



Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen

Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019
und Diskussion wohnungspolitischer Instrumente

HERAUSGEBER

Arbeitnehmerkammer Bremen

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

Autor

Dr. Dominik Santner
Arbeitnehmerkammer Bremen

Redaktion

Elke Heyduck
Nathalie Sander
Arbeitnehmerkammer Bremen

Lektorat

Werbelektorat Textgärtnerei, Bremen

Umschlaggestaltung

GfG/Gruppe für Gestaltung, Bremen

Druck

Druckerei Brüggemann GmbH, Bremen

Stand: Januar 2021

Dr. Dominik Santner

Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
1 Wohnungspolitische Maßnahmen in Deutschland und Bremen – Einschätzungen zu aktuellen Instrumenten der Wohnungspolitik	6
1.1 Aktuelle Wohnungspolitik in Zeiten steigender Wohnkosten	6
1.2 Wohnungspolitik des Landes Bremen	7
1.3 Objektförderung: Der soziale Wohnungsbau.....	10
1.4 Subjektförderung: Wohngeld und Kosten der Unterkunft und Heizung.....	16
1.5 Hybrides Instrument: Eigenheimförderung	21
1.6 Mietpreisbegrenzung: Kappungsgrenze, Mietpreisbremse, Mietendeckel.....	23
2 Struktur und Entwicklung der Angebotsmieten im Land Bremen – Auswertung der empirica Preisdatenbank	27
2.1 Trend zu steigenden Mieten	27
2.2 Allgemeine Mietentwicklung in Bremen und Bremerhaven.....	28
2.3 Mieten nach Baualtersklassen und Wohnungsgrößen	29
2.4 Mieten nach Stadtteilen.....	31
2.5 Angebotsmieten im Umland Bremens und Bremerhavens.....	35
3 Wohnkosten und Rahmenbedingungen des Wohnens – Ergebnisse der Befragung von Mietern und Eigentümern im Land Bremen 2019	37
3.1 Einführung.....	37
3.2 Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten	38
3.3 Sozialleistungen beziehende und armutsgefährdete Haushalte (Mieter)	41
3.4 Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen (Mieter)	44
3.5 Wohnkostenbelastung nach Stadtteilen der Stadt Bremen (Mieter)	45
3.6 Wohnkostenbelastung nach Stadtteilen Bremerhavens (Mieter)	47
3.7 Wohnkostenbelastung nach Dauer des Mietverhältnisses	49
3.8 Wohnkostenbelastung nach Art des Vermieters.....	51
3.9 Wohnkostenbelastung von Bewohnern selbst genutzten Eigentums	53
3.10 Absichten zur Eigentumsbildung.....	55
3.11 Umzugsabsichten und –motive	55
4 Zufriedenheit in den Stadtteilen Bremens und Bremerhavens (Sonderthema Mieter- und Eigentümerbefragung 2019)	60
4.1 Einleitung	60
4.2 Zufriedenheit mit der infrastrukturellen Versorgung im Stadtteil	61
4.3 Zufriedenheit mit der Verkehrsanbindung im Stadtteil	68
4.4 Zufriedenheit mit Ordnung und Umwelt im Stadtteil.....	75
5 Arbeits- und Ausbildungswege in Bremen und Bremerhaven (Sonderthema Mieter- und Eigentümerbefragung 2019)	83
6 Schlussfolgerungen und Ausblick	90
7 Literaturverzeichnis.....	94
8 Anhang – Fragebögen der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019	99
8.1 Fragebogen für die Stadt Bremen	99
8.2 Fragebogen für die Stadt Bremerhaven	103

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnen wird zunehmend teurer. Das liegt in erster Linie an den steigenden Mieten, vor allem in nachgefragten Metropolen wie Berlin oder München sowie in vielen Universitätsstädten. Besonders Menschen mit geringen Einkommen – Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit niedrigem Lohn, Alleinerziehende sowie viele Rentnerinnen und Rentner – sind oft stark durch Miete und Nebenkosten belastet. Und auch Angehörige der Mittelschicht bekommen die Entwicklung zu spüren, wenn etwa aufgrund eines Jobwechsels ein Umzug in eine andere Stadt und somit ein neuer Mietvertrag zu teureren Konditionen ansteht.

Das lässt sich auch in Bremen beobachten. Wie dieser Bericht zeigt, werden in der Stadt Bremen bei Neuvermietung durchschnittliche Preise von fast 9 Euro pro Quadratmeter aufgerufen – im Neubausegment deutlich mehr. Die Hansestadt reiht sich also – wenn auch weniger überhitzt – in den deutschlandweiten Trend ein. Anders in Bremerhaven: Mit mittleren Mieten knapp über 5 Euro ist Wohnen in der Seestadt deutlich günstiger.

Wohnungspolitik muss in beiden Städten unterschiedliche Ansätze verfolgen. Die Stadt Bremen hat sich dafür jüngst eine umfassende wohnungspolitische Agenda gegeben. Ein guter Zeitpunkt für die Arbeitnehmerkammer, sich mit dem Thema näher zu befassen.

Kern der vorliegenden Broschüre ist die Ergebnisdokumentation der Mieter- und Eigentümerbefragung, die die Arbeitnehmerkammer gemeinsam mit dem Statistischen Landesamt Anfang 2019 durchgeführt hat (Kapitel 3 bis 5). Die Ergebnisse zeichnen ein aufschlussreiches Bild über die sozialen und sozial-räumlichen Muster, bezogen auf die Belastung durch Wohnkosten im Land Bremen.

Wohnungspolitik muss dort ansetzen, wo diese Belastungen reduziert werden können. Zur Unterstützung von Haushalten mit geringen Einkommen eignen sich hierfür vor allem der soziale Wohnungsbau sowie Maßnahmen der sogenannten Subjektförderung, etwa das Wohngeld. Die Ergebnisse der Befragung zeigen aber auch: Wenn es gelingt, Wohneigentum zu bilden und Kredite abzubezahlen, profitieren die Befragten langfristig von sehr günstigen Wohnkosten. Für die Arbeitnehmerkammer ist daher klar: Eigenheimförderung ist ein wesentlicher Bestandteil erfolgreicher Wohnungspolitik.

Wir wünschen eine anregende Lektüre!

Peter Kruse
Präsident der
Arbeitnehmerkammer Bremen

Ingo Schierenbeck
Hauptgeschäftsführer der
Arbeitnehmerkammer Bremen

1 Wohnungspolitische Maßnahmen in Deutschland und Bremen – Einschätzungen zu aktuellen Instrumenten der Wohnungspolitik

1.1 Aktuelle Wohnungspolitik in Zeiten steigender Wohnkosten

Wohnen wird vielfach als *die* soziale Frage unserer Zeit bezeichnet. Gemeint ist die sich in vielen Städten verschärfende Lage auf dem Wohnungsmarkt durch knapper werdenden Wohnraum sowie teils stark steigende Mieten und Kaufpreise. Insbesondere Menschen mit geringen Einkommen, aber zunehmend auch Angehörige der Mittelschicht laufen Gefahr, sich nicht mehr angemessen mit Wohnraum versorgen zu können. Bereits seit Anfang der 2010er-Jahre steigen die Preise für Mieten und Wohneigentum in vielen deutschen Großstädten zum Teil massiv. Besonders stark betroffen sind Metropolen wie Berlin oder München sowie bestimmte kleinere Universitätsstädte. Doch auch in Städten wie Bremen mit als moderat erachteten Wohnungsmärkten ist es in der Vergangenheit zu einem merklichen Anstieg der Mieten gekommen. In den letzten zwei Jahren hat sich der Trend deutschlandweit konjunkturbedingt etwas abgeschwächt und scheint im Laufe des Jahres 2020 gänzlich zum Erliegen gekommen zu sein.¹ Ob diese Trendumkehr nachhaltig ist oder nur temporär auf die Corona-Krise zurückzuführen ist, bleibt abzuwarten. So oder so befinden sich die Mieten vielerorts aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Durch diese Entwicklung hat das Wohnthema in den letzten Jahren politisch viel Beachtung erfahren. Während des sogenannten Wohngipfels, an dem Vertreter von Bund, Ländern, Kommunen und Verbänden teilnahmen, wurde im politischen Berlin im September 2018 eine umfassende Agenda zur Wohnungspolitik beschlossen. Diese sind unter anderem:

- ▶ die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus durch eine stärkere finanzielle Unterstützung durch den Bund (5 Milliarden Euro) mit dem Ziel, 100.000 zusätzliche Sozialwohnungen zu schaffen,
- ▶ die Förderung der Bildung von Wohneigentum von Familien durch eine finanzielle Stärkung des Baukindergelds (2,7 Milliarden Euro),
- ▶ die Reformierung und Dynamisierung des Wohngeldes,
- ▶ die Novellierung und Stärkung der Mietpreisbremse
- ▶ sowie diverse weitere Maßnahmen im Bereich der Bodenpolitik, der Fachkräftemobilisierung und des Baurechts.

Die genannten Maßnahmen bewegen sich im Rahmen einer gängigen Logik. In der Wohnungspolitik wird im Wesentlichen zwischen der sogenannten **Objektförderung** und der **Subjektförderung** unterschieden. Der **soziale Wohnungsbau** repräsentiert die klassische Objektförderung, also die öffentliche Bezuschussung von Wohnobjekten (Wohnungen und Wohngebäuden). Auch die **Eigenheimförderung**, bundespolitisch seit 2018 repräsentiert durch das Baukindergeld, trägt Charakteristika der Objektförderung, da sie oft (im Falle des Neubaus) an die Schaffung von Wohnraum gekoppelt ist. Ziel von Instrumenten der Objektförderung ist es, Wohnraum für als unterstützungswürdig erachtete Teile der Bevölkerung zu schaffen – im Falle des sozialen Wohnungsbaus zum Beispiel Haushalte mit

¹ Vgl. Haufe Online (2020).

geringen Einkommen. Im Rahmen der Eigenheimförderung sind es hingegen zumeist Familien bis in die Mittelschicht, die gefördert werden sollen.

Dem gegenüber steht die sogenannte Subjektförderung, also die öffentliche Bezuschussung von Wohnsubjekten. Gemeint sind Menschen und Haushalte beziehungsweise deren wohnkostenbezogene Zahlungsfähigkeit. Die beiden klassischen Instrumente der Subjektförderung sind das **Wohngeld** und die sogenannten **Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)**. Letztere werden im Zusammenhang mit Leistungen nach dem SGB II, SGB XII und den Asylbewerberleistungen gezahlt, während Ersteres Menschen mit geringen Einkommen oberhalb der Hartz-IV-Grenze zusteht und als vorgelagerte Hilfe vermeiden soll, dass sie Grundsicherung beantragen müssen. Anders als bei der Objektförderung wird bei der Subjektförderung kein Wohnraum geschaffen, sondern es werden Menschen oder Haushalte bezuschusst, um ihnen zu ermöglichen, die auf dem Markt geltenden Wohnkosten, meist in Form von Miete, zahlen zu können.

Jenseits der Logik von Objekt- und Subjektförderung finden sich vor allem jene Instrumente, die der Regulierung des Mietmarkts dienen, etwa die **Mietpreisbremse** oder der **Mietendeckel**. Zudem gibt es weitere Maßnahmen,² die flankierend wohnungspolitisch wirken sollen, wie etwa Milieuschutzsatzungen, Erbbaurechte, kommunale Flächenbevorratung oder auch Konzeptvergaben und städtebauliche Verträge.

Viele der aktuellen und zum Teil in den vergangenen Jahren neu aufgestellten wohnungspolitischen Instrumente zielen vor allem auf die Situation in den erwähnten angespannten, meist großstädtischen Wohnungsmärkten ab. Diese sind durch hohe durchschnittliche Wohnkosten sowie ein knappes Angebot an Wohnraum gekennzeichnet. Einige Instrumente, wie die Eigenheimförderung (Wohnkindergeld), entfalten ihre Wirkung eher im ländlichen oder suburbanen Kontext, sollen jedoch auch mittelbar entlastend auf angrenzende großstädtische Wohnungsmärkte wirken.

