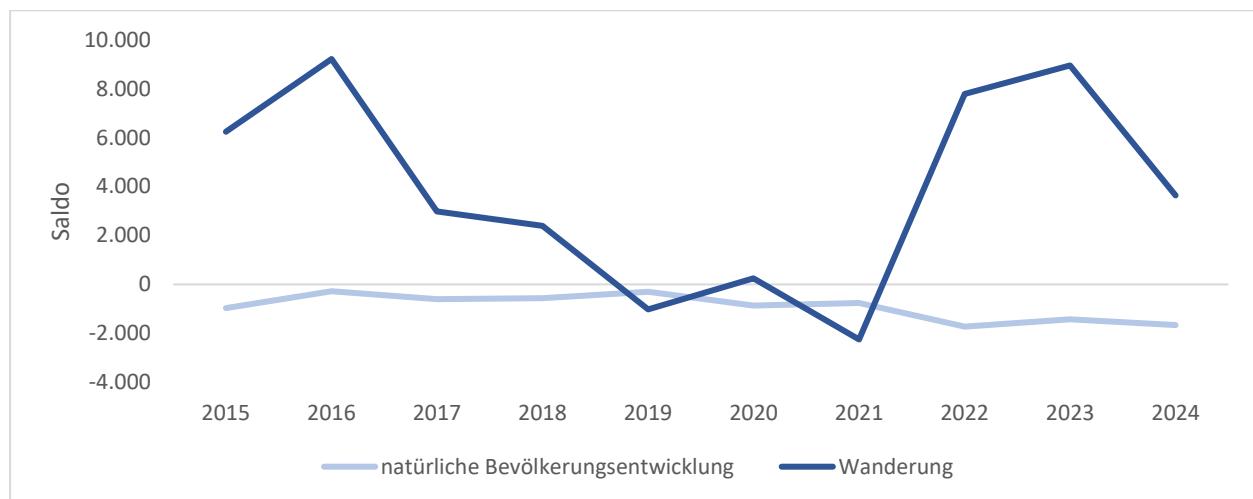


Abb. 2-2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen 2015 bis 2024

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

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

Im Vergleich mit anderen Großstädten hat Bremen zwischen 2020 und 2024 am deutlichsten an Einwohner:innen gewonnen (Abb. 2-3). Dies liegt u.a. an der Berichtigung der Bevölkerungszahlen durch den Zensus 2022.

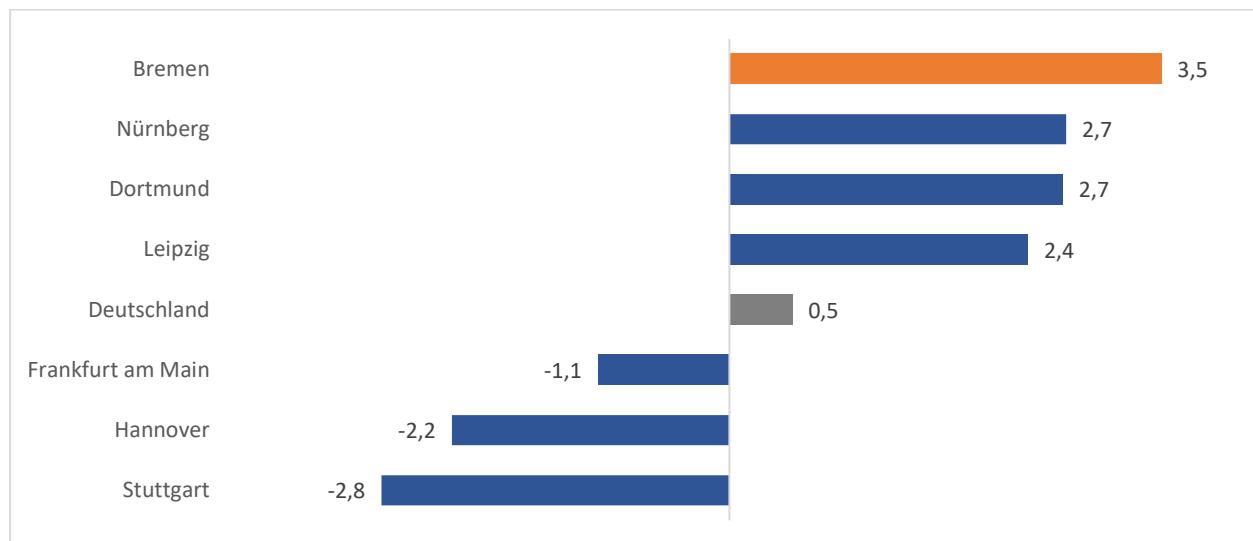


Abb. 2-3: Relative Entwicklung der Bevölkerungszahlen 2024 zu 2020 (in %)

2.1.2 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung auf Ortsteilebene

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

In der Stadt Bremen lebten im Jahr 2024 insgesamt 588.509 wohnungsmarktrelevante Einwohner:innen, davon ca. 10.700 Personen mit Nebenwohnsitz.³

Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung verteilt sich differenziert über die Stadt. In Bremen gibt es sowohl Ortsteile mit unterschiedlicher Bevölkerungsdichte. Im Vergleich der Jahre 2020 und 2024 haben 33 der insgesamt 89 Ortsteile geringfügig Bevölkerung verloren, am meisten der Ortsteil Peterswerder (-330 Personen) (Abb. 2-4). Den deutlichsten absoluten Bevölkerungszuwachs verzeichnete Fähr-Lobbedorf mit 1.853 Personen (+21,3 %) (Effekt der Zentralen Erstaufnahmestelle), gefolgt von der Überseestadt mit 1.795 Personen. Sie weist mit +49,8 % den höchsten anteiligen Zuwachs auf.

³ Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bremen

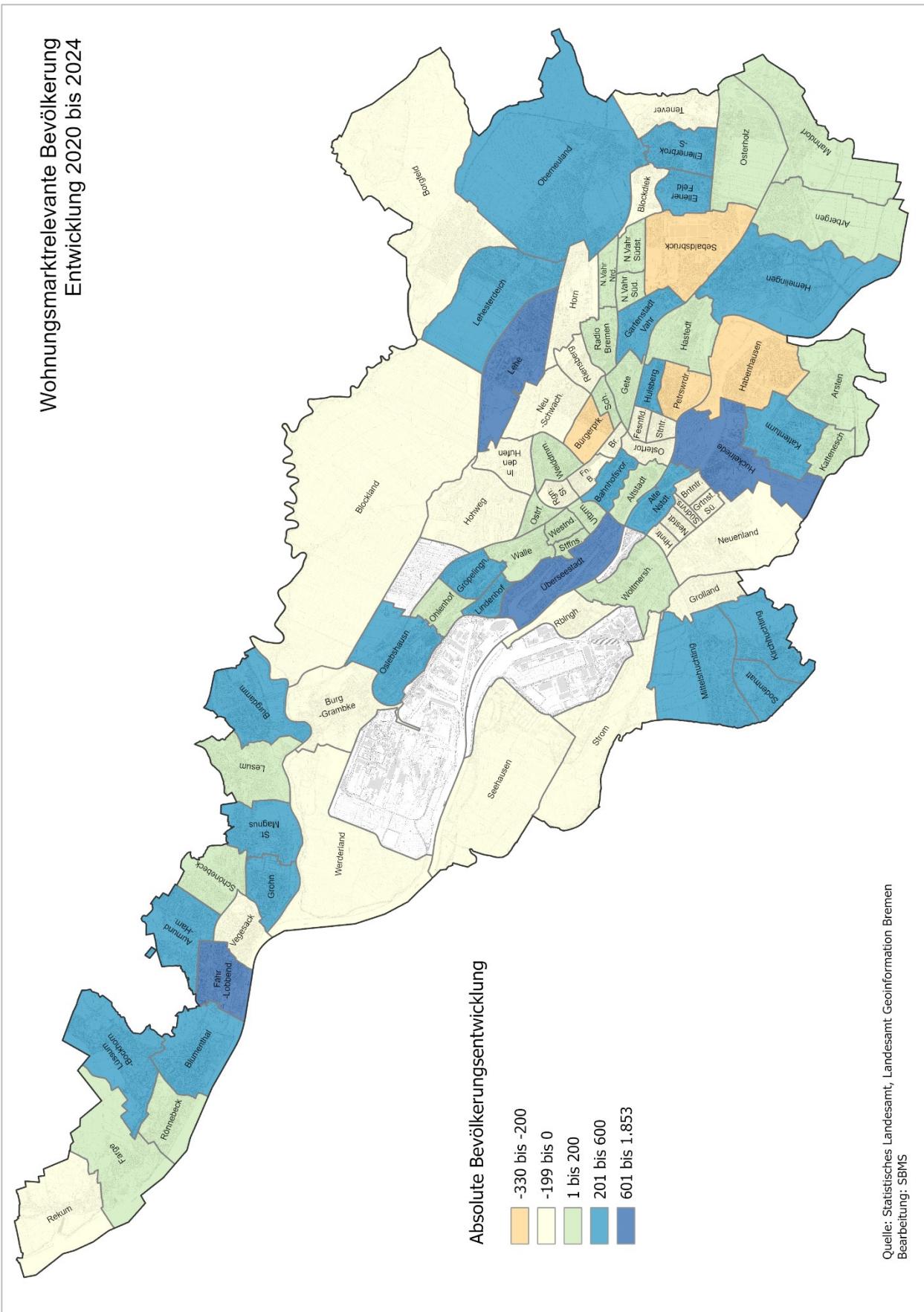


Abb. 2-4: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

Quelle: Statistisches Landesamt, Landesamt Geoinformation Bremen
Bearbeitung: SBMS

2.1.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die durchschnittliche Geburtenrate der Stadt Bremen im Zeitraum 2019 bis 2023⁴ liegt im mittleren Bereich der betrachteten Großstädte (Abb. 2-5). Seit 2021 nimmt die Geburtenzahl tendenziell ab.

Die Zahl der Geburten in Bremen liegt seit 2015 durchgängig über 5.100 Geburten pro Jahr. Mit 6.009 Geburten wurden im Jahr 2018 die meisten Geburten verzeichnet. In den darauffolgenden Jahren wurden weniger Kinder geboren, zuletzt 5.185 Geburten im Jahr 2024. Aufgrund der höheren Anzahl an Gestorbenen bleibt der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung negativ (Abb. 2-6).

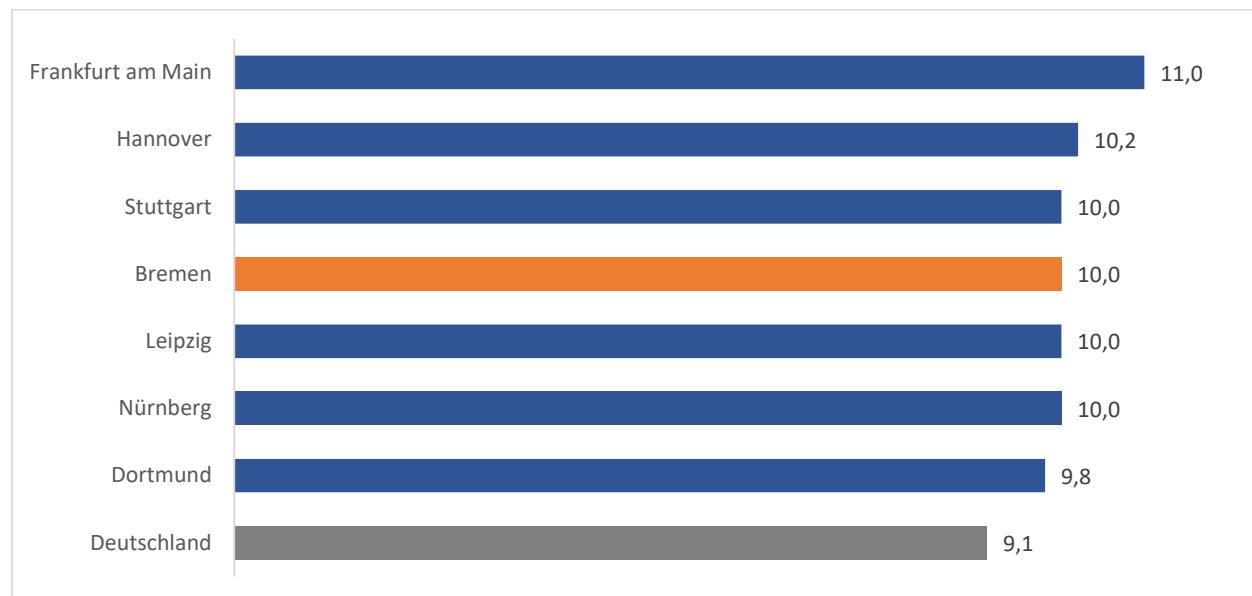


Abb. 2-5: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je Tsd. Einwohner:innen) 2019 bis 2023

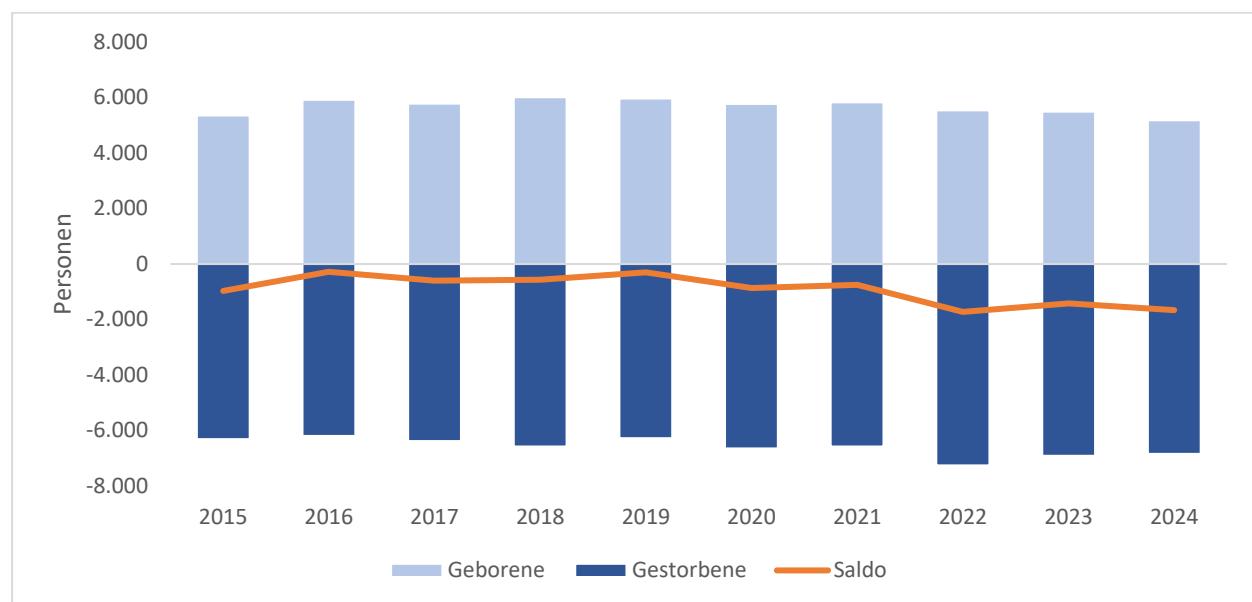


Abb. 2-6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen

⁴ Quelle für Vergleich mit anderen Großstädten: Regionaldatenbank Deutschland; hier liegen viele Daten lediglich bis 2023 vor.

2.1.4 Wanderungen

Die Zunahme der Bevölkerung in der Stadt Bremen basiert auf Wanderungsgewinnen. Bei Betrachtung des durchschnittlichen Wanderungssaldos je 1.000 Personen im Zeitraum 2019 bis 2023, hat Bremen weniger Personen hinzugewonnen als die meisten Vergleichsstädte (Abb. 2-7).

Die Wanderungsbewegungen insgesamt, abgebildet durch die Fluktuarionsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Personen) fallen im vorherigen Zeitraum 2017 bis 2021 in einigen Vergleichsstädten deutlich geringer aus (Abb. 2-8). In den betrachteten Zeitraum fallen die durch die Corona-Pandemie bedingten zurückgehenden Wanderungen und die Zuwanderungen durch den Krieg in der Ukraine.

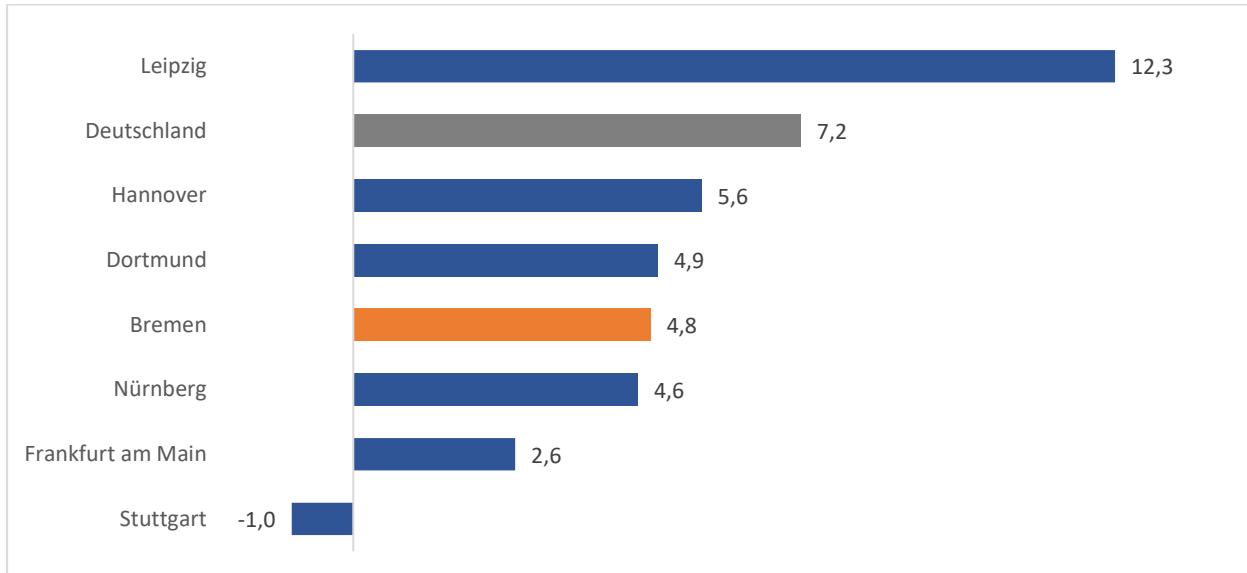


Abb. 2-7: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je Tsd. Personen 2019 bis 2023

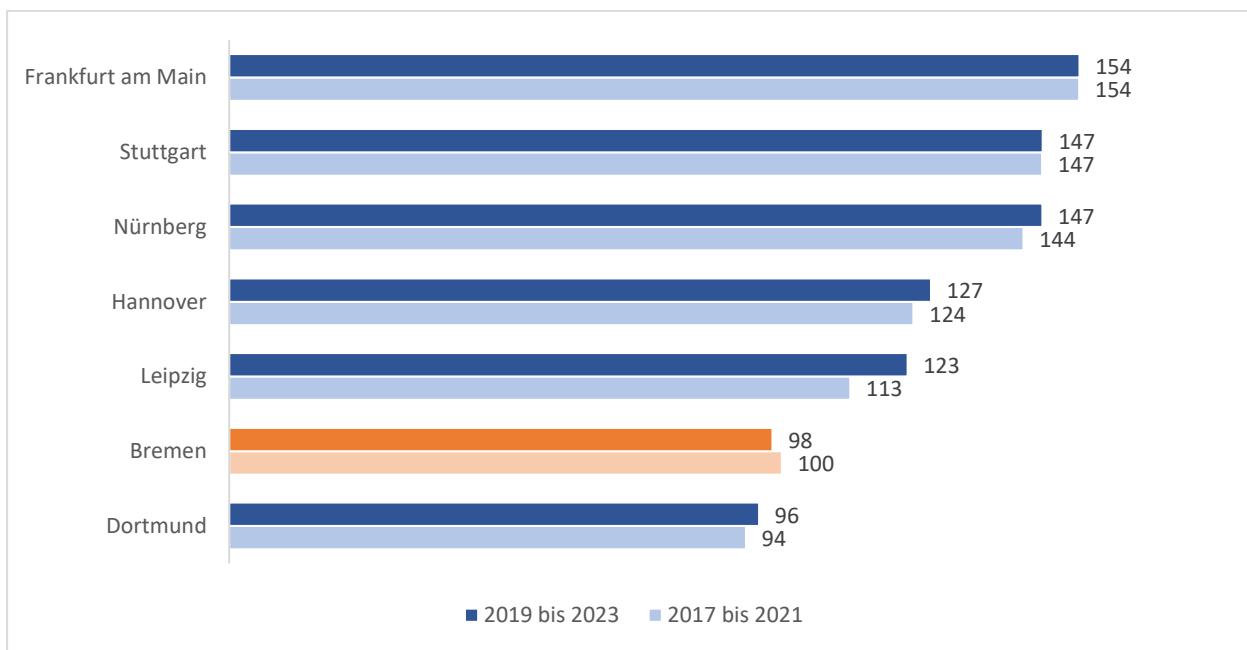


Abb. 2-8: Mittelwert der jährlichen Fluktuarionsraten

Wanderungen über die Gemeindegrenze können nach Ziel- und Herkunftsraum differenziert werden in:

- Wanderungen zwischen Bremen und Bremerhaven,
- von und ins Umland,
- von bzw. in andere Bundesländer (ohne Umland) und
- Wanderungen über die Grenzen Deutschlands.

Die Wanderungsarten entwickeln sich in Bremen ab 2015 unterschiedlich⁵. Die Zuwanderung von außerhalb Deutschlands hat, insbesondere in den Jahren 2015/2016 sowie 2022/2023 zu Bevölkerungsgewinnen geführt⁶. Der höchste positive Saldo wurde im Jahr 2023 erzielt. Die Salden in den Jahren 2019 und 2021 spiegeln nicht die tatsächliche Entwicklung wider. Die Bereinigungen des Melderegisters führten zu einer Abmeldung von jeweils ca. 4.000 Personen, die als Fortzug ins unbekannte Ausland verbucht wurden. Bremen weist einen negativen Wanderungssaldo mit dem Umland auf. Die Ursache liegt nicht in weiter steigenden Abwanderungen, sondern auch an der zurückgehenden Zuwanderung (Abb. 2-9).

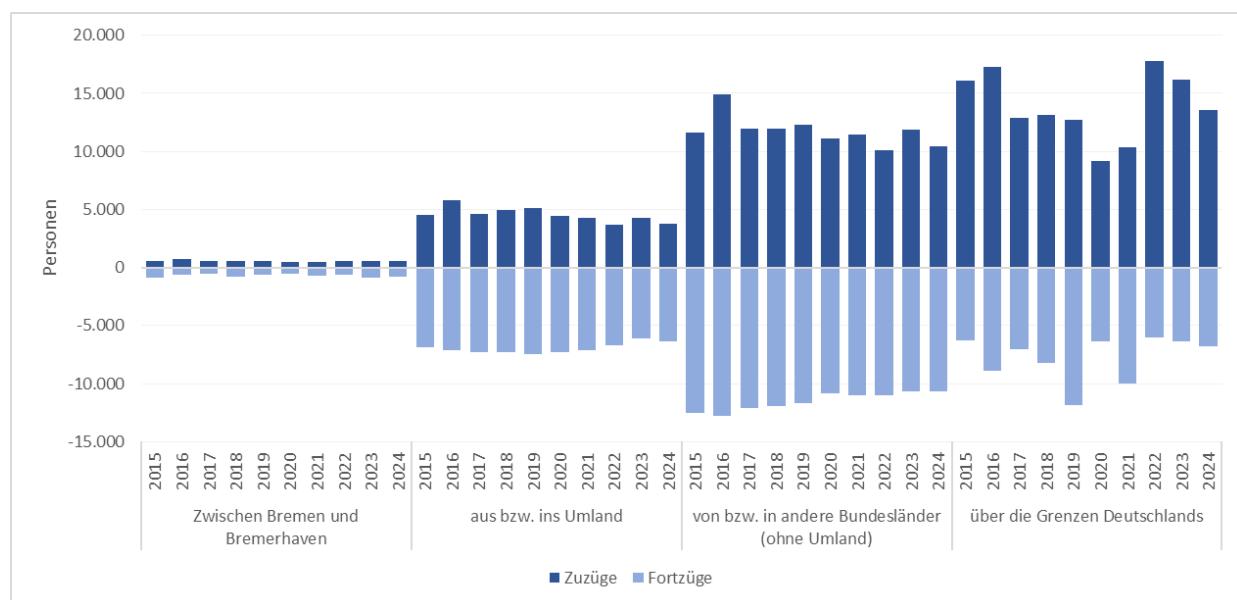


Abb. 2-9: Wanderungen über die Gemeindegrenzen

Aufgrund der Corona-Pandemie gab es zwischenzeitlich weniger Wanderungen als zuvor. In den Jahren 2022 und 2023 gab es durch starken Zuzug aus dem Ausland größere Wanderungsgewinne, die sich im Jahr 2024 wieder abgeschwächt haben (Abb. 2-10).

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

⁶ Aufgrund einer Registerbereinigung im Vorfeld des Zensus sind in den Jahren 2019 und 2021 Personen von Amts wegen abgemeldet worden. Der Auslandswanderungssaldo fällt daher niedriger aus.

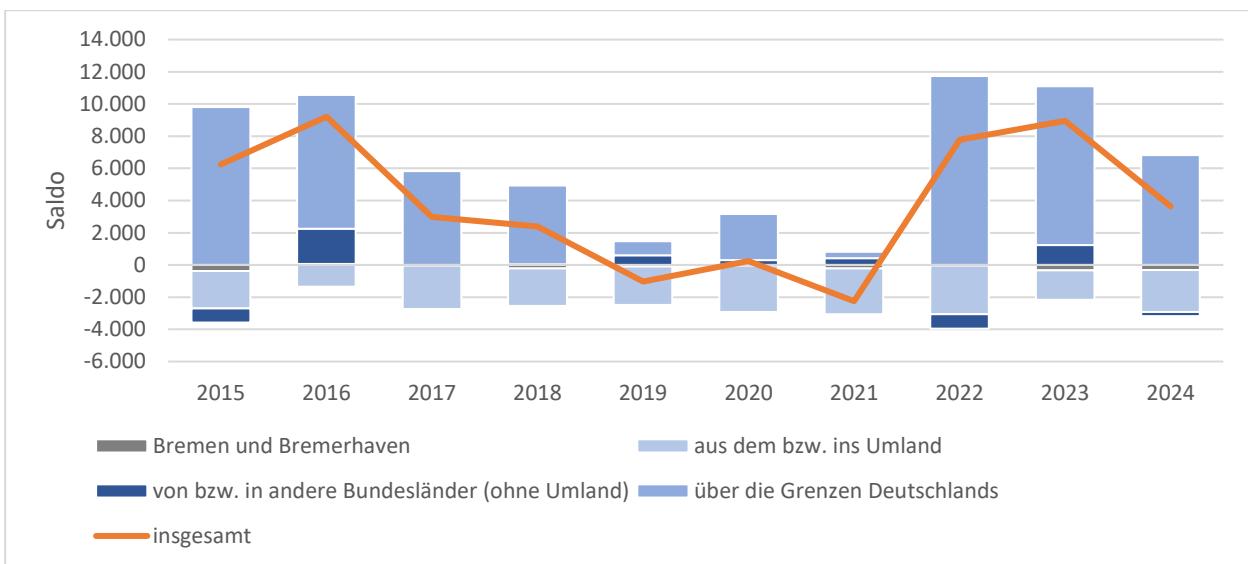


Abb. 2-10: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2015 bis 2024

Die verschiedenen Altersgruppen zeigen im Zeitraum 2020 bis 2024, je nach Wanderungsart, unterschiedliche Wanderungsverhalten (Abb. 2-11):

- In den letzten fünf Jahren wanderten *Familien* in das Umland ab und von außerhalb Deutschlands zu (unter 18-jährige und 30 bis unter 50-jährige),
- Die *18 bis unter 25-Jährigen* weisen überwiegend einen positiven Saldo auf,
- Die *25- bis unter 30-Jährigen* weisen mit anderen Bundesländern und von außerhalb Deutschlands positive Wanderungssalden auf,
- Bei den *50- bis unter 65-Jährigen* sind mit Ausnahme der Zuwanderung von außerhalb Deutschlands alle Wanderungssalden negativ,
- Bei den *über 65-jährigen* sind die Wanderungssalden negativ.

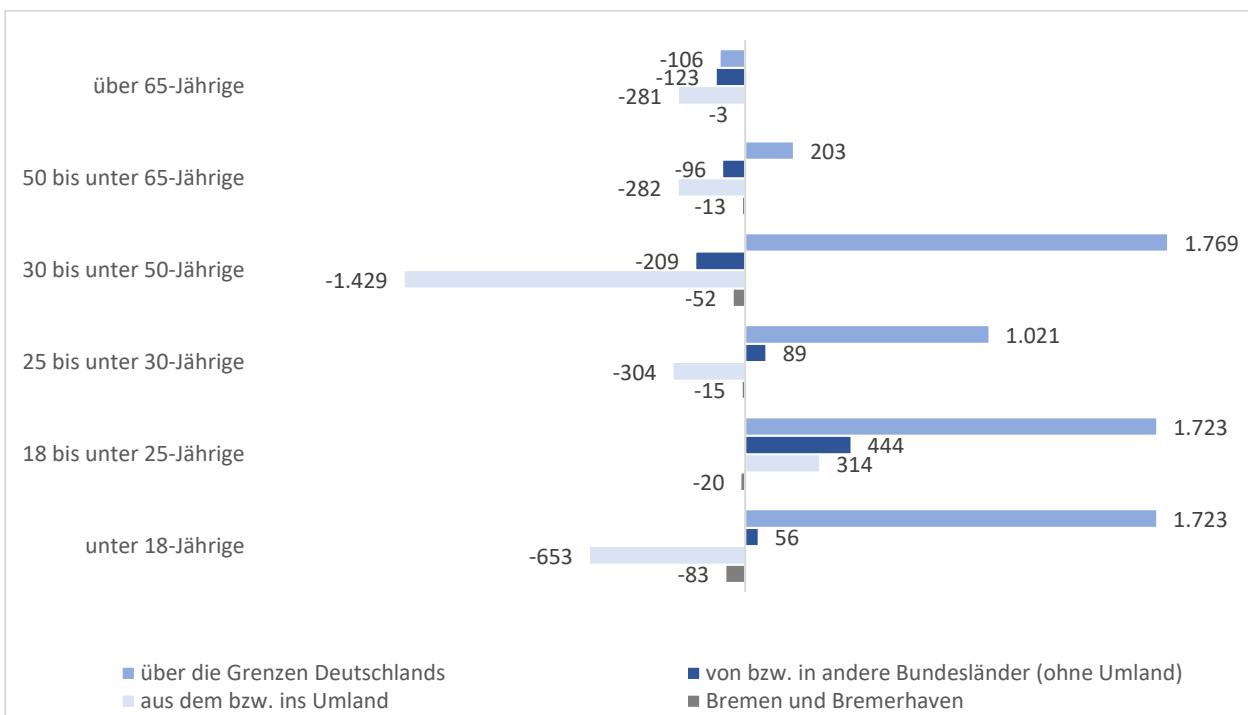


Abb. 2-11: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2020 bis 2024) nach Wanderungsart und Alter

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 von Wanderungen von hoher Bedeutung.

Im Folgenden werden nicht nur die Wanderungen über die Gemeindegrenzen (Umlandwanderung, Wanderungen innerhalb Deutschlands und Wanderungen über die Grenzen Deutschlands) im Zeitraum 2020 bis 2024 analysiert, sondern auch die Wanderungen innerhalb der Stadt sowie die Umzüge in den Ortsteilen. Der Gesamtsaldo der Wanderungen über die Gemeindegrenzen ist in Abb. 2-12 dargestellt, der Saldo der innerstädtischen Wanderung in Abb. 2-14.

Sowohl durch Wanderungen über die Gemeindegrenzen als auch durch innerstädtische Wanderungen gewinnen insgesamt 27 Ortsteile Bevölkerung hinzu, insbesondere die Ortsteile Überseestadt, Lehe und Ellener Feld. Die Ortsteile Rekum und Sebaldsbrück verlieren dagegen Bevölkerung sowohl durch Wanderungen über die Gemeindegrenzen hinaus als auch durch innerstädtische Wanderungen.

Umlandwanderung

Alle Ortsteile verlieren Einwohner:innen an die Region. Insbesondere der südliche und östliche Stadtrand sind davon betroffen. Den höchsten absoluten Einwohnerverlust an die Region weist Mittelshuchting auf (-531 Personen in fünf Jahren, -9,1 je Tsd. Einwohner:innen).

Wanderungen innerhalb Deutschlands (ohne Umland)

Im Betrachtungszeitraum 2020 bis 2024 haben in 39 Ortsteilen die Wanderungen innerhalb Deutschlands (ohne die Umlandgemeinden) zu Bevölkerungsgewinnen, in 40 Ortsteilen zu Bevölkerungsverlusten beigetragen. Die höchsten Wanderungsgewinne - gemessen an der Bevölkerung - weist die Altstadt auf, gefolgt vom Ortsteil Barkhof und der Überseestadt. Den höchsten absoluten Wanderungsgewinn weist die Altstadt auf (+244 Personen in fünf Jahren, +12,9 je Tsd. Einwohner:innen). Die Ortsteile Grohn und Sankt Magnus weisen die höchsten negativen Salden auf (beide -5,8 je Tsd. Einwohner:innen).

Wanderungen über die Grenze Deutschlands

Die Wanderungen über die Grenze Deutschlands trägt zwischen 2020 und 2024 am stärksten zum Bevölkerungsgewinn in der Stadt Bremen bei. Fast alle Ortsteile weisen einen positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland auf. Den größten absoluten Wanderungsgewinn verzeichnet dabei der Ortsteil Fähr-Lobbendorf (+11.474 Personen). Dieser Wert erklärt sich dadurch, dass sich hier seit 2015 die Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete befindet. Fähr-Lobbendorf weist auch den höchsten Wert gemessen an der Einwohnerzahl auf (+235,3 je Tsd. Einwohner:innen).

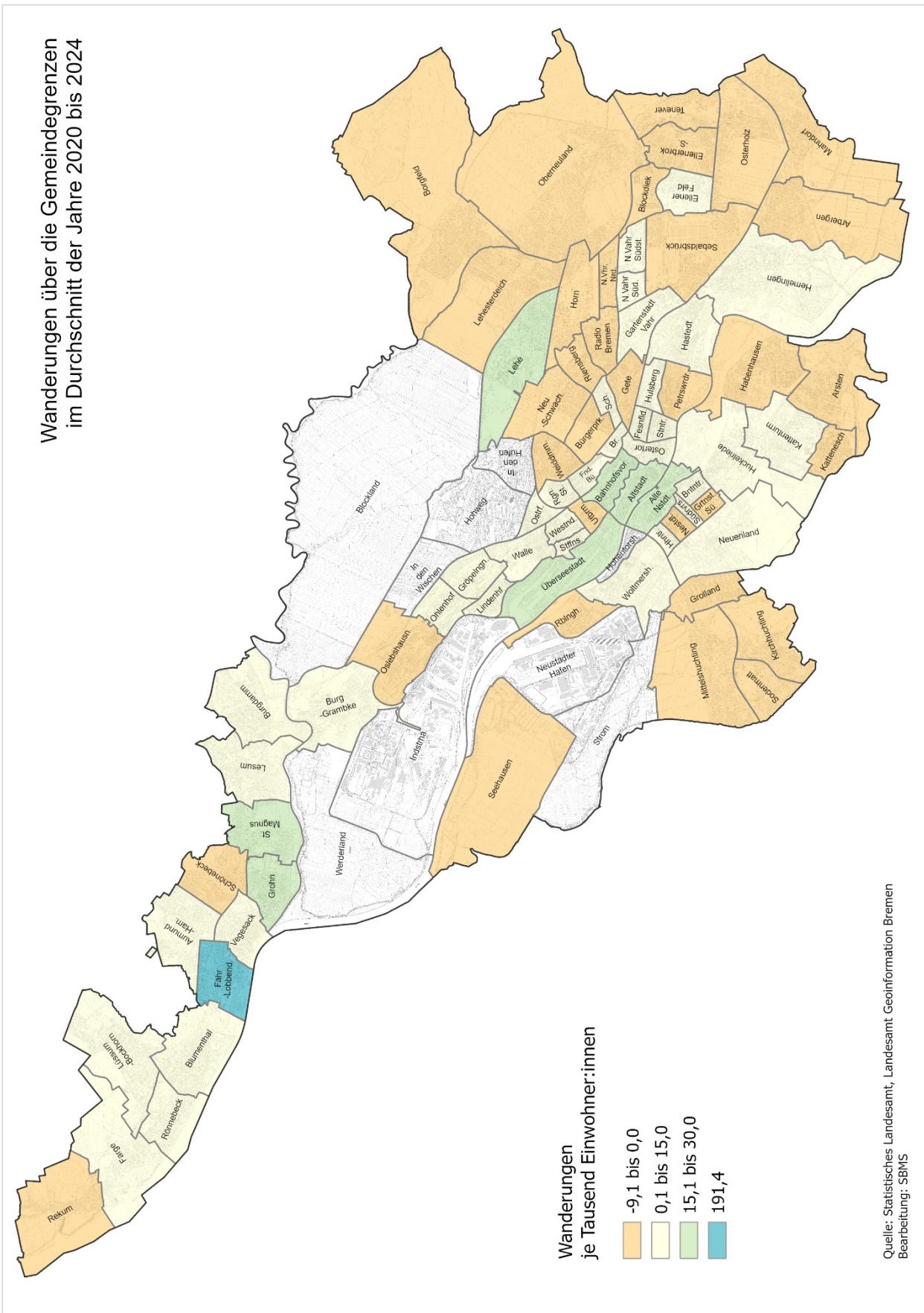


Abb. 2-12: Wanderungssaldo über die Gemeindegrenze im Durchschnitt der Jahre 2020 - 2024

Innerstädtische Wanderung und Umzüge

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

Mit Ausnahme der durch die Corona-Pandemie geprägten Jahre 2020 bis 2022, lag die Zahl der innerstädtischen Wanderungen und Umzüge insgesamt bei über 44.000 Wanderungsbewegungen pro Jahr (Abb. 2-13). Die Anzahl der Umzüge in den Ortsteilen ist in den letzten zehn Jahren tendenziell abnehmend.

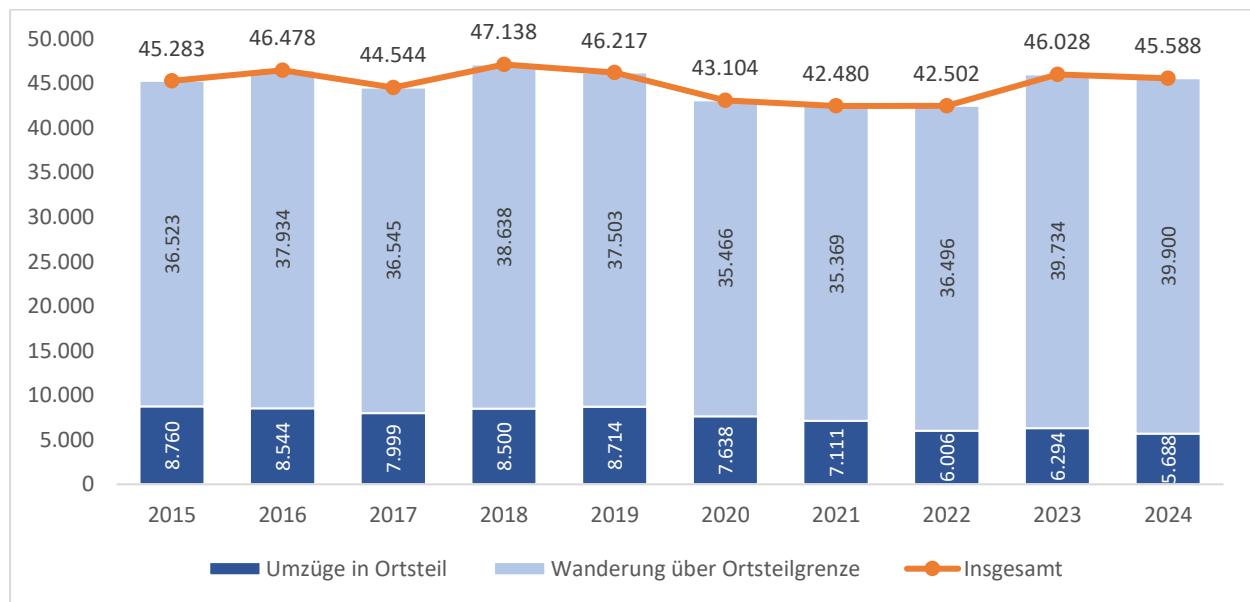


Abb. 2-13: Innerstädtische Wanderungsbewegungen 2015 bis 2024

Innerstädtische Wanderung

Im Zeitraum 2020 bis 2024 sind 20 Ortsteile durch negative und 59 Ortsteile durch positive innerstädtische Wanderungssalden gekennzeichnet (Abb. 2-14). Die meisten Personen verliert Fähr-Lobbendorf (-192,0 je Tsd. Einwohner:innen). Zurückzuführen ist diese Entwicklung 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 96 Personen je Tsd. Einwohner:innen auf.

Umzüge

In der Überseestadt, als einem sich in der Entwicklung befindlichen Wohnstandort, gab es keine Umzüge. In den Ortsteilen Neuenland und Rekum (4,8 Umzüge je Tsd. Einwohner:innen) sowie Osterholz (5,0 Umzüge je Tsd. Einwohner:innen) haben vergleichsweise wenige Umzüge stattgefunden. Ortsteile mit einer hohen Umzugsdynamik sind Grohn (25,5 Umzüge je Tsd. Einwohner:innen), Blumenthal (20,6 Umzüge je Tsd. Einwohner:innen) und Hemelingen (19,4 Umzüge je Tsd. Einwohner:innen). Der städtische Durchschnitt liegt bei 11,4 Umzügen je Tsd. Einwohner:innen.

