

2019



# Wohnen und Bauen

Monitoring 2019

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



Freie  
Hansestadt  
Bremen

## **IMPRESSUM**

### **Herausgeber**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Der Freien Hansestadt Bremen  
Contrescarpe 72, 28195 Bremen  
[www.baumwelt.bremen.de](http://www.baumwelt.bremen.de)

### **Bearbeitung**

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

Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung

Markus Löwer  
Annett Schroeder  
Claudia Ammon

Referat Wohnungswesen  
Anne Gerken

### **Bildnachweis:**

Titelgrafik: G. Dominghaus

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im vorliegenden Bericht auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Schreibweise. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die männliche Form stets neutral für weibliche und männliche, natürliche oder juristische Personen steht.

November 2019

## Inhalt

<b>Vorwort .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Zentrale Aussagen zum Wohnungsmarkt in Bremen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgewählte Daten im Überblick.....	6
<b>2 Wohnungsnachfrage.....</b>	<b>7</b>
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	7
2.1.1 Verfügbares Einkommen.....	7
2.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.....	10
2.1.3 Pendler .....	11
2.1.4 Arbeitslosigkeit.....	12
2.2 Einwohnerentwicklung.....	14
2.2.1 Entwicklung der Einwohnerzahl.....	14
2.2.2 Kleinräumige Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene .....	15
2.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung .....	17
2.2.4 Wanderungen .....	18
2.2.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene .....	21
2.2.6 Altersstruktur.....	28
2.2.7 Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene .....	30
2.2.8 Bevölkerungsprognosen und Vorausschätzungen.....	36
2.3 Private Haushalte.....	37
2.3.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung.....	37
2.3.2 Kleinräumige Verteilung der Einwohner in Haushalten.....	38
2.3.3 Haushaltsprognose .....	41
<b>3 Wohnungsangebot.....</b>	<b>42</b>
3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand .....	42
3.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht .....	44
3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte .....	47
<b>4 Bautätigkeit.....</b>	<b>53</b>
4.1 Baugenehmigungen .....	54
4.2 Baufertigstellungen .....	56

4.3	Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus .....	56
4.4	Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus .....	57
4.5	Baufertigstellungen: Ortsteilebene.....	58
<b>5</b>	<b>Wohnraumförderung.....</b>	<b>60</b>
5.1	Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme.....	60
5.2	Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme .....	60
5.3	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes .....	63
<b>6</b>	<b>Kauf- und Mietpreise.....</b>	<b>65</b>
6.1	Bodenrichtwerte .....	65
6.2	Kauffälle .....	71
6.3	Kaufpreise.....	72
6.4	Grundstücks- und Kaufpreise im Städtevergleich .....	81
6.5	Mietwohnungsmarkt.....	83
6.5.1	Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen .....	83
6.5.2	Mietpreisniveau für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	83
6.5.3	Mietbelastung und Einkommen .....	91
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>92</b>

## Vorwort

Der hier vorliegende dritte Bericht zum Monitoring „Wohnen und Bauen“ stellt eine Zusammenfassung wohnungsmarktrelevanter Daten 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 das Jahr 2018 vor.

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

## 1 Zentrale Aussagen zum Wohnungsmarkt in Bremen

### **Die Bremer Bevölkerung wächst leicht**

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Bremens - als elftgrößter Stadt Deutschlands mit ca. 569.000 Einwohnern (2018) - ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Dazu tragen in erster Linie die Zuwanderungen aus dem Ausland bei. Erfreulicherweise steigt auch die Zahl der Geburten wieder, so dass Bremen eine nahezu ausgeglichene Entwicklung bei den Geburten und den Sterbefällen aufweist. Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung geht für die kommende Dekade von einem moderaten Wachstum aus.

### **Bremen wird wieder jünger**

Das Durchschnittsalter in der Stadt Bremen hat sich im vergangenen Jahr verringert. Diese Entwicklung betrifft allerdings nicht alle Ortsteile gleichermaßen. Es gibt Ortsteile, deren Bevölkerung jünger geworden ist. Daneben gibt es Ortsteile, die bereits ein überdurchschnittliches Alter der Bevölkerung aufwiesen und noch älter geworden sind.

### **In Bremen wohnt man oft allein oder zu zweit**

Über die Hälfte der Haushalte in Bremen sind Einpersonenhaushalte. Insgesamt sind knapp 80% der Bremer Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte.

In den letzten Jahren ist die Zahl der größeren Haushalte wieder leicht gestiegen.

### **Der Wohnungsbestand wächst**

In 2018 belief sich der gesamte Wohnungsbestand auf 296.144 Wohnungen. Seit Beschluss der Wohnungsbaukonzeption im Jahr 2010 hat der Bestand um ca. 11.600 Wohnungen zugenommen.

### **Bremen baut weiter**

In den Jahren 2014 bis 2018 wurden 7.132 Wohnungen neu gebaut. Eine Vielzahl dieser neu gebauten Wohnungen sind durch Wohnungsunternehmen errichtet worden. In den letzten Jahren wurden mehr Wohnungen in Mehrfamilien- als in Einfamilienhäusern gebaut.

### **Die Bodenwerte steigen, allerdings von sehr unterschiedlichen Niveaus**

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser sind die Bodenrichtwerte im vergangenen Jahr erneut gestiegen. Die Ausgangsniveaus sind jedoch sehr unterschiedlich. Die Werte in den Randlagen liegen weiterhin deutlich unter den Werten der zentralen und zentrumsnahen Stadtteile. Sie betragen rund ein Drittel des Wertes der innerstädtischen Stadtteile.

### **Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen sind am höchsten**

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien, sei es ein Haus oder eine Eigentumswohnung, sind erneut gestiegen. Auch hier ist in den zentralen Stadtteilen eine höhere Preisentwicklung festzustellen als in Gebieten am Stadtrand. Dennoch bleibt Bremen im Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung bei den Immobilienpreisen im (unteren) Mittelfeld. Dabei sind gebrauchte Immobilien mit mittlerem Wohnwert in Bremen deutlich günstiger zu erwerben als neu errichtete Wohnungen. Die höchsten Preise wurden für neue Eigentumswohnungen erzielt.

### **Die Angebotsmieten steigen, allerdings geringer als Kaufpreise für Wohnimmobilien**

Ca. 10 % aller Mietwohnungen werden pro Jahr neu vermietet. Nur für diese Wohnungen treffen die Angebotsmieten zu. Der Median der Angebotsmieten lag für Bremen im Jahr 2018 bei 8,50 €/m<sup>2</sup>. Darin sind auch alle Erstvermietungen von Neubauten enthalten.

Die Entwicklung der Kauf- und der Mietpreise klappt deutlich auseinander. Während die Kaufpreise für Eigentumswohnungen von 2012 bis 2018 um ca. 71 % gestiegen sind, lag der Anstieg bei den Angebotsmieten in diesem Zeitraum bei 30 %. Auch bei diesem Wert liegt Bremen im Vergleich mit anderen Halbmillionenstädten im unteren Mittelfeld.

### **Wohnraumförderung und städtische Wohnungsunternehmen wirken stabilisierend**

Die Eigentümerquote (von Eigentümer\*innen selbst bewohnte Wohnungen) ist in der Stadt Bremen mit 38 % im Vergleich zu anderen Städten sehr hoch. Ca. 45 % aller Bremer\*innen wohnen in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus und bezahlen keine Miete.

Von allen Wohnungen in Bremen sind ca. 170.000 Mietwohnungen. Davon sind ca. 6.800 öffentlich geförderte und damit preisgebundene Wohnungen für Mieter\*innen mit unteren und mittleren Einkommen (31.12.2018). Diese Zahl wird sich aufgrund der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme bis zum Jahr 2022 noch auf 7.100 erhöhen, danach ohne zusätzliche Wohnraumförderungsprogramme aber deutlich sinken. Jede fünfte Mietwohnung gehört der Gewoba oder der Brebau, die überwiegend bzw. alleinig der Stadt gehören. Nach Auslaufen der Preisbindung werden die Mieten nicht automatisch erhöht. In drei von vier aller Mietwohnungen der größeren Wohnungsunternehmen lag die Miete 2018 unter der Fördermiete von 6,50 €/m<sup>2</sup>.

## 1.1 Ausgewählte Daten im Überblick

	2018	Tendenz zum Vorjahr
<b>Wohnungsnachfrage</b>		
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	204.359	↗
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	9,3 %	↘
Empfänger sozialer Mindestleistungen (2017)	97.313	↗
<b>Einwohnerentwicklung 2018</b>		
Einwohner (Hauptwohnsitz)	569.352	↗
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	- 569	↘
Wanderung (Saldo)	2.398	↘
<b>Haushalte 2018</b>		
Zahl der Haushalte	311.080	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,8	→
Anteil Einpersonenhaushalte	53 %	↗
<b>Wohnungsangebot</b>		
Anzahl Wohnungen	296.144	↗
Geförderte Wohnungen	6.900	↗
Wohnfläche je Einwohner (in m <sup>2</sup> )	40,2	↗
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	→
<b>Bautätigkeit</b>		
Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	2.270	↘
Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.809	↗
<b>Kauf- und Mietpreise 2018</b>		
jeweils Median:		
Kaufpreis für gebrauchtes Eigenheim in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.793	↗
Kaufpreis für gebrauchte Eigentumswohnung in €/m <sup>2</sup>	1.708	↗
Bestandsmiete (netto kalt in €/ m <sup>2</sup> )	5,91	↗
Angebotsmiete (netto kalt in €/m <sup>2</sup> )	8,50	↗
Mietbelastungsquote (2018)	29,7 %	↘

## 2 Wohnungsnachfrage

### 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Verfügbares Einkommen

Bei dem durchschnittlich verfügbaren Einkommen je Einwohner liegt die Stadt Bremen 2016 zwar unter dem Bundesdurchschnitt, findet sich im Vergleich mit anderen Großstädten im Mittelfeld wieder (Abb. 2-1) (Quelle: Arbeitskreis "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder". Berechnungsstand des Statistischen Bundesamtes: November 2016).

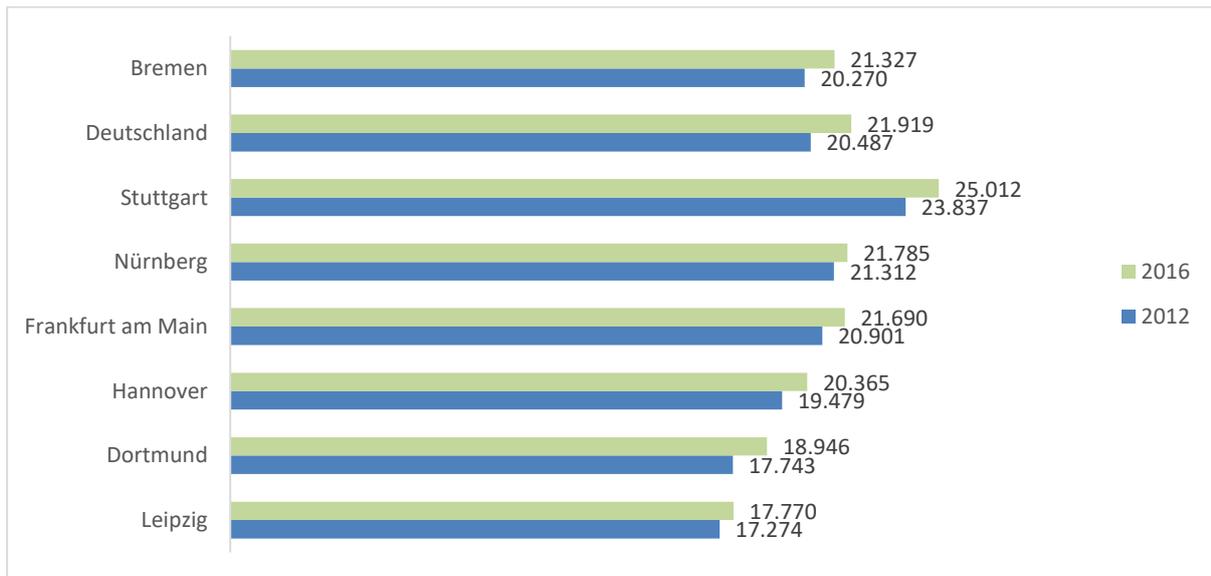


Abb. 2-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2012 und 2016 (in €)

Die relative Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner verlief in der Stadt Bremen zwischen 2012 und 2016 im Vergleich zur deutschlandweiten Entwicklung unterdurchschnittlich, weist im Vergleich mit den herangezogenen Großstädten den zweithöchsten Wert nach Dortmund auf (Abb. 2-2).

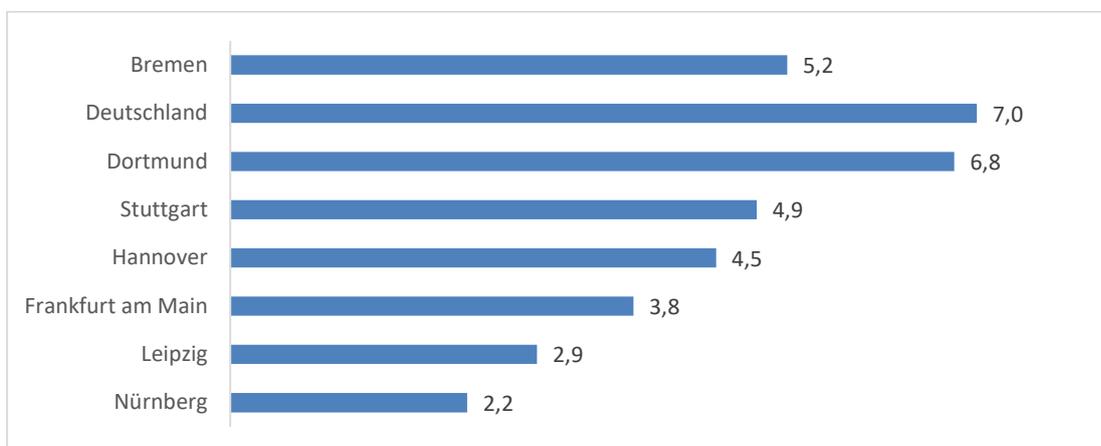


Abb. 2-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2016 zu 2012 (in %)

Die Zahl der Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen ist im Vergleich zu den Vorjahren im Jahr 2018 zurückgegangen. Insgesamt bezogen in dem Jahr ca. 94.800 Personen Sozialleistungen (Abb. 2-3).

Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist der Rückgang der Asylbewerberleistungen zwischen 2016 und 2018 um ca. 2.900 Fälle. Die Zahl der Regelleistungsberechtigten ist um 278 Personen auf insgesamt 78.468 Personen gestiegen. Innerhalb der Regelleistungsberechtigten hat es Verschiebungen gegeben. Die Anzahl der erwerbsfähigen Regelleistungsberechtigten (Arbeitslosengeld II) ist um 1.208 Personen gesunken, die Anzahl der nichterwerbsfähigen Regelleistungsberechtigten (Sozialgeld) dagegen um 1.486 Personen gestiegen. Die Zahl der Personen mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung<sup>1</sup> hat zwischen 2016 und 2018 um 481 auf 12.189 Personen zugenommen. Die Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen haben abgenommen (-127 auf 1.374 Personen).

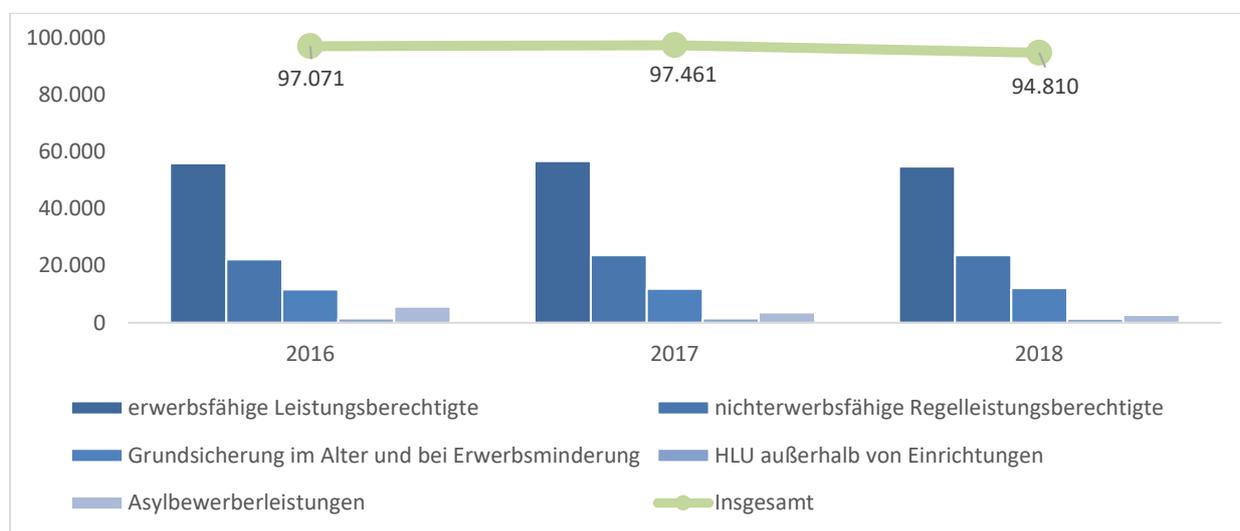


Abb. 2-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2016 bis 2018

Die 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 2018 bei 17,4 %. Bei den Anteilen in den Ortsteilen gibt es deutliche Unterschiede. So weist Borgfeld mit 1,3 % den niedrigsten Wert auf, der Ortsteil Gröpelingen mit 40,4 % den höchsten Wert (Abb. 2-4).

<sup>1</sup> Hier: Innerhalb und außerhalb von Einrichtungen.

Anteil der Regelleistungsberechtigten  
an der Bevölkerung unter 65 Jahren  
2018

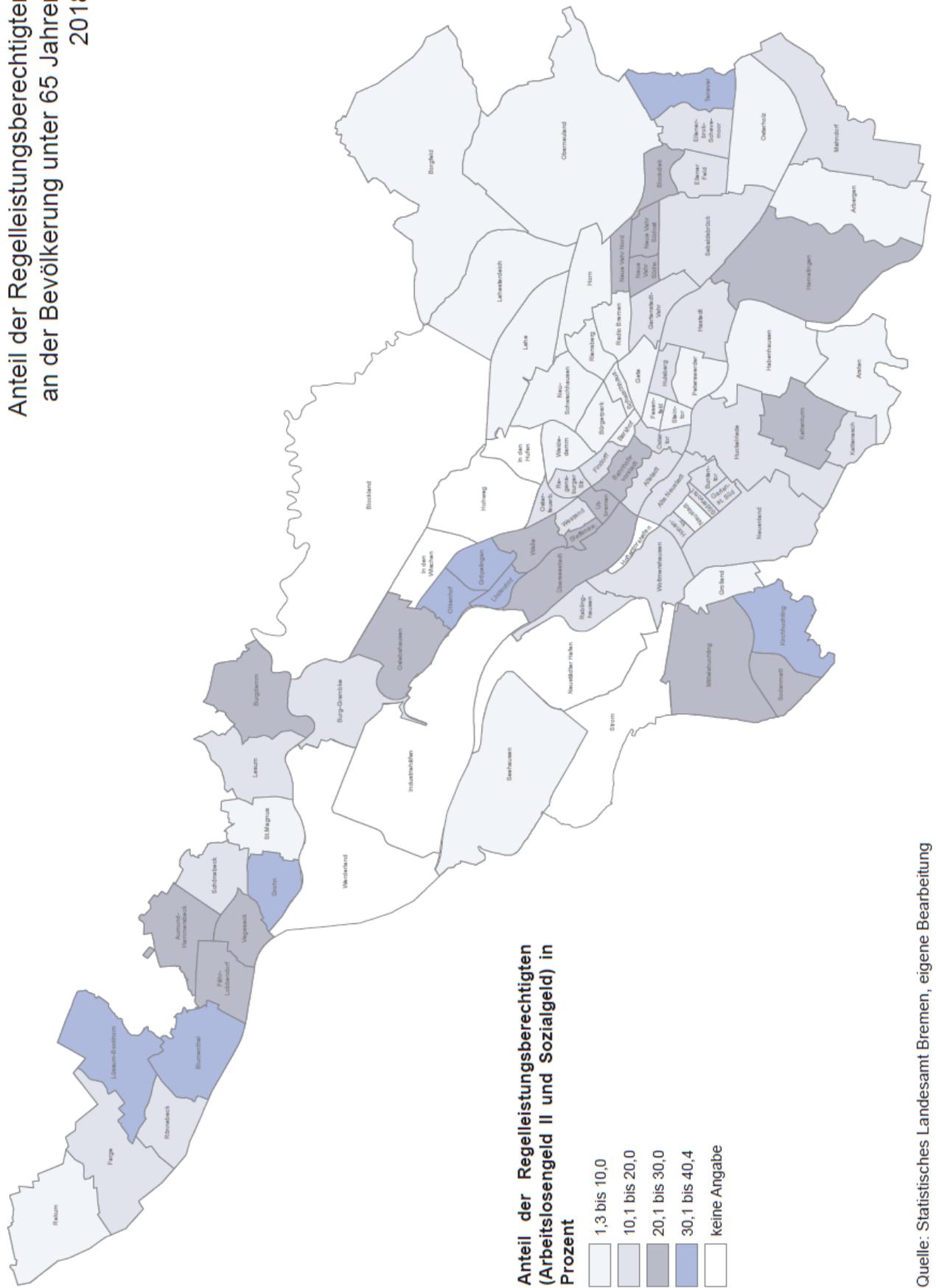


Abb. 2-4: Anteil der Regelleistungsberechtigten 2018

### 2.1.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bezogen auf den Wohn- und auf den Arbeitsort (Abb. 2-5) fällt unterschiedlich aus. Die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit Wohnort Bremen hat im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 um 10,0 %-Pkt. zugenommen. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort entwickelten sich im Vergleich zu denen am Wohnort etwas weniger dynamisch. Bremens Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter sowohl am Wohnort als auch am Arbeitsort nimmt weniger zu als in den meisten Vergleichsstädten. Die Entwicklung verhält sich ähnlich wie die in Hannover<sup>2</sup>.

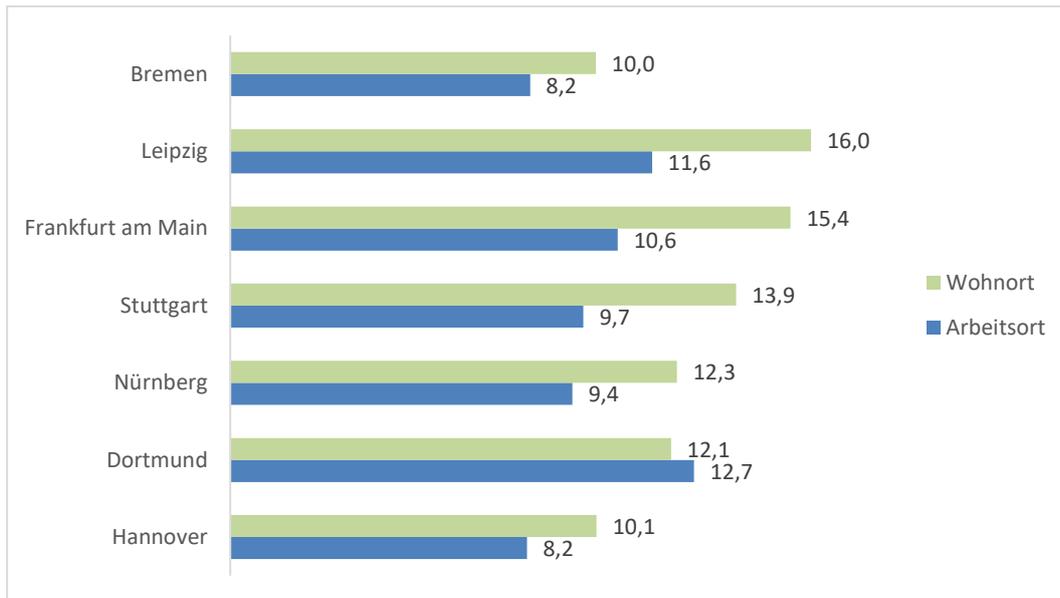


Abb. 2-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2018 zu 2014 (in %)

In der Betrachtung seit 2009 (Abb. 2-6) ist eine stetige Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2018 festzustellen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg in den letzten zehn Jahren um rund 37.200 auf 204.359 und am Arbeitsort um rund 40.400 auf 277.297 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.<sup>3</sup>

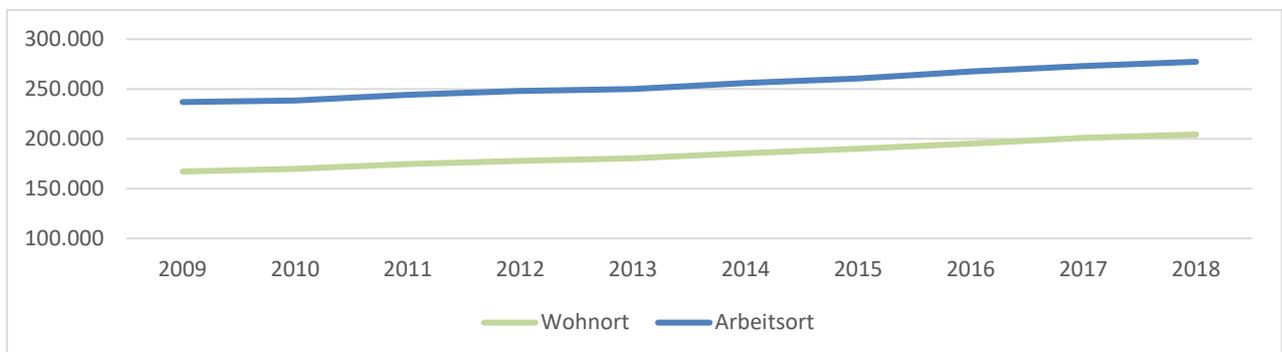


Abb. 2-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort

<sup>2</sup> Quelle: Regionaldatenbank, Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres

<sup>3</sup> Stichtag 30.06. des jeweiligen Jahres

### 2.1.3 Pendler

Das Pendlervolumen (Summe der Ein- und Auspendler) hat für die Stadt Bremen, wie in anderen Städten auch, seit 2014 zugenommen. Der Pendlersaldo ist deutlich positiv, da die Stadt etwa zweieinhalbmal mehr Ein- als Auspendler hat. Der Saldo ist im gesamten Betrachtungszeitraum von 70.174 auf 72.823 gestiegen (Abb. 2-7). Es ist festzustellen, dass sowohl die Einpendlerquote (Anteil der Einpendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort) als auch die Auspendlerquote (Anteil der Auspendler an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort) die gleiche Entwicklung wie in den meisten Vergleichsstädten aufweisen. Bremen weist die niedrigste Auspendlerquote auf (Abb. 2-8 und Abb. 2-9).

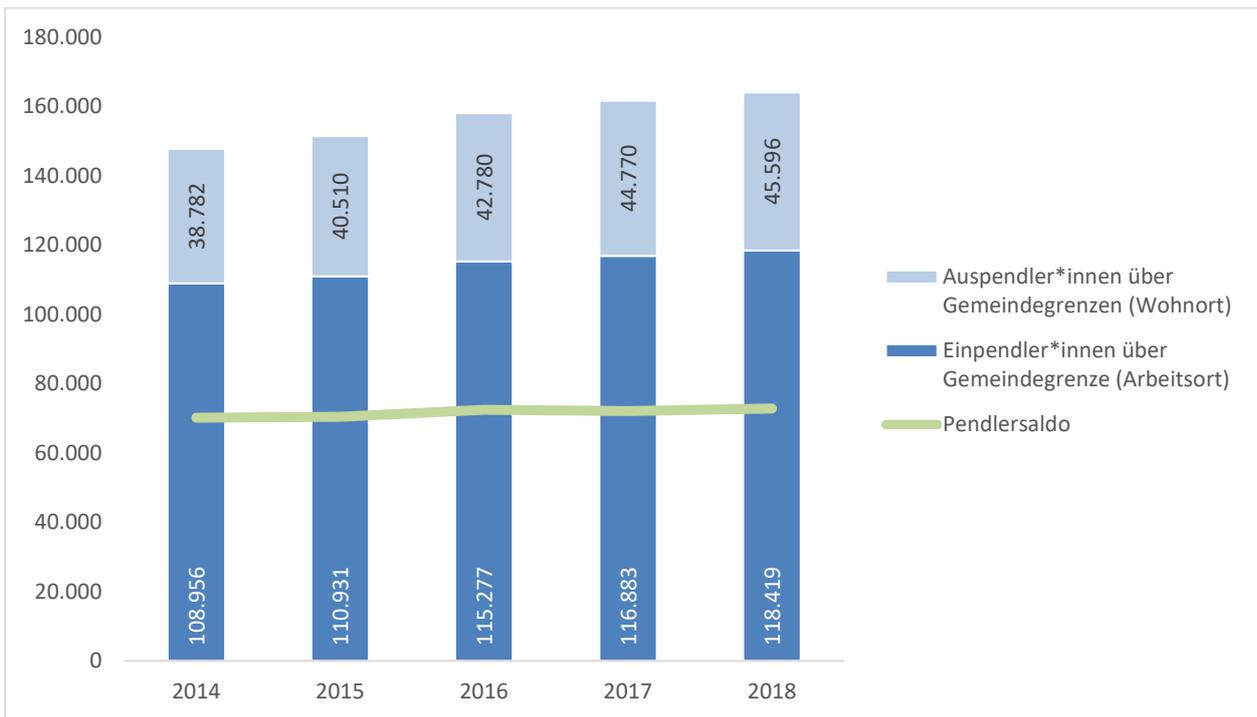


Abb. 2-7: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Bremen in den Jahren 2014 bis 2018

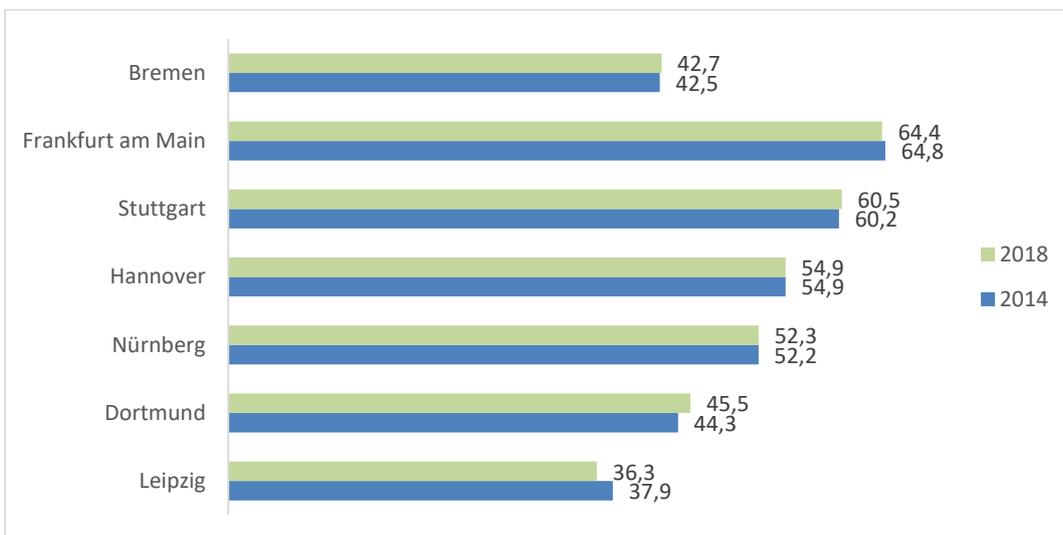


Abb. 2-8: Vergleich der Einpendlerquoten (in %) 2014 und 2018

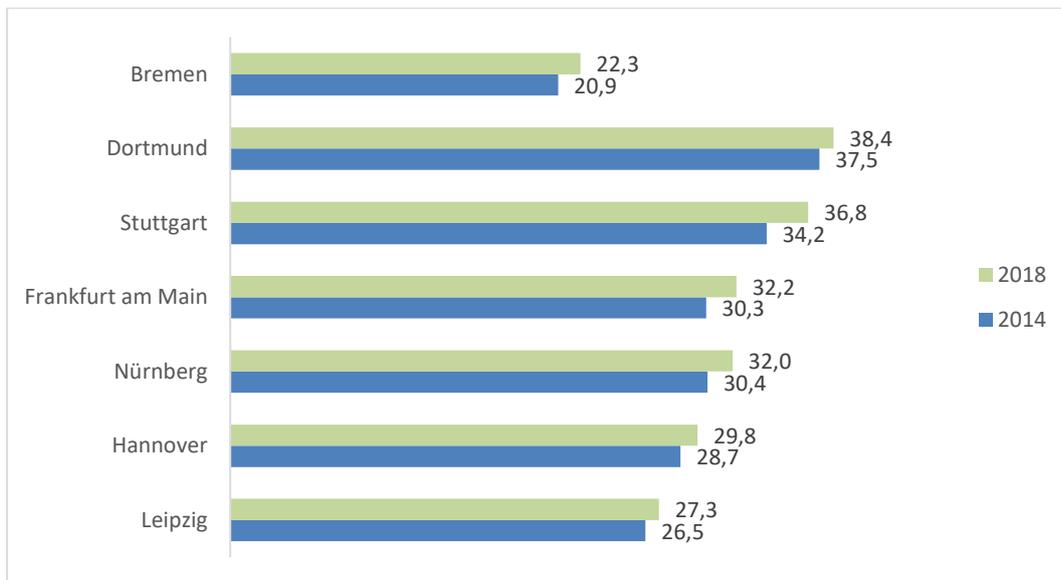


Abb. 2-9: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2014 und 2018

#### 2.1.4 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Bremen nimmt im Betrachtungszeitraum weiter ab, verbleibt jedoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau und liegt nach wie vor über dem Bundesdurchschnitt (Abb. 2-10).

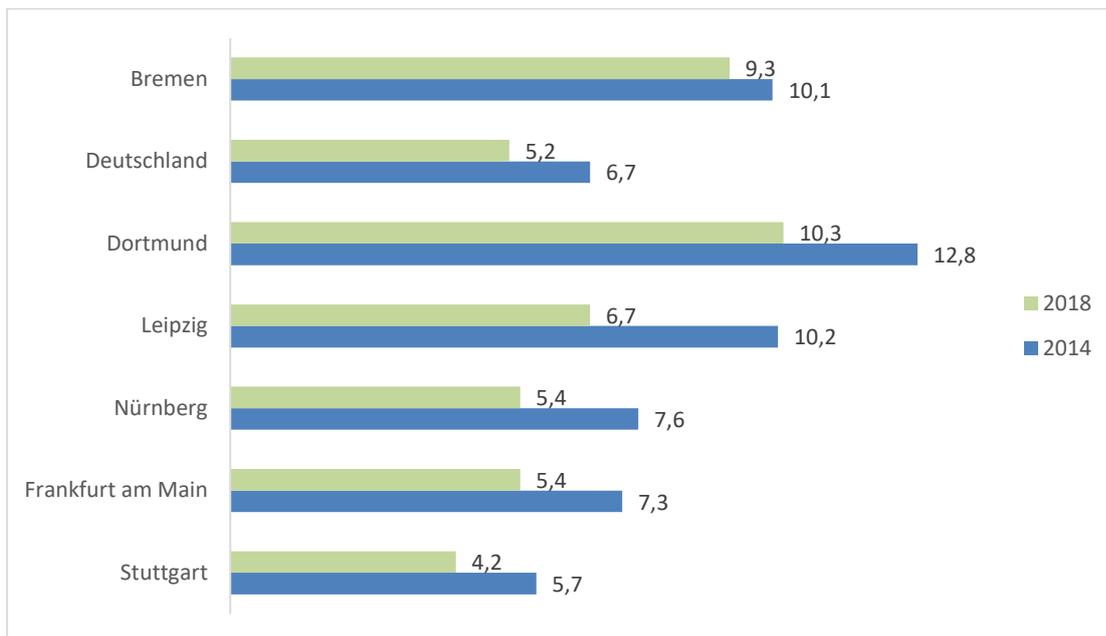


Abb. 2-10: Vergleich Arbeitslosenquote (in %), bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2014 und 2018

In Abb. 2-11 ist für die Stadt Bremen die Entwicklung der absoluten Zahl der Arbeitslosen sowie der Arbeitslosenquote dargestellt. Die Arbeitslosenquote ist zwischen 2010 und 2018 von 11,1 % auf 9,3 % gesunken. Insgesamt waren in 2018 etwa 27.400 Personen arbeitslos gemeldet.

In Bremen liegt der Anteil der Langzeitarbeitslosen im Jahr 2018 bei 44,7 %. In Großstädten ist der Anteil von Langzeitarbeitslosen bezogen auf die Arbeitslosen zwar oft höher als der Bundesdurchschnitt (34,8 %). Bremen weist jedoch im Vergleich mit ähnlich großen Städten einen relativ hohen Wert auf (niedrigster Wert in Leipzig mit 27 %, zweithöchster Wert in Dortmund mit 40,3 %).

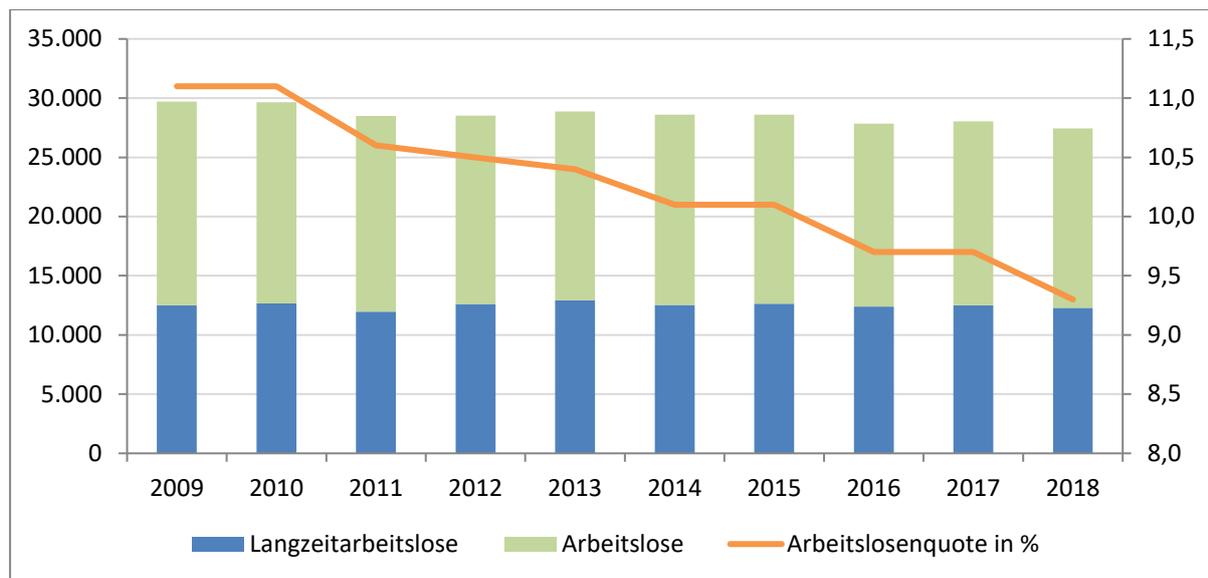


Abb. 2-11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in der Stadt Bremen 2009 bis 2018

## 2.2 Einwohnerentwicklung

### 2.2.1 Entwicklung der Einwohnerzahl

Die Einwohnerzahl der Stadt Bremen hat in der Vergangenheit größeren Schwankungen unterlegen (Wirtschaftskrise in den 1980er Jahren, Wiedervereinigung etc.). Seit 2011 ist ein Zuwachs an Einwohnern zu verzeichnen, den es so seit der Wende und der anschließenden Wiedervereinigung in Bremen nicht mehr gegeben hat (Abb. 2-12). Aufgrund dieses Zuwachses ist die Zahl der Einwohner so hoch wie seit 43 Jahren nicht mehr.