1.2 Wohnungspolitik des Landes Bremen

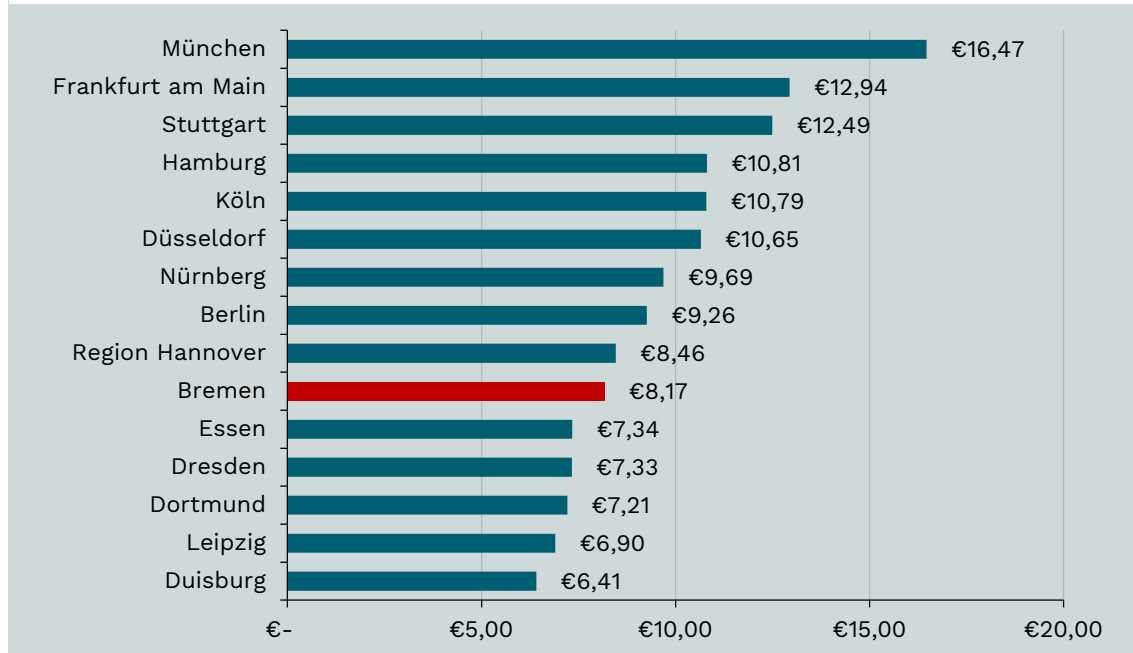
Auch in der Stadt Bremen sind die Mieten in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich angestiegen. Zahlen des Instituts empirica zeigen, dass die üblichen Angebotsmieten (nettokalt, hedonischer Preis³) von Standardwohnungen im Bestand (60 bis 80 Quadratmeter, gehobener Standard) von 2005 bis 2020 um 47 Prozent angewachsen sind. Dennoch gilt diese Entwicklung noch als vergleichsweise moderat. Im gleichen Zeitraum wuchsen die Mieten etwa in München um 72 Prozent. In Berlin lag das Wachstum mit 85 Prozent sogar noch höher. Auch der Quadratmeterpreis in Bremen ist mit aktuell 8,17 Euro pro Quadratmeter immer noch gemäßigt (Abbildung 1). In Städten wie München, Frankfurt oder Stuttgart werden deutlich höhere Mieten verlangt. Der Städtevergleich darf aber nicht den Blick darauf verstellen, dass auch viele Menschen in Bremen sich zunehmend mit steigenden Wohnkosten konfrontiert sehen (vgl. Kapitel 2).

² Die Liste der Instrumente ist nicht abschließend. Ferner sind zum Beispiel zu nennen: die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus, Sonderabschreibungsmöglichkeiten für frei finanzierte Mietwohnungen, die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen oder auch Instrumente der Baulandmobilisierung sowie die Förderung des Bausparens durch die Wohnungsbauprämie.

³ Die Hedonik ist eine komplexe Berechnungsmethode, bei der mithilfe einer Regressionsanalyse ein üblicher Preis berechnet wird. Hierbei wird der Einfluss bestimmter Qualitätsmerkmale (zum Beispiel Baualter, Größe, Ausstattung) stärker berücksichtigt als bei anderen Methoden. Die Methode findet häufig Anwendung bei der Ermittlung typischer Immobilienpreise, etwa im Rahmen eines Mietspiegels.

Abbildung 1:**Mittlere Angebotsmiete (ohne Neubau) – Städtevergleich Bremen**

Euro pro Quadratmeter (Hedonik), Stand 1. bis 3. Quartal 2020
Wohnungen 60 bis 80 Quadratmeter, gehobener Standard



Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica regio

Einige Stadtteile, etwa die Neustadt, Findorff und Walle, sind in den letzten Jahren deutlich beliebter geworden und haben infolgedessen ein steigendes Mietenniveau erlebt. Andere bereits zuvor hochpreisige Stadtteile, wie die Östliche Vorstadt, Mitte und Schwachhausen sind teuer geblieben. Hohe Mietpreise treffen insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen.⁴ Sie müssen wegen steigender Wohnkosten oft deutlich mehr als die als angemessenen geltenden 30 Prozent des Nettoeinkommens für die Kaltmiete aufbringen. Einer Studie der Hans-Böckler-Stiftung zufolge fehlten 2014 rechnerisch in der Hansestadt knapp 54.000 Wohnungen geeigneter Größe und zu leistbaren Mieten für Haushalte mit weniger als 80 Prozent des Bundesmedianeinkommens.⁵ Dies entspricht einer Unterversorgungsquote von 42 Prozent. Für gut vier von zehn dieser Haushalte steht rechnerisch also kein leistbarer Wohnraum angemessener Größe zur Verfügung – das heißt, sie leben jetzt entweder zu teuer oder beengt. Bei den besonders armen Haushalten mit weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens liegt die Unterversorgungsquote sogar bei 56 Prozent. Entsprechend haben die aktuellen Debatten auch in Bremen Relevanz.

Etwas anders sieht es in Bremerhaven aus. Die Seestadt gilt als entspannter Wohnungsmarkt mit sehr niedrigem Mietenniveau. Das zeigt auch der Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung (Abbildung 2). Die üblichen Mieten sind zudem nur sehr moderat gestiegen. Das Wachstum lag zwischen 2005 und 2020 bei 33 Prozent. Zwar bescheinigt die Hans-Böckler-Studie auch für Bremerhaven einen Mangel an günstigen Wohnungen, dies liegt aber nicht am mangelnden Angebot, sondern daran, dass das mittlere Preissegment auf dem Wohnungsmarkt weitgehend fehlt und Menschen mit mittleren

⁴ Siehe hierzu auch die Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung (vgl. Kapitel 3).

⁵ Vgl. Holm/Lebuhn/Junker/Neitzel (2018), S. 73.

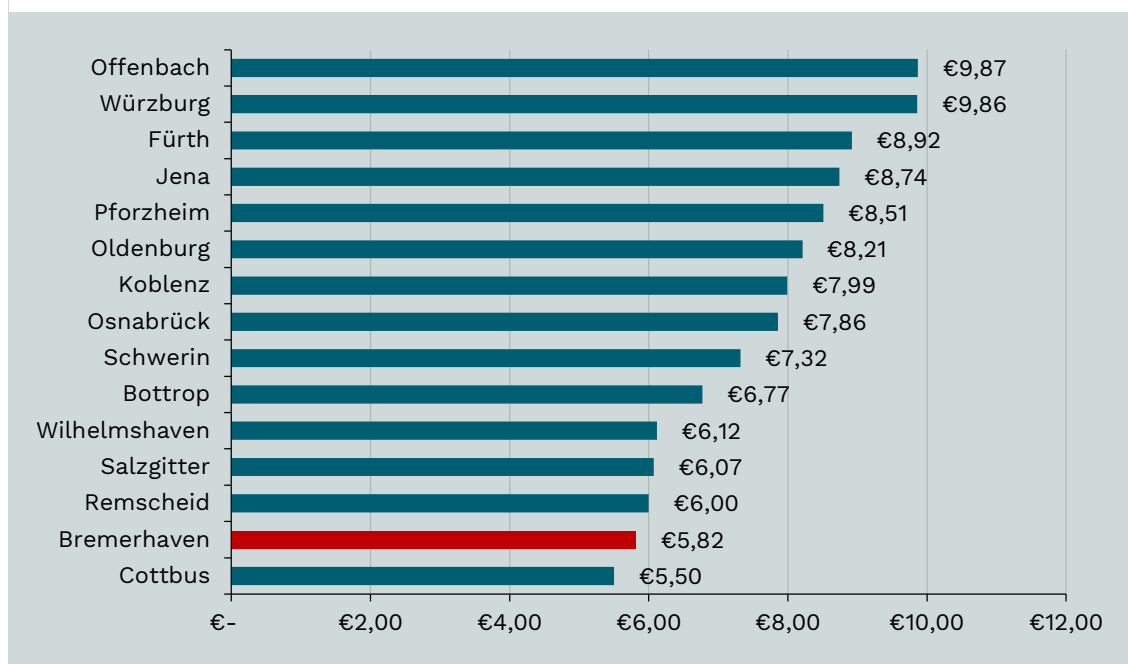
Einkommen daher auch im unteren Segment suchen: Sie treten mit Menschen mit geringen Einkommen in Konkurrenz. Einige aktuelle Bauprojekte in Bremerhaven, wie das Kistnergelände, das Quartier am Warrings-Park oder das Wertquartier sollen mit einem größeren Angebot im mittleren bis gehobenen Preissegment diese Lücke adressieren. Wohnungspolitik muss in der Seestadt insgesamt andere Strategien verfolgen. Zum Beispiel gelten in Bremerhaven für den sozialen Wohnungsbau andere Rahmenbedingungen. Dies und Weiteres wird im Laufe dieses Kapitels näher skizziert.

Abbildung 2:

Mittlere Angebotsmiete (ohne Neubau) – Städtevergleich Bremerhaven

Euro pro Quadratmeter (Hedonik), Stand 1. bis 3. Quartal 2020

Wohnungen 60 bis 80 Quadratmeter, gehobener Standard



Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica regio

Eine spezielle Herausforderung für Bremerhaven ist der Verfall großer Teile des Wohnungsbestandes, weil Eigentümerinnen und Eigentümer aufgrund der geringen Renditen nicht in den Erhalt der Immobilien investieren können oder wollen. Die Stadt Bremerhaven hat hier ganz eigene Lösungswege gefunden, indem sie ein Vorkaufsortsgesetz etabliert hat und somit in den vergangenen Jahren besonders marode Schrottimmobilien in Eigenregie abreißen oder renovieren konnte. In jüngerer Zeit werden Eigentümerinnen und Eigentümer stärker dazu verpflichtet, massive Missstände selbst zu beseitigen. Drei städtische Arbeitsgruppen und das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) tragen hierfür Sorge.⁶

Neben einzelnen wohnungspolitischen Maßnahmen wurde das Thema Wohnen im Land Bremen in den letzten Jahren verstärkt mit einer eigenen Programmatik versehen. Im „Bündnis für Wohnen“ trafen sich in einem umfassenden mehrjährigen Beteiligungsprozess Teilnehmende aus der Wohnungswirtschaft, den Wohnungsbaugesellschaften, der Zivilgesellschaft und Trägern öffentlicher Belange, darunter die Arbeitnehmerkammer, um Herausforderungen und Strategien zu identifizieren und in eine

⁶ Vgl. Santner (2019), S. 155.