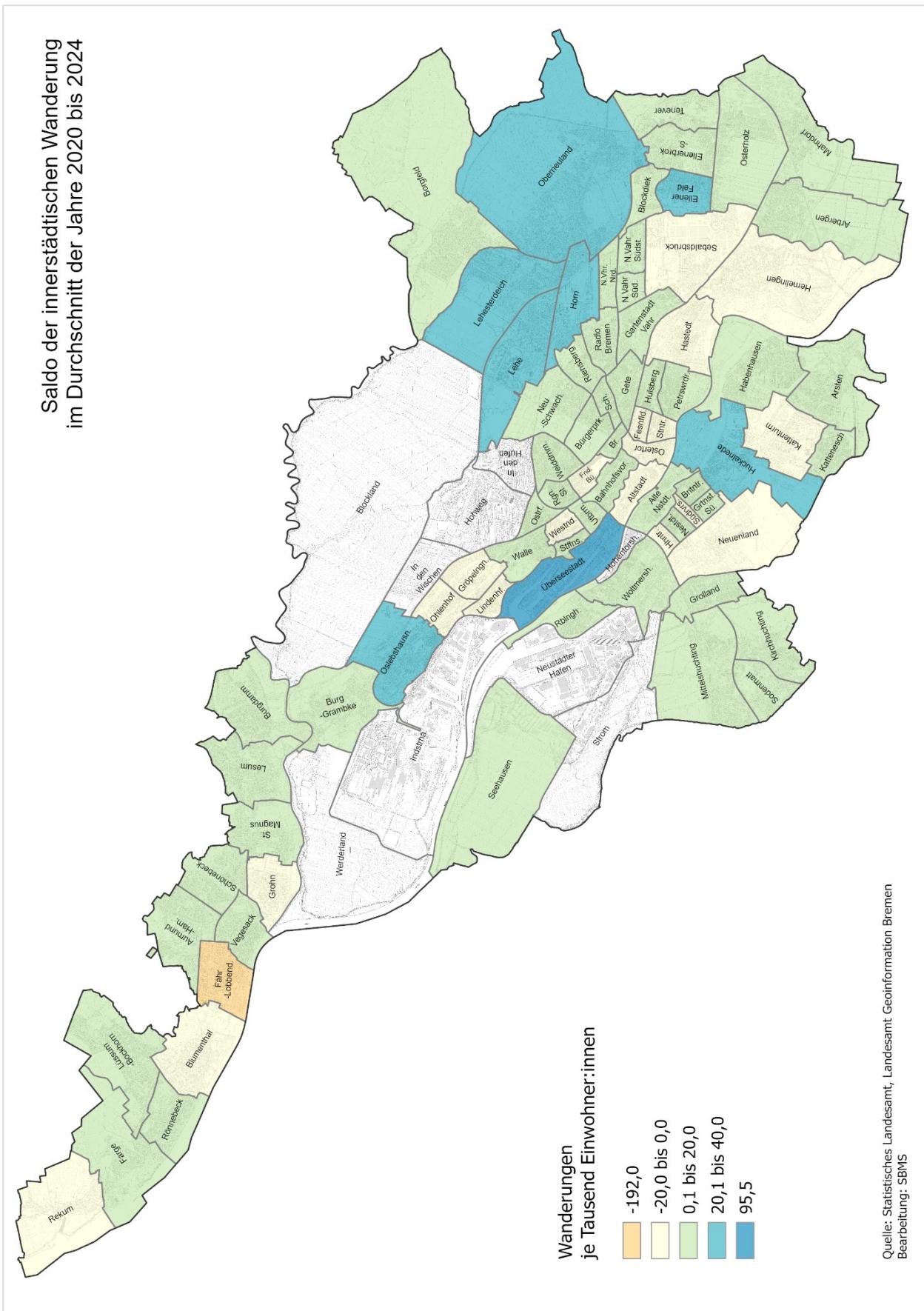


Abb. 2-14: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2024

2.1.6 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen stellt sich im Jahr 2024 wie folgt dar:

- Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren bilden 17,1 % der Bevölkerung ab,
- Personen im Ausbildungsalter, 18 bis unter 25 Jahre, stellen einen Anteil von 8,2 %,
- die 25 bis unter 30-Jährigen einen Anteil von 7,7 %,
- die 30 bis unter 50-Jährigen einen Anteil von 26,5 %,
- die 50 bis unter 65-Jährigen einen Anteil von 19,9 %,
- Die über 65-Jährigen bilden einen Anteil von rund 20,6 %,
Davon entfallen 13,9 % auf die 65 bis unter 80-Jährigen und 6,8 % auf die über 80-Jährigen.

In Abb. 2-15 ist ein Überblick über die Anzahl der Personen in den oben genannten Altersgruppen im Zeitvergleich dargestellt.

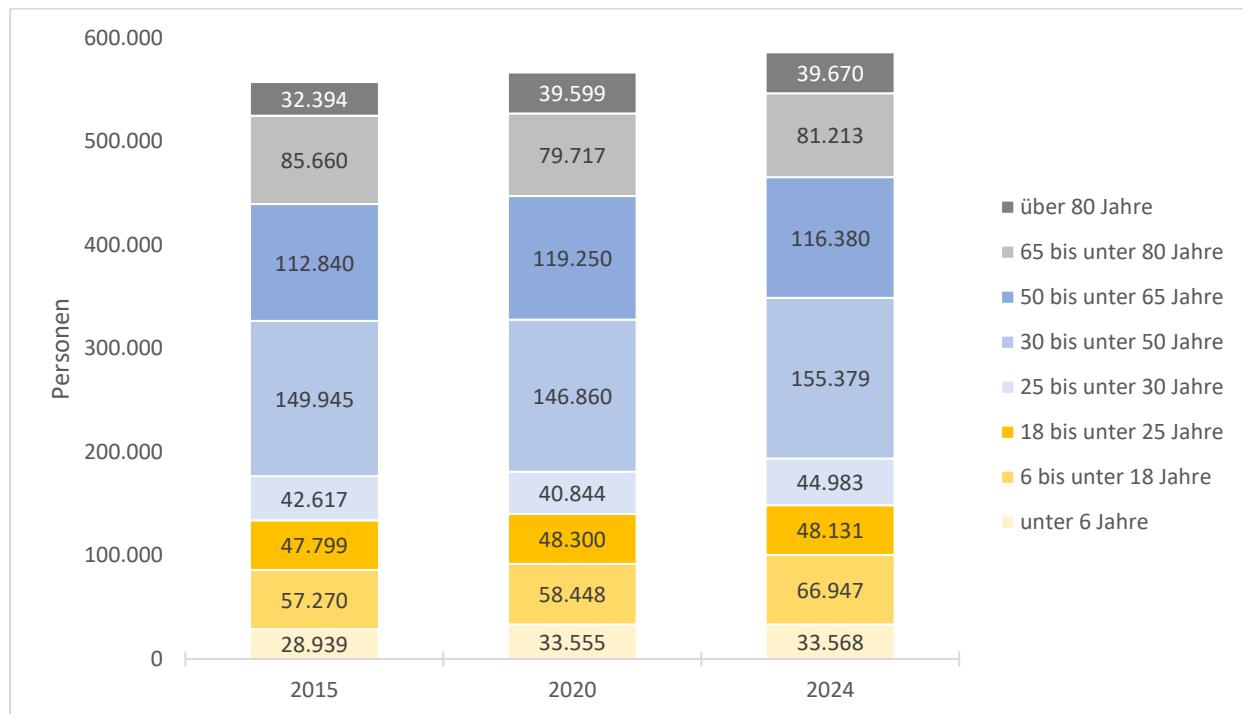


Abb. 2-15: Vergleich der Altersstruktur der Stadt Bremen

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2024 hat sich - bezogen auf das Jahr 2020 - folgendermaßen verändert:

- Die Zahl der *Kinder unter 6 Jahren* ist konstant geblieben (+13 Kinder, 0,0 %).
- Die Zahl der *Kinder und Jugendlichen (6 bis unter 18 Jahre)* ist um 8.499 Personen gewachsen. Die Altersgruppe hat anteilig am deutlichsten zugenommen (+14,5 %).
- Die *18- bis unter 25-Jährigen* haben leicht um 169 Personen abgenommen (-0,3 %).
- Die *25- bis unter 30-Jährigen* haben um 4.139 Personenzugenommen (+10,1 %).
- Die *30 bis unter 50-Jährigen* haben um 8.519 Personen zugenommen (+5,8 %).
- Die *50- bis unter 65-Jährigen* haben um 2.870 Personenabgenommen (-2,4 %).
- Die *65 bis 80-Jährigen* haben insgesamt um 1.496 Personen zugenommen (+1,9 %). Gewachsen ist die Zahl der 65 bis unter 75-Jährigen (+2.975 Personen). Die Zahl der 75 bis unter 80-Jährigen ist zurückgegangen (-1.479 Personen).
- Die Zahl Hochaltrigen *über 80 Jahre* ist minimal gewachsen (+71 Personen, +0,2 %).

Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung im Ortsteil (Abb. 2-16) ist im Jahr 2024 in Tenever mit 25,4 % am höchsten, gefolgt von Blumenthal (23,6 %) und Mittelshuchting (23,1 %). Die niedrigsten Anteile finden sich in der Alten Neustadt (9,5 %), in Lehe (9,8 %) und in der Altstadt mit 10,2 %. Der städtische Durchschnitt liegt bei 17,1 %.

In 16 Ortsteilen ist dagegen über ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt, z. B. in Habenhausen mit 32,4 %, in Horn mit 31,8 % und in Grolland mit 28,6 %. Die niedrigsten Anteile weisen die Ortsteile Überseestadt mit 7,6 %, Hohentor mit 11,7 % sowie die Altstadt mit 12,4 % auf (Abb. 2-17). Der städtische Durchschnitt liegt hier bei 20,6 %.

Insgesamt betrachtet, liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bremen bei 43,1 Jahren (2024). Innerhalb der letzten 10 Jahre hat sich das durchschnittliche Alter um 0,7 Jahre verringert. Die Bevölkerung der Stadt Bremen ist also jünger geworden.

Die Ortsteile mit dem höchsten Durchschnittsalter im Jahr 2024 sind: Habenhausen mit 49,6 Jahren, gefolgt von Horn mit 49,5 Jahren und Grolland mit 49,1 Jahren.

Die Ortsteile mit der durchschnittlich jüngsten Bevölkerung sind: die Überseestadt mit 34,7 Jahren, Hohentor mit 38,3 Jahren und Grohn mit 38,8 Jahren.

Im Hinblick auf den demografischen Wandel in der Stadt ist es wichtig, wie sich die vor zehn Jahren vergleichsweise jüngeren bzw. älteren Ortsteile in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Unter Berücksichtigung des Durchschnittsalters 2015 (jünger bzw. älter als das Durchschnittsalter der Stadt) und der Entwicklung bis 2024 (jünger geworden/stagnierend/älter geworden) können die Ortsteile vereinfacht sechs Typen zugeordnet werden (Abb. 2-16):

		Entwicklung 2015 bis 2024		
		jünger geworden	älter geworden	stagniert
im Jahr 2015	unter dem städtischen Durchschnittsalter	Typ A	Typ B	Typ C
	über dem städtischen Durchschnittsalter	Typ D	Typ E	Typ F

Abb. 2-16: Demografische Typenmatrix

Im Zeitraum 2015 bis 2024 gab es keinen Ortsteil mit einer stagnierenden Entwicklung (Typ C und Typ F).

Die Innenstadt und die innenstadtnahen Bereiche sind in den Jahren 2015 und 2024 jünger als der städtische Durchschnitt. Die Ortsteile Altstadt und Bahnhofsvorstadt sind im Zeitraum 2015 bis 2024 jünger geworden (Typ A), während die östlich angrenzenden Ortsteile älter geworden sind (Typ B). Große Teile des Bremer Westens sind nach wie vor jünger als der städtische Durchschnitt (insbesondere Typ A). Im Bremer Norden sind viele Ortsteile, die vor 10 Jahren älter als der städtische Durchschnitt waren, seitdem jünger geworden (Typ D).

Insbesondere im Bremer Osten gibt es Ortsteile, die bereits 2015 älter gewesen und bis 2024 weiter gealtert sind (Typ E) (Abb. 2-18).

Am deutlichsten gealtert ist der Ortsteil Borgfeld (+3,4 Jahre), gefolgt von Peterswerder und Steintor (jeweils +2,3 Jahre). Im Gegensatz dazu sind die Ortsteile Fähr-Lobbendorf (-5,8 Jahre), Kirchhuchting (-3,5 Jahre) und Grohn (-3,4 Jahre) deutlich jünger geworden.

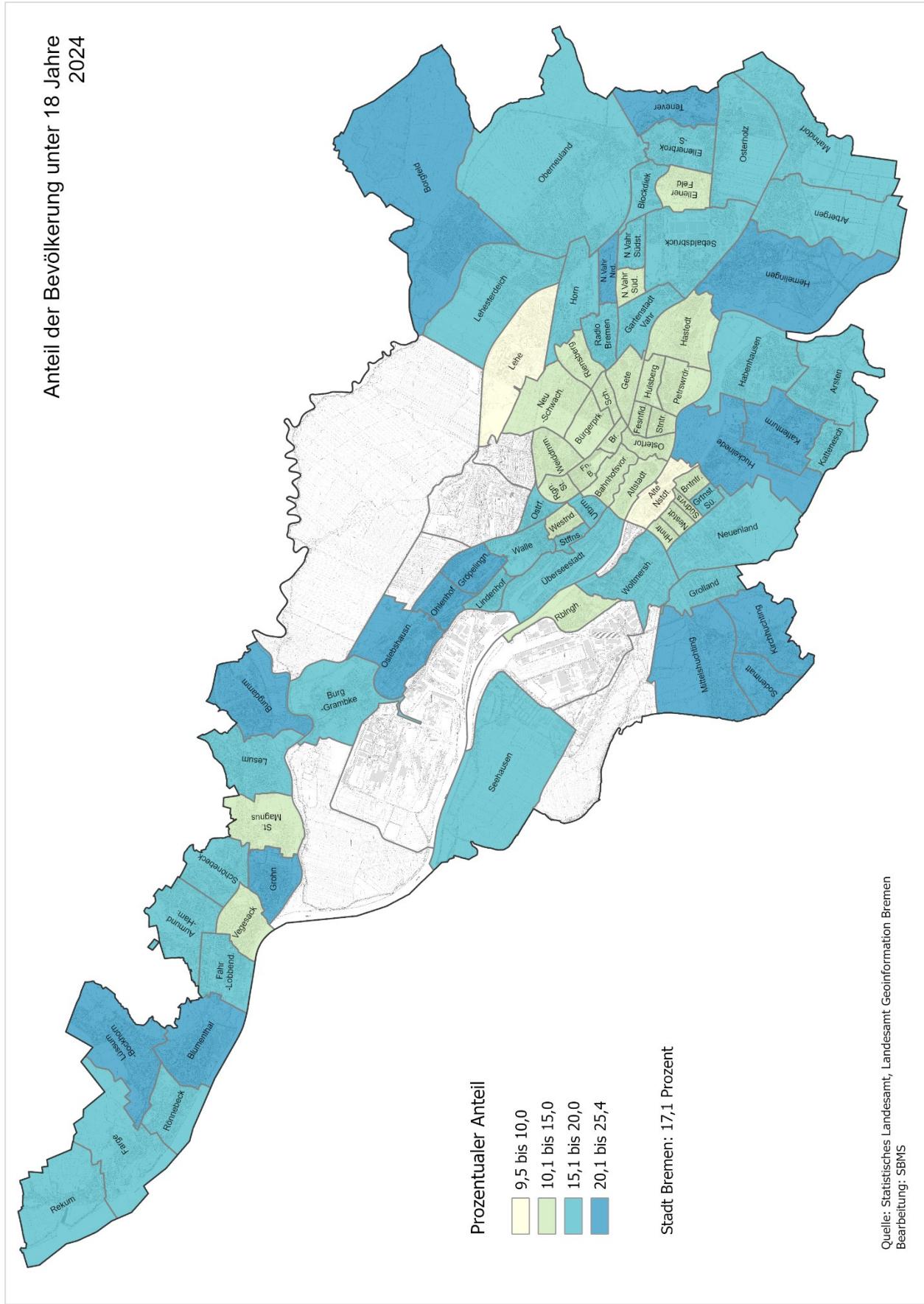


Abb. 2-17: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre (2024)

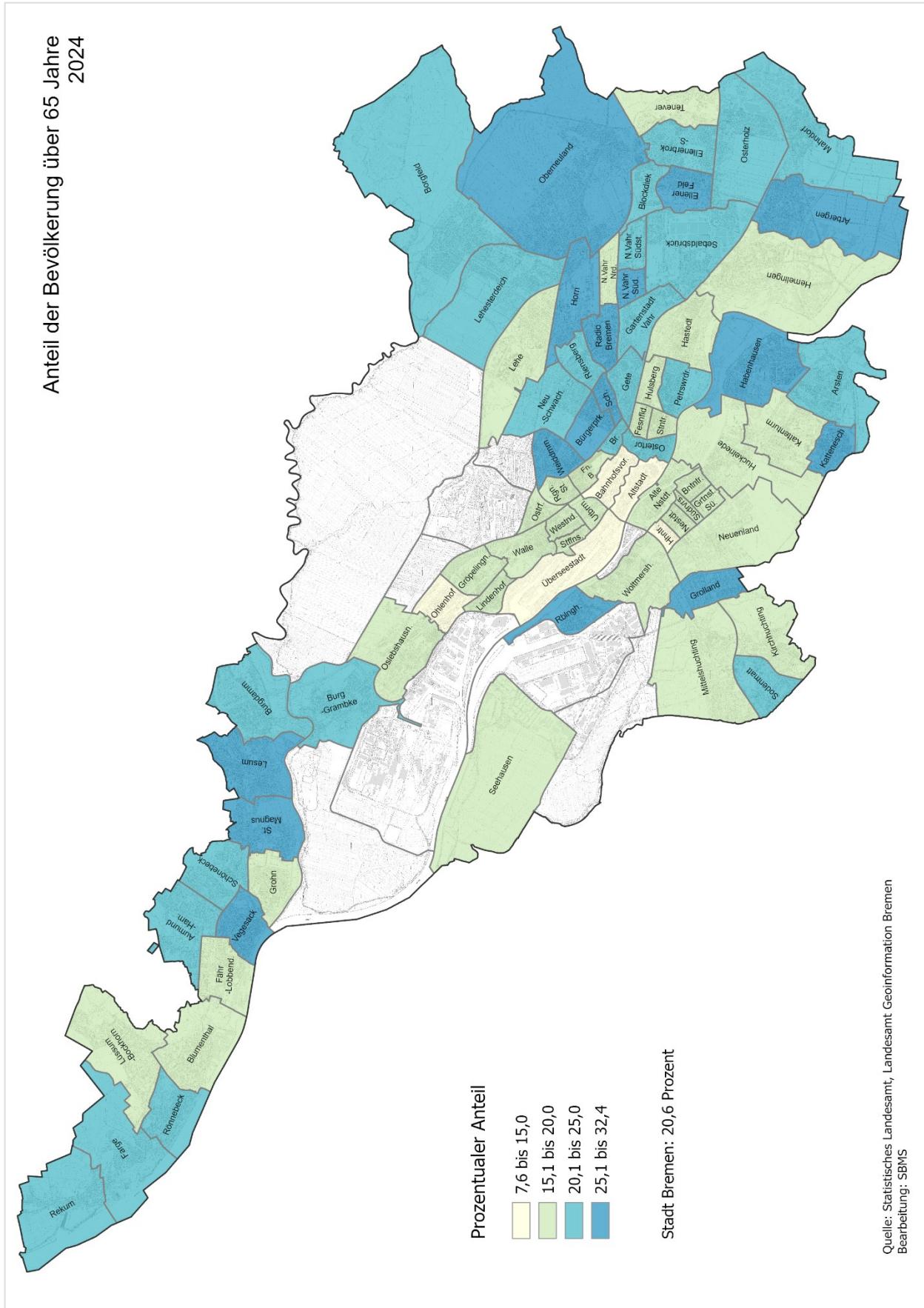


Abb. 2-18: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre (2024)

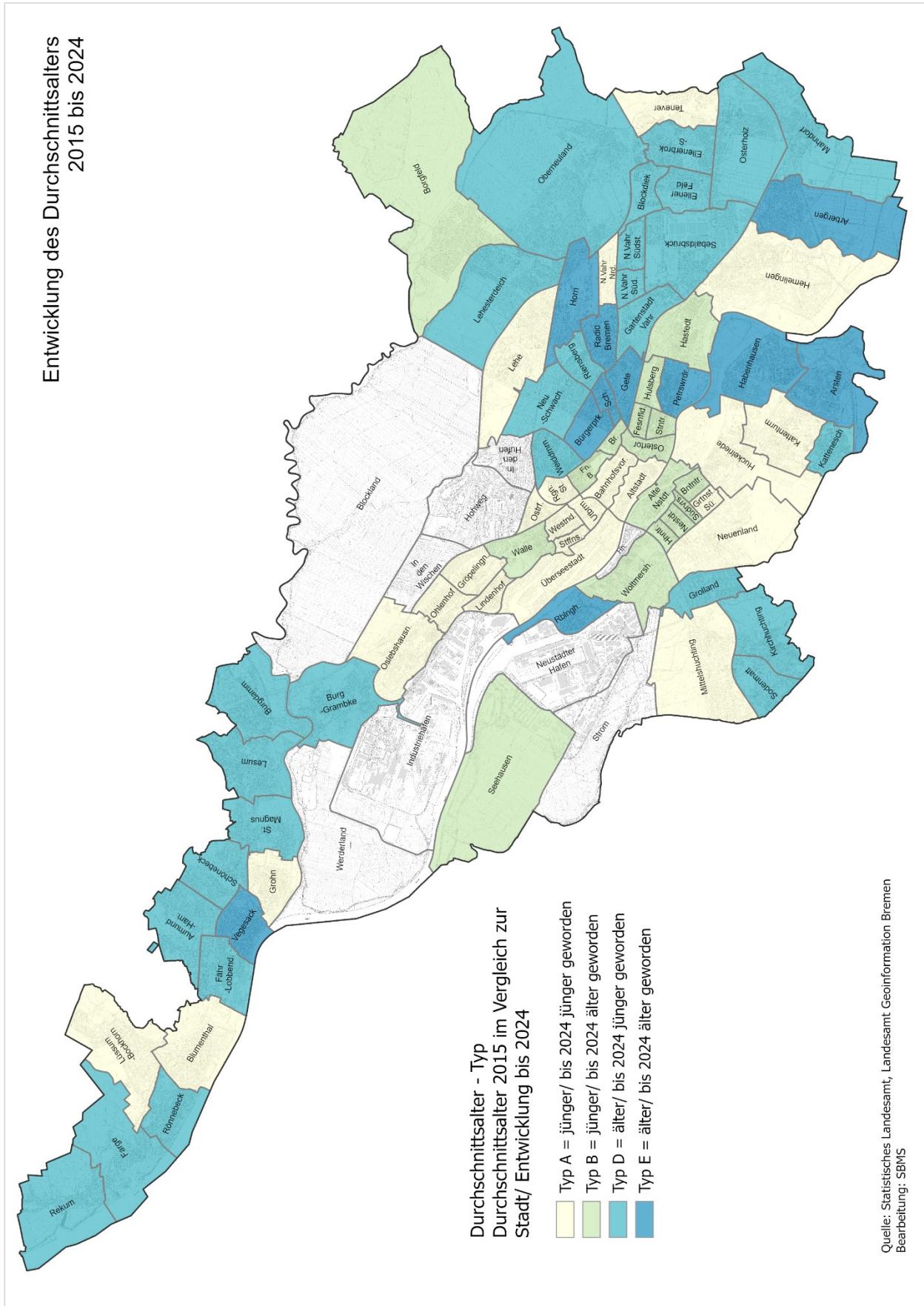


Abb. 2-19: Entwicklung des Durchschnittsalters

2.1.7 Bevölkerungsvorausberechnung

Prognosen und Vorausberechnungen dienen u.a. der Abschätzung 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.

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

Die aktuell vorliegende Bevölkerungsvorberechnung für die Stadt Bremen wurde durch das Statistische Landesamt Bremen erarbeitet und im Oktober 2025 vom Senat beschlossen.

Wo möglich orientieren sich die Annahmen an der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes und den Überlegungen zur 16. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Vergleiche der Bevölkerungsvorausberechnung 2023 und 2025 sind nur eingeschränkt möglich, da sich die jeweilige Basis unterscheidet (Zensus 2011 bzw. Zensus 2022). Mit dem Zensus 2022 wurde die Bevölkerungszahl im Land Bremen nach oben korrigiert.

Es wurden Varianten berechnet, so dass ein Korridor möglicher Entwicklungen abgebildet wird (Abb. 2-19). Für die verschiedenen Varianten werden unterschiedliche Szenarien, insbesondere hinsichtlich der erwarteten Wanderungsbewegungen, zugrundegelegt. In der oberen Variante steigt die Bevölkerungszahl von 2024 bis 2044 um ca. 39.700 auf etwa 626.000 Personen an. In der unteren Variante hingegen nimmt die Bevölkerung um ca. 30.600 auf etwa 555.600 Personen ab. Die mittlere Variante geht von einem moderaten Wachstum aus (ca. 4.200 Personen mehr als 2024).

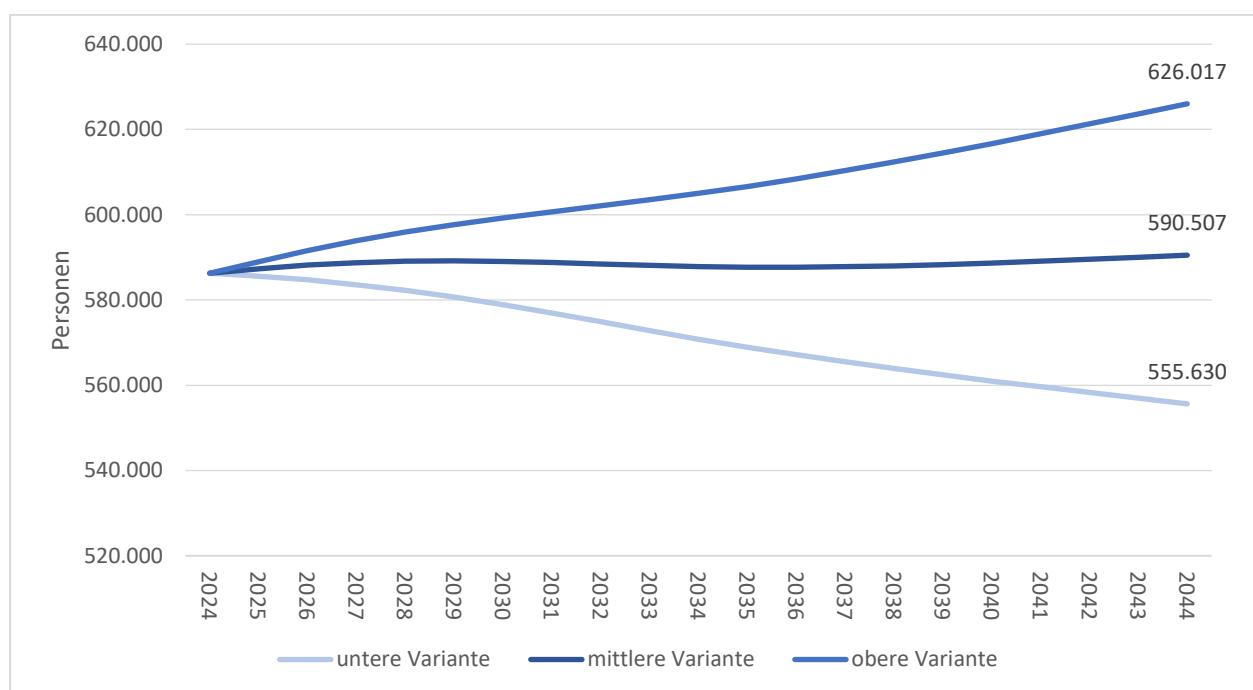


Abb. 2-20: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bremen, Stand Oktober 2025

2.2 Private Haushalte

2.2.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung

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

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Bremen ist leicht angestiegen: von 307.820 Haushalten im Jahr 2020 auf 308.313 Haushalte im Jahr 2024 (+493 Haushalte, +0,2 %).

Die großstadtypische Haushaltsstruktur der Stadt Bremen ist im Jahr 2024 nach wie vor durch einen sehr hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten geprägt (79,4 %). Über die Hälfte der Haushalte (54,1 %) sind Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte liegt bei 25,3 %. Drei-Personen-Haushalte sind anteilig mit 10,0 %, Vier- und mehr-Personen-Haushalte mit 10,6 % vertreten.

Im Zeitraum 2020 bis 2024 haben die Ein-Personen-Haushalte um 3.105 Haushalte zugenommen (Abb. 2-21). Die Zahl der Zwei- sowie der Drei-Personen-Haushalte hat abgenommen (-3.357 Haushalte bzw. -498 Haushalte). Angestiegen ist die Zahl der Vier-Personen-Haushalte (+652 Haushalte) und der Fünf- und mehr-Personen-Haushalte (+591 Haushalte).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt 2020 und 2024 bei jeweils 1,82 Personen je Haushalt.

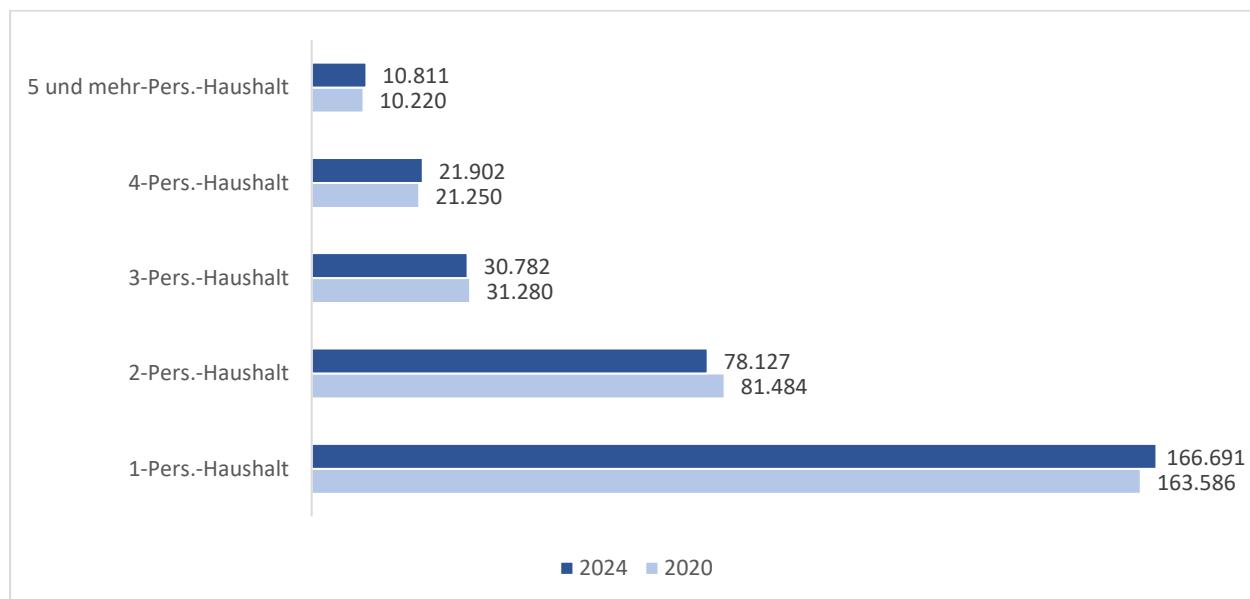


Abb. 2-21: Entwicklung der Haushalte in der Stadt Bremen nach Größe

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

Im Jahr 2024 lebten 54.406 Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen. Seit 2020 hat deren Anzahl um 1.759 Haushalte zugenommen (Abb. 2-22). Haushalte mit einem Kind haben um 612 Haushalte zugenommen, Haushalte mit zwei Kindern um 550 Haushalte und Haushalte mit drei und mehr Kinder um 597 Haushalte.

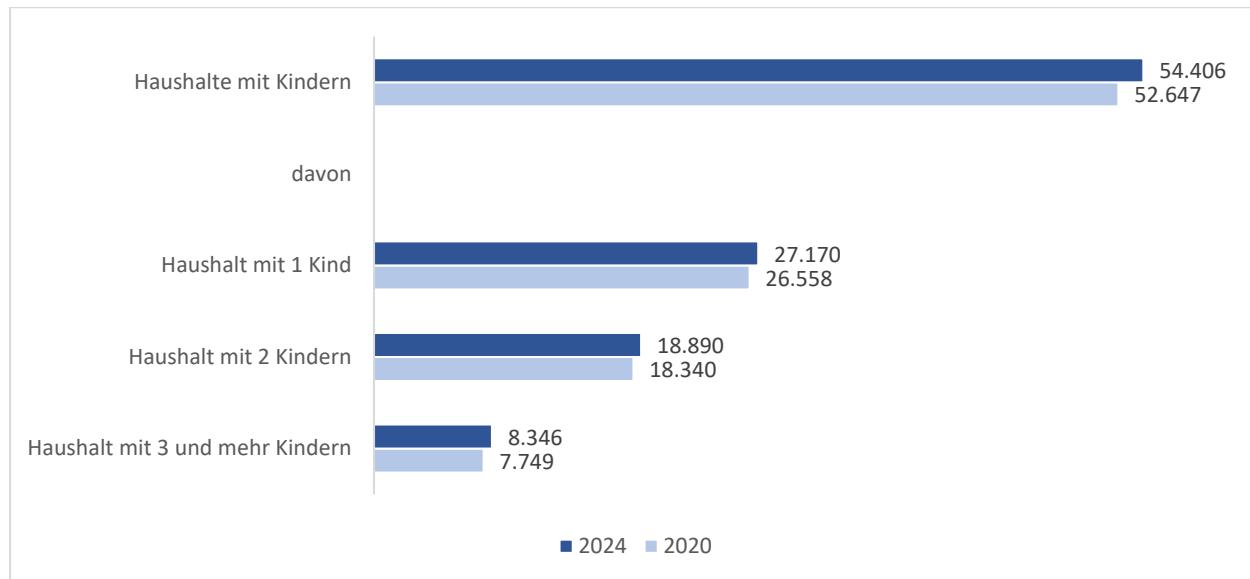


Abb. 2-22: Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen

2.2.2 Kleinräumige Verteilung der Bevölkerung in Haushalten

Beispielhaft werden im Folgenden für das Jahr 2024 die Anteile von kleinen Ein-Personen-Haushalten sowie von größeren Fünf- und mehr-Personen-Haushalten an allen Privathaushalten in den Ortsteilen aufgezeigt. Dabei wird die Konzentration dieser Haushaltsgrößen in bestimmten Stadtgebieten dargestellt.

Höhere Anteile von Ein-Personen-Haushalten finden sich räumlich konzentriert in der Innenstadt und im innenstadtnahen Bereich (Abb. 2-23). Die höchsten Anteile weisen die Ortsteile Hohentor (73,0 %), Altstadt (72,4 %) sowie Findorff-Bürgerweide (71,4 %) auf. Zum Stadtrand hin nehmen die Anteile ab. Die niedrigsten Anteile finden sich in Borgfeld (32,5 %), Seehausen (35,3 %) und Osterholz (36,1 %). Den höchsten absoluten Rückgang von Ein-Personen-Haushalten im Vergleich zu 2020 gibt es in den Ortsteilen Lehe (-808 Haushalte, -25,0 %) und Fähr-Lobbendorf (-130 Haushalte, -5,5 %). Den höchsten Anstieg verzeichnen: die Überseestadt (+441 Haushalte, +69,6 %) und Ohlenhof (+241 Haushalte, +8,9 %).

Höhere Anteile von Fünf- und mehr-Personen-Haushalten sind über die Stadt verteilt zu finden, insbesondere am Stadtrand. Den höchsten Anteil weist Tenever mit 10,0 % auf, gefolgt von Grohn und Blumenthal mit jeweils 7,7 %. Die niedrigsten Anteile weisen die Altstadt und Fesenfeld (je 0,8 %) sowie Barkhof (0,9 %) auf (Abb. 2-24). Den höchsten absoluten Anstieg verzeichnen die Ortsteile Ellenerbrok-Schevemoor (+57 Fünf- und mehr-Personen-Haushalte) und Kirchhuchting (+54 Fünf- und mehr-Personen-Haushalte).

Auswertungen von Daten aus dem Zensus 2022 zu Haushalten, in denen ausschließlich Senior:innen (Personen, die 65 Jahre und älter sind) leben, ergibt folgendes Bild: in der Stadt Bremen sind 24,1 % der Haushalte Senior:innen-Haushalte. Die Anteile in den Ortsteilen sind sehr unterschiedlich und reichen von 9,6 % in der Überseestadt bis zu 36,7 % in Habenhausen (Abb. 2-25).

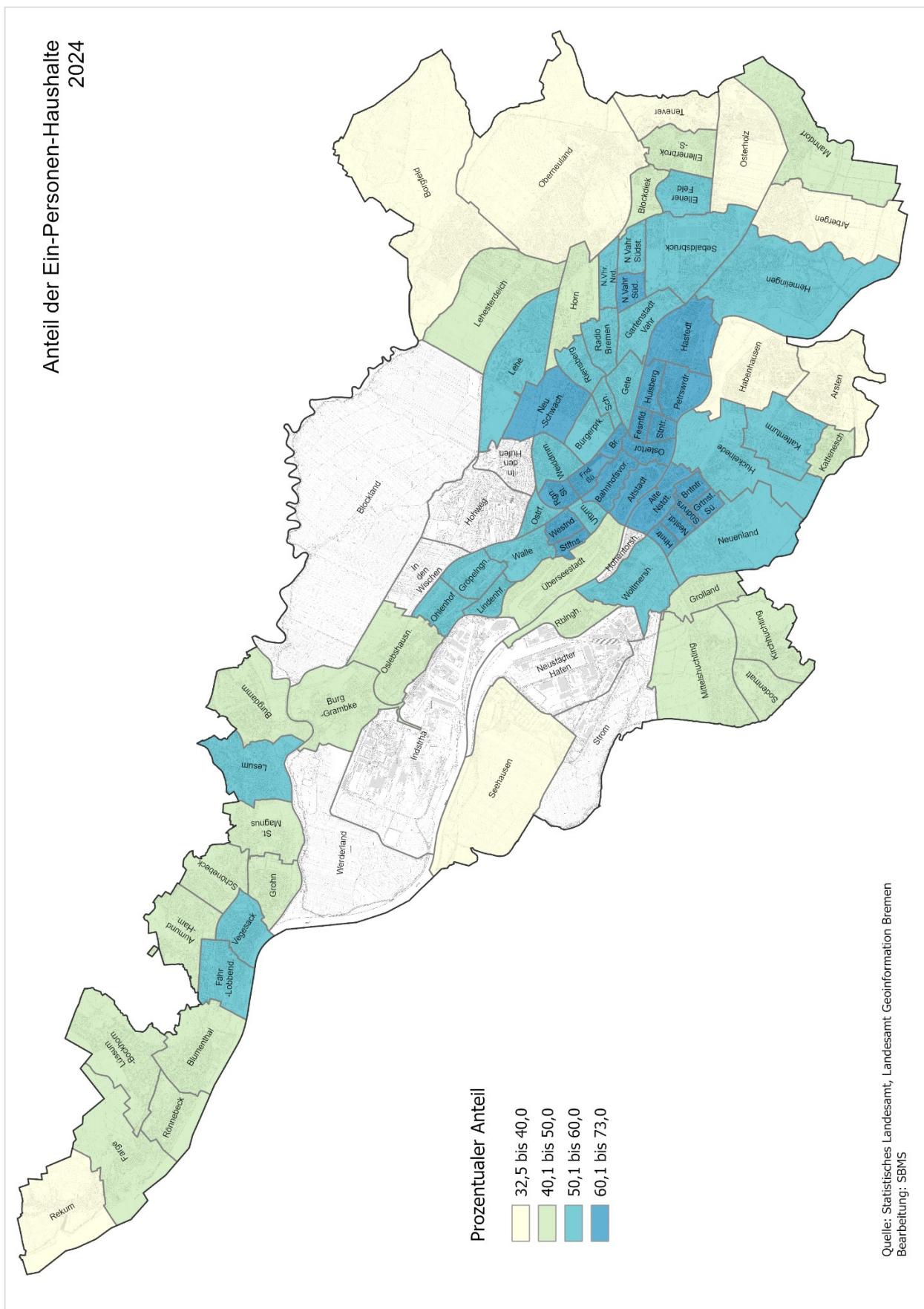


Abb. 2-23: Anteil der Ein-Personen-Haushalte

Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen
2024

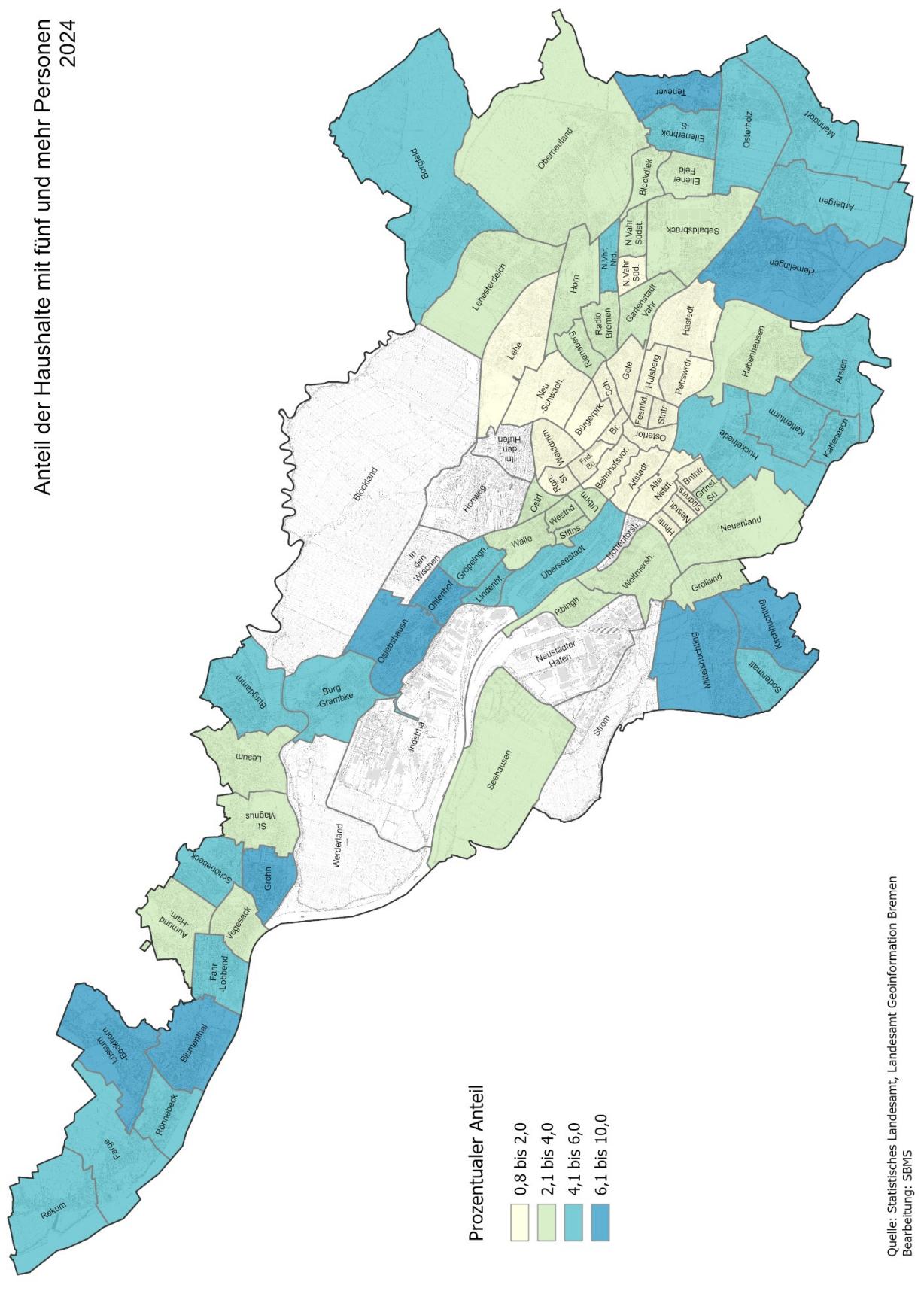


Abb. 2-24: Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen

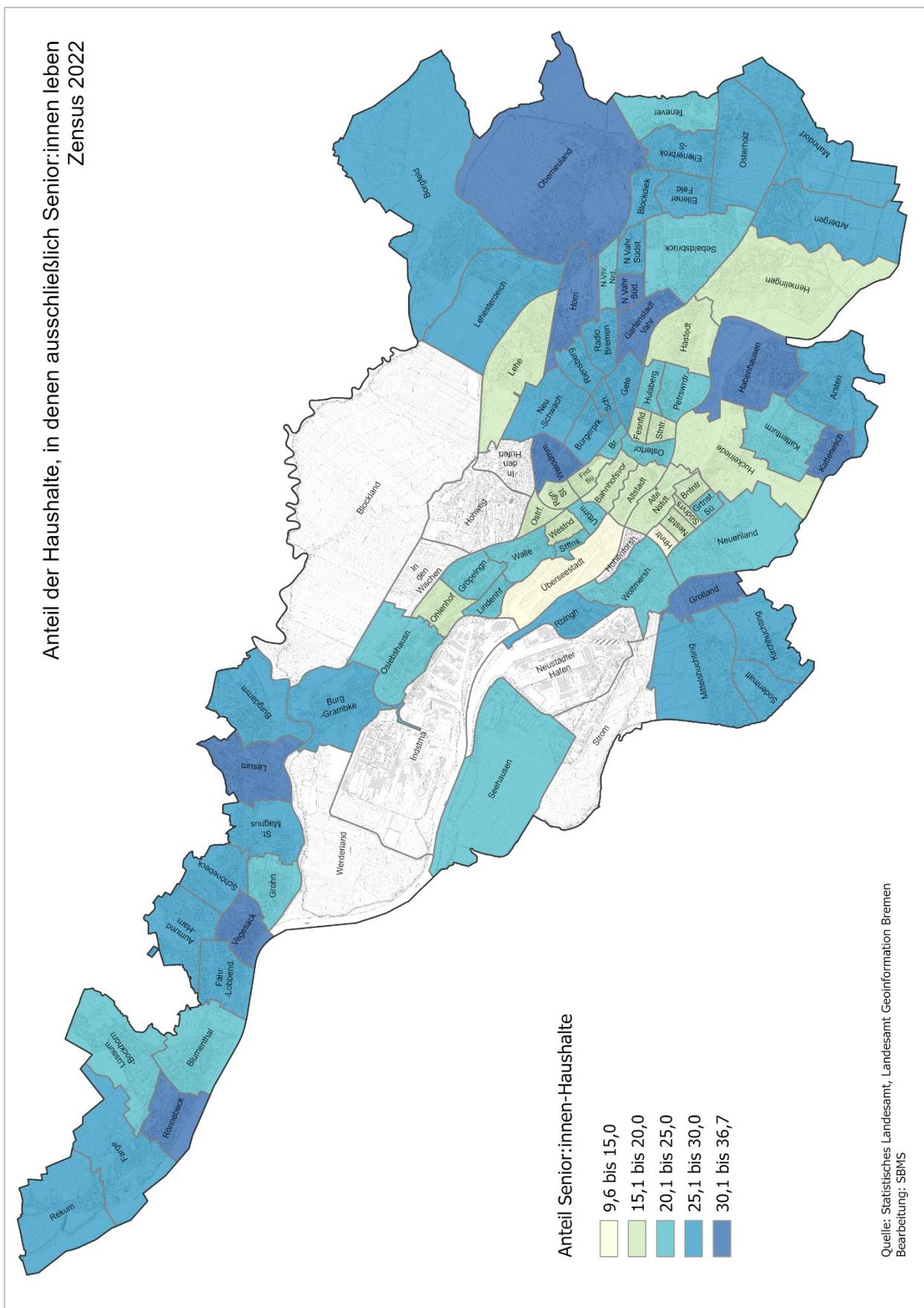


Abb. 2-25: Anteil der Senior:innen-Haushalte, Zensus 2022

2.2.3 Haushaltsprognose

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

Zur voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte liegt seit Ende 2023 eine Haushaltsprognose des Statistischen Landesamtes Bremen vor, basierend auf der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2023.