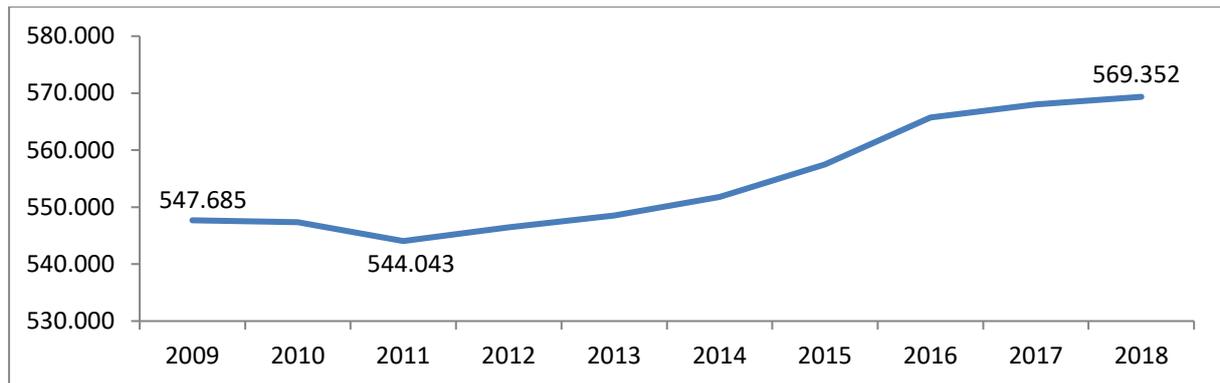


Abb. 2-12: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen 2009 bis 2018

Diese Entwicklung wird durch die "natürliche Bevölkerungsentwicklung" (Geburten und Sterbefälle) sowie den "Wanderungsbewegungen" (Zu- und Fortzüge)<sup>4</sup> beeinflusst. Die Einwohnerzuwächse generieren sich im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 sämtlich aus Wanderungsüberschüssen. Erfreulich ist zudem, dass sich der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung seit 2013 durch steigende Geburtenzahlen deutlich verringert hat (Abb. 2-13).

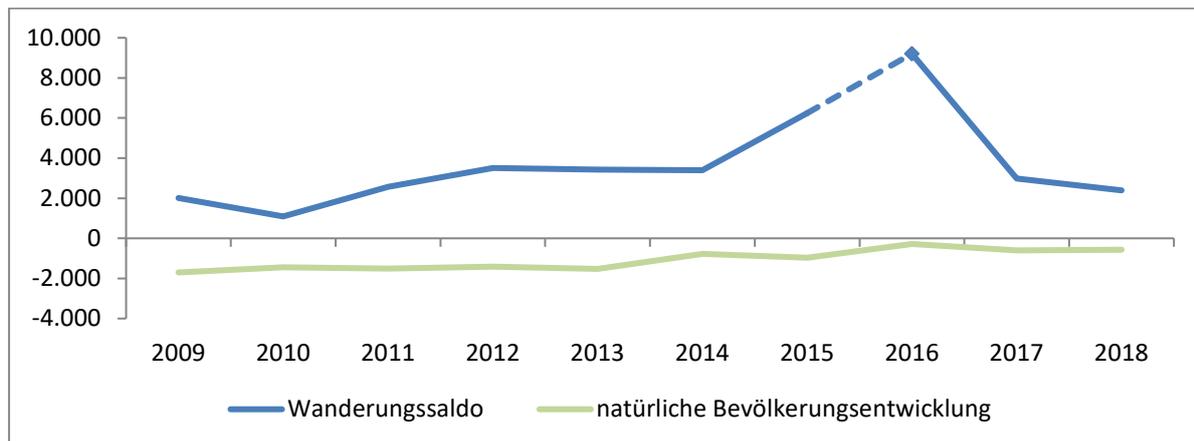


Abb. 2-13: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2009 bis 2018

Im Vergleich mit anderen Großstädten liegt Bremen zwischen 2013 und 2017 bei der relativen Einwohnerentwicklung im oberen Mittelfeld und über dem Bundesdurchschnitt (Abb. 2-14).

<sup>4</sup> Die Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren (Quelle: Statistisches Landesamt Bremen). Die eingeschränkte Vergleichbarkeit trifft auf das gesamte Bundesgebiet zu.

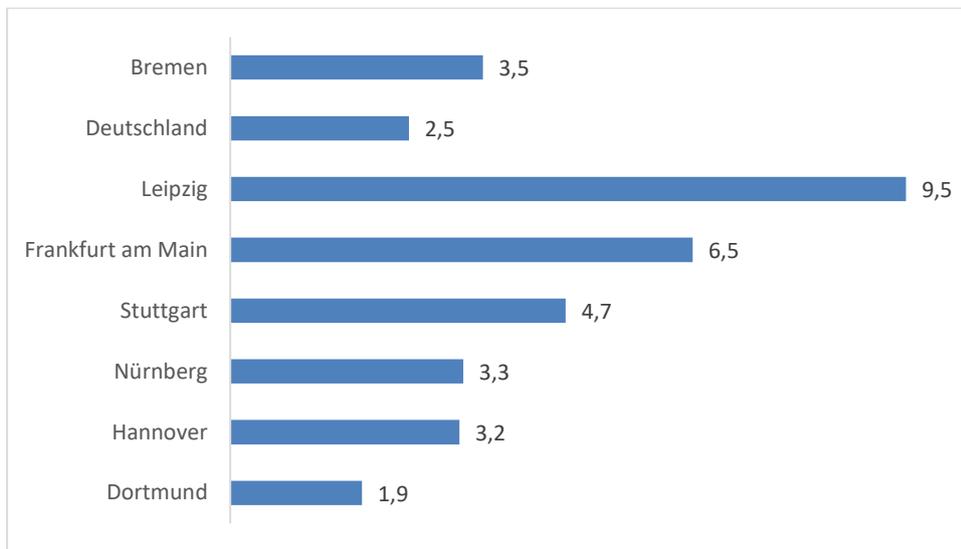


Abb. 2-14: Relative Entwicklung der Einwohner 2017 zu 2013 (in %)

### 2.2.2 Kleinräumige Einwohnerentwicklung auf Ortsteilebene

Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes sind nicht nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt von Bedeutung, wenngleich sie den überwiegenden Teil der Bevölkerung bilden. Die Einwohner mit Nebenwohnsitz sind ebenso relevant, da sie Wohnungen und dementsprechend auch Wohnfläche und Infrastruktur nutzen. Zudem werden sie bei der Bevölkerung in Haushalten erfasst (siehe Kap. 2.3).

Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz werden in der Summe als „wohnungsmarktrelevante Bevölkerung“ definiert. In der Stadt Bremen lebten im Jahr 2018 insgesamt 579.744 wohnungsmarktrelevante Einwohner (568.041 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 11.703 Einwohner mit Nebenwohnsitz).<sup>5</sup>

Die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung ist nicht homogen über die Stadt verteilt. In Bremen gibt es Ortsteile mit sehr wenigen Einwohnern und Ortsteile mit vielen Einwohnern. Im Vergleich der Jahre 2014 und 2018 haben 22 Ortsteile geringfügig Einwohner verloren, am meisten der Ortsteil Habenhausen (-257 Einwohner). Den deutlichsten Einwohnerzuwachs verzeichnete die Überseestadt mit 1.740 neuen Bewohnern (Abb. 2-15).

<sup>5</sup> Quelle: Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bremen

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung  
Entwicklung 2014 bis 2018

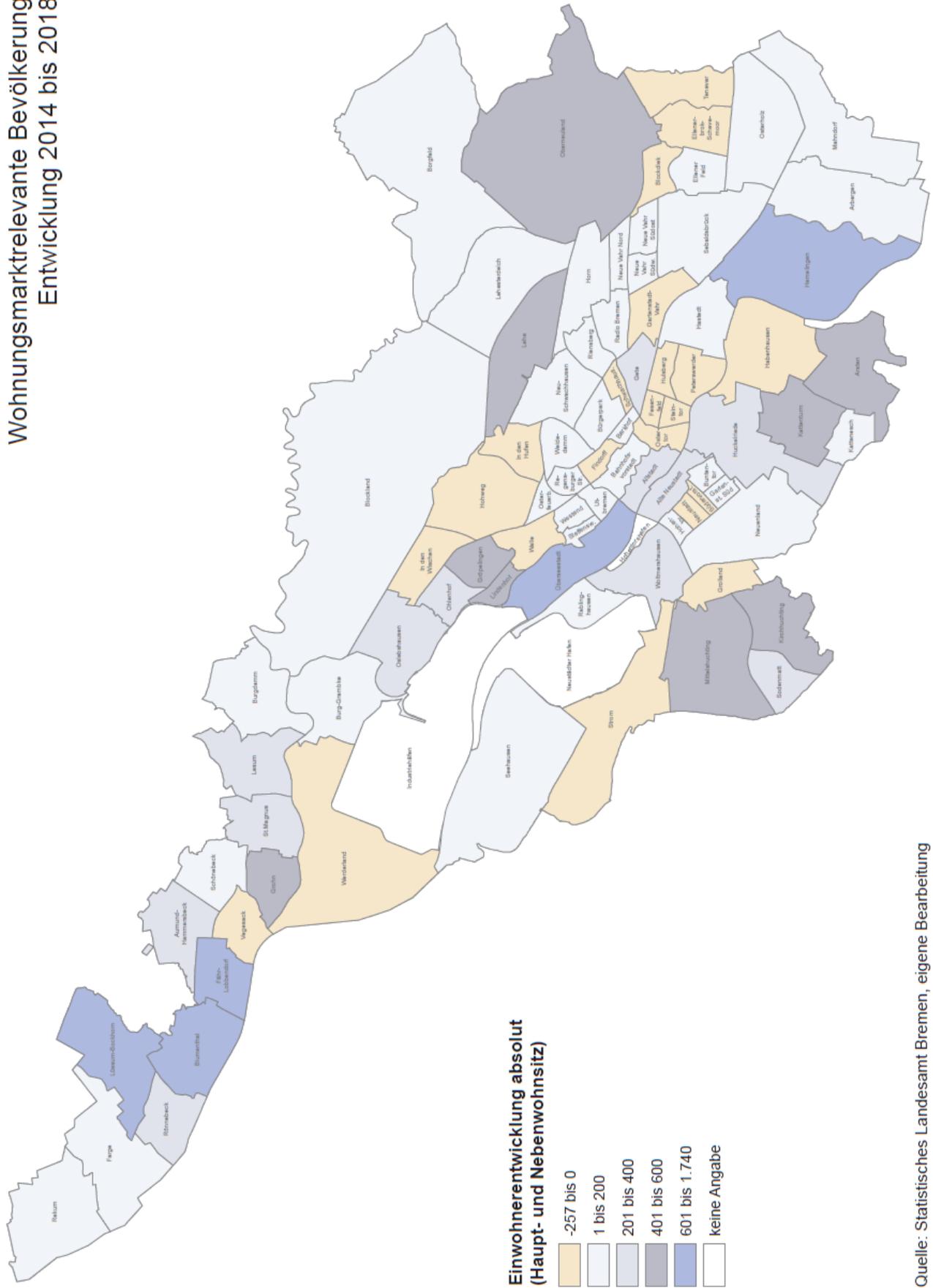


Abb. 2-15: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

### 2.2.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bremen verzeichnet bezogen auf die Jahrgänge 2013 bis 2017 vergleichsweise wenige Geburten je 1.000 Einwohner (Abb. 2-16). Unter den betrachteten Großstädten verzeichnet lediglich Dortmund einen niedrigeren Wert. Die Zahl der Geburten steigt in Bremen seit 2011 wieder an: von 4.450 im Jahr 2011 auf 6.009 in 2018. Der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat sich daher deutlich verringert (Abb. 2-17).

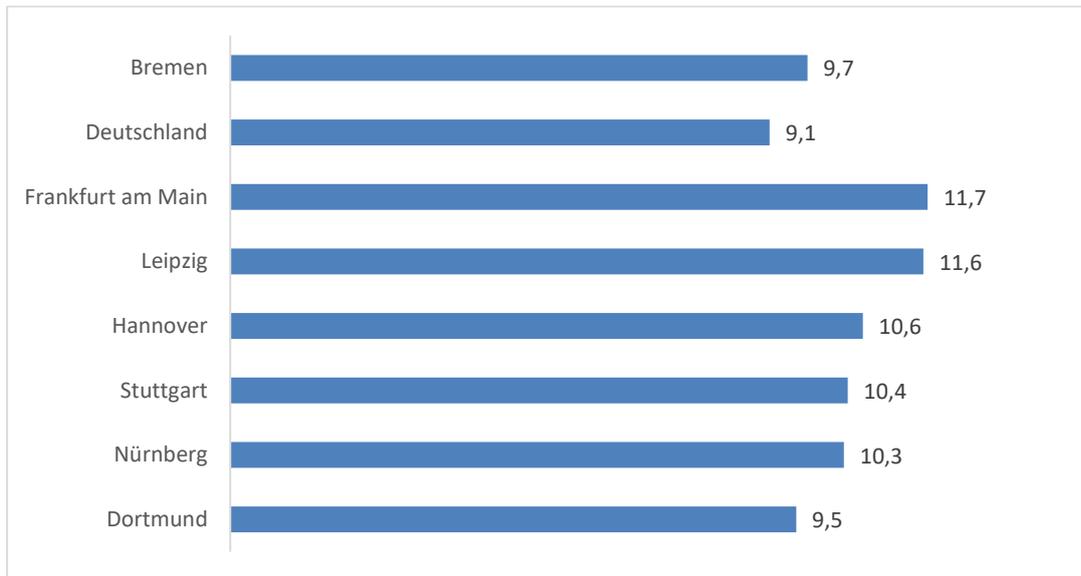


Abb. 2-16: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner) der Jahre 2013 bis 2017

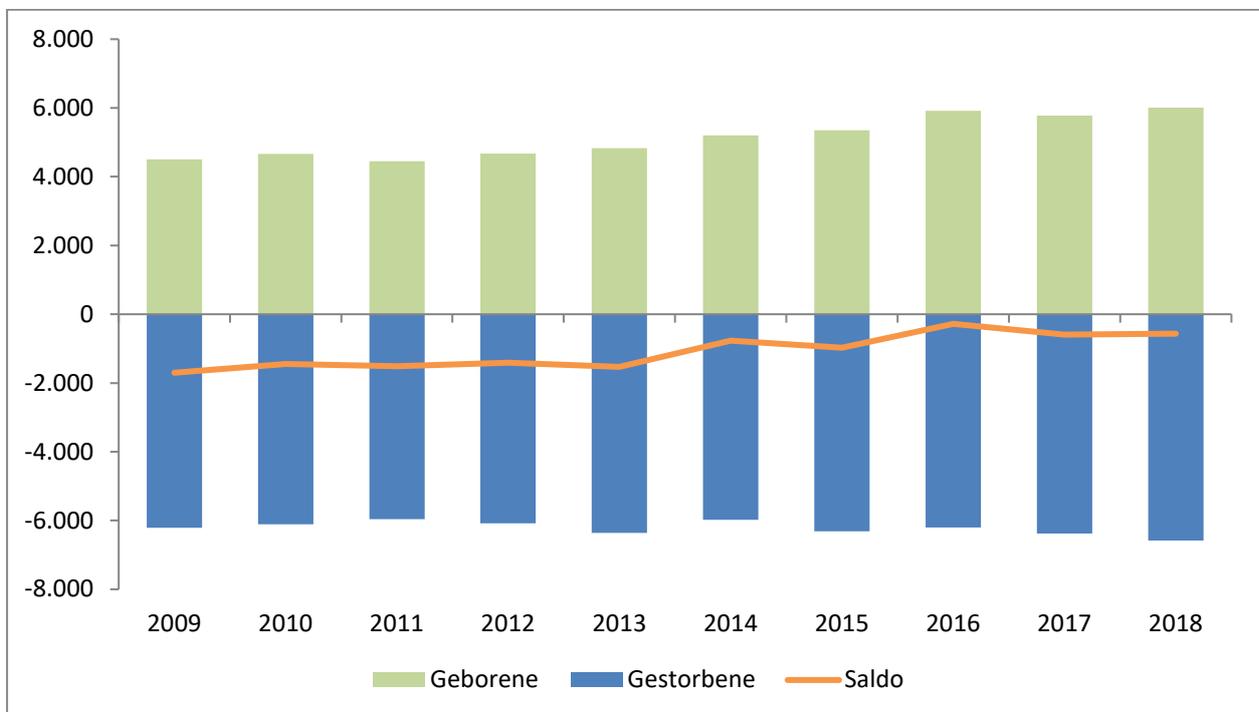


Abb. 2-17: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen

## 2.2.4 Wanderungen

Die Einwohnerzunahme der Stadt Bremen in den letzten Jahren basiert hauptsächlich auf Wanderungsgewinnen.

Bei Betrachtung des durchschnittlichen Wanderungssaldos je 1.000 Einwohner (Zeitraum 2013 bis 2017) fällt im Vergleich mit anderen Großstädten auf, dass Bremen - bezogen auf die vorhandene Bevölkerung – mehr Einwohner hinzugewonnen hat als Dortmund, Hannover und Nürnberg (Abb. 2-18). Insgesamt sind die Wanderungsbewegungen (Fluktuationsrate) nach wie vor moderat, wenngleich sie insgesamt leicht zugenommen haben (Abb. 2-19).

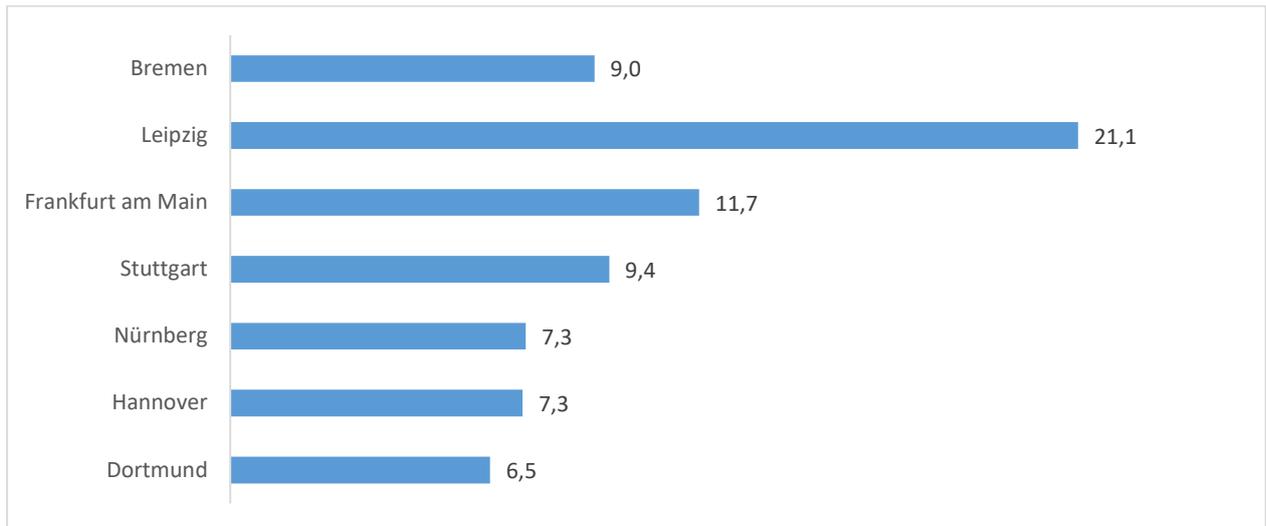


Abb. 2-18: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Jahre 2013 bis 2017

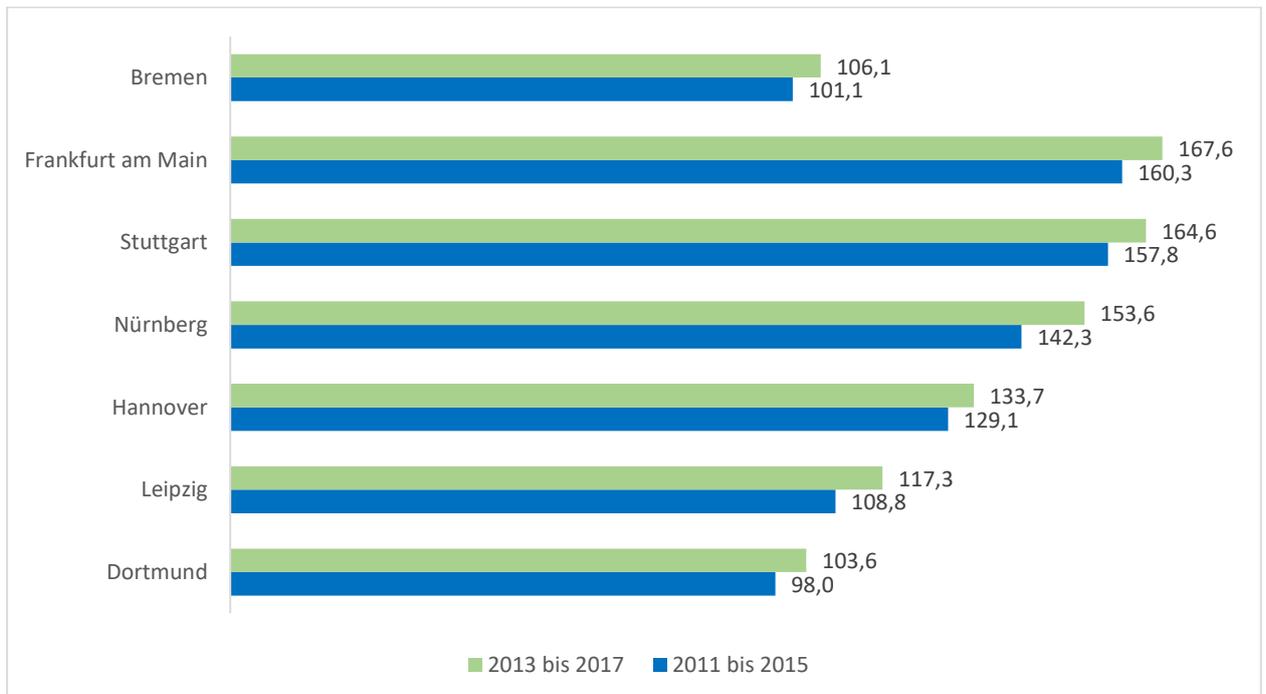


Abb. 2-19: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner)

Wanderungen über die Gemeindegrenze werden nach Ziel- und Herkunftsraum differenziert in Umlandwanderung, Binnenfernwanderung und Auslandswanderung. Diese Wanderungsarten haben sich in Bremen ab 2010 sehr unterschiedlich entwickelt<sup>6</sup>. Die Zuwanderung aus dem Ausland hat deutlich zugenommen. Der höchste positive Saldo wurde in 2015 erzielt – auf dem Höhepunkt der Zuwanderung Geflüchteter. Bremen verliert weiterhin Einwohner an die Region. Der Saldo der innerdeutschen Wanderung ist leicht negativ (Abb. 2-20).

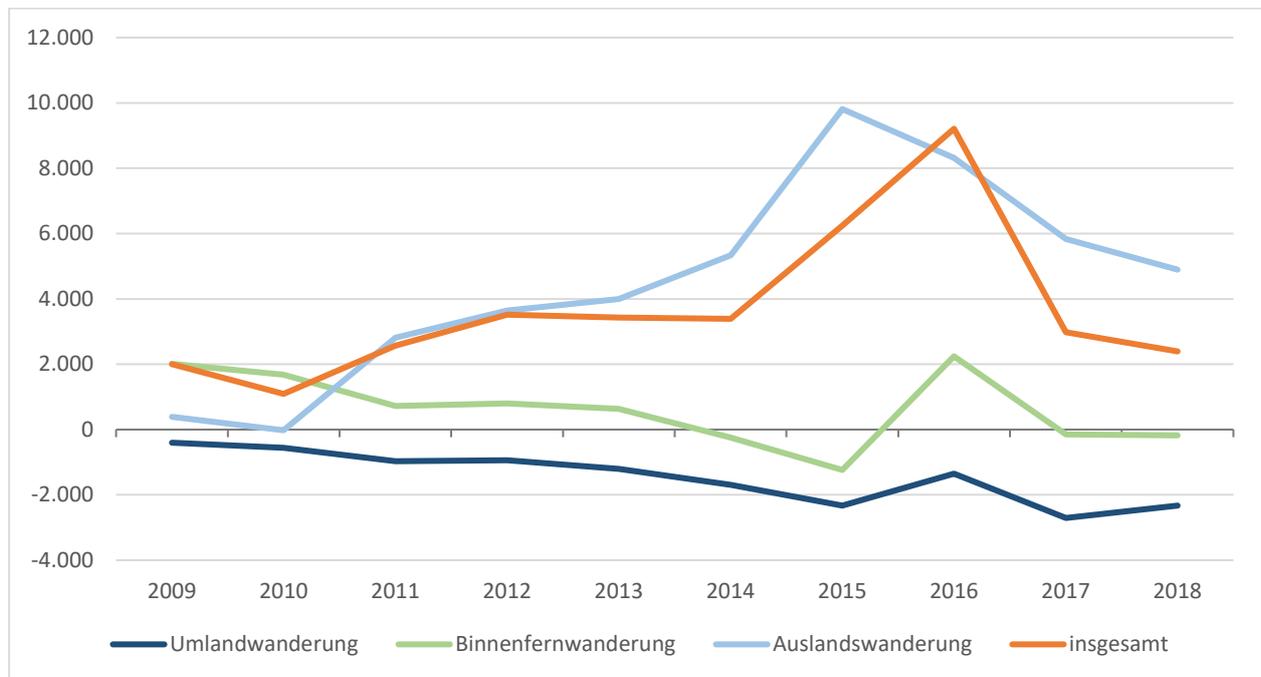


Abb. 2-20: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2009 bis 2018

Im Vergleich mit den anderen Großstädten zeigt sich, dass Bremen im betrachteten Zeitraum den niedrigsten Durchschnittswert bei den Zuzügen aus dem Inland aufweist (Umland- und Binnenfernwanderung zusammen) (Abb. 2-21). Die Auslandswanderung führt in allen Vergleichsstädten zu Einwohnerwachstum. Es muss in der nächsten Zeit beobachtet werden, inwiefern innerdeutsche Wanderungen von Geflüchteten zu den Entwicklungen beitragen.

<sup>6</sup> Die Zahlen ab dem Jahr 2016 sind – bundesweit - aufgrund von methodischen Änderungen und technischen Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar.

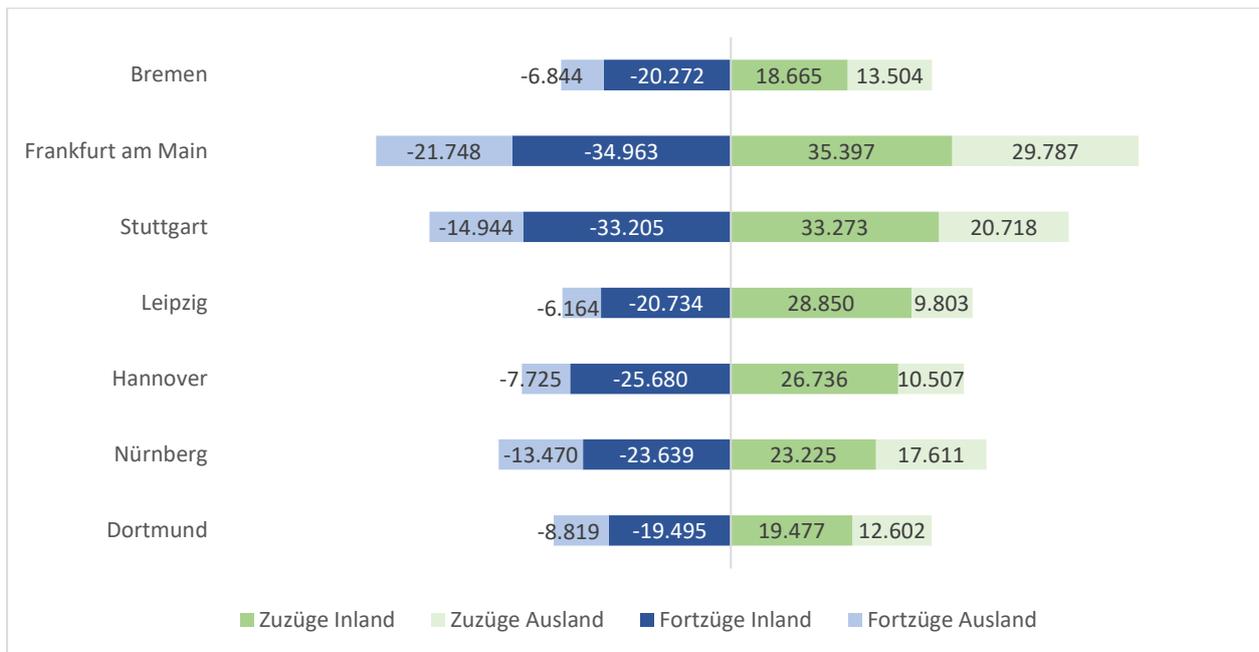


Abb. 2-21: Durchschnittliche jährliche Wanderung der Jahre 2013 bis 2017

Differenziert nach den Wanderungsarten zeigen die verschiedenen Altersgruppen in der Stadt Bremen ein zum Teil recht unterschiedliches Wanderungsverhalten (Abb. 2-22).

Besonders auffällig sind diese Unterschiede bei den unter 18-Jährigen in Verbindung mit den 30 bis unter 50-Jährigen (Familienwanderung): Während die Wanderungssalden bei der Umland- und Binnenfernwanderung negativ sind, ist der Saldo der Auslandswanderung deutlich positiv. Das bedeutet, dass Familien derzeit vorrangig aus dem Ausland zuwandern.

Ein ähnliches Bild zeigt sich in der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen.

Bei den über 50-jährigen ist der Wanderungssaldo mit dem Umland negativ, ebenso bei der Binnenfernwanderung. Die Auslandswanderung weist einen positiven Saldo auf.

Mit Ausnahme der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die bei allen Wanderungsarten durchweg positive Wanderungssalden aufweist, verlieren alle anderen Altersgruppen an die Region und innerdeutsch.

Die 18 bis unter 25-Jährigen ziehen aller Wahrscheinlichkeit nach zu Studien- und Ausbildungszwecken in die Stadt Bremen.

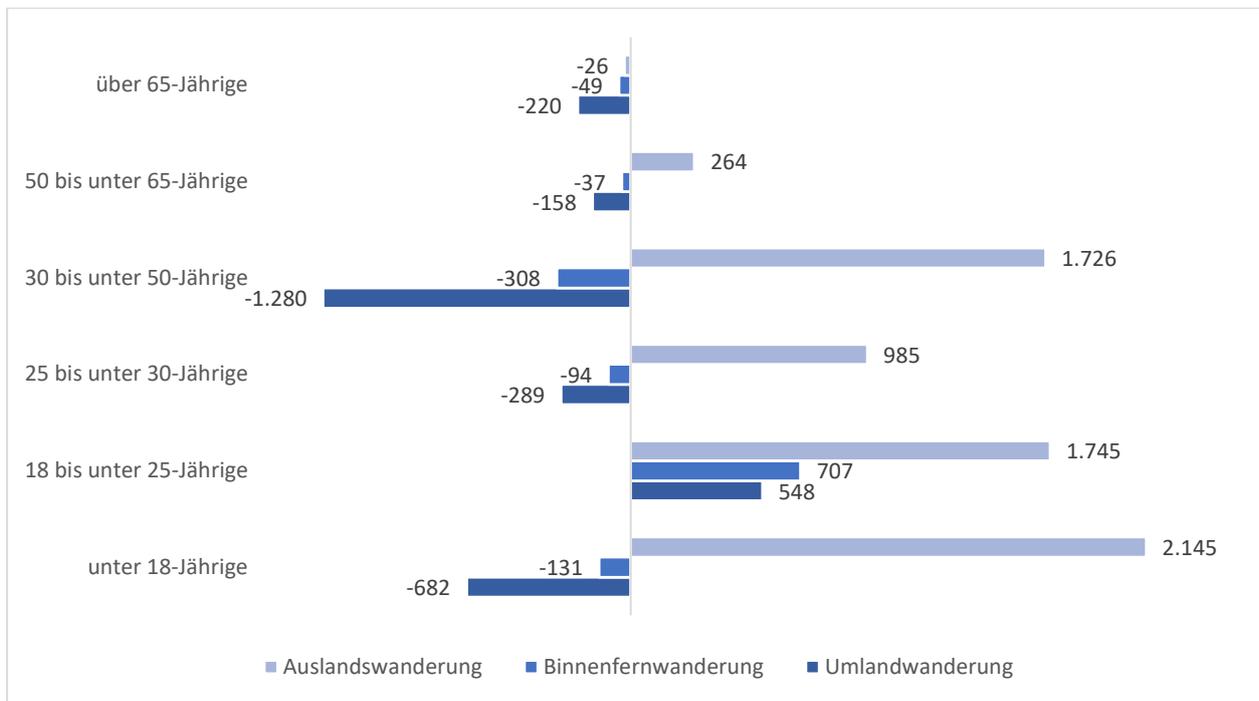


Abb. 2-22: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2014 bis 2018) in der Stadt Bremen nach Wanderungsart und Altersgruppe

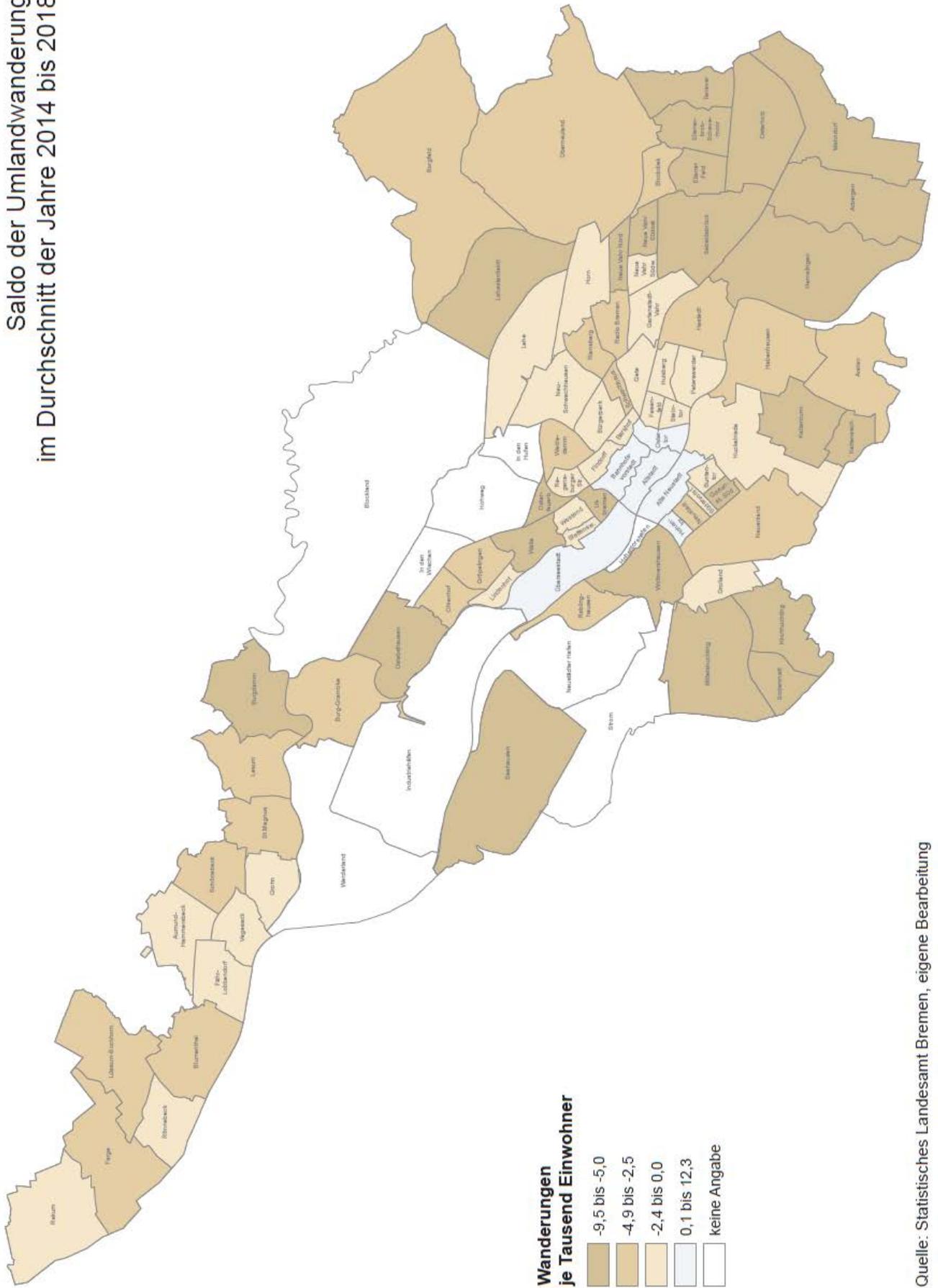
### 2.2.5 Kleinräumige Betrachtung der Wanderungen auf Ortsteilebene

Der Gewinn oder der Verlust von Einwohnern durch Zu- bzw. Abwanderung ist in den Ortsteilen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Für die Beobachtung des Wohnungsmarktes in der Stadt ist diese kleinräumige Betrachtung daher von hoher Bedeutung. Dabei werden im Folgenden nicht nur die Umland-, die Binnenfern- und die Auslandswanderung analysiert, sondern auch die Wanderungen innerhalb der Stadt und der Ortsteile.

#### Umlandwanderung

Die meisten Ortsteile verlieren Einwohner an die Region. Insbesondere der östliche und südliche Stadtrand ist davon betroffen. Daneben gibt es einige wenige Ortsteile, die Einwohnergewinne aus der Umlandwanderung erzielen. Das sind in allererster Linie die innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Ortsteile (Abb. 2-23). Den höchsten positiven Wanderungssaldo absolut und bezogen auf die vorhandene Bevölkerung erzielt im Zeitraum 2014 bis 2018 die Überseestadt (+105 Einwohner in fünf Jahren, +12,3 je Tsd. Einwohner), gefolgt von der Altstadt (+72 Einwohner in fünf Jahren, +3,9 je Tsd. Einwohner). Den höchsten absoluten Einwohnerverlust an die Region weist Mittelshuchting auf (-543 in fünf Jahren, -9,5 je Tsd. Einwohner).

Saldo der Umlandwanderung  
im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-23: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018

### **Binnenfernwanderung**

Im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2018 hat in einer Vielzahl der analysierten Ortsteile die Binnenfernwanderung (Wanderungen innerhalb Deutschlands und mit Bremerhaven, ohne die Umlandgemeinden) zu Einwohnergewinnen beigetragen. In diesem Zeitraum gibt es mehr Ortsteile mit positivem bzw. ausgeglichenem Saldo (45) als mit negativem Saldo (34, vgl. Abb. 2-24). Die höchsten Wanderungsgewinne gemessen an der Bevölkerung weist der Ortsteil Überseestadt auf, gefolgt von der Altstadt, Barkhof und dem Ortsteil Schwachhausen. Den höchsten absoluten Wanderungsgewinn weist die Überseestadt auf (+304 Einwohner in fünf Jahren). Der Ortsteil Habenhausen weist den höchsten negativen Saldo auf. Die Abwanderung fand zum größten Teil in den Jahren 2014 und 2015 statt und ist auf die Schließung der Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete zurückzuführen.

### **Auslandswanderung**

Die Auslandswanderung (Wanderungen über die Bundesgrenze) trägt zwischen 2014 und 2018 am stärksten zum Einwohnergewinn in der Stadt Bremen bei. Die meisten Ortsteile weisen daher einen positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland auf. Den größten Wanderungsgewinn absolut verzeichnet dabei der Ortsteil Fähr-Lobbendorf (+5.266 Personen). Dieser Wert erklärt sich dadurch, dass sich ab 2015 die Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete in diesem Ortsteil befindet. Fähr-Lobbendorf weist auch den höchsten Wert gemessen an der Einwohnerzahl auf (+123,0 je Tsd. Einwohner) (vgl. Abb. 2-25).