Programmatik zu überführen. Dieses Programm wurde jüngst unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030“ (STEP WOHNEN) veröffentlicht.⁷ Ergänzend beschloss der Bremer Senat im Dezember 2020 das Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“, in dem konkrete Flächen und Bauvorhaben identifiziert werden, um das Ziel von 10.000 neu gebauten Wohnungen zu erreichen. Zudem beteiligt sich die Stadt Bremen in Zusammenarbeit mit dem Kommunalverbund und dessen Mitgliedskommunen im Bremer Umland an der Erarbeitung einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie, die ebenfalls als Teilstrategie im Rahmen des STEP WOHNEN zu verstehen ist.⁸

Der STEP WOHNEN formuliert Strategien, um für attraktiven, bezahlbaren und passenden Wohnraum bis zum Jahr 2030 zu sorgen, und beruht auf der Annahme eines moderaten, aber stetigen Bevölkerungswachstums der Hansestadt. Er soll in den kommenden Jahren regelmäßig evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden. Zur Zielerreichung werden klare Handlungsfelder samt Leitprojekten definiert, die auf der gesamten Klaviatur der Wohnungspolitik spielen. So finden sich Zielsetzungen und Konkretisierungen zu den Themen sozialer Wohnungsbau, Eigenheimförderung oder Mietpreisbegrenzung, aber auch zu Themen wie Baulückenmobilisierung, Städtebauförderung, Quartiersentwicklung oder zur Genossenschaftsförderung. Ein Teil dieses bremischen Instrumentenkastens wird im Laufe dieses Kapitels an verschiedenen Stellen vorgestellt und diskutiert. In den meisten Fällen bauen die Maßnahmen auf bereits seit mehreren Jahren bestehenden Einzelprogrammen auf. Als städtisches Programm gilt der STEP WOHNEN nicht für die Stadt Bremerhaven.

Das Land Bremen ist in Bezug auf wohnungspolitische Fragen, wie oben gezeigt, nicht homogen. Dies spiegeln auch die Ergebnisse der jüngsten Mieter- und Eigentümerbefragung der Arbeitnehmerkammer wider (vgl. Kapitel 3). Selbst innerhalb der beiden Städte gibt es erhebliche Unterschiede, für die wohnungspolitische Antworten gefunden werden müssen. Im Folgenden werden nun einige der wichtigsten und aktuellen wohnungspolitischen Instrumente sowohl in ihrem nationalen und historischen Kontext als auch vor dem Hintergrund der bremischen Gegebenheiten diskutiert. Diese sind der soziale Wohnungsbau, das Wohngeld, die Eigenheimförderung sowie die beiden Instrumente zur Mietpreisbegrenzung Mietendeckel und Mietpreisbremse.

1.3 Objektförderung: Der soziale Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau in Deutschland hat seinen Ursprung in den 1920er-Jahren der Weimarer Republik und erfuhr vor dem Hintergrund der kriegsbedingten Wohnungsnot seinen Aufschwung in Westdeutschland in den 1950er-Jahren mit der Einführung des ersten (1950) und zweiten (1956) Wohnungsbaugesetzes. Der soziale Wohnungsbau folgt einigen grundsätzlichen Logiken. Durch Subventionen in Form von Baukostenzuschüssen oder (wie heute meist üblich) Zinsverbilligungen können Bauherren und -frauen günstiger bauen. Im Gegenzug verpflichten sie sich, alle oder einen Teil der gebauten Wohnungen zu günstigen, unterhalb der Kostenmieten liegenden Mieten anzubieten und somit Wohnraum für meist bedürftige Schichten zu schaffen. Die Berechtigung zur Nutzung einer solchen Wohnung müssen Mieterinnen und Mieter entsprechend bei Einzug (und in der Regel nur dann) durch einen behördlich ausgestellten Wohnberechtigungsschein nachweisen. Im Gegensatz etwa zum österreichischen Wien ist diese Sozialbindung von Wohnungen in Deutschland endlich. Sie endet, in Abhängigkeit von den jeweils geltenden Förderbedingungen, meist nach 20 oder 30 Jahren.

⁷ Vgl. SKUMS (2020b).

⁸ Vgl. Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2018).

Aufgrund der zeitlichen Beschränkung der Bindungen wird der kostspielige Ankauf solcher Bindungen auch kritisch gesehen – denn nach einer zeitlich begrenzten sozialen Zwischennutzung sind die für den freien Wohnungsmarkt erlaubten Mietsteigerungen wieder vollumfänglich möglich.

In Bremen lag die Bindungsdauer für neu geschaffene Sozialwohnungen im Rahmen der geltenden Förderprogramme bis zuletzt bei 20 Jahren. Am 3. März 2020 wurde durch den Bremer Senat eine Stärkung der Wohnraumförderung beschlossen, die auch eine Verlängerung der Bindungsdauer auf nunmehr 30 Jahre vorsieht.⁹ Dies beinhaltet die Möglichkeit, bereits laufende Bindungen der vorangegangenen Förderperioden zu verlängern. Hierzu sollen zusätzliche Mittel im Haushalt hinterlegt werden.

Die Funktion des sozialen Wohnungsbaus hat sich im Laufe der Jahrzehnte gewandelt. Bis in die 1980er-Jahre galt für kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften, die den Großteil der Sozialwohnungen bauten und hielten, der Grundsatz der Gemeinnützigkeit. Diese Unternehmen waren von der Gewerbe-, Körperschafts- und Unternehmenssteuer befreit und waren im Gegenzug einer nicht profitorientierten und auf die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten ausgerichteten Geschäftspraxis verpflichtet. Trotz auslaufender Sozialbindungen waren die Wohnungen damit oft dauerhaft günstig und regulierten so den Markt. Bedeutendstes Unternehmen dieser Art war die bundesweit agierende „Neue Heimat“, der unter anderem auch die bremische GEWOBA angehörte. Um die „Neue Heimat“ entfaltete sich in den 1980er-Jahren ein folgenschwerer Skandal, nachdem das Magazin „Der Spiegel“ Missmanagement und Selbstbereicherung von Funktionären offenlegte.¹⁰ Infolge dieser Affäre wurde nicht nur die „Neue Heimat“ abgewickelt. Vielmehr kam es auch zur Abschaffung der gesamten Wohngemeinnützigkeit mit der Steuerreform von 1990, da eine der Ursachen des Skandals auch in unzureichenden ökonomischen (Selbst-)Kontrollmechanismen gemeinnütziger Unternehmen gesehen wurde. Die zuvor auf Gemeinnützigkeit verpflichteten Unternehmen waren fortan den Bedingungen des freien Marktes ausgesetzt. Viele von ihnen wurden privatisiert, andere aber auch kommunalisiert und blieben somit öffentlich steuerbar. In Bremen etwa blieb die GEWOBA weitgehend in kommunaler Hand.

In den Folgejahren wurden weitere Weichen gestellt, indem das zweite Wohnungsbaugesetz von 1956 im Jahr 2002 durch das Wohnraumförderungsgesetz ersetzt wurde. Wichtigster Unterschied zu seinem Vorgänger ist die Abkehr vom Grundsatz, Wohnraum für breite Schichten zu schaffen, indem nunmehr nur noch Haushalte mit geringen Einkommen gefördert werden. 2006 wurde dann der soziale Wohnungsbau im Rahmen der Föderalismusreform endgültig vom Bund den Ländern überantwortet. Dies ging mit der Bereitstellung von Kompensationszahlungen des Bundes an die Länder bis einschließlich 2019 einher. Und auch darüber hinaus hat sich der Bund zu einer finanziellen Beteiligung bereit erklärt. Jedoch werden diese Mittel nicht selten als unzureichend erachtet.¹¹ Vor dem Hintergrund der aktuellen wohnungspolitischen Probleme wurde in den letzten Jahren daher wieder über die Einführung einer neuen, den heutigen Rahmenbedingungen angepassten Wohngemeinnützigkeit diskutiert.¹² Im Bundestag wurden hierzu seit 2016 mehrfach Anträge zur Beratung eingereicht. Anfang 2020 griffen die Grünen den Vorschlag erneut auf und legten einen Gesetzentwurf vor,¹³ der letztendlich aber keine Mehrheit fand. Teile der Wohnungswirtschaft und andere wirtschaftsnahe

⁹ Vgl. Pressestelle des Senats (2020a).

¹⁰ Vgl. Der Spiegel (1982).

¹¹ Vgl. Schönig (2018), S. 15.

¹² Vgl. zum Beispiel Holm/Horlitz/Jensen (2017).

¹³ Vgl. Deutscher Bundestag (2020).

Stimmen lehnen eine Neuauflage der Gemeinnützigkeit ab. So führt das IW Köln sieben Gründe gegen eine neue Wohngemeinnützigkeit auf.¹⁴ Unter anderem wird angeführt, dass der Gewinn kommunaler Unternehmen wichtig für die kommunalen Kassen sei. Zudem wird, wohl auch vor dem Hintergrund der historischen Erfahrungen aus dem Neue-Heimat-Skandal, gemeinnützigen Unternehmen unterstellt, ein Steuerungsproblem zu haben. Dem stellen Befürworterinnen und Befürworter einer neuen und angepassten Wohngemeinnützigkeit entgegen, dass dem etwa durch Mieterräte entgegengewirkt werden könne.

In den 1990er- und 2000er-Jahren wurden in Deutschland kaum noch Sozialwohnungen gebaut. Aufgrund auslaufender Sozialbindungen ist die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland seit 1990 von 2,9 Millionen auf heute etwa 1,2 Millionen geschrumpft. Auch im Land Bremen ist die Situation ähnlich (Abbildung 3). Während 2007 noch 14.500 Wohnungen mit Sozialbindungen existierten, waren es 2018 nur noch 8.048.¹⁵ Dieser Trend setzt sich fort, und das, obwohl seit 2012 drei bremische Wohnraumförderungsprogramme mit einem Volumen zinsvergünstigter Darlehen von 160 Millionen Euro umgesetzt wurden. Im Frühjahr 2019 wurde vom Bremer Senat eine weitere Aufstockung dieses Programms von 25 Millionen Euro beschlossen. Auch im aktuellen Koalitionsvertrag findet sich ein Bekenntnis zu mehr sozialem Wohnungsbau. Anfang März 2020 verkündete der Senat zudem, dass noch im Jahr 2020 ein neues Wohnraumförderungsprogramm mit einem Volumen von 90 Millionen Euro erarbeitet werden soll.¹⁶ Hierdurch soll die Zahl der Sozialwohnungen in Bremen bei 8.000 stabilisiert werden. Am 15.12.2020 erfolgte der Beschluss des neu ausgearbeiteten Doppelwohnraumförderungsprogramms für die Jahre 2020 und 2021 mit einem Gesamtvolumen 85,3 Millionen Euro durch den Bremer Senat.¹⁷ Als Landesprogramm steht es sowohl für Vorhaben in der Stadt Bremen als auch in Bremerhaven offen. Für die Stadt Bremen sieht das Programm vor, innerhalb von vier Jahren die Voraussetzungen für 1.400 zusätzliche Sozialwohnungen zu schaffen. Die Bindungsdauer geförderter Wohnungen wird, wie weiter oben bereits angeführt, auf 30 Jahre verlängert. Auch für laufende Bauprojekte aus dem vorangegangenen Förderprogramm kann die Verlängerung der Bindungsdauer, und somit auch die Erhöhung des Förderbetrags, unter bestimmten Voraussetzungen beantragt werden. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, auslaufende Bindungen älterer Wohnungen um 10 oder 20 Jahre zu verlängern. Eigentümer werden entsprechend durch zusätzliche Förderungen unterstützt. Etwa 18 Prozent der neuen Sozialbindungen der Jahre 2020 und 2021 sollen über solche Verlängerungen auslaufender Bindungen entstehen.