In Anlehnung an die Bevölkerungsvorausberechnung, wurde die Haushaltsprognose in drei Varianten gerechnet, die einen möglichen Entwicklungskorridor bis zum Jahr 2041 abbilden (Abb. 2-26). Die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften wird bei der Haushaltsprognose nicht berücksichtigt.

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

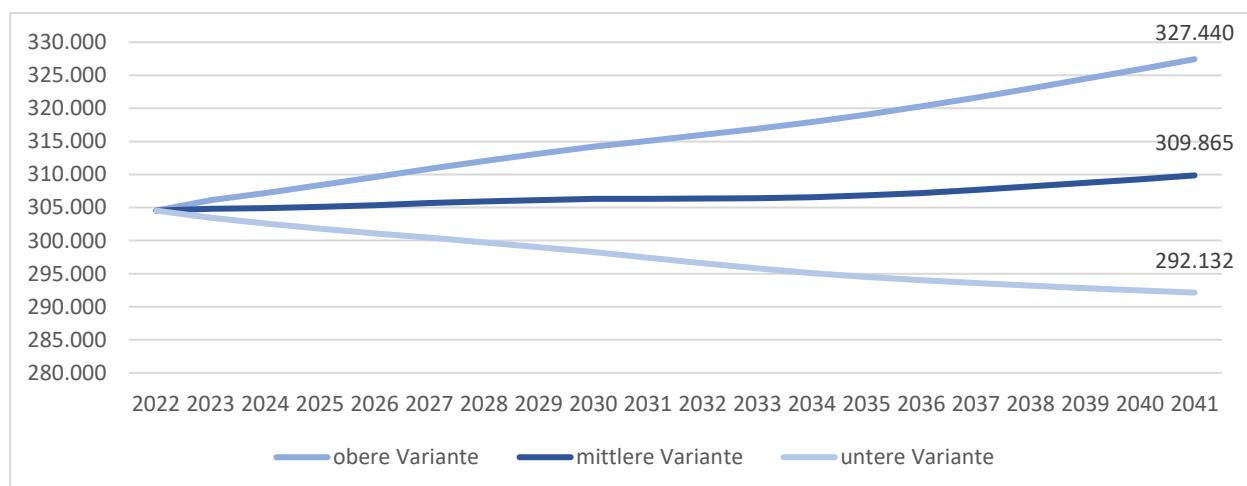


Abb. 2-26: Haushaltsprognose bis 2041

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

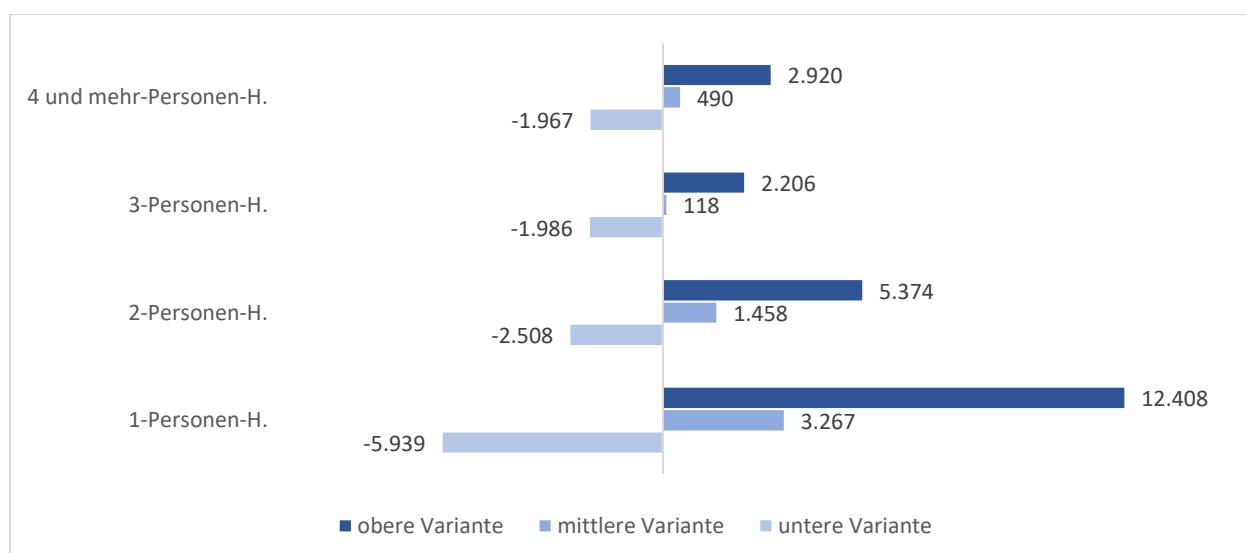


Abb. 2-27: Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2037

3 Wohnungsangebot

3.1 Wohngebäude und Wohnungsbestand

Ende 2024 belief sich der *Wohngebäudebestand* auf 120.970 Gebäude (Abb. 3-1). Seit 2015 ist der Bestand stetig gewachsen, insgesamt um 3.689 Wohngebäude (+3,1 %).

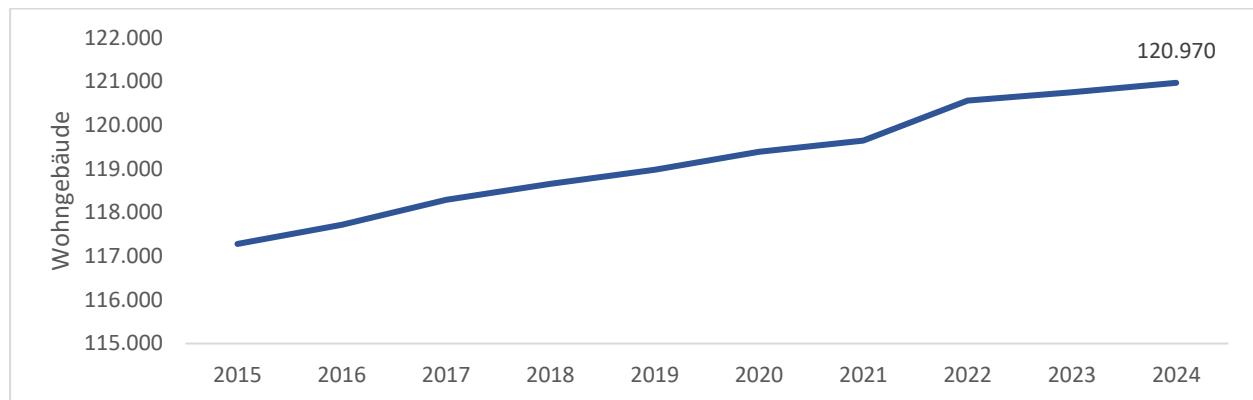


Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2015 bis 2024

Die Stadt Bremen weist im Vergleich mit anderen Großstädten einen deutlich höheren Bestand an Wohngebäuden auf (Abb. 3-2). Etwas mehr zwei Drittel der Wohngebäude in Bremen sind Wohngebäude mit einer Wohnung (68 %). Zusammen mit den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen bilden sie 77 % des Bremer Wohngebäudebestandes ab.

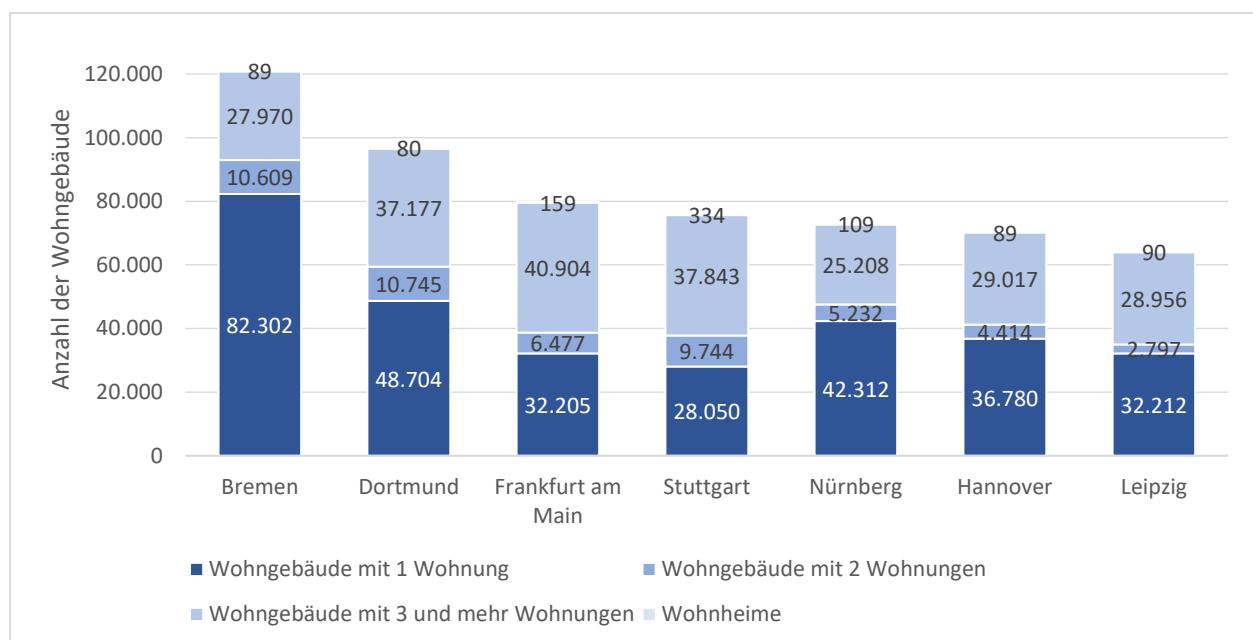


Abb. 3-2: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen (Stand: 2024)

Für die Betrachtung des *gesamten Wohnungsbestandes* werden sowohl Wohnungen in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden⁸ herangezogen. Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbestand in der Stadt Bremen Ende 2024 auf 304.022 Wohnungen. In den letzten zehn Jahren hat der Wohnungsbestand um 12.892 Wohnungen zugenommen (+4,4 %) (Abb. 3-3).

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).

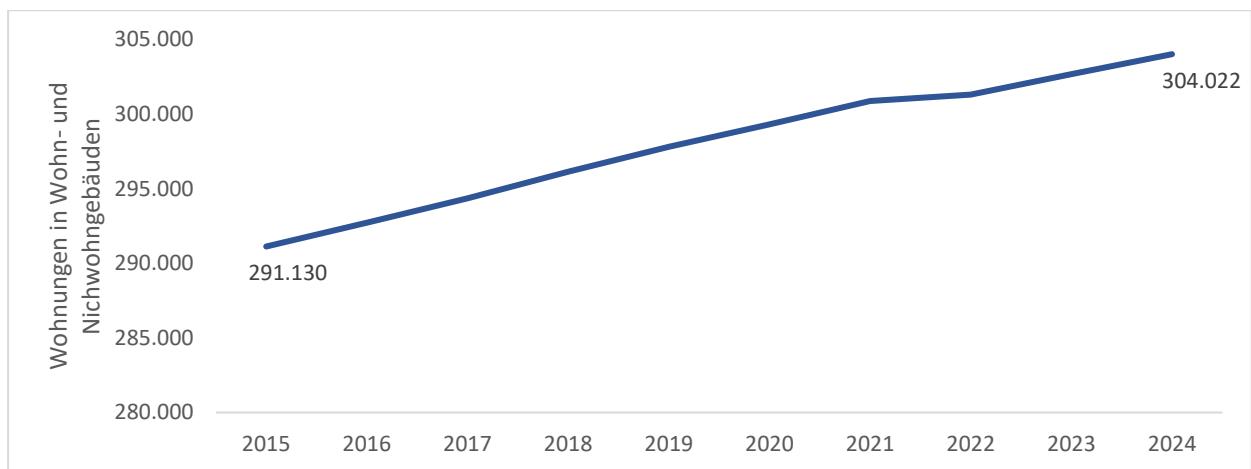


Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2015 bis 2024

Aufgrund der Ergebnisse des Zensus 2022 sind die Wohnungsgrößen nicht mehr mit den Jahren zuvor vergleichbar. Daher kann hier lediglich die Entwicklung der Jahre 2022 bis 2024 dargestellt werden. Der Bestand hat bei allen Wohnungsgrößen seit 2022 zugenommen (Abb. 3-4). Zwei-Raum-Wohnungen weisen den höchsten absoluten Zuwachs auf (+875 Wohnungen), gefolgt von Ein-Raum-Wohnungen (+675 Wohnungen) und Drei-Raum-Wohnungen (+543 Wohnungen)⁹.

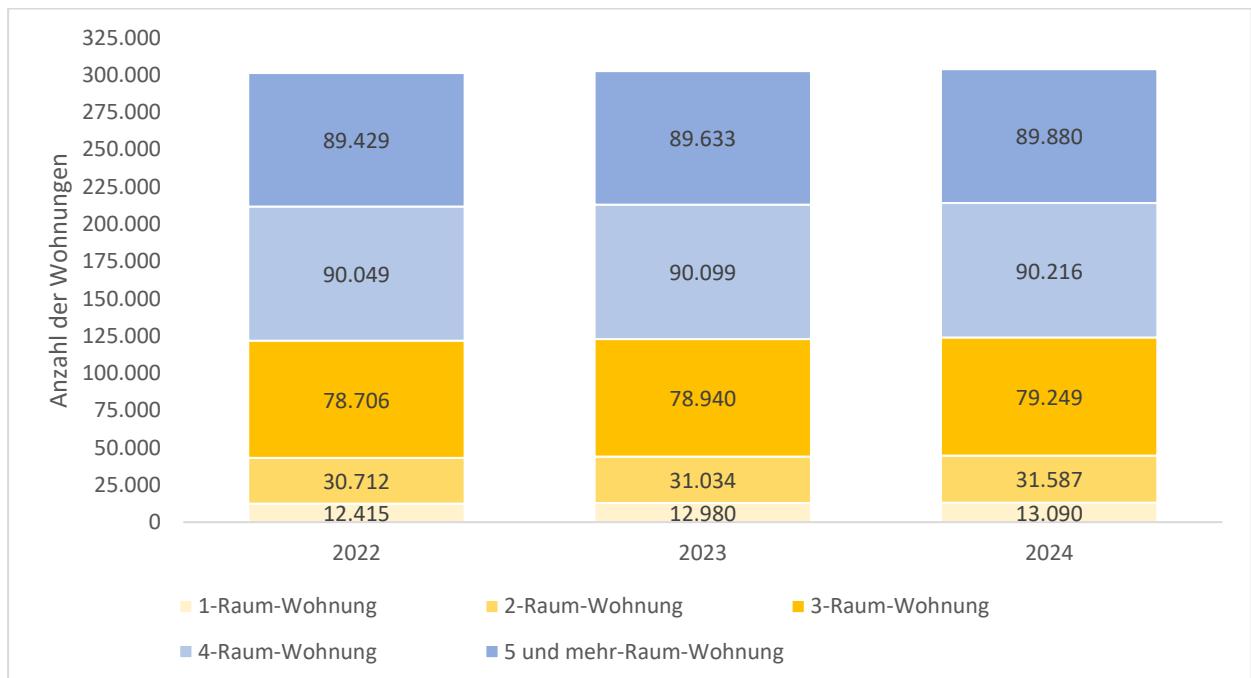


Abb. 3-4: Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes

In den meisten Vergleichsstädten ist der Anteil von Ein-Raum-Wohnungen höher als in Bremen. Dagegen ist der Anteil an Wohnungen mit mindestens fünf Räumen in Bremen deutlich höher (zusammen 29,6 % des Wohnungsbestandes) (Abb. 3-5). Diese Werte sind auf den hohen Bestand an Wohngebäuden mit einer Wohnung und hoher Raumanzahl (Einfamilienhäuser) zurückzuführen.

⁹ Unter einem Raum wird ein Wohnraum in einer Wohnung verstanden, nicht Küche, Bad oder Abstellräume.

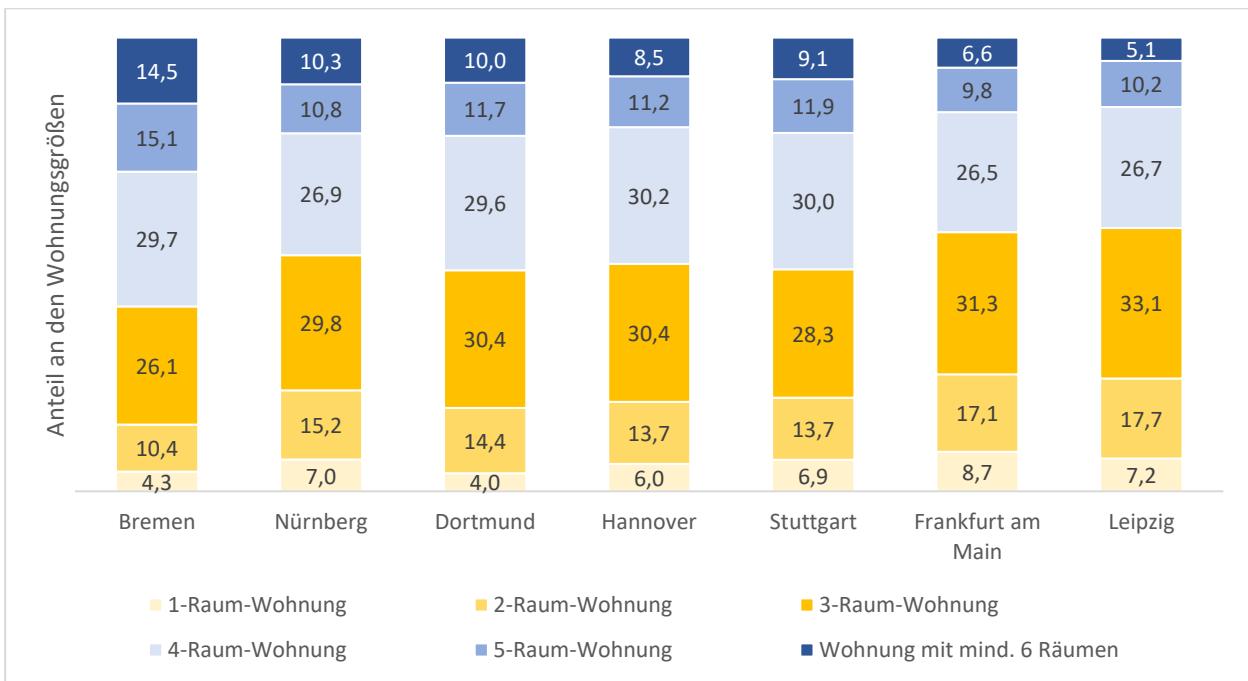


Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen (2024)

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 2024 demnach wie folgt auf: 14,7 % kleine Wohnungen, 55,7 % mittlere Wohnungen und 29,6 % größere Wohnungen.

Die niedrigsten Anteile kleiner Wohnungen weisen die Ortsteile Rekum (2,6 %), Grolland und Farge (je 3,0 %) auf. Die höchsten Anteile finden sich in der Altstadt (44,8 %), in Lehe (44,4 %) und in der Überseestadt (38,0 %) (Abb. 3-6).

Bei den mittelgroßen Wohnungen reichen die Anteile von 26,8 % in Borgfeld bis zu 83,1 % in der Neuen Vahr Südwest (Abb. 3-7).

In der Bahnhofsvorstadt sind mit 7,5 % am wenigsten große Wohnungen vorhanden. Der Ortsteil Strom weist mit 69,5% den höchsten Anteil auf (Abb. 3-8).

Anteil kleiner Wohnungen
(Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen)
2024

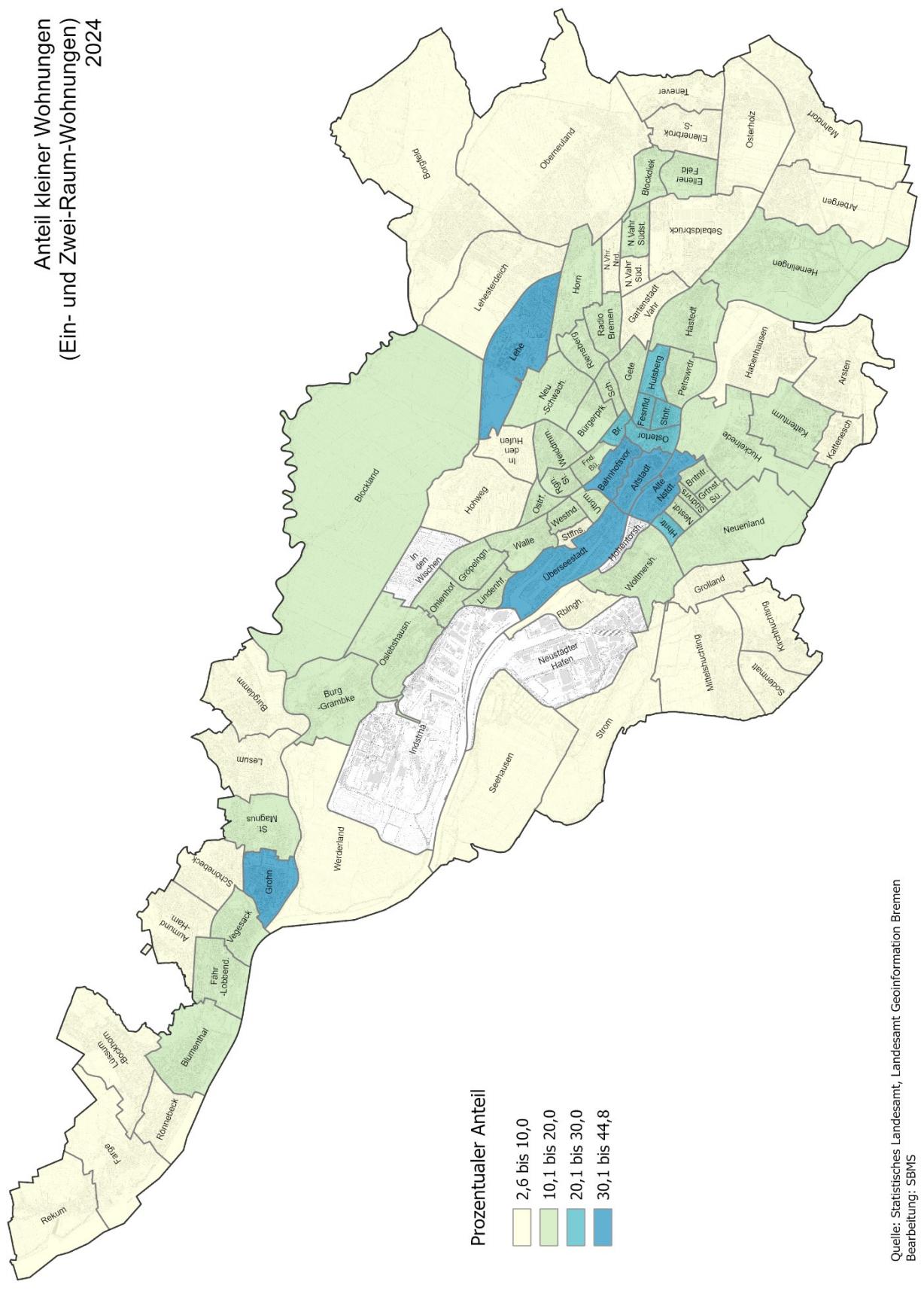


Abb. 3-6: Anteil kleine Wohnungen

Quelle: Statistisches Landesamt, Landesamt GeoInformation Bremen
Bearbeitung: SBMS

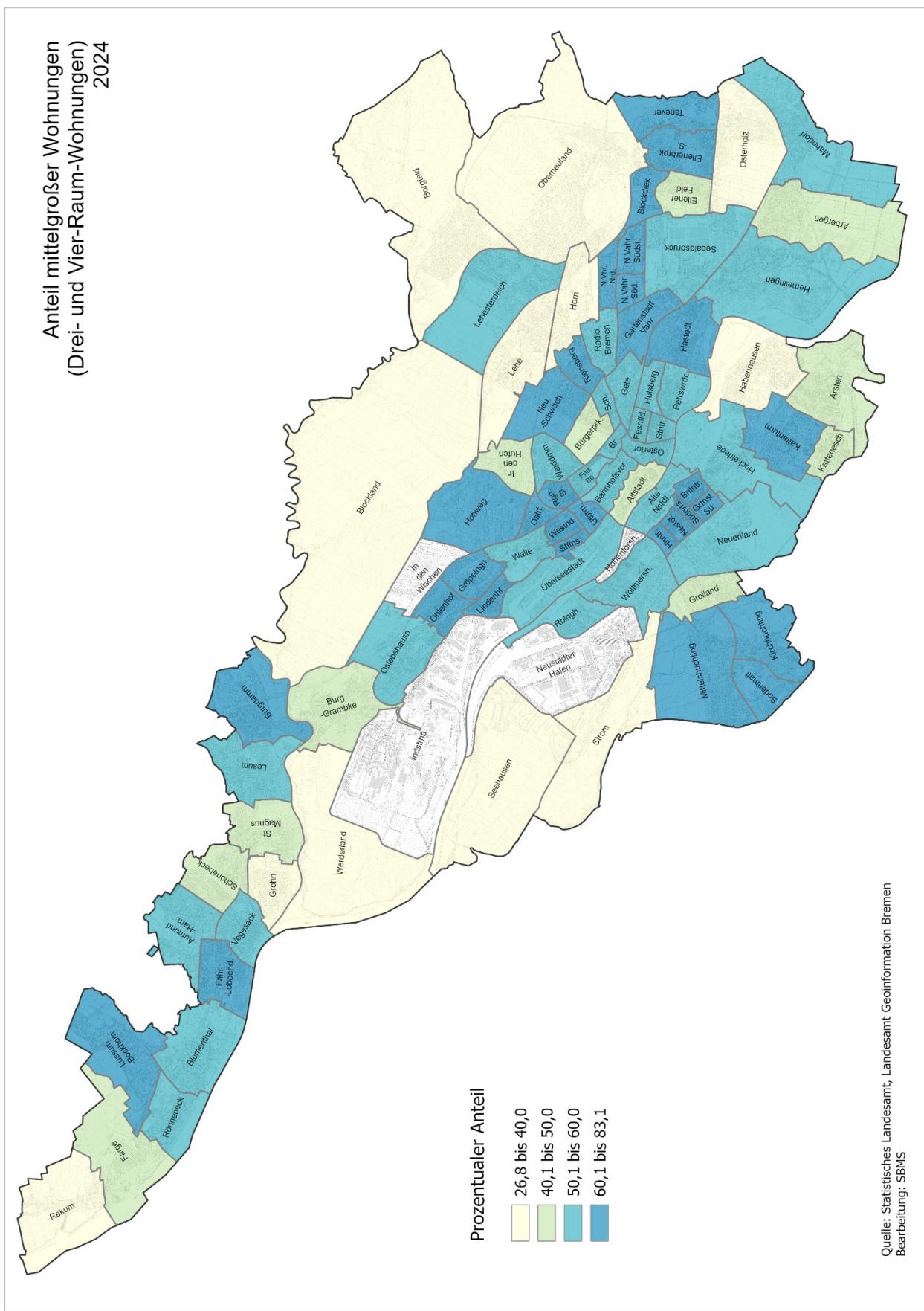


Abb. 3-7: Anteil mittelgröße Wohnungen

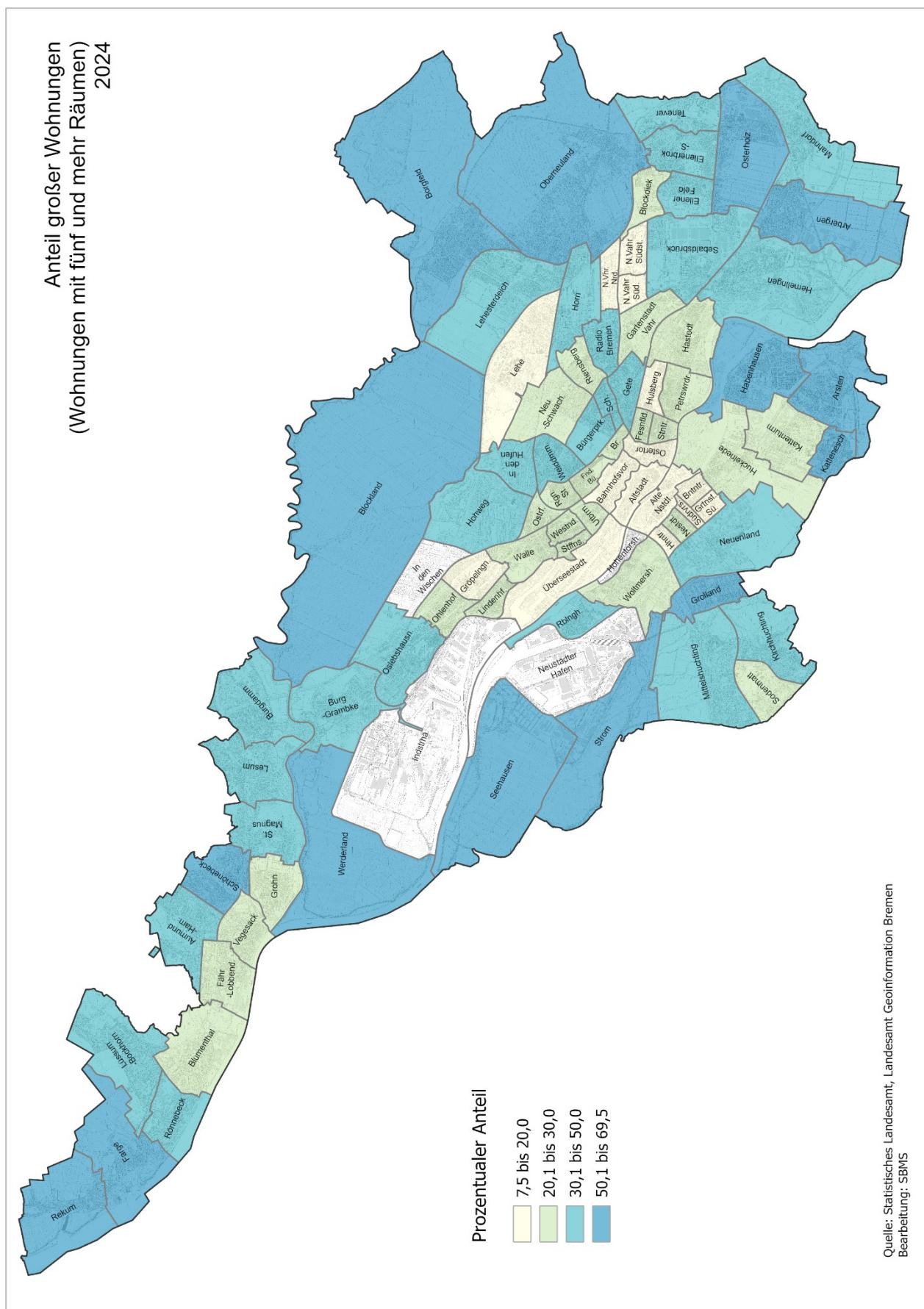


Abb. 3-8: Anteil großer Wohnungen

3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte

3.3.1 Wohnfläche

Die Stadt Bremen weist im Vergleich mit anderen Großstädten die zweithöchste durchschnittliche Wohnfläche pro Person auf. Im Vergleich zu 2020 hat die durchschnittliche Wohnfläche sowohl in der Stadt Bremen als auch den Vergleichsstädten zugenommen (Abb. 3-9).¹⁰

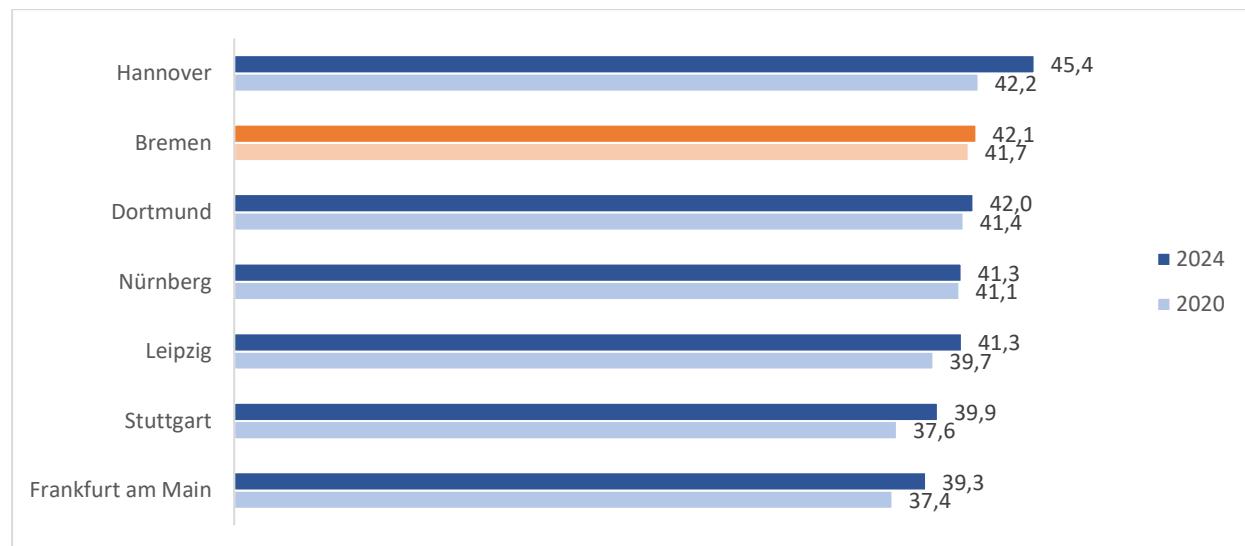


Abb. 3-9: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m² (in Wohngebäuden)

Für die einzelne Betrachtung der Stadt Bremen und deren Ortsteile wird die Wohnfläche auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bezogen, da auch Personen mit Nebenwohnsitz Wohnfläche „verbrauchen“. In Bremen hat die rechnerische durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevanten Person von 2016 bis 2022 zugenommen, weil das Wachstum der Wohnfläche höher ausgefallen ist als das Wachstum der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung. Durch Zuwanderung ist die Zunahme der Bevölkerung in den Jahren 2022 bis 2024 größer (+1,5 %) als die Zunahme der Wohnfläche (+0,9 %), so dass es zu einem geringen Rückgang der Wohnfläche pro Person gekommen ist (Abb. 3-10).

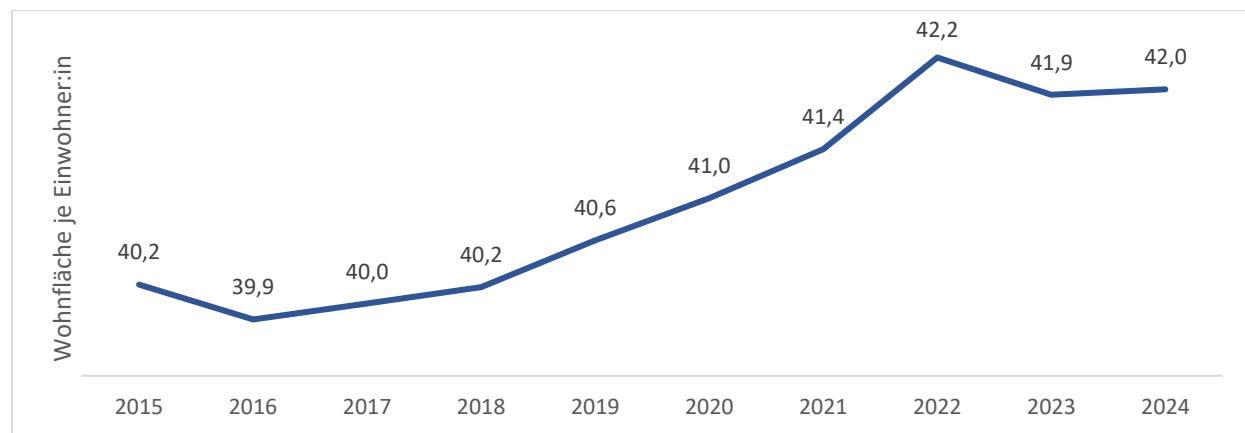


Abb. 3-10: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m²

In den Bremer Ortsteilen ist die Wohnflächeninanspruchnahme sehr heterogen. Der höchste Wert liegt bei 61,6 m² in Oberneuland, der niedrigste Wert bei 30,5 m² in Tenever (Abb. 3-11).

¹⁰ 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.

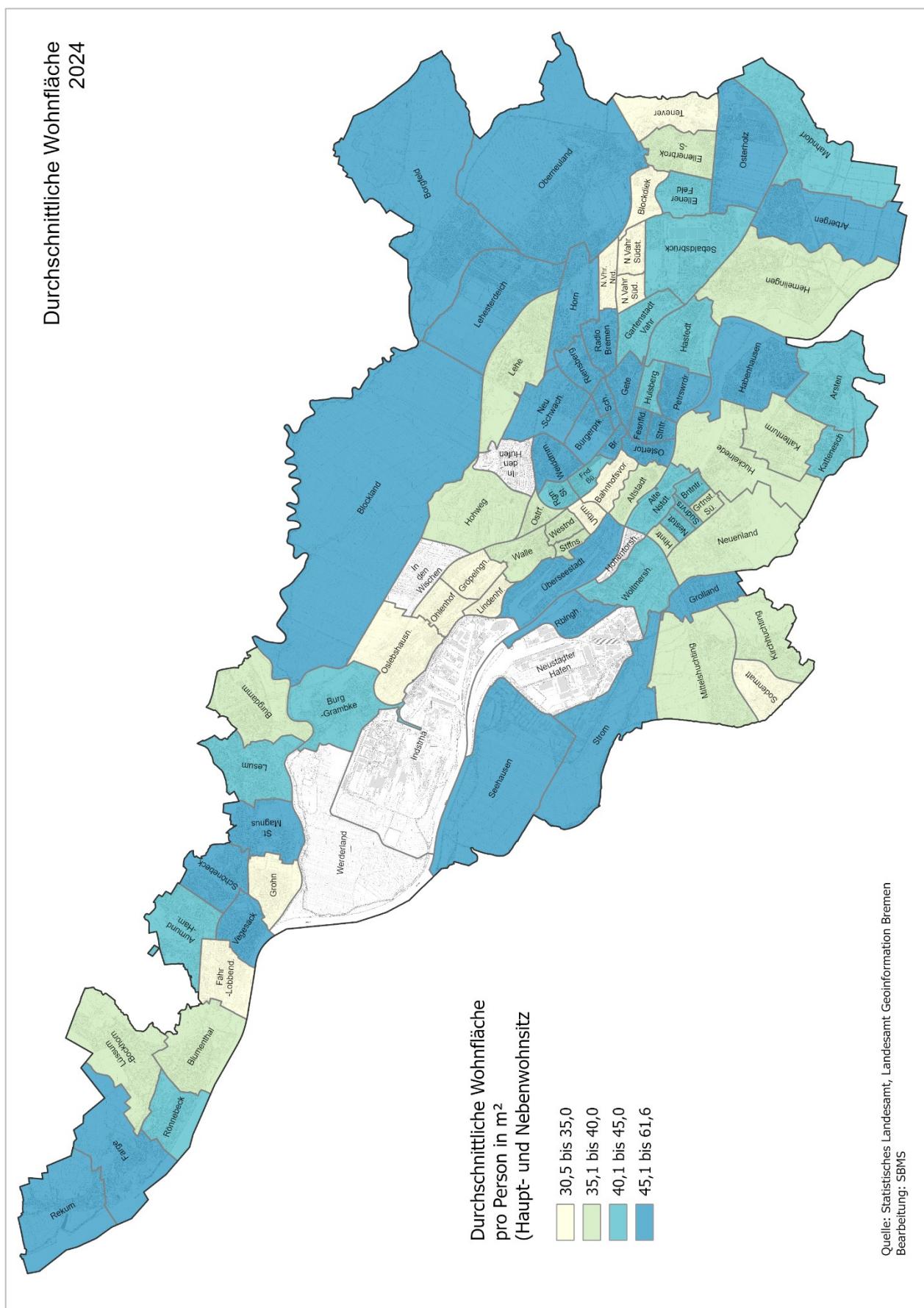


Abb. 3-11: Durchschnittliche Wohnfläche 2024

3.3.2 Belegungsdichte

Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen durchschnittlich in einer Wohnung (Wohn- und Nichtwohngebäude) leben. Die Stadt Bremen liegt mit 1,93 Personen je Wohnung an zweiter Stelle der untersuchten Großstädte. Mit Ausnahme von Bremen und Dortmund nimmt die Belegungsdichte in den anderen Großstädten im Jahr 2024 ab bzw. bleibt konstant (Abb. 3-12).