### **Innerstädtische Wanderung**

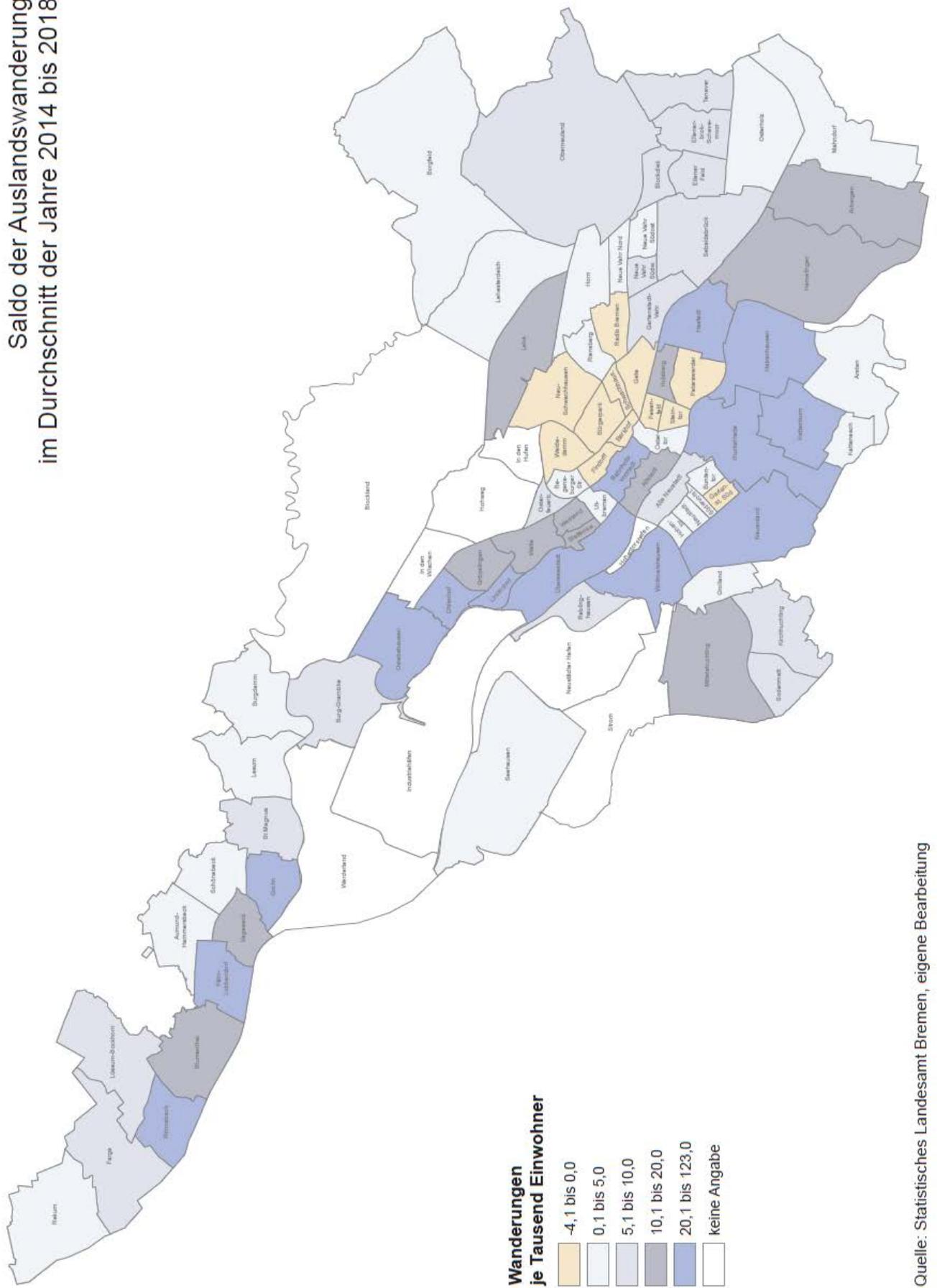
Innerstädtische Wanderungen bedeuten, dass Personen in jeweils andere Ortsteile umziehen. Es zeigt sich, dass insbesondere die innerstädtischen und innenstadtnahen Ortsteile sowie große Teile des Bremer Westens im Zeitraum 2014 bis 2018 durch negative innerstädtische Wanderungssalden gekennzeichnet sind (Abb. 2-26). Die meisten Einwohner verlieren Fähr-Lobbendorf (-87,9 je Tsd. Einwohner) und Habenhausen (-54,8 je Tsd. Einwohner). Dieses ist ein Effekt der Erstaufnahmeeinrichtung für Geflüchtete, die erst im Ortsteil Habenhausen angesiedelt war und dann nach Fähr-Lobbendorf verlagert wurde. Habenhausen weist seit 2017 wieder einen positiven innerstädtischen Wanderungssaldo auf. Den größten Einwohnerzuwachs, gemessen an der vorhandenen Bevölkerung, weist die Überseestadt mit einem Gewinn von rund 74 Personen je Tsd. Einwohner auf.

### **Umzüge**

Als Umzüge werden die Wanderungsbewegungen innerhalb eines Ortsteils bezeichnet. Es gibt Ortsteile wie Barkhof (5,2) und Grolland (5,8), in denen vergleichsweise wenig umgezogen wird. Dagegen gibt es Ortsteile wie etwa Hemelingen (27,9) und Blumenthal (27,1), in denen die Umzugsdynamik innerhalb des Ortsteils hoch ist (Abb. 2-27).



Saldo der Auslandswanderung  
im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-25: Saldo der Auslandswanderung im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018

Saldo der innerstädtischen Wanderung  
im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018

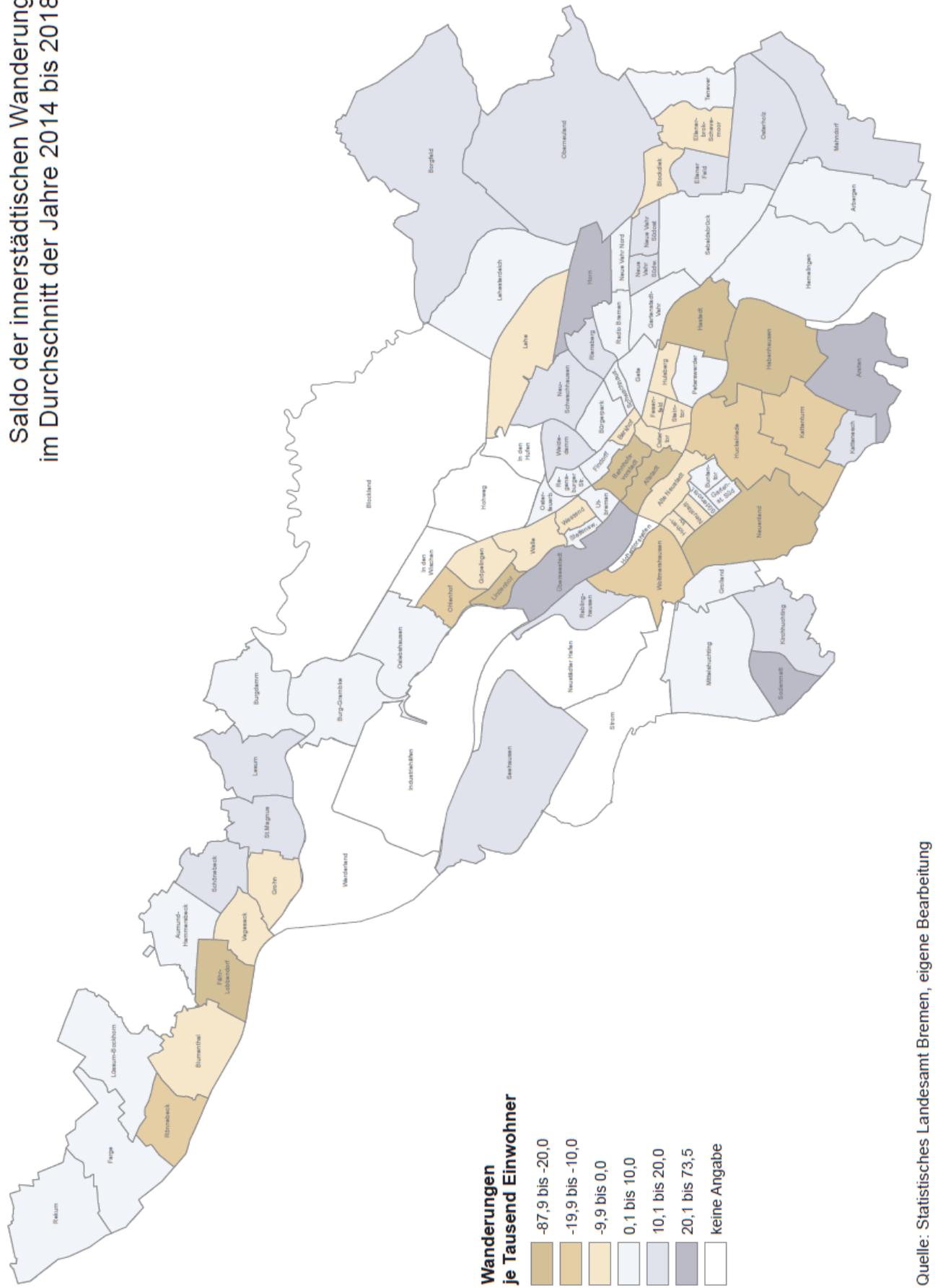
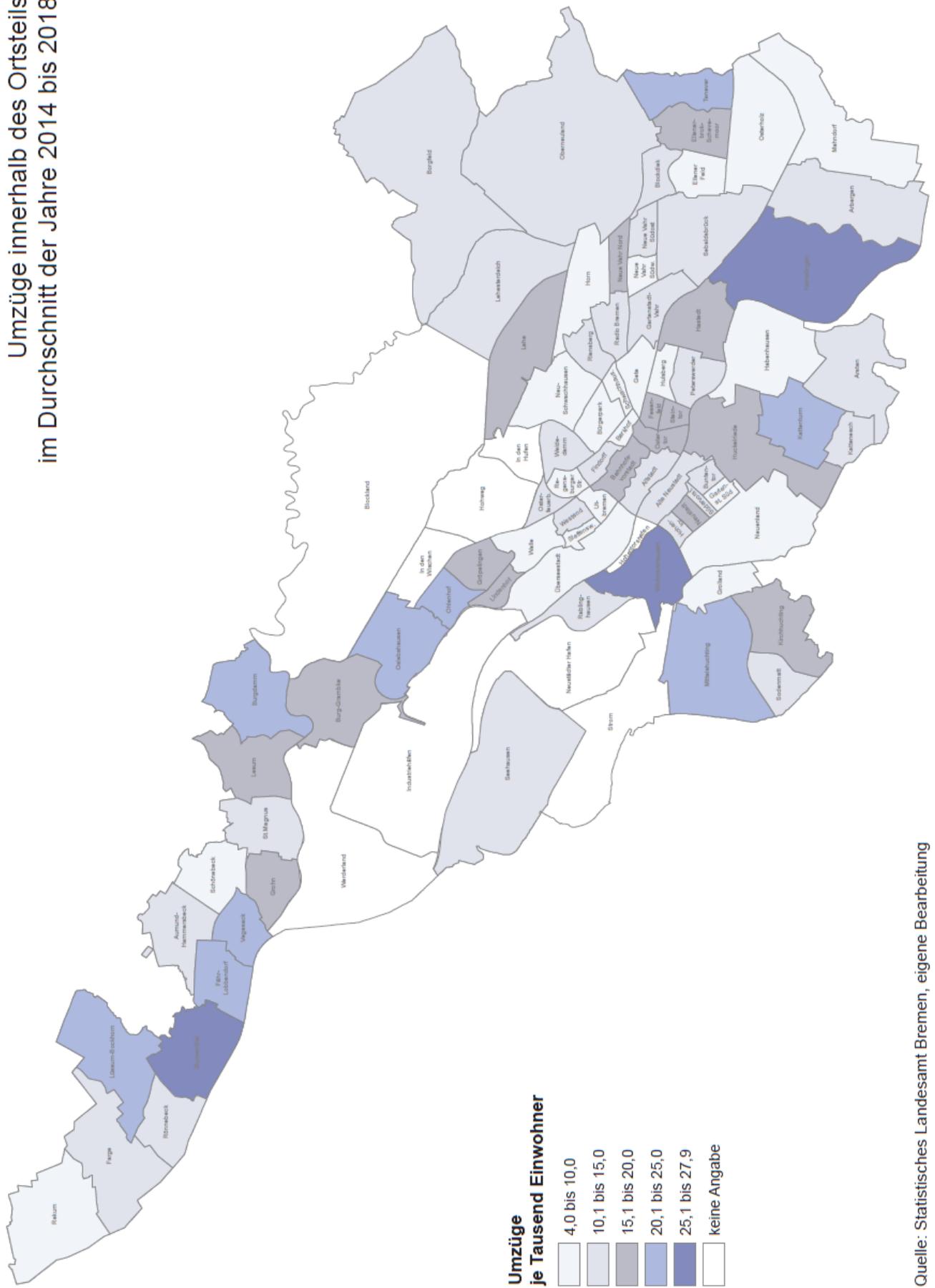


Abb. 2-26: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018

Umzüge innerhalb des Ortsteils  
im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-27: Umzüge innerhalb des Ortsteils im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018

### 2.2.6 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen stellt sich in 2018 wie folgt dar:

- Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren bilden 16 % der Bevölkerung.
- Personen im Ausbildungsalter (18 bis unter 25 Jahre) stellen einen Anteil von 9 %,
- die 25 bis unter 30-Jährigen einen Anteil von 7 %,
- die 30 bis unter 50-Jährigen einen Anteil von 26 %,
- die 50 bis unter 65-Jährigen einen Anteil von 21 %.
- Die über 65-Jährigen bilden einen Anteil von 21 %. Davon entfallen 15 % auf die 65 bis unter 80-Jährigen und 6 % auf die über 80-Jährigen.

Einen Überblick über die Zusammensetzung der oben genannten Altersgruppen nach Geschlecht sowie die Verteilung der einzelnen Altersjahre innerhalb der Altersgruppen bietet die Bevölkerungspyramide der Stadt Bremen (Abb. 2-28).

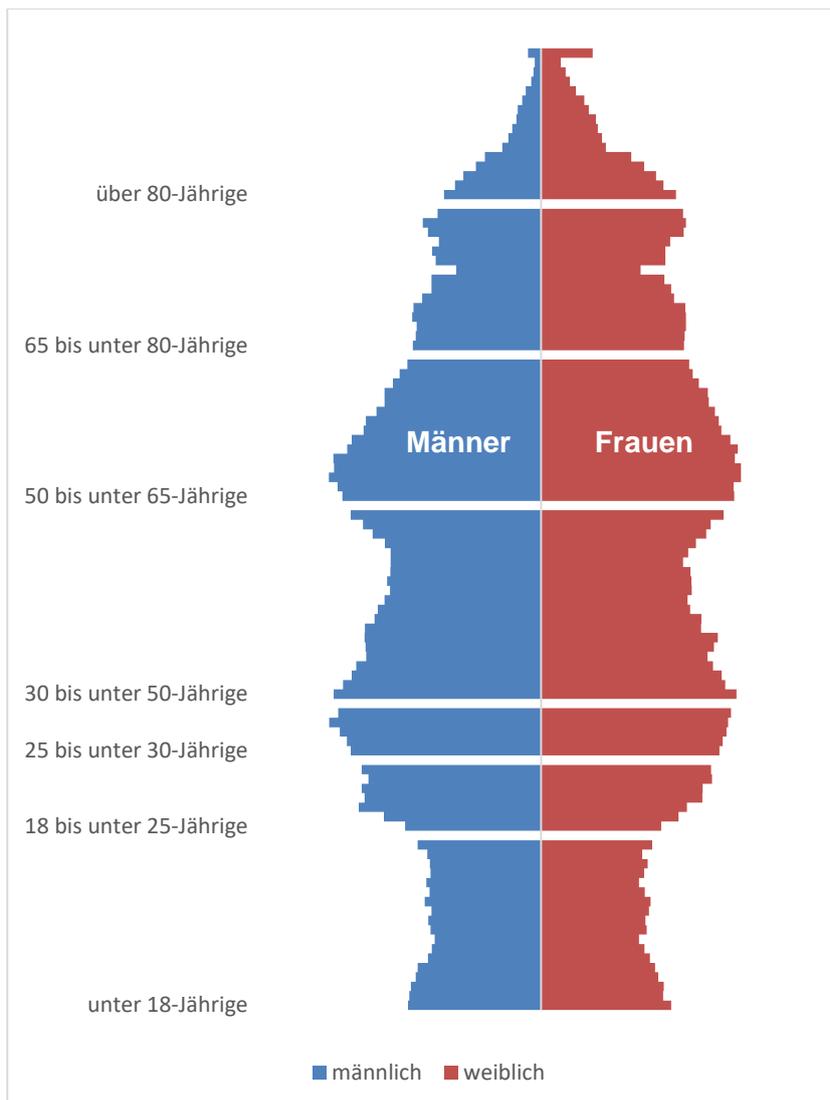


Abb. 2-28: Altersaufbau Stadt Bremen am 31.12.2018

Die Zusammensetzung der Bevölkerung im Jahr 2018 hat sich - bezogen auf das Jahr 2014 - folgendermaßen verändert (Abb. 2-29):

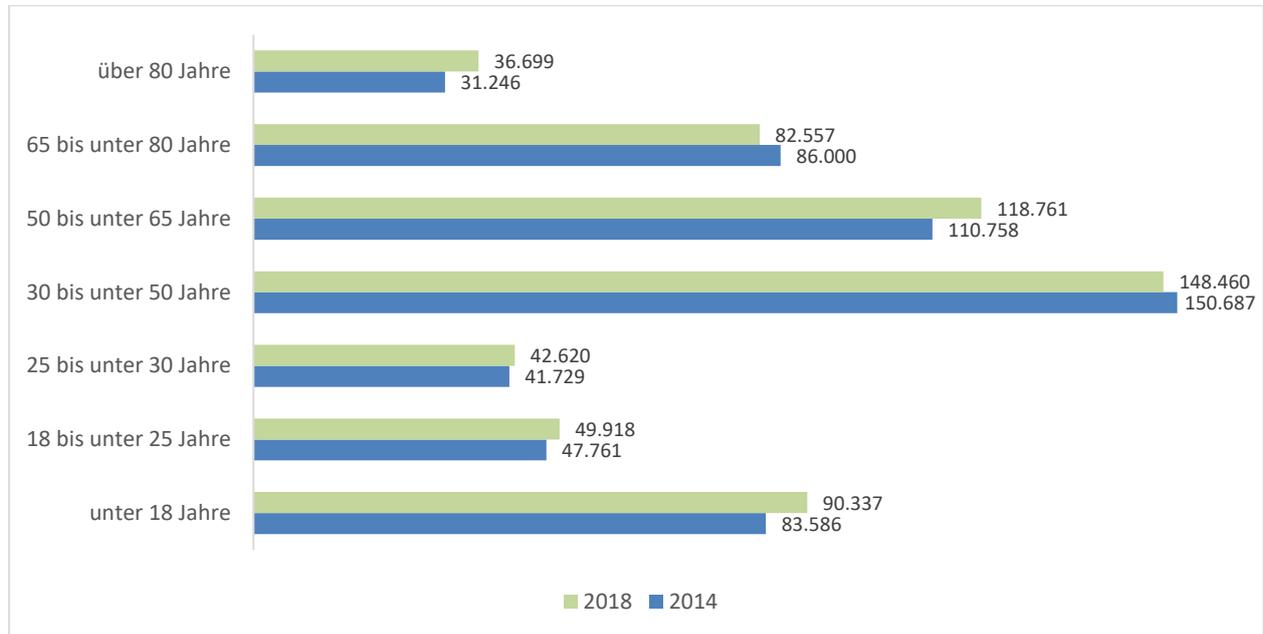


Abb. 2-29: Personen in den Altersgruppen in der Stadt Bremen 2014 und 2018

Die Zahl der *Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren* hat um 6.751 Personen (+8,1 %-Pkt.) zugenommen, zum einen durch die gestiegene Geburtenrate und zum anderen durch Zuzug von Familien, insbesondere aus dem Ausland.

Die Altersgruppe der *18- bis unter 25-Jährigen*, die insbesondere durch Bildungswanderung gewinnt, hat um 2.157 Personen (+4,5 %-Pkt.) zugenommen.

Die Altersgruppe der *25- bis unter 30-Jährigen* ist um 891 Personen (+2,1 %-Pkt.) gewachsen.

Die Gruppe der *30 bis unter 50-Jährigen* hat alterungsbedingt um 2.227 Personen (-1,5 %-Pkt.) abgenommen. Innerhalb dieser Altersgruppe gibt es jedoch unterschiedliche Entwicklungen. Während die 30 bis unter 40-jährigen insgesamt um 6.362 Personen zugenommen haben, ist die Zahl der 40 bis unter 50-jährigen um 8.589 zurückgegangen.

Die stark besetzten Jahrgänge der in den 1960er Jahren Geborenen erklären den hohen quantitativen Zuwachs um 8.003 Personen (+7,2 %-Pkt.) in der Altersgruppe der *50- bis unter 65-Jährigen*.

Die Altersgruppe der *65 bis 80-Jährigen* zeigt dagegen die deutlichste Abnahme (-3.443 Personen, -4,0 %-Pkt.).

Die Altersgruppe der Hochaltrigen *über 80 Jahre* hat relativ mit 17,5 %-Pkt. am deutlichsten zugenommen. Absolut sind das 5.453 Personen mehr als im Jahr 2014.

### 2.2.7 Kleinräumige Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene

Der Anteil von Kindern und Jugendlichen an der Bevölkerung im Ortsteil (Abb. 2-30) ist im Jahr 2018 in Tenever (23,9 %) am höchsten, gefolgt von Borgfeld (22,3 %) und Blumenthal (21,5 %). Insgesamt ist diese Altersgruppe anteilig in Stadtrandlagen stärker vertreten als im innerstädtischen Bereich. Dort sind die niedrigsten Anteile zu finden: in der Alten Neustadt mit 7,7 % und in der Altstadt mit 8,6 %. Der Ortsteil Lehe, der durch die Universität geprägt ist, weist ebenfalls mit 8,9 % einen verhältnismäßig niedrigen Anteil auf.

In einigen Ortsteilen ist dagegen über ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt, z. B. in Habenhausen mit 32,5 %, Horn mit 29,8 % und in Ellener Feld mit 29,6 %. Höhere Anteile dieser Altersgruppe sind nach wie vor insbesondere im Bremer Osten und im Bremer Norden zu finden. Die über 65-Jährigen sind anteilig gering in den innerstädtischen sowie südlich und westlich daran angrenzenden Bereichen vertreten. Die niedrigsten Anteile weisen die Ortsteile Überseestadt mit 8,3 %, Hohentor mit 11,3 % und Südvorstadt mit 13,1 % auf (Abb. 2-31).





Insgesamt betrachtet liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Bremen bei 43,6 Jahren (2018). Innerhalb der letzten 10 Jahre hat sich das durchschnittliche Alter um 0,2 Jahre verringert.

Die Ortsteile mit dem höchsten Durchschnittsalter im Jahr 2018 sind Ellener Feld mit 49,9 Jahren, gefolgt von Grolland mit 49,8 Jahren und Habenhausen 49,7 Jahren. Die Ortsteile mit der durchschnittlich jüngsten Bevölkerung sind die Überseestadt mit 35,5 Jahren, Hohentor mit 38,2 Jahren und Ohlenhof mit 39,2 Jahren (Abb. 2-32).

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

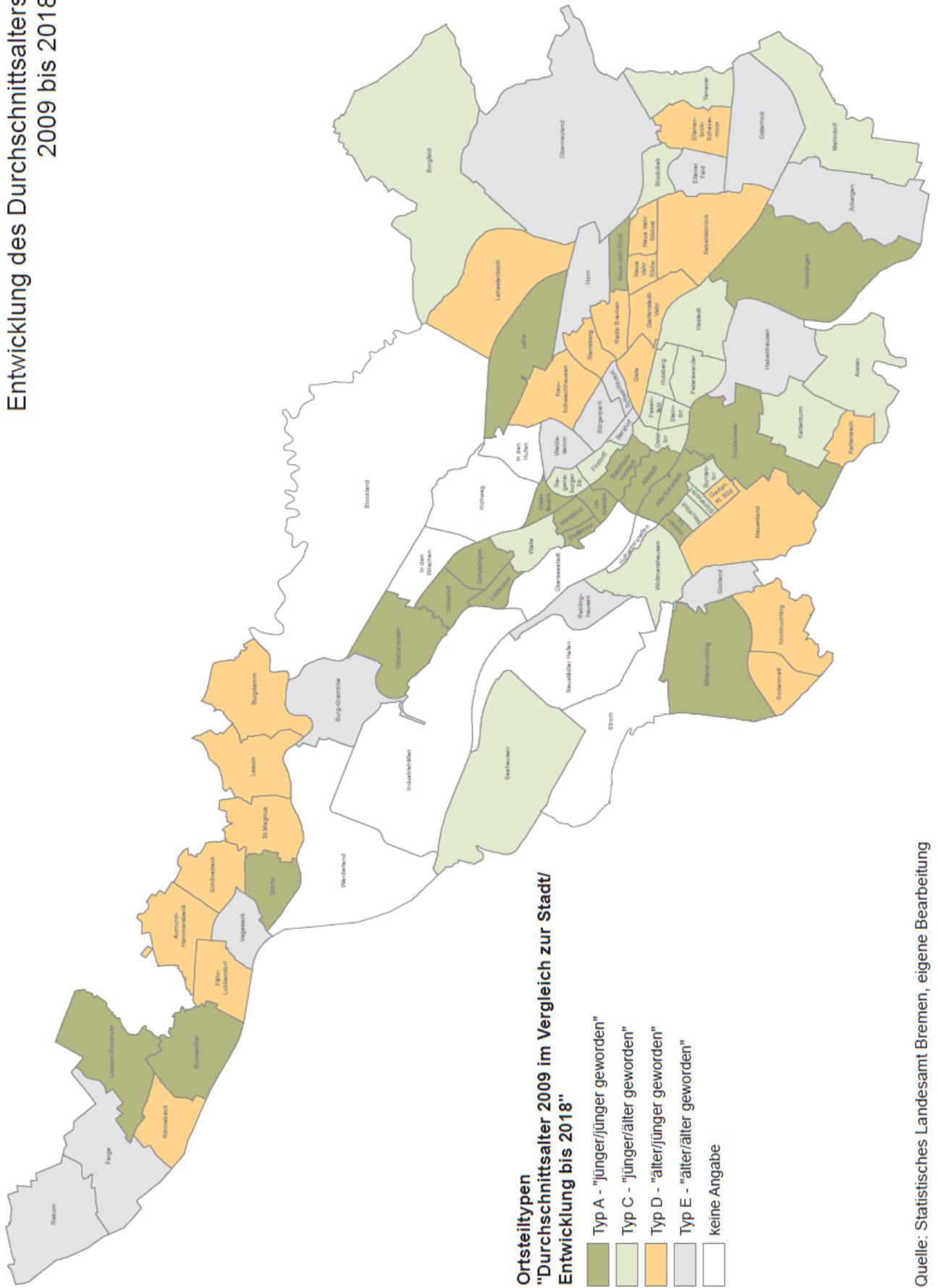
		2009 bis 2018		
		jünger geworden	stagniert	älter geworden
im Jahr 2009	unter dem städtischen Durchschnittsalter	Typ A	Typ B	Typ C
	über dem städtischen Durchschnittsalter	Typ D	Typ F	Typ E

Ortsteile mit einer stagnierenden Entwicklung (Typ B und Typ F), gab es im betrachteten Zeitraum 2009 bis 2018 nicht.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Innenstadt und die innenstadtnahen Bereiche schon 2009 jünger als der städtische Durchschnitt waren und bis 2018 noch jünger geworden sind (Typ A). Gleiches gilt für den Bremer Westen. Im Bremer Norden und Osten gibt es eine Häufung von Ortsteilen, die vor 10 Jahren älter als der städtische Durchschnitt waren und seitdem jünger geworden sind (Typ D). Hier gilt es weiter zu beobachten, ob es sich tatsächlich um einen (beginnenden) Generationswechsel handelt. Daneben gibt es Ortsteile, die bereits in 2009 älter gewesen sind und bis 2018 weiter gealtert sind (Typ E) (Abb. 2-33).



Entwicklung des Durchschnittsalters  
2009 bis 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-33: Entwicklung des Durchschnittsalters

## 2.2.8 Bevölkerungsprognosen und Vorausschätzungen

Prognosen und Vorausschätzungen dienen 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. Das bedeutet, dass die ab 2013 stark gestiegene Auslandszuwanderung erst in den Berechnungen jüngerer Datums entsprechende Berücksichtigung gefunden hat.

Das Statistische Bundesamt hat in diesem Jahr eine neue koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht<sup>7</sup>. Die Ergebnisse sind derzeit auf Ebene der Bundesländer verfügbar.

Die aktuellste vorliegende Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Bremen wurde durch das Statistische Landesamt Bremen im Dezember 2018 veröffentlicht. Erstmals wurden dabei Varianten berechnet, so dass ein Korridor möglicher Entwicklung abgebildet wird. In der oberen Variante steigt die Zahl der Einwohner von 2019 bis 2035 um ca. 20.700 auf knapp 591.400 Einwohner an. In der unteren Variante hingegen nimmt die Zahl der Einwohner um ca. 4.000 auf etwa 565.900 ab. Die mittlere Variante geht von einem moderaten Wachstum aus (ca. 8.300 Einwohner mehr als 2019) vgl. Abb. 2-34).

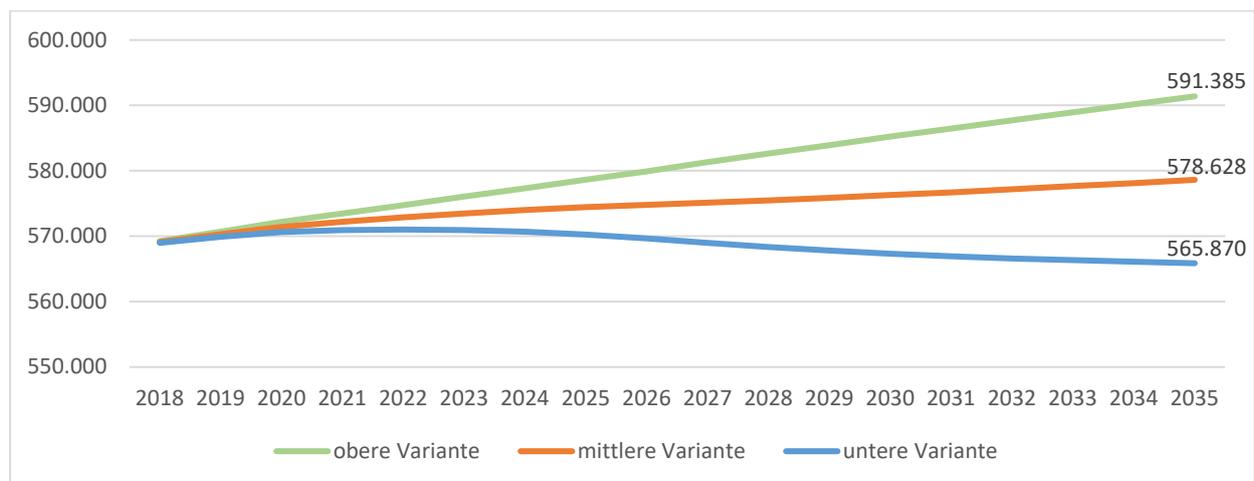


Abb. 2-34: Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen, Stand Dezember 2018

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt (Hrsg.): „Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung“, Wiesbaden 2019

## 2.3 Private Haushalte

### 2.3.1 Haushaltsstruktur und Entwicklung

Zur Bevölkerung in Haushalten zählen alle Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Ausgenommen sind die Bewohner an Sonderanschriften (z. B. Altenheime, Studentenwohnheime), da sie keinen eigenen Haushalt führen. Im Rahmen der Haushaltsgenerierung wird dieser Personenkreis von der Auswertung ausgeschlossen<sup>8</sup>.

Die Zahl der Haushalte in der Stadt Bremen ist von 308.704 Haushalten im Jahr 2014 auf 311.080 Haushalte im Jahr 2018 gestiegen (+2.376 Haushalte).

Die Haushaltsstruktur der Stadt Bremen ist - großstadttypisch - im Jahr 2018 durch einen hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten geprägt. Über die Hälfte der Haushalte (53,2 %) sind Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil der Zwei-Personen-Haushalte liegt bei 26,6 %. Drei-Personen-Haushalte sind anteilig mit 10,3 %, Vier- und mehr-Personen-Haushalte mit 9,9 % vertreten.

Im Zeitraum 2014 bis 2018 haben die Ein-Personen-Haushalte um 2.435 Haushalte zugenommen und die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte um 1.520 Haushalte abgenommen (Abb. 2-35). Die Zahl der Drei-Personen-Haushalte hat ebenfalls abgenommen (-361 Haushalte). Angestiegen ist die Zahl der Vier-Personen-Haushalte (+757 Haushalte) und insbesondere der 5 und mehr-Personen-Haushalte (+1.065 Haushalte). Der Anstieg größerer Haushalte basiert sowohl auf dem Zuzug aus dem Ausland, als auch auf der gestiegenen Geburtenzahl.

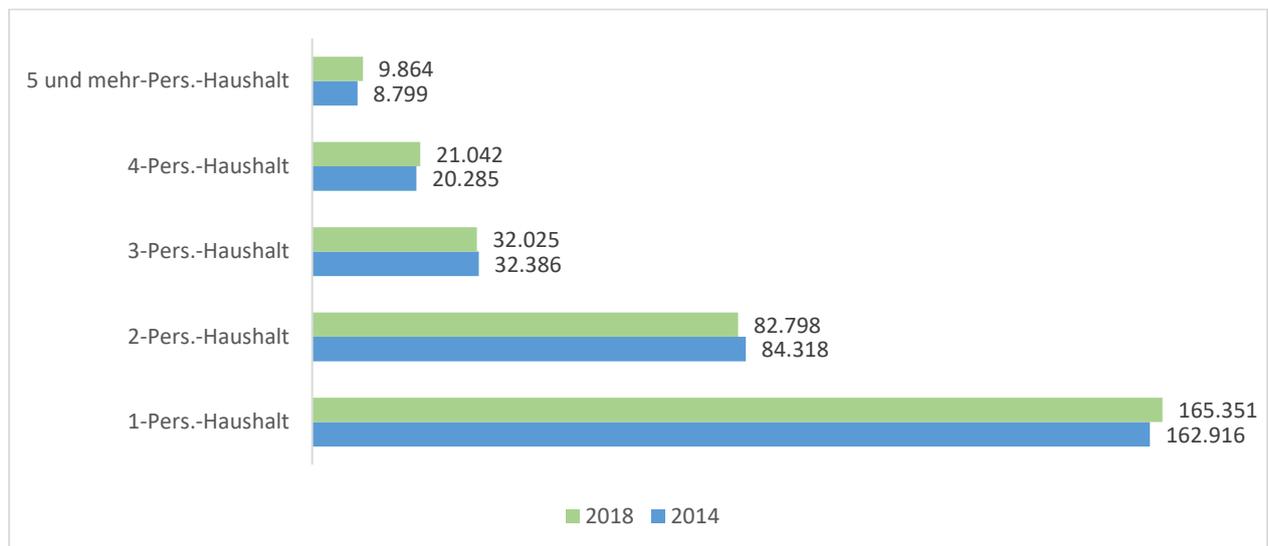


Abb. 2-35: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen

<sup>8</sup> Verband deutscher Städtestatistiker, Indikatoren- und Merkmalskatalog zum demografischen Wandel – Arbeitshilfe für kommunalstatistische Monitoring- und Berichtssysteme zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, S.34, 2011

Im Jahr 2018 lebten 52.334 Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen. Seit 2014 hat deren Anzahl um 1.925 Haushalte zugenommen (Abb. 2-36). Diese Entwicklung ist bedingt durch die Zunahme von Haushalten, in denen zwei Kinder (+1.031 Haushalte) bzw. 3 und mehr Kinder leben (+1.177 Haushalte).

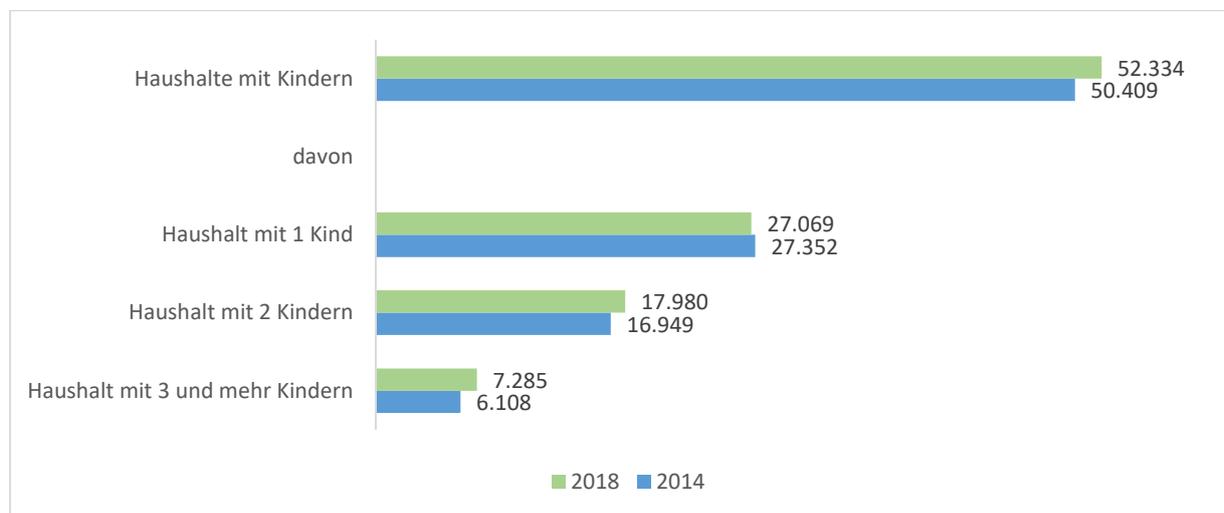


Abb. 2-36: Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen

Insgesamt betrachtet halten sich die Verkleinerung und die Vergrößerung der Haushalte in etwa die Waage. Im Ergebnis führt dies dazu, dass die bis 2013 kleiner werdende durchschnittliche Anzahl von Personen im Haushalt zuletzt wieder leicht angestiegen ist. Im Jahr 2018 liegt sie bei 1,82 Personen je Haushalt.

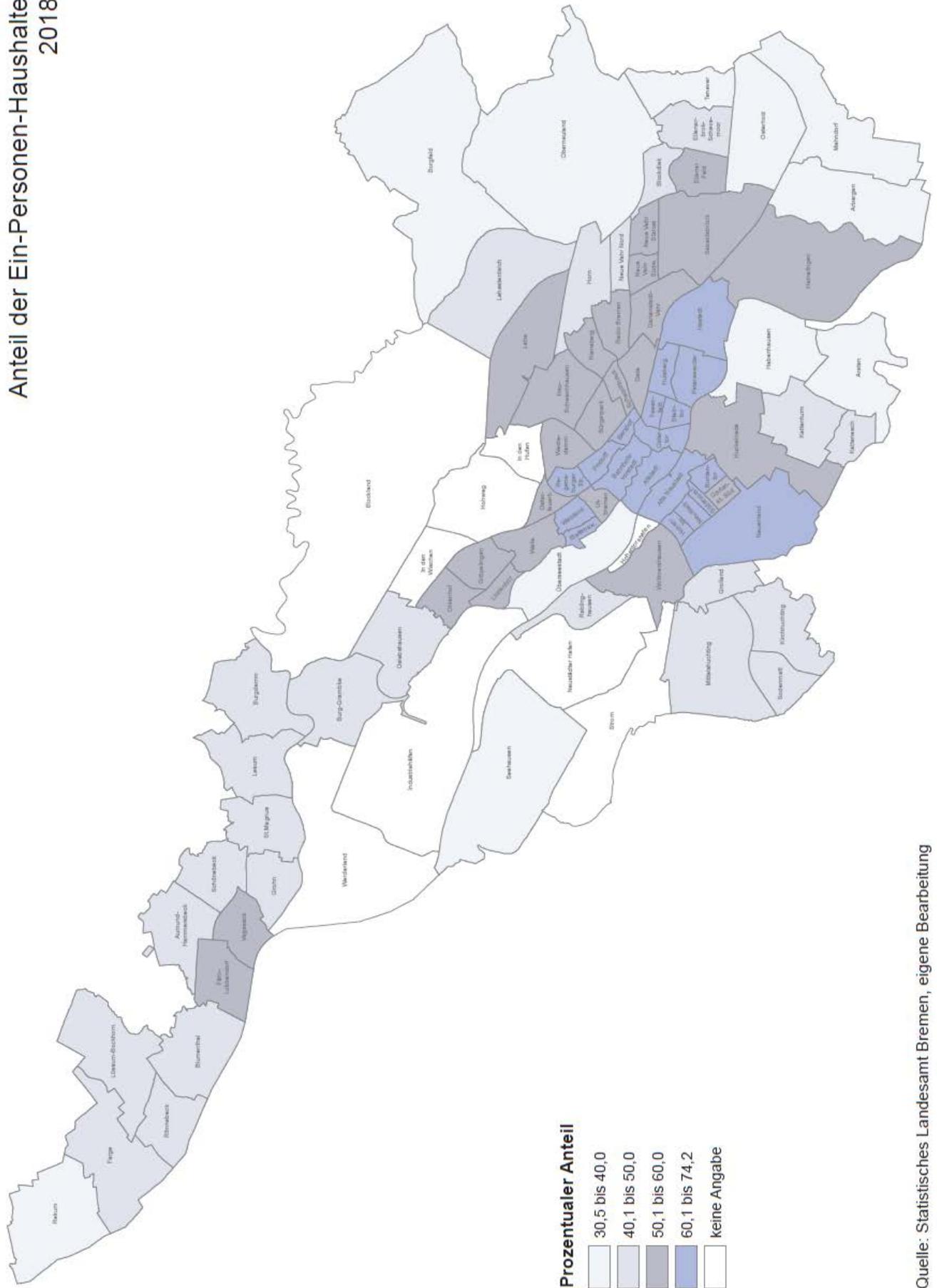
### 2.3.2 Kleinräumige Verteilung der Einwohner in Haushalten

Beispielhaft werden für das Jahr 2018 im Folgenden die Anteile von Ein-Personen-Haushalten sowie von Fünf- und mehr-Personen-Haushalten an allen Privathaushalten in den Ortsteilen aufgezeigt. Ziel ist es, Konzentrationen dieser Haushaltsgrößen in bestimmten Stadtgebieten darzustellen.