Im Rahmen der bisherigen drei Förderprogramme der vergangenen Jahre wurden nach Angabe des Ressorts im Land Bremen 2.938 Wohnungen zur Förderung angemeldet oder eine Förderung reserviert, wobei 91 Prozent auf die Stadt Bremen und 9 Prozent auf die Stadt Bremerhaven entfallen. Davon waren 1.030 Wohnungen bereits bis zum 31.12.2019 fertiggestellt.¹⁸ Ein erheblicher Teil der in den letzten Jahren erstellten Sozialwohnungen (etwa 42 Prozent der bis Ende 2017 geförderten Wohnungen) entstand dabei im Stadtteil Walle und hier insbesondere in der Überseestadt.¹⁹ Dies ist vor allem damit begründet, dass dort ein erheblicher Teil der Wohnungsbauaktivität Bremens stattfand, bei der die Sozialbauquote greifen konnte. Die Sozialbauquote besagt, dass unter bestimmten Bedingungen

¹⁴ Vgl. Voigtländer (2016).

¹⁵ Vgl. Bremische Bürgerschaft (2017), S. 2; Weser-Kurier (2019).

¹⁶ Vgl. Pressestelle des Senats (2020a).

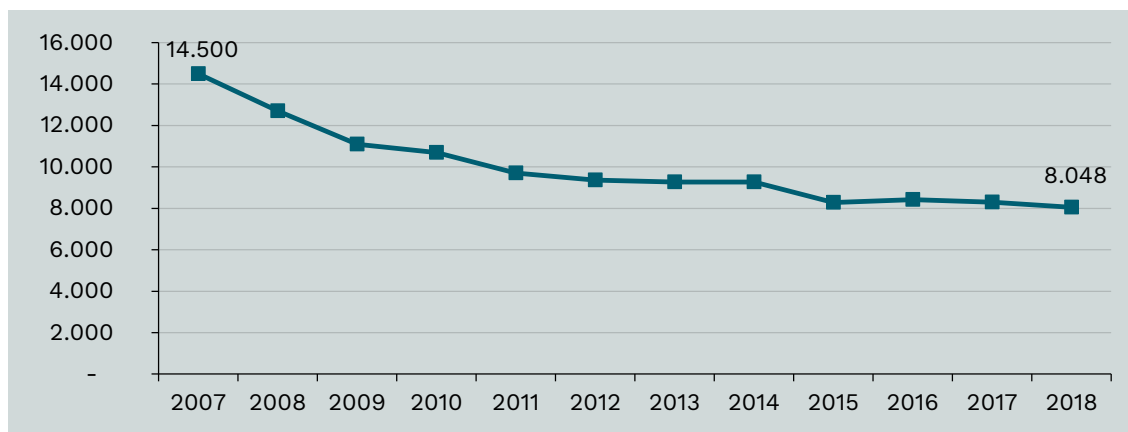
¹⁷ Vgl. SKUMS (2020c).

¹⁸ Eigene Berechnung auf der Grundlage von SKUMS (2020a), S. 2–6.

¹⁹ Vgl. SUBV (2018), S. 63.

bei Neubauprojekten ein definierter Anteil der Wohnungen als Sozialwohnungen herzustellen ist, und gilt in der Stadt Bremen, nicht aber in Bremerhaven.

Abbildung 3:
Entwicklung des Bestands gebundener Mietwohnungen im Land Bremen



Eigene Darstellung; Datenquellen: Bremische Bürgerschaft (2017), Weser-Kurier (2019)

So sind beim Erwerb städtischer Grundstücke oder bei einer Änderung des Baurechts zunächst 25 Prozent, nach einer Reform im Frühjahr 2020 nun 30 Prozent der gebauten Wohnungen mit Sozialbindungen zu belegen, sofern mehr als 20 Wohnungen im Geschosswohnungsbau oder mehr als 50 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau entstehen. Diese Rahmenbedingungen sollen sich allerdings für das kommende Förderprogramm ändern.²⁰ Künftig soll auch beim Einfamilienhausbau ab einer Grenze von 20 Wohneinheiten die Sozialbindungsquote greifen. Zudem sollen im Bau höhere Energiestandards gelten (KfW-40-Standard), die zu einer Reduzierung der Heizkosten führen sollen. Im Gegenzug sollen Vermieterinnen und Vermieter zukünftig eine Kaltmiete von 6,80 Euro (statt vorher 6,50 Euro) pro Quadratmeter verlangen dürfen.

Für Bremerhaven gelten im Vergleich zur Stadt Bremen andere Rahmenbedingungen. Grundsätzlich stehen die Mittel des Landesprogramms auch für Vorhaben in der Seestadt offen. Rechtliche Vorgaben zur Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus obliegen allerdings dem Magistrat der Stadt Bremerhaven. So existiert in der Seestadt, wie oben erwähnt, keine Sozialbauquote. Zudem eignet sich der soziale Wohnungsbau in Bremerhaven nur bedingt zur Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Aufgrund des allgemein sehr niedrigen Mietenniveaus von um die 5 Euro pro Quadratmeter sind die im Rahmen des bremischen Wohnraumförderprogramms geförderten Mieten von 6,50 Euro (bzw. zukünftig 6,80 Euro) für bedürftige Menschen nicht konkurrenzfähig. Daher gibt es in der Seestadt auch keine Quotenregelung. Entsprechend macht die Stäwog als kommunale Wohnungsbaugesellschaft gelegentlich von einem Kniff im Rahmen der Wohnraumförderung Gebrauch, der als mittelbare Belegung (§ 31 Wohnraumförderungsgesetz) bekannt ist. Die Stäwog kann geförderte Wohnungen bauen und diese für 6,50 Euro (bzw. 6,80 Euro) pro Quadratmeter anbieten. Somit entsteht Wohnraum im Neubau, der günstiger angeboten werden kann als ohne Förderung. Allerdings werden diese Wohnungen nicht mit Sozialbindungen belegt. Die Sozialbindungen werden stattdessen auf Bestandswohnungen übertragen, die dann zu marktgängigen Mieten vergeben werden können.

²⁰ Vgl. Pressestelle des Senats (2020a).

Der soziale Wohnungsbau hat als wohnungspolitisches Instrument den Vorteil, dass durch eingesetzte öffentliche Mittel Wohnraum geschaffen und somit der Druck auf dem Wohnungsmarkt reduziert wird. Im Vergleich zum frei finanzierten Wohnungsbau entstehen auf der gleichen Fläche in der Regel mehr Wohnungen, da effizienter geplant und gebaut wird.²¹ Denn der Flächenverbrauch pro Kopf ist bei höheren Einkommensschichten, für die heutzutage im frei finanzierten Segment in der Regel gebaut wird, meist deutlich höher als bei Menschen mit geringen Einkommen. Zudem sind gebundene Mieten den Marktentwicklungen zumindest für die Zeit der Bindung entzogen. Sozialpolitisch erhöhen die reduzierten Wohnkosten die Kaufkraft der Mieterinnen und Mieter und verbessern damit Möglichkeiten der sozialen Teilhabe. Und zuletzt wird sozialer Wohnungsbau meist im Rahmen größerer Bauvorhaben realisiert, die oft durch flankierende quartiersbezogene Infrastrukturen wie etwa den Bau von Kitas ergänzt werden. Durch den baulichen Charakter des sozialen Wohnungsbaus geht von ihm zudem eine lang anhaltende Wirkung aus.

Dies gilt auch oft über die Zeit der Sozialbindung hinaus, denn insbesondere Genossenschaften und kommunale Gesellschaften bieten die Wohnungen auch nach Ablauf der Sozialbindung häufig weiter zu leistbaren Konditionen an. Im Land Bremen gibt es heute mit GEWOBA, Brebau und Stäwog drei (teil-)kommunale Wohnungsbauunternehmen. Für den weit überwiegenden Teil der Wohnungsbestände dieser Unternehmen besteht heute keine Sozialbindung (mehr). Die GEWOBA, als größtes der genannten Unternehmen, hatte 2019 gut 42.000 Wohnungen in Bremen, Bremerhaven und Oldenburg in seinem Portfolio.²² Gut drei Viertel der Wohnungen befinden sich in der Stadtgemeinde Bremen, ein Großteil in großen städtebaulichen Entwicklungsgebieten der Nachkriegsjahrzehnte, wie der Neuen Vahr oder Osterholz-Tenever. Das Unternehmen ist seit 1997 eine Aktiengesellschaft. Gut 74 Prozent der Anteile hält die Stadtgemeinde Bremen, die restlichen Anteile verschiedene Kreditinstitute. 2019 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete laut Tätigkeitsbericht 6,38 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen in der Stadt Bremen und 4,80 Euro in Bremerhaven. Ähnlich sieht es bei der Brebau aus, an der die Stadt Bremen seit 2019 die Mehrheit hält. Das Unternehmen verlangte 2019 im Durchschnitt 6,20 Euro pro Quadratmeter für seine circa 5.800 Wohnungen.²³ Als drittes kommunales Unternehmen ist die Stäwog zu nennen, welche zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt Bremerhaven ist und circa 5.150 Wohnungen unterhält, für die im Geschäftsbericht des Unternehmens aber keine Durchschnittsmiete aufgeführt wird.²⁴

Ebenfalls zu meist sehr günstigen Konditionen werden die Wohnungen vieler Genossenschaften angeboten. Exemplarisch sei hier die stadtbremische Espabau genannt, die laut eigenen Angaben 2019 im Durchschnitt zu 5,91 Euro pro Quadratmeter vermietete.²⁵ Ein direkter Vergleich zu den Preisen auf dem freien Wohnungsmarkt ist allerdings schwierig, da für Bremen kein offizieller Mietspiegel existiert. Allerdings konnte zum Beispiel im Rahmen der Mieter- und Eigentümerbefragung der Arbeitnehmerkammer gezeigt werden, dass Mieterinnen und Mieter in der Stadt Bremen bei kommunalen Gesellschaften und Genossenschaften im Vergleich zu privatwirtschaftlichen Vermieterinnen und Vermietern in der Regel günstiger wohnen (vgl. Kapitel 3).

Kritisiert wird der deutsche soziale Wohnungsbau oft vor allem dafür, dass es häufig zu Fehlbelegungen komme, da die Bedürftigkeit meist nur zum Einzug geprüft wird. Zudem gilt in Bremen sowie in vielen

²¹ Vgl. Krebs (2018), S. 686.

²² Vgl. GEWOBA (2020), vorderer Klappentext.

²³ Vgl. Brebau (2020), S. 7.

²⁴ Vgl. Stäwog (2020), S. 31.

²⁵ Vgl. Espabau (2020), S. 9.

anderen Städten ein relativ hohes Maximaleinkommen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins, sodass die Berechtigung zum Teil bis weit in die Arbeitnehmermitte reicht.²⁶ Kritikerinnen und Kritiker führen daher an, dass es für bedürftige Haushalte ohnehin zu wenige Sozialwohnungen gebe und knapper sozial geförderter Wohnraum von Menschen belegt werde, die (nicht mehr) bedürftig seien. Gerade vor dem Hintergrund der nun auch für die Mitte angespannten Situation auf vielen Wohnungsmärkten kann dies auch begrüßt werden, da zum einen mehr Menschen erreicht werden und zum anderen eine bessere Durchmischung der Quartiere erreicht werden kann.²⁷

Sozialer Wohnungsbau wird heute in aller Regel nicht mehr in Form großer Neubausiedlungen realisiert, Sozialwohnungen werden vielmehr in räumlich engem Zusammenhang mit frei finanzierten Wohnungen entwickelt. Gleichwohl gibt es Beispiele der Gegenwart und jüngeren Vergangenheit, bei denen eine merkliche Zahl von Sozialwohnungen auf kleinem Raum realisiert wurde. Eines davon findet sich ausgerechnet im Rahmen des größten Stadtentwicklungsprojekts der Stadt Bremen der letzten Jahre: in der Überseestadt. Um die gefragten Wohnlagen mit Wasserblick frei und hochpreisig vermarkten zu können, wurden die aufgrund der gültigen Quotenregelung erforderlichen Sozialwohnungen in zweiter oder dritter Reihe konzentriert realisiert. Insbesondere im Bereich der Marcuskaje stehen heute mehrere Bauten des sozialen Wohnungsbaus, räumlich nah, aber durch die Konsul-Smidt-Straße doch deutlich getrennt vom hochpreisigen Segment. Diese Entwicklung wurde ortspolitisch bereits scharf kritisiert.²⁸ Bestätigt wurden die Befürchtungen jüngst durch aktuelle Zahlen des Bremer Monitorings zum Bundesprogramm „Soziale Stadt“²⁹, bei dem verschiedene Sozialindikatoren für sämtliche Quartiere im Stadtgebiet ausgewertet wurden. Dabei wurde festgestellt, dass der Bereich um die Marcuskaje, vergleichbar mit der Grohner Düne, dem Schweizer Viertel, Marßel oder auch weiten Teilen Gröpelingsens, einen sehr niedrigen Sozialstatus aufweist. Entsprechend wurde für dieses Gebiet nun schon kurze Zeit nach der Fertigstellung empfohlen, es im Rahmen des Programms „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN) zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere auf die Beobachtungsliste zu setzen.