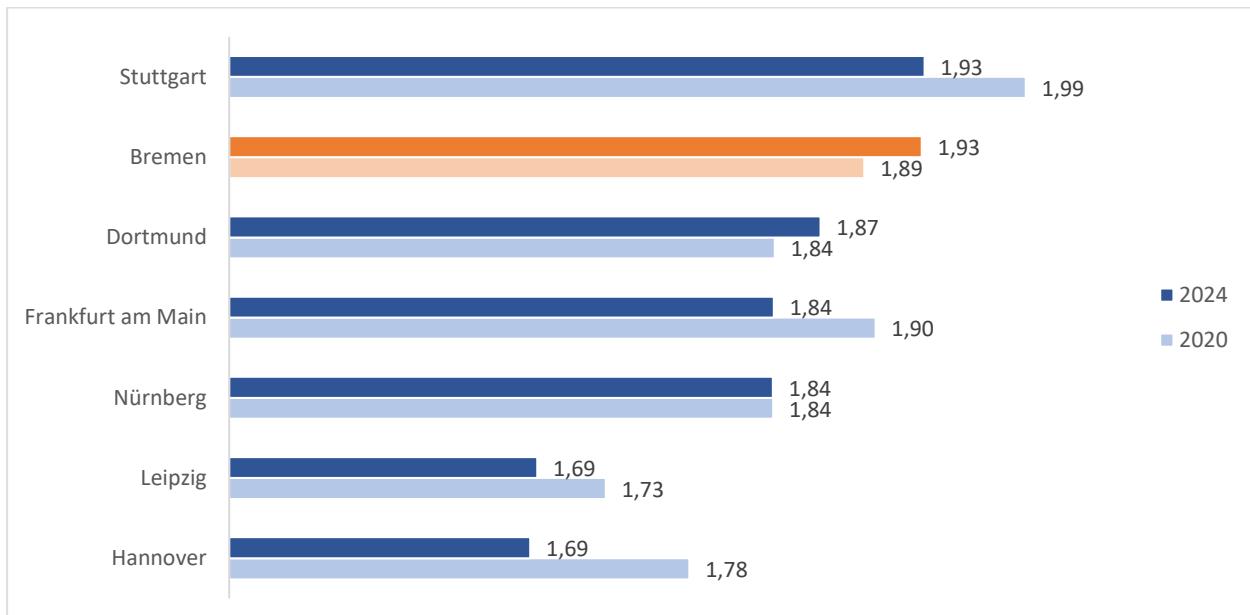


Abb. 3-12: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz)

Nachdem die durchschnittliche Belegungsdichte - bezogen auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung je Wohnung - zwischen 2016 und 2021 zurückgegangen ist, nimmt in der Folge bis 2023 zu und bleibt 2024 konstant (Abb. 3-13).

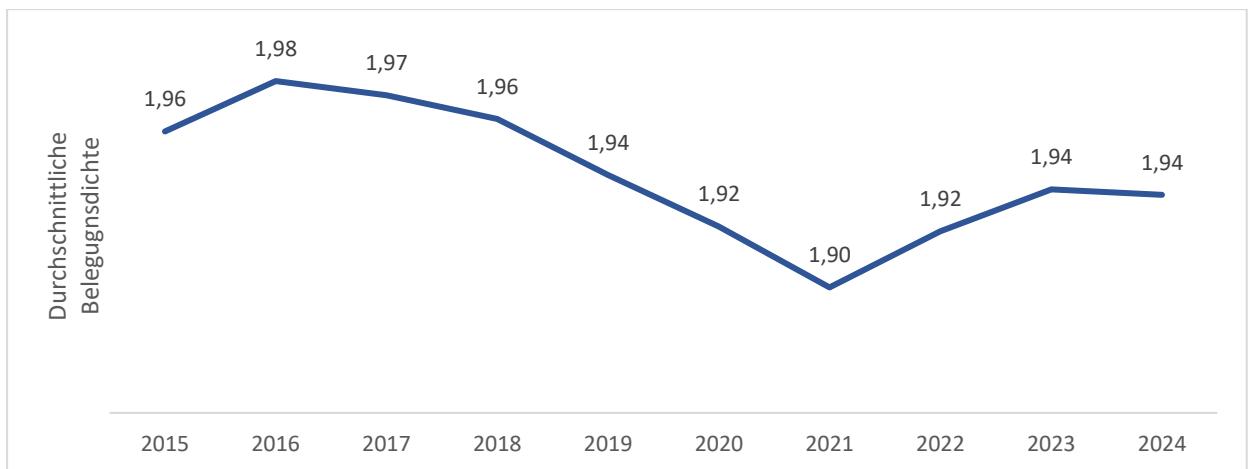


Abb. 3-13: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung)

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 2,49 Personen und Borgfeld mit 2,38 Personen je Wohnung weisen im Jahr 2024 die höchsten Belegungsdichten auf. Die durchschnittliche Wohnfläche je Person ist jedoch sehr unterschiedlich: in Tenever liegt sie bei 30,5 m² und in Borgfeld bei 54,4 m².

Die niedrigsten Belegungsdichten weisen die Ortsteile Findorff-Bürgerweide (1,51 Personen/ 41,1 m² Wohnfläche), Alte Neustadt (1,53 Personen/ 41,1 m² Wohnfläche) und Altstadt (1,55 Personen/ 38,0 m² Wohnfläche) auf.

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

- Geringere Belegungsdichte bei unterdurchschnittlicher Wohnfläche (18 Ortsteile),
- Geringere Belegungsdichte bei überdurchschnittlicher Wohnfläche (19 Ortsteile),
- Höhere Belegungsdichte bei unterdurchschnittlicher Wohnfläche (23 Ortsteile),
- Höhere Belegungsdichte bei überdurchschnittlicher Wohnfläche (23 Ortsteile).

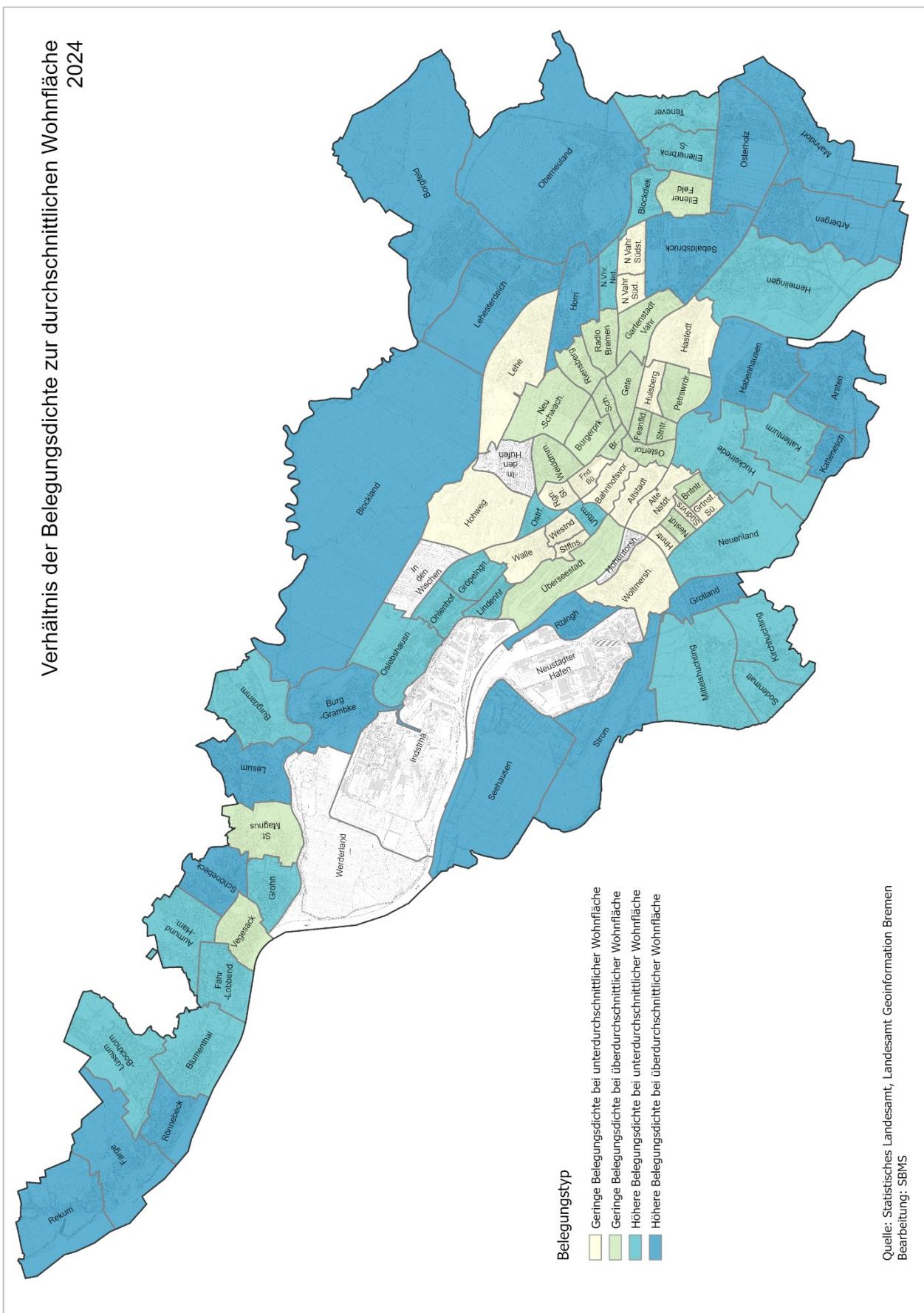


Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2024

3.4 Leerstand

Beim Wohnungsleerstand werden generell folgende Arten von Leerstand 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 (ca. 3- 12 Monate),
- Struktureller Leerstand: besteht aus unterschiedlichen Gründen, u.a. Spekulationsgründen oder dauerhafter Unvermietbarkeit länger als zwölf Monate

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

Der gesamtstädtische Wohnungsleerstand in der Stadtgemeinde Bremen wurde im Rahmen des Zensus 2022 mit der Gebäude- und Wohnungszählung erfasst. Die Auswertungen beziehen sich auf den Stichtag 15.05.2022. Quelle: Statistisches Bundesamt: Ergebnisse des Zensus 2022 - Gebäude- und Wohnungszählung (Stichtag 15.05.2022), 2024 (Abb. 3-15).

Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden 2022		
	Anzahl der Wohneinheiten	Anteil an allen Wohnungen
Bremen Land	13.655	3,7%
Bremen Stadt	9.827	3,3%

Abb. 3-15: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden 2022

Der Leerstand für die Stadt Bremen betrug insgesamt 9.827 Wohnungen bei einer Gesamterhebung im Zensus von 300.020 Wohnungen (Abb. 3-16).

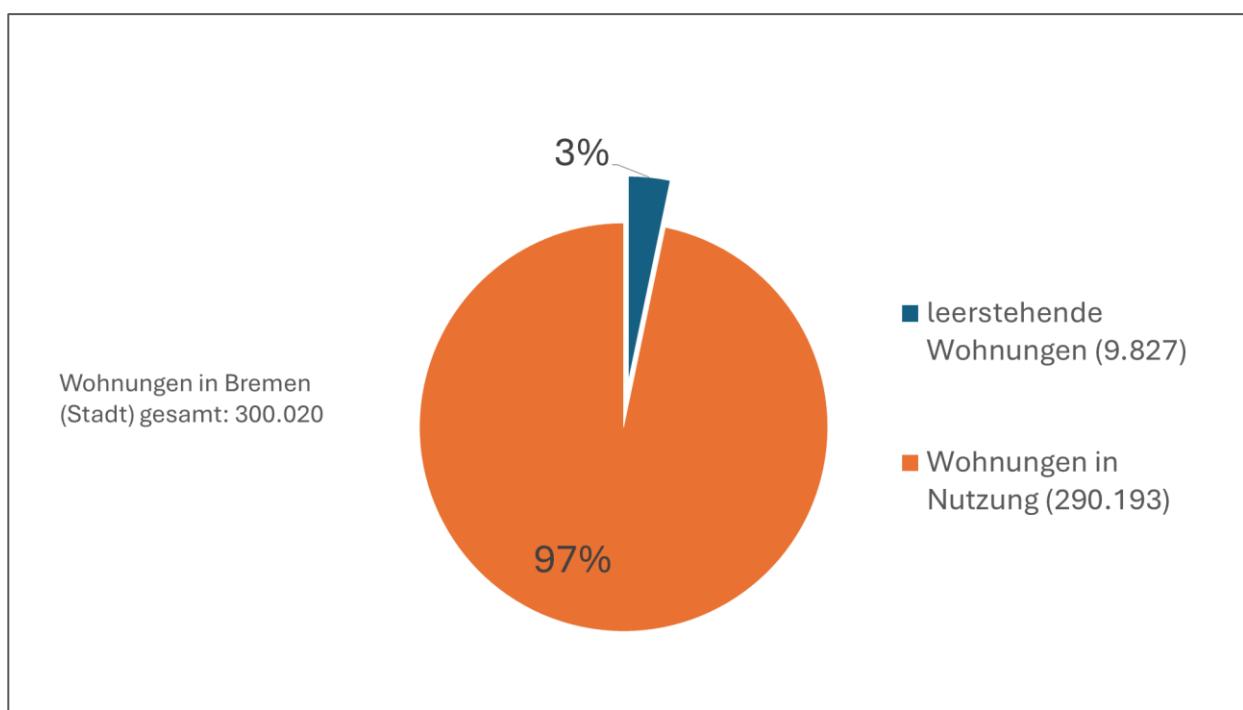


Abb. 3-16: Anteil leerstehender Wohnungen in Bremen (Stadt)

Die Dauer des Leerstandes lag bei etwa 30 % der leerstehenden Wohnungen bei weniger als drei Monaten. Etwa ein Drittel des Leerstandes ist als struktureller Leerstand (über 12 Monate) zu bezeichnen (Abb. 3-17).

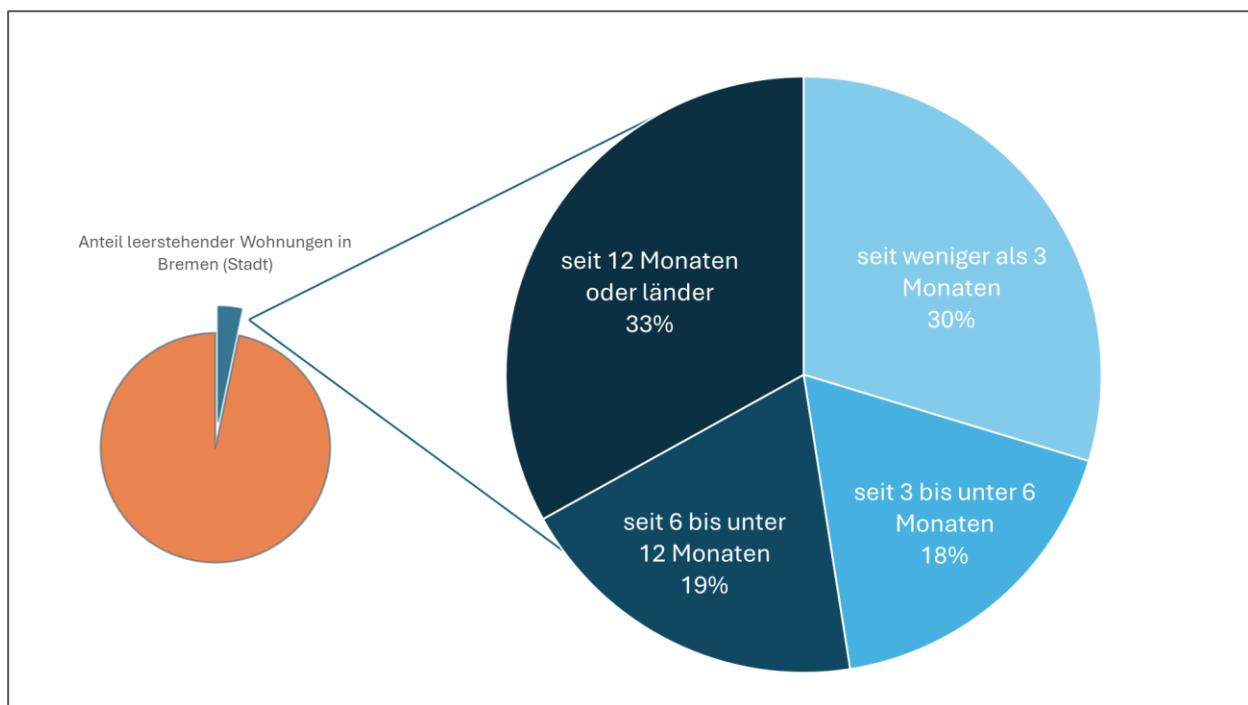


Abb. 3-17: Dauer des Wohnungsleerstandes 2022

Die Gründe für Wohnungsleerstand sind sehr unterschiedlich. Als überwiegender Grund (55 %) wurde genannt, dass der Bezug für die nächsten drei Monate geplant ist. Zweithäufigster Grund sind laufende bzw. geplante Baumaßnahmen (17 %) (Abb. 3-18).

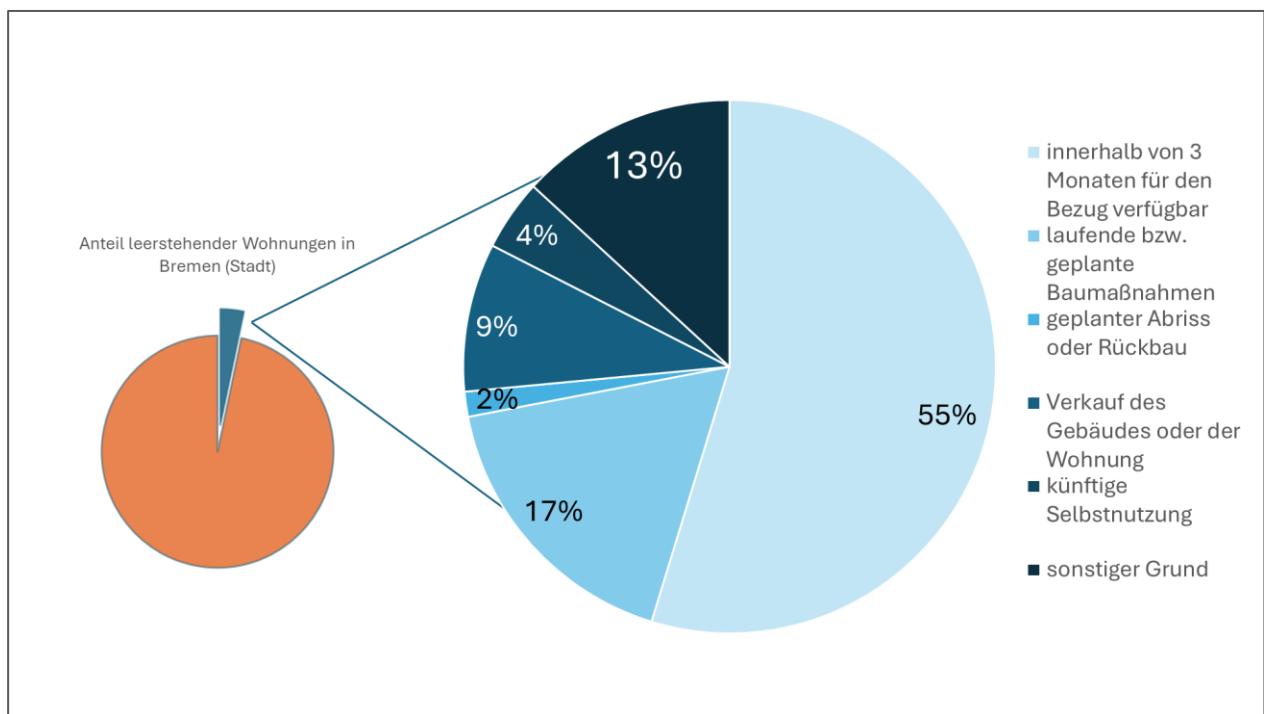


Abb. 3-18: Gründe des Leerstandes in Anteilen

Der Blick auf die Stadtteile zeigt ein differenziertes Bild. Die meisten länger leerstehenden Wohnungen liegen in der Neustadt und in Vegesack. Die prozentuale Verteilung liegt überwiegend bei 3 % bis 4 % bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand je Stadtteil (Abb. 3-19).

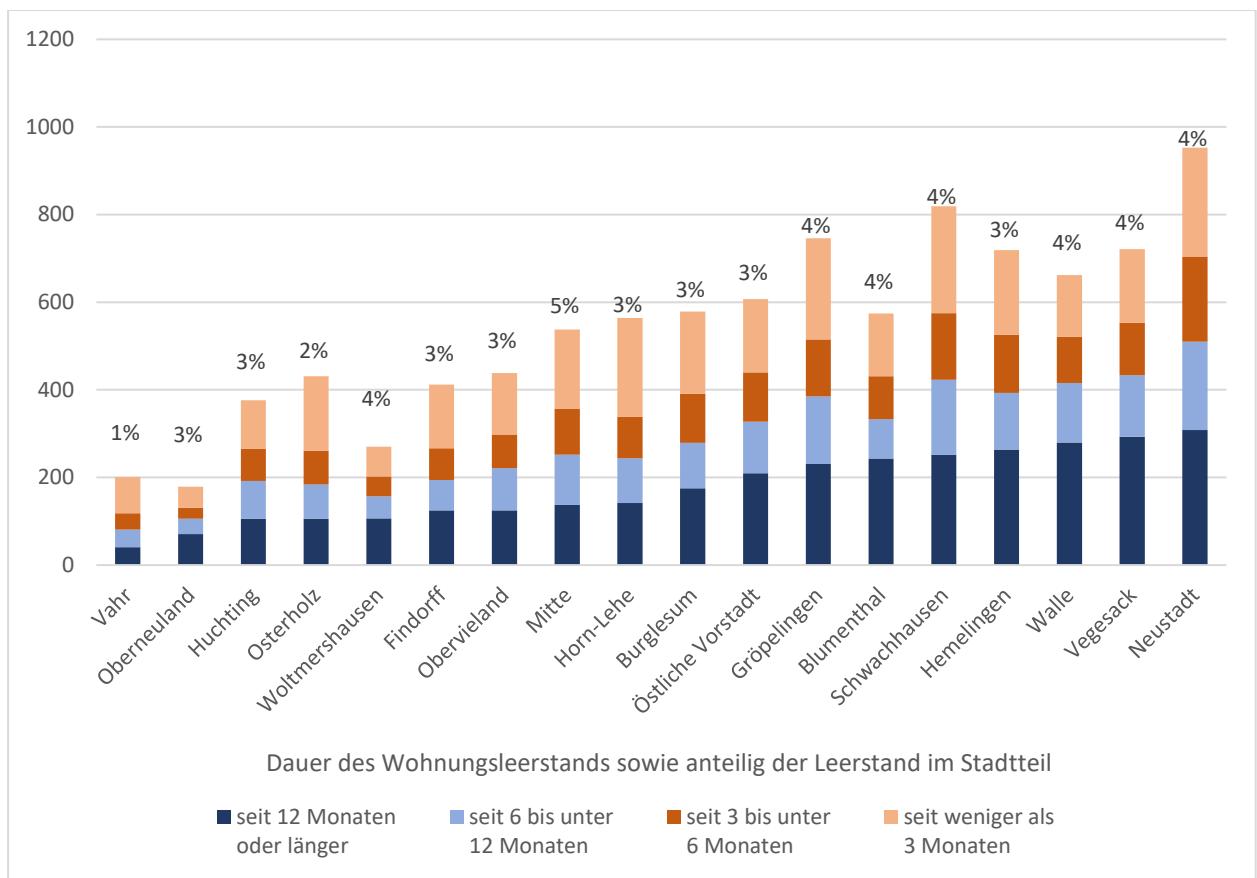


Abb. 3-19: Dauer des Leerstandes in den Stadtteilen (absolute Anzahl der Wohnungen)

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen: Auswertung des Zensus 2022 kleinräumig (Stichtag 15.05.2022), 2024

Ein Hinweis auf geringeres Umzugsverhalten gibt auch die Zahl der angebotenen Mietwohnungen¹¹ pro Jahr (Abb. 3-20). Sie ist seit 2022 deutlich gesunken und 2024 etwa stabil auf niedrigem Niveau.

	Anzahl der Angebote	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2021	11.912	+2
2022	9.090	-23
2023	7409	-18
2024	7578	+2

Abb. 3-20: Anzahl der angebotenen Mietwohnungen pro Jahr

3.5 Wohnraumbedarfsprognose

Im Jahr 2024 wurde für die Stadt Bremen im Auftrag der senatorischen Behörde für Stadtentwicklung die Fortführung „Wohnraumbedarfsprognose bis 2031“ durch die empirica AG erstellt. Zugrunde lagen die damaligen Bevölkerungs- und die Haushaltevorausberechnungen des Statistischen Landesamtes Bremen. Berechnet wurden drei Varianten (Abb. 3-21).

Für die künftige Ausrichtung der Neubautätigkeit in Bremen bis zum Jahr 2031 wird in der mittleren Variante eine Neubaunachfrage von etwa 1.200 Wohnungen pro Jahr ermittelt, wobei für die ersten Jahre ein höherer Bedarf gesehen wird, der dann im Verlauf der Dekade abnimmt.

Eine Besonderheit sind Personen in Sonderwohnformen. Sie bilden eine Ergänzung bzw. auch eine Pufferfunktion. Neben Studierenden- und Seniorenwohnheimen betrifft dies insbesondere knapp 5.700 Personen, die in Gemeinschaftsunterkünften von Geflüchteten wohnen (Stand 2024). Die Unterbringung der geflüchteten Menschen bildet damit auch einen Puffer zu dem Übergang geflüchteter Menschen in

¹¹ Quelle: Value-Marktdatenbank

jeweils eigene Wohnungen. Im jährlichen Durchschnitt ziehen etwa 490 Haushalte aus den Übergangswohnheimen in eine eigene Wohnung. Auch bei einer künftig verhalteneren Einwohnerentwicklung ist zumindest über mehrere Jahre mit einem weiteren Übergang von Haushalten aus den Gemeinschaftsunterkünften Geflüchteter in den Wohnungsmarkt auszugehen. Die Pufferfunktion der Einrichtungen führt zu einem zeitverzögerten Zugang der Haushalte in den Wohnungsmarkt bzw. den jeweils verfügbaren Wohnungen.

Nur etwa 16 % der Neubaunachfrage in der mittleren Variante 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 10.900 Wohnungen bis 2031, davon etwa 11 % als Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (134 WE/a) und knapp 90 % als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (1.072 WE/a).

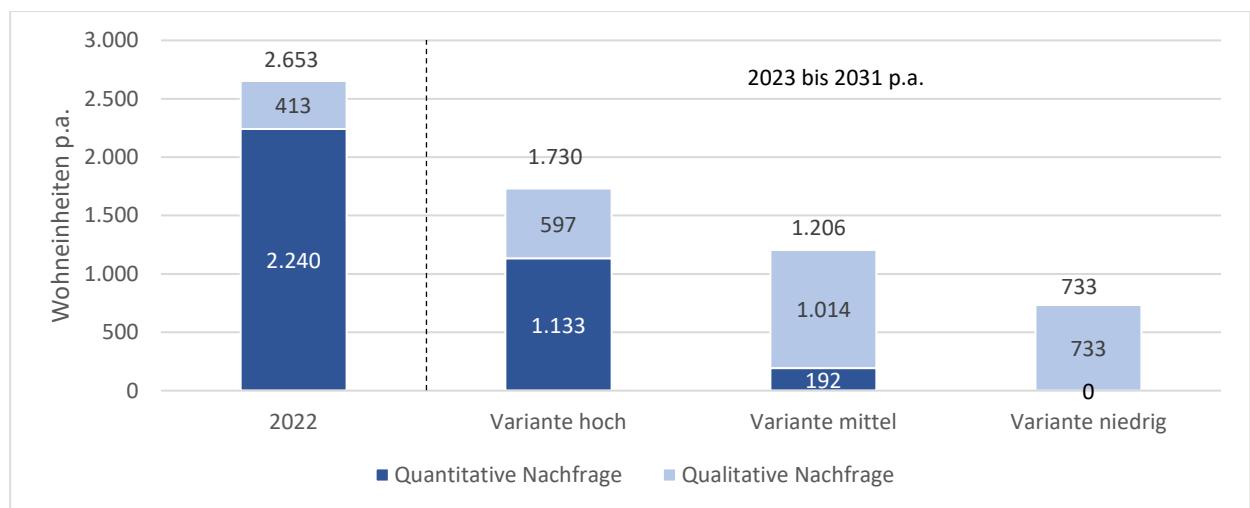


Abb. 3-21: Wohnraumbedarfsprognose 2031 in Wohneinheiten pro Jahr (empirica, 2025)

Neben der Bautätigkeitsstatistik sind seit Erstellung der vorliegenden Prognosen im Sommer 2024 auch neue Daten aus der Bevölkerungsfortschreibung und insbesondere auch die Zahlen zum Zensus 2022 veröffentlicht worden. Demnach befindet sich die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen am aktuellen Datenrand auf dem Pfad der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung. Aus diesem einen neuen Datenpunkt lässt sich jedoch nicht auf eine eindeutige langfristige Entwicklung schließen. Die Stadt Bremen hat mehr Einwohner als gemäß der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011. Für die Interpretation der Prognoseergebnisse sind jedoch weniger die Niveauunterschiede, sondern mehr die unterschiedlichen Entwicklungspfade maßgeblich.

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 fertiggestellter Wohnungen zu.

Die Zahl der Baugenehmigungen¹² hat im Jahr 2024 mit 1.687 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 54 % zugenommen (Abb. 4-1). Aufgrund der nach wie vor hohen Bau- und Finanzierungskosten auf der einen Seite sowie dem verabschiedeten Bau-Turbo der Bundesregierung auf der anderen Seite ist derzeit nicht abzuschätzen, ob es sich um eine dauerhafte Erholung der Baugenehmigungszahlen handelt.

Die Baufertigstellungen sind seit 2022 von einer rückläufigen Entwicklung gekennzeichnet. Im Jahr 2024 wurden 1.354 Wohnungen fertiggestellt.

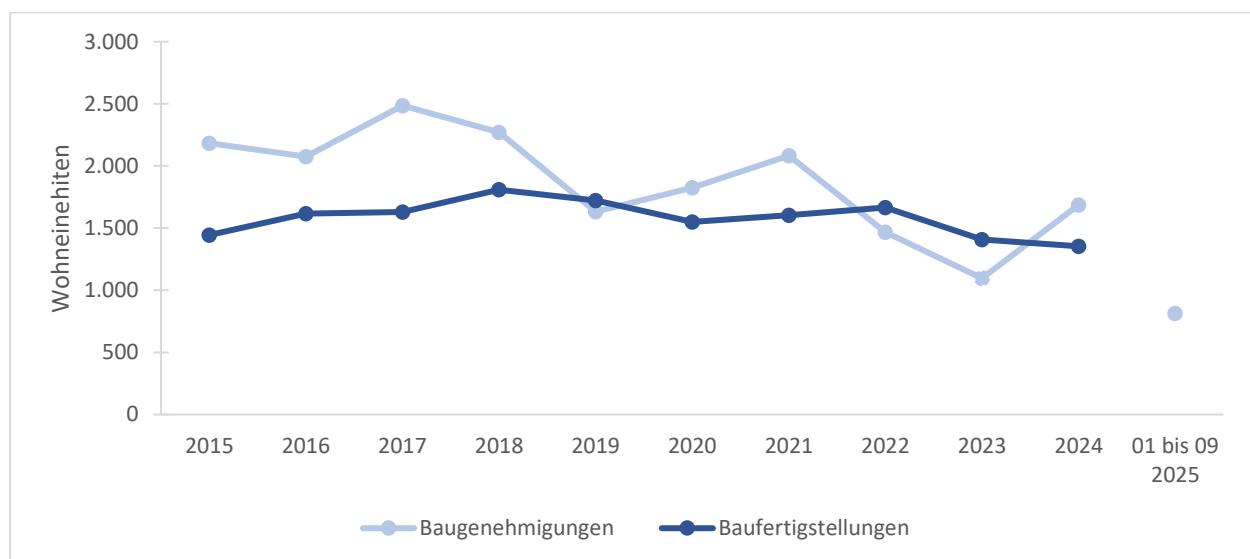


Abb. 4-1: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) ab 2015

4.1 Baugenehmigungen

Die Stadt Bremen liegt im Zeitraum 2019 bis 2023 mit der durchschnittlichen jährlichen Zahl der Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner:innen beim Großstädtevergleich im unteren Bereich. Das betrifft sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden als auch die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Abb. 4-2).

¹² Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Darstellung von Zeitreihen werden hier die Zahlen des Statistischen Landesamtes verwendet. Eigene Erhebungen können in geringem Maße davon abweichen.

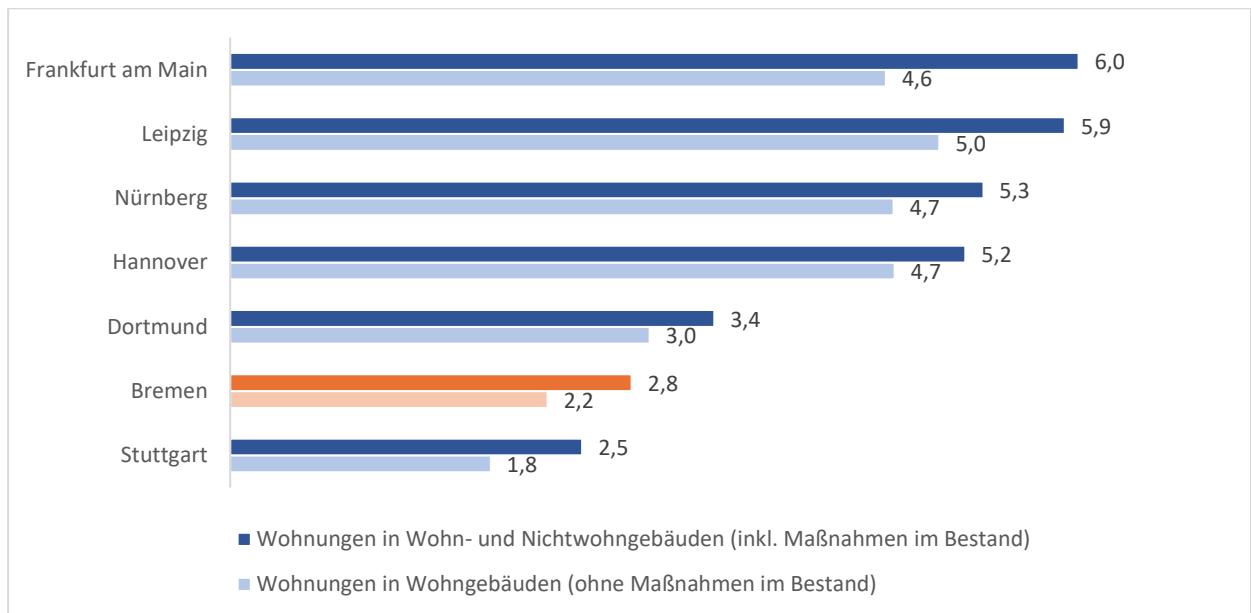


Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner:innen (2019 - 2023)

In Bremen zeigt sich bei einer langfristigen Betrachtung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden ab 2010, dass im Verhältnis zu den Ein- und Zweifamilienhäusern mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt wurden (Abb. 4-3).

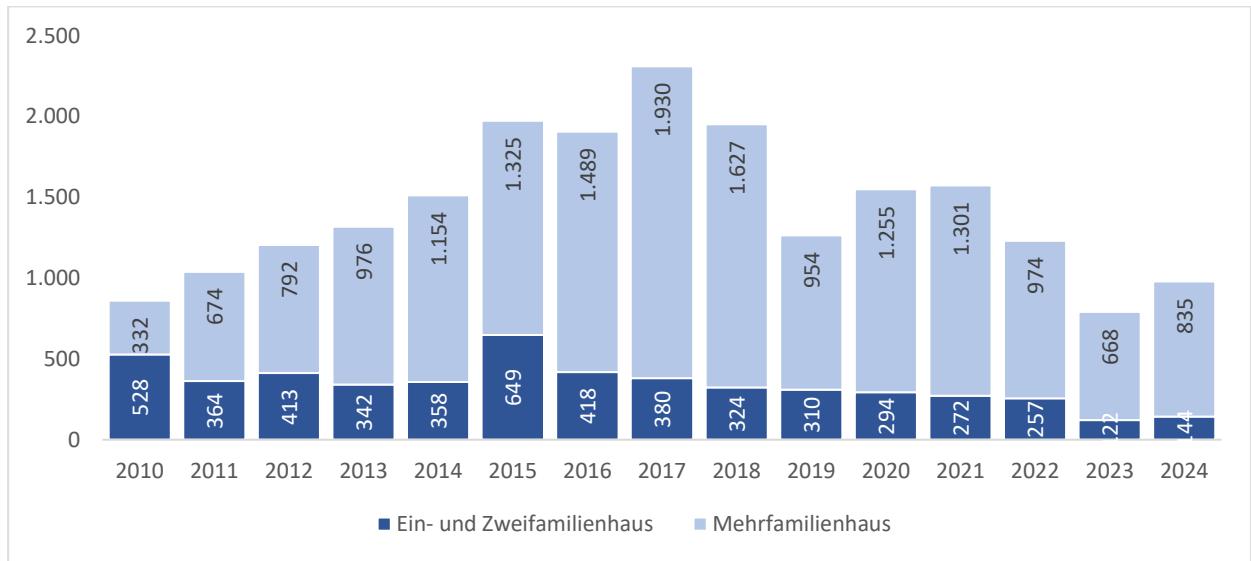


Abb. 4-3: Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden

Bei der Differenzierung der Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude) nach Wohnungsgröße zeigt sich im Zeitraum 2019 bis 2023, dass viele kleinen Wohnungen (Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen) genehmigt wurden (Abb. 4-4). In Bremen wurden neben vielen kleinen Wohnungen, auch im Vergleich anteilig die meisten großen Wohnungen (mit fünf oder mehr Räumen) genehmigt.

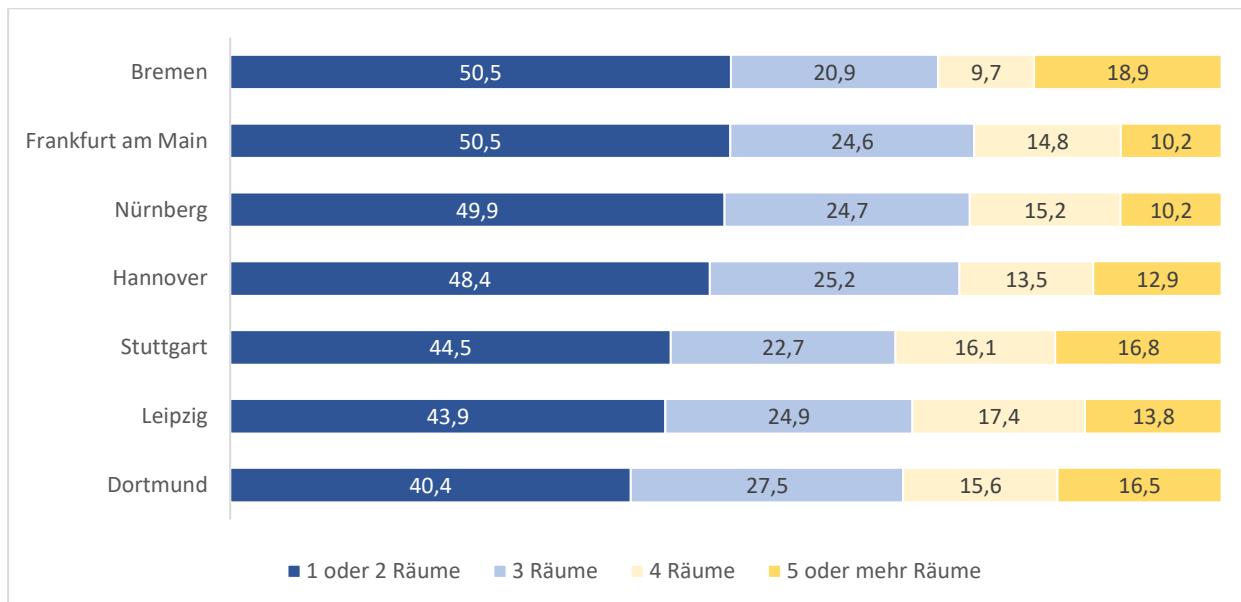


Abb. 4-4: Genehmigte Wohnungsgrößen (2019 bis 2023)

Die Wohnungsgröße der genehmigten Wohnungen in Bremen ist in den letzten fünf Jahren insbesondere durch Genehmigungen von kleineren Wohnungen (Ein oder Zwei-Raum-Wohnungen) geprägt (Abb. 4-5). Sie machen in diesem Zeitraum die etwas mehr als die Hälfte der genehmigten Wohnungen aus (56 %).

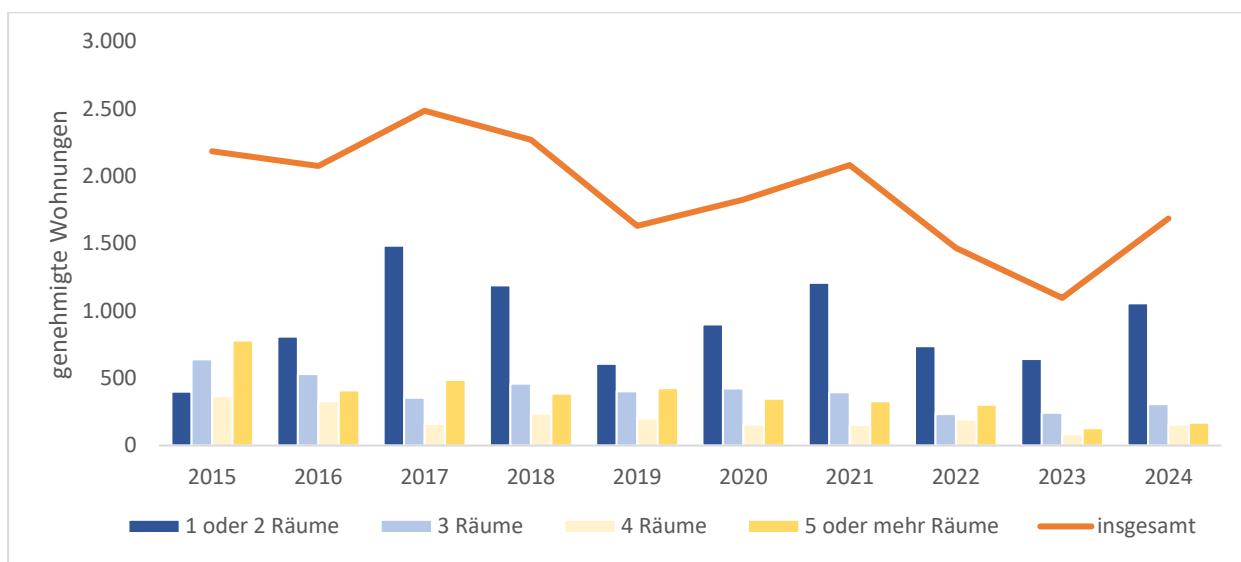


Abb. 4-5: Entwicklung genehmigter Wohnungen nach Wohnungsgröße

4.2 Baufertigstellungen

Bei der Darstellung der Baufertigstellungen ist zu beachten, dass die Einbeziehung der Baumaßnahmen im Gebäudebestand allgemein mit Unsicherheiten behaftet ist. Viele Maßnahmen werden vermutlich nicht vollumfänglich erfasst. Insbesondere die Anzahl der Abgänge (Abbrüche und Zusammenlegungen) dürfte tatsächlich höher liegen als die Anzahl der formal erfassten Vorgänge.¹³ Verlässlicher ist daher die Bautätigkeitsstatistik, die die Fertigstellungen im Wohnungsneubau erfasst¹⁴, wenngleich hierbei nicht alle Bautätigkeitsvorgänge berücksichtigt werden.