Ein-Personen-Haushalte finden sich in höherer Anzahl im innerstädtischen Bereich (Abb. 2-37). Die höchsten Anteile weisen die Ortsteile Altstadt (74,2 %), Bahnhofsvorstadt (73,9%) und Hohentor (72,8 %) auf. Zum Stadtrand hin nehmen die Anteile ab. Die niedrigsten Anteile finden sich in Borgfeld (30,5 %) und Rehum (31,8 %).

Höhere Anteile von Personen in Fünf- und mehr-Personen-Haushalten sind über die Stadt verteilt zu finden. Den höchsten Anteil weist Tenever mit 9,8 % auf, gefolgt von Blumenthal mit 6,9 % und Ohlenhof mit 6,3 % (Abb. 2-38). Wenngleich der Anteil an großen Haushalten gering erscheint, wohnt doch – wie im Monitoring „Wohnen und Bauen 2016“ dargestellt – ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung in diesen Haushalten.

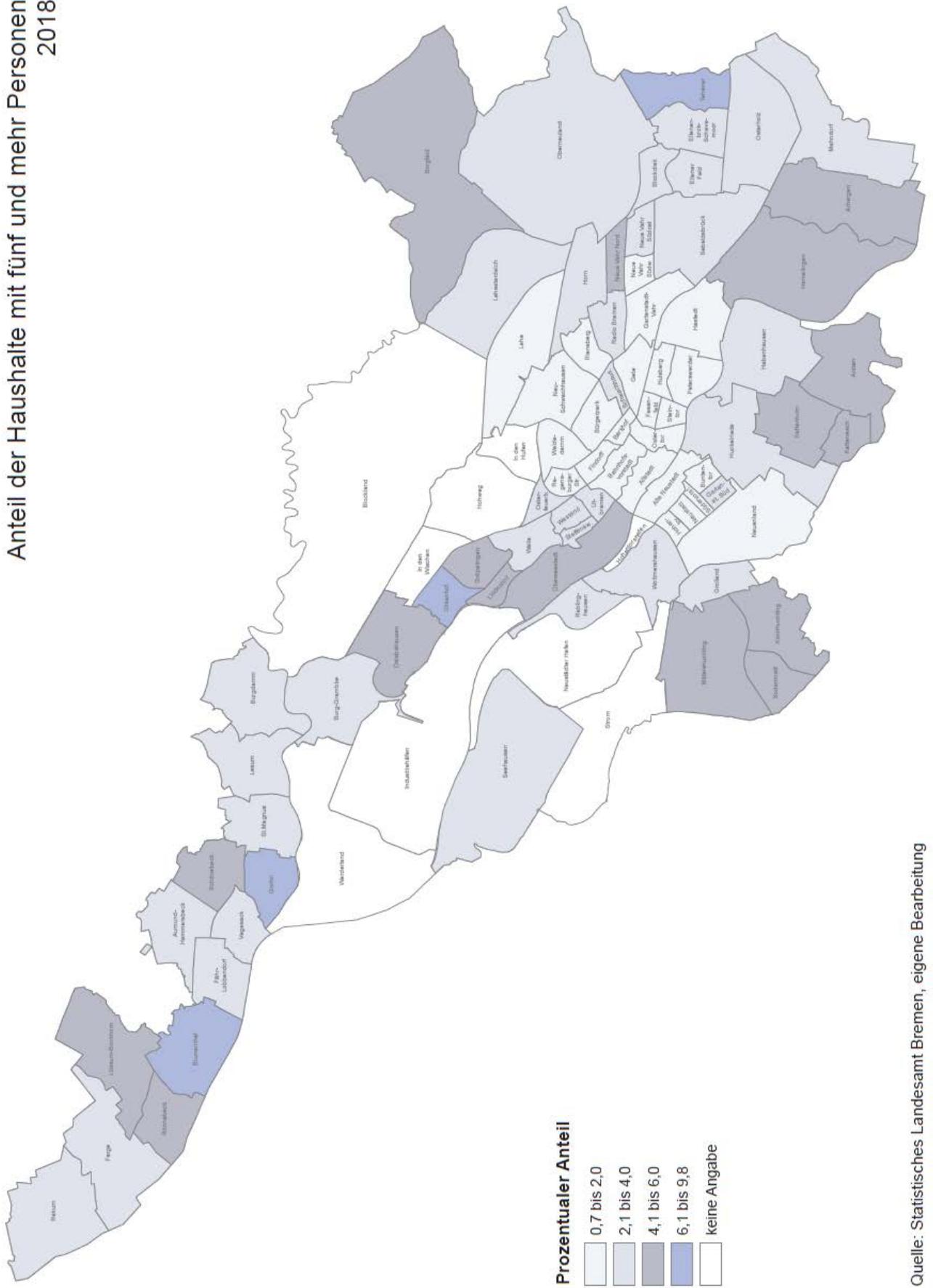
Anteil der Ein-Personen-Haushalte  
2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-37: Anteil der Ein-Personen-Haushalte

Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen  
2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 2-38: Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen

### 2.3.3 Haushaltsprognose

Die Nachfrage nach Wohnungen wird maßgeblich von der zukünftigen Entwicklung der privaten Haushalte bestimmt. Dabei wird diese Entwicklung nicht allein von der Einwohnerentwicklung bestimmt, sondern von der Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Haushalte. Aufgrund des Trends zu kleineren Haushaltsgrößen konnte bisher selbst bei einer gleichbleibenden Anzahl von Einwohnern von einer quantitativen Zunahme der Haushalte ausgegangen werden. Zur voraussichtlichen Entwicklung der Haushalte liegt eine Haushaltsprognose für den Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V. vor. Sie wurde vom Statistischen Landesamt Bremen im Auftrag des Kommunalverbundes erstellt.

Zwischen 2015 und 2030 wird demnach in der gesamten Region Bremen ein Anstieg der Haushalte um insgesamt rund 15.650 Haushalte erwartet. Davon entfallen voraussichtlich rund 8.800 auf die niedersächsischen Städte und Gemeinden und rund 6.850 auf Bremen. Die geringere Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte in der Stadt Bremen liegt darin begründet, dass es hier bereits jetzt einen deutlich höheren Anteil dieser Haushaltsgrößen gibt.<sup>9</sup> (Abb. 2-39) (Abb. 2-39: Haushaltsprognose bis 2030 ).

Für die Stadt Bremen wird zurzeit vom Statistischen Landesamt Bremen im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen eine neue Haushaltsprognose erstellt. Diese soll voraussichtlich Ende 2019 vorliegen.

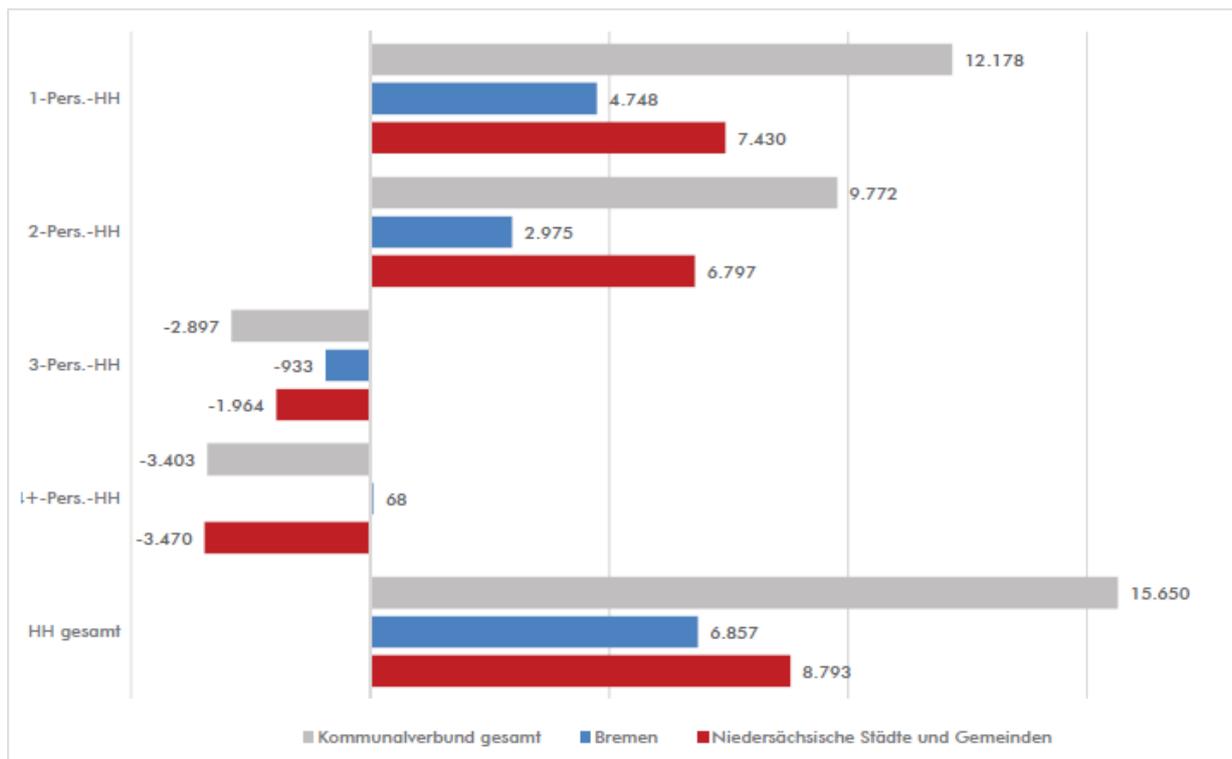


Abb. 2-39: Haushaltsprognose bis 2030

<sup>9</sup> Quelle: „Wohnungsmarktbeobachtung – Datenanalyse“ vom Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen, veröffentlicht im September 2018

### 3 Wohnungsangebot

#### 3.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Der *Wohngebäudebestand* in der Stadt Bremen beläuft sich Ende 2018 auf 118.661 Gebäude. Seit 2010 ist der Bestand stetig gewachsen, insgesamt um 3.633 Gebäude (+3,2 %-Pkt.) (Abb. 3-1)<sup>10</sup>

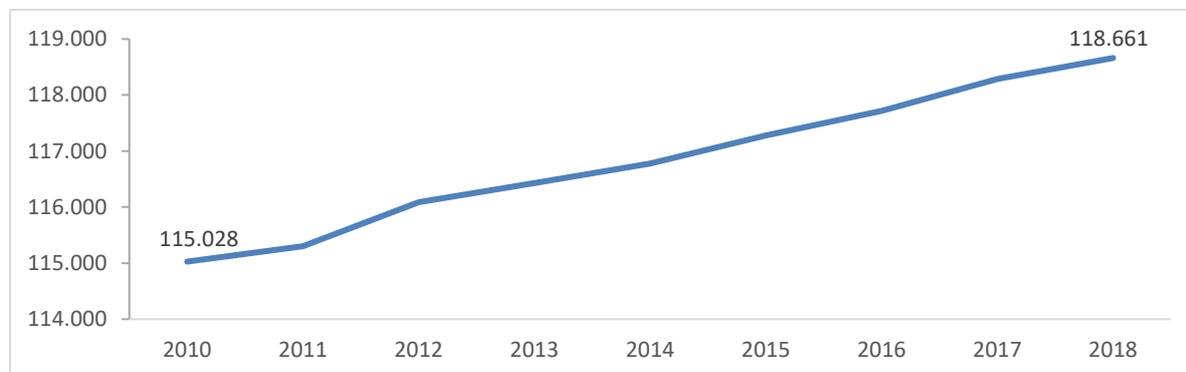


Abb. 3-1: Die Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2018

Im Vergleich mit anderen Großstädten zeigt die Stadt Bremen deutliche Unterschiede im Wohngebäudebestand (vgl. Abb. 3-2). Der Bestand an Wohngebäuden mit einer Wohnung ist hier sehr hoch. Zusammen mit den Wohngebäuden mit zwei Wohnungen bilden sie knapp 80 % des Bremer Wohngebäudebestandes ab.

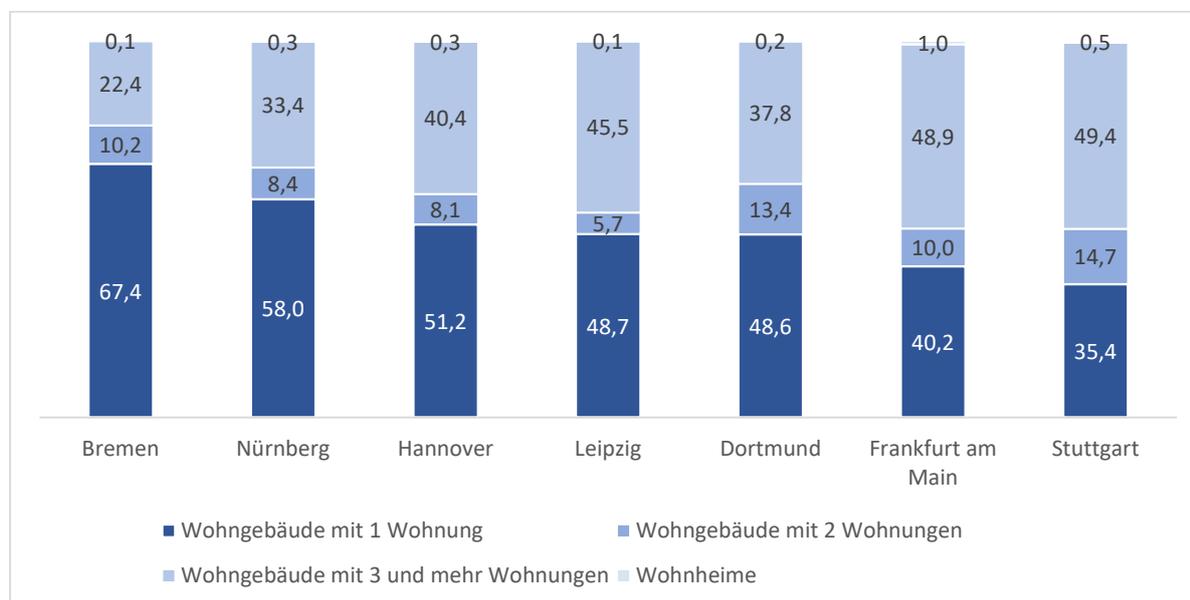


Abb. 3-2: Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen an allen Wohngebäuden (2017)

<sup>10</sup> Aufgrund von Änderungen in der Statistik ist keine längere Zeitreihe darstellbar.

Für die Betrachtung des *gesamten Wohnungsbestandes* werden sowohl Wohnungen in Wohn- als auch in Nichtwohngebäuden<sup>11</sup> heran gezogen. Insgesamt beläuft sich der Wohnungsbestand in der Stadt Bremen Ende 2018 auf 296.144 Wohnungen. Seit 2010 (Beschluss der Wohnungsbaukonzeption) hat der gesamte Wohnungsbestand um 11.624 Wohnungen zugenommen (+4,1 %-Pkt.) (Abb. 3-3).

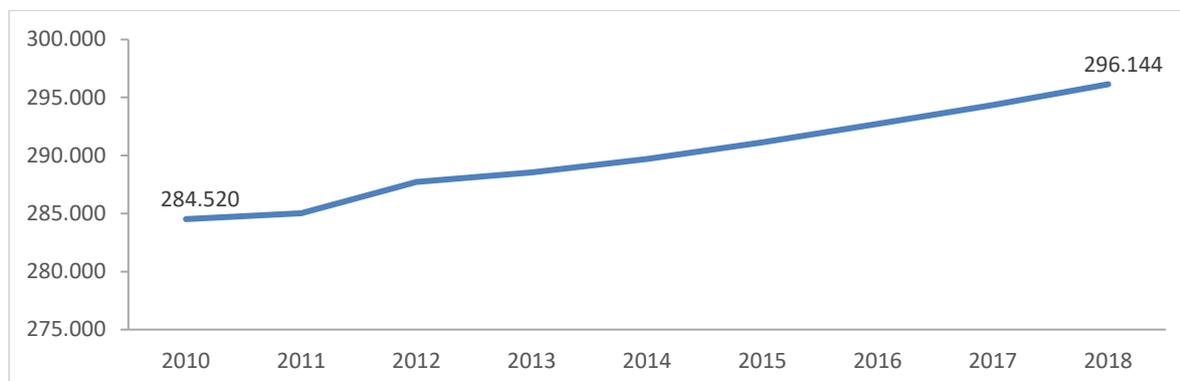


Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2018

Dabei nimmt der Bestand in allen Wohnungsgrößen zu. Im Verhältnis zu den 2010 vorhandenen Wohnungen hat sich insbesondere der Bestand an 1-Raum-Wohnungen erhöht (+19,4 %-Pkt.) (Abb. 3-4).

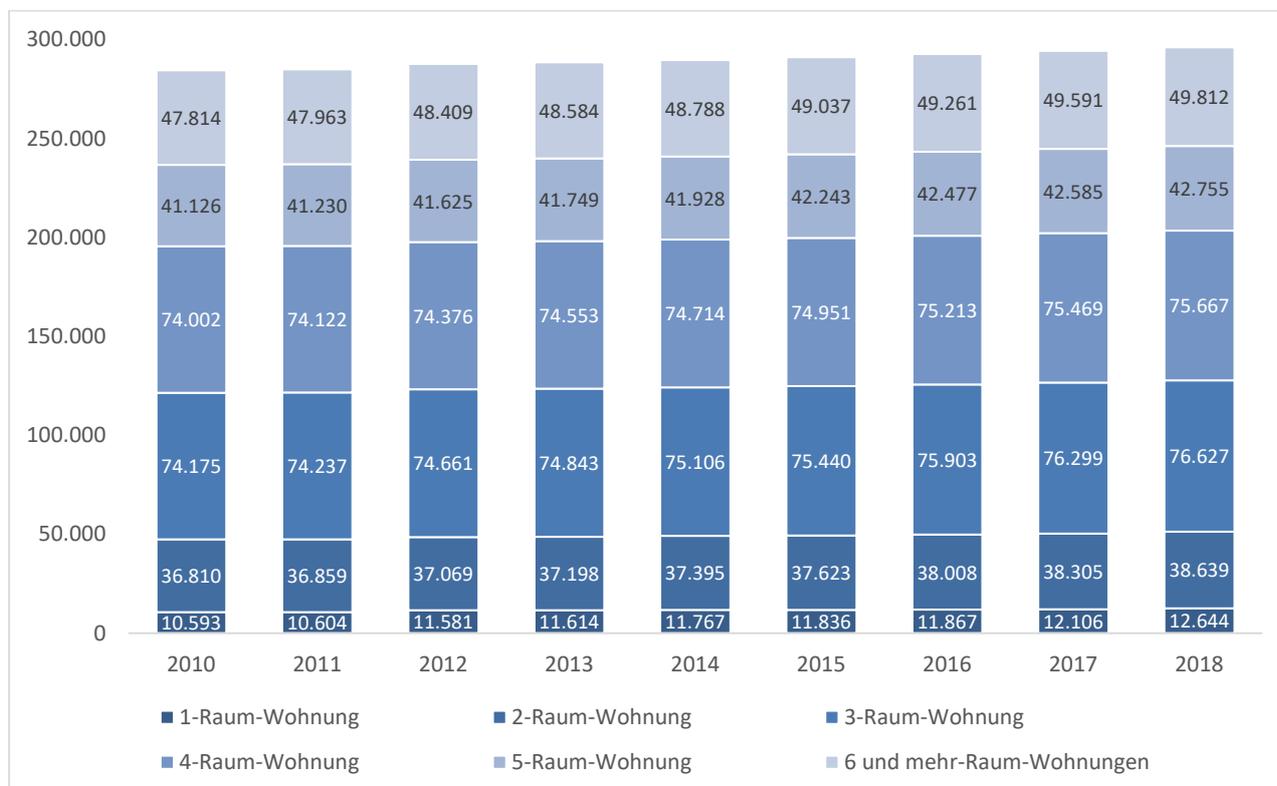


Abb. 3-4: Die Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2018

<sup>11</sup> 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)

Bei der vergleichenden Betrachtung mit anderen Großstädten fällt auf, dass der Anteil der 1-Raum-Wohnungen in Bremen vergleichsweise geringer ist als in vielen anderen Städten. Der Anteil an Wohnungen mit mindestens fünf Räumen ist dagegen deutlich höher (zusammen 31,3 % des Wohnungsbestandes) (Abb. 3-5). Diese Werte sind auf den hohen Bestand an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung und hohem Raumanteil, also Einfamilienhäusern, zurückzuführen.

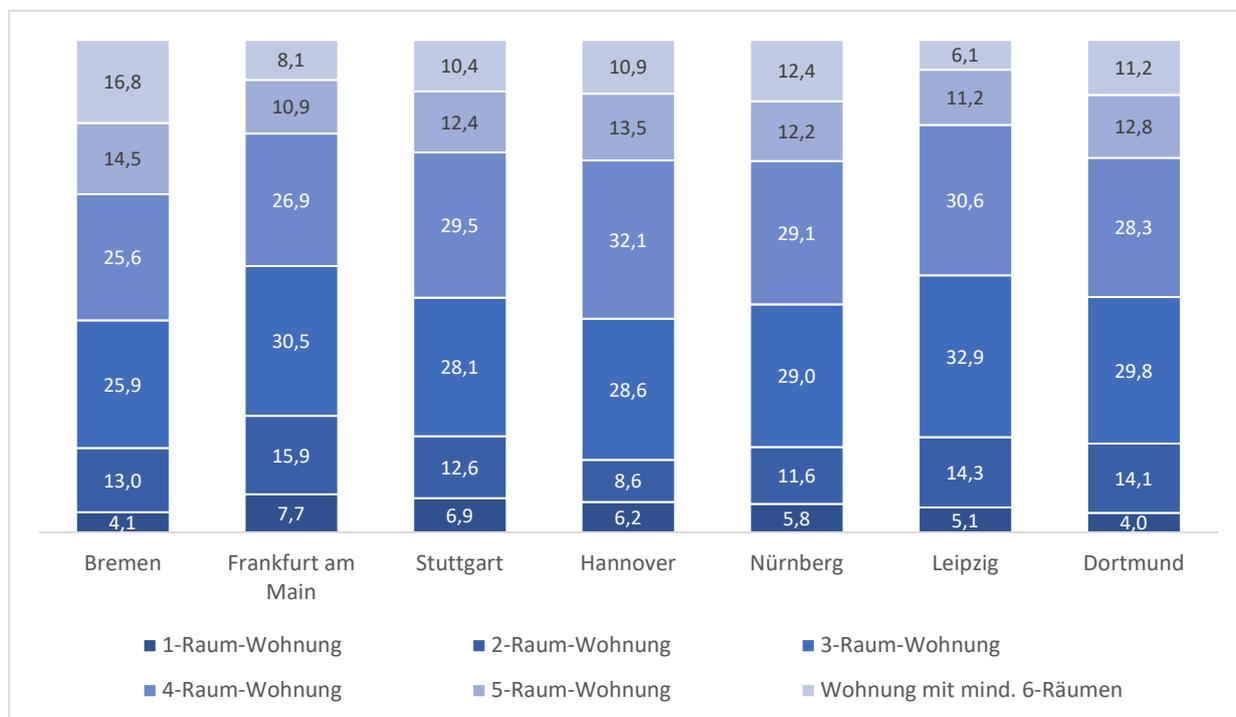


Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2017)

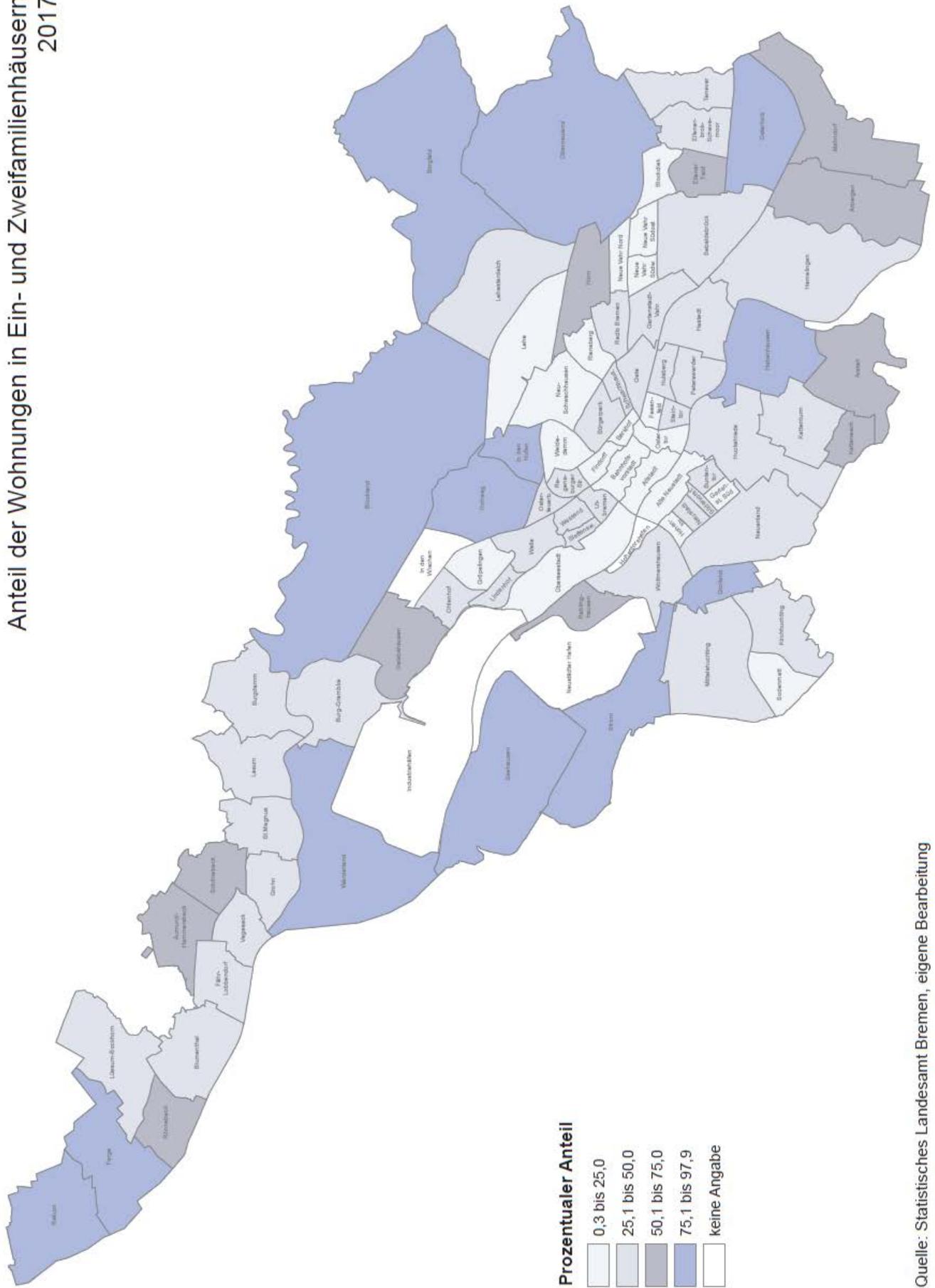
### 3.2 Wohnungsbestand: kleinräumige Übersicht

Bei der kleinräumigen Betrachtung der Verteilung der Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser sind klare Muster zu erkennen.

Die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern konzentrieren sich am Stadtrand (Abb. 3-6).

Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dagegen sind gehäuft in den innerstädtischen Bereichen und der Überseestadt zu finden sowie in den Ortsteilen der Vahr, Blockdiek, Sodenmatt, und Gröpelingen (Abb. 3-7).

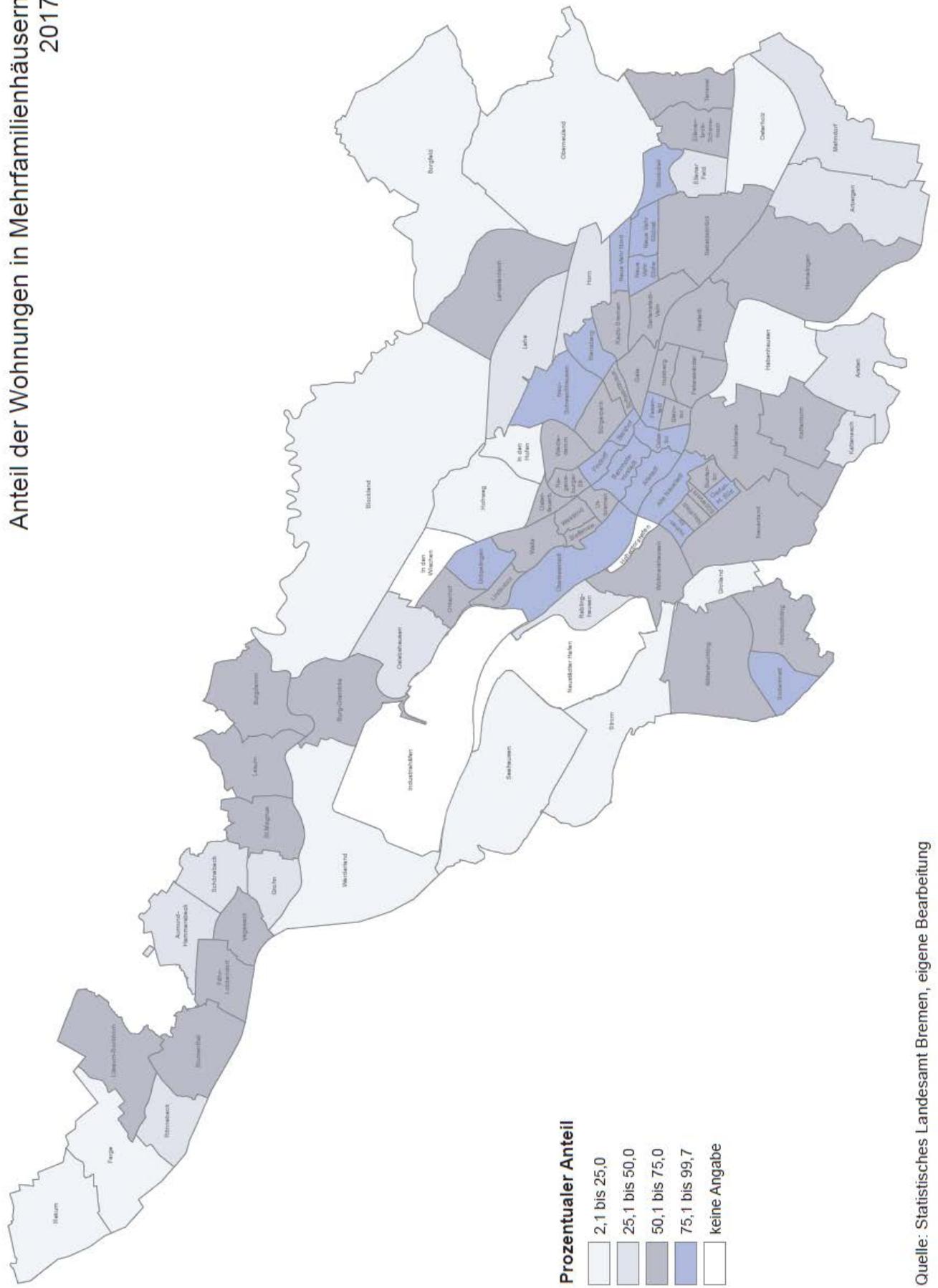
Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern  
2017



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-6: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern  
2017



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-7: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

### 3.3 Wohnflächen und Belegungsdichte

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist in der Stadt Bremen im Vergleich zu anderen Großstädten sowohl in der Höhe als auch in der Entwicklung nicht außergewöhnlich (Abb. 3-8).<sup>12</sup>

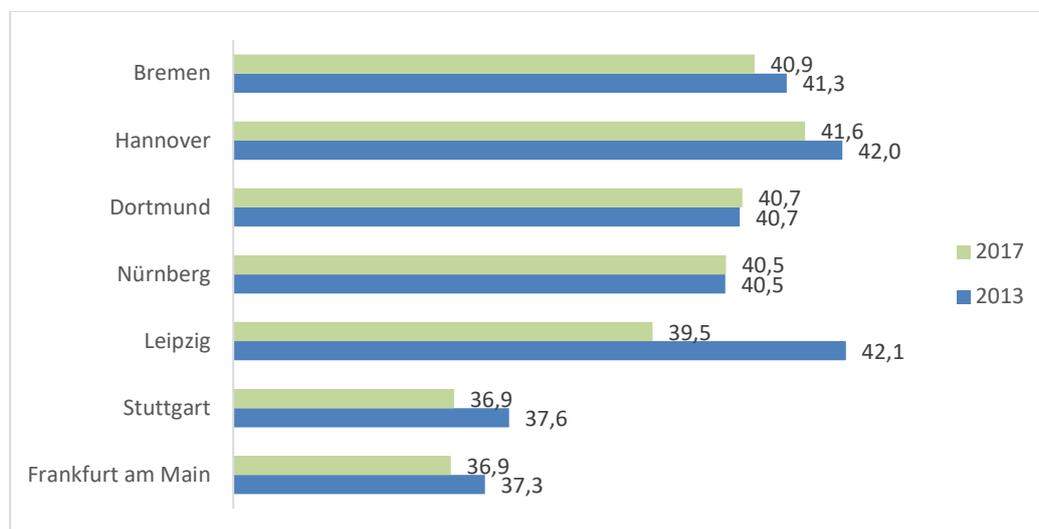


Abb. 3-8: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² (in Wohngebäuden, 2017)

Für die einzelne Betrachtung der Stadt Bremen und der Ortsteile wird die Wohnfläche auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bezogen, da auch Einwohner mit Nebenwohnsitz Wohnfläche „verbrauchen“. In Bremen hat die durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevantem Einwohner bis 2014 zugenommen. In den Jahren 2015 und 2016 ging sie zurück. Seit 2017 nimmt sie wieder zu, da das Wachstum der Wohnfläche (+4,8 %-Pkt.) höher ausfällt als das Wachstum der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung (+3,5 %-Pkt.) (Abb. 3-9).

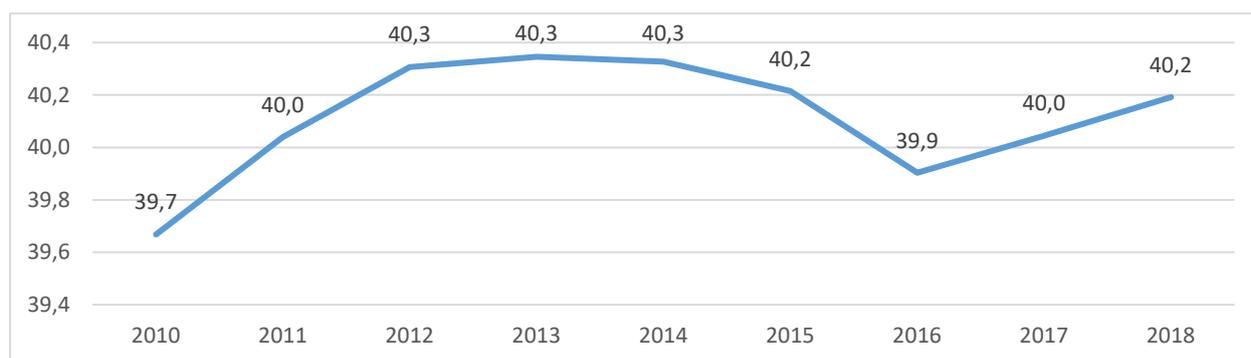


Abb. 3-9: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m²

Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Wohngebäuden mit lediglich einer Wohnung ist der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von 40,2 m² dadurch erklärbar, dass in Bremen die Wohnflächeninanspruchnahme sehr heterogen ist. Der höchste Wert liegt bei 59,5 m² in Oberneuland, der niedrigste Wert bei 30,2 m² in Tenever (Abb. 3-10).

<sup>12</sup> Abb. 3-8: Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m² (in Wohngebäuden, 2015) bezieht sich nur auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Die Bevölkerung mit Nebenwohnsitz kann aus Gründen der Datenverfügbarkeit beim Städtevergleich nicht berücksichtigt werden.

Durchschnittliche Wohnfläche  
2018

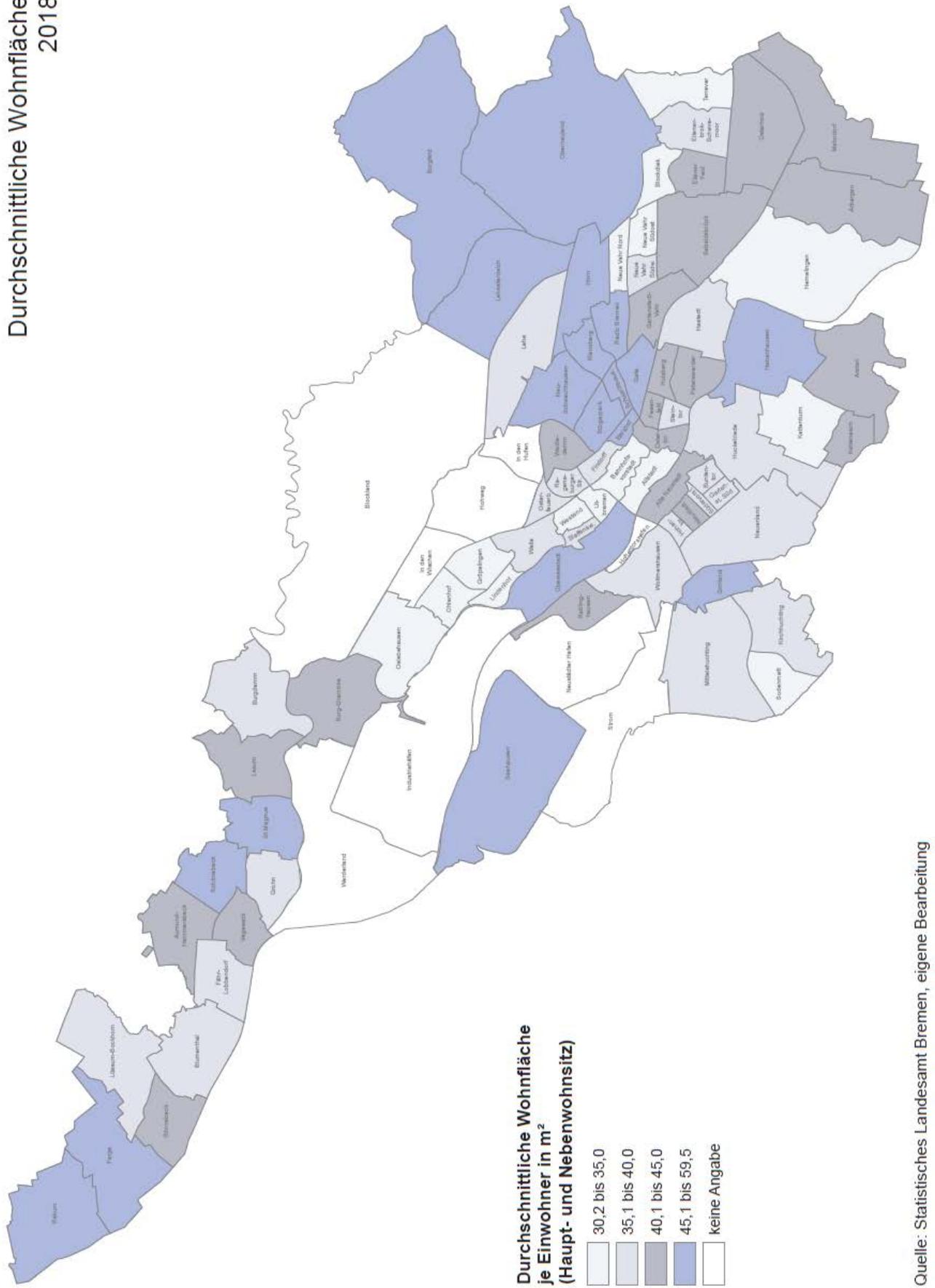


Abb. 3-10: Durchschnittliche Wohnfläche 2018

Bei vergleichender Betrachtung der durchschnittlichen Belegungsdichte, d. h. der Anzahl der Einwohner je Wohnung (Wohn- und Nichtwohngebäude), liegt die Stadt Bremen mit 1,93 Personen je Wohnung an zweiter Stelle der untersuchten Großstädte. In allen Städten nimmt die Belegungsdichte zu (Abb. 3-11).