Größter Kritikpunkt am sozialen Wohnungsbau in Deutschland ist jedoch, dass dem Bedarf an günstigen Wohnungen nur ein geringes Angebot gegenübersteht. Die im Rahmen des Wohngipfels 2018 angekündigten 5 Milliarden Euro werden deutschlandweit nur für 100.000 neue Wohnungen reichen. Dies sei ein Tropfen auf den heißen Stein und viel zu wenig, wie IG BAU, DGB und Mieterbund in einer gemeinsamen Erklärung ausgeführt haben.³⁰ Gleichzeitig ist die Wirkung des sozialen Wohnungsbaus zeitversetzt. Zwischen Beschluss zum Bau und Erstbezug durch die Mieterinnen und Mieter vergehen oft mehrere Jahre. Zwischen Planung und Bezug können sich jedoch die wirtschaftlichen, arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Rahmenbedingungen verändern, sodass Bau und Bedarfe bei Fertigstellung und Bezug der Immobilie auseinanderklaffen können. Der Bremer Senat hatte jüngst beschlossen, die Bindungsdauer im Neubau zukünftig um 10 Jahre auf nun 30 Jahre zu verlängern.³¹ Dies dürfte dem schnellen Abschmelzen des Bestandes an Sozialwohnungen entgegenwirken. Allerdings wird es voraussichtlich auch hierdurch zu keiner nachhaltigen Steigerung der Bestandszahlen kommen können.

²⁶ In der Stadt Bremen dürfen im Neubausegment die Einkommen um bis zu 60 Prozent über dem Standardsatz liegen. So darf in diesem Fall etwa das Jahreseinkommen eines Paares mit drei Kindern bis zu 73.686 Euro betragen.

²⁷ Vgl. Krebs (2018), S. 686.

²⁸ Vgl. Gundel (2018).

²⁹ Vgl. Haubold/Casper-Damberg/Borchers (2019), S. 4–6.

³⁰ Vgl. Deutscher Mieterbund (2018).

³¹ Vgl. Pressestelle des Senats (2020a).

Insgesamt bleibt aber festzuhalten, dass der soziale Wohnungsbau, insbesondere durch kommunale und genossenschaftliche Unternehmen, das Mittel der Wahl ist, wenn es um die langfristige Versorgung von Menschen mit geringen (bis mittleren) Einkommen und die Reduzierung ihrer Wohnkosten geht. Anders als etwa das Wohngeld trägt er durch die Erweiterung des Angebots im niedrigpreisigen Segment dazu bei, das allgemeine Mietenniveau zu stabilisieren.

1.4 Subjektförderung: Wohngeld und Kosten der Unterkunft und Heizung

Leistungen, die Haushalte dabei unterstützen, die auf dem Markt aufgerufenen Miet- und Wohnkosten zahlen zu können, werden als Subjektförderung bezeichnet. In Deutschland gibt es mit dem Wohngeld und den sogenannten „Kosten der Unterkunft und Heizung“ (KdU) zwei wichtige Instrumente, die (weitgehend) auf Bundesebene geregelt werden.³²

Das Wohngeld existiert in Deutschland seit 1965. Dabei handelt es sich um eine Sozialleistung für Haushalte, die sich aufgrund geringer Einkünfte nicht angemessen auf dem Markt mit Wohnraum versorgen können. Das Gesetz wird auf nationaler Ebene im Wohngeldgesetz (WoGG) sowie in der Wohngeldverordnung (WoGV) geregelt. Entsprechend seiner Ausführung (§ 1 WoGG) dient es dem Zweck der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Abhängig von der Haushaltsgröße, dem Wohnort sowie bestimmter persönlicher Lebensumstände, wie Pflegebedürftigkeit, Erwerbstätigkeit oder anderer Faktoren, gelten Höchstgrenzen, bis zu denen ein Haushalt als zuwendungsberechtigt gilt. Im Schnitt liegt die Obergrenze bei etwa 50 bis 68 Prozent des Bundesmedianeinkommens. Oberhalb dieser Grenze erfolgt keine Zuwendung. Es gelten also enge Einkommensgrenzen, die die Gruppe der Bezugsberechtigten klar unterhalb der Mittelschicht definieren.³³ Haushalte sind nicht wohngeldberechtigt, wenn ihnen andere wohnkostenbezogene Sozialleistungen, etwa nach SGB II (KdU) oder BAföG, zustehen. Die Untergrenze für Wohngeldbezug liegt meist also de facto dann vor, wenn der Haushalt in den Hartz-IV-Bezug fällt. Daher haben nur vergleichsweise wenige Haushalte Wohngeld bezogen – 2017 waren es deutschlandweit etwa 592.000.³⁴

Der Anspruch auf Wohngeld im Sinne eines Mietenzuschusses hängt im Wesentlichen vom anrechenbaren Haushaltseinkommen sowie der jeweiligen Warmmiete ab. Zudem spielt die Größe des Haushalts bei der Berechnung eine entscheidende Rolle. Weiterhin gibt es eine regionale Differenzierung. Sämtliche Städte und Gemeinden Deutschlands sind sogenannten Mietenstufen zugeordnet, die sich aus dem ortsüblichen Mietenniveau im bundesdeutschen Vergleich errechnen, sodass in teuren Metropolen wie etwa München (bis 2019 Mietenstufe VI, ab 2020 in der neu eingeführten Mietenstufe VII) deutlich höhere maximale Schwellenwerte für Mietkosten und Einkommen gelten als etwa in sehr günstigen peripheren, ländlichen Räumen der Mietenstufe I. Die Mietenstufen einzelner Gemeinden errechnen sich anhand der Abweichung der Quadratmetermieten in der Gemeinde (arithmetisches Mittel) vom Gesamtbundesdurchschnitt (WoGG § 12, Abs.2).³⁵ Sie haben unmittelbaren Einfluss auf die gewährten Wohngeldzuschüsse.

³² Ferner werden Wohnkosten auch im Rahmen anderer Leistungen, wie etwa dem BAföG, bezuschusst.

³³ Gemeinhin spricht man ab einem Einkommen von 70 Prozent des mittleren Einkommens von der Mittelschicht. Nach dieser Definition begann die (untere) Mittelschicht 2019 bei einem Nettoeinkommen von 1.739 Euro (Einpersonenhaushalt, Bundeswert). Ein Singlehaushalt ist unter günstigsten Bedingungen in der Stadt Bremen nur bis zu einem maximalen Nettoeinkommen von 1.364 Euro, in Bremerhaven bis 1.274 Euro wohngeldberechtigt.

³⁴ Vgl. Deutscher Bundestag (2019b).

³⁵ Grundlegende Probleme, die sich aus dieser Berechnungsgrundlage ergeben, werden weiter unten am Ende dieses Abschnittes ausgeführt.

Das Wohngeld wurde im Laufe der Jahrzehnte mehrfach novelliert. Einer der wesentlichen Gründe für die häufigen Anpassungen war, dass Bezüge, Einkommensgrenzen und Mietstufen im Gesetz konkret definiert werden und Änderungen bis 2019 nur durch parlamentarische Beschlüsse erfolgen konnten. Dies änderte sich zum 1. Januar 2020 mit der grundlegenden Neufassung des Wohngeldes. Auf eine Änderung hatten sich Bund und Länder auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 verständigt und im Juni 2019 einen Entwurf für das Wohngeldstärkungsgesetz (WoGStärkG) vorgelegt³⁶, der 2020 in Kraft trat. Neben einer allgemeinen Erhöhung der Höchstbeträge sieht das Gesetz nun vor, dass die Schwellenwerte dynamisiert, also alle zwei Jahre automatisch angepasst werden. Sogenannte „Drehtüreffekte“³⁷ von Haushalten, die inflationsbedingt immer wieder in die Bezugsberechtigung hinein- und wieder hinausfallen, sollen so minimiert werden. Weitere Änderungen betreffen verschiedene Parameter der Wohngeldformel und die Einführung einer Mietstufe VII für besonders angespannte und hochpreisige Wohnungsmärkte.

Im Gegensatz zu den KdU werden beim Wohngeld nicht die vollen Wohnkosten übernommen, sondern lediglich ein Zuschuss gewährt, der bei Mieterhaushalten in Form eines Mietzuschusses und bei Eigentümerhaushalten in Form eines Lastenzuschusses erfolgt. Wohngeldhaushalte können frei auf dem Wohnungsmarkt wählen und sind nicht – wie KdU-Empfänger – an bestimmte Angemessenheitsgrenzen bei Wohnungsmiete oder Wohnungsgröße gebunden.

Das Wohngeld funktioniere nach Meinung vieler Ökonominen und Ökonomen gut und habe eine besonders gute Treffsicherheit in Bezug auf die Zielgruppe,³⁸ da es kurzfristig gewährt werden könne und die Laufzeit für den Bezug pro Antrag nur für ein Jahr laufe. Dadurch, so die Befürworterinnen und Befürworter, würden Fehlbezüge, etwa wenn das Haushaltseinkommen wieder über die Schwellenwerte steige, minimiert. Darüber hinaus werde der Bezug anhand des individuellen Einkommens errechnet und sei daher passgenau.³⁹ Weiterhin gebe es auch einen regionalen Zuschnitt, da in teureren Wohnungsmärkten höhere Bezüge gewährt würden als in günstigeren. Zu guter Letzt wird oft noch angeführt, dass das Wohngeld Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht oder kaum künstlich beeinflusse.

Haushalten im Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) oder Sozialgeld-Bezug nach SGB II, in der Grundversicherung im Alter oder im Sozialhilfebezug nach SGB XII sowie Asylbewerberleistungen beziehenden Haushalten steht kein Wohngeld zu. Stattdessen werden ihnen die sogenannten „Kosten der Unterkunft und Heizung“ (KdU) erstattet. Anders als beim Wohngeld müssen sich die Beziehenden jedoch an strenge Vorgaben halten. So wird die Wohnung nach Größe und Preis, in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße, einer Angemessenheitsprüfung unterzogen. Eine größere Wohnung kann als angemessen anerkannt werden, wenn die Quadratmetermiete entsprechend niedriger ist. Anzuerkennende Wohnungsgrößen leiten sich aus den entsprechenden Werten für den sozialen Wohnungsbau ab. Maximale Mietpreise müssen von den Kommunen ermittelt werden. Der Gesetzgeber schreibt dabei vor, dass ein „schlüssiges Konzept“ vorzulegen ist. Dieses muss bestimmten Kriterien genügen und darf etwa keine räumliche Konzentration in bestimmten Stadtteilen begünstigen (Gefahr der „Gettobildung“). Eine mögliche Grundlage für das Konzept kann ein Mietspiegel⁴⁰ sein, sofern er den geforderten Kriterien genügt. Außerdem müssen die Kommunen sicherstellen, dass auf dem

³⁶ Vgl. Deutscher Bundestag (2019a).

³⁷ Vgl. Henger/Niehues (2019), S. 793.

³⁸ Vgl. BBSR (2018), S. 3.