Bei der Fertigstellungsrate (Anzahl fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden pro Tsd. Einwohner:innen) liegt die Stadt Bremen im Zeitraum 2019 bis 2023 im unteren Bereich der Vergleichsstädte (Abb. 4-6).

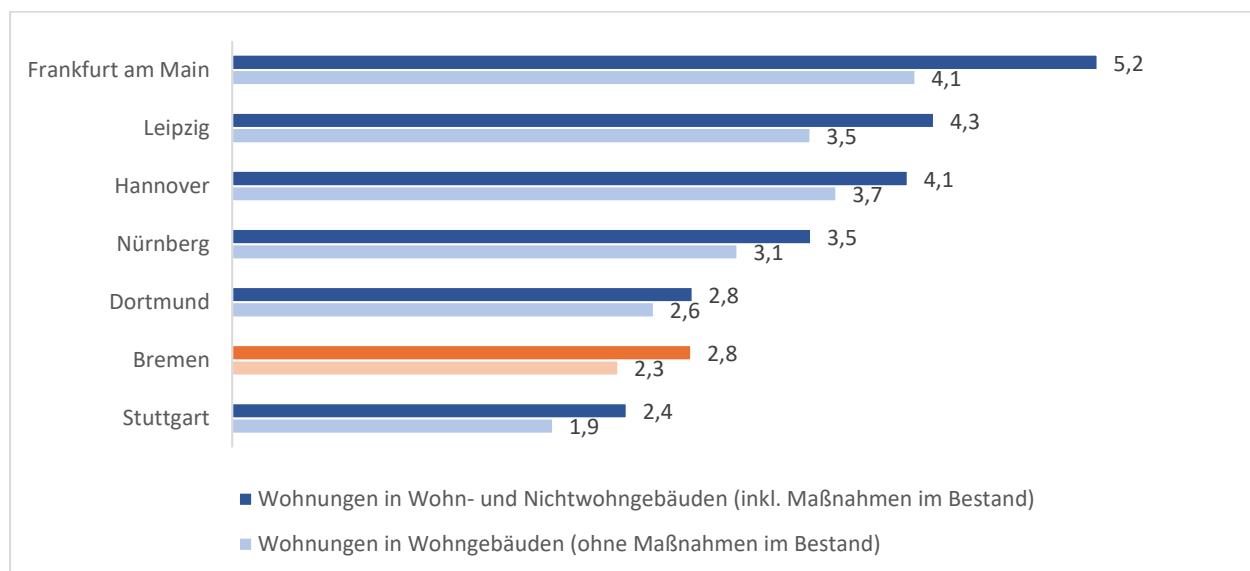


Abb. 4-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je Tsd. Einwohner:innen (2019 - 2023)

4.2.1 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus

In den letzten fünf Jahren sind 54 % der in der Stadt Bremen in diesem Zeitraum fertiggestellten 6.294 Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau ohne Maßnahmen im Bestand) durch Wohnungsunternehmen errichtet worden. Danach folgen Wohnungen, die durch Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) (20 %), private Haushalte (15 %), und öffentliche Bauherren (11 %) errichtet worden sind. Die Zahl der Wohnungen ist in Abb. 4-7 ersichtlich.

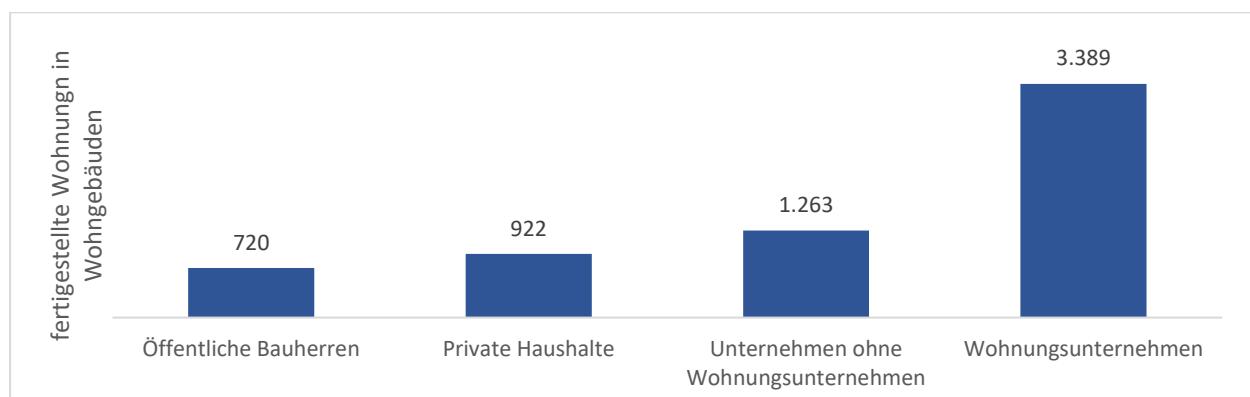


Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2020 bis 2024

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“

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 gebaut.

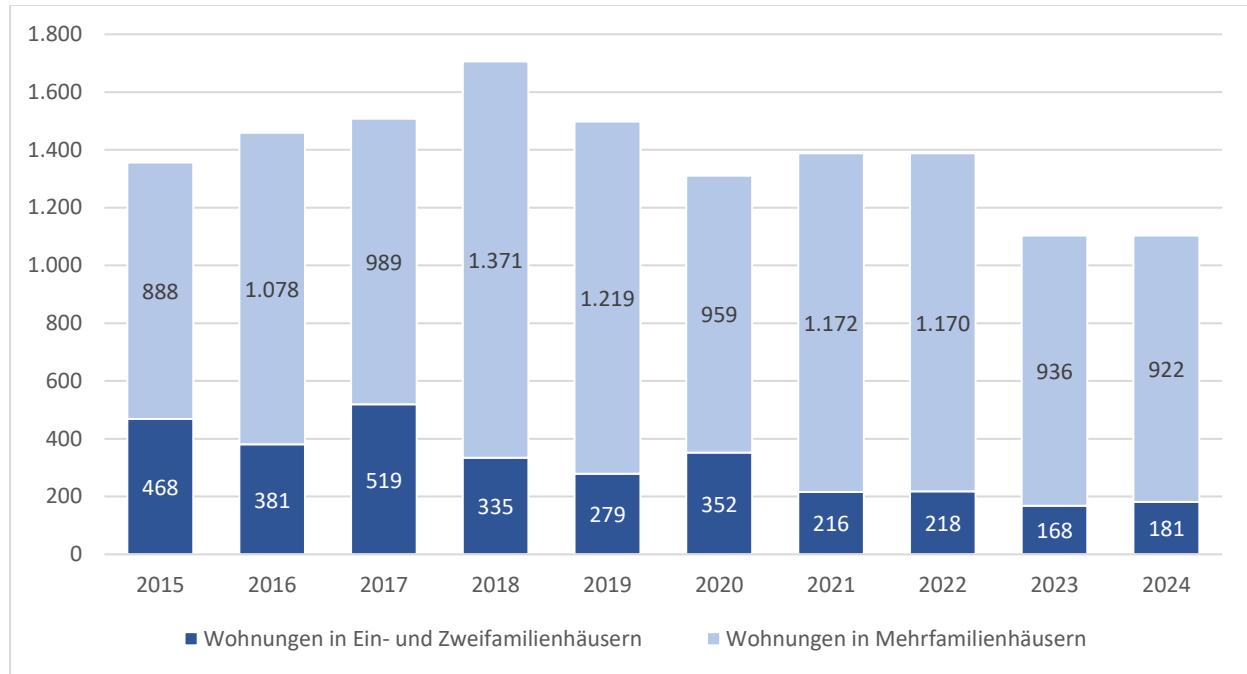


Abb. 4-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschl. Wohnheime)

4.3 Baufertigstellungen: Ortsteilebene

Die Bautätigkeit ist in den Jahren 2020 bis 2024 in einigen Ortsteilen besonders hoch gewesen. Die meisten Wohnungen sind in diesem Zeitraum in der Überseestadt (1.348 Wohnungen) entstanden, gefolgt von Lehe (583 Wohnungen), Grohn (378 Wohnungen) und Alte Neustadt (349) (Abb. 4-9).

In fünf Ortsteilen sind über die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden: Überseestadt, Lehe, Alte Neustadt, Grohn und Huckelriede.

Mehrfamilienhäusern entstehen insbesondere in der Innenstadt und den innenstadtnahen Bereichen. In den Stadtrandlagen spielt der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern nach wie vor eine größere Rolle.

Beispielhaft für den Anteil von neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern werden folgende Ortsteile aufgeführt:

- In der Überseestadt und in der Altstadt sind alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden.
- In den Ortsteilen Lehe und Alte Neustadt sind fast ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut worden.
- In Ortsteilen am Stadtrand wie Farge, Arbergen oder Borgfeld wurden zu 100 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut.

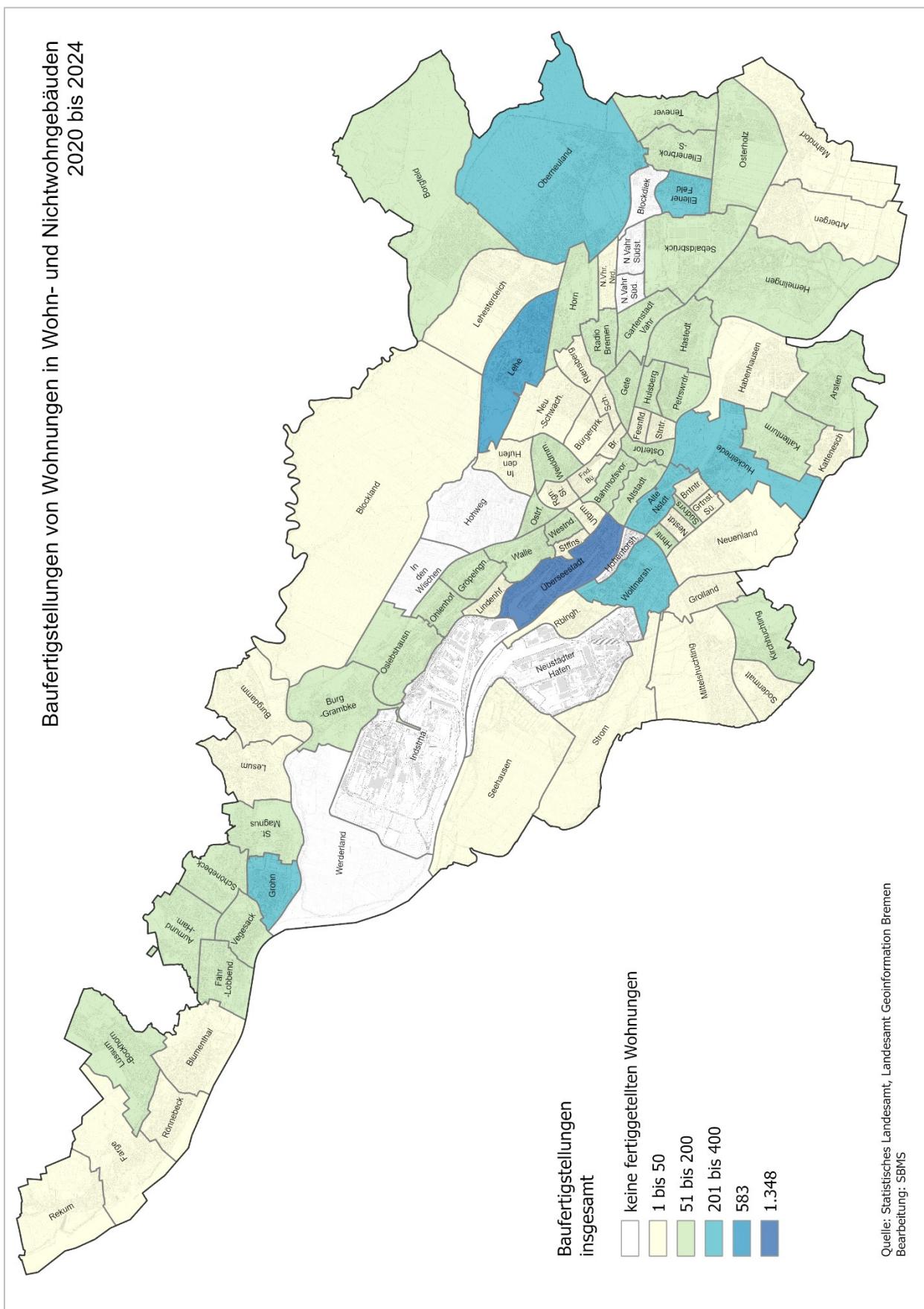


Abb. 4-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2018 - 2022

4.4 Bauüberhang

Unter dem Begriff „Bauüberhang“ werden alle Wohnungen gefasst, für die eine (gültige) Baugenehmigung, aber noch keine Fertigstellungsmeldung vorliegt. In der Stadt Bremen lag der Bauüberhang im Jahr 2024 bei 4.994 Wohnungen (Abb. 4-10). Der Rückgang zwischen 2022 und 2023 liegt am Rückgang der Baugenehmigungen.

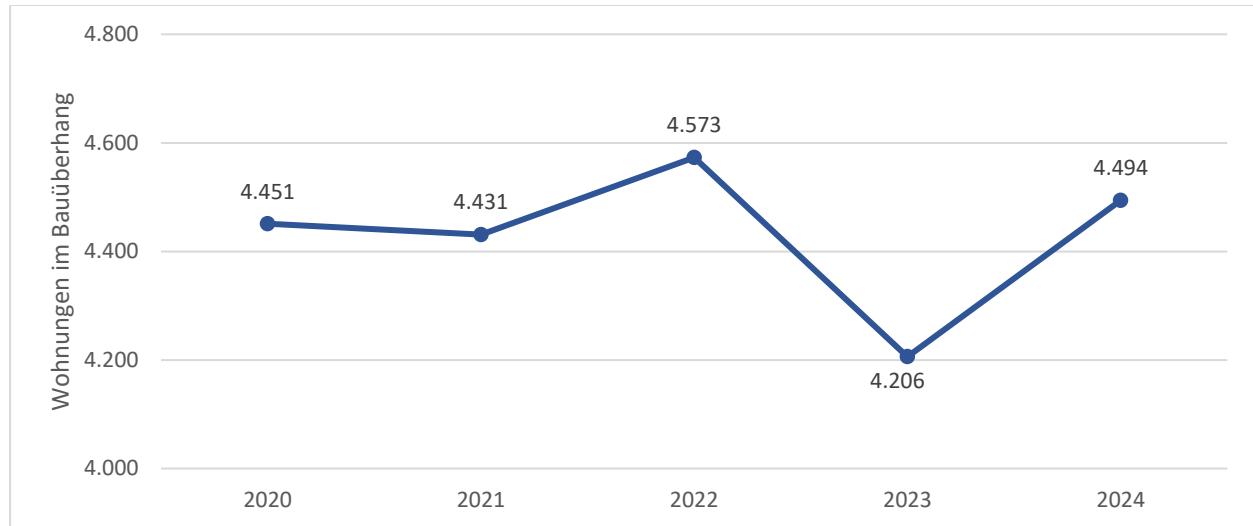


Abb. 4-10: Bauüberhang 2020 bis 2024

Beim Bauüberhang kann zwischen dem Status „noch nicht begonnen (Neubau)“, „Begonnen, noch nicht unter Dach (Neubau)“ und „Unter Dach, rohbaufertig (Neubau)“ sowie „Baumaßnahmen im Bestand“ unterschieden werden (Abb. 4-11).

Im Jahr 2024 waren 52 % der Wohnungen im Neubau noch nicht begonnen und 48 % im Bau. Baumaßnahmen im Bestand weisen einen Anteil am Bauüberhang von 25,0 % auf.

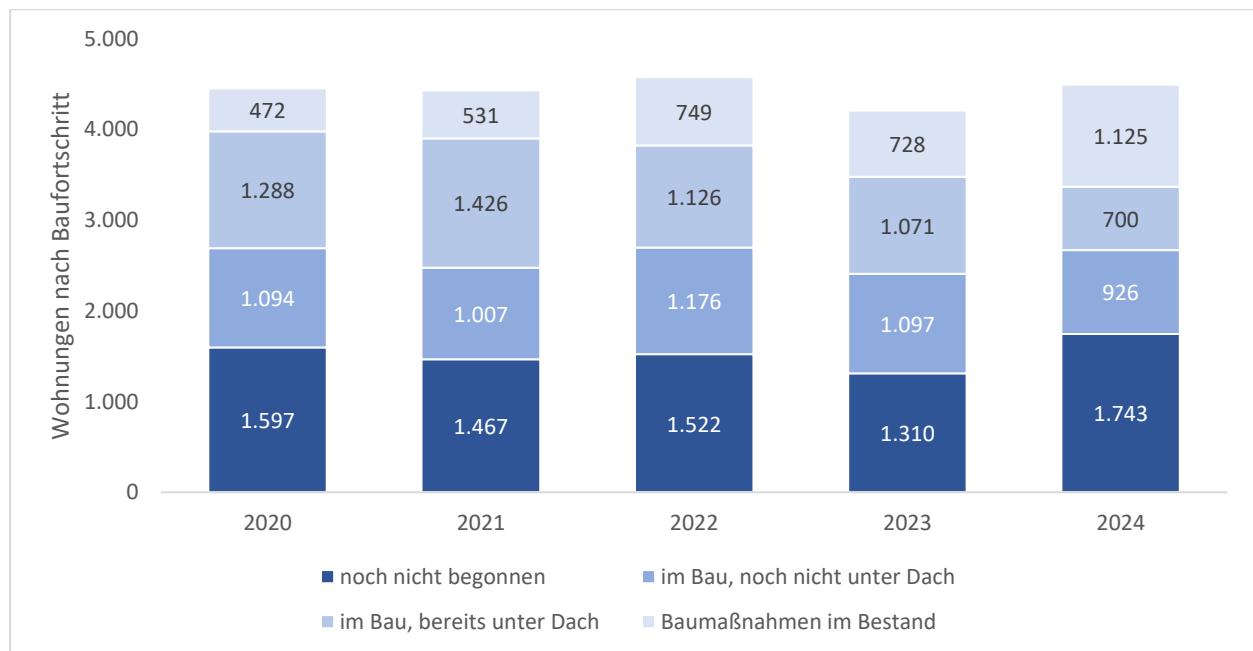


Abb. 4-11: Bauüberhang nach Baufortschritt

5 Einkommen und Wohnungsmarkt

5.1 Verfügbares Einkommen

Bei dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen je Einwohner:in (einschließlich der Organisationen ohne Erwerbszweck) liegt die Stadt Bremen 2022 unter dem Bundesdurchschnitt und findet sich im Vergleich mit anderen Großstädten im Mittelfeld wieder (Abb. 5-1)¹⁵.

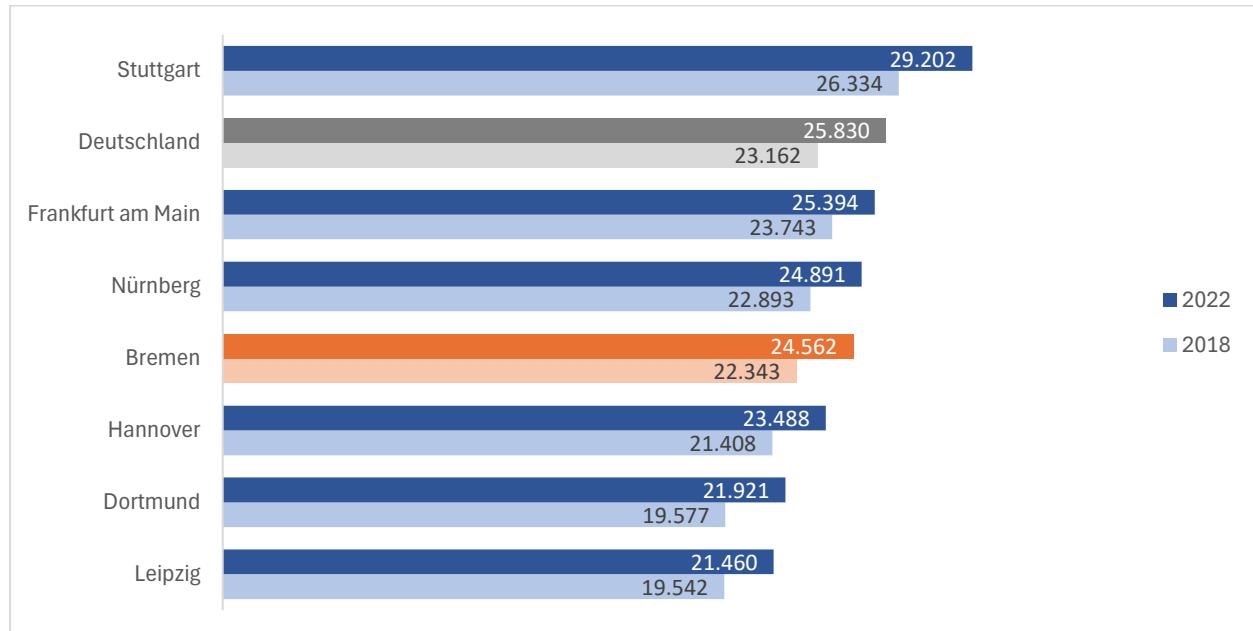


Abb. 5-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in 2018 und 2022 (in €)

Die relative Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in verlief in der Stadt Bremen zwischen 2018 und 2022 im Vergleich zur deutschlandweiten Entwicklung unterdurchschnittlich. Bremen liegt mit der Entwicklung im Mittelfeld der Vergleichsstädte (Abb. 5-2).

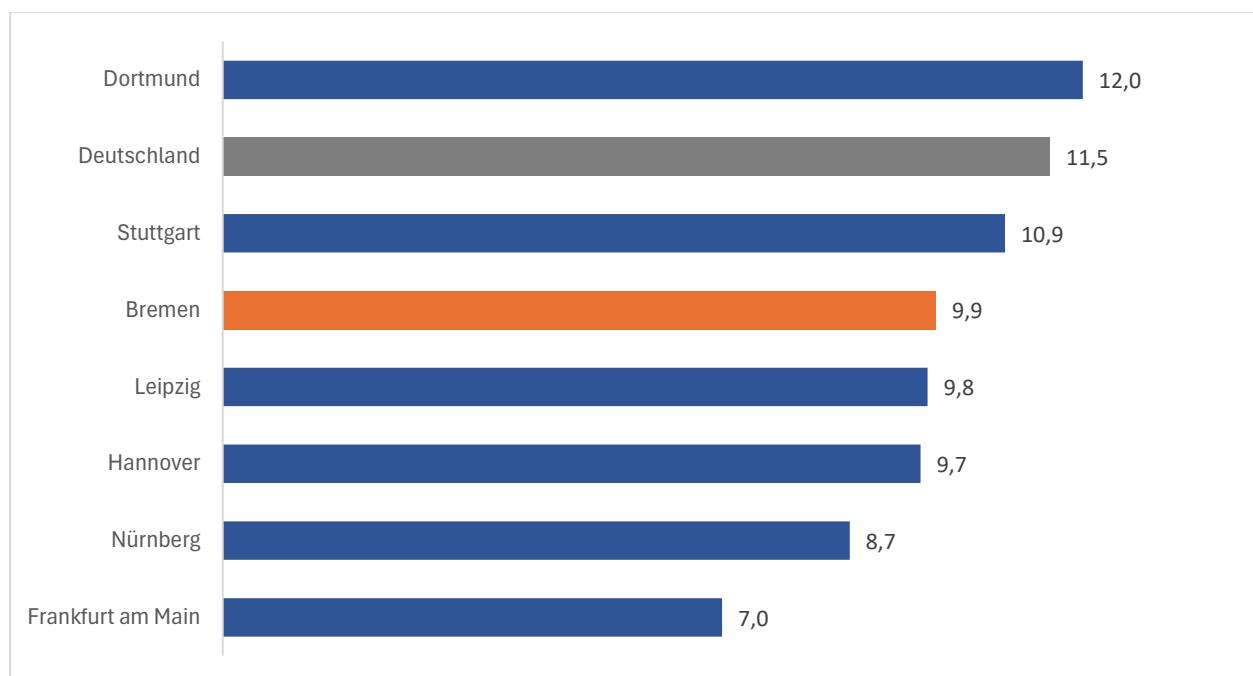


Abb. 5-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in 2022 zu 2018 (in %)

¹⁵ Quelle: Regionaldatenbank, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

5.1.1 Transferleistungsbeziehende

Für Transferleistungsbeziehende sind längere Zeitreihen aufgrund von Umstellungen der Statistik ab 2020 nicht mehr möglich. Im Jahr 2023 lebten ca. 96.400 Transferleistungsbeziehende in der Stadt Bremen (Abb. 5-3). Im Vergleich zu 2020 ist deren Zahl nahezu konstant geblieben (+23 Fälle). Die Regelleistungsbeziehenden sind um ca. 2.300 Fälle zurückgegangen. Zugenommen haben die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (auf ca. 14.000 Fälle) und die Asylbewerberleistungen (auf ca. 5.000 Fälle). Etwa 79 % der Transferleistungsbeziehenden sind Regelleistungsbeziehende (55 % erwerbsfähig, 24 % nicht erwerbsfähig).

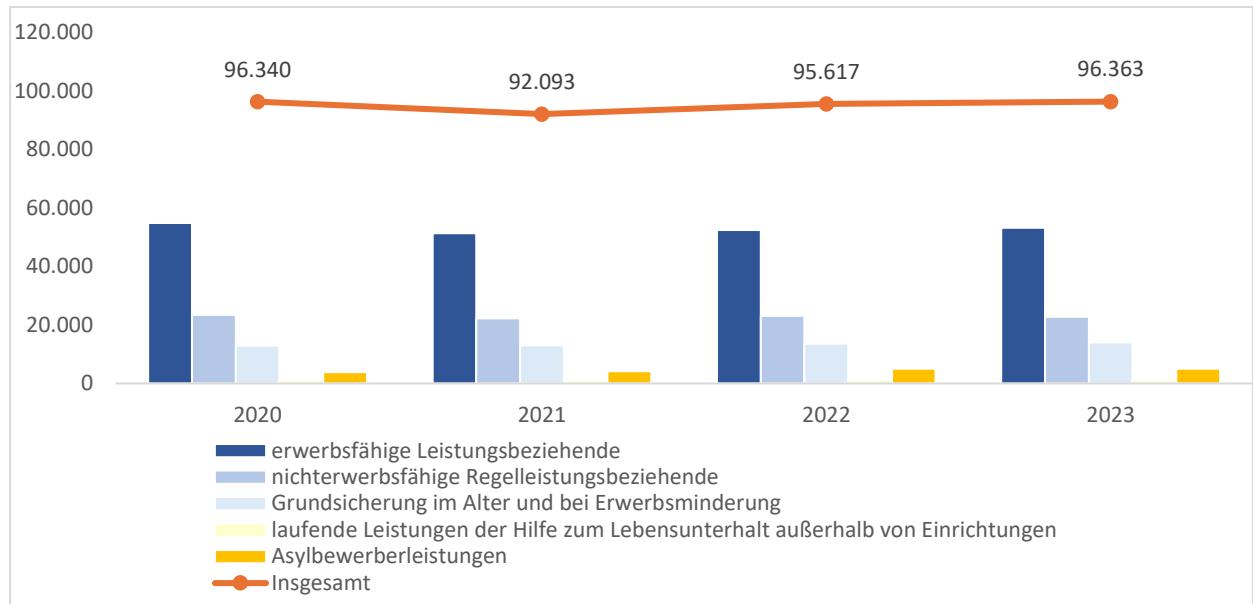


Abb. 5-3: Empfänger:innen sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2020 bis 2023

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 2024 bei 16,2 %. Bei den Anteilen in den Ortsteilen gibt es deutliche Unterschiede. So weist Borgfeld mit 1,7 % den niedrigsten Wert auf, der Ortsteil Ohlenhof mit 34,6 % den höchsten Wert, gefolgt von Gröpelingen mit 32,2 % (Abb. 5-4).

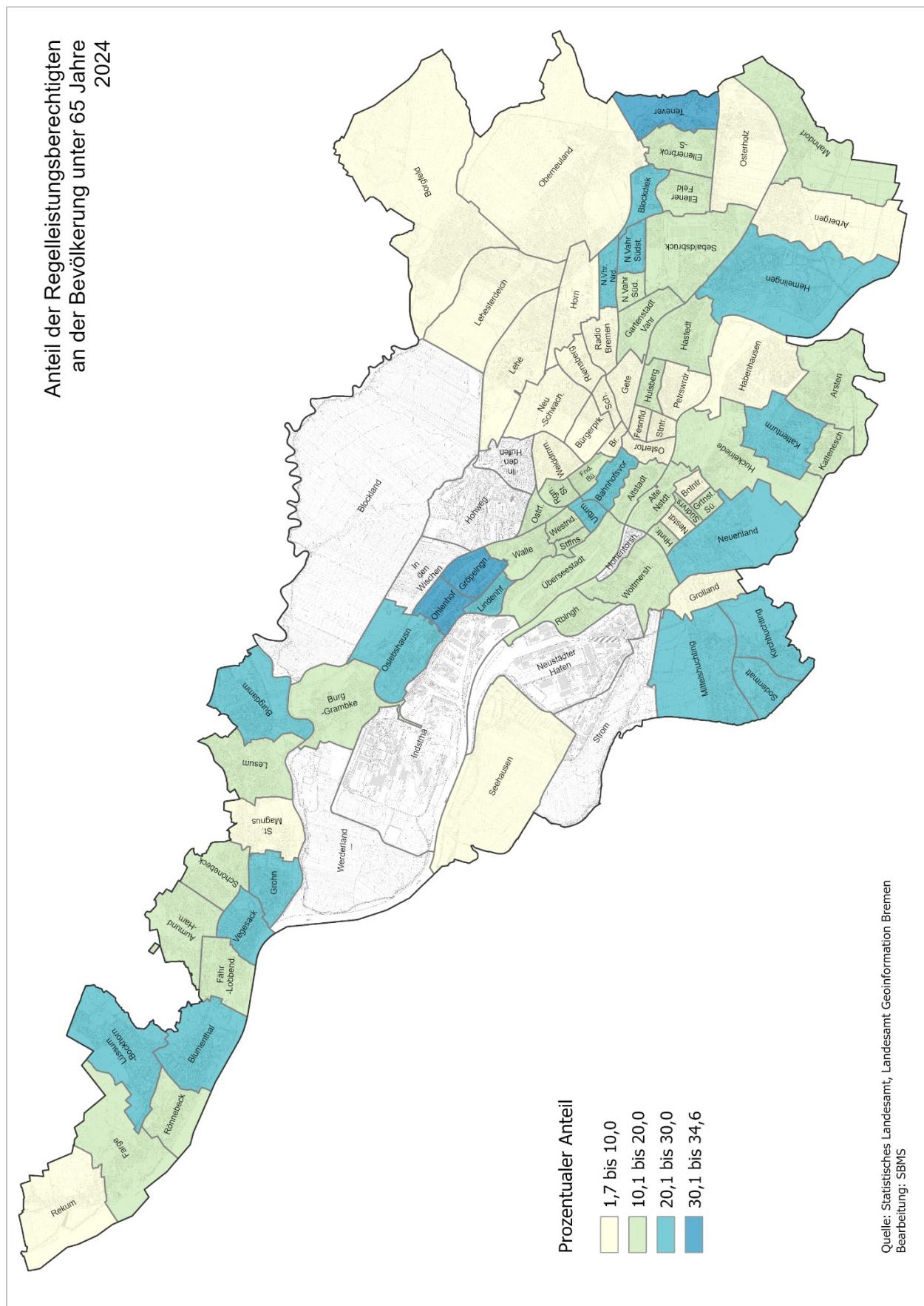


Abb. 5-4: Anteil der Regelleistungsberechtigten 2024

5.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und am Arbeitsort fällt unterschiedlich aus. Die Dynamik ist bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort in vielen Vergleichsstädten höher als am Arbeitsort (Abb. 5-5). Diese Entwicklung trifft auch auf Bremen zu. Hier hat die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort im Vergleich der Jahre 2020 und 2024 um 5,3 % zugenommen. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort haben sich in Bremen deutlich dynamischer entwickelt als die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, auch im Vergleich mit den anderen hier aufgeführten Großstädten¹⁶.

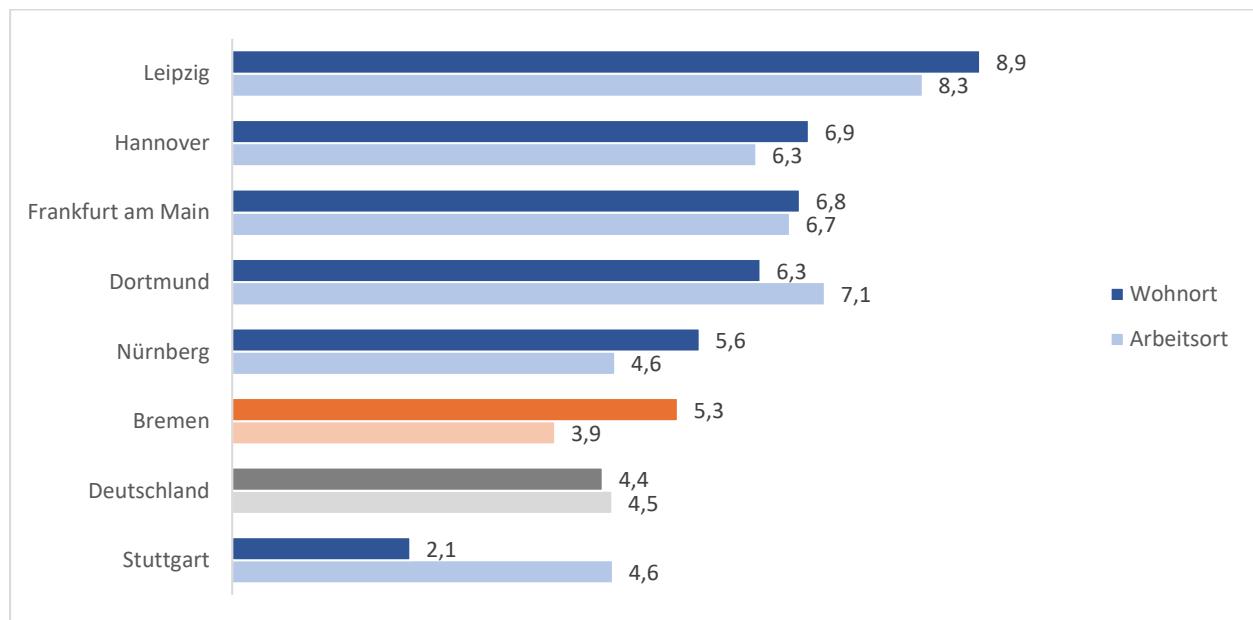


Abb. 5-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2024 zu 2020

In der Betrachtung seit 2015 ist eine stetige Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort um 30.636 auf 220.445 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bis 2024 festzustellen (+16 %) (Abb. 5-6). Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nahmen im gleichen Zeitraum um 38.609 auf 299.039 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zu (+15 %).¹⁷

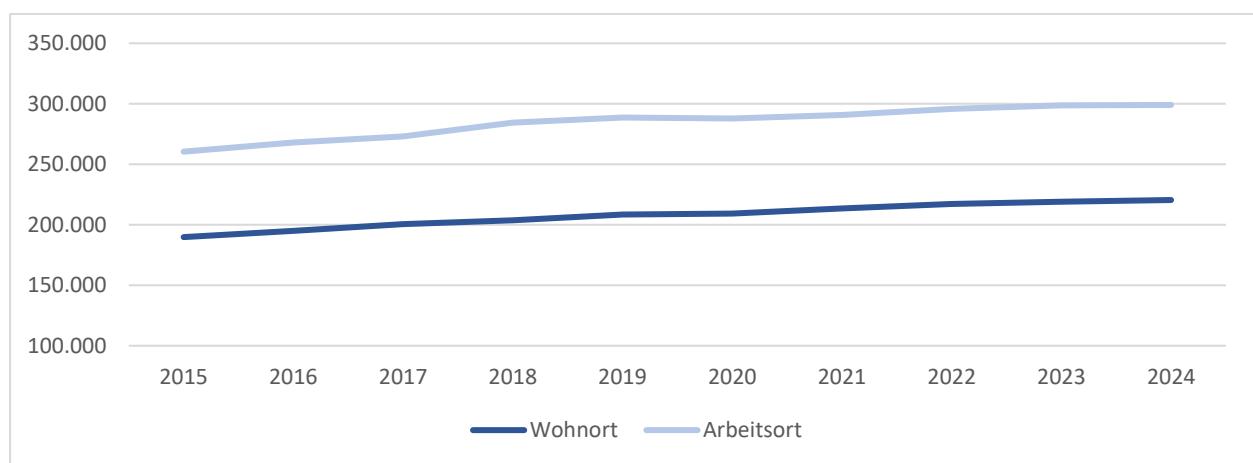


Abb. 5-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort

¹⁶ Quelle: Regionaldatenbank, Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres

¹⁷ Quelle: Regionaldatenbank, 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 ist im Vergleich von 2024 zu 2020 in Deutschland sowie den meisten der hier herangezogenen Vergleichsstädten leicht gestiegen (Abb. 5-7). In Bremen ist in diesem Zeitraum die Arbeitslosenquote leicht gesunken.

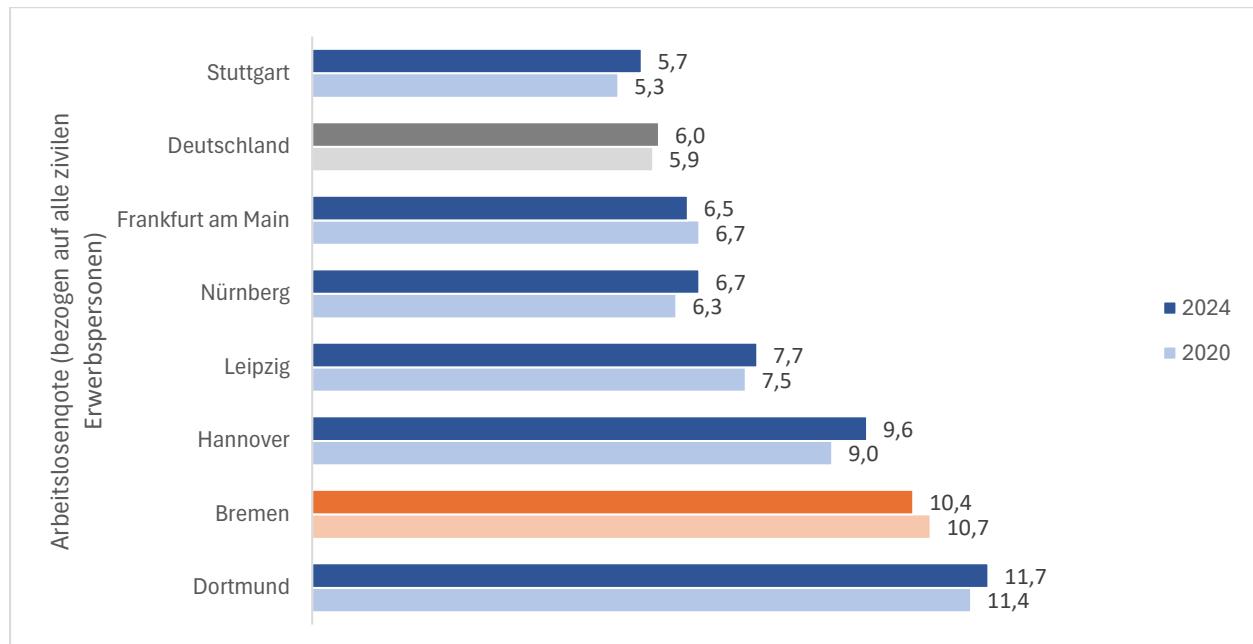


Abb. 5-7: Vergleich der Arbeitslosenquote 2020 und 2024

In Abb. 5-8 ist für die Stadt Bremen die Entwicklung der absoluten Zahl der Arbeitslosen sowie der Arbeitslosenquote dargestellt. Die Arbeitslosenquote ist zwischen 2015 und 2024 von 10,1 % auf 10,4 % gesunken. Insgesamt waren im Jahr 2024 etwa 32.000 Personen arbeitslos gemeldet. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang der Arbeitslosenquote, steigt sie seit 2023 wieder an.

In Bremen liegt der Anteil der Langzeitarbeitslosen im Jahr 2024 bei 41,2 %. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 34,9 %. Bremen liegt im Mittelfeld der Vergleichsstädte (niedrigster Wert in Nürnberg mit 26,8 %, höchster Wert in Dortmund mit 43,7 %).

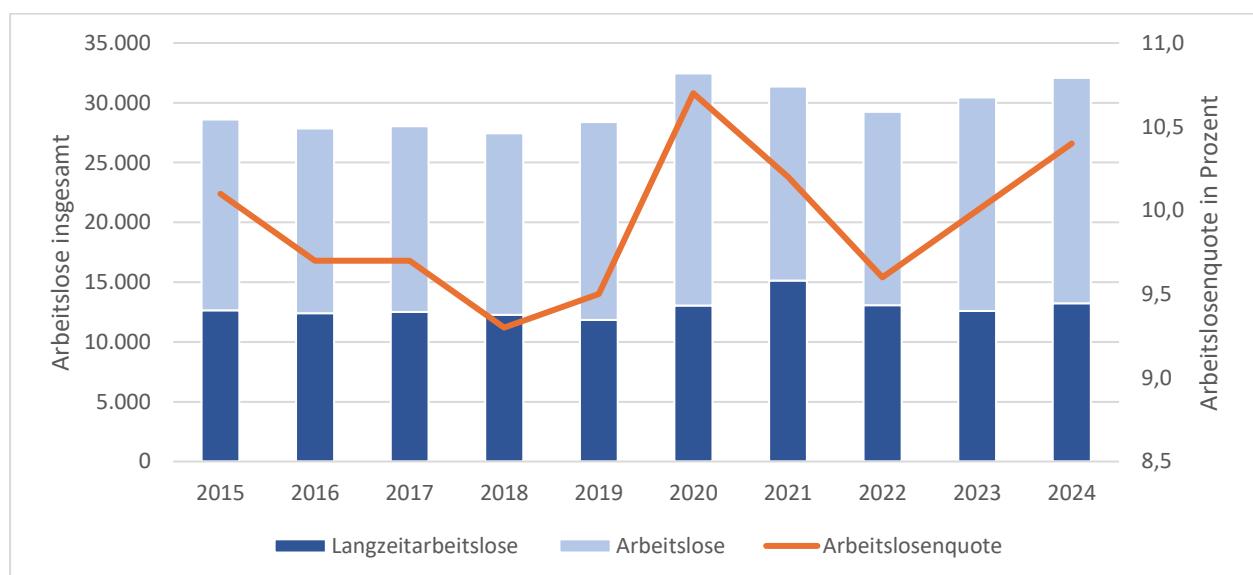


Abb. 5-8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2015 - 2024

5.2 Mietbelastung

Zur Mietbelastung ist eine Aussage für das Jahr 2022 aus der Auswertung des Mikrozensus 2022 (Sonderauswertung Wohnen¹⁸) für Bremen gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes möglich. Da diese Sonderauswertung nur alle vier Jahre durchgeführt wird, gibt es ausschließlich diese Angaben (Abb. 5-9).