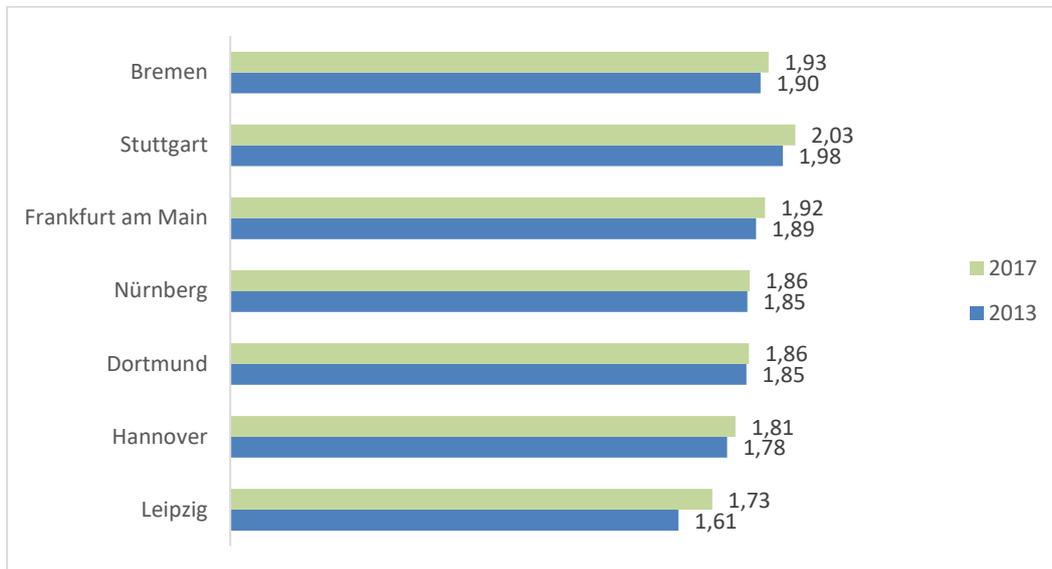


Abb. 3-11: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz)

Nachdem die durchschnittliche Belegungsdichte - bezogen auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung - in der Stadt Bremen zwischenzeitlich geringfügig zurückgegangen war, ist sie zwischen 2014 und 2016 gestiegen. Seitdem nimmt die Belegungsdichte ab (Abb. 3-12).

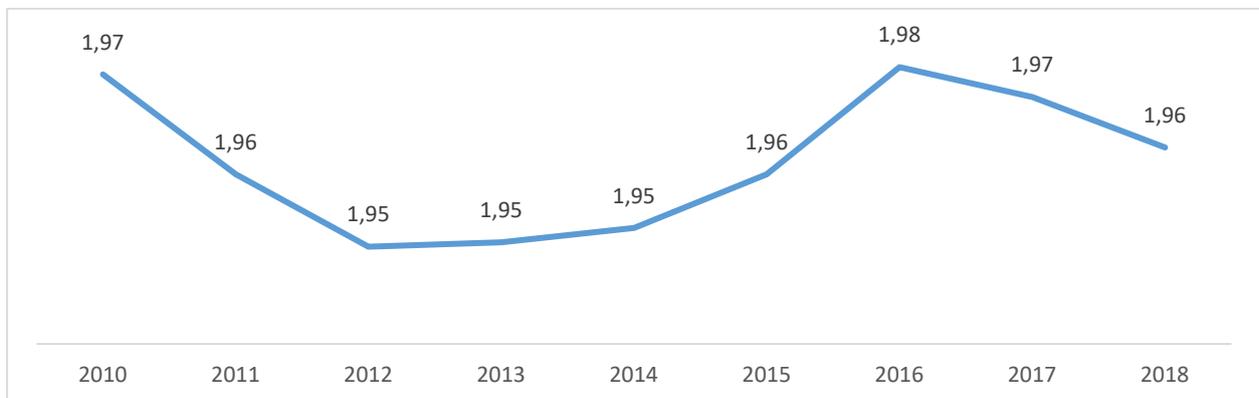


Abb. 3-12: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Einwohner je Wohnung)

Die Belegungsdichte fällt bei kleinräumiger Betrachtung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung recht unterschiedlich aus (Abb. 3-13). Für eine qualifizierte Betrachtung der Belegungsdichte sollte sie jedoch in Bezug zur Wohnfläche je Einwohner gesetzt werden, da hohe Belegungsdichten nicht automatische beengte Wohnverhältnisse bedeuten müssen.

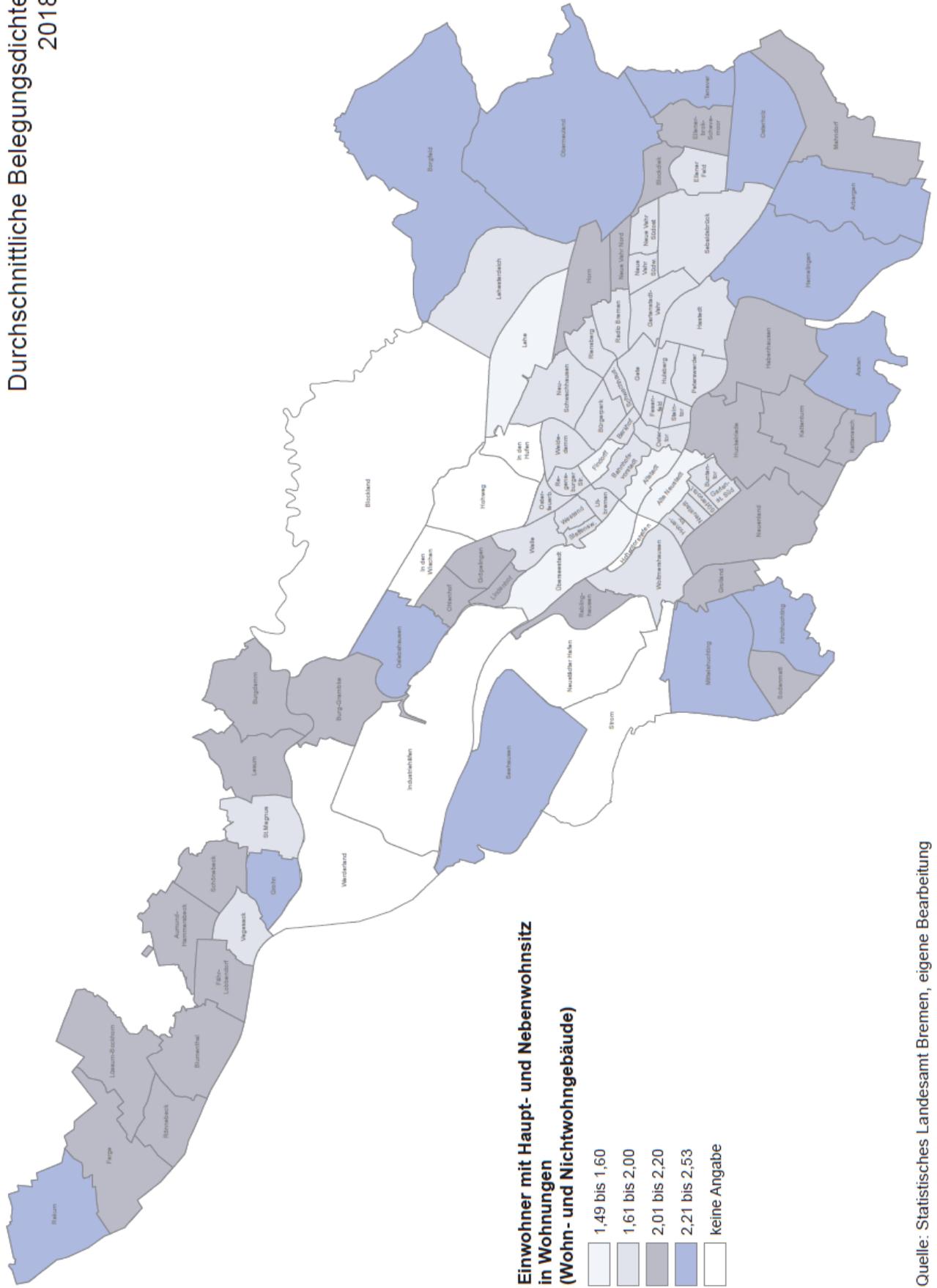
Die Ortsteile Tenever mit 2,54 Personen und Borgfeld mit 2,5 Personen weisen jeweils vergleichsweise hohe Belegungsdichten auf. Die Wohnfläche je Einwohner ist dabei sehr unterschiedlich: Tenever verfügt über 30,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Einwohner und Borgfeld über 51,8 m<sup>2</sup>.

Die niedrigsten Belegungsdichten weisen die Altstadt (1,49 Einwohner/ 34,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche), die Alte Neustadt (1,55 Einwohner/ 40,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und Findorff-Bürgerweide (1,56 Einwohner/ 38,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche) auf.

In einem Überblick werden in Abb. 3-14 die durchschnittliche Belegungsdichte und die durchschnittliche Wohnfläche je wohnungsmarktrelevantem Einwohner eines Ortsteils gemeinsam betrachtet. Gemessen an den jeweiligen Mittelwerten der analysierten Ortsteile können vier Kategorien von Ortsteilen unterschieden werden:

- Geringere Belegungsdichte/geringere Wohnfläche als der Durchschnitt,
- Geringere Belegungsdichte/größere Wohnfläche als der Durchschnitt,
- Höhere Belegungsdichte/geringere Wohnfläche als der Durchschnitt,
- Höhere Belegungsdichte/ größere Wohnfläche als der Durchschnitt.

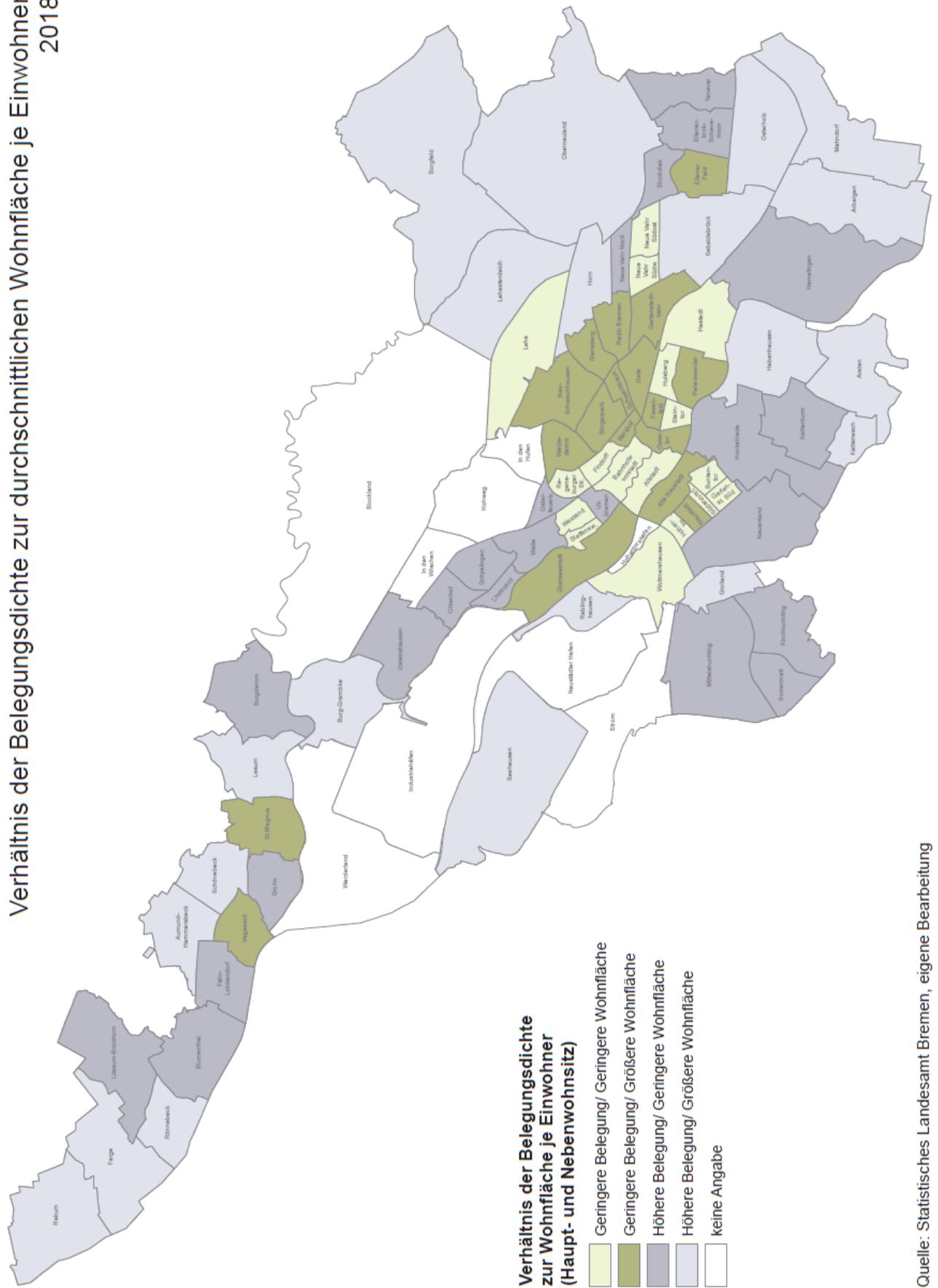
Durchschnittliche Belegungsdichte  
2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-13: Durchschnittliche Belegungsdichte 2018

Verhältnis der Belegungsdichte zur durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner  
2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2018

## 4 Bautätigkeit

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

Die Zahl der jährlich erteilten Baugenehmigungen hat sich seit 2010 mehr als verdoppelt auf 2.270 Baugenehmigungen<sup>13</sup> im Jahr 2018 (Abb. 4-1).

Die Baufertigstellungen sind erst seit 2013 in ihrer Entwicklung zu bewerten. Dem Jahr 2012 wurden die im Rahmen einer Nacherhebung ermittelten Baufertigstellungen zugeordnet. Es handelt sich daher nicht um ein reales Phänomen erhöhter Baufertigstellungen in 2012, sondern ist rein statistisch bedingt<sup>14</sup>.

Seit 2013 ist eine stetig steigende Zahl an Baufertigstellungen zu verzeichnen. In 2018 wurden insgesamt 1.809 Wohnungen fertiggestellt.

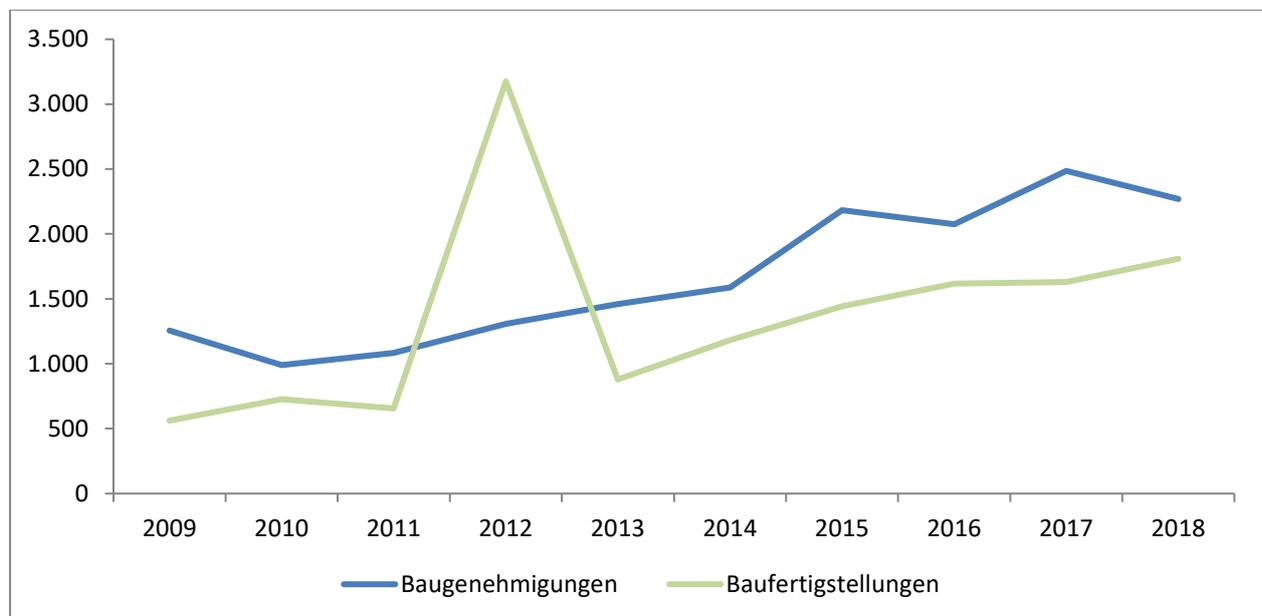


Abb. 4-1: Bautätigkeitsstatistik – genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) von 2009 – 2018

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

<sup>14</sup> Die Ursache hierfür ist, dass vor 2012 eine Vielzahl an fertiggestellten Wohnungen nicht fristgerecht gemeldet wurde und deshalb davon auszugehen ist, dass die Anzahl bereits fertiggestellter Wohnungen in Wirklichkeit höher war bzw. erst mit zeitlichem Verzug in der Statistik berücksichtigt wurde. Dieser Umstand wurde durch jährliche Meldungen seitens des Statistischen Landesamtes behoben.

## 4.1 Baugenehmigungen

Die Stadt Bremen liegt im Zeitraum 2013 bis 2017 sowohl mit der durchschnittlichen jährlichen Zahl der Baugenehmigungen je Tsd. Einwohner für Wohnungen in Wohngebäuden als auch bei den Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden beim Großstädtevergleich im oberen Mittelfeld (Abb. 4-2).

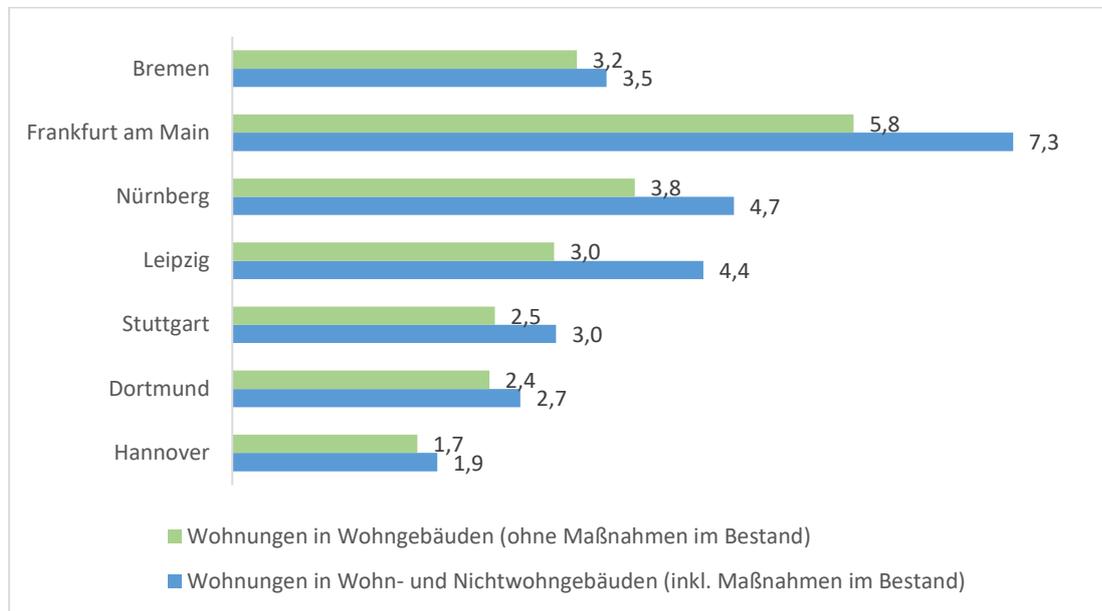


Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (2013 bis 2017)

Bei der weiteren Betrachtung der Baugenehmigungen zeigt sich, dass das Verhältnis der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser zu Mehrfamilienhäusern im Zeitraum 2001 bis 2009 ausgewogen war. Seit der Wohnungsbaukonzeption (2010) hat sich dieses Verhältnis sehr deutlich zu Gunsten der Mehrfamilienhäuser verschoben. Deren Anzahl hat sich im jährlichen Durchschnitt im Zeitraum 2010-2018 mehr als verdoppelt (Abb. 4-3).

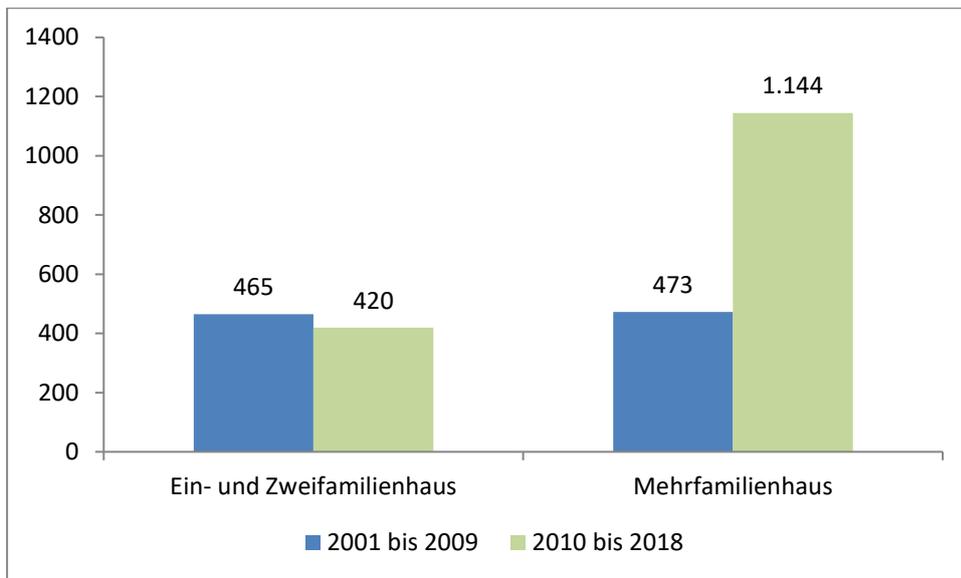


Abb. 4-3: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (jährlicher Durchschnitt)

Bei der Größe der genehmigten Wohnungen zeichnet sich in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme bei der Genehmigung von kleineren Wohnungen (1- bis 3-Raum-Wohnungen) ab (Abb. 4-4).

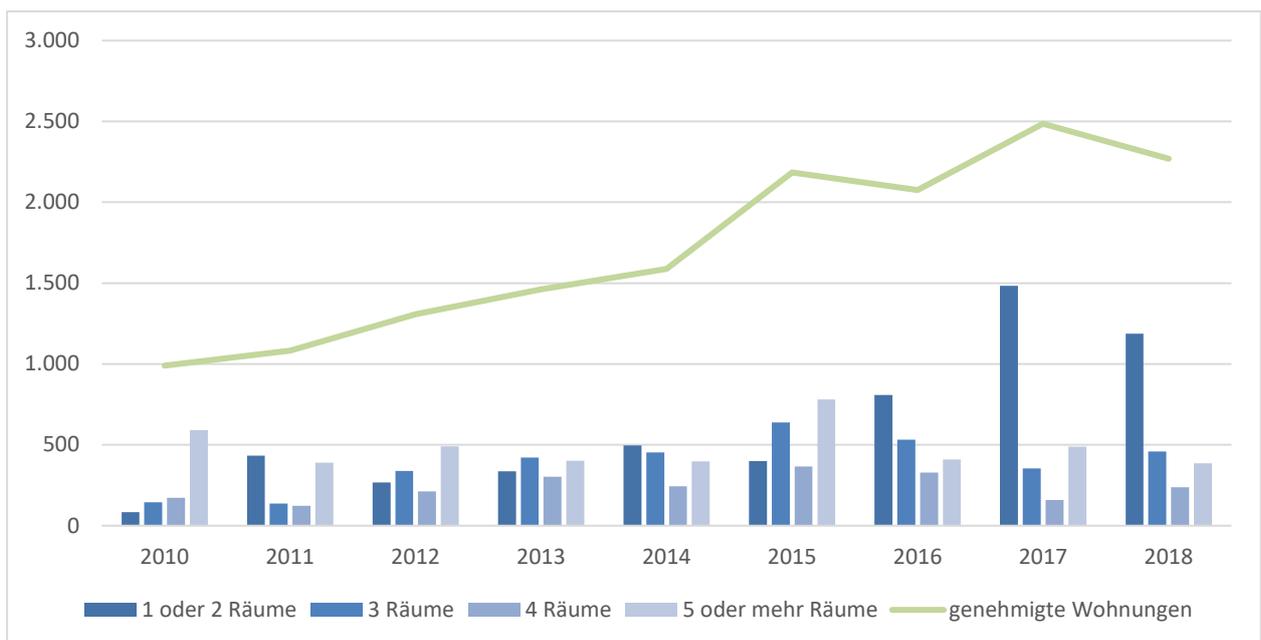


Abb. 4-4: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße

## 4.2 Baufertigstellungen

Bei der Darstellung der Bautätigkeitsstatistik ist zu beachten, dass die Einbeziehung der Baumaßnahmen im Gebäudebestand allgemein mit Unsicherheiten behaftet ist. Viele Maßnahmen werden vermutlich nicht vollumfänglich erfasst. Insbesondere die Anzahl der Abgänge (Abbrüche und Zusammenlegungen) dürfte tatsächlich höher liegen, als die Anzahl der formal erfassten Vorgänge.<sup>15</sup> Verlässlicher ist daher die Bautätigkeitsstatistik, die die Fertigstellungen im Wohnungsneubau erfasst<sup>16</sup>, wengleich hierbei nicht alle Bautätigkeitsvorgänge berücksichtigt werden.

Bei der Fertigstellungsrate (Anzahl fertiggestellter Wohnungen pro Tsd. Einwohner) liegt die Stadt Bremen im Zeitraum 2013 bis 2017 im unteren Mittelfeld der zum Vergleich herangezogenen Großstädte (Abb. 4-5).

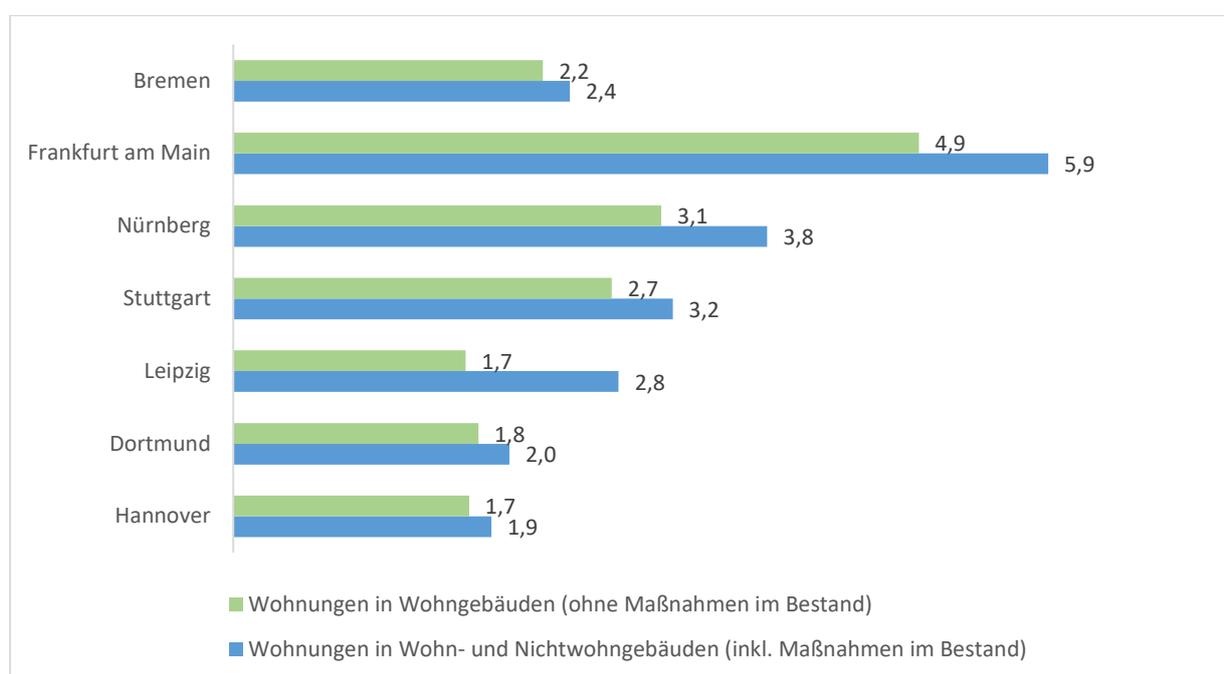


Abb. 4-5: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner (2013 bis 2017)

## 4.3 Baufertigstellungen: Akteure des Wohnungsbaus

In den letzten 5 Jahren sind 60 % der in der Stadt Bremen fertiggestellten 7.132 Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau ohne Maßnahmen im Bestand) durch Wohnungsunternehmen errichtet worden. Danach folgen Wohnungen, die durch private Haushalte (20,4 %), öffentliche Bauherren (10,0 %) und Unternehmen (ohne Wohnungsunternehmen) (9,6 %) errichtet worden sind. Die Zahl der Wohnungen ist in Abb. 4-6 ersichtlich.

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Amtliche Statistik „Fertigstellung neuer Wohngebäude und Wohnungen“

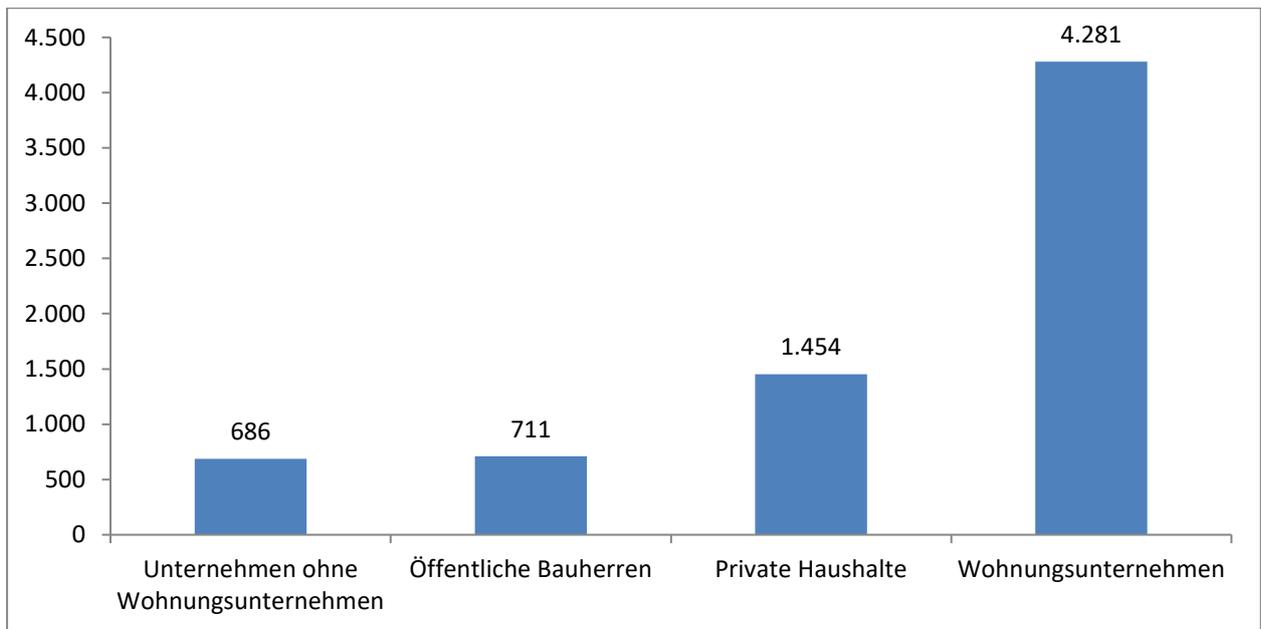


Abb. 4-6: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2014 bis 2018

#### 4.4 Baufertigstellungen: Art des Wohnungsbaus

Die in den letzten Jahren gestiegene Zahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden hängt im Wesentlichen mit der Zunahme der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zusammen (Abb. 4-7). Diese Entwicklung deutete sich bereits durch die Zunahme der Baugenehmigungen für dieses Segment an (vgl. Kap. 4.1).

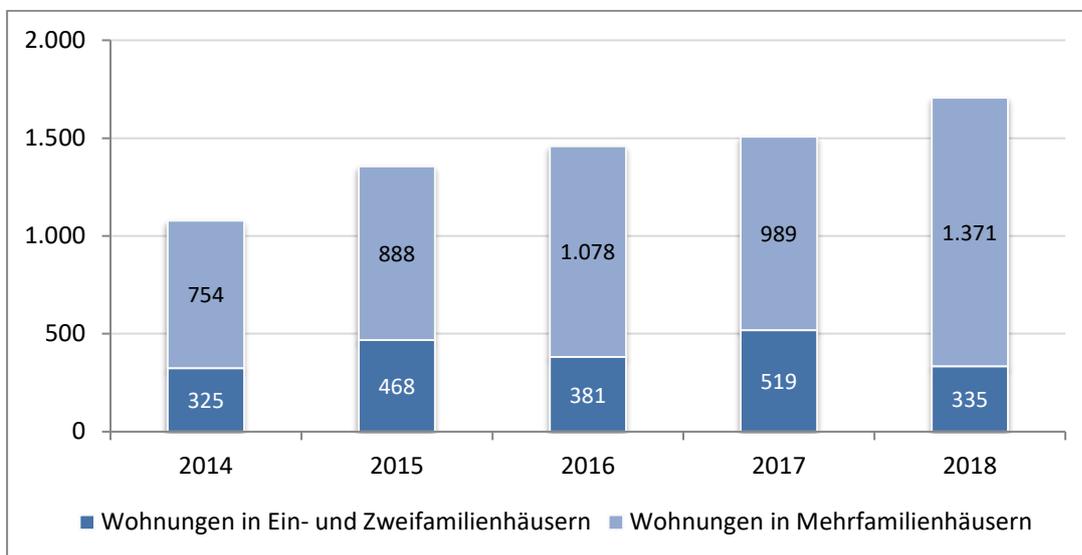


Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime)

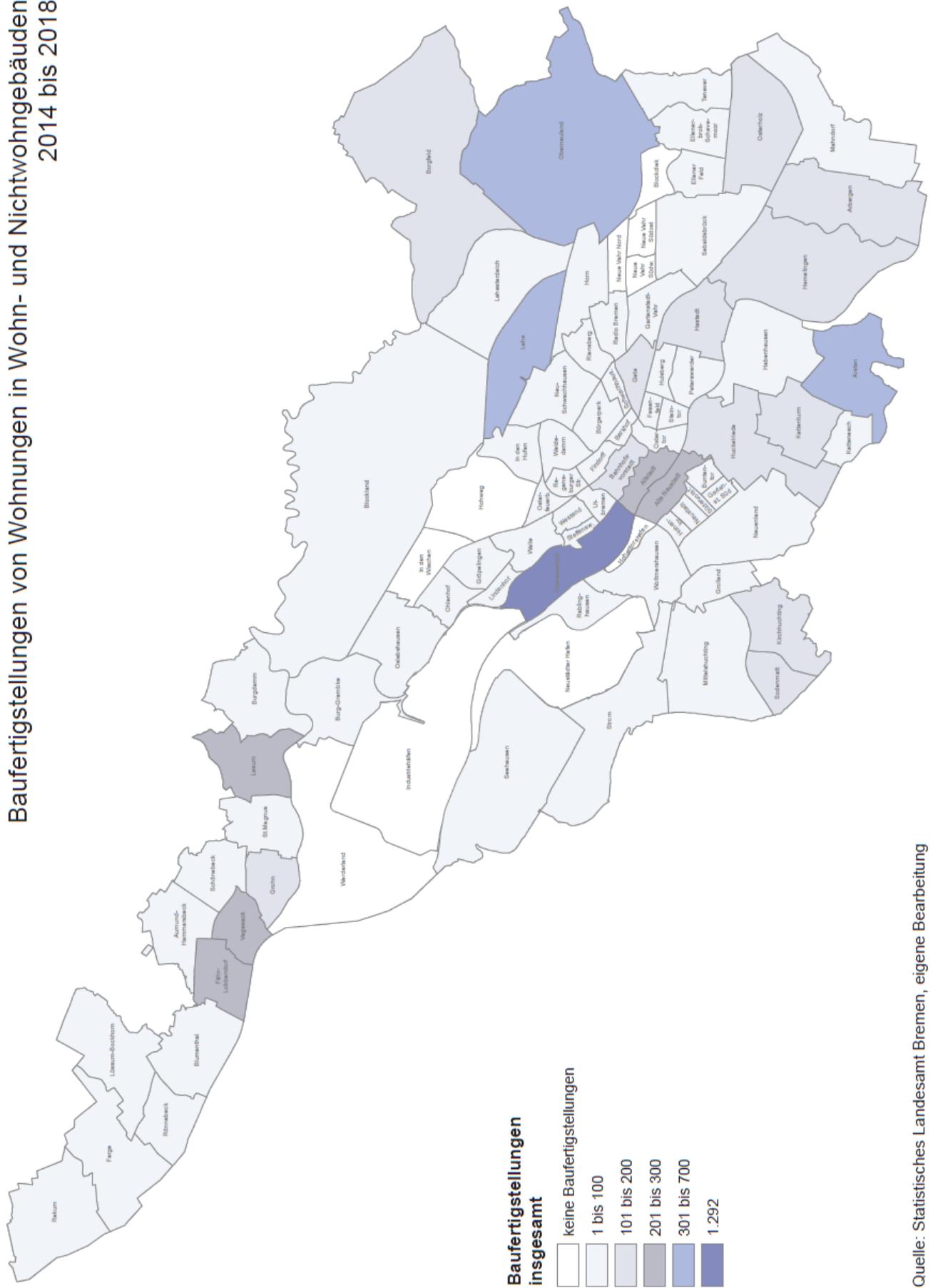
#### 4.5 Baufertigstellungen: Ortsteilebene

Die Bautätigkeit ist in den Jahren 2014 bis 2018 in einigen Ortsteilen besonders hoch gewesen. Die meisten Wohnungen sind in diesem Zeitraum – mit großem Abstand – in der Überseestadt (1.292) entstanden, gefolgt von Lehe (631), Arsten (371) und Oberneuland (331) (Abb. 4-8).

Bei der Betrachtung des Verhältnisses der Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt sich, dass in der Innenstadt, in den innenstadtnahen Bereichen, im Bremer Westen sowie in Teilen von Bremen-Nord vorwiegend Mehrfamilienhäuser gebaut worden sind. Umgekehrt sind in den Stadtrandlagen zumeist Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden. Beispielhaft sind hier Ortsteile aufgeführt, die im Zeitraum 2014 bis 2018 mehr als 200 Baufertigstellungen aufwiesen:

- in der Überseestadt sind ausschließlich Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden,
- in den Ortsteilen Lehe (98 %) und Fähr-Lobbendorf (93 %) sind größtenteils Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut worden.
- in Lesum sind 54 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 46 % in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.
- in Oberneuland sind 57 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 43 % in Mehrfamilienhäusern entstanden.
- in Arsten sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden (84 %).

Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2014 bis 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 4-8: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2014 bis 2018

## 5 Wohnraumförderung

### 5.1 Beschlossene Wohnraumförderungsprogramme

Der Senat hat in den Jahren 2012, 2015, 2016/17 und 2019 für das Land Bremen drei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt rund 184,2 Mio. € beschlossen. Damit können 2.760 bis rd. 3.070 Wohnungen im Land Bremen gefördert werden. Davon entfallen aufgrund der Bevölkerungsverteilung im Land 80 % (rd. 2.200 bis 2.450 Wohnungen) auf die Stadt Bremen und 20 % (rd. 560 Wohnungen) auf Bremerhaven. Die genaue Anzahl der geförderten Wohnungen ist abhängig davon, ob es sich um Neubau (vorrangig in der Stadt Bremen) bzw. Modernisierung (vorrangig in der Stadt Bremerhaven) handelt, ebenso von der Größe der geförderten Wohnungen.