³⁹ Vgl. Breyer (2018), S. 687.

⁴⁰ Das Instrument des Mietspiegels wird weiter unten im Abschnitt zu den Instrumenten zur Mietpreisbegrenzung näher erläutert.

entsprechenden Wohnungsmarkt auch tatsächlich Wohnungen zu den erwarteten Konditionen verfügbar sind. Andernfalls sind auch höhere Kosten anzuerkennen. Die Beweislast liegt im Einzelfall allerdings beim Leistungsbeziehenden. Im Rahmen der KdU werden neben der Kaltmiete auch verschiedene Neben- sowie Heizkosten übernommen, sofern sie angemessen sind.

Sowohl in Bremen als auch in Bremerhaven wurden als sogenannte „schlüssige Konzepte“ Verwaltungsanweisungen erarbeitet.⁴¹ Da für die Stadtgemeinde Bremen kein anerkannter Mietspiegel existiert, wurde die dort gültige Regelung auf der Grundlage eines extern in Auftrag gegebenen Fachgutachtens erstellt. Die anzuerkennenden Kosten für die Bruttokaltmiete sind stadtweit und für unterschiedliche Haushaltsgrößen definiert. Für bestimmte Stadt- und Ortsteile mit einem höheren allgemeinen Mietenniveau sind je nach Stadtteil Wohnlagenzuschläge von 10, 15 oder 25 Prozent zu gewähren. Mieten für Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, inklusive Neubau, sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe anzuerkennen.

In Bremerhaven basiert die Regelung auf dem amtlichen Miet- sowie dem Betriebskostenspiegel. Generell sind die Grenzwerte für Wohnkosten aufgrund des niedrigeren Mietenniveaus in der Seestadt niedriger angesetzt. Anders als in Bremen findet keine Differenzierung nach Stadtteilen statt. Zudem werden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau nicht automatisch anerkannt, sondern müssen ebenfalls an den Richtwerten gemessen werden. Bedeutend ist, dass sich die Richtwerte an der günstigsten im Mietspiegel identifizierten Gruppe von Wohnungen (Gruppe I) orientieren. Dies sind nicht sanierte und nicht modernisierte Wohnungen mit einer Baufertigstellung bis 1969. Da die Mieten für neu gebaute Sozialwohnungen über den so ermittelten Werten liegen, stehen diese de facto für KdU-Beziehende nicht zur Verfügung. Bremerhavener Oppositionspolitikerinnen und -politiker üben Kritik und mutmaßen, dass diese Praxis aufgrund der Gefahr der Gettobildung nicht zulässig sein dürfte. Entsprechend wurde ein Antrag für eine Neuaufstellung der Regelung gestellt, der unter anderem die grundsätzliche Übernahme von Kosten im sozialen Wohnungsbau sowie, analog zu Bremen, die Ermittlung angemessener Wohnkosten auf der Grundlage eines Fachgutachtens fordert.⁴² Zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Dezember 2020) ist keine Entscheidung gefallen.

Viele positive Kritikpunkte am Wohngeld (etwa die kurzfristige und zielgenaue Zuwendung) gelten auch für KdU. Allerdings wird gerade bei den KdU immer wieder angeführt, dass die Definition der Angemessenheitsgrenzen durch den Grundsicherungsträger problematisch und eventuell sogar verfassungswidrig sei. Das Sozialgericht Mainz ist im Jahr 2015 zu einem entsprechenden Schluss gekommen.⁴³ Auch das Beispiel aus Bremerhaven offenbart die Problematik, die sich bei der rechtssicheren Begründung von Angemessenheitsgrenzen durch ein schlüssiges (oder eben auch nicht schlüssiges) Konzept ergibt.

Eine generelle Kritik an den Instrumenten der Subjektförderung, also dem Wohngeld und den KdU, führt an, dass diese keinen Beitrag zur Reduzierung der Mieten bzw. zur Abmilderung der Mietsteigerungen leisteten. Vielmehr werde durch die quasi künstliche Erhöhung des Haushaltseinkommens bei Vermieterinnen und Vermietern ein Anreiz für höhere Mieten im unteren Preissegment verstärkt.

In Deutschland beziehen etwa neunmal mehr Haushalte KdU als Wohngeld. Holm/Junker/Neitzel⁴⁴ beurteilen das Wohngeld daher als ein Instrument mit nur geringer Relevanz. Insbesondere Ein-

⁴¹ Vgl. Freie Hansestadt Bremen (2019); Seestadt Bremerhaven (2020b).

⁴² Vgl. Seestadt Bremerhaven (2020a).

⁴³ Vgl. Rechtsindex.de (2015).

⁴⁴ Vgl. Holm/Junker/Neitzel (2018), S. 34.

personenhaushalte hatten zudem in den letzten Jahren trotz Wohngeldbezug oft eine Wohnkostenbelastung oberhalb der als bezahlbar geltenden 30 Prozent für die Kaltmiete.⁴⁵ Nach Zahlung der Wohnkosten hätten Wohngeldhaushalte zudem oft nicht mehr Geld übrig als ein Haushalt im Grundsicherungsbezug.⁴⁶

Als sozialpolitisches Instrument erreicht das Wohngeld einige Personengruppen besser als andere. Insbesondere Rentnerhaushalte (48 Prozent aller Wohngeldhaushalte, häufig Einpersonenhaushalte) und sehr große Haushalte mit fünf oder mehr Mitgliedern (14 Prozent der Haushalte, meist Familien) finden sich überdurchschnittlich häufig unter den Beziehenden. Erwerbstätige beziehen seltener Wohngeld, da diese Gruppe meist Einkommen oberhalb der Bezugsberechtigungs-grenzen erzielt. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit ein oder zwei Personen. Der Anteil der Erwerbstätigen an den Wohngeldberechtigten steigt mit der Haushaltsgröße. Über 72 Prozent der Dreipersonen- und über 85 Prozent der Vier-und-mehr-Personen-Haushalte sind in Bezug auf den oder die Haupteinkommensbezieherin oder -bezieher erwerbstätig. Der Großteil dieser Mehrpersonenhaushalte sind Familien mit Kindern. Mit einer Zahl von 270.000 stellten sie 2017 46 Prozent aller Wohngeld beziehenden Haushalte in Deutschland.⁴⁷

Der Bezug von Wohngeld erfolgt nicht automatisch. Bezugsberechtigte müssen die Zuwendung beantragen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nur etwa ein Drittel der Bezugsberechtigten auch Wohngeld bezieht. Die Gründe hierfür sind mannigfaltig.⁴⁸ Als ein wesentlicher Faktor wird angeführt, dass viele um das Instrument nicht wüssten oder sich selbst nicht als bedürftig erkannten. Zudem werde fälschlicherweise oft angenommen, dass die strengen Regelungen für den Erhalt von SGB-II-Bezügen auch für das Wohngeld gelten, etwa wenn es darum geht, die finanziellen Verhältnisse offenzulegen oder aber auch in günstigere Wohnungen umziehen zu müssen. Auch vor dem vermeintlich großen bürokratischen Aufwand werde zurückgeschreckt.

Ähnlich wie im Bund hat sich auch im Land Bremen die Anzahl der Wohngeld beziehenden Haushalte in den letzten Jahre verringert (siehe Abbildung 4). Neben konjunkturellen Gründen liegt dies weitgehend daran, dass vor 2020 die im Gesetz definierten Grenzwerte nicht automatisch der allgemeinen Einkommens- und Preisentwicklung folgten. Lediglich in den beiden Reformjahren 2009 und 2016 sowie im Jahr 2019 kam es kurzfristig zu einem Anstieg. Zuletzt waren es im Jahr 2019 4.389 Haushalte. Dies entspricht ungefähr 1,2 Prozent aller Haushalte im Bundesland. Zwar kann mit der Reform von 2020 mit einem etwas deutlicheren Anstieg der Zahlen gerechnet werden, Zahlen liegen aktuell aber noch nicht vor. Entsprechend kann auch für das Land Bremen bisher festgestellt werden, dass mit dem Wohngeld nur eine geringe Anzahl von Haushalten erreicht wird.

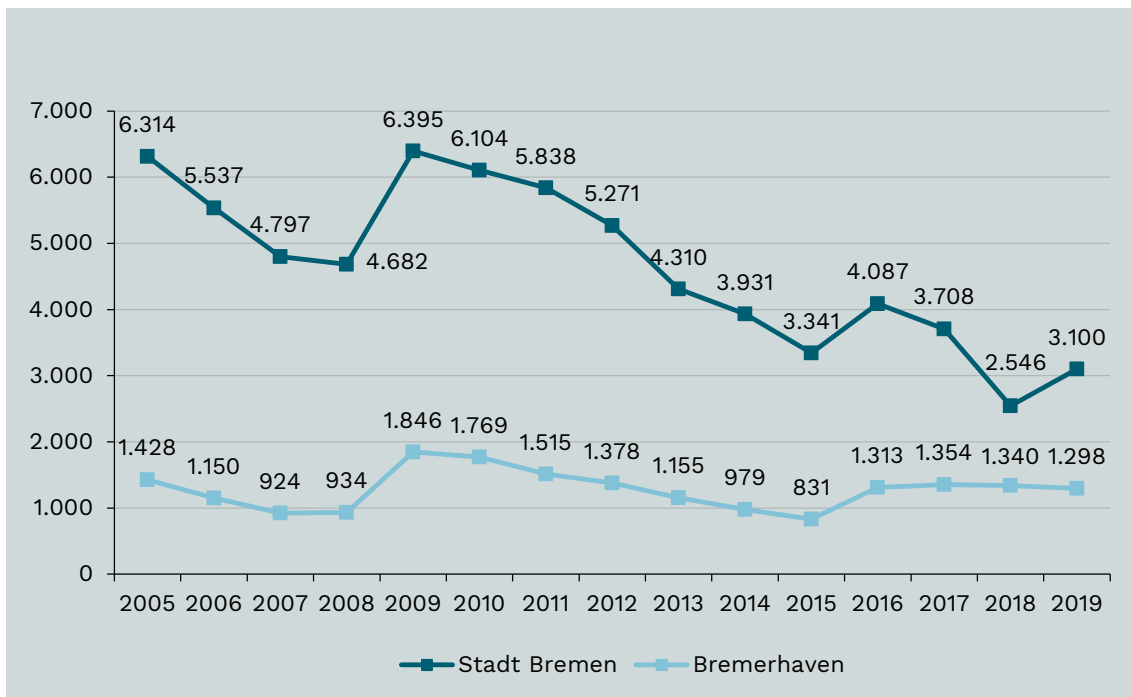
⁴⁵ Vgl. Deutscher Bundestag (2019b), S. 69.

⁴⁶ Vgl. Holm/Junker/Neitzel (2018), S. 34.

⁴⁷ Vgl. Deutscher Bundestag (2019b), S. 12.

⁴⁸ Vgl. Oberhuber (2019).

Abbildung 4:
Anzahl der Haushalte im Wohngeldbezug



Eigene Darstellung; Datenquelle: Statistisches Landesamt Bremen

In Bremen und Bremerhaven, wie auch in vielen anderen Städten, kommt noch hinzu, dass die zuständigen Wohngeldstellen in der jüngeren Vergangenheit mit der Bearbeitung der Wohngeldanträge nicht hinterherkamen. Menschen mussten bis zu einem halben Jahr auf ihren Bescheid warten. In der Stadt Bremen waren im August 2019 noch immer über 4.300 Anträge unbearbeitet.⁴⁹ Der Rückstau konnte aber bis Anfang 2020 abgebaut werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Krise ist es allerdings zuletzt wieder zu einem starken Anstieg der Anträge gekommen, worauf die Behörde mit einer Vereinfachung der Auszahlungen reagierte.⁵⁰ Die Gefahr besteht, dass vor dem Hintergrund der aktuellen Krise wieder Bearbeitungsengpässe entstehen könnten.