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

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

Abb. 5-9: Entwicklung der Mietbelastungsquote

Ergänzend wird auf eine Untersuchung der Arbeitnehmerkammer hingewiesen werden, die 2024 im Rahmen einer nicht-repräsentativen Befragung die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten ermittelt hat. „Der Anteil der Kaltmiete am Nettohaushaltseinkommen beträgt für einen typischen zur Miete lebenden Haushalt in der Stadt Bremen 23,9 Prozent. Auch bei der Belastung durch die Warmmiete liegen die Werte mit 33,2 % in Bremen unterhalb des in diesem Fall zu berücksichtigenden Schwellenwerts von 40 % (Leistbarkeitsgrenze für warme Wohnkosten)“ (aus: Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen 2025, Arbeitnehmerkammer 2025).

¹⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Sonderauswertung Wohnen 2014, 2018, 2022

6 Wohnraumförderung

6.1 Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme

Der Senat hat in den Jahren 2012 bis 2024 für das Land Bremen sieben Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt rund 370,38 Mio. € beschlossen. Zudem wurde für die Wohnraumförderungsprogramme 2020/2021 bis 2024 insgesamt ein Zuschussvolumen von rund 45 Mio. € (davon rund 38,85 Mio. € für die Neubau- und Modernisierungsförderung sowie 6,15 Mio. € für den Ankauf bzw. die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen) vom Senat beschlossen. Aufgrund der Bevölkerungsverteilung im Land entfallen von diesen Programmvolume 80 % auf die Stadt Bremen und 20 % auf die Stadt Bremerhaven. Sollten sich die Bedarfe an geförderten Wohnungen der beiden Stadtgemeinden im Programmablauf ändern, werden die Mittel m Einvernehmen zwischen den Stadtgemeinden entsprechend anders aufgeteilt. Die genaue Anzahl der von den beschlossenen Programmvolume förderbaren Wohnungen ist auch davon abhängig, 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. Zum Stand 31.12.2024 sind zur Förderung insgesamt rund 3.447 Wohnungen angemeldet worden, davon rund 3.182 Wohnungen in der Stadtgemeinde Bremen und 265 Wohnungen in der Stadtgemeinde Bremerhaven. Von dem o. g. beschlossenen Volumen von rund 6,15 Mio. € für den Ankauf bzw. die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen wurden bisher insgesamt 3,01 Mio. € genutzt. Zusätzlich zu den sieben Wohnraumförderungsprogrammen stehen zweckgebunden für das Projekt „Scharnhorstquartier“ weitere 6,3 Mio. € zur Verfügung.

Für geförderte Neubauwohnungen sind in Mietenstufe 1 anfängliche netto-kalt Mieten von 6,80 €/m² (EH 40) bzw. 7,00 €/m² (Passivhaus) zulässig. Für geförderte Neubauwohnungen in Mietenstufe 2, dem mittleren Preissegment, ist eine anfängliche netto-kalt Miete von 9,00 €/m² zulässig. Für geförderte Wohnungen in der Modernisierung ist eine anfängliche netto-kalt Miete von 6,80 €/m² zulässig. Für Einzimmerwohnungen bis 30 m² dürfen im Neubau-Mietenstufe 1 und 2 sowie in der Modernisierung jeweils 0,70 €/m² monatlich auf die Mieten aufgeschlagen werden.

In der Stadtgemeinde 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 der Regel um Projekte der Innenentwicklung.

6.2 Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme

In den sieben beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen 131 Projekte mit insgesamt 3.182 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 31.12.2024). Davon sind 2.495 Sozialwohnungen in der Stadt Bremen fertiggestellt bzw. befinden sich im Bau, weitere 687 Sozialwohnungen befinden sich in Planung.

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

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

Zahl der Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE gefördert	Fertigstellungen
Stadtgemeinde Bremen				
0	Blockland	0	0	0
4	Blumenthal	82	44	7
0	Borgfeld	0	0	0
7	Burglesum	213	146	122
1	Findorff	28	28	28
5	Gröpelingen	166	83	57
3	Hemelingen	115	49	18
1	Horn-Lehe	10	10	0
7	Huchting	155	98	80
4	Mitte	443	248	24
23	Neustadt	794	543	371
4	Oberneuland	333	84	56
6	Obervieland	212	83	82
22	Osterholz	697	502	197
1	Östliche Vorstadt	29	4	4
3	Schwachhausen	30	18	10
0	Seehausen	0	0	0
0	Strom	0	0	0
5	Vahr	90	69	69
11	Vegesack	407	181	89
21	Walle*	1.759	880	669
3	Woltmershausen	175	112	0
131	Stadt Bremen gesamt	5.738	3.182	1.883
*nachrichtlich	Überseestadt			621

Abb. 6-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderungsprogramm 1. + 2. + 3. + 2020/2021 + 2022 + 2023 sowie 2024 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen und Fertigstellungen (Stand 31.12.2024)

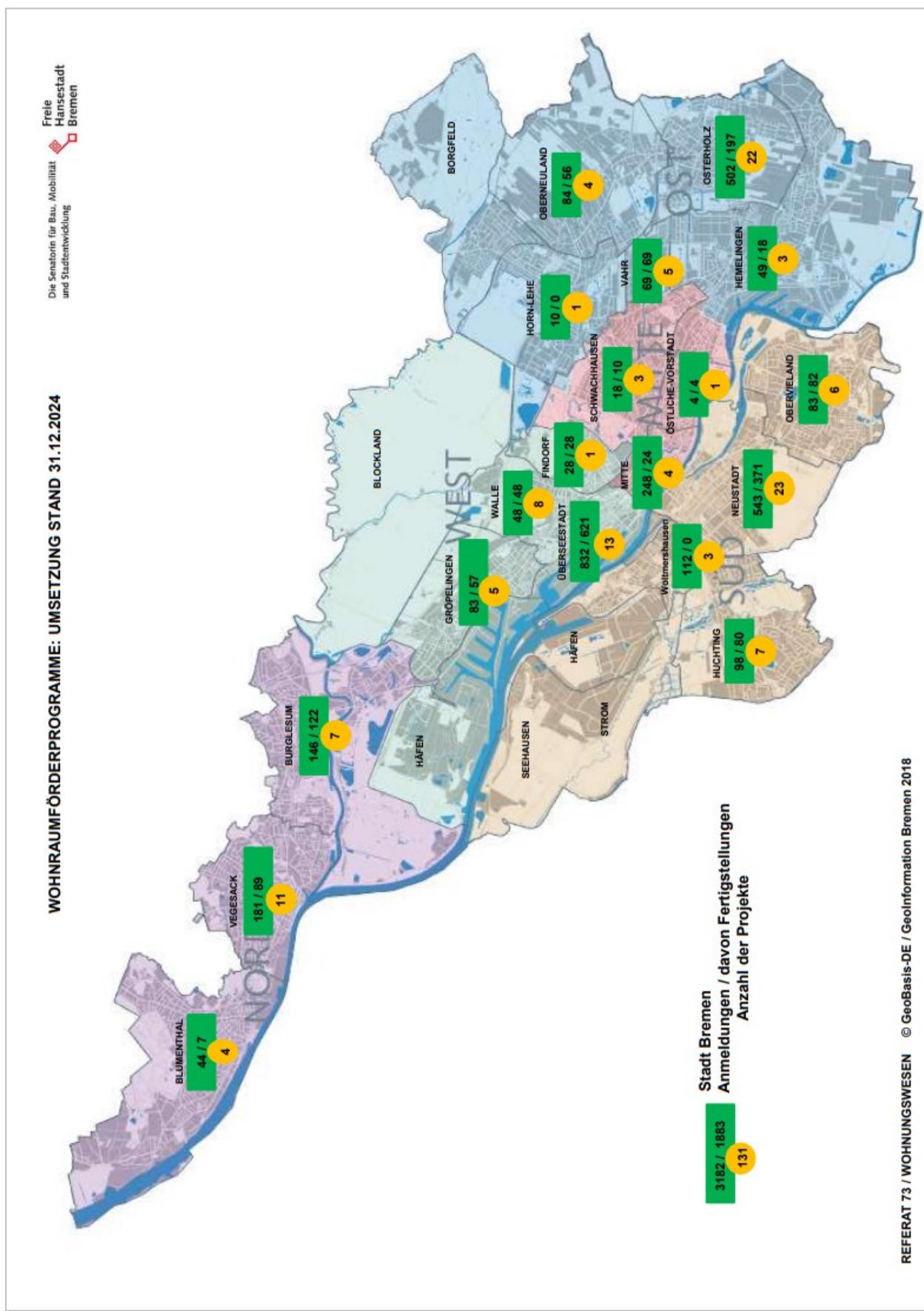


Abb. 6-2: Projekte mit Wohnraumförderung - Angaben zum jeweiligen Projektstatus

6.3 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Im Jahr 2024 lag der Sozialwohnungsbestand in der Stadt Bremen bei rund 5.370 geförderten Wohnungen. Der Bestand ist insgesamt aufgrund auslaufender Bindungen bestehender Wohnungen weiter rückläufig. Durch die Einführung der Wohnraumförderungsprogramme (WRP) fällt der Rückgang jedoch deutlich geringer aus als ohne Wohnraumförderungsprogramme (Abb. 6-3). Gemäß Prognose zum 31.12.2024 würde der Sozialwohnungsbestand in den Jahren 2026 und 2027 sogar etwas ansteigen, danach aber, aufgrund auslaufender Bindungen, wieder sinken.



Abb. 6-3: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen inklusive Prognose für den Zeitraum 2021-2031

Mit der Sozialwohnungsquote von 30 % bei Schaffung von neuem Planungsrecht soll auch künftig gewährleistet sein, dass innerhalb von kostenintensiven Neubauprojekten günstiger und bezahlbarer Wohnraum 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. Deshalb empfiehlt es sich, zukünftig die Entwicklung bestehender Gebäude- und Quartiersstrukturen mit den Instrumenten der Wohnraumförderung vermehrt zu unterstützen – angepasst an die räumlichen Bedarfslagen.

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 daher auf Kauffälle aus dem Zeitraum 2022 und 2023.

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

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

7.1.1 Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (2023)

Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich 2024 nach der steten Steigerung bis 2022 in den letzten zwei Jahren deutlich konsolidiert. Im Vergleich zum vorherigen Zeitraum (Bodenrichtwerte 2020/2021) sind die Werte in fast allen Stadtteilen ungefähr auf dem gleichen Stand geblieben oder leicht zurückgegangen. Der „Peak“ der Entwicklung ist überschritten. Nur in Woltmershausen und Obervieland gab es nach 2022 noch eine Wertsteigerung um rd. 10 %.

Nach wie vor sind räumlich sehr unterschiedliche Niveaus erkennbar. Die deutlich höchsten Bodenrichtwerte sind weiterhin in den innerstädtischen Stadtteilen Mitte und Östliche Vorstadt zu verzeichnen. Bremen Nord und die südlichen und östlichen Stadtteilränder liegen jeweils im Median deutlich unter 300 €/m².

Damit zeigen die Bodenrichtwerte auch im Jahr 2023 für die Stadt Bremen ein sehr heterogenes Bild von 120 €/m² in Blumenthal bis knapp über 1.000 €/m² in Mitte (Abb. 7-1).¹⁹ Aufgrund der teilweise großen Unterschiede innerhalb der einzelnen Stadtteile sind ergänzend jeweils die Spannen des niedrigsten und höchsten Wertes einer Bodenrichtwertzone im Stadtteil aufgeführt. So zeigt beispielsweise die große Spanne in Vegesack auf sehr unterschiedliche Lagen innerhalb des Stadtteils, wo z.B. im historischen Teil an der Weserstraße Werte von 530 €/m² aufgerufen werden im Gegensatz zu 145 €/m² in Aumund-Hammersbeck, was weniger als einem Drittel entspricht.

Der Stadtteil mit dem deutlich günstigsten Bodenrichtwert ist weiterhin Blumenthal (120 €/m²); die nachfolgend niedrigeren Bodenrichtwerte mit rund 200 bis 265 €/m² im Median liegen in den Randlagen der Stadt mit Vegesack und Burglesum im Norden sowie Huchting, Obervieland, Hemelingen und Osterholz im Süden und Osten.

¹⁹ 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.

Zu den zentrumsnahen Stadtteilen steigen die Bodenrichtwerte deutlich an. Nach den höchsten Werten in Mitte und in der Östlichen Vorstadt folgen mit deutlichem Abstand Schwachhausen, Findorff und die Neustadt. Auch in diesen Stadtteilen sind die Spannen sehr weit, die Preise unterscheiden sich um ein Vielfaches, was auf einzelne sehr hochpreisige Lagen hinweist (siehe Spannen in Abb. 7-2).

Bei Betrachtung der längerfristigen Entwicklung der Bodenrichtwerte in den vergangenen Jahren seit 2019 zeigt sich, dass der Preisanstieg durch den Knick ab 2022 deutlich flacher verläuft als in den vorigen Jahren. Die Zunahme liegt überwiegend bei unter 13 % über vier Jahre. Deutliche Ausnahmen sind die prozentualen Zuwächse in Oberneuland und Woltmershausen.

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

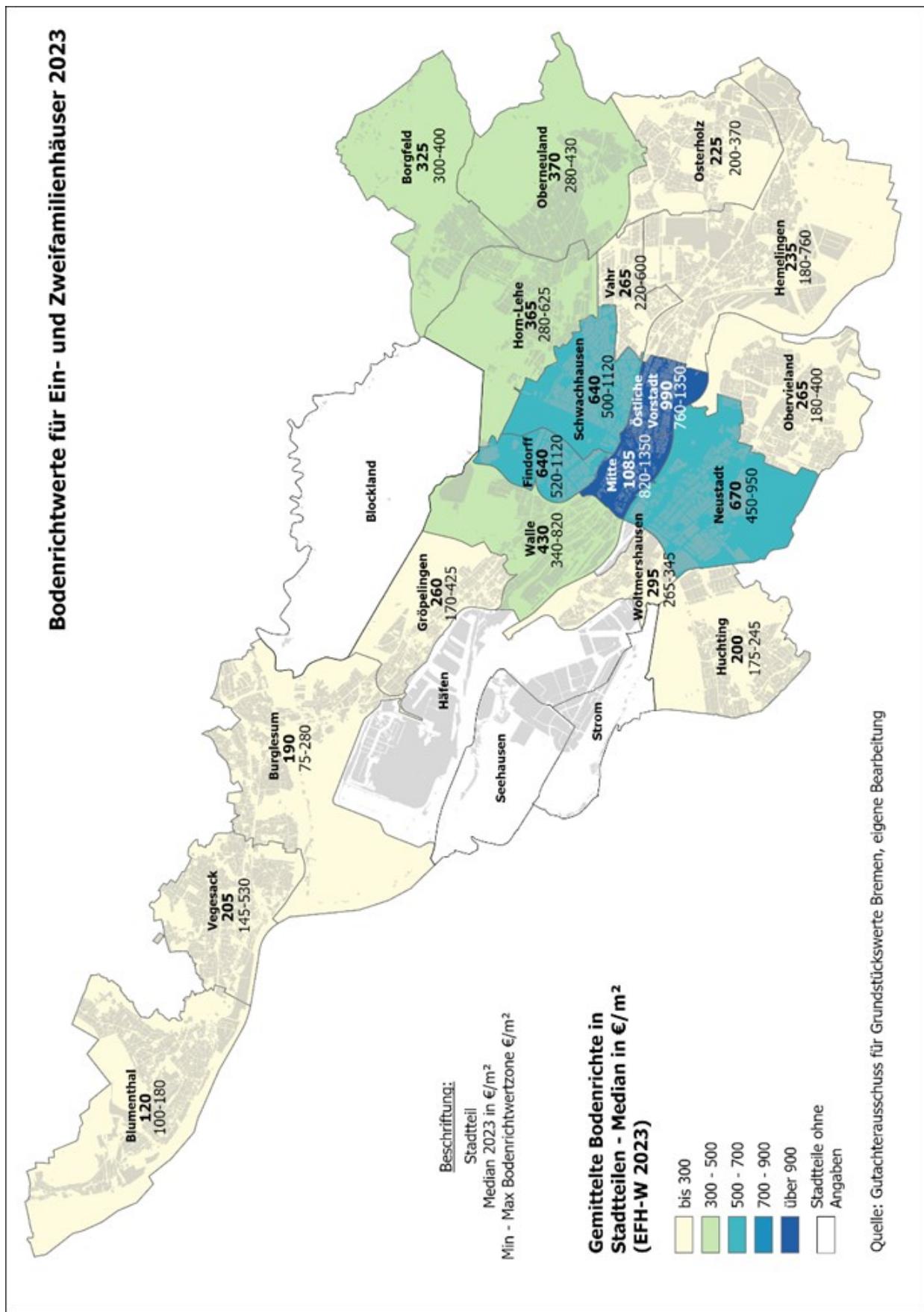


Abb. 7-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser – 2022/2023

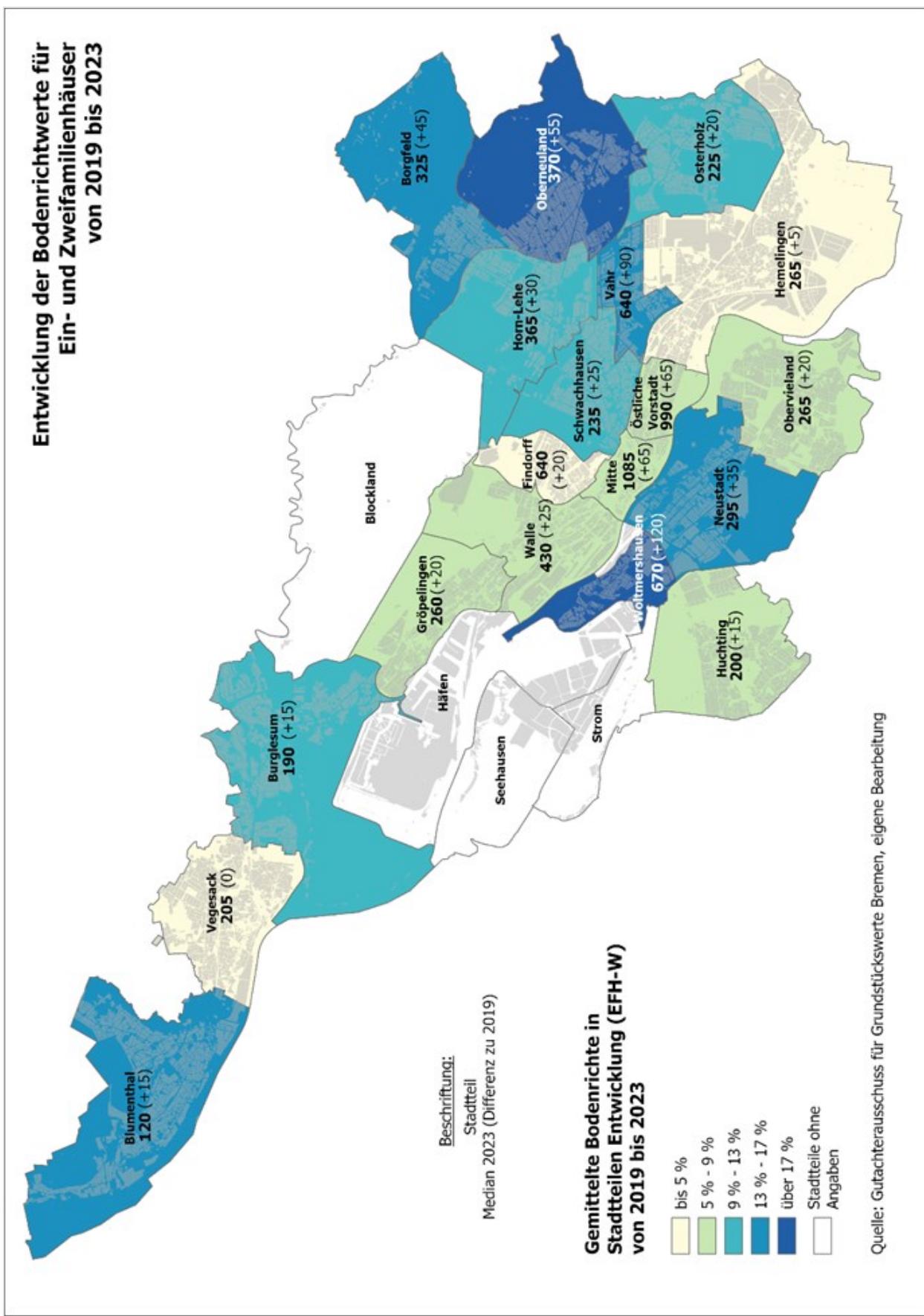


Abb. 7-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2019 bis 2023

7.1.2 Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser (2022/2023)

Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser im Jahr 2023 zeigen ein vergleichbares Muster wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit deutlichen Wertunterschieden zwischen den Stadtteilen in Randlage (ca. 200 – 350 €/m², in Blumenthal 140 €/m²) und der inneren Stadt (Abb. 7-3). Die zentrumsnahen Stadtteile Mitte (1.225 €/m²) und die Neustadt (1.200 €/m²) treten mit Werten über 1.000 €/m² deutlich hervor. Ihnen folgen mit Abstand die angrenzenden Stadtteile Östliche Vorstadt (900 €/m²) Schwachhausen und Findorff (830 und 700 €/m²). Diese Stadtteile liegen wiederum deutlich vor den westlich anschließenden Stadtteilen Walle und Woltershausen. Preislich daran schließen die Stadtteile im Westen und Osten (über 300 €/m²). Bremen Nord, Huchting und Osterholz liegen weit unterhalb dieses Preisniveaus. Wieder am untersten Rand liegt Blumenthal mit einem Wert von 140 €/m². Zu berücksichtigen sind teilweise große Unterschiede innerhalb der Stadtteile, die auf einzelne besondere Lagen hinweisen, insbesondere in Mitte, der Neustadt und in Schwachhausen, wo die Mediane der einzelnen Bodenrichtwertzonen zwischen 620 und 2.050 €/m² variieren.

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

Auch bei den Mehrfamilienhäusern zeigt sich, dass die Bodenrichtwerte 2023 insbesondere in den zentralen Stadtteilen im Vergleich zum vorherigen Auswertungszeitraum (2020/21) auf fast gleichem Niveau geblieben sind. Der Bodenrichtwert von 2021 in Mitte mit dem Rekordwert von 1.500 €/m² (Median) ist im Betrachtungszeitraum sogar um 275 €/m² gesunken, das entspricht 18 %. Eine Ausnahme bildet Woltershausen, wo die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser auch in den vergangenen zwei Jahren um 10 % gestiegen sind.

Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2023

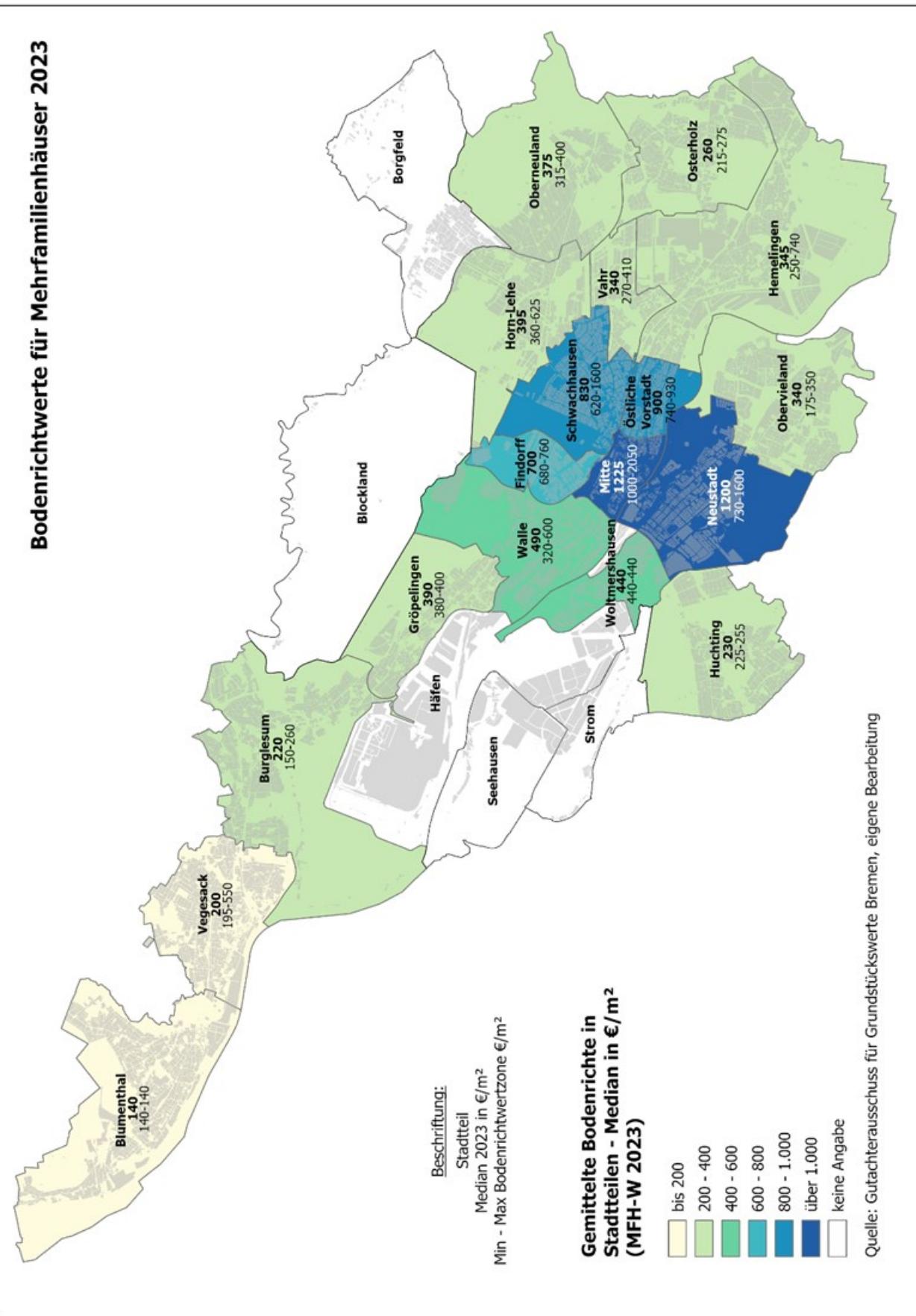


Abb. 7-3: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2023

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.²⁰

Die Anzahl der hierfür auswertbaren Kauffälle in der Stadt Bremen ist im Jahr 2024 mit rd. 3.427 (Abb. 7-4) nach dem deutlichen Einbruch 2023 wieder auf dem Niveau von 2022, was einer Steigerung von 18 % zum Vorjahr entspricht, aber immer noch unter dem Niveau der Vorjahre liegt.²¹ Dabei lagen die Kauffälle für Eigenheime (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) in Bremen gleichauf mit der Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen. Von den Eigentumswohnungen sind ca. 3 % Erstverkäufe, 97 % Weiterverkäufe, was den Rückgang der Neubautätigkeit widerspiegelt. Großstadttypisch ist und bleibt in Bremen der Anteil an Verkäufen von unbebauten Grundstücken gering, der 2024 erneut eingebrochen ist. Die Anzahl der Verkäufe von bauträgerfreien, voll erschlossenen Bauplätzen für Eigenheime lag 2024 mit 30 Fällen nochmal deutlich unter dem Niveau der Vorjahre (2022: 86, 2023: 43).

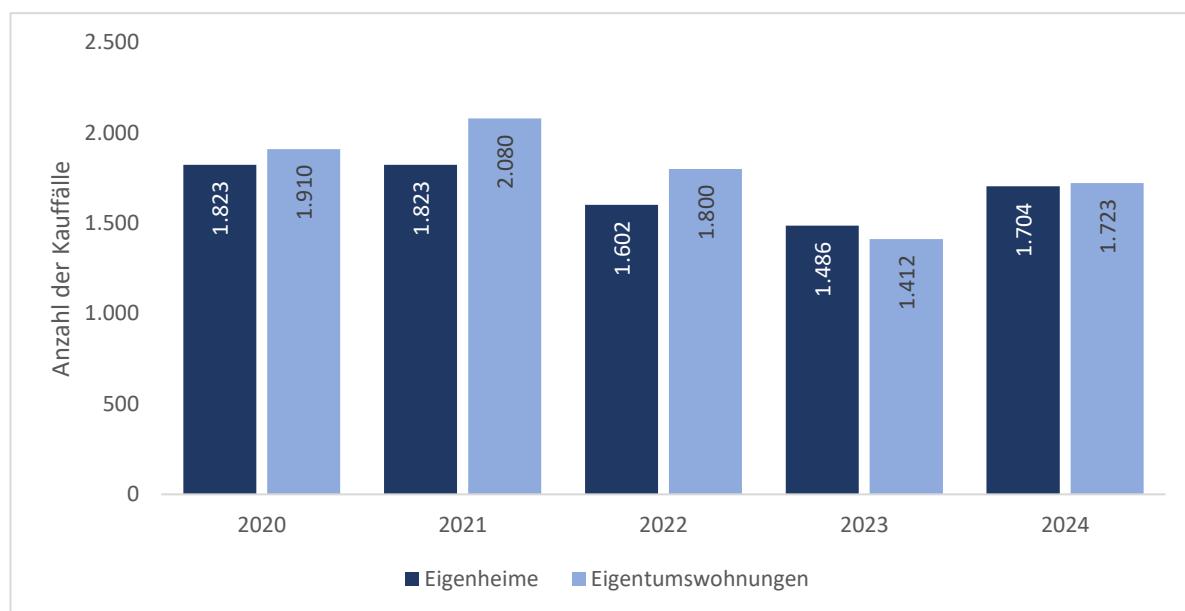


Abb. 7-4: Anzahl von Kauffällen für Eigenheime und Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe) 2020 bis 2024

Die Betrachtung der Kauffälle in den Stadtteilen zeigt, dass die meisten Eigenheime im Jahr 2024 erneut in Blumenthal (151) und Hemelingen (147) verkauft wurden. Die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen wurden erneut mit deutlichem Abstand in Schwachhausen (305) getätig. Danach folgen die Neustadt (139) und Horn-Lehe mit 132 verkauften Eigentumswohnungen. Die Verkaufsfälle inkludieren sowohl die Erst- als auch die Weiterverkäufe (Abb. 7-5).

Auch bei Betrachtung über einen längeren Zeitraum zeigt sich, dass die meisten Eigenheime in Hemelingen und Blumenthal verkauft wurden. Bei den Eigentumswohnungen liegt in diesem Zeitraum der klare Schwerpunkt bei Schwachhausen.

²⁰ 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 umfängliche Darstellung der Kaufverträge und absolute Zahlen sind im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte aufgeführt.

²¹ Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt und unterscheiden in Kauffälle für bebaute Grundstücke (d.h. für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser), für Eigentumswohnungen und für unbebaute Grundstücke.

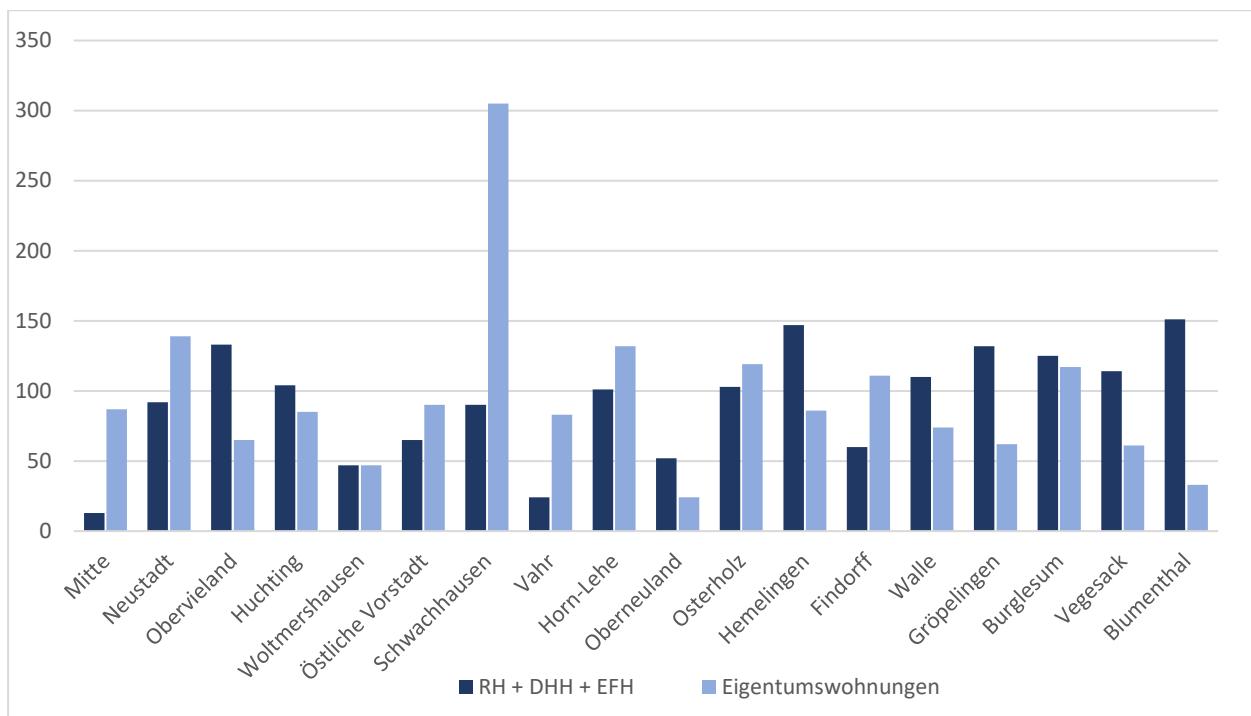


Abb. 7-5: Anzahl von Kauffällen für Eigenheime in den Stadtteilen

Ein Vergleich der Herkunft der Käufer:innen zeigt, dass Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu rd. 84 % von Bremer:innen und zu 16 % von Nicht-Bremer:innen gekauft wurden.²² Bei Ein- und Zweifamilienhäusern liegt das Verhältnis bei rd. 80 % zu 20 %.

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

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

7.3 Kaufpreise

7.3.1 Eigenheime

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

In Stadtteilen mit einer höheren Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (an den Stadträndern) lagen die Preise meist gleich oder etwas über den Werten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In den innerstädtischen und eher hochpreisigen Stadtteilen (Mitte, Östliche Vorstadt, Findorff) gibt es anteilig nur wenige Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (21 Kauffälle zuzüglich 22 Kauffälle in Schwachhausen). Hier sind die Preise auch für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutlich teurer als im Rest der Stadt. Auch aufgrund der Baustruktur gibt es hier nur eine geringe Anzahl von Verkäufen freistehender Einfamilienhäuser.

Von den im Jahr 2024 489 verkauften freistehenden gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden - entsprechend der vorhandenen Baustruktur - knapp die Hälfte im Bremer Norden verkauft (220), gefolgt von Oberneuland (43) und Hemelingen (41). Für die Gesamtstadt insgesamt betrachtet liegen der Median für freistehende Einfamilienhäuser mit 2.080 €/m² Wohnfläche und der Median für Reihen- und Doppelhäuser mit 2.157 €/m² Wohnfläche nahe zusammen.

²² Auswertung der Verkaufsvorgänge nach Postleitzahlen der Eigentümer:innen durch Gutachterausschuss für Grundstücks-werte.

Mehr als zwei Drittel aller Eigenheimkauffälle in Bremen sind Reihen- und Doppelhäuser.²³ Für das durchschnittliche Reihenhaus aus dem Bestand (alle Baujahre bis 2019) wurde 2024 ein mittlerer Kaufpreis von rd. 284.000 ermittelt, was einer Verringerung von 17 % seit 2022 entspricht. Damit wurde nach 2022 eine deutliche Kehrtwende bei den Verkaufspreisen eingeläutet. Doppelhaushälften waren mit durchschnittlich 272.000 € um 21 % günstiger als im Jahr 2022. Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 394.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 840 m² ermittelt, was einer Preisreduzierung gegenüber 2022 um ca. 18 % entspricht (Angaben aus den Grundstücksmarktberichten 2025).

Bei einer Gesamtzahl von ca. 1.700 Verkäufen von Eigenheimen im Bestand lag der Kaufpreis im Median bei 2.135 €/m² Wohnfläche (- 20 % seit 2022).²⁴ Zu berücksichtigen ist dabei, dass gerade bei Bestandsimmobilien individuelle Besonderheiten der verkauften Immobilien, wie Lage, Zustand, Größe der Wohnung oder des Grundstücks, den Preis entscheidend beeinflussen, so dass die Preise sehr weit variieren.

Bei der städträumlichen Verteilung der Kaufpreise für Bestands-Eigenheime weisen auch nach der Preiskehrtwende nach wie vor die innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteile die höchsten Quadratmeterpreise je Wohnfläche auf. So liegen die mittleren Werte bei rd. 2.700 – 3.100 €/m² in der Östlichen Vorstadt, Mitte, Findorff und Horn-Lehe. Die höchsten Werte liegen bei rd. 3.850 €/m² in Oberneuland und 3.650 €/m² in Schwachhausen (- 18 % gegenüber 2022). Die südlich und östlich angrenzenden Stadtteile liegen im mittleren Preissegment zwischen 2.200 und 2.300 €/m². Die Preise nehmen zum Stadtrand hin deutlich ab. Die günstigsten Objekte können weiterhin im Bremer Norden erworben werden, in Blumenthal für rd. 1.450 €/m, das entspricht einer Preisreduzierung nach 2022 um rd. 20 % (Abb. 7-6).

Die Entwicklung der Preise in den vergangenen Jahren zeigt seit 2020 (2.072 €/m² im Median) bis heute für gebrauchte Eigenheime (Bestandsimmobilien) in Abb. 7-7 eine Konsolidierung der Preise, d.h. nach einer Steigerung bis 2022 und der Reduzierung der Preise danach, liegen die Kaufpreise derzeit mit 2.135 €/m² im Median etwa auf dem Niveau von 2020. Bei der Verteilung auf die Stadtteile zeigt sich, dass die Preise in den meisten Stadtteilen keine oder nur geringe Steigerungen aufweisen. In Findorff, Mitte, Walle, Woltmershausen und Blumenthal sind sogar Minuswerte erkennbar. Eine deutliche Ausnahme bildet Oberneuland mit einer deutlichen Preissteigerung (+ 30 %).

Das Preisgefälle zwischen den Stadtregionen ist nach wie vor deutlich ablesbar. Für ein Eigenheim in Schwachhausen ist im Schnitt etwa das 2,5-fache des Eigenheimwertes in Blumenthal zu bezahlen.

Neue Eigenheime sind deutlich teurer als Bestandsimmobilien. Hier gab es keine Preisreduzierung, was die geringen Neubauzahlen bestätigt. Die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Neubau lagen 2024 für die Gesamtstadt im Median bei ca. 3.790 €/m² (bei 10 Kauffällen), damit bei etwa gleichem Preis wie 2022. Die Preise für ein neues freistehendes Einfamilienhaus sind aufgrund zu geringer Verkaufszahlen nicht darstellbar. Auch hier zeigt sich die deutliche Kaufzurückhaltung für Neubauten nach 2022. Die Daten bestätigen die Beobachtung der Kaufzurückhaltung aufgrund der sich als schwierig darstellenden Rahmenbedingungen (Zinsentwicklung, Baukosten, wirtschaftliche Unsicherheiten).

²³ In dieser Auswertung sind ausschließlich Eigenheime enthalten, die im Normaleigentum verkauft wurden. Nicht enthalten sind Eigenheime im Wohnungseigentum (keine Kauffälle in 2024), das sind insbesondere Reihenhäuser, die zusammenhängend von einem Bauträger errichtet wurden und anschließend als Wohnungseigentum verkauft werden.

²⁴ Bei den hier dargestellten Preisen der verkauften Immobilien wird jeweils der Median betrachtet, der eine eher preisdämpfendere Wirkung hat als das arithmetische Mittel.