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

Für geförderte Wohnungen ist im Neubau eine maximale Miete von 6,50 €/ m<sup>2</sup> bzw. für Einzimmerwohnungen bis 30 m<sup>2</sup> abweichend eine Miete bis 7,20 €/ m<sup>2</sup> vorgegeben. Bei geförderten Modernisierungen liegt sie bei 5,60 €/m<sup>2</sup>.

In der Stadt Bremen werden überwiegend Projekte gefördert, in denen die Sozialwohnungsquote gilt. Diese Quote findet Anwendung bei Neuschaffung oder Änderung des Baurechts sowie beim Erwerb kommunaler Grundstücke. Hinzu kommen Bauvorhaben, für die auf privaten Flächen mit bestehendem Baurecht auf freiwilliger Basis Fördermittel beantragt werden. Es handelt sich dabei in aller Regel um Projekte der Innenentwicklung.

### 5.2 Umsetzungsstand Wohnraumförderungsprogramme

In den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen wurden seit 2012 in der Stadt Bremen 77 Projekte mit insgesamt 2.210 Sozialwohnungen angemeldet (Stand 30.06.2019). Davon sind 1.164 Sozialwohnungen fertiggestellt bzw. befinden sich im Bau, für weitere 1.046 Sozialwohnungen ist die Planung abgeschlossen und der Baubeginn in Vorbereitung (Abb. 5-1). In Bremerhaven sind 90 Sozialwohnungen fertiggestellt bzw. befinden sich im Bau, 65 weitere sind in Planung. Damit sind aus den drei beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen bereits Förderungsmittel für rd. 2.500 Wohnungen fest verplant, so dass der stadtbremische Anteil aus diesen Programmen nahezu ausgeschöpft ist.

Hierbei sind jedoch noch nicht alle Projekte, die der Sozialwohnungsquote unterliegen, berücksichtigt. Daher wird die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau einen Vorschlag für ein weiteres Wohnraumförderungsprogramm erarbeiten.

In Abb. 5-2 sind die einzelnen Projekte namentlich mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus ersichtlich. Der Ortsteil Überseestadt ist in den Daten des Stadtteils Walle enthalten.

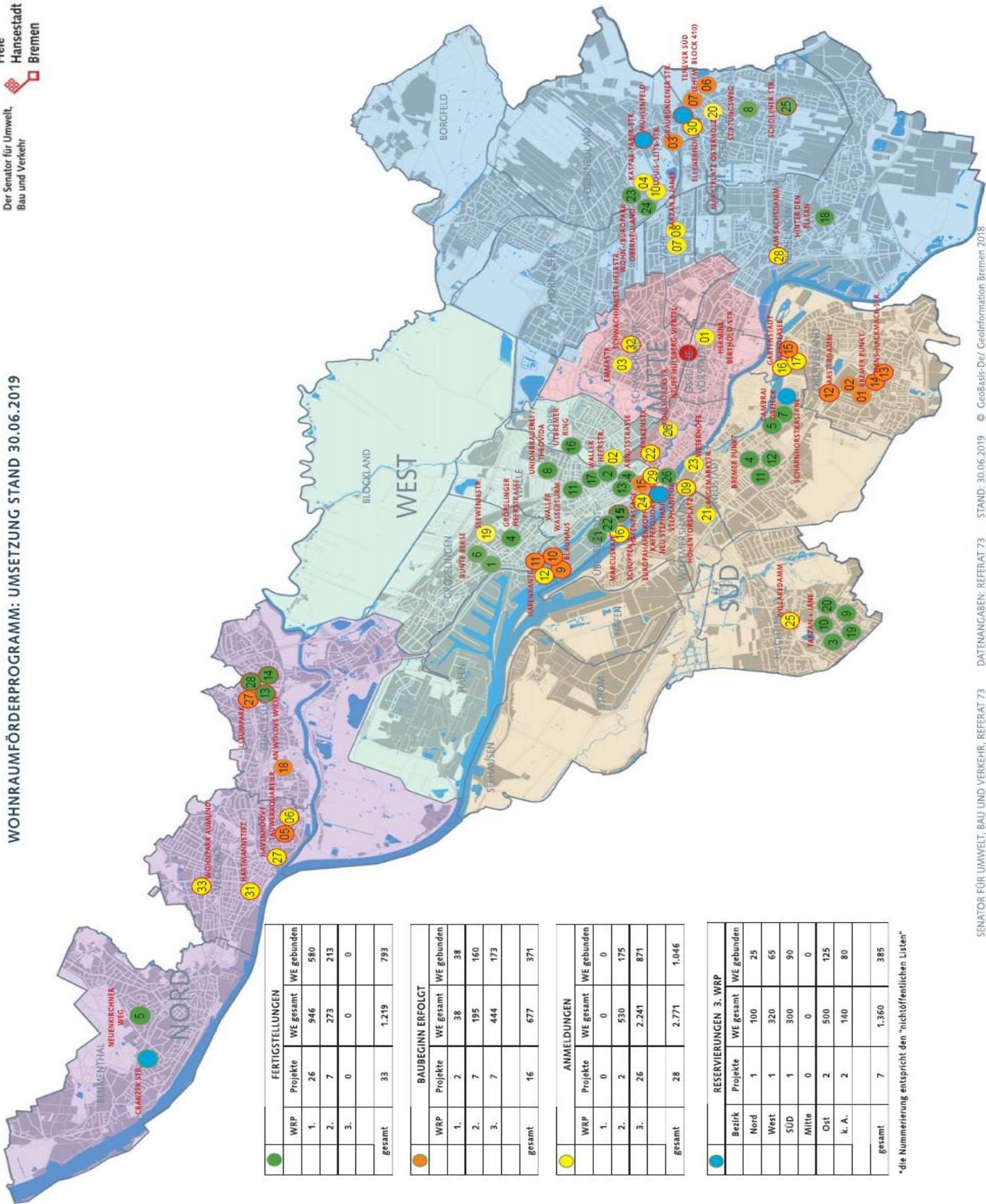
Zahl Projekte	Stadtteil	WE gesamt	WE geför- dert	Fertiggestellte bzw. im Bau befindliche WE (gefördert)
Stadtgemeinde Bremen				
0	Blockland	0	0	0
1	Blumenthal	7	7	7
0	Borgfeld	0	0	0
5	Burglesum	144	122	122
1	Findorff	28	28	28
4	Gröpelingen	140	54	36
2	Hemelingen	106	40	18
0	Horn-Lehe	0	0	0
6	Huchting	155	98	80
3	Mitte	373	178	24
8	Neustadt	421	203	76
4	Oberneuland	323	87	56
8	Obervieland	324	197	113
7	Osterholz	308	170	134
1	Östliche Vorstadt	15	15	0
2	Schwachhausen	66	24	0
0	Seehausen	0	0	0
0	Strom	0	0	0
2	Vahr	58	40	0
5	Veegesack	400	126	15
18	Walle *	1.799	821	455
0	Woltmershausen	0	0	0
77	<b>Bremen gesamt</b>	<b>4.667</b>	<b>2.210</b>	<b>1.164</b>
Bremerhaven				
9	Bremerhaven	184	155	90
Land gesamt				
86		<b>4.851</b>	<b>2.365</b>	<b>1.254</b>

\* Walle; davon Überseestadt:

10	Überseestadt	904	509	411
----	--------------	-----	-----	-----

Abb. 5-1: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderungsprogramm 1+2+3 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen bzw. Umsetzungen (Stand 30.06.2019)

WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM: UMSETZUNG STAND 30.06.2019



FERTIGSTELLUNGEN			
WRP	Projekte	WE gesamt	WE gebunden
1.	26	946	580
2.	7	273	213
3.	0	0	0
gesamt	33	1.219	793

BAUBEGINN ERFOLGT			
WRP	Projekte	WE gesamt	WE gebunden
1.	2	38	38
2.	7	195	160
3.	7	444	173
gesamt	16	677	371

ANMELDUNGEN			
WRP	Projekte	WE gesamt	WE gebunden
1.	0	0	0
2.	2	530	175
3.	26	2.241	871
gesamt	28	2.771	1.046

RESERVIERUNGEN 3. WRP			
Bezirk	Projekte	WE gesamt	WE gebunden
Nord	1	100	25
West	1	320	65
SÜD	1	300	90
Mitte	0	0	0
Ost	2	500	125
k. A.	2	140	80
gesamt	7	1.360	385

\*die Nummerierung entspricht den "nichtöffentlichen Listen"

Abb. 5-2: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus

## Beispiel Umsetzungsstand: Überseestadt

Die folgende beispielhafte Darstellung (Abb. 5-3) des Umsetzungsstandes der Wohnraumförderungsprogramme zeigt für die Überseestadt, dass die angestrebte 25%-Quote mit max. 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnung nach derzeitigem Stand voraussichtlich realisiert werden kann. Hierzu trägt insbesondere die Übernahme eines Großteils der für die Überseestadt vorgesehenen Wohnungen durch die GEWOBA bei.

## Überseestadt- Verteilung der geförderten und freifinanzierten Wohnungen

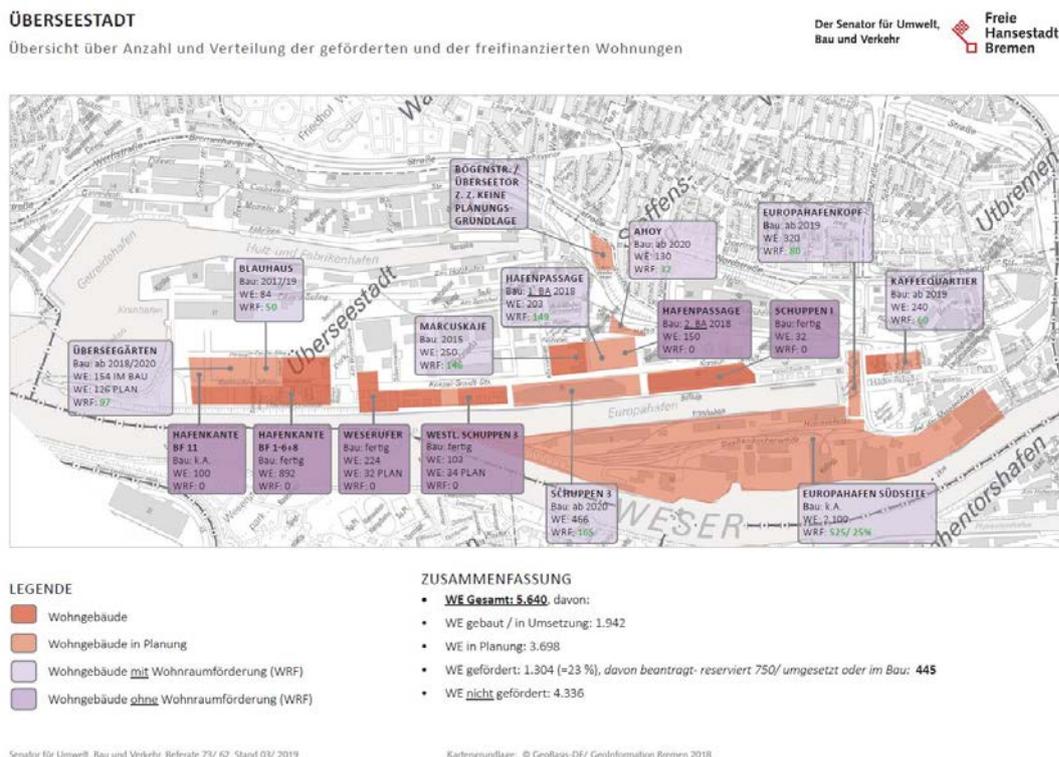


Abb. 5-3: Fertige Projekte, förmliche Anmeldungen zu den Wohnraumförderungsprogrammen und weitere Planungen

Ähnlich wird es sich mittelfristig auch in den Neubaugebieten Gartenstadt Werdersee, Neues Hulsberg-Viertel und dem Stiftungsdorf Ellener Hof darstellen. In der Gartenstadt Werdersee wird die 30%-Quote bei Neubauwohnungen mit rd. 150 Wohnungen erfüllt werden. Im Neuen Hulsberg-Viertel, das durch seine zentrale Innenstadtlage eine exponierte Stellung einnimmt, ist im Interesse einer ausgewogenen sozialen Mischung mit rd. 330 Wohnungen ebenfalls bereits eine 30%-Quote vorgesehen.

## 5.3 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Im Jahr 2018 war der Sozialwohnungsbestand in der Stadt Bremen auf 6.800 geförderte Wohnungen abgesunken. Durch die Einführung der Wohnraumförderungsprogramme sich der Bestand im Jahr 2019 auf 6.900 erhöht. Bis zum Jahr 2022 ist eine weitere maßvolle Erhöhung auf 7.100 Wohnungen zu erwarten. Danach wird die Anzahl der Sozialwohnungen ohne neue Wohnraumförderungsprogramme wieder deutlich absinken (Abb. 5-5).

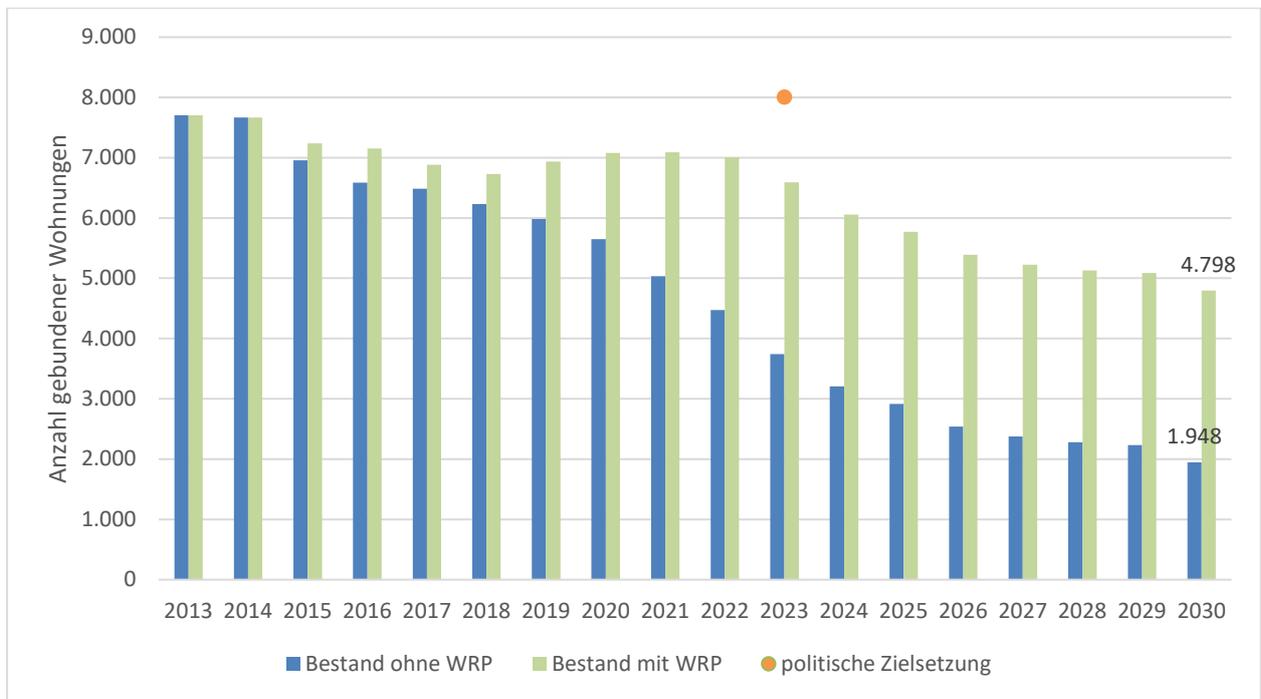


Abb. 5-4: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen inklusive Prognose für den Zeitraum 2013-2030

Gemäß Beschluss des Bremer Senates (Eckwertebeschluss zur Haushaltsaufstellung 2020/2021) soll der Bestand an Sozialwohnungen bis 2023 wieder auf die Zielzahl von 8.000 Wohneinheiten erhöht werden.

## 6 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.

### 6.1 Bodenrichtwerte

Zur Wertermittlung von Immobilien werden Bodenrichtwerte herangezogen, um den anteiligen Bodenwert zu bestimmen. Grundlage dafür sind die amtlichen Kaufpreissammlungen, die von den jeweiligen örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführt werden. Auch in Bremen werden die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss erhoben und alle zwei Jahre im Rahmen der Erstellung der Bodenrichtwertkarte ausgewertet. Die aktuellen Zahlen beziehen sich auf Kauffälle aus dem Zeitraum 2017 und 2018.

Der Anteil des Bodenwertes am Gesamtpreis einer Immobilie stellt sich je nach Lage sehr unterschiedlich dar. In den Randlagen Bremens liegt der Anteil im Mittel zwischen ca. 15 und 25 % (sowohl bei Ein- als auch Mehrfamilienhäusern), in den innerstädtischen Stadtteilen im Mittel zwischen ca. 20 und 30 % (bei Mehrfamilienhäusern) und steigt entsprechend in hochpreisigen Lagen und geringer Bebauungsdichte.

#### **Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)**

Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum vorherigen Zeitraum (Verkäufe aus 2015 und 2016) in den innerstädtischen Stadtteilen zwischen 5 und 10 % gestiegen, sonst überwiegend zwischen 10 und 15 %, allerdings von sehr unterschiedlichen Niveaus. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Anstieg um rd. 20 bis 40 €/m<sup>2</sup> Grundstück, in Walle (+50 €/m<sup>2</sup>) und Mitte (+70 €/m<sup>2</sup>) lag der Anstieg höher.

Die Bodenrichtwerte zeigen in 2018 für die Stadt Bremen ein heterogenes Bild (Abb. 6-1).<sup>17</sup> Aufgrund der teilweise großen Unterschiede innerhalb der einzelnen Stadtteile sind ergänzend jeweils die Spannen des niedrigsten und höchsten Wertes einer Bodenrichtwertzone im Stadtteil aufgeführt.

Die niedrigeren Bodenrichtwerte unter 200 €/m<sup>2</sup> im Median liegen in den Randlagen der Stadt mit Bremen Nord, Seehausen, Strom sowie Huchting und Osterholz. Teilbereiche in Vegesack

<sup>17</sup> 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.

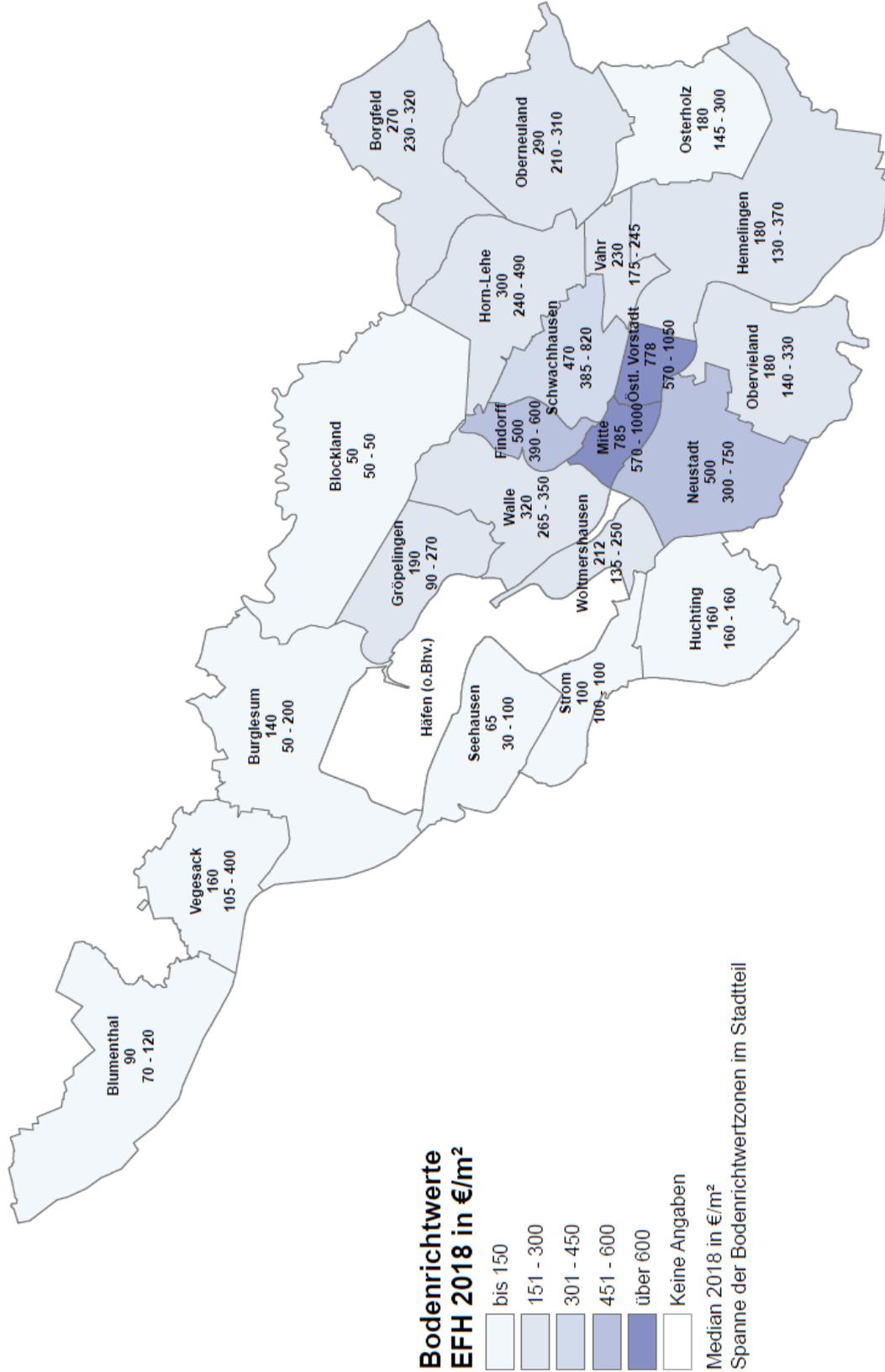
bilden mit deutlich höheren Werten (400 €/m<sup>2</sup>) eine Ausnahme. Auch in den südöstlichen Stadtteilen sind die Spannen sehr differenziert und weisen auf hochpreisige Lagen innerhalb der Stadtteile hin.

Zu den zentrumsnahen Stadtteilen steigen die Bodenrichtwerte deutlich an, betragen rd. das Dreifache der Werte des Stadtrandes. Die höchsten Werte weisen die Stadtteile Mitte und Östliche Vorstadt mit rd. 780 €/m<sup>2</sup> auf. An zweiter Stelle mit rd. 500 €/m<sup>2</sup> im Median liegen Findorff und die Neustadt, und haben damit Schwachhausen überrundet. Auch in diesen Stadtteilen sind die Spannen sehr weit, die Preise unterscheiden sich teilweise um den Faktor 2, was auf einzelne sehr hochpreisige Lagen hinweist (s. Spannen in Abb. 6-1).

Betrachtet man die Entwicklung der Bodenrichtwerte über den längeren Zeitraum von 2012 – 2018 (Abb. 6-2) zeigt sich, dass in absoluten Zahlen die Werte in den zentrumsnahen Stadtteilen Mitte (+285 €/m<sup>2</sup>), Findorff (+205 €/m<sup>2</sup>), Schwachhausen (+160 €/m<sup>2</sup>) und in der Neustadt (+150 €/m<sup>2</sup>) am deutlichsten gestiegen sind. Generell sind die zentralen und die daran angrenzenden Stadtteile, die bereits 2012 höhere Werte verzeichneten, in den vergangenen fünf Jahren überdurchschnittlich gestiegen. Prozentual betrachtet sind die größten Steigerungen über 60 % in den vergangenen fünf Jahren in den Stadtteilen Walle, Findorff, Horn-Lehe und Oberneuland zu erkennen. Dem gegenüber deutlich abgeschwächte Preissteigerungen sind in den nordwestlichen und südöstlichen Stadtteilen zu verzeichnen. Weithin unberührt von dieser Preisentwicklung sind Blumenthal sowie Seehausen und Strom.

Der Vergleich mit den Bodenrichtwerten der Region zeigt, dass sich die Bodenrichtwerte in vielen Stadtteilen am Stadtrand nicht oder nur geringfügig von denen in den direkt benachbarten niedersächsischen Gemeinden unterscheiden (s. Wohnungsmarktbeobachtung MORO, S. 86). In den Kommunen des ersten Rings um Bremen sind in den vergangenen Jahren ebenfalls deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen, wobei die höchsten Werte im Südosten (Achim), weiter im Süden und Nordosten auffielen, weniger ausgeprägt im Nordwesten (Lemwerder, Berne).

**Bodenrichtwerte für Ein- und  
Zweifamilienhäuser 2018**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018

**Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2012 - 2018**

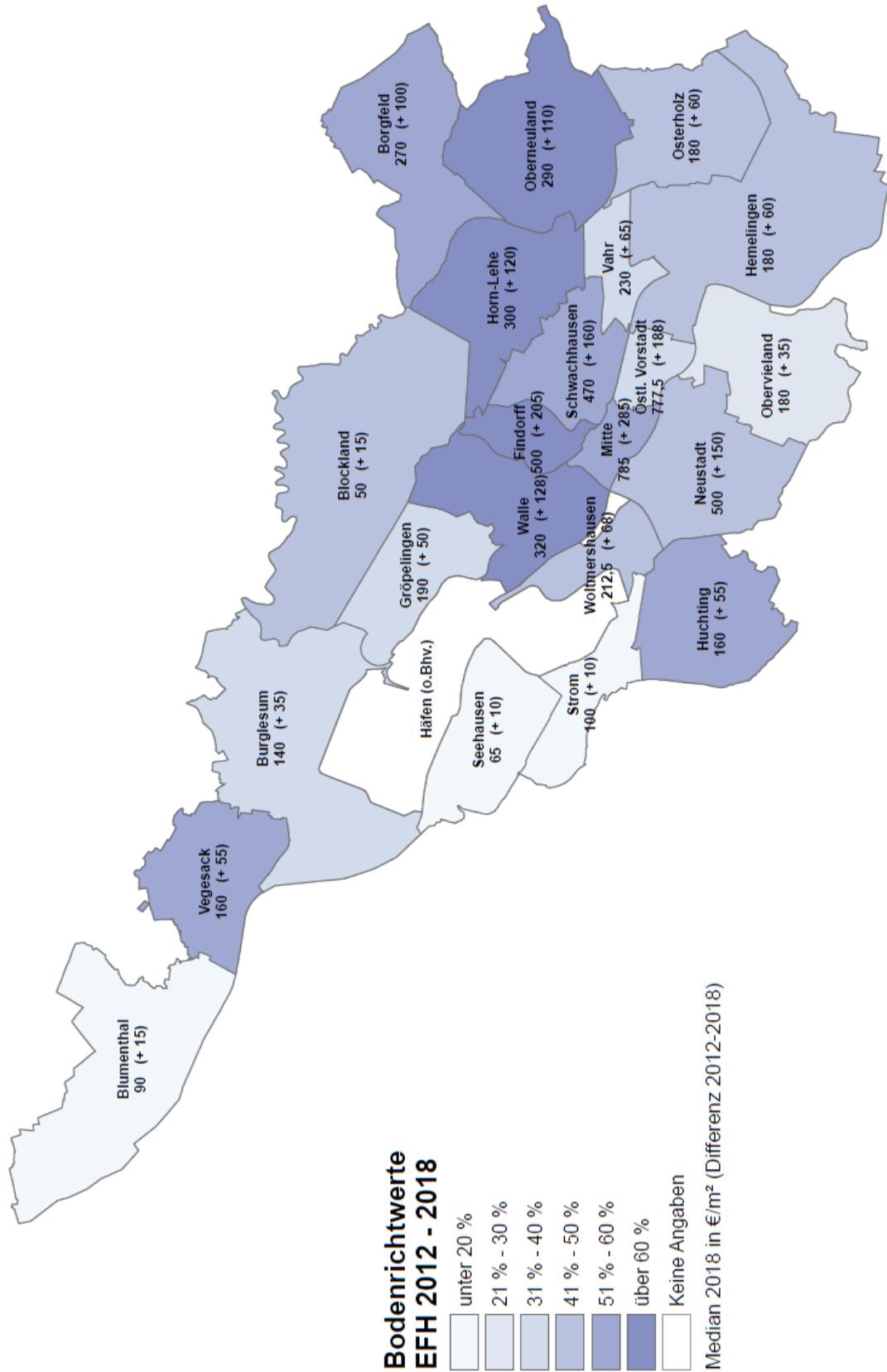


Abb. 6-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2012 bis 2018

### **Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser (2018)**

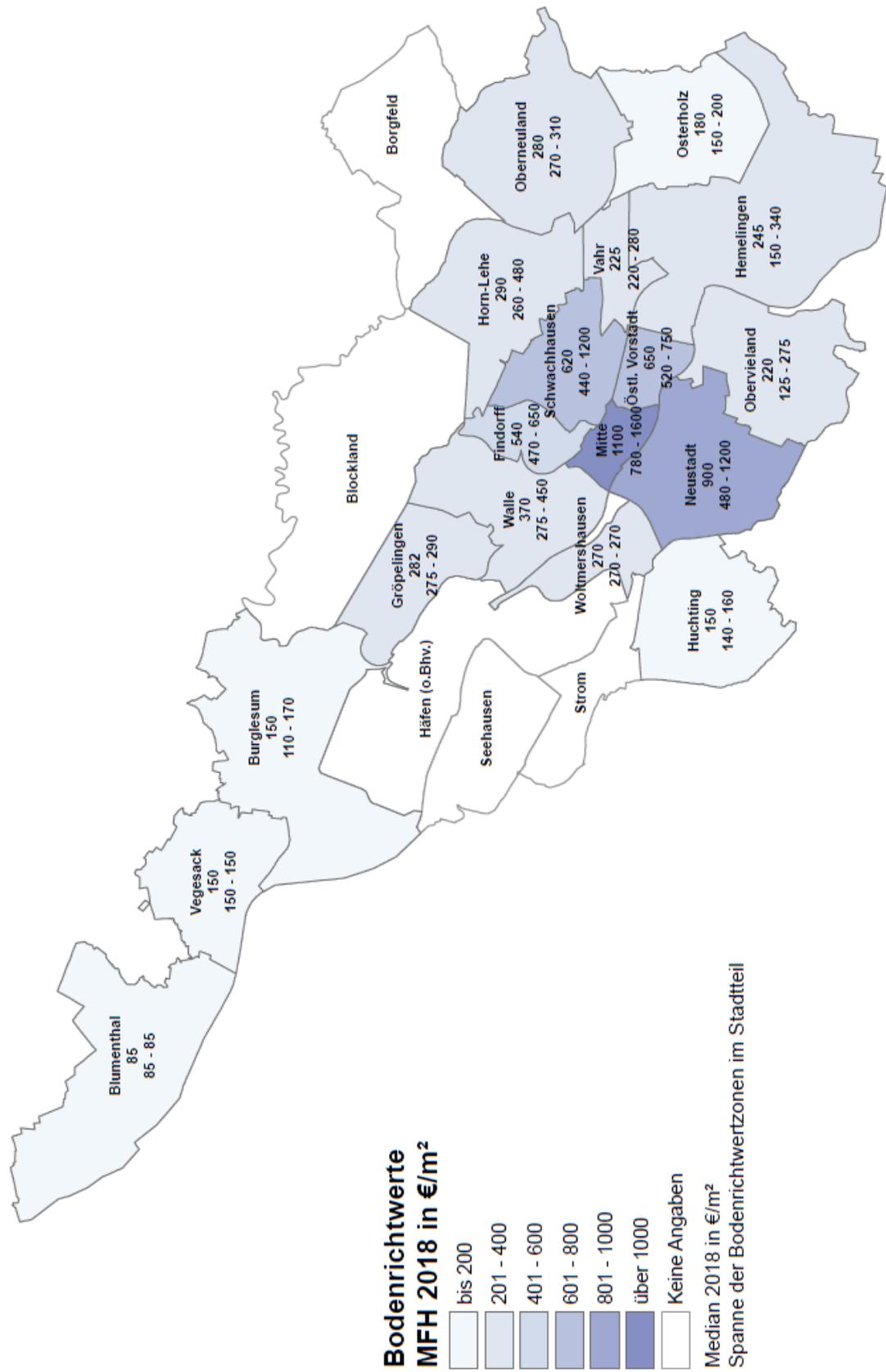
Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser sind deutlich höher als die Werte für Einfamilienhäuser, da die Werte mit der höheren Bebauungsdichte (höheres Maß der Nutzung) im Geschosswohnungsbau korrelieren. Der Anteil des Bodenwertes pro Quadratmeter Wohnfläche ist daher meist geringer als bei den weniger dicht bebauten Einfamilienhäusern.

Im Vergleich zum vorherigen Auswertungszeitraum (2015 und 2016) sind die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser deutlicher gestiegen als die Werte für Einfamilienhäuser, überwiegend um 15 % bis 25 %. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Anstieg um rd. 30 bis 50 €/m<sup>2</sup> in den einzelnen Stadtteilen. In Mitte (+200 €/m<sup>2</sup>) und der Neustadt (+140 €/m<sup>2</sup>) liegt der Anstieg deutlich höher.

Die Bodenrichtwerte 2018 für Mehrfamilienhäuser zeigen ein ähnliches Muster wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit deutlichen Wertunterschieden zwischen den Stadtteilen in Randlage (unter 200 €/m<sup>2</sup>, in Blumenthal unter 100 €/m<sup>2</sup>) und der inneren Stadt (Abb. 6-3). Die zentrumsnahen Stadtteile Findorff, Schwachhausen, Östliche Vorstadt weisen im Median deutlich höhere Bodenrichtwerte auf. Die höchsten Bodenrichtwerte verzeichnen die Neustadt mit 900 €/m<sup>2</sup> und Mitte mit 1.100 €/m<sup>2</sup> im Median. Zu berücksichtigen sind teilweise große Unterschiede innerhalb der Stadtteile, die auf einzelne besondere Lagen hinweisen, insbesondere in der Neustadt und in Schwachhausen, wo die Mediane der einzelnen Bodenrichtwertzonen zwischen 440 und 1.200 €/m<sup>2</sup> schwanken.

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser von 2012 bis 2018 werden für einzelne Stadtteile Steigerungsraten über 80 % erkennbar, wie in der Östlichen Vorstadt (650 €/m<sup>2</sup>), aber auch in Walle. Allerdings liegt das Niveau in Walle mit 370 €/m<sup>2</sup> deutlich unter den Preisen der innerstädtischen Stadtteile. Deutliche Zuwächse über 60 % auf hohem Niveau sind auch in den angrenzenden Stadtteilen Neustadt (900 €/m<sup>2</sup>), Schwachhausen (620 €/m<sup>2</sup>) und Findorff (540 €/m<sup>2</sup>) zu verzeichnen. Ebenfalls eine Steigerung um über 60 %, allerdings auf deutlich geringerem Niveau, sind in Horn-Lehe (290 €/m<sup>2</sup>), der Vahr (225 €/m<sup>2</sup>), Huchting und Burglesum (jeweils 150 €/m<sup>2</sup>) und Blumenthal (85 €/m<sup>2</sup>) zu verzeichnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Mehrfamilienhäusern insbesondere in den randstädtischen Stadtteilen eine deutlich untergeordnete Rolle gegenüber den Einfamilienhäusern spielt.

**Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2018**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-3: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2018

## 6.2 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 ab.<sup>18</sup>

Die Anzahl der hierfür auswertbaren Kauffälle in der Stadt Bremen lag in 2018 wie im Vorjahr bei knapp 4.000.<sup>19</sup> Dabei lagen die Kauffälle für bebaute Grundstücke (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Mehrfamilienhäuser) in Bremen von 2010 bis 2018 im Mittel bei jährlich 2.144 Vorgängen. Ein vergleichbares Bild zeigt sich bei den Eigentumswohnungen. Hier liegt der Wert im Jahr 2018 bei gut 2.000 Wohnungen, davon sind ca. 10 % Erstverkäufe, 90 % Weiterverkäufe (Abb. 6-4). Großstadttypisch ist und bleibt in Bremen der Anteil an Verkäufen von unbebauten Grundstücken eher gering. Die Anzahl der Verkäufe der bauträgerfreien voll erschlossenen Bauplätze für Eigenheime lag 2018 bei 70 und ist damit seit 2016 rückläufig.

Die Betrachtung der Kauffälle in den Stadtteilen zeigt, dass die meisten bebauten Grundstücke im Jahr 2018 in Hemelingen (204) gefolgt von Gröpelingen (176) und Blumenthal (162) verkauft wurden, während die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen erneut mit deutlichem Abstand in Schwachhausen (266) und der Neustadt (215) getätigt wurden. Danach folgt Bursfelde mit 146 verkauften Eigentumswohnungen.

Ein Vergleich der Herkunft der Käufer zeigt, dass Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Ein- und Zweifamilienhäuser 2018 wie in den vergangenen Jahren auch zu rd. 85 % von Bremern und zu rd. 15 % von Nicht-Bremern gekauft wurden.<sup>20</sup> Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen liegt das Verhältnis ebenfalls wieder bei 73 % zu 27 %. Neugebaute Eigentumswohnungen wurden wie in den vergangenen Jahren zu rd. 36 % von Nicht-Bremern gekauft, was darauf hinweist, dass Eigentumswohnungen zu hohen Anteilen von (teilweise externen) Kapitalanlegern gekauft werden.

<sup>18</sup> Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt. In die vorliegende Auswertung sind ausschließlich die Kaufverträge eingeflossen, die eine preisvergleichende Auswertung zulassen. Dies sind i.W. Verkäufe von Eigenheimen im Normaleigentum oder von einzelnen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten. Nicht enthalten sind bspw. Verkäufe von Wohnungen, die als Gesamtpaket von/an Investoren verkauft wurden oder gewerbliche Objekte. Eine umfangreiche Darstellung der Kaufverträge und absolute Zahlen sind im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte aufgeführt.

<sup>19</sup> Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt und unterschieden in Kauffälle für bebaute Grundstücke (d.h. für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser), für Eigentumswohnungen und für unbebaute Grundstücke.

<sup>20</sup> Auswertung der Verkaufsvorgänge nach Postleitzahlen der Eigentümer durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

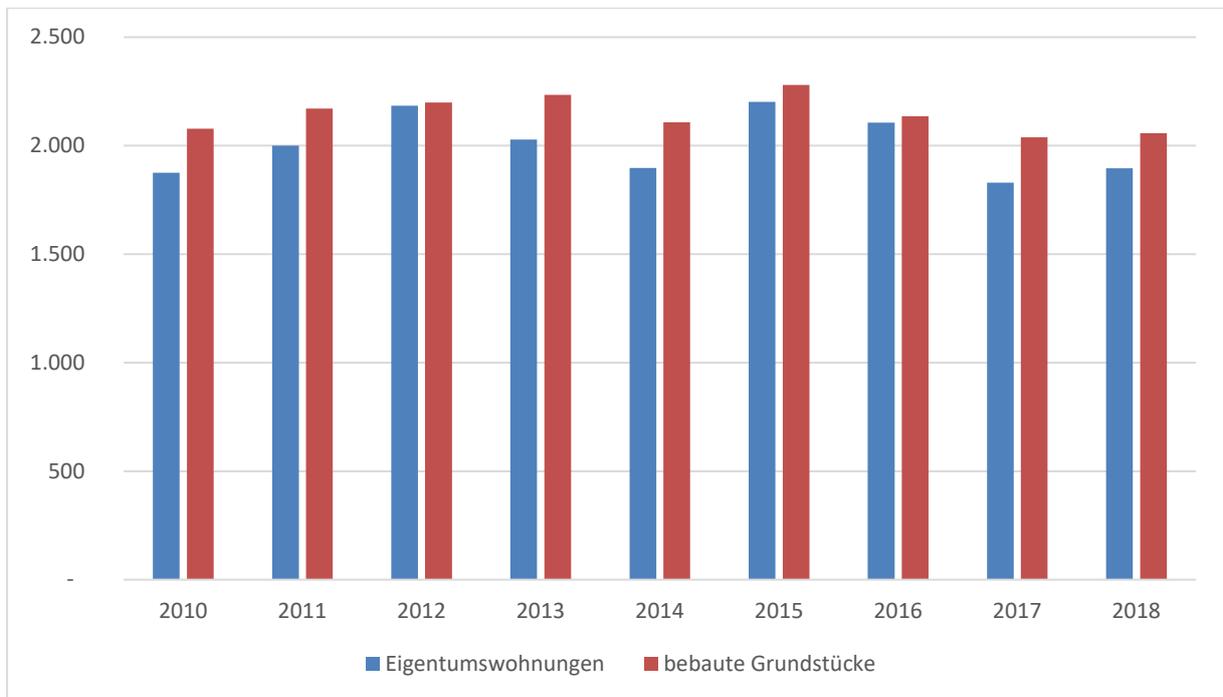


Abb. 6-4: Kauffälle in Bremen von 2010 bis 2018, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

### 6.3 Kaufpreise

#### Eigenheime:

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

In Stadtteilen mit einer höheren Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (an den Stadträndern) lagen die Preise meist gleich oder etwas über den Werten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In den deutlich hochpreisigen Stadtteilen (Mitte, Östliche Vorstadt, Schwachhausen) gibt es anteilig nur wenige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier sind die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutlich über dem gesamtstädtischen Mittel.