Abschließend muss noch auf ein generelles Problem hingewiesen werden, das sich aus der Berechnungsgrundlage für die Mietstufen des Wohngeldes ergibt. Wie weiter oben bereits ausgeführt, orientieren sich die Grenzen der verschiedenen Mietstufen an der durchschnittlichen Miete auf Bundesebene. Der Durchschnitt als statistische Messzahl kann stark verzerrend wirken, wenn besonders hohe Mietenniveaus in einigen wenigen Städten auftreten. Die extremen Preissteigerungen auf Wohnungsmärkten wie in München oder Berlin haben also zu einem Anstieg des Bundesdurchschnittswerts geführt. Das hatte zuletzt Konsequenzen für die Zuweisung der Mietstufe für Bremerhaven. Für die Seestadt gilt nun die Mietstufe II (minus 15 bis minus 5 Prozent des Bundesdurchschnitts), vorher war es die Mietstufe III (Mietenniveau minus 5 bis plus 5 Prozent des Bundesdurchschnitts). Im Rahmen der Wohngeldnovelle 2020 wurden die allgemeinen Zuwendungsbeträge zwar stark erhöht, sodass auch für Bremerhaven, trotz niedrigerer Mietstufe, in den meisten Fällen mehr Haushalte

⁴⁹ Vgl. Matera (2019).

⁵⁰ Vgl. Pressestelle des Senats (2020b).

höhere Geldbeträge erhalten dürften. Allerdings wären die Effekte deutlicher gewesen, wenn Bremer-haven in der Mietenstufe III verblieben wäre. Es sollte vor diesem Hintergrund geprüft werden, ob sich die Zuweisung der Mietenstufen an einem Bundesdurchschnittswert orientieren sollte oder ob etwa eine andere Berechnungsgrundlage (beispielsweise auf Grundlage eines Medianwertes) zielführender ist.

1.5 Hybrides Instrument: Eigenheimförderung

Das Instrument der Eigenheimförderung soll bei der Eigentumbildung unterstützen und adressiert heute Familien bis weit in die Arbeitnehmermitte. In seiner aktuellen Ausprägung auf Bundesebene existiert es seit 2018 als Baukindergeld. Die Eigenheimförderung hat als Instrument sowohl Charakteristika der Subjekt- als auch der Objektförderung, da sowohl die Kaufkraft der Haushalte individuell gestützt als auch (potenziell) Neubau subventioniert wird.

Die Eigenheimförderung gilt als eine Säule der Wohnungspolitik und existiert in der Bundesrepublik seit vielen Jahrzehnten. Bereits 1949 wurden Abschreibungsmöglichkeiten für Baukosten eingeführt. Ab 1982 wurden mit dem damals ebenfalls sogenannten Baukindergeld erstmals Familien mit Kindern in den Fokus genommen. Es galt bis 1996 und wurde durch die Eigenheimzulage abgelöst. Diese galt bis 2006 und stand auch Haushalten ohne Kinder offen. Zwischen 2006 und 2018 bestand kein entsprechendes Programm auf Bundesebene.⁵¹

Das seit 2018 existierende Baukindergeld stellt ein befristetes Programm dar. Die Antragsstellung für Förderung durch das Programm war ursprünglich bis Ende 2020 begrenzt, wurde aber aufgrund der Corona-Pandemie bis Ende März 2021 verlängert. Da die individuelle Förderung sich jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren erstreckt, wird das Instrument bis mindestens 2031 seine Wirkung entfalten. Offiziell ist bisher noch keine Neuauflage des Programms beschlossen. Allerdings sprechen sich etliche Politikerinnen und Politiker für eine Verlängerung oder Verstetigung des Programms aus.⁵²

Seit der Einführung des Baukindergeldes bis zum 31. März 2019 wurden im Land Bremen 687 Anträge mit einem Volumen von 14,46 Millionen Euro gestellt.⁵³ Das Baukindergeld ist an das Vorhandensein und die Anzahl der Kinder im Haushalt gekoppelt. Pro Kind, das bei Antragstellung unter 18 Jahren alt ist, wird über zehn Jahre ein Zuschuss von jährlich 1.200 Euro gewährt.⁵⁴ Zudem ist das Baukindergeld an relativ großzügige Einkommensgrenzen gebunden. Ein Haushalt mit nur einem Kind darf ein Einkommen von maximal 90.000 Euro haben. Für jedes weitere Kind erhöht sich diese Grenze um jeweils 15.000 Euro. Somit adressiert das Instrument Haushalte bis weit in die Mittelschicht. Dabei steht es auch Geringverdienerinnen und -verdienern offen, die allerdings aufgrund geringer Kapitalkraft oder Kreditwürdigkeit sehr selten in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben. Entsprechend konstatierte das DIW Berlin bereits vor Einführung des Instruments, dass es de facto vor allem Haushalten im oberen Bereich des Berechtigungsspektrums zugutekomme.⁵⁵

⁵¹ Allerdings konnten Haushalte mit eher geringen Einkommen seit 1952 durchgehend eine staatliche Förderung im Rahmen des Bausparens über die Wohnungsbauprämie beantragen. Ab 2021 werden hier die Bezüge zwar erhöht, bleiben aber im Vergleich zu anderen Instrumenten gering. So sollen etwa Singlehaushalte mit einem maximalen zu versteuernden Jahreseinkommen von 35.000 Euro auf einen jährlichen Sparbetrag von höchstens 700 Euro mit jährlich 70 Euro bezuschusst werden (Ehepaare jeweils doppelte Beträge). Aufgrund der geringen Beträge und der derzeit geringen Verzinsung von Bausparverträgen muss die Attraktivität und Wirksamkeit dieser Förderung als begrenzt eingeordnet werden. Ähnliches gilt für Leistungen der Arbeitnehmersparzulage (staatliche Subventionierung vermögenswirksamer Leistungen), sofern diese an einen Bausparvertrag gekoppelt werden.

⁵² Vgl. Mlodoch (2020); WirtschaftsWoche (2020).

⁵³ Vgl. Deutscher Bundestag (2019c), S. 7.

⁵⁴ In Bayern hat die dortige Landesregierung diesen Betrag pro Kind um 300 Euro aufgestockt.

⁵⁵ Vgl. Michelsen/Bach/Harnisch (2018), S. 4.

Neben den Bundesprogrammen gab und gibt es immer auch unterschiedliche Programme auf Landes- und Kommunalebene. Für die Stadt Bremen hat der Senat 2018 ein eigenes Programm unter dem Namen „Eigenheimzuschuss“ aufgelegt.⁵⁶ Das jährliche Budget lag für 2018 und 2019 bei 2 Millionen Euro. Finanziert durch die Bremer Aufbau-Bank, können Familien mit minderjährigen Kindern für den erstmaligen Erwerb oder Bau einer selbst genutzten Wohnimmobilie einen Pauschalbetrag von 15.000 Euro erhalten. Dieser Betrag soll die Nebenkosten für den Erwerb abdecken. Neben dem Vorhandensein minderjähriger Kinder ist die Förderung an verschiedene Bedingungen geknüpft. So darf der Kaufpreis bei maximal 360.000 Euro (Neubau) bzw. 260.000 Euro (Bestandsimmobilien) liegen. Bis 2020 war der Erwerb von Bestandsimmobilien nicht förderfähig. Vor allem aber wurde bis dahin die Förderung nur gewährt, wenn sich die Immobilie in einem Ortsteil mit schwierigen Sozialindikatoren befand. Es konnten Immobilien in der Ortsteilen Lüssum-Bockhorn, Blumenthal, Grohn, Oslebshausen, Gröpelingen, Lindenhof, Ohlenhof, Neue Vahr Nord, Tenever, Kattenturm und Hemelingen gefördert werden. Neben der familienpolitischen Komponente beinhaltete das Programm somit auch ein quartierspolitisches Moment. Mitnahmeeffekte für bevorzugte Lagen, wie sie beim Baukindergeld von Kritikerinnen und Kritikern befürchtet werden, sollten so minimiert werden. Allerdings wurde das Programm nicht in dem Maße angenommen wie erhofft. Am 1. September 2020 beschloss der Senat, das Programm zu novellieren und die Zugangsbeschränkungen zu lockern, indem es auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet und von nun an auch der Erwerb von Bestandsimmobilien förderfähig wurde.

Wohneigentumsbildung kann sich im Alter, sofern Kredite abbezahlt sind, positiv auf die Einkommenssituation durch reduzierte Wohnkosten auswirken.⁵⁷ Eigenheimförderung kann daher der Kapitalbildung und Alterssicherung dienen. Auch die Arbeitnehmerkammer konnte im Rahmen der Mieter- und Eigentümerbefragung den mildernden Effekt von Wohneigentum auf die Wohnkostenbelastung im Alter feststellen (vgl. Kapitel 3). Bei der Interpretation ist natürlich zu beachten, dass im Eigentum lebende Haushalte im Vergleich zu Mieterhaushalten strukturell meist höhere Einkommen erzielen.

Gleichwohl gibt es umfassende Kritik an der Eigenheimförderung. Wie bereits angeführt, werden etwa Haushalte unterer Einkommenschichten aufgrund von geringem Eigenkapital oder mangelnder Kreditwürdigkeit häufig trotz Förderung von der Eigentumsbildung ausgeschlossen. Letztendlich wären wohl viele, die vom Baukindergeld profitieren, wirtschaftlich auch ohne Förderung in der Lage, Wohneigentum zu bilden. Entsprechend erscheinen für das Baukindergeld, wie auch schon früher für die Eigenheimzulage, Mitnahmeeffekte möglich.⁵⁸ Darüber hinaus gibt es auch bodenpolitische Kritik an der Eigenheimförderung, da sie den Flächenverbrauch zugunsten flächenintensiver Einfamilienhäuser fördere und somit Baugrund weiter verknappe. Die Förderung würde die Teuerung von Grundstückspreisen befeuern.⁵⁹ Ferner fördere das Instrument die Zersiedelung der Landschaft und den Autoverkehr aufgrund längerer Pendlerstrecken. Wohnraum entstehe durch das Instrument oft nicht dort, wo er fehle.⁶⁰ Allerdings ist die Wirkung des Instruments auf den Neubau tatsächlich sogar begrenzt. Der DGB kritisiert, dass nur etwa 25 Prozent der Anträge wirklich Neubau induziert.⁶¹ 75 Prozent der Anträge

⁵⁶ Mit dem Programm „Bremer bauen in Bremen“ gab es zudem in den 1990er- und 2000er-Jahren bereits ein weiteres bremisches Instrument der Eigenheimförderung.

⁵⁷ Vgl. BMAS (2020), S. 113.

⁵⁸ Vgl. Michelsen/Bach/Harnisch (2018), S. 3; Deutscher Bundestag (2018), S. 3.

⁵⁹ Vgl. Michelsen/Bach/Harnisch (2018), S. 2.

⁶⁰ Vgl. ebd.

⁶¹ Vgl. DGB (2020), S. 10.

betreffen Bestandsimmobilien. Das Instrument trage somit nur begrenzt zur Schaffung neuen Wohnraums und womöglich zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bei.⁶²

Mittel- bis langfristig wird der demografische Wandel zu rückläufigen Bedarfen nach großen Wohnungen und Einfamilienhäusern führen. Dies wird aufgrund von Analysen im Rahmen eines Bundesprojektes auch für die Region Bremen befürchtet.⁶³ Es wird davon ausgegangen, dass zukünftig ein Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage im regionalen Eigenheimsegment entsteht. In der Region werde es vor allem in weniger nachgefragten Lagen (genannt werden Kommunen wie Berne oder Bruchhausen-Vilsen) zu viele große Häuser geben, während in begehrten Lagen voraussichtlich längerfristig eine hohe Nachfrage zu erwarten ist.

1.6 Mietpreisbegrenzung: Kappungsgrenze, Mietpreisbremse, Mietendeckel

Neben der Objekt- und der Subjektförderung sind Instrumente der Mietpreisbindung und -begrenzung gängig in der Wohnungspolitik. In den vergangenen Jahren sind hier mit der Mietpreisbremse und dem Mietendeckel zwei Instrumente diskutiert, eingeführt und ersten Bewertungen unterzogen worden. Die Geschichte der Mietpreisbindung in Deutschland ist allerdings eine längere und geht schlussendlich auf die Weimarer Republik zurück. Als Antwort auf die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg wurde 1922 das Reichsmietengesetz eingeführt, das eine Senkung von Mieten auf eine sogenannte gesetzliche Miete ermöglichte. Während der Zeit des Nationalsozialismus wurde 1936 ein Mietenstopp verhängt, der in Westdeutschland noch bis in die 1950er-Jahre beibehalten wurde. Im Laufe der 1960er-Jahre wurden, mit Ausnahme West-Berlins, fast sämtliche Regelungen zur Mietpreisbegrenzung aufgehoben. Einzig die Mietdeckelungen für geförderte Wohnungen mit Sozialbindung blieben bestehen. Neuvermietungen von Wohnungen auf dem freien Markt waren hingegen nicht mehr preislich gedeckelt, sofern es sich nicht um sogenannten Mietwucher handelte, welcher im Strafrecht geregelt ist.

Bestandsmieten wurden ab den 1970er-Jahren wieder besser vor Mietsteigerungen geschützt. Wichtige Grundlagen waren hierbei das 1. und 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz aus den Jahren 1971 und 1974, die den Rechtsbegriff der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ konkretisierten und zu deren Überprüfung ab 1974 das Instrument des Mietspiegels eingeführt wurde. Eine weitere Konkretisierung dieser Regelungen besteht seit 2002 im Rahmen des § 558 BGB und bildet bis heute die Grundlage für Mieterhöhungen auf dem freien Markt. Demnach dürfen sich Bestandsmieten innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). In Gemeinden mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen gefährdet ist, kann seit der Mietrechtsreform von 2013 festgelegt werden, dass die Erhöhung sogar nur maximal 15 Prozent betragen darf. Im Land Bremen trifft dies auf die Stadtgemeinde Bremen zu. Dies wurde zuletzt per Rechtsverordnung im Jahr 2019 für fünf Jahre festgesetzt.

Zur Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde das Instrument des Mietspiegels ausdifferenziert. Ein Mietspiegel wird gemeinsam durch Kommunen sowie Interessenvertretungen für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter beschlossen und bezieht sich immer auf das gesamte Stadtgebiet. Innerhalb des Mietspiegels können ortsübliche Vergleichsmieten für unterschiedliche Wohnlagen, Wohnungsgrößen und Gebäudearten (Baualter/Modernisierungsstand) definiert werden. Gemeinden können einen einfachen Mietspiegel oder einen rechtssichereren qualifizierten Mietspiegel erstellen, der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen folgt. Anders als der einfache Mietspiegel ist

⁶² Vgl. Reifenrath (2020).

⁶³ Vgl. Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2018), S. 7.

der qualifizierte Mietspiegel eine rechtsfeste Grundlage bei Mietstreitigkeiten vor Gericht. Allerdings besteht keine Verpflichtung zur Erstellung eines Mietspiegels. So ist Bremen die einwohnerstärkste deutsche Gemeinde ohne Mietspiegel. Das Fehlen des Mietspiegels in Bremen wurde in der Vergangenheit behördenseitig damit begründet, dass die hierdurch entstehende Markttransparenz oft eher den Vermieterinnen und Vermietern als den Mieterinnen und Mietern nütze, indem sie Mieten an der Obergrenze des Mietspiegels festmachten.⁶⁴ In Bremen müssen Vermieter daher die ortsübliche Miete über den Abgleich mit drei Vergleichswohnungen nachweisen. Die Wahl dieser Wohnungen obliegt dem Vermieter, er kann diese also durchaus zu seinem Vorteil wählen. Ob Mieter also eher profitieren oder nicht, hängt somit davon ab, welche Vergleichswohnungen gewählt werden. Eine transparente Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext bleibt aus. Das Fehlen eines Mietspiegels wird seitens der Interessenvertretungen für Mieter unterschiedlich gewertet. Während der Mieterverein Bremen der Argumentation der Behörde folgt, wird das Fehlen des Instruments durch den Mieterschutzbund kritisiert. So führt der Mieterschutzbund an, dass ein Mietspiegel auch ganz konkret für die Wirksamkeit der Mietpreisbremse⁶⁵ nötig sei, da er Mietern ein Mittel an die Hand gebe, ihr Recht gegenüber Vermietern durchzusetzen. Ohne Mietspiegel müssen Mieter im Streitfall für teure Gutachten mit mehreren Tausend Euro in Vorleistung treten.⁶⁶ In Bremerhaven gibt es einen einfachen Mietspiegel.⁶⁷

2015 wurde vom deutschen Bundestag die umgangssprachlich sogenannte Mietpreisbremse (oder amtlich Mietenbegrenzungsverordnung) eingeführt. Die Länder können daraufhin in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten entsprechende Regelungen erlassen. Das Land Bremen hat für die Stadtgemeinde Bremen eine solche Regelung eingeführt. Aktuell (Dezember 2020) läuft der politische Prozess zur Verlängerung der Bremer Mietpreisbremse für weitere fünf Jahre.⁶⁸ Die Mietpreisbremse galt nach dem Gesetz zunächst für maximal fünf Jahre. Mieten durften in den mit einer Mietpreisbremse belegten Gemeinden maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Miete der vergangenen vier Jahre liegen. Allerdings gab und gibt es diverse Ausnahmen. So waren Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig bezogen wurden, von der Regelung komplett ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen waren befristete Mietverträge sowie möblierte Wohnungen. Auch nachdem Wohnungen umfassend saniert wurden, gilt die Mietpreisbremse nicht. Bei einfachen Renovierungen waren Erhöhungen im Rahmen der Modernisierungsumlage möglich. Und auch wenn die Miete des Vormieters bereits über der Grenze lag, durfte eine neue Miete in gleicher Höhe verlangt werden. Zudem waren in der ursprünglichen Fassung des Gesetzes von 2015 die Mieter in der Pflicht, sich um die Durchsetzung der Regelung zu kümmern, indem sie ihre Vermieter offiziell rügten und die Überhöhung der Miete mit entsprechenden Belegen nachwiesen.

Die Wirksamkeit der Mietpreisbremse von 2015 wurde aufgrund ihrer rechtlichen Konstruktion weitgehend in Zweifel gezogen. Kritisiert wurde insbesondere der Umstand, dass die Beweislast de facto bei den Mieterinnen und Mietern liege, von denen viele ihre Rechte nicht kannten oder den Aufwand und den Konflikt mit den Vermieterinnen und Vermietern scheuten. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)⁶⁹ hat zudem ausgerechnet, dass die Mietpreisbremse in der Fassung von 2015 konstruktionsbedingt nur in denjenigen Gegenden wirken könne, in denen Neuvertragsmieten

⁶⁴ Vgl. Sundermann (2018).

⁶⁵ Zur Mietpreisbremse siehe nächste Seite.

⁶⁶ Vgl. Hutzler/Hinrichs (2019).

⁶⁷ Wie weiter oben bereits ausgeführt wurde, dient der Bremerhavener Mietspiegel auch als Grundlage für das sogenannte „schlüssige Konzept“ zur Bewertung anzuerkennender Wohnkosten im KdU-Bezug.

⁶⁸ Vgl. Buten un Binnen (2020).

⁶⁹ Vgl. Kholodilin/Mense/Michelsen (2018), S. 112.

bereits zuvor um mindestens 3,9 Prozent pro Jahr gestiegen sind. In Bremen sind dies laut DIW nur wenige Postleitzahlengebiete in Gröpelingen und Walle. Grund ist, dass bei einem niedrigeren Ausgangsniveau ein Anstieg von zum Beispiel einem Euro eine höhere Rate bewirkt als in Stadtteilen mit bereits im Vorfeld hohen Mieten. Gerade in den eigentlich adressierten angespannten lokalen Wohnungsmärkten in Stadtteilen wie der Östlichen Vorstadt, Mitte, Findorff, der Neustadt oder Schwachhausen wirkte die Mietpreisbremse von 2015 daher nicht. Der Bremer Mieterschutzbund bewertet die Mietpreisbremse in Bremen für faktisch wirkungslos⁷⁰ und aufgrund des Fehlens eines Mietspiegels für Mieter nutzlos (siehe oben).

Zum 1. Januar 2019 wurde die Mietpreisbremse aufgrund der umfassenden Kritik reformiert. Insbesondere wurde die Auskunftspflicht vom Mieter auf den Vermieter übertragen. Seit Oktober 2019 werden für die Ermittlung der Vergleichsmiete zudem nicht mehr die letzten vier, sondern die letzten sechs Jahre herangezogen. Mit einer weiteren Novellierung können Mieter seit 2020 zu viel entrichtete Mieten rückwirkend vom Vermieter zurückfordern.

Neben der Mietpreisbremse wird aktuell vor allem der sogenannte Mietendeckel politisch diskutiert. Bisher gibt es dieses Instrument nur in Berlin. Im Februar 2020 wurde er durch den Berliner Senat eingeführt. Vermieter dürfen seitdem ihre Mieten für fünf Jahre nicht erhöhen. Die Regelung gilt sowohl für Mietsteigerungen bei Bestandsverträgen als auch bei Neuvermietungen. Auch Staffel- und Indexmieten sind für den Zeitraum eingefroren. Die Mietobergrenze pro Quadratmeter ist nach Ausstattung und Baualter gestaffelt. In bestimmten Fällen sind Wohnungen vom Mietendeckel ausgenommen. Dies gilt insbesondere für Wohnungen, die nach Oktober 2014 erstmalig bezogen wurden. In engen Grenzen sind zudem Mieterhöhungen aufgrund einer Modernisierungumlage zulässig. Seit November 2020 ist die zweite, schärfere Stufe in Kraft. Seitdem müssen auch Mieten abgesenkt werden, die bereits vor Einführung des Deckels zu hoch waren. Laut Einschätzung der Berliner Senatsverwaltung dürften rund 340.000 Wohnungen von diesen seit November 2020 geltenden Regelungen betroffen sein.⁷¹ Zudem werden die Effekte für die Vermieter als empfindlich eingestuft, Schätzungen zufolge sollen sie 21 Millionen Euro weniger Einnahmen pro Monat haben.⁷²

Auch für die Stadt Bremen wird ein Mietendeckel diskutiert und findet sich im aktuellen Koalitionsvertrag wie auch im STEP WOHNEN mit einem Prüfvermerk. Unter anderem sollen die Erfahrungen aus Berlin beobachtet werden.

Befürworterinnen und Befürworter von Instrumenten wie Mietpreisbremse oder Mietendeckel betonen ihre sozialpolitische Bedeutung, da mit ihnen der Entkoppelung der Entwicklungen von Mieten und Einkommen etwas entgegengehalten werde. Menschen, die aus beruflichen oder sonstigen Gründen umziehen, müssen ohne solche Regelungen mit noch deutlicheren Wohnkostensteigerungen rechnen. Zudem verhindern die Mietsteigerungen die notwendige Mobilität auf dem Wohnungsmarkt: Menschen, die sich eigentlich aufgrund geänderter Lebensumstände verkleinern wollen, tun dies oft nicht, weil die kleinere Wohnung teurer oder jedenfalls nicht günstiger ist als die alte größere. Damit wird weniger Wohnraum für größere Haushalte und Familien frei.

Allerdings gibt es auch massive Kritik. Beklagt wird, dass es sich um unverhältnismäßige Eingriffe in den freien Markt handle. Instrumente zur Mietpreisbindung und -begrenzung werden auch dafür kritisiert, dass sie am eigentlichen Problem, dem Mangel an Wohnraum, nichts änderten. Vielmehr

⁷⁰ Vgl. Buten un Binnen (2020).

⁷