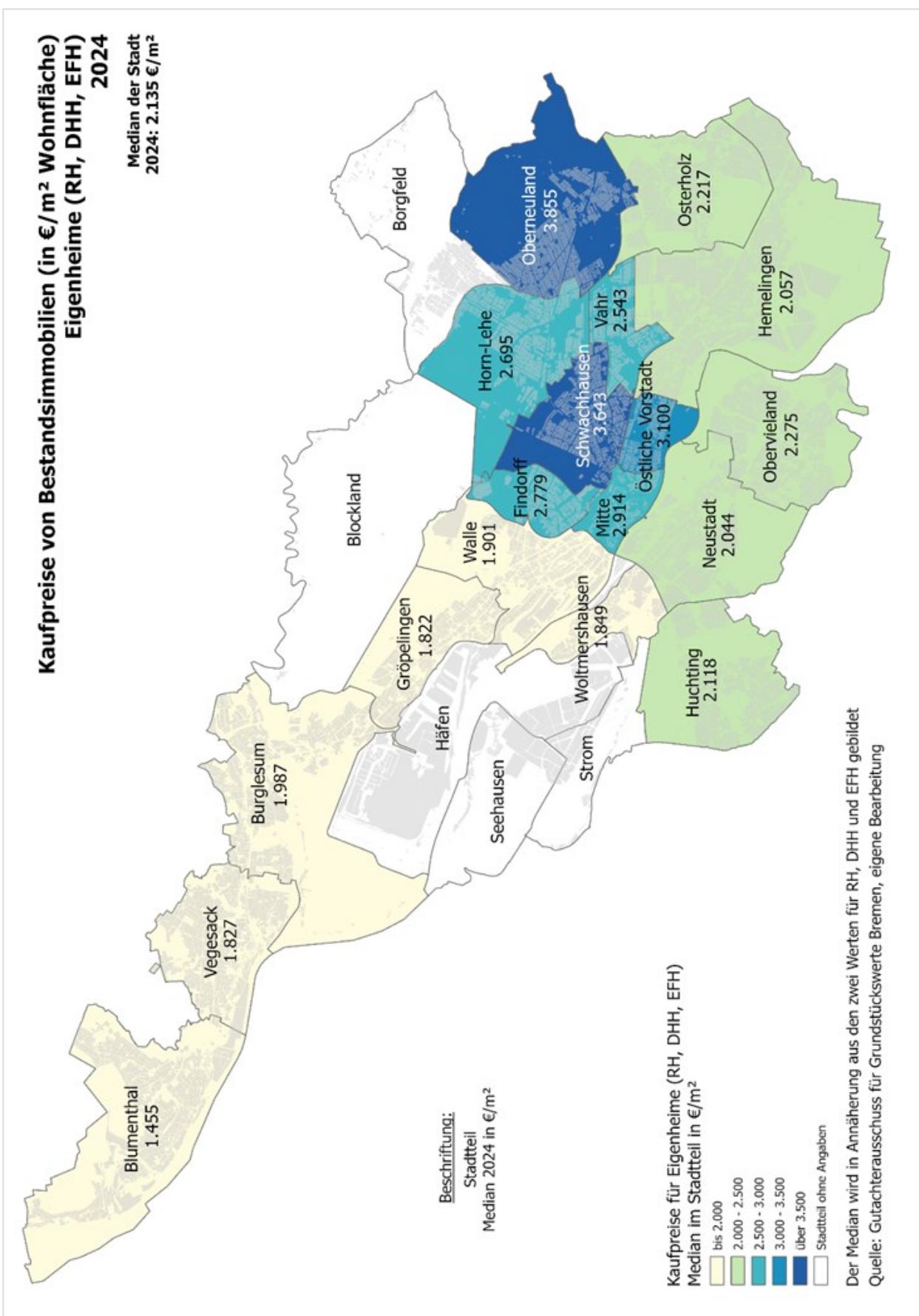


Abb. 7-6: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2024

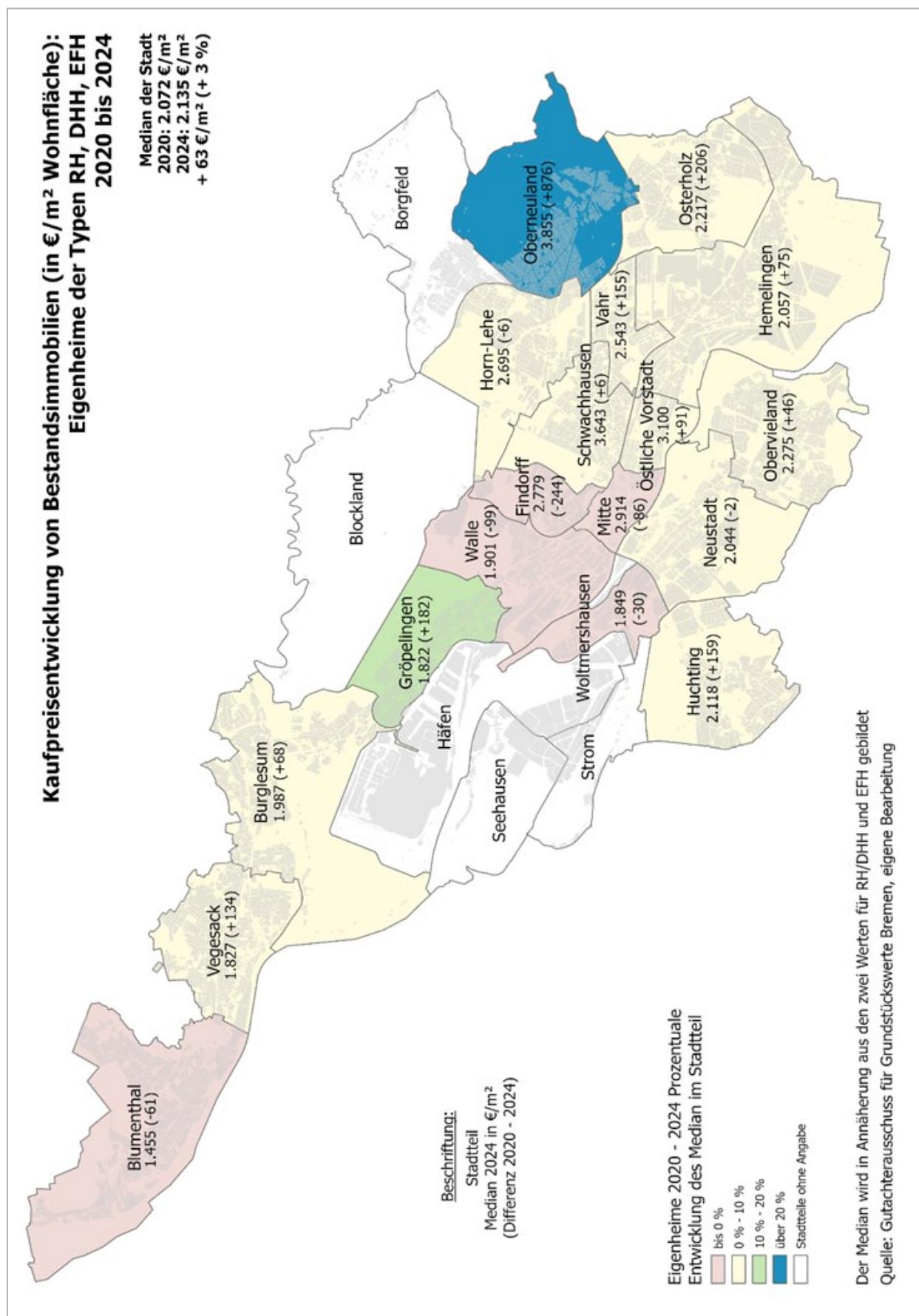


Abb. 7-7: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2020 - 2024

Bei einer längerfristigen Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime in Bremen wird deutlich, dass die Kaufpreise nach einer stabilen Phase bis 2010 anschließend stark angestiegen sind bis zum Peak im Jahr 2022. Danach kam es bei den Bestands-Eigenheimen zu einer deutlichen Preiskorrektur, die sich aktuell eher seitwärts bewegt (Abb. 7-8). Neubaupreise sind dagegen auf hohem Niveau geblieben. Dieser Verlauf entspricht dem Trend der gesamtdeutschen Entwicklung für Immobilien (Häuserpreisindex). Ab 2011 stiegen die Immobilienpreise zunächst leicht und ab 2014 deutlich an. Dafür verantwortlich waren verschiedene Aspekte wie beispielsweise niedrige Zinsen, fehlende alternative Kapitalanlagemöglichkeiten und eine damit zunehmende Nachfrage nach Immobilien. Nach dem Preishöhenpunkt 2022 ist eine klare Wende zu beobachten.

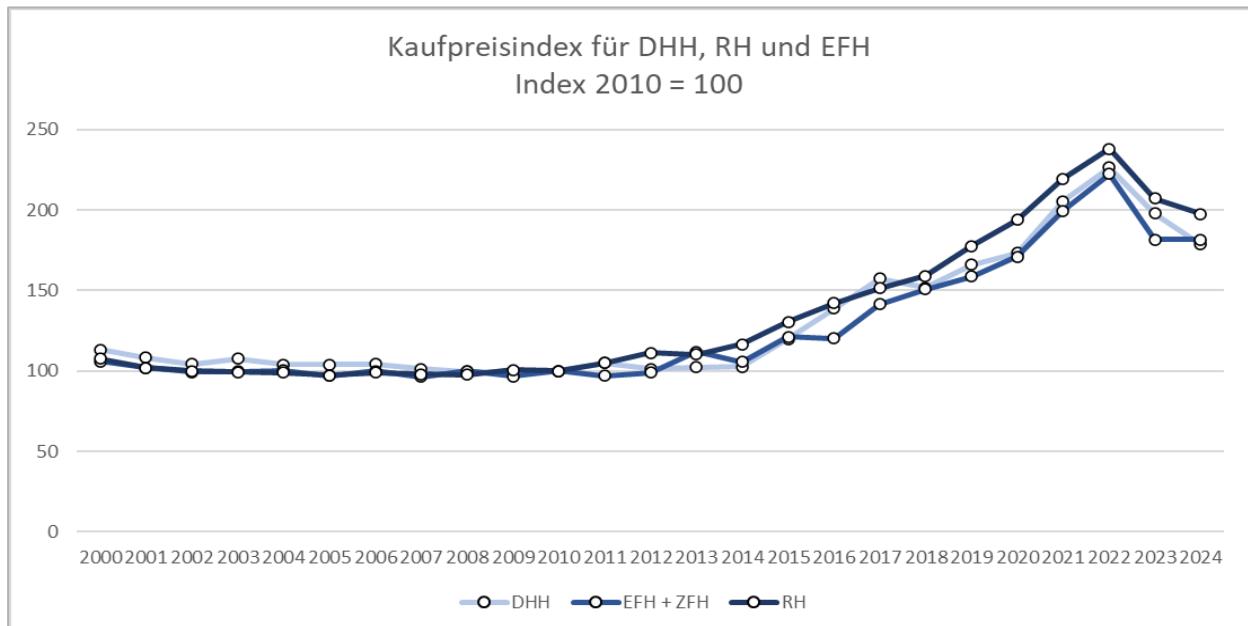


Abb. 7-8: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) (Index 2010 = 100)

7.3.2 Eigentumswohnungen

Bei der Betrachtung der Preise für Eigentumswohnungen ist einerseits zwischen Bestandsimmobilien und neugebauten Wohnungen zu differenzieren. Weiterhin ist zwischen „echten“ Eigentumswohnungen, die bereits als solche gebaut wurden und „unechten“, d. h. umgewandelten Mietwohnungen, zu unterscheiden. 2024 wurden ca. 800 echte und 698 unechte Eigentumswohnungen verkauft; eine Verteilung wie in etwa auch in den vergangenen Jahren.

Bestandsimmobilien

Auch bei dem Segment der Eigentumswohnungen sind die Preise insgesamt nach 2022 zurückgegangen. Der Median für Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen (echte und unechte Wohnungen gesamt) lag 2024 bei 2.310 €/m² Wohnfläche, was einer Reduzierung von ca. 11 % gegenüber 2022 entspricht.

Bei der stadträumlichen Verteilung weisen die Preise der innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteile von der Östlichen Vorstadt bis Oberneuland überdurchschnittliche Preise auf. Sie liegen deutlich über 2.600 €/m². Die höchsten Werte um knapp 3.000 €/m² liegen in Oberneuland und der Östlichen Vorstadt. Mit deutlichem Preisabstand folgen Walle und Woltershausen sowie die östlichen Stadtteile Obervieland, Hemelingen, Vahr und Osterholz mit rd. 2.100 €/m². Deutlich unter 2.000 €/m² liegen Gröpelingen, Burglesum, Vegesack und Huchting. Die günstigsten Eigentumswohnungen sind in Bremen in Blumenthal zu bekommen. Damit besteht weiterhin ein deutliches Preisgefälle in der Stadt (Abb. 7-9).

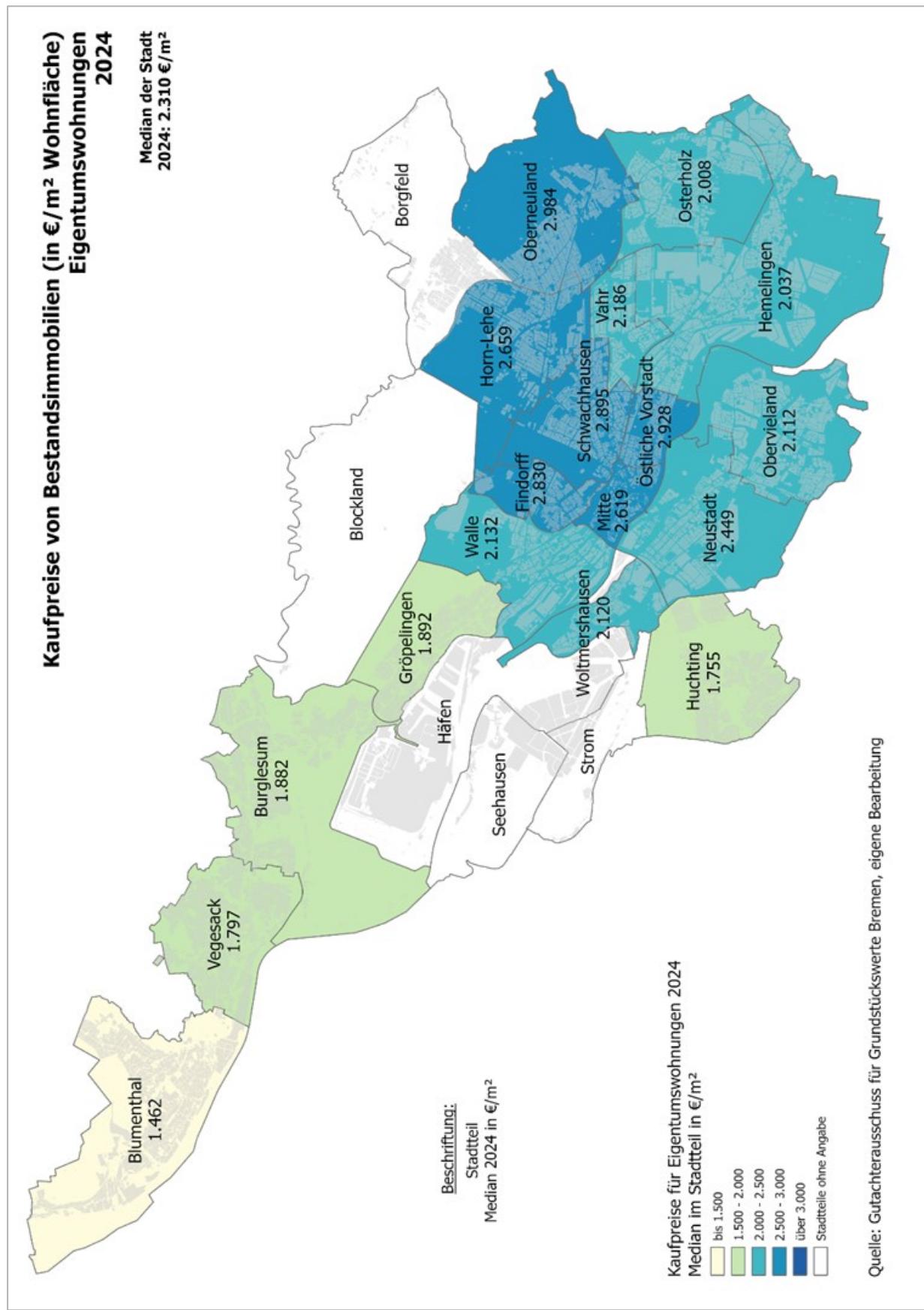


Abb. 7-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2024

Die Entwicklung der Preise der letzten fünf Jahre von 2020 (im Median für die Gesamtstadt 2.128 €/m²) bis 2024 für Bestandseigentumswohnungen zeigt in etwa eine Konsolidierung der Preise für die Gesamtstadt (Steigerung um gesamt 9 %). Mit Blick auf die Stadtteile zeigt sich, dass es in den zentralen Stadtteilen zu den deutlichsten Preiskorrekturen kam, so dass nach diesem Betrachtungszeitraum ungefähr die Preise wieder auf dem Niveau von 2020 liegen. An den Stadtrandern, die vorher nicht so sehr von den Preissteigerungen betroffen waren, zeigt sich auch der Preisrückgang moderater, so dass hier nach den fünf Jahren Preissteigerungen von 7 – 18 % zu verzeichnen sind (Abb. 7-11). Der Verkauf von Eigentumswohnungen spielt am Stadtrand eine nachgeordnete Rolle, hier dominieren Einfamilienhäuser.

Bei der Unterscheidung „echter“ und „unechter“ Eigentumswohnungen lagen 2024 die Preise für echte Eigentumswohnungen im Median bei 2.500 €/m², was einer Reduzierung von 12 % gegenüber 2022 entspricht. Diese Objekte wurden bereits als Eigentumswohnungen erstellt und verfügen über einen durchschnittlich höherwertigen Ausstattungsstandard als Weiterverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen. Die meisten dieser verkauften Eigentumswohnungen wurden in Schwachhausen (165) verkauft, danach Findorff (74), Horn-Lehe und Burglesum (je 66).

Die Preise für in Eigentumswohnungen umgewandelte ursprüngliche Mietwohnungen sind günstiger. Bei den umgewandelten Mietwohnungen handelt es sich überwiegend um Wohnungen, die in den 1960er und 70er Jahren i. R. des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden und später als Eigentumswohnung verkauft wurden. Der Median der Quadratmeterpreise lag 2024 für die Gesamtstadt bei 2.171 €/m², was einer Verringerung von 8 % gegenüber 2022 entspricht. Die meisten dieser umgewandelten Wohnungen wurden in Schwachhausen (97) und Osterholz (87) verkauft. Sie stammen überwiegend aus dem Bestand der großen Wohnungsunternehmen.

Neubau

Ganz anders zeigt sich die Preissituation im Neubau. Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen in 2022 für die Gesamtstadt lagen mit 6.263 €/m² (Median für allerdings nur 46 Kauffälle) deutlich über dem Preis gebrauchter Objekte. Die Preise sind im Mittel nochmal um 13 % gegenüber 2022 gestiegen. Die meisten neuen Eigentumswohnungen wurden in Schwachhausen (19) und Walle (mit der Überseestadt, 19) verkauft, also in den hochpreisigen Stadtteilen.

Ähnlich wie bei Eigenheimen wird bei einer längerfristigen Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen deutlich, dass die Kaufpreise nach einer stabilen Phase bis 2010 anschließend stark angestiegen sind bis zum Peak im Jahr 2022. Danach kam es bei den Bestands-Eigentumswohnungen zu einer deutlichen Preiskorrektur, die sich aktuell eher seitwärts bewegt (Abb. 7-10). Neubaupreise sind dagegen nach einer kleinen Delle nochmals gestiegen. Dieser Verlauf entspricht dem Trend der gesamtdeutschen Entwicklung für Immobilien (Häuserpreisindex).

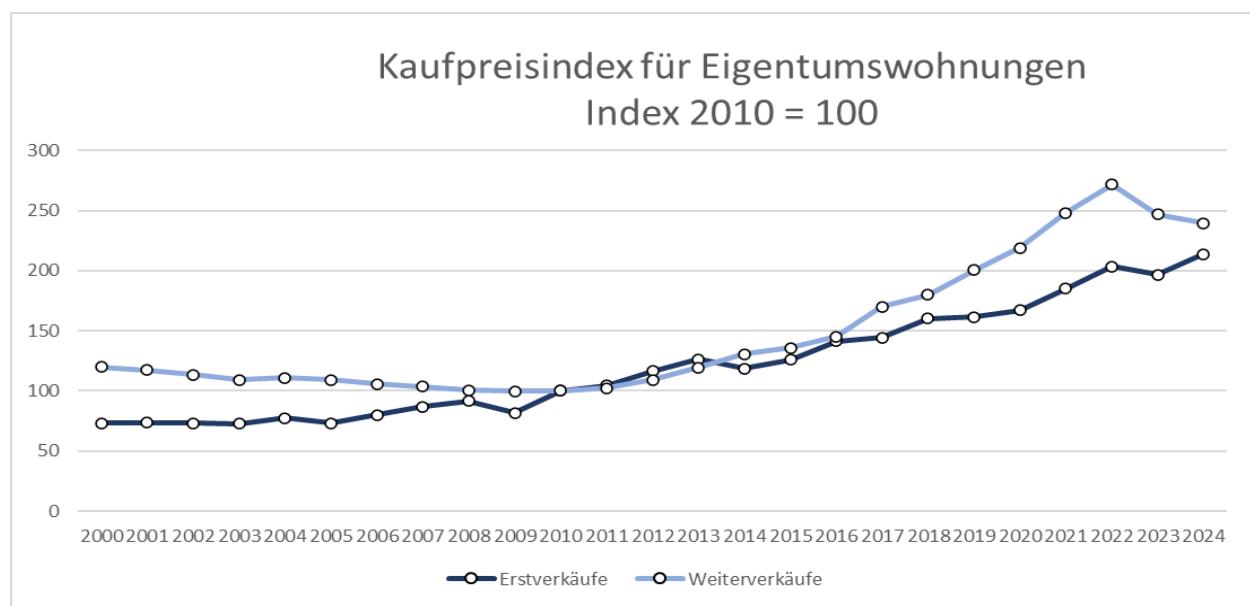


Abb. 7-10: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 2010 = 100)

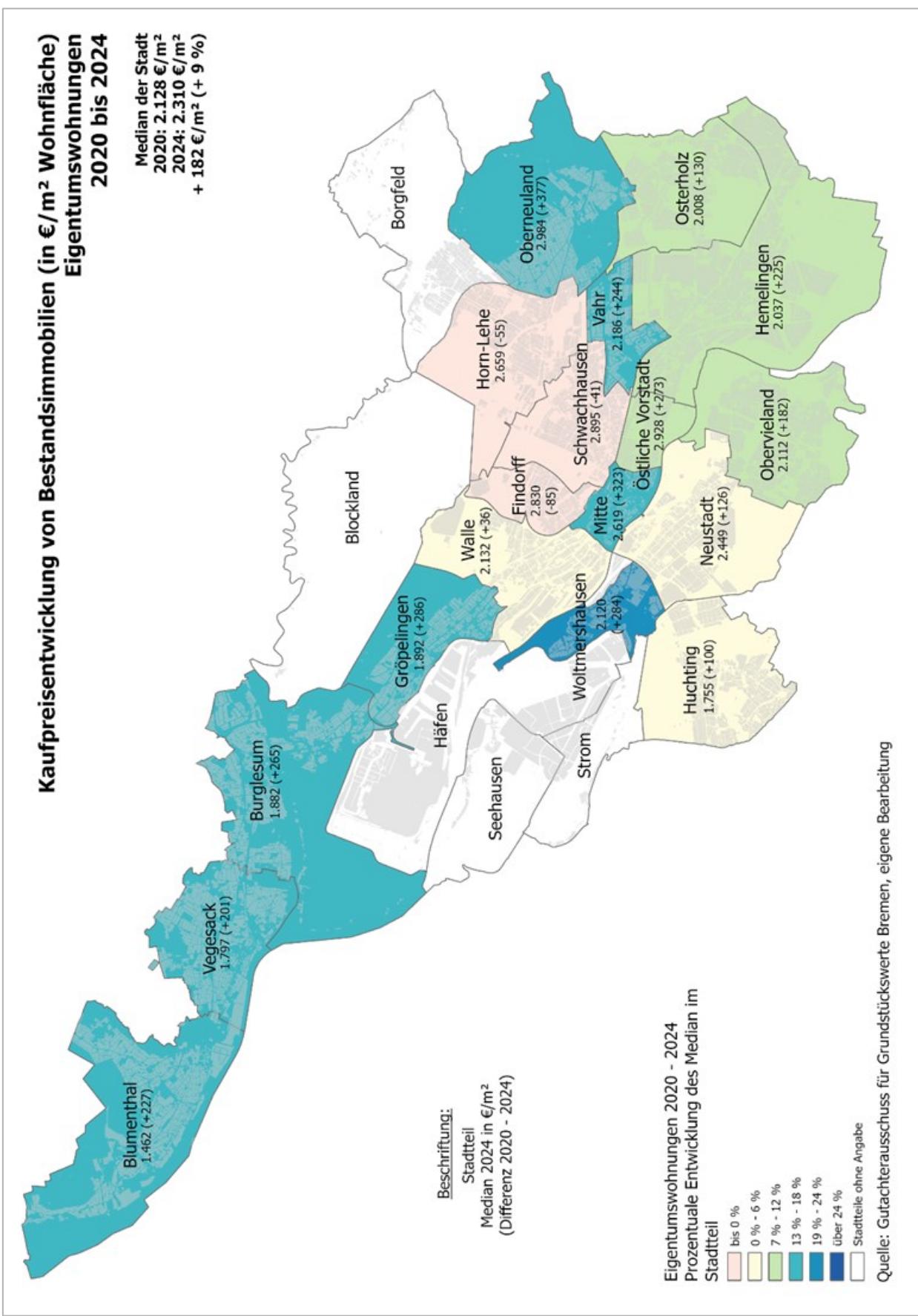


Abb. 7-11: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2020 - 2024

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 2024 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. Die Daten wurden Anfang 2024 erhoben.

Beim Preisvergleich von Baugrundstücken für Eigenheime werden die Preise für baureife Grundstücke in mittlerer bis guter Wohnlage betrachtet²⁵. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 300 m² und 800 m². Die Quadratmeterpreise für Baugrundstücke sind nach 2022 ebenfalls gesunken. Die Trendwende ist auch hier deutlich erkennbar. Der Vergleich der Grundstückspreise für Eigenheime in Bremen mit den Grundstückspreisen anderer deutscher Städte ähnlicher Größenordnung zeigt, dass Bremen hier mit ca. 365 €/m² (2022: 400 €/m²) im unteren Mittelfeld liegt (Abb. 7-12).

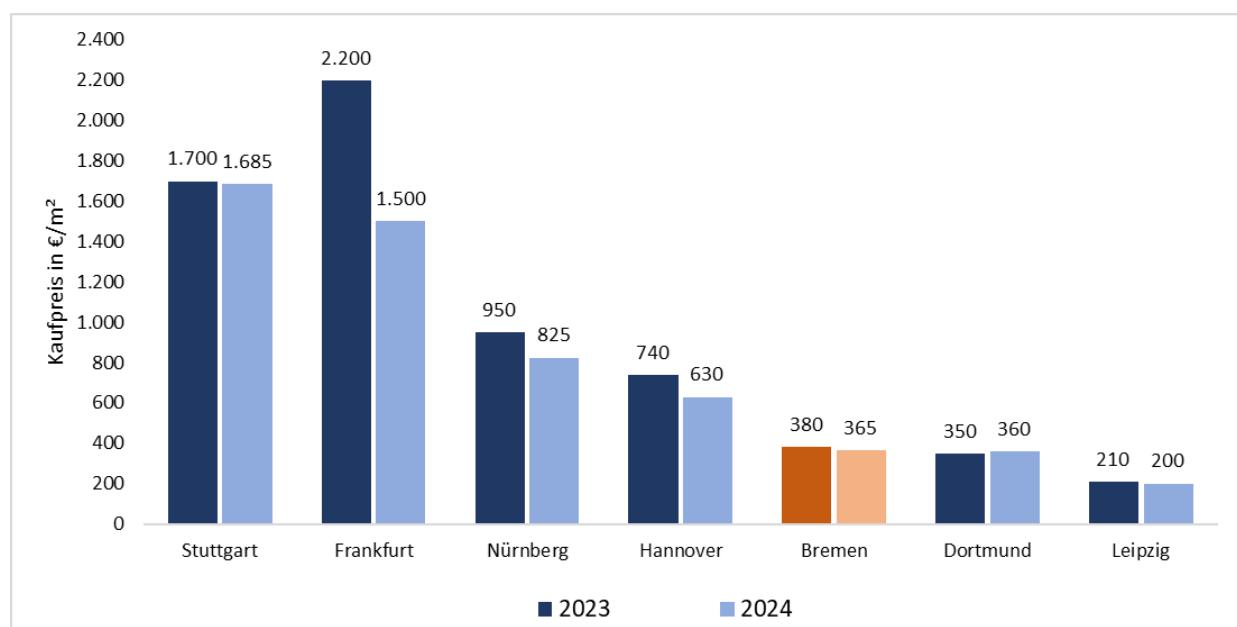


Abb. 7-12: Städtevergleich der Kaufpreise für Baugrundstücke 2023 und 2024

Ein ähnliches Bild zeigt die Auswertung des Immobilien-Preisspiegels 2024 hinsichtlich der Preise für Reihenhäuser in mittlerer bis guter Wohnlage. In allen Städten gab es eine Kehrtwende und deutliche Preissenkungen, aber auch hier liegt Bremen mit einem Preis von ca. 300.000 € (2022: 380.000 €) für ein Reihenhaus mittlerer Größe im unteren Mittelfeld, vergleichbar mit Dortmund (Abb. 7-13).

²⁵ Die Angaben sind dem LBS-Immobilien-Preisspiegel 2024 (<https://www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de>) entnommen

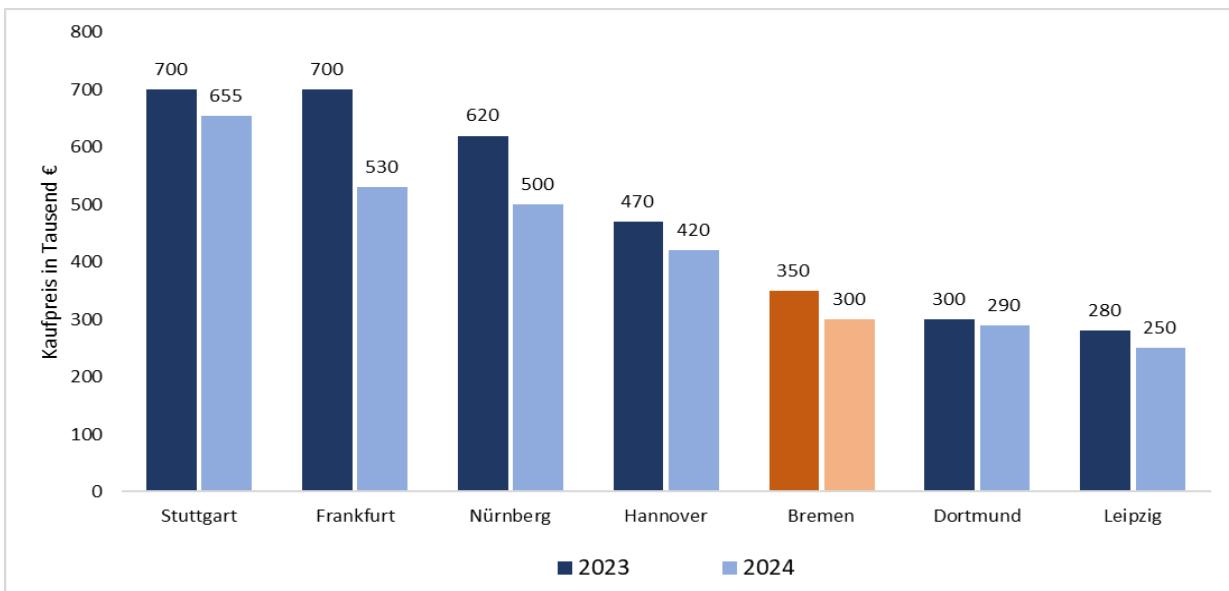
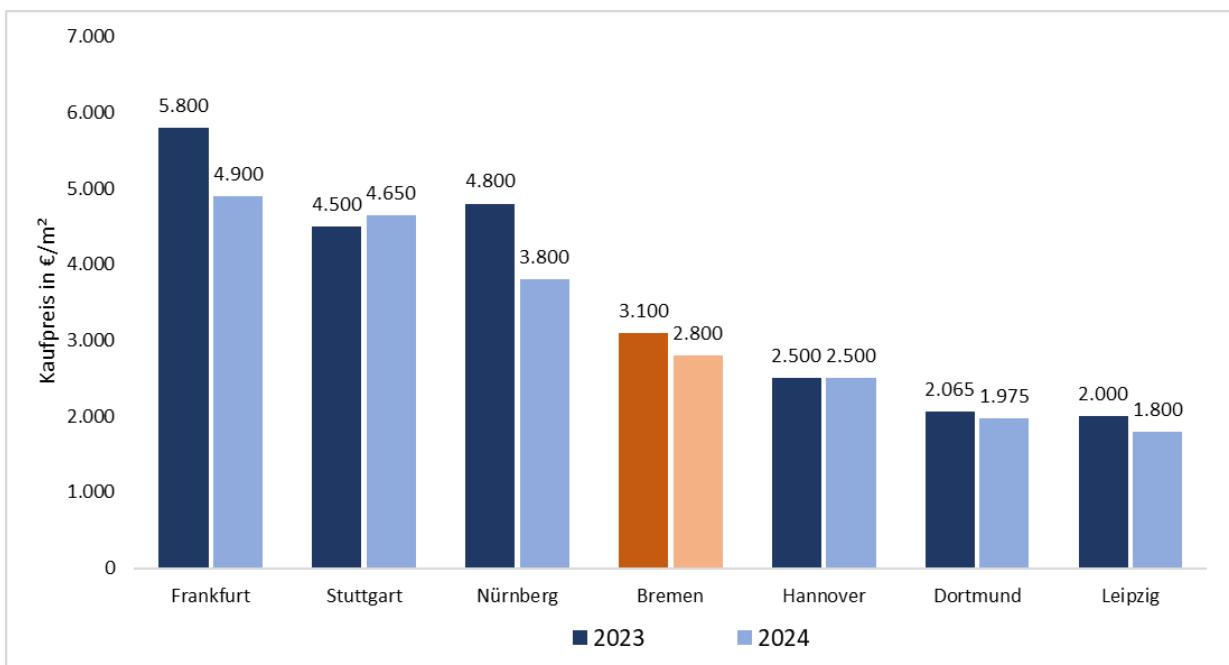


Abb. 7-13: Städtevergleich der Kaufpreise für gebrauchte Reihenhäuser 2023 und 2024

Beim Vergleich der Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Lage, die von 2022 bis 2024 in geringerem Ausmaß aber ebenfalls gesunken sind, liegt Bremen mit einem Wert von 2.800 €/m² (2022: 3.400 €/m²) im Mittelfeld vergleichbarer Städte (Abb. 7-14).

Abb. 7-14: Städtevergleich der Preise in €/m² für Eigentumswohnungen 2023 und 2024

7.5 Mietwohnungsmarkt

7.5.1 Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen

Von den rd. 302.500 Wohnungen in Bremen sind ca. 185.000 bzw. 62 % Mietwohnungen (Angaben Gebäude- und Wohnungszählung 2022). Ca. 35 % sind von den Eigentümer:innen bewohnte Wohnungen, die restlichen Wohnungen sind in „anderen Gebäudetypen“, z. B. Ferienwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen oder Leerstand.

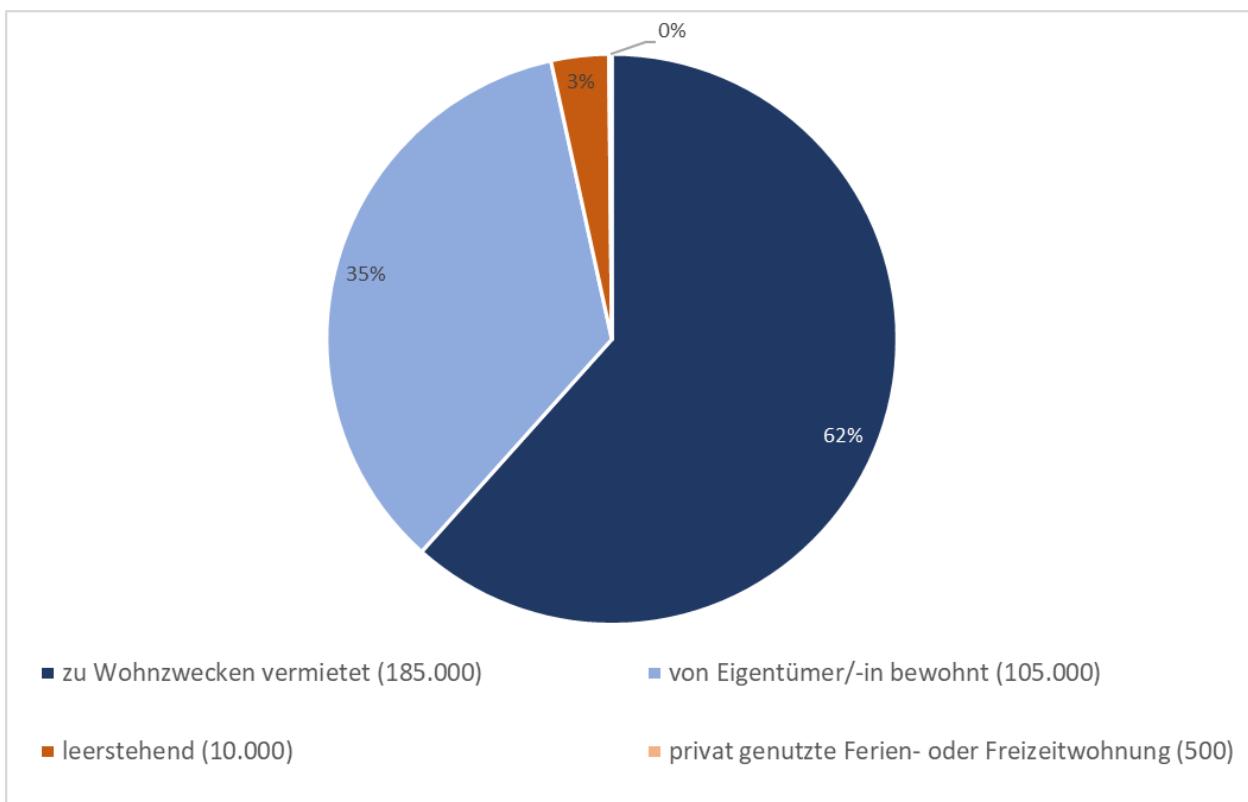


Abb. 7-15: Art der Wohnnutzung (Gebäude- und Wohnungszählung 2022)

Fast drei Viertel aller Wohnungen gehören privaten Kleineigentümer:innen (Privatpersonen und Gemeinschaft von Wohnungseigentümer:innen). Daneben sind kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften von zentraler Bedeutung. Diese größeren Wohnungsunternehmen umfassen insgesamt ca. 77.000 Mietwohnungen (26 %) davon ca. 10.000 Wohnungen von Genossenschaften. Dabei gehört etwa jede fünfte Mietwohnung in Bremen der GEWOBA oder der BREBAU, die überwiegend bzw. vollständig im Eigentum der Stadt Bremen sind. Deren Wohnungen sind räumlich verteilt über das gesamte Stadtgebiet, dabei gibt es räumliche Schwerpunkte in der Vahr, Osterholz, Huchting (GEWOBA) bzw. in Obervieland, Gröpelingen sowie Burglesum und Findorff (BREBAU). Weitere große gewerbliche Anbieter sind insbesondere die Vonovia mit rund 11.000 Wohneinheiten (verteilt in Bremen Stadt und Nord), und die Wohnungsbaugenossenschaften GEWOSIE mit rund 4.000 Wohneinheiten (Bremen Nord) und ESPABAU mit rund 3.000 Wohneinheiten (räumlicher Schwerpunkt Findorff).

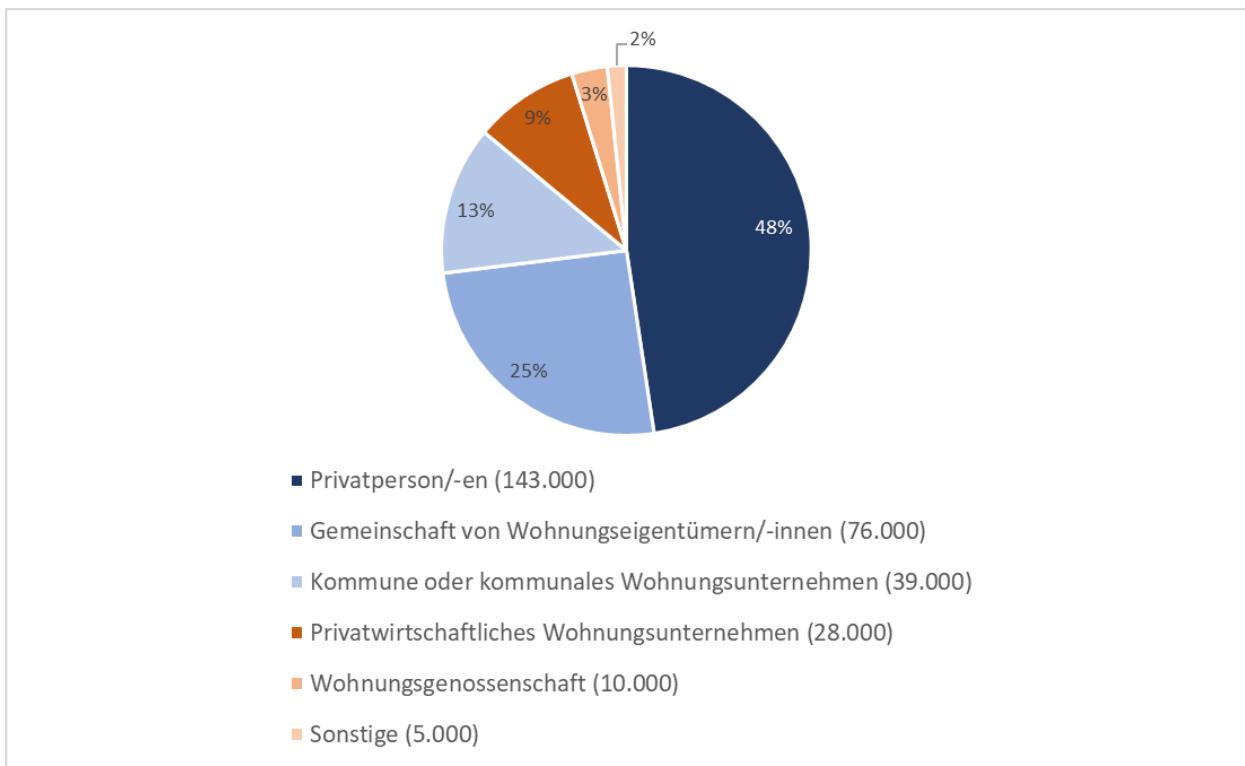


Abb. 7-16: Eigentumsform der Wohnungen (Gebäude- und Wohnungszählung 2022)

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 Spannbreite auf.

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

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

Ausgehend von einer Fluktuationsquote von ca. 10 %, was dem üblichen Erfahrungswert der großen Wohnungsunternehmen in Bremen entspricht, bedeutet dies, dass rund 18.500 aller Mietwohnungen pro Jahr neu vermietet werden. Durch die derzeit angespannte Lage am Mietwohnungsmarkt in Bremen ist die Fluktuationsquote geringer und liegt nach Angaben der Wohnungsunternehmen bei ca. 7 bis 8 %. Für den weitaus größeren Anteil (über 90 %) der Mietwohnungen gilt die Bestandsmiete, die ggf. im Rahmen von Mieterhöhungen angepasst werden kann.

Eine valide Darstellung der Mieten in einer Kommune bietet der Mietspiegel. Er ist eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Er wird im § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BPPGB) definiert. In Bremen wurde zum ersten Mal ein qualifizierter Mietspiegel erstellt und ist Anfang 2024 in Kraft treten. Er hilft insbesondere zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt.

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

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

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

Bestandsmieten

Für die Stadt Bremen können Angaben zu Bestandsmieten aus den Auswertungen des Zensus 2022 gemacht werden.²⁶ Sie bilden alle abgefragten Nettokaltmieten (ohne zeitliche Begrenzung) zum Stichtag 15.05.2022 ab. Grundsätzlich ist das Mietniveau im Bestand befindlicher und vermieteter Wohnungen weit niedriger als das aktuell angebotener Wohnungen. Für das Jahr 2022 lag der Median der Nettokaltmiete in Bremen für alle erhobenen Mietverträge bei 7,75 €/m² Wohnfläche.

Hinsichtlich der Verteilung der abgefragten Bestandsmieten auf die Stadtteile zeigt sich ein deutliches Bild nach räumlicher Lage. Die höchsten Mieten sind in Mitte mit 9,53 €/m² zu verzeichnen, gefolgt von den zentrumsnahen und angrenzenden Stadtteilen von Oberneuland bis zur Neustadt, die alle Mieten über 8 €/m² aufrufen. Im angrenzenden Westen und Osten liegen die Mieten zwischen 7 und 7,90 €/m². Deutlich darunter liegen die Mieten in Gröpelingen und Bremen-Nord unter 7 €/m² (Abb. 7-17).

²⁶ Datengrundlage: Zensus 2022, Angaben des Statistischen Landesamtes Bremen.