Von den im Jahr 2018 rd. 500 verkauften freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden entsprechend der Baustruktur etwa die Hälfte im Bremer Norden verkauft, gefolgt von Oberneuland und Hemelingen. Für die Gesamtstadt insgesamt betrachtet liegen der Median für Reihenhäuser und Doppelhäuser mit 1.805 €/m<sup>2</sup> und der Median für freistehende Eigenheime mit 1.758 €/m<sup>2</sup> relativ dicht zusammen.

Fast drei Viertel aller Eigenheimkauffälle in Bremen sind Reihen- und Doppelhäuser.<sup>21</sup> Für das durchschnittliche Reihenhaus aus dem Bestand (alle Baujahre bis 2013) wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 229.000 € ermittelt, was einer Steigerung um 5 % gegenüber dem Vorjahr

<sup>21</sup> In dieser Auswertung sind ausschließlich Eigenheime enthalten, die im Normaleigentum verkauft wurden. Nicht enthalten sind Eigenheime im Wohnungseigentum (134 Kauffälle in 2018), das sind insbesondere Reihenhäuser, die zusammenhängend von einem Bauträger errichtet wurden und dann als Wohnungseigentum verkauft werden.

entspricht. Doppelhaushälften waren mit durchschnittlich 233.000 € um 3 % günstiger als im Vorjahr. Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 327.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 840 m<sup>2</sup> ermittelt, was einer Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr um knapp 7 % entspricht (Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2019). Bei einer Gesamtzahl von knapp 1.800 Verkäufen von Eigenheimen im Bestand lag der Kaufpreis im Median bei 1.793 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>22</sup> Zu berücksichtigen ist dabei, dass gerade bei Bestandsimmobilien individuelle Besonderheiten der verkauften Immobilien (konkrete Lage, Zustand, Größe der Wohnung oder des Grundstücks) den Preis entscheidend beeinflussen können, so dass die Preise sehr weit variieren können.

Bei der stadträumlichen Verteilung der Kaufpreise für Bestands-Eigenheime weisen die innerstädtischen und nordöstlichen Stadtteile die höchsten Quadratmeterpreise je Wohnfläche im Median im Wert von rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> (Findorff) bis rd. 3.050 €/m<sup>2</sup> (Schwachhausen) auf.<sup>23</sup> Die südlich und östlich angrenzenden Stadtteile liegen im mittleren Preissegment zwischen 1.600 und 2.100 €/m<sup>2</sup>. Die Preise nehmen zum Stadtrand hin deutlich ab. Die günstigsten Objekte können im Bremer Norden erworben werden, in Blumenthal für rd. 1.200 €/m<sup>2</sup> (Abb. 6-5).

Die Entwicklung der Preise von 2013 (1.231 €/m<sup>2</sup> im Median) bis 2018 für gebrauchte Eigenheime (Bestandsimmobilien) in Abb. 6-6 zeigt eine Steigerung um durchschnittlich 46 % für die Gesamtstadt. Bei der Verteilung auf die Stadtteile zeigt sich, dass die höchsten Steigerungen in diesem Zeitraum in Walle und der Neustadt erkennbar sind. Dagegen liegen die Steigerungsraten in den Stadtteilen Schwachhausen, Horn-Lehe und Oberneuland etwas unter dem gesamtstädtischen Wert, allerdings auf deutlich höherem Preisniveau, da sie bereits 2013 zu den hochpreisigen Stadtteilen zählten. Zum ersten Mal zeigt sich auch eine höhere Dynamik im Norden und Osten der Stadt, allerdings nach wie vor auf deutlich geringerem Niveau als in den zentralen Stadtteilen.

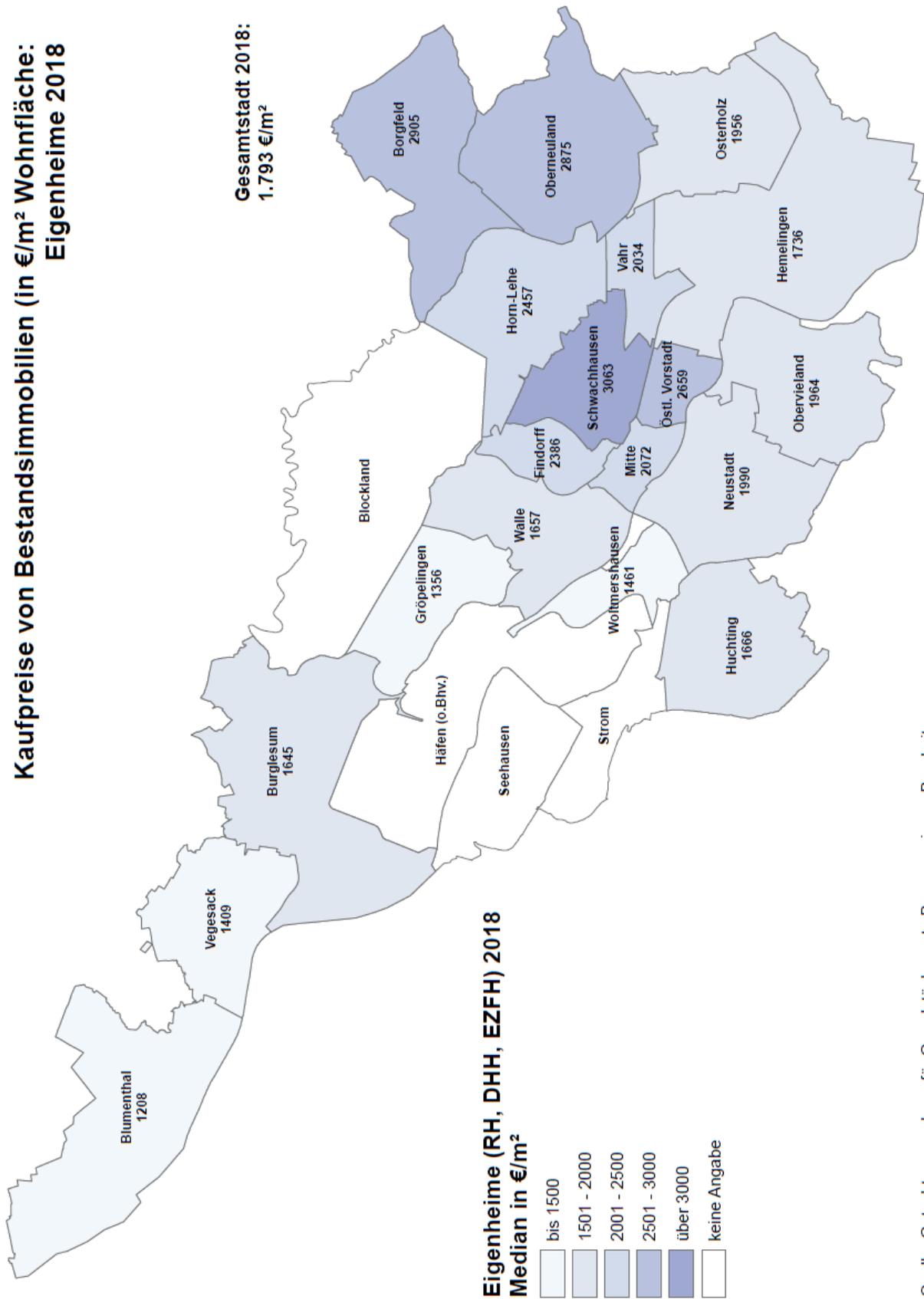
Neue Eigenheime sind dagegen deutlich teurer als Bestandsimmobilien. Die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Neubau lagen 2018 für die Gesamtstadt im Median bei 2.664 €/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung zum Vorjahr um 16 % entspricht; und für ein neues freistehendes Einfamilienhaus bei 3.737 €/m<sup>2</sup>, was eine Steigerung zum Vorjahr um 26 % bedeutet. Dies betraf 208 Kauffälle.

---

<sup>22</sup> Bei den hier dargestellten Preisen der verkauften Immobilien wird jeweils der Median betrachtet, der eine eher preisdämpfendere Wirkung hat als das arithmetische Mittel.

<sup>23</sup> Der in 2018 auffallend niedrige Wert für den Stadtteil Mitte (2017: 3.056 €/m<sup>2</sup> und 2018: 2.027 €/m<sup>2</sup>) und die damit in der Abbildung dargestellte negative Preisentwicklung seit 2013 hängt nach Angaben von GeoInformation mit einigen Verkäufen stark sanierungsbedürftiger EFH im vergangenen Jahr zusammen. Dies beeinflusst den Gesamtwert aufgrund der relativ geringen Fallzahl für den Stadtteil in dieser Weise.

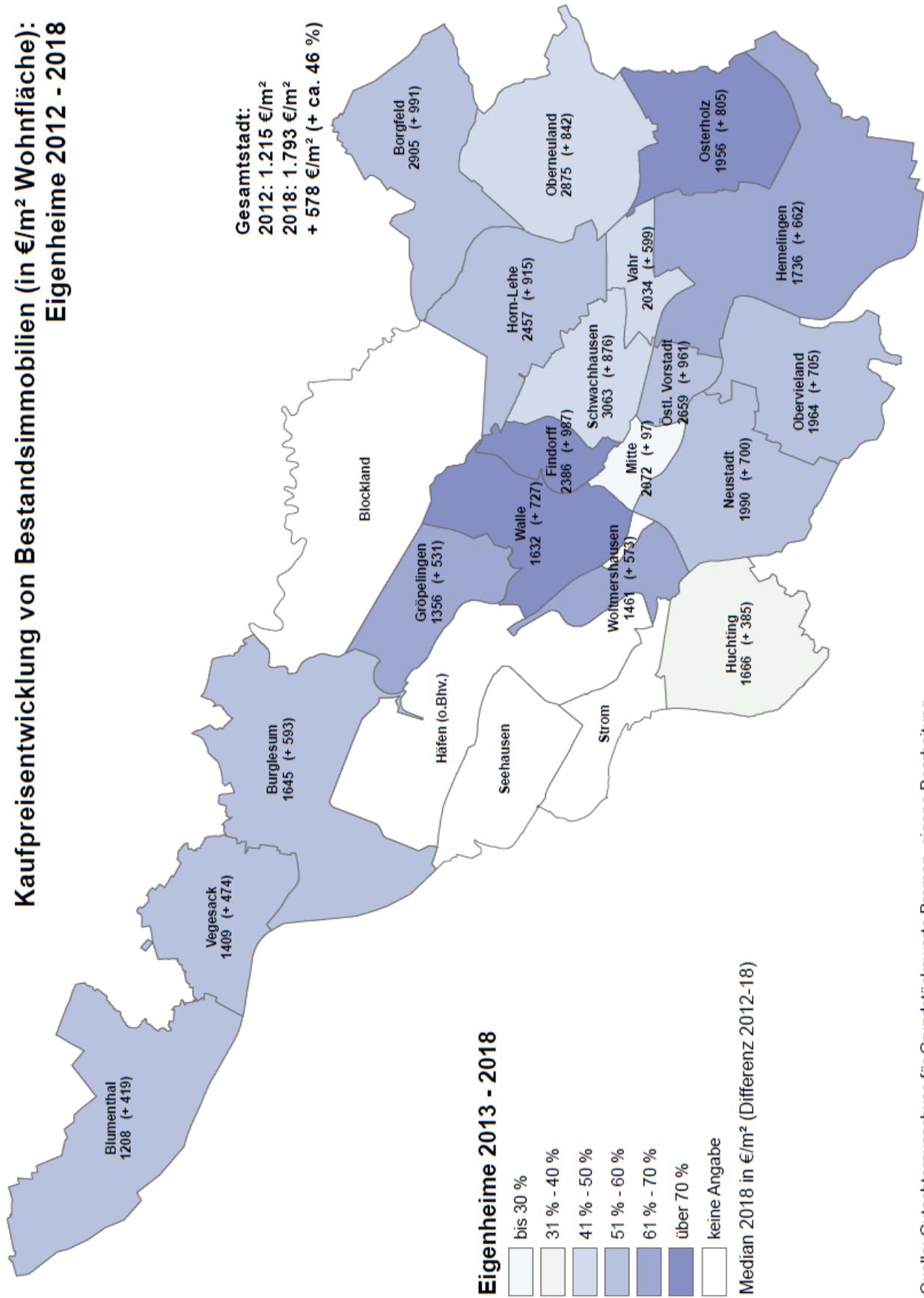
**Kaufpreise von Bestandsimmobilien (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche):  
Eigenheime 2018**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-5: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2018

**Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche):  
Eigenheime 2012 - 2018**

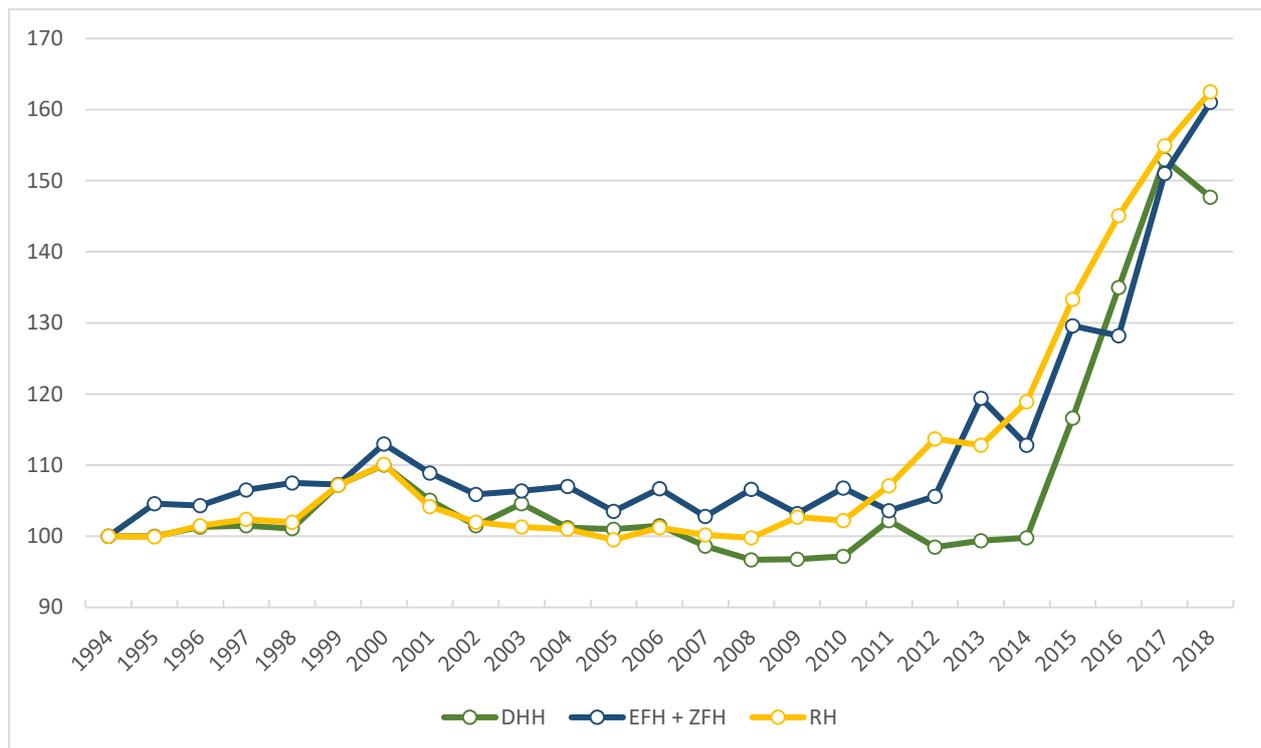


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-6: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2012 - 2018

Bei einer längerfristigen Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime in Bremen (Quelle: Grundstücksmarktbericht Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-7), wird deutlich, dass die Kaufpreise von 1994 bis 2010 relativ stabil waren und erst danach deutlich gestiegen sind. Dieser Verlauf entspricht dem Trend der gesamtdeutschen Entwicklung für Immobilien (Häuserpreisindex). Erst ab 2011 begannen die Immobilienpreise wieder anzusteigen. Dafür verantwortlich waren verschiedene Aspekte wie beispielsweise niedrige Zinsen, fehlende alternative Kapitalanlagemöglichkeiten und eine damit zunehmende Nachfrage nach Immobilien. Die seit 2014 zu beobachtende steile Preissteigerung ist im vergangenen Jahr etwas abgeflacht.



Quelle: Grundstücksmarktbericht Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-7: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) (Index 1994 = 100)

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. 2018 wurden ca. 820 echte und 730 unechte Eigentumswohnungen verkauft; eine Verteilung wie in etwa auch in den vergangenen Jahren.

## Bestandsimmobilien:

Der Median für Kaufpreise gebrauchter Eigentumswohnungen (echte und unechte Wohnungen gesamt) lag 2018 bei 1.708 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % entspricht.

Bei der stadträumlichen Verteilung weisen die Preise der mittleren und nordöstlichen Stadtteile von Mitte, Oberneuland und Schwachhausen die höchsten Preise im Median über 2.400 €/m<sup>2</sup> auf; gefolgt von der Östlichen Vorstadt, Findorff, Horn-Lehe und der Neustadt mit Preisen über 2.000 €/m<sup>2</sup>. Mit deutlichem Preisabstand liegen alle anderen Stadtteile in der Preiskategorie von 1.200 – 1.600 €/m<sup>2</sup>, außer Woltmershausen und Blumenthal (unter 1.200 €/m<sup>2</sup>). Die mittlere Preiskategorie zwischen 1.600 und 2.000 €/m<sup>2</sup> ist nicht vertreten, was ein deutliches Preisgefälle in der Stadt verdeutlicht (Abb. 6-9).

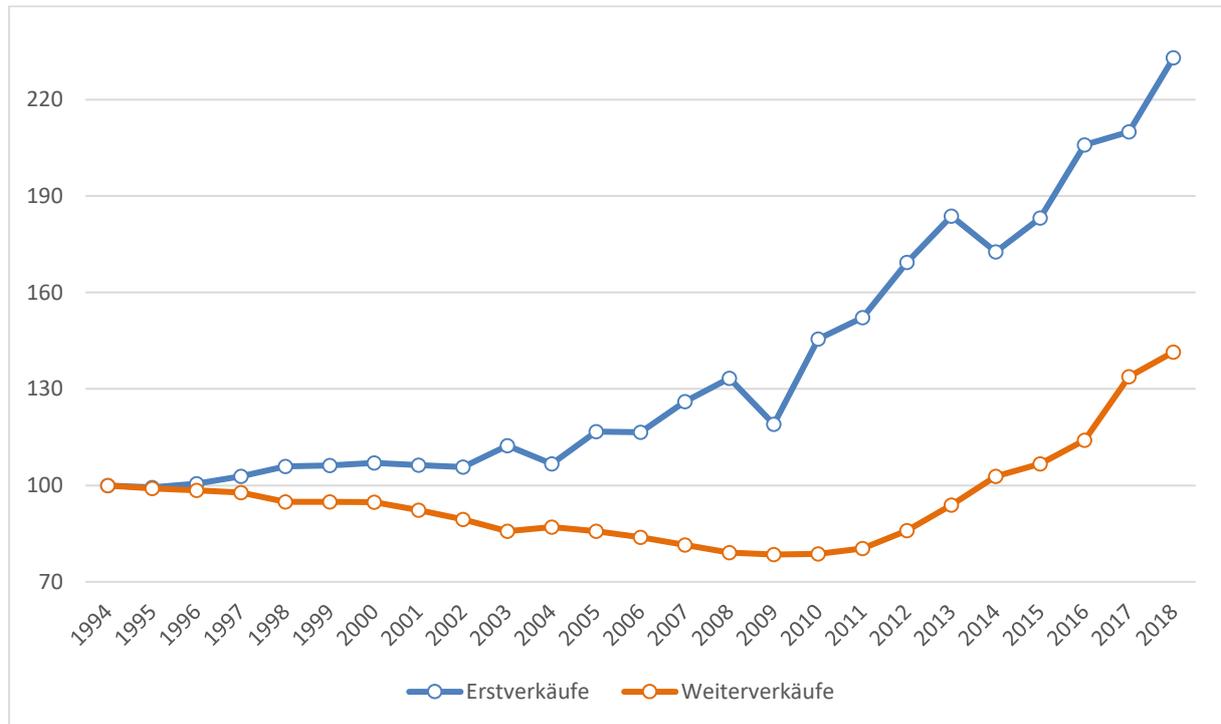
Die Entwicklung der Preise von 2013 (im Median für die Gesamtstadt 1.057 €/m<sup>2</sup>) bis 2018 für Bestandseigentumswohnungen zeigt eine Steigerungsrate um durchschnittlich 62 % für die Gesamtstadt. Mit Blick auf die Stadtteile zeigt sich, dass die höchsten Steigerungen (über 80 %) in der Neustadt erkennbar sind sowie in Vegesack, hier allerdings auf deutlich geringerem Niveau und bei geringer Anzahl von Kauffällen (Abb. 6-10). Generell spielt der Verkauf von Eigentumswohnungen am Stadtrand eine untergeordnete Rolle.

Bei der Unterscheidung „echter“ und „unechter“ Eigentumswohnungen lagen die Preise für echte Eigentumswohnungen im Median bei 1.971 €/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von knapp 8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Objekte wurden bereits als Eigentumswohnungen erstellt und verfügen über einen durchschnittlich höherwertigen Ausstattungsstandard als Weiterverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen. Die meisten dieser Eigentumswohnungen wurden in Schwachhausen (92) verkauft, gefolgt von Horn-Lehe und Burglesum (jeweils 54).

Die Preise für in Eigentumswohnungen umgewandelte ursprüngliche Mietwohnungen sind günstiger. Bei den umgewandelten Mietwohnungen handelt es sich überwiegend um Wohnungen, die in den 1960er Jahren i. R. des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden und später als Eigentumswohnung verkauft wurden. Der Median der Quadratmeterpreise lag 2018 für die Gesamtstadt bei 1.319 €/m<sup>2</sup>, was einer Steigerung von knapp 8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die meisten dieser umgewandelten Wohnungen wurden in Osterholz und der Vahr verkauft (jeweils 72). Sie stammen überwiegend aus dem Bestand der großen Wohnungsunternehmen.

## Neubau:

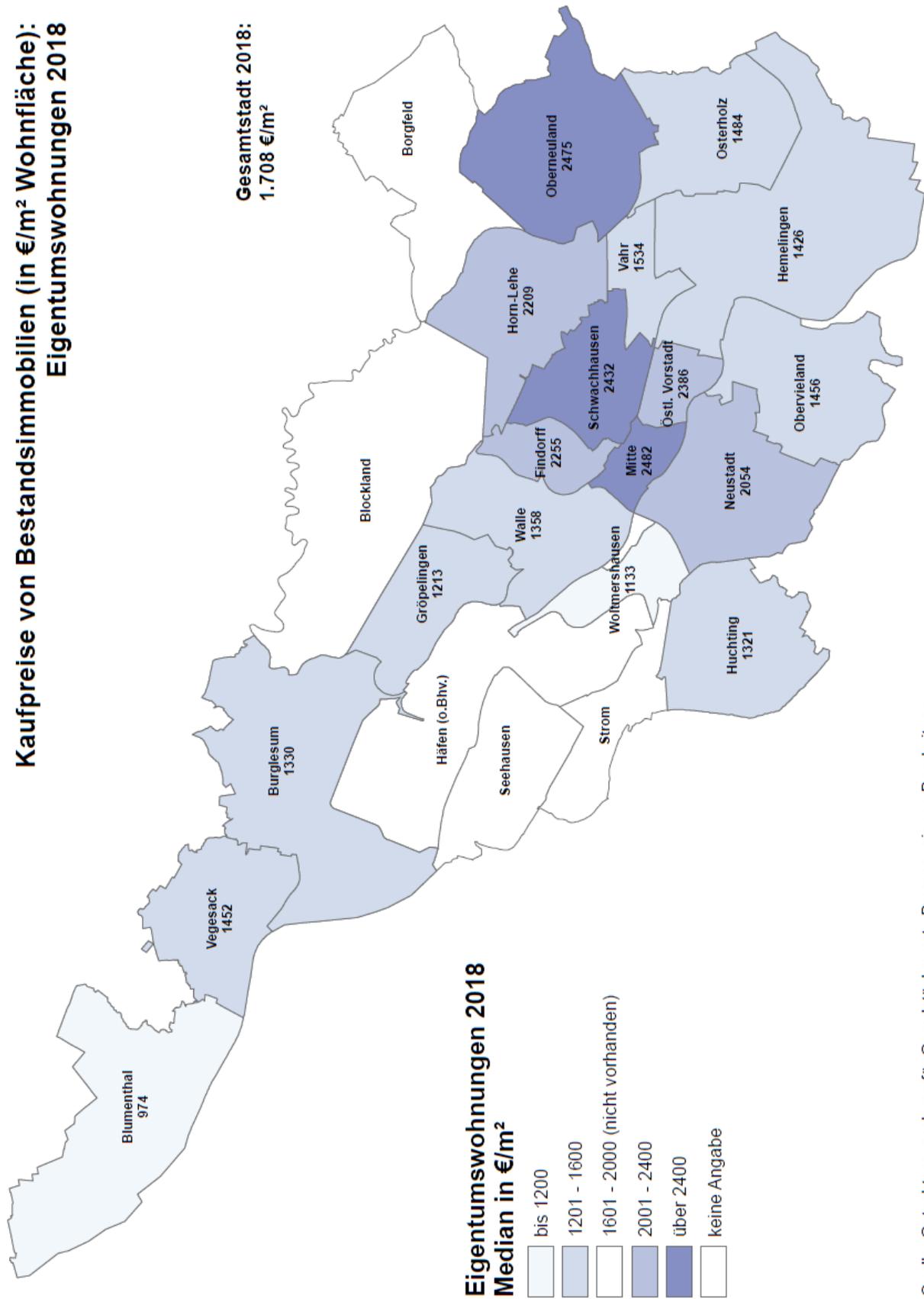
Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen 2018 für die Gesamtstadt lagen mit 4.338 €/m<sup>2</sup> (Median für rd. 200 Kauffälle) deutlich über dem Preis gebrauchter Objekte, was einer Steigerung um 9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ein gutes Drittel dieser Eigentumswohnungen wurde erneut in Walle (mit der Überseestadt) verkauft, gefolgt von Schwachhausen und der Neustadt.



Quelle: Grundstücksmarktbericht Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-8: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 1994 = 100)

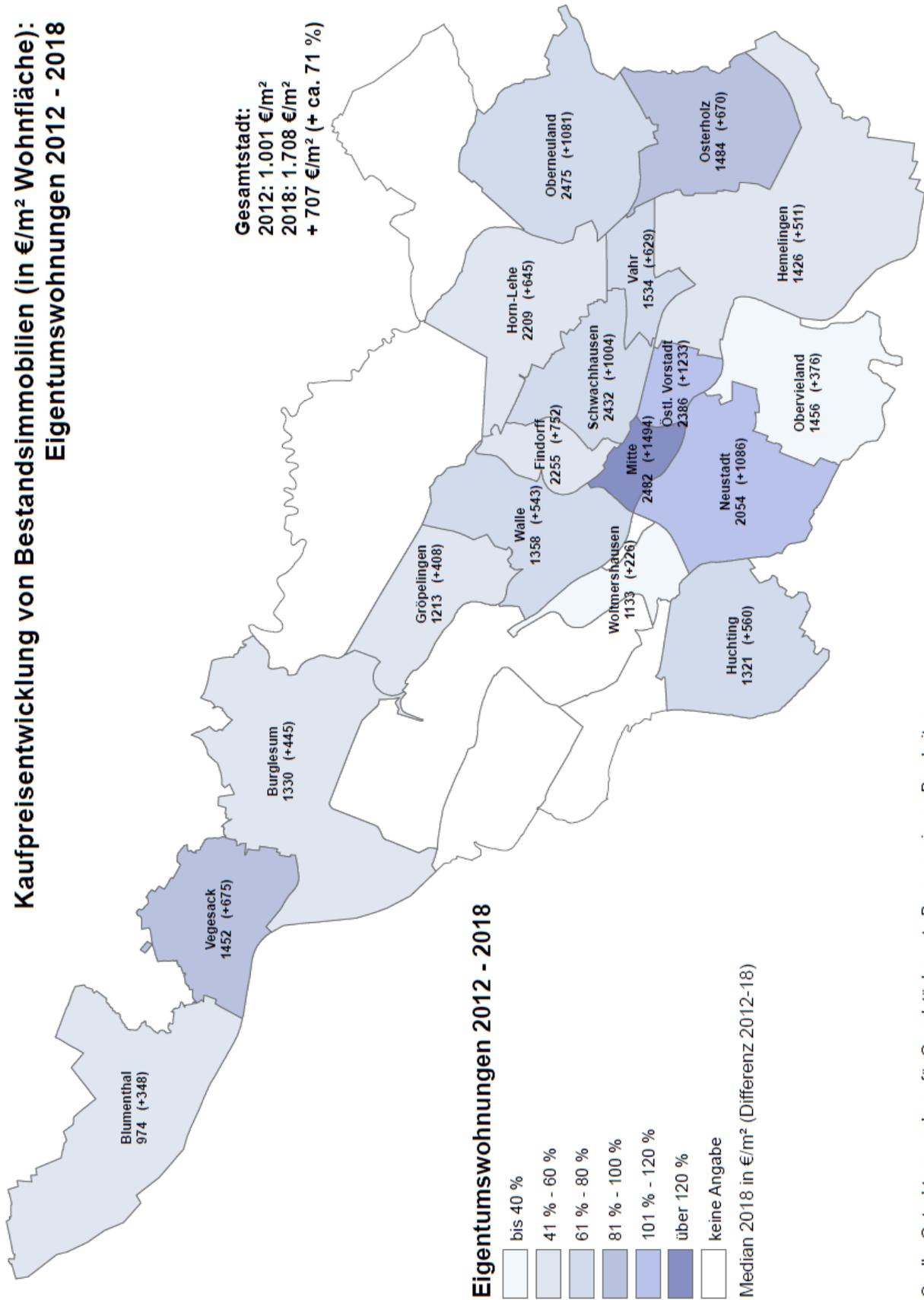
**Kaufpreise von Bestandsimmobilien (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche):  
Eigentumswohnungen 2018**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2018

**Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien (in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche):  
Eigentumswohnungen 2012 - 2018**



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung

Abb. 6-10: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2012 bis 2018

## 6.4 Grundstücks- und Kaufpreise im Städtevergleich

Um die Preise von Bremen mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung zu vergleichen, muss eine einheitliche Datenquelle betrachtet werden. Im Folgenden wird dazu der Immobilien-Preisspiegel der LBS 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 960 Städte, darunter 14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern.

Beim Preisvergleich für Baugrundstücke für Eigenheime werden die Preise für baureife Grundstücke in mittlerer bis guter Wohnlage betrachtet. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 300 und 800 m<sup>2</sup>.<sup>24</sup> Der Vergleich der Grundstückspreise für Eigenheime in Bremen mit den Grundstückspreisen anderer deutscher Städte ähnlicher Größenordnung zeigt, dass Bremen hier mit ca. 300 €/m<sup>2</sup> im unteren Mittelfeld liegt (Abb. 6-11).

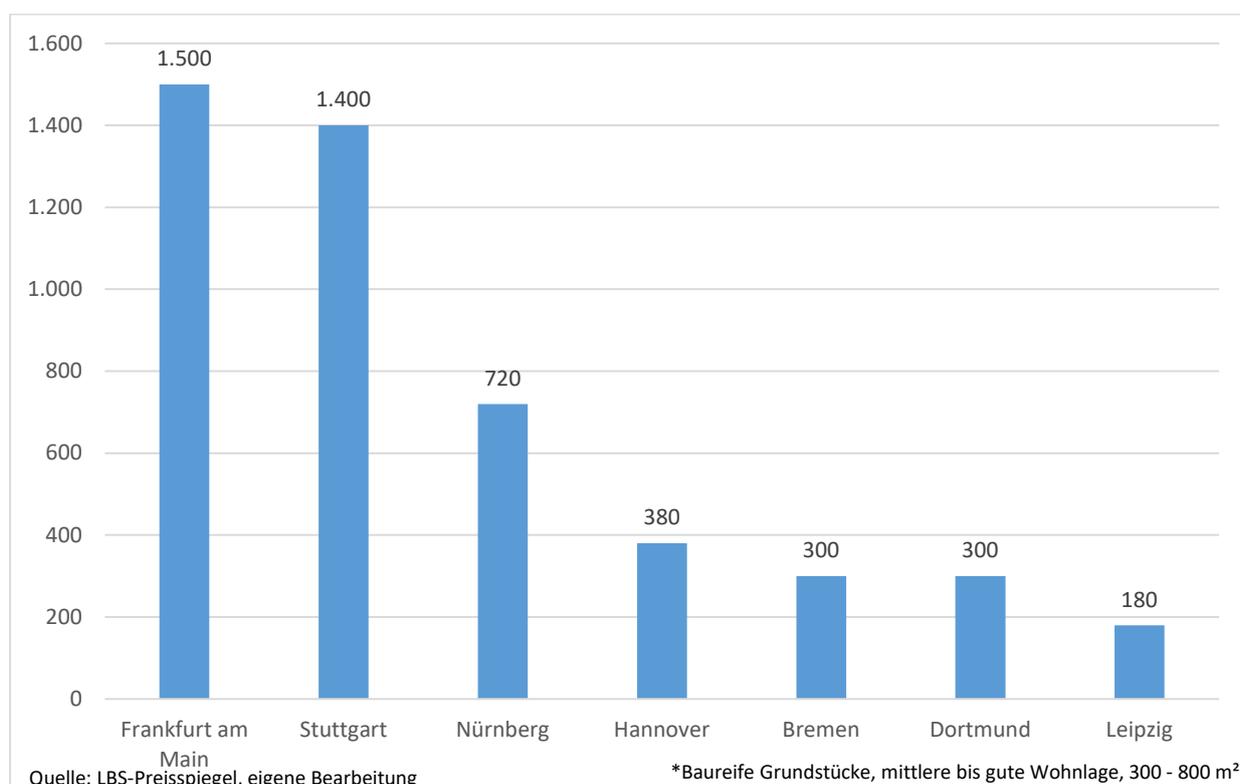


Abb. 6-11: Städtevergleich der Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> für Baugrundstücke 2019

Ein ähnliches Bild zeigt die Auswertung des Immobilien-Preisspiegels 2019 hinsichtlich der Preise für Reihenhäuser in mittlerer bis guter Wohnlage. Auch hier liegt Bremen mit einem Preis von ca. 250.000 € für ein Reihenhaus mittlerer Größe im unteren Mittelfeld nach Hannover (Abb. 6-12).

<sup>24</sup> Die Angaben sind dem LBS-Immobilien-Preisspiegel 2019 (<https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de>) entnommen

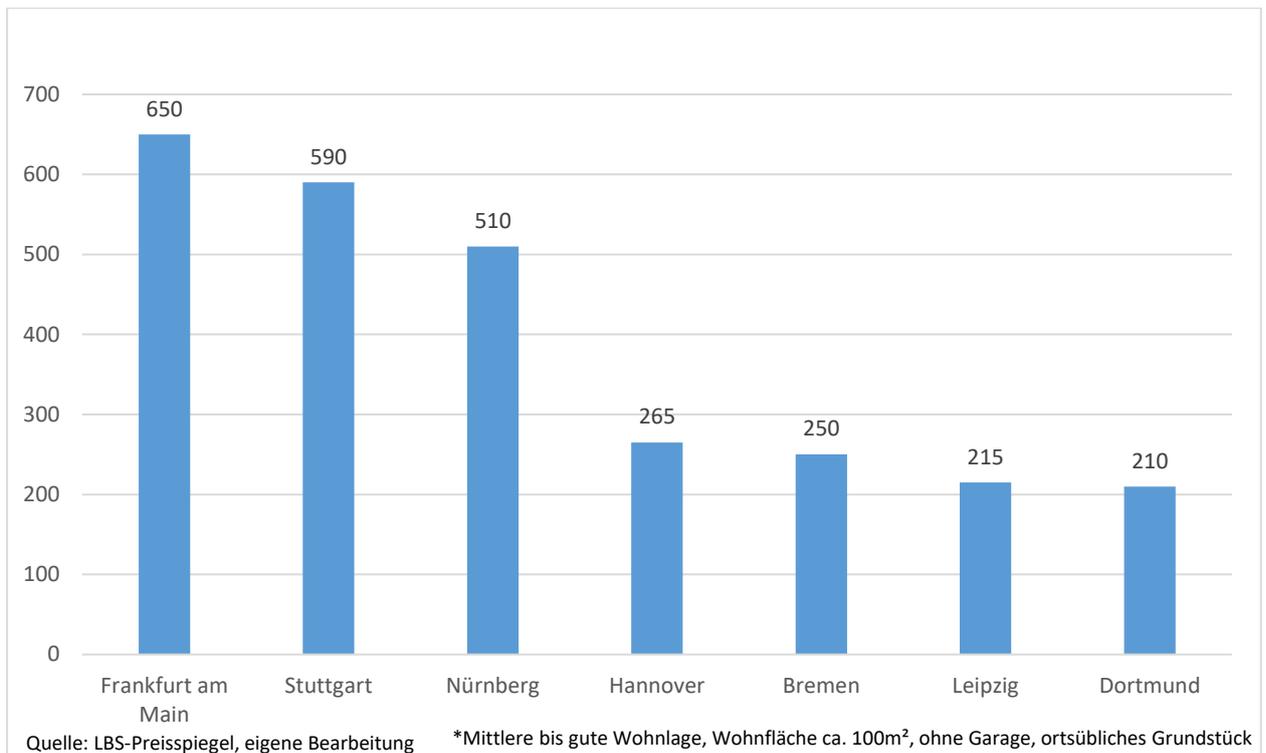


Abb. 6-12: Städtevergleich der Preise in 1.000 € für Reihenhäuser 2019

Beim Vergleich der Preise für Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Lage liegt Bremen mit einem Wert von 2.400 €/m<sup>2</sup> ebenfalls im unteren Mittelfeld vergleichbarer Städte (Abb. 6-13).