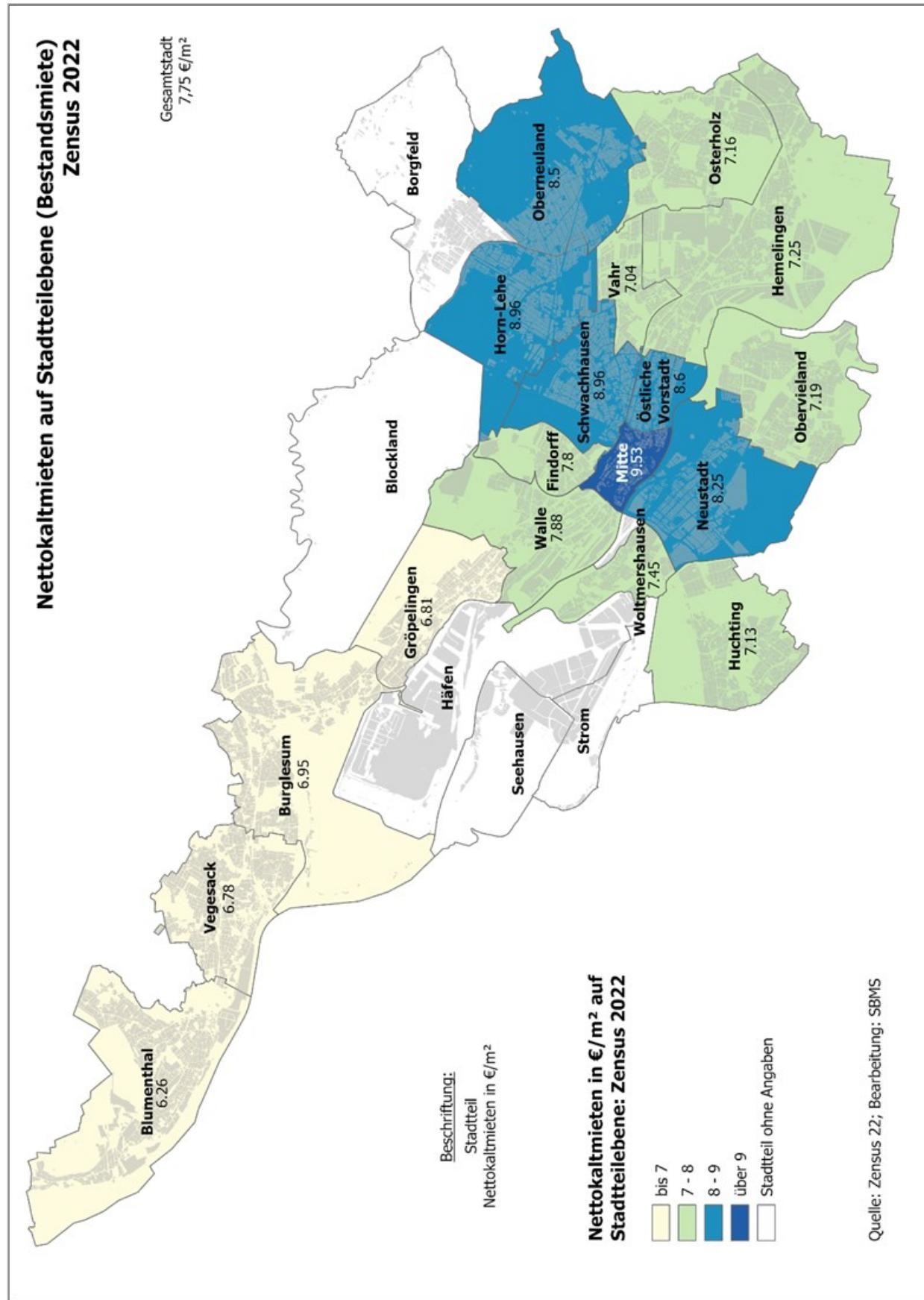


Abb. 7-17: Nettokalmtiete im Bestand (Zensus Stichtag 15.05.2022)

Angebotsmieten:

Der gesamtstädtische Median der Angebotsmieten in der Stadt Bremen lag im Kalenderjahr 2024 bei 10,81 €/m² netto kalt, was einer Steigerung seit 2022 um 10 % bzw. jährlich 5 % 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).²⁷ Im Gegensatz zu den Kaufpreisen steigen die Angebotsmieten also weiterhin.

In Abbildung Abb. 7-18 ist die stadträumliche Verteilung der Angebotsmieten dargestellt. Gemessen am gesamtstädtischen Median (10,81 €/m²) zeigt sich, dass die Angebotsmieten (ohne geförderte Mietwohnungen) im Bremer Norden sowie am Süd- und Ostrand im Median mit Werten unter 10,00 €/m² deutlich unter dem Mittelwert liegen. In Bremen-Nord liegen die Angebotsmieten im Median sogar unter bzw. um 9 €/m². Die räumliche Lage ist ein entscheidender Faktor, je weiter weg vom Zentrum, desto günstiger ist das Mietniveau. Eine Ausnahme stellt Oberneuland dar (11,18 €/m²), das auch beim Mietwohnungsmarkt zu den deutlich hochpreisigen Stadtteilen zählt, vergleichbar mit den zentralen Stadtteilen inklusive der Neustadt und Woltmershausen. Die höchsten Angebotsmieten gibt es im Stadtteil Walle mit 12,80 €/m². Dabei ist in Walle auf den deutlichen Unterschied zwischen dem Ortsteil Überseestadt (13,89 €/m²) mit einer wachsenden Zahl hochpreisiger Neubauwohnungen und den übrigen Ortsteilen (von 10,91€/m² im Steffensweg bis 12,18 €/m² im Ortsteil Walle) hinzuweisen.

Die Entwicklung der Angebotsmieten von 2020 bis 2024 (Abb. 7-19) zeigt eine Steigerung von insgesamt 23 % bzw. 1,99 €/m² in Bremen über die fünf Jahre. Die Unterschiede zwischen den Stadtteilen sind absolut betrachtet etwa gleichgeblieben. Die höheren prozentualen Steigerungen waren überwiegend in den Stadtteilen am Stadtrand zu verzeichnen, weniger in den innerstädtischen Stadtteilen, die aber nach wie vor auf höherem Niveau liegen. Nachdem die Steigerungskurve zunächst flacher wurde, ist sie im Jahr 2024 wieder angestiegen.

Eine erste Auswertung der Angebotsmieten aus dem Jahr 2025 (1. Halbjahr) zeigt einen weiter deutlichen Anstieg. So liegt der Median für die Gesamtstadt für diesen Zeitraum bereits bei 11,17 E/m² (3.358 Angebote) und es zeichnet sich derzeit keine Änderung dieser Entwicklung ab.

Insgesamt zeigt sich, dass die Mieten weiter deutlich gestiegen sind, anders als die Kaufpreise für Immobilien. Dies zeigt sich in Bremen wie im gesamten Bundesgebiet. Eine Wende wie bei den Kaufpreisen ist bei den Mieten derzeit nicht zu erkennen.

²⁷ Die Daten stammen aus der Value Marktdatenbank (ehemals empirica). Darin sind für Bremen im Jahr 2024 knapp 7.000 Angebote von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern erfasst. Dargestellt wird jeweils der Median der Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche.

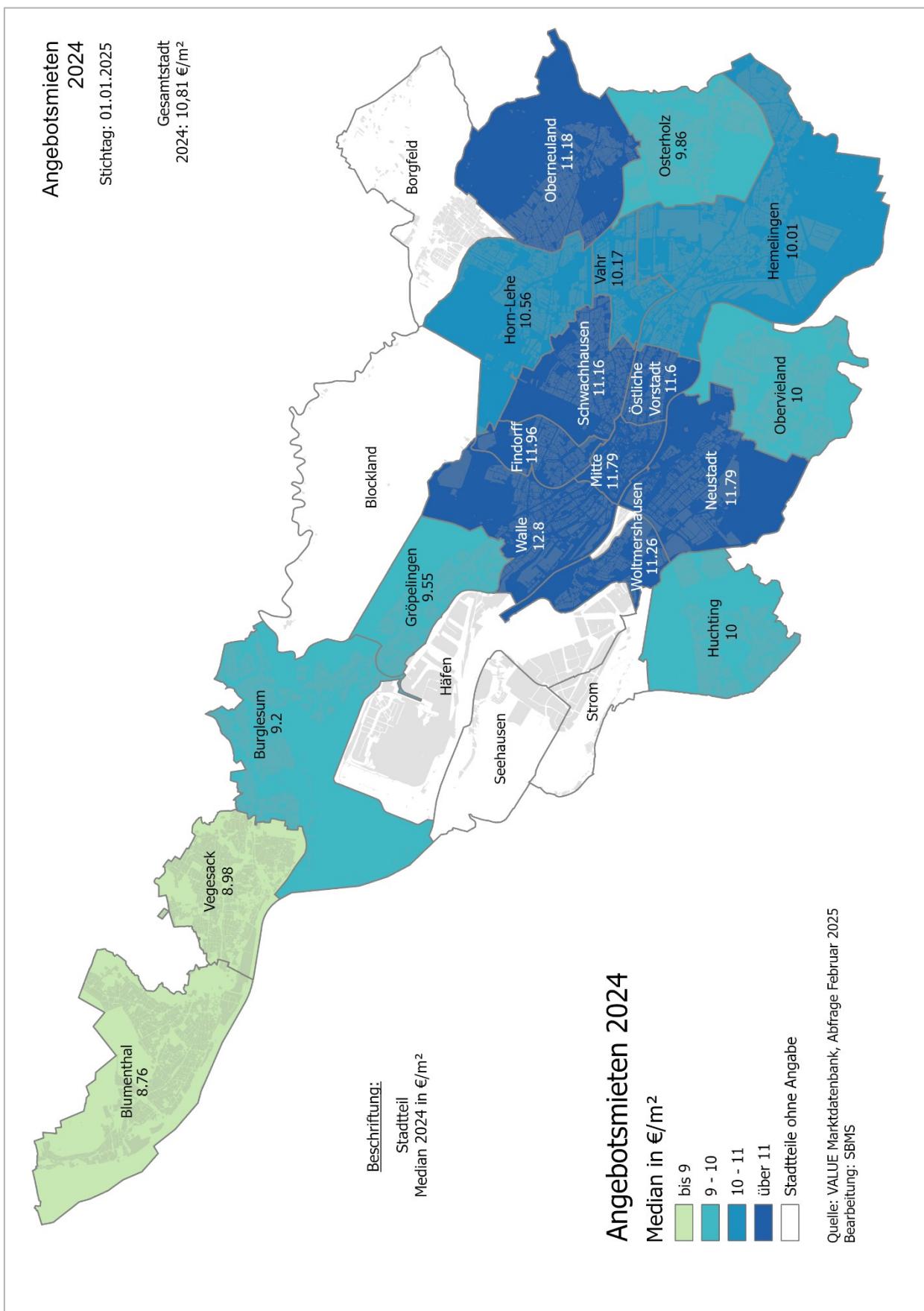


Abb. 7-18: Angebotsmieten - 2024

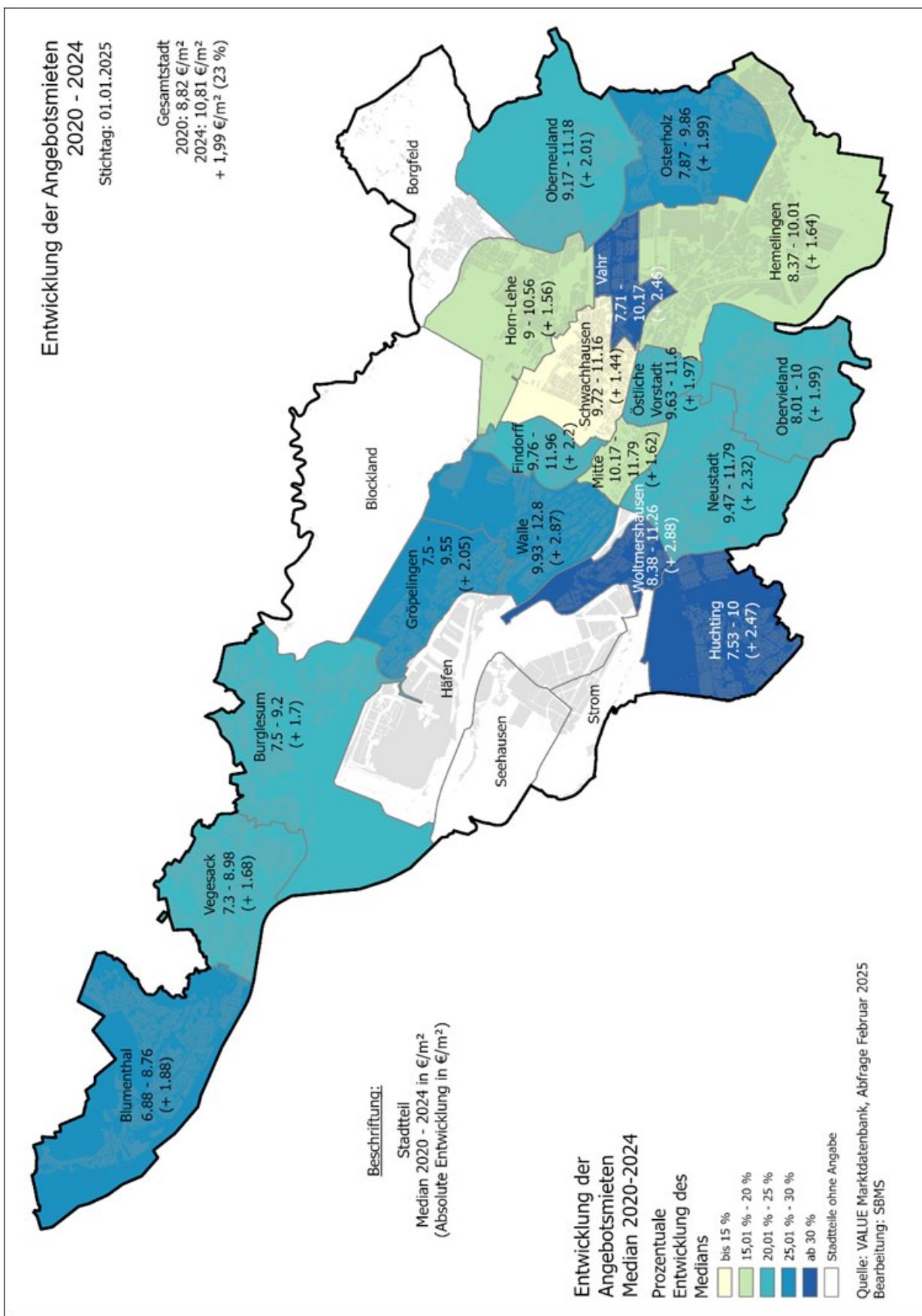


Abb. 7-19: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 bis 2024

Betrachtet man ausschließlich die Angebotsmieten für neue Wohnungen (Erstbezug nach Neubau oder nach Sanierung) lag der Median bei 12,55 €/m² für die gesamte Stadt, bei einer Fallzahl von rd. 520 Angeboten aus der Value Marktdatenbank im Jahr 2024. Die meisten Wohnungen im Erstbezug wurden in Woltmershausen (Tabakquartier), gefolgt von Schwachhausen und Walle (mit der Überseestadt) angeboten. Dort gab es die Umsetzung geplanter Neubauten bzw. Sanierungen. Insgesamt ist das Angebot von Mietwohnungen im Erstbezug aufgrund des geringeren Neubaus rückläufig. In Schwachhausen wurden mit über 15 €/m² die höchsten Preise für Erstvermietungen aufgerufen. Dagegen sind die Angebotsmieten für weitervermietete Wohnungen (alle außer Erstbezug) deutlich günstiger. Der Median für diese Angebotsmieten lag für die Gesamtstadt bei 10,42 €/m². Auffallend ist der erneute Rückgang der angebotenen Wohnungen auf unter 7.000 Angebote im Jahr, was auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweist. Aufgrund der steigenden Mieten finden deutlich weniger Umzüge statt.

Angebotsmieten 2024 Median in €/m ² Erstbezüge und Weitervermietung im Vergleich						
Stadtteil	Gesamt		Weitervermietung		Erstbezug	
	Angebote	Median	Angebote	Median	Angebote	Median
Mitte	477	11,79	450	11,54	27	13,94
Neustadt	730	11,79	681	11,67	49	13,64
Obervieland	175	10,00	169	10,00	6	11,00
Huchting	205	10,00	189	9,93	16	11,92
Woltmershausen	295	11,26	165	10,33	130	12,00
Seehausen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Strom	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Östliche Vorstadt	327	11,60	302	11,50	25	13,36
Schwachhausen	653	11,16	595	11,00	58	15,69
Vahr	126	10,17	121	10,14	5	12,36
Horn-Lehe	222	10,56	214	10,50	8	12,11
Borgfeld	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Oberneuland	98	11,18	93	11,14	5	13,74
Osterholz	236	9,86	225	9,83	11	14,00
Hemelingen	423	10,01	396	10,00	27	12,00
Blockland	1	11,03	1	11,03	k.A.	k.A.
Findorff	330	11,96	306	11,73	24	13,04
Walle	606	12,80	561	12,77	45	13,00
Gröpelingen	346	9,55	327	9,43	19	13,25
Burglesum	275	9,20	262	9,14	13	12,93
Vegesack	354	8,98	333	8,89	21	11,00
Blumenthal	328	8,76	306	8,72	22	10,80
Bremen	6.503	10,80	5.987	10,42	516	12,93

Abb. 7-20: 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. 7-21). Ein Vergleich mit den vergangenen Jahren zeigt, dass bei den absoluten Werten insbesondere kleine und große Wohnungen deutlich teurer geworden sind.

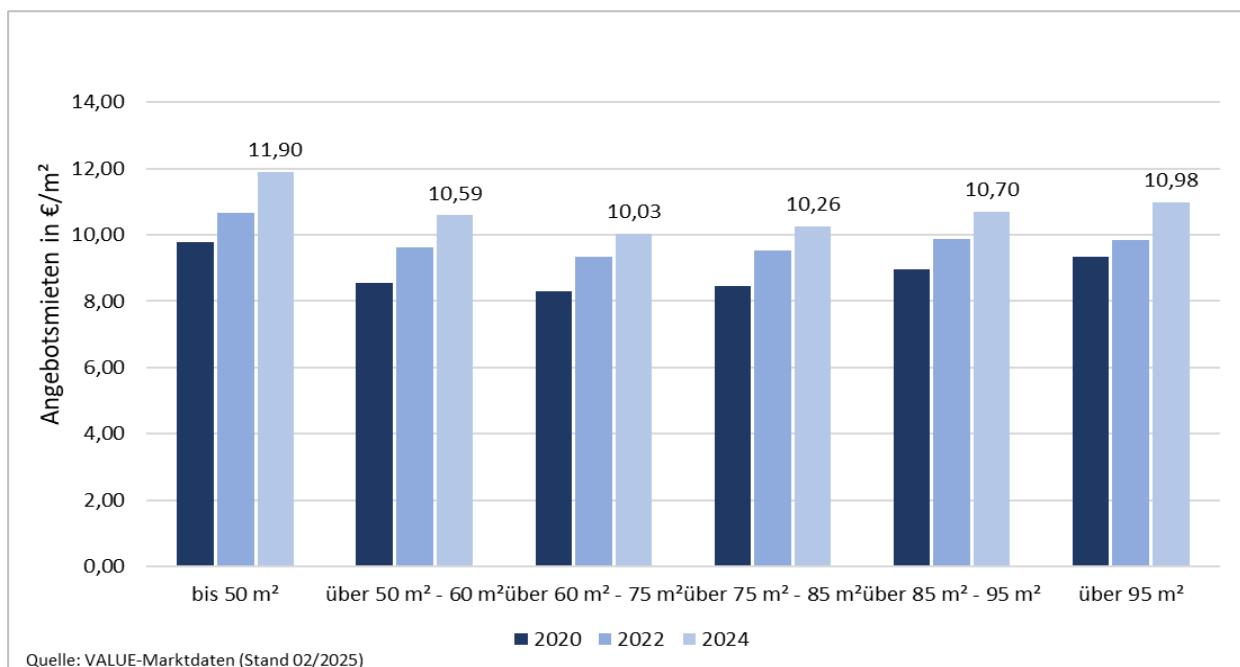


Abb. 7-21: Angebotsmieten in €/m² nach Wohnungsgrößenklassen 2020 bis 2024

Die Wohnungsangebote unterscheiden sich deutlich in den einzelnen Stadtteilen. Eine Auswertung der Angebotsmieten 2024 nach Wohnungsgrößenklassen (Abb. 7-22) verdeutlicht, dass es in allen Stadtteilen ein relativ großes Angebot an mittelgroßen Wohnungen gibt, wogegen das Angebot kleiner und sehr großer Wohnungen in allen Stadtteilen gering ist. Insbesondere in den Stadtteilen am Stadtrand gibt es nur ein geringes Angebot an kleinen Wohnungen.

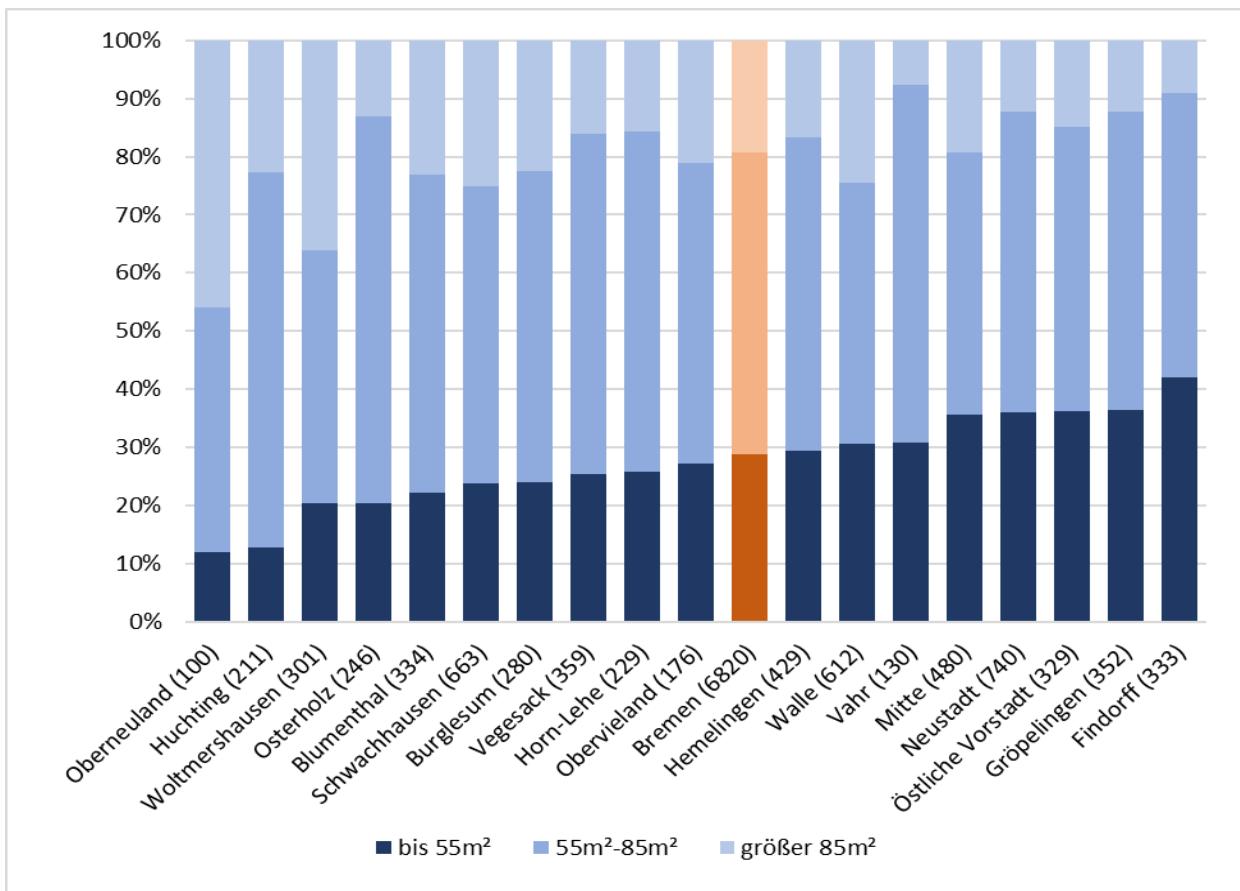


Abb. 7-22: Anteil der Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße 2024

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

Verknüpft mit den Preissegmenten wird deutlich, dass es in den innerstädtischen stärker nachgefragten Stadtteilen nur ein sehr geringes Angebot an günstigen oder mittelpreisigen kleinen Wohnungen gibt (Abb. 7-23). In den günstigeren Stadtteilen an den Stadträndern gibt es dagegen verhältnismäßig wenig hochpreisige Angebote, insbesondere im Segment kleiner Wohnungen, beispielsweise in Blumenthal.

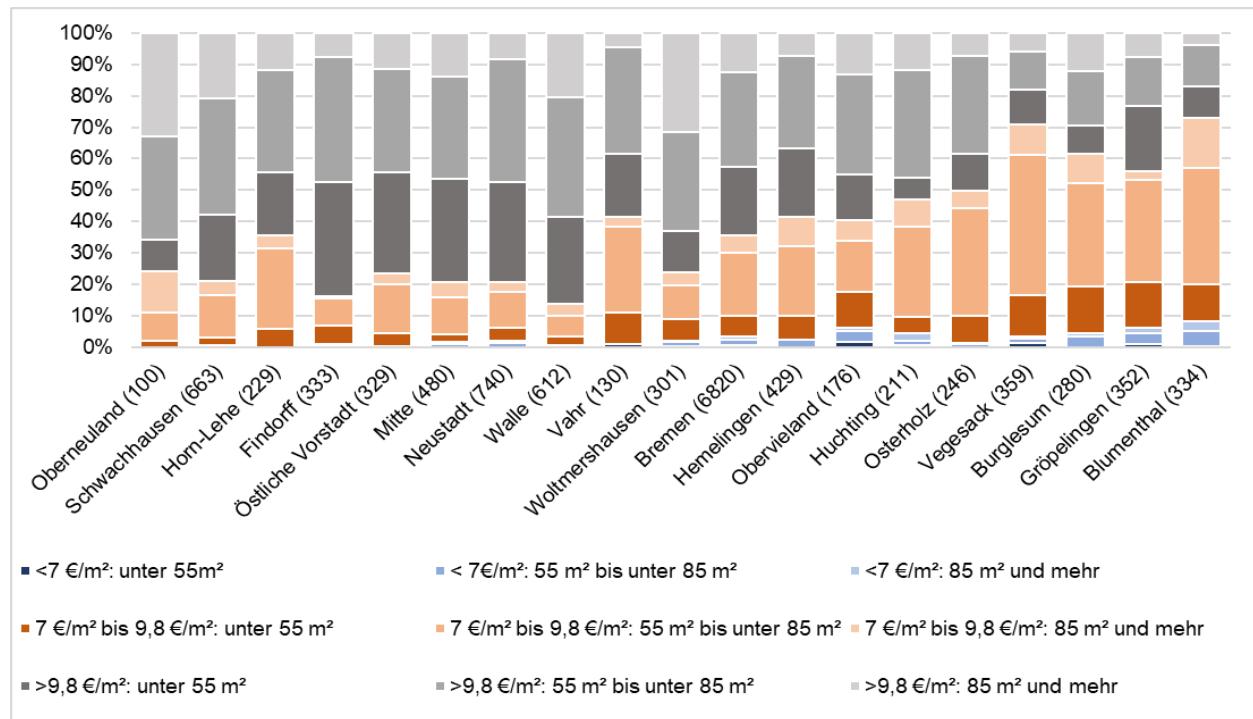


Abb. 7-23: Anteil der Mietwohnungsangebote je Wohnungsgröße und Preissegment 2024 (ohne Sozialwohnungen)

7.5.3 Vergleich mit Großstädten und der Region

Im Vergleich mit anderen Halbmillionenstädten sind die Angebotsmieten in Bremen im Mittelfeld, vergleichbar mit Hannover²⁸.

Allerdings lag Bremen hinsichtlich der Steigerungsrate von 2020 bis 2024 mit 22 % im oberen Bereich. In den anderen Städten ist der prozentuale Anstieg etwas geringer, allerdings bewegen sich dort die Mieten auf deutlich höherem Niveau, insbesondere in Frankfurt, Stuttgart oder Nürnberg. Klar hervor sticht Leipzig, wo die Mieten um 30 % gestiegen sind und sich mittlerweile an westdeutsches Großstadtniveau angelehen. In absoluten Zahlen sind die Mieten im dargestellten Zeitraum in Bremen um 1,91 €/m² gestiegen (Abb. 7-24).

²⁸ Quelle für Abb. 7-23, 7-24 und 7-25 ist die Value-Marktdatenbank

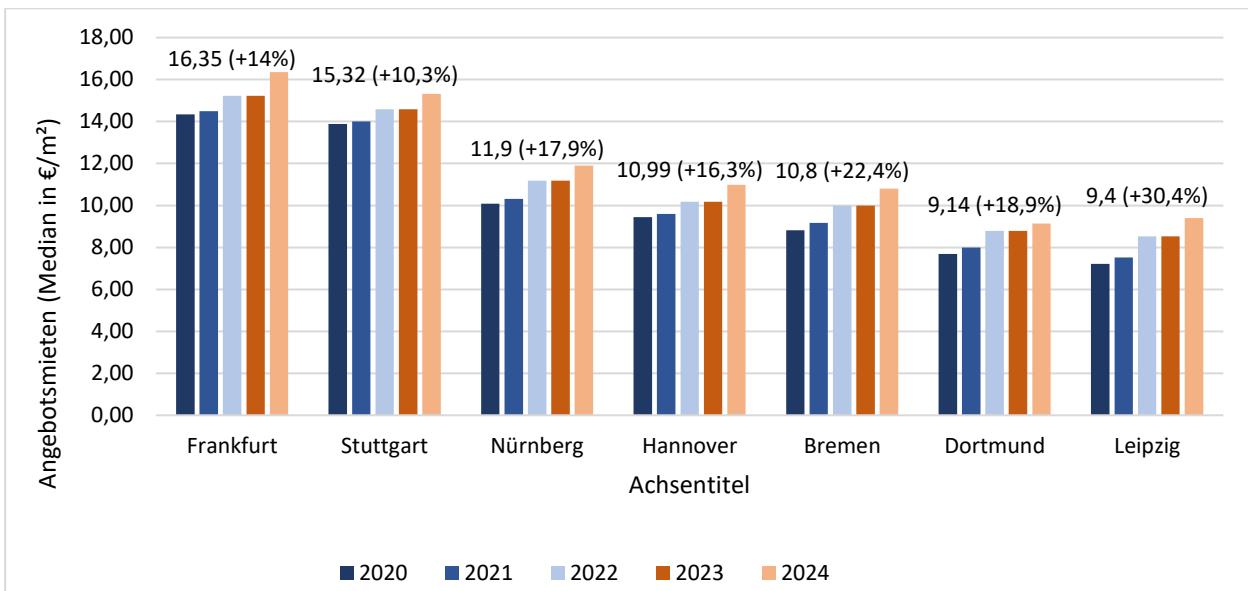


Abb. 7-24: Städtevergleich der Angebotsmieten 2020 bis 2024

Im Vergleich mit der umgebenden Region hat Bremen erwartungsgemäß die höchsten Mieten, allerdings sind die Mieten in den umliegenden Landkreisen stärker gestiegen (Abb. 7-25). 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. In Abb. 7-26 sind die Angebotsmieten auf Gemeindeebene ersichtlich.

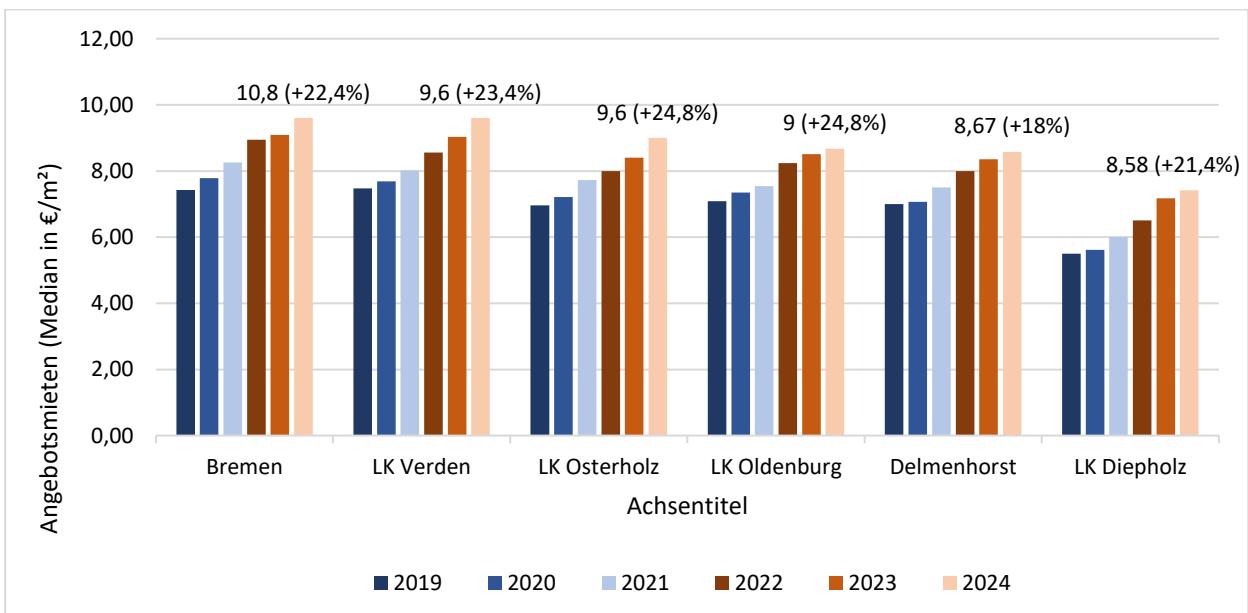


Abb. 7-25: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2019 bis 2024 (Median in €/m²)

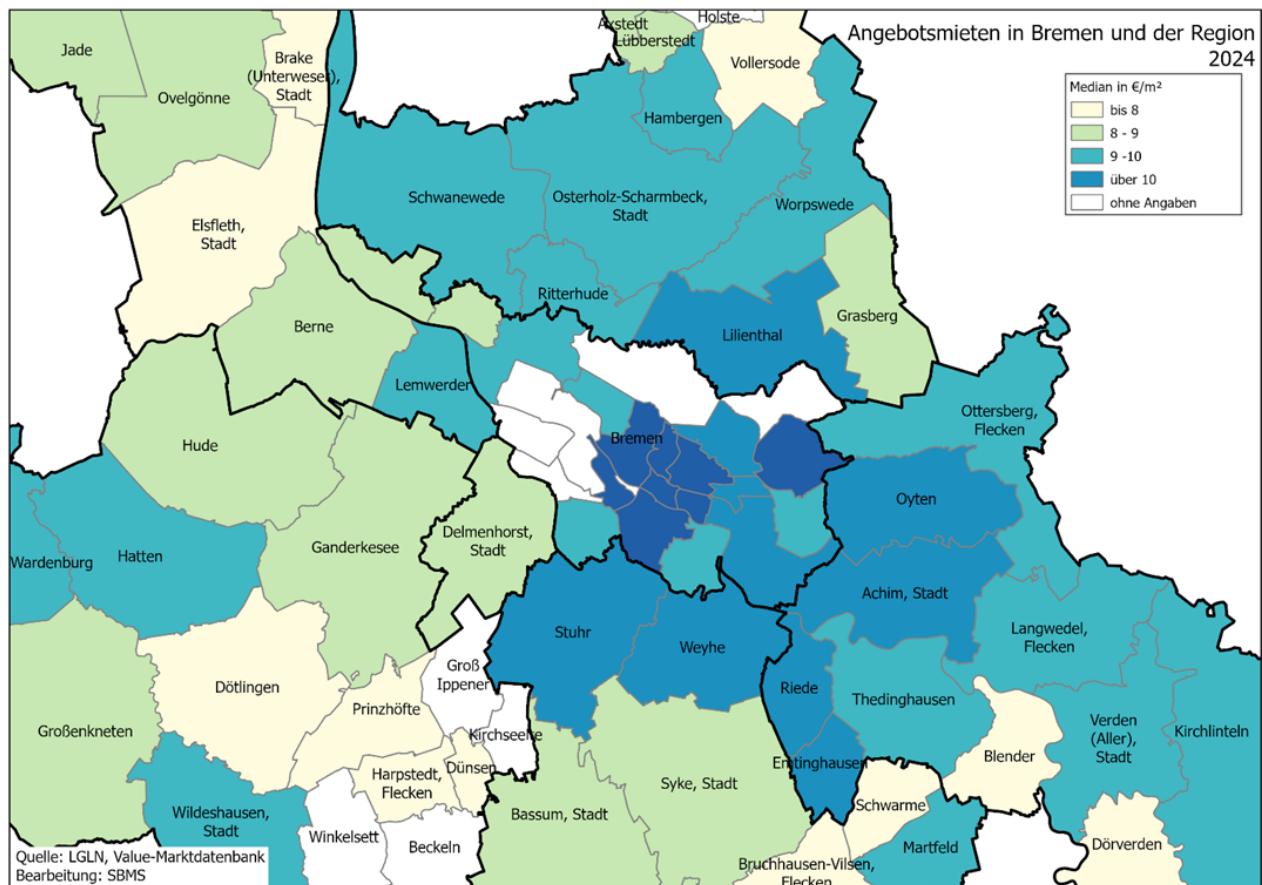


Abb. 7-26: Vergleich der Angebotsmieten in der Region Bremen 2024

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Entwicklung der Bevölkerung (Hauptwohnsitz) in der Stadt Bremen 20215 bis 2024	7
Abb. 2-2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen 2015 bis 2024.....	7
Abb. 2-3: Relative Entwicklung der Bevölkerungszahlen 2024 zu 2020 (in %)	8
Abb. 2-4: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung.....	9
Abb. 2-5: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je Tsd. Einwohner:innen) 2019 bis 2023....	10
Abb. 2-6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen	10
Abb. 2-7: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je Tsd. Personen 2019 bis 2023.....	11
Abb. 2-8: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten	11
Abb. 2-9: Wanderungen über die Gemeindegrenzen.....	12
Abb. 2-10: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2015 bis 2024.....	13
Abb. 2-11: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2020 bis 2024) nach Wanderungsart und Alter.....	13
Abb. 2-12: Wanderungssaldo über die Gemeindegrenze im Durchschnitt der Jahre 2020 - 2024.	15
Abb. 2-13: Innerstädtische Wanderungsbewegungen 2015 bis 2024.....	16
Abb. 2-14: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2024.....	17
Abb. 2-15: Vergleich der Altersstruktur der Stadt Bremen.....	18
Abb. 2-16: Demografische Typenmatrix.....	19
Abb. 2-17: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre (2024)	20
Abb. 2-18: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre (2024)	21
Abb. 2-19: Entwicklung des Durchschnittsalters	22
Abb. 2-20: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bremen, Stand Oktober 2025	23
Abb. 2-21: Entwicklung der Haushalte in der Stadt Bremen nach Größe	24
Abb. 2-22: Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen.....	25
Abb. 2-23: Anteil der Ein-Personen-Haushalte	26
Abb. 2-24: Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen	27
Abb. 2-25: Anteil der Senior:innen-Haushalte, Zensus 2022	28
Abb. 2-26: Haushaltsprognose bis 2041.....	29
Abb. 2-27: Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2037	29
Abb. 3-1: Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2015 bis 2024.....	30
Abb. 3-2: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen (Stand: 2024).....	30
Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2015 bis 2024.....	31
Abb. 3-4: Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes	31
Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen (2024)	32
Abb. 3-6: Anteil kleine Wohnungen.....	33
Abb. 3-7: Anteil mittelgroße Wohnungen	34
Abb. 3-8: Anteil großer Wohnungen.....	35

Abb. 3-9: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m ² (in Wohngebäuden)	36
Abb. 3-10: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m ²	36
Abb. 3-11: Durchschnittliche Wohnfläche 2024	37
Abb. 3-12: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz)	38
Abb. 3-13: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Bevölkerung).....	38
Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2024.....	40
Abb. 3-15: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden 2022	41
Abb. 3-16: Anteil leerstehender Wohnungen in Bremen (Stadt).....	41
Abb. 3-17: Dauer des Wohnungsleerstandes 2022	42
Abb. 3-18: Gründe des Leerstandes in Anteilen	42
Abb. 3-19: Dauer des Leerstandes in den Stadtteilen (absolute Anzahl der Wohnungen).....	43
Abb. 3-20: Anzahl der angebotenen Mietwohnungen pro Jahr.....	43
Abb. 3-21: Wohnraumbedarfsprognose 2031 in Wohneinheiten pro Jahr (empirica, 2025)	44
Abb. 4-1: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) ab 2015	45
Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner:innen (2019 - 2023)	46
Abb. 4-3: Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden	46
Abb. 4-4: Genehmigte Wohnungsgrößen (2019 bis 2023)	47
Abb. 4-5: Entwicklung genehmigter Wohnungen nach Wohnungsgröße	47
Abb. 4-6: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je Tsd. Einwohner:innen (2019 - 2023)	48
Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2020 bis 2024 .	48
Abb. 4-8: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschl. Wohnheime)....	49
Abb. 4-9: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2018 - 2020	50
Abb. 4-10: Bauüberhang 2020 bis 2024	51
Abb. 4-11: Bauüberhang nach Baufortschritt.....	51
Abb. 5-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in 2018 und 2022 (in €)	52
Abb. 5-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner:in 2022 zu 2018 (in %)	52
Abb. 5-3: Empfänger:innen sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2020 bis 2023	53
Abb. 5-4: Anteil der Regelleistungsberechtigten 2024	54
Abb. 5-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2024 zu 2020.....	55
Abb. 5-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort	55
Abb. 5-7: Vergleich der Arbeitslosenquote 2020 und 2024.....	56
Abb. 5-8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) 2015 - 2024	56

Abb. 5-9: Entwicklung der Mietbelastungsquote	57
Abb. 6-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderungsprogramm 1. + 2. + 3. + 2020/2021 + 2022 + 2023 sowie 2024 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen und Fertigstellungen (Stand 31.12.2024)	59
Abb. 6-2: Projekte mit Wohnraumförderung - Angaben zum jeweiligen Projektstatus	60
Abb. 6-3: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen inklusive Prognose für den Zeitraum 2021-2031	61
Abb. 7-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser – 2022/2023	64
Abb. 7-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2019 bis 2023	65
Abb. 7-3: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2023	67
Abb. 7-4: Anzahl von Kauffällen für Eigenheime und Eigentumswohnungen (Erst- und Weiterverkäufe) 2020 bis 2024	68
Abb. 7-5: Anzahl von Kauffällen für Eigenheime in den Stadtteilen 2018 bis 2022	69
Abb. 7-6: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2024	71
Abb. 7-7: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2020 - 2024	72
Abb. 7-8: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) (Index 2010 = 100)	73
Abb. 7-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2024	74
Abb. 7-10: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 2010 = 100)	75
Abb. 7-11: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2020 - 2024	76
Abb. 7-12: Städtevergleich der Kaufpreise für Baugrundstücke 2023 und 2024	77
Abb. 7-13: Städtevergleich der Kaufpreise für gebrauchte Reihenhäuser 2023 und 2024	78
Abb. 7-14: Städtevergleich der Preise in €/m ² für Eigentumswohnungen 2023 und 2024	78
Abb. 7-15: Art der Wohnnutzung (Gebäude- und Wohnungszählung 2022)	79
Abb. 7-16: Eigentumsform der Wohnungen (Gebäude- und Wohnungszählung 2022)	80
Abb. 7-17: Nettokalmtiete im Bestand (Zensus Stichtag 15.05.2022)	82
Abb. 7-18: Angebotsmieten - 2024	84
Abb. 7-19: Entwicklung der Angebotsmieten 2020 bis 2024	85
Abb. 7-20: Angebotsmieten - Erstbezüge und Weitervermietungen im Vergleich	86
Abb. 7-21: Angebotsmieten in €/m ² nach Wohnungsgrößenklassen 2020 bis 2024	87
Abb. 7-22: Anteil der Wohnungsangebote nach Wohnungsgröße 2024	87
Abb. 7-23: Anteil der Mietwohnungsangebote je Wohnungsgröße und Preissegment 2024 (ohne Sozialwohnungen)	88
Abb. 7-24: Städtevergleich der Angebotsmieten 2020 bis 2024	89
Abb. 7-25: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2019 bis 2024 (Median in €/m ²)	89
Abb. 7-26: Vergleich der Angebotsmieten in der Region Bremen 2024	90

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