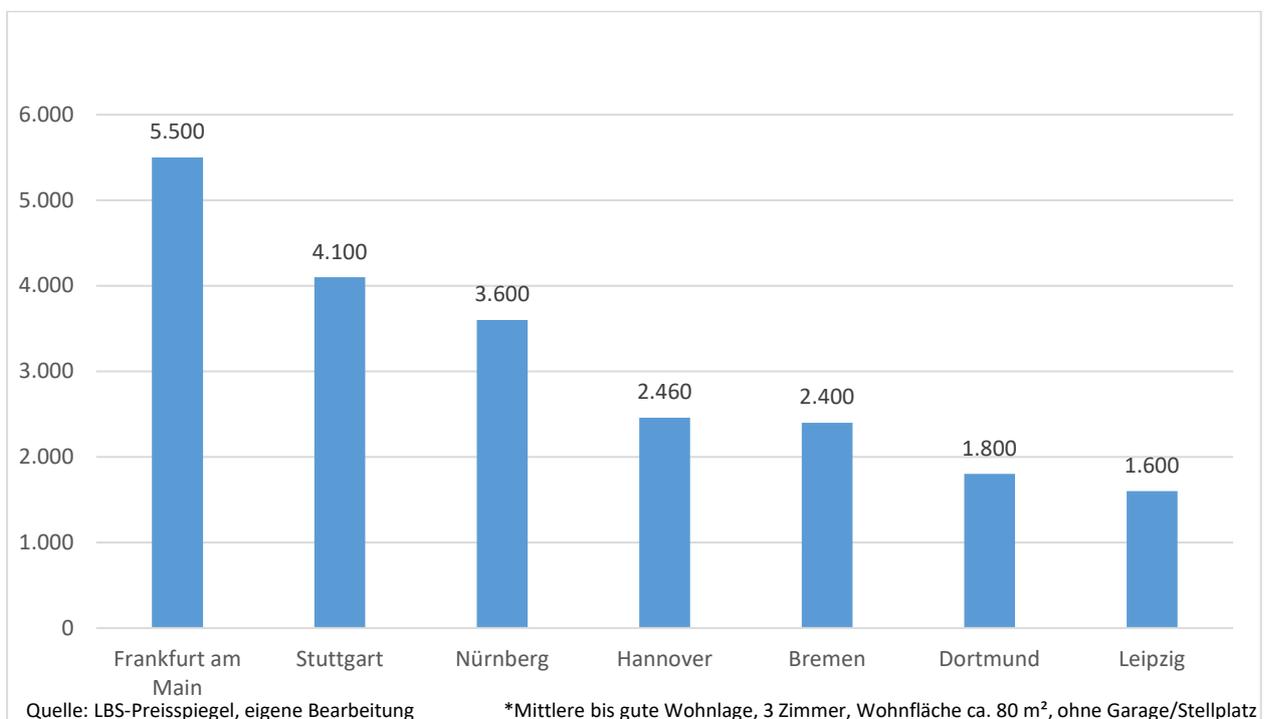


Abb. 6-13: Städtevergleich der Preise in €/m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen 2019

## 6.5 Mietwohnungsmarkt

### 6.5.1 Struktur des Mietwohnungsmarktes in Bremen

Von den rund 296.000 Wohnungen in Bremen sind ca. 172.000 bzw. 58 % Mietwohnungen. Ca. 38 % sind vom Eigentümer bewohnte Wohnungen, die restlichen Wohnungen sind in „anderen Gebäudetypen“, z. B. Ferienwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen oder Leerstand. Von allen Mietwohnungen befinden sich ca. 83 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ca. 13 % in Ein- und Zweifamilienhäusern, der Rest in sonstigen Gebäuden.<sup>25</sup>

Rund drei Viertel aller Wohnungen in Bremen sind im Eigentum von privaten Kleineigentümern (Privatpersonen und Gemeinschaft von Wohnungseigentümern). Daneben sind privatwirtschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen sowie Wohnungsgenossenschaften von zentraler Bedeutung. Diese größeren Wohnungsunternehmen umfassen insgesamt ca. 73.000 Mietwohnungen und decken damit über 40 % des Mietwohnungsmarktes in Bremen ab.<sup>26</sup> Dabei gehört mit rund 40.000 Wohnungen etwa jede fünfte Mietwohnung in Bremen der Gewoba oder der Brebau, die überwiegend im Eigentum der Stadt Bremen sind.

### 6.5.2 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 angeboten werden. Dabei sind die Angebote großer Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert, da sie zum Großteil nicht in öffentlichen Portalen angeboten werden.

Ausgehend von einer Fluktuationsquote von ca. 10 %, was auch dem Erfahrungswert der großen Wohnungsunternehmen in Bremen entspricht, bedeutet dies, dass ca. 17.000 aller Mietwohnungen pro Jahr neu vermietet werden. Für den weitaus größeren Anteil (90 %) der Mietwohnungen gilt die Bestandsmiete, die ggf. im Rahmen von Mieterhöhungen angepasst wird. Aufgrund der geltenden Kappungsgrenzen-Verordnung in Bremen kann eine Erhöhung der Miete um maximal 15 % in drei Jahren erfolgen.

Des Weiteren können noch die Neuvertragsmieten unterschieden werden. Das sind die Mieten aus Verträgen, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen wurden.

<sup>25</sup> abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt)

<sup>26</sup> abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 (Statistisches Landesamt)

Die folgenden Angaben beziehen sich auf Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Mieten geförderter Wohnungen sind aus der Auswertung ausgenommen.

### Bestandsmieten

Grundsätzlich ist das Mietniveau im Bestand befindlicher und vermieteter Wohnungen weit niedriger als das aktuell angebotener Wohnungen. Zum Stichtag 01.03.2018 lag der Median der Nettokaltmiete für Bestandsmieten in Bremen bei 5,91 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, wie bereits im Monitoring-Bericht des Vorjahres dargestellt. Für die Stadt Bremen liegen Daten zu Bestandsmieten der größeren Wohnungsunternehmen vor.<sup>27</sup> Neuere Daten liegen nicht vor. Aufgrund der o.a. Erläuterungen (Fluktuationsrate, Kappungsgrenzen-Verordnung) kann davon ausgegangen werden, dass sich die Werte 2019 nur in geringem Ausmaß verändert haben.

Auch nach dem Auslaufen der Preisbindung werden beispielsweise die Mieten der Gewoba nicht automatisch erhöht. So liegen von den nicht mehr preisgebundenen Wohnungen der Gewoba weiterhin 77 % unterhalb der Miete für neu errichtete geförderte Wohnungen von 6,50 €/m<sup>2</sup>.<sup>28</sup> Ähnliches gilt auch für die anderen Wohnungsunternehmen: Insgesamt liegt die Bestandsmiete bei 74 % aller nicht preisgebundenen Wohnungen der größeren Wohnungsunternehmen unterhalb der Fördermiete von 6,50 €/m<sup>2</sup>.

Gemessen am gesamtstädtischen Median (5,91 €/m<sup>2</sup>) zeigt sich, dass die Bestandsmieten im Bremer Norden, im Südosten, in Woltmershausen und Gröpelingen unterhalb dieses Wertes lagen. In zentrumsnahen Stadtteilen lagen die Mieten über dem Median und weisen eine Spannweite von 6,00 – 7,00 €/m<sup>2</sup> auf. Nur in Schwachhausen lagen die Bestandsmieten im Median bei knapp über 7,00 €/m<sup>2</sup>.

Ein Vergleich der Bestandsmieten von gewerblichen Wohnungsunternehmen mit den Mieten privater Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 2016 zeigt, dass sich die Nettokaltmieten nicht wesentlich unterscheiden.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Datengrundlage: In Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt wurden hierfür Angaben der größeren Wohnungsunternehmen in Bremen ausgewertet. Diese sind überwiegend in der aGWohnen zusammengeschlossen. Die aGWohnen ist ein Zusammenschluss von insgesamt 14 Wohnungsunternehmen im Lande Bremen. Die Daten umfassen einen Bestand von rd. 52.000 Wohnungen mit Angaben zum Stichtag 01.03.2018. Geförderte Wohnungen sind in dieser Auswertung nicht enthalten.

<sup>28</sup> GEWOBA, Tätigkeitsbericht 2017

<sup>29</sup> Auswertung aus einer im März 2016 durchgeführten Erhebung der Bestandsmieten im Auftrag der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport gemeinsam mit dem Statistischen Landesamt als Grundlage für das Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft durch das Beratungsinstitut F+B Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH. Dabei wurden ca. 55.000 Wohnungen erfasst; davon ca. 3.700 von privaten Kleineigentümern (über eine schriftliche Befragung) und ca. 51.300 von größeren Wohnungsunternehmen (überwiegend aus der agWohnen).

Angebotsmieten:

Der gesamtstädtische Median der Angebotsmieten in der Stadt Bremen lag im Kalenderjahr 2018 bei 8,50 €/m<sup>2</sup> netto kalt, was einer Steigerung zum Vorjahr um etwa 6 % 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.<sup>30</sup>

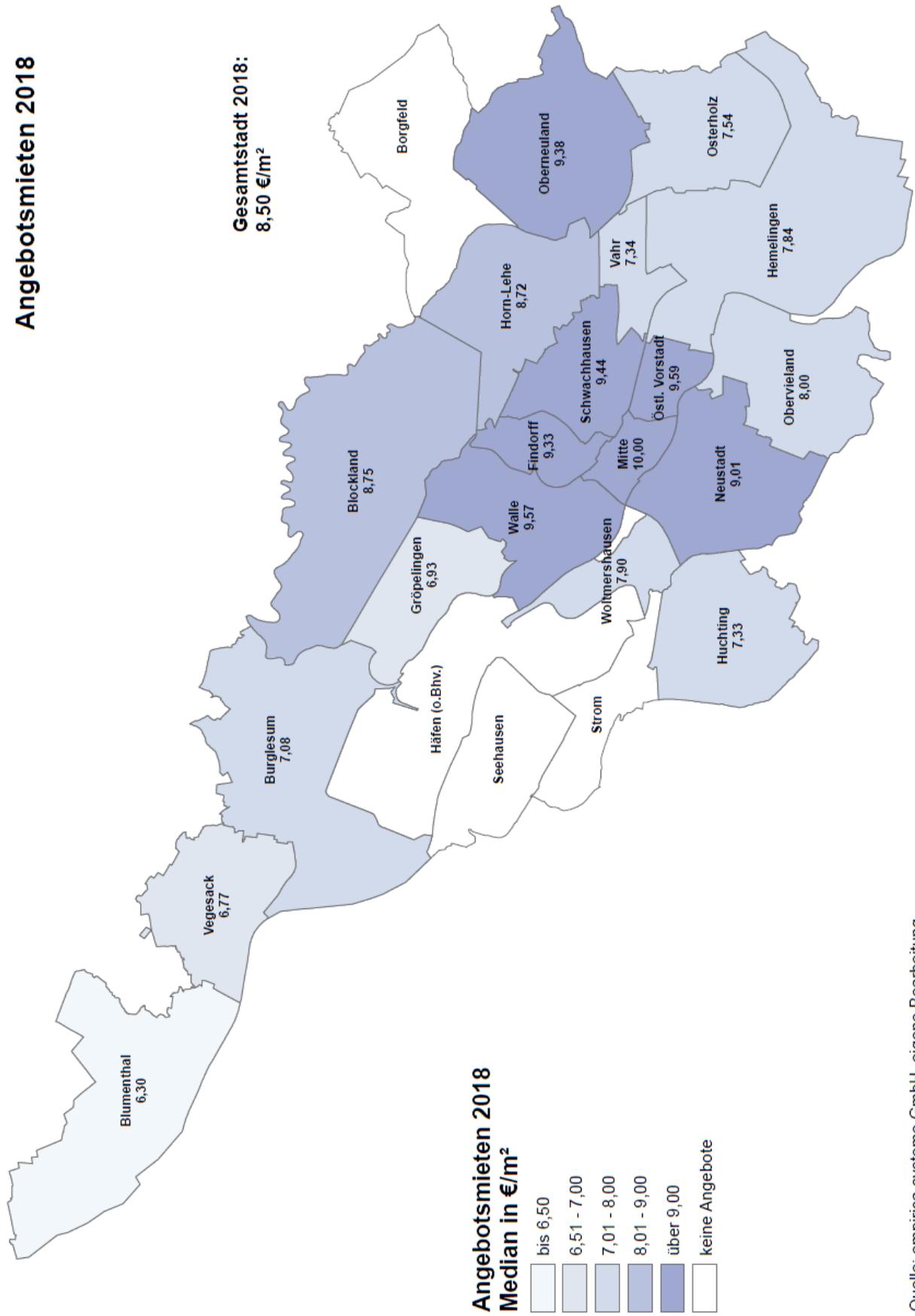
Bei den dargestellten Angebotsmieten sind die Wohnungsangebote der großen Wohnungsunternehmen unterrepräsentiert, da diese nur einen geringen Teil ihrer angebotenen Wohnungen in öffentlichen Medien anbieten.

In Abb. 6-14 ist die stadträumliche Verteilung der Angebotsmieten dargestellt. In den Stadtteilen Blumenthal und Vegesack im Bremer Norden und Gröpelingen lagen die Angebotsmieten unter 7,00 €/m<sup>2</sup>, in Burglesum, im Südosten sowie in Woltmershausen und Huchting bis 8,00 €/m<sup>2</sup>. Im Blockland sowie in Horn-Lehe lagen die Angebotsmieten zwischen 8,00 und 9,00 €/m<sup>2</sup>. In den zentrumsnahen Stadtteilen lagen die Mieten jeweils bei über 9,00 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Angebotsmieten waren in den Stadtteilen Mitte, Östliche Vorstadt sowie Walle (mit der Überseestadt) mit über 9,50 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Dabei ist im Stadtteil Walle auf den deutlichen Unterschied zwischen der Überseestadt (10,77 €/m<sup>2</sup>) mit einer wachsenden Zahl hochpreisiger Neubauwohnungen und den übrigen Ortsteilen (8,00 bis 8,57 €/m<sup>2</sup>) hinzuweisen.

---

<sup>30</sup> Die Daten stammen aus der empirica Marktdatenbank. Darin sind für Bremen jährlich ca. 9.000 Angebote von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und ca. 500 Ein- und Zweifamilienhäuser erfasst. Unterrepräsentiert sind hier die Wohnungsangebote größerer Wohnungsunternehmen, da diese nur zu einem geringen Anteil öffentlich angeboten werden. Dargestellt wird jeweils der Median der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

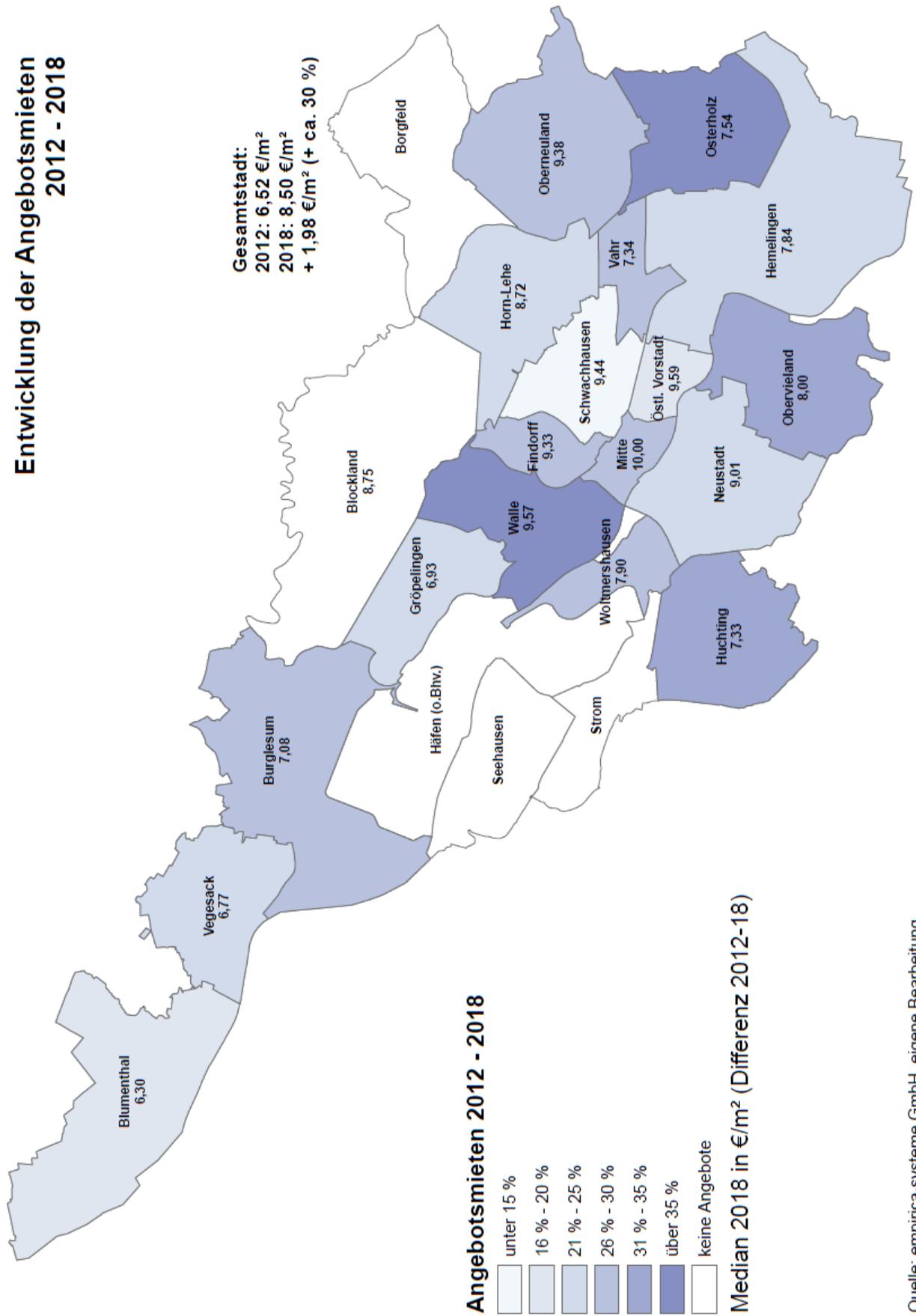
Angebotsmieten 2018



Quelle: empirica-systeme GmbH, eigene Bearbeitung

Abb. 6-14: Angebotsmieten - 2018

Entwicklung der Angebotsmieten  
2012 - 2018



Quelle: empirica-systeme GmbH, eigene Bearbeitung

Abb. 6-15: Entwicklung der Angebotsmieten 2012 bis 2018

Betrachtet man ausschließlich die Angebotsmieten für neue Wohnungen (Erstbezug nach Neubau oder nach Sanierung) lag der Median bei 10,72 €/m<sup>2</sup> für die gesamte Stadt (bei einer Fallzahl von rd. 760 Angeboten aus der empirica Marktdatenbank in 2018). Dies entspricht einem Rückgang um 20 Cent (ca. 2%) zum Vorjahr. Die meisten Wohnungen im Erstbezug wurden in Walle (mit der Überseestadt), Schwachhausen, Neustadt, Findorff und Mitte angeboten (62 % aller Erstbezug-Angebote). Dort wurden mit über 11,00 €/m<sup>2</sup> neben Oberneuland (12,25 €/m<sup>2</sup>) die höchsten Preise aufgerufen.

Dagegen sind die Angebotsmieten für weitervermietete Wohnungen (alle außer Erstbezug) deutlich günstiger. Der Median für diese Angebotsmieten lag für die Gesamtstadt bei 8,35 €/m<sup>2</sup>.

<b>Angebotsmieten 2018 Median in €/m<sup>2</sup>: Erstbezüge und Weitervermietungen im Vergleich</b>			
<b>Stadtteil</b>	<b>Erstbezug</b>	<b>Weitervermietungen</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Mitte</b>	11,50	10,00	10,00 <sup>31</sup>
<b>Häfen</b>	k. A.	k. A.	k. A.
<b>Neustadt</b>	11,05	8,97	9,01
<b>Obervieland</b>	10,46	7,90	8,00
<b>Huchting</b>	8,96	7,30	7,33
<b>Woltmershausen</b>	9,20	7,72	7,90
<b>Seehausen</b>	k. A.	k. A.	k. A.
<b>Strom</b>	k. A.	k. A.	k. A.
<b>Östliche Vorstadt</b>	10,83	9,53	9,59
<b>Schwachhausen</b>	11,08	9,33	9,44
<b>Vahr</b>	8,88	7,32	7,34
<b>Horn-Lehe</b>	10,49	8,60	8,72
<b>Borgfeld</b>	k. A.	k. A.	k. A.
<b>Oberneuland</b>	12,25	8,95	9,38
<b>Osterholz</b>	7,64	7,50	7,54
<b>Hemelingen</b>	8,89	7,78	7,84
<b>Blockland</b>	k. A.	k. A.	k. A.
<b>Findorff</b>	11,75	9,04	9,33
<b>Walle</b>	11,07	9,02	9,57
<b>Gröpelingen</b>	8,13	6,90	6,93
<b>Burglesum</b>	9,24	7,06	7,08
<b>Veegesack</b>	9,00	6,72	6,77
<b>Blumenthal</b>	8,17	6,29	6,30
<b>Gesamtstadt</b>	10,72	8,35	8,50
<b>Fallzahl</b>	760	9.129	9.891

Quelle: empirica-systeme GmbH, eigene Bearbeitung

Abb. 6-16: Angebotsmieten - Erstbezüge und Weitervermietungen im Vergleich

<sup>31</sup> Aufgrund der geringen Fallzahl der Erstbezüge im Stadtteil Mitte (94) gegenüber der Weitervermietungen (629) stabilisiert sich der Median für den gesamten Stadtteil auf 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Die Entwicklung der Angebotsmieten von 2012 bis 2018 (Abb. 6-15) zeigt eine Steigerung von insgesamt 30 % in Bremen über diese sieben Jahre. Die höchsten Steigerungen waren in den Stadtteilen Osterholz mit 38 % und im Stadtteil Walle (mit der Überseestadt) mit 39 % zu verzeichnen. Allerdings ist bei gesonderter Betrachtung des Ortsteils Überseestadt ab 2016 ein leichter Rückgang der Angebotsmieten zu erkennen. Geringere Steigerungsraten gab es in Schwachhausen und der Östlichen Vorstadt, die allerdings bereits 2012 ein höheres Mietniveau zu verzeichnen hatten als andere Stadtteile. In den Stadtteilen Blumenthal und Vegesack im Bremer Norden sowie Gröpelingen, Horn-Lehe, Hemelingen und Neustadt waren Steigerungen von unter 25 % zu verzeichnen.

Die Miete je Quadratmeter für eine Wohnung ist neben der Lage auch vom Zustand, der Ausstattung und von der Größe der Wohnung abhängig. Große 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. 6-17).

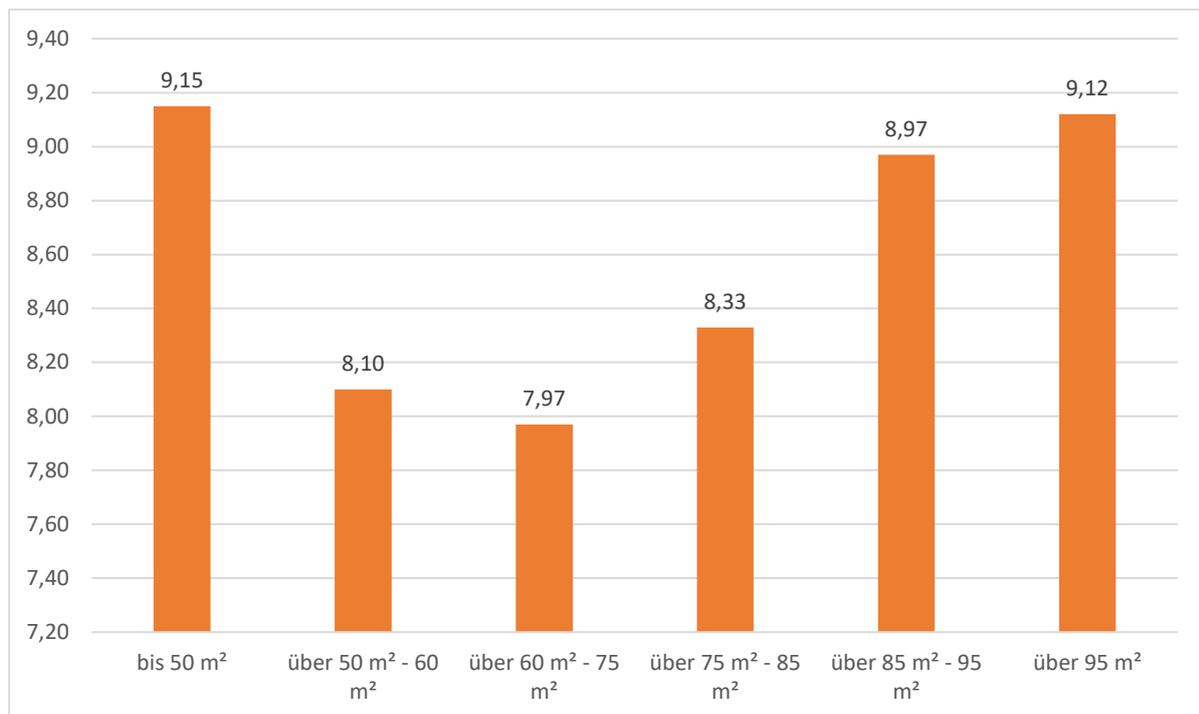


Abb. 6-17: Angebotsmieten in €/m² nach Wohnungsgrößenklassen

Im Vergleich mit anderen Halbmillionenstädten sind die Angebotsmieten in Bremen nach wie vor als moderat zu bezeichnen (Abb. 6-18). Bremen liegt weiterhin im unteren Mittelfeld.

Auch hinsichtlich der Steigerungsrate von 2012 bis 2018 lag Bremen mit 30 % im unteren Bereich mit Dortmund und Nürnberg. In Stuttgart, Hannover und Leipzig (+ 36 %) sind die Mieten in den letzten sieben Jahren stärker gestiegen. Frankfurt weist eine Steigerungsrate von 21 % bei allerdings deutlich höherem Ausgangsniveau auf. Auch hinsichtlich der Steigerung in absoluten Zahlen liegt Bremen mit einer durchschnittlichen Zunahme des Quadratmeterpreises um 1,98 €/m² bei den Angebotsmieten von 2012 bis 2018 im unteren Bereich.

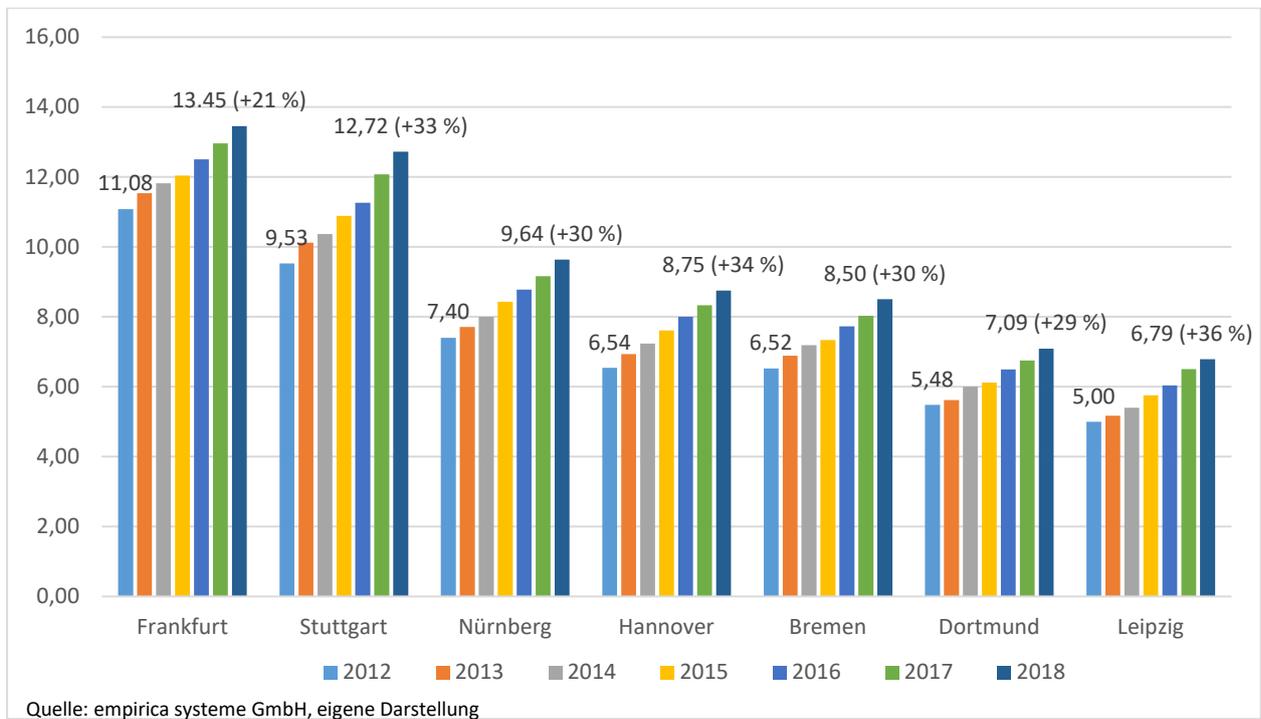


Abb. 6-18: Städtevergleich der Angebotsmieten 2012 bis 2018 (Median in €/m²)

Im Vergleich mit der Region hat Bremen erwartungsgemäß die höchsten Mieten, aber auch in den umliegenden Landkreisen sind die Mieten gestiegen (Abb. 6-19). Allerdings spielt in den kleineren Gemeinden der Mietwohnungsmarkt nach wie vor eine deutlich untergeordnete Rolle aufgrund der geringen Anzahl von Mietwohnungen im Vergleich zu Immobilien, die von den Eigentümern selbst bewohnt sind.

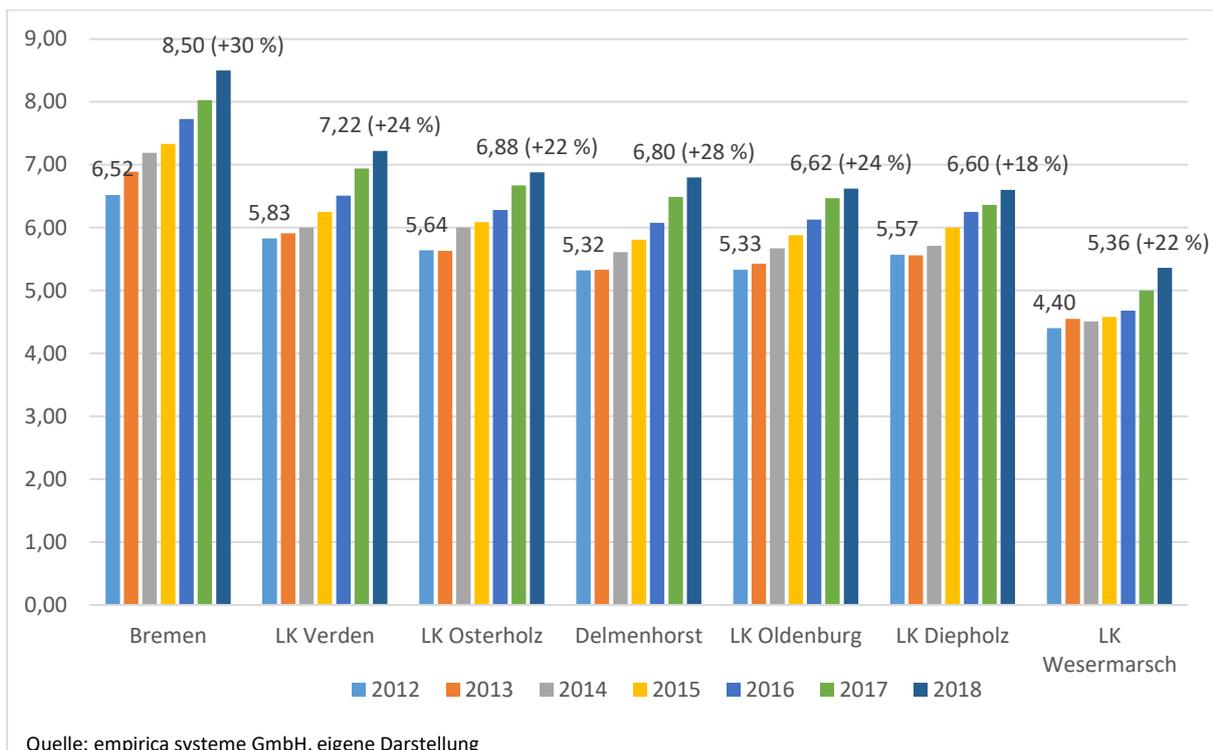


Abb. 6-19: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2012 bis 2018 (Median in €/m²)

### 6.5.3 Mietbelastung und Einkommen

Zur Mietbelastung ist eine Aussage für das Jahr 2018 aus der Auswertung des Mikrozensus 2018 (Sonderauswertung Wohnen) für Bremen gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes möglich. Die Mietbelastungsquote bezeichnet den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen aller Mieterhaushalte. Die Bruttokaltmiete besteht aus der Nettokaltmiete einschließlich aller kalten Nebenkosten (exklusive Heiz- und Warmwasserkosten). Die Mietbelastungsquote betrug 2018 29,7 %, d.h. im Schnitt bezahlt ein Bremer Mieterhaushalt 29,7 % seines Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete. Gem. vorheriger Sonderauswertung Wohnen des Mikrozensus aus dem Jahr 2014 lag die Mietbelastungsquote bei 30,5 % und ist damit in den letzten Jahren unter die 30 %-Grenze gesunken.

Damit ist die rechnerische Mietbelastungsquote in Bremen etwa wie in vergleichbaren Städten. Die absolute Anzahl von Haushalten mit hoher Mietbelastung ist jedoch aufgrund der besonderen bremischen Wohnungsmarktstruktur mit einer hohen Eigentümerquote und einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Einfamilienhäusern (Bremer Haus) deutlich geringer als in vergleichbaren Städten.

Einen weiteren Hinweis auf die wirtschaftliche Einkommenssituation der Bevölkerung gibt neben den Mietkosten das verfügbare Einkommen je Einwohner. Nach Berechnung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung lag das Einkommen 2016 in Bremen mit 21.327 € je Einwohner im Mittelfeld vergleichbarer Halbmillionenstädte (vgl. dazu Angaben in Kap. 2.1). Allerdings kann damit nicht die Belastung einzelner Haushalte dargestellt werden.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Vergleich des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2012 und 2016 (in €) .....	7
Abb. 2-2: Entwicklung des verfügbaren Einkommens je Einwohner 2016 zu 2012 (in %) .....	7
Abb. 2-3: Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen in der Stadt Bremen 2016 - 2018... 8	
Abb. 2-4: Anteil der Regelleistungsberechtigten 2018 .....	9
Abb. 2-5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- bzw. Arbeitsort 2018 zu 2014 (in %) .....	10
Abb. 2-6: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Bremen am Wohn- bzw. Arbeitsort .....	10
Abb. 2-7: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Bremen in den Jahren 2014 bis 2018 ...	11
Abb. 2-8: Vergleich der Einpendlerquoten (in %) 2014 und 2018 .....	11
Abb. 2-9: Vergleich der Auspendlerquoten (in %) 2014 und 2018 .....	12
Abb. 2-10: Vergleich Arbeitslosenquote (in %), bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen 2014 und 2018.....	12
Abb. 2-11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen und der Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) in der Stadt Bremen 2009 bis 2018.....	13
Abb. 2-12: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt Bremen 2009 bis 2018	14
Abb. 2-13: Komponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2009 bis 2018 .....	14
Abb. 2-14: Relative Entwicklung der Einwohner 2017 zu 2013 (in %).....	15
Abb. 2-15: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung.....	16
Abb. 2-16: Durchschnittliche Geburtenrate (Geburten je 1.000 Einwohner) der Jahre 2013 bis 2017.....	17
Abb. 2-17: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bremen.....	17
Abb. 2-18: Durchschnittlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner der Jahre 2013 bis 2017	18
Abb. 2-19: Mittelwert der jährlichen Fluktuationsraten (Summe der Zu- und Fortzüge je 1.000 Einwohner).....	18
Abb. 2-20: Wanderungssalden der Stadt Bremen nach Wanderungsart 2009 bis 2018.....	19
Abb. 2-21: Durchschnittliche jährliche Wanderung der Jahre 2013 bis 2017 .....	20
Abb. 2-22: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo (2014 bis 2018) in der Stadt Bremen nach Wanderungsart und Altersgruppe .....	21
Abb. 2-23: Saldo der Umlandwanderung im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018.....	22
Abb. 2-24: Saldo der innerdeutschen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018....	24
Abb. 2-25: Saldo der Auslandswanderung im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018 .....	25
Abb. 2-26: Saldo der innerstädtischen Wanderung im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018 ..	26
Abb. 2-27: Umzüge innerhalb des Ortsteils im Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2018 .....	27
Abb. 2-28: Altersaufbau Stadt Bremen am 31.12.2018.....	28
Abb. 2-29: Personen in den Altersgruppen in der Stadt Bremen 2014 und 2018 .....	29
Abb. 2-30: Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahre, 2018.....	31
Abb. 2-31: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre, 2018.....	32

Abb. 2-32: Durchschnittsalter 2018 .....	34
Abb. 2-33: Entwicklung des Durchschnittsalters .....	35
Abb. 2-34: Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Bremen, Stand Dezember 2018.....	36
Abb. 2-35: Entwicklung der Haushalte nach Größe in der Stadt Bremen.....	37
Abb. 2-36: Haushalte mit Kindern in der Stadt Bremen.....	38
Abb. 2-37: Anteil der Ein-Personen-Haushalte .....	39
Abb. 2-38: Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen .....	40
Abb. 2-39: Haushaltsprognose bis 2030.....	41
Abb. 3-1: Die Entwicklung der Anzahl der Wohngebäude 2010 bis 2018 .....	42
Abb. 3-2: Anteil der Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen an allen Wohngebäuden (2017).....	42
Abb. 3-3: Die Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2018 .....	43
Abb. 3-4: Die Wohnungsgrößen des gesamten Wohnungsbestandes 2010 bis 2018.....	43
Abb. 3-5: Anteil der Wohnungen nach Größe an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (2017).....	44
Abb. 3-6: Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern .....	45
Abb. 3-7: Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern .....	46
Abb. 3-8: Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in m <sup>2</sup> (in Wohngebäuden, 2017) .....	47
Abb. 3-9: Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) in m <sup>2</sup> .....	47
Abb. 3-10: Durchschnittliche Wohnfläche 2018 .....	48
Abb. 3-11: Durchschnittliche Belegungsdichte (Einwohner mit Hauptwohnsitz).....	49
Abb. 3-12: Entwicklung der durchschnittlichen Belegungsdichte (wohnungsmarktrelevante Einwohner je Wohnung) .....	49
Abb. 3-13: Durchschnittliche Belegungsdichte 2018.....	51
Abb. 3-14: Verhältnis der Belegungsdichte zur Wohnfläche 2018 .....	52
Abb. 4-1: Bautätigkeitsstatistik – genehmigte und fertiggestellte Wohnungen (inkl. Bestandsmaßnahmen) von 2009 – 2018.....	53
Abb. 4-2: Durchschnittliche jährliche Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner (2013 bis 2017).....	54
Abb. 4-3: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohngebäuden (jährlicher Durchschnitt) .....	55
Abb. 4-4: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße .....	55
Abb. 4-5: Durchschnittliche jährliche Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner (2013 bis 2017).....	56
Abb. 4-6: Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden nach Bauherren 2014 - 2018 .....	57
Abb. 4-7: Fertiggestellte Wohnungen nach Größe des Wohngebäudes (einschließlich Wohnheime).....	57
Abb. 4-8: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2014 bis 2018 .....	59

Abb. 5-2: Übersicht der aktuellen Projekte im Wohnraumförderungsprogramm 1+2+3 und dem jeweiligen Stand der Anmeldungen bzw. Umsetzungen (Stand 30.06.2019) .....	61
Abb. 5-3: WRP-Projekte mit Angaben zum jeweiligen Projektstatus .....	62
Abb. 5-4: Fertige Projekte, förmliche Anmeldungen zu den Wohnraumförderungsprogrammen und weitere Planungen .....	63
Abb. 5-5: Entwicklung der Anzahl gebundener Wohnungen inklusive Prognose für den Zeitraum 2013-2030 .....	64
Abb. 6-1: Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018.....	67
Abb. 6-2: Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2012 bis 2018 ....	68
Abb. 6-3: Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2018 .....	70
Abb. 6-4: Kauffälle in Bremen von 2010 bis 2018, Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen, eigene Bearbeitung.....	72
Abb. 6-5: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2018.....	74
Abb. 6-6: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigenheime 2012 - 2018 .....	75
Abb. 6-7: Kaufpreisindex für Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (RH) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH) (Index 1994 = 100) .....	76
Abb. 6-8: Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen (Index 1994 = 100).....	78
Abb. 6-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2018.....	79
Abb. 6-10: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2012 bis 2018.....	80
Abb. 6-11: Städtevergleich der Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> für Baugrundstücke 2019 .....	81
Abb. 6-12: Städtevergleich der Preise in 1.000 € für Reihenhäuser 2019.....	82
Abb. 6-13: Städtevergleich der Preise in €/m <sup>2</sup> für Eigentumswohnungen 2019.....	82
Abb. 6-14: Angebotsmieten - 2018 .....	86
Abb. 6-15: Entwicklung der Angebotsmieten 2012 bis 2018 .....	87
Abb. 6-16: Angebotsmieten - Erstbezüge und Weitervermietungen im Vergleich .....	88
Abb. 6-17: Angebotsmieten in €/m <sup>2</sup> nach Wohnungsgrößenklassen.....	89
Abb. 6-18: Städtevergleich der Angebotsmieten 2012 bis 2018 (Median in €/m <sup>2</sup> ).....	90
Abb. 6-19: Regionaler Vergleich der Angebotsmieten 2012 bis 2018 (Median in €/m <sup>2</sup> ) .....	90



Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,  
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
[www.bauumwelt.bremen.de](http://www.bauumwelt.bremen.de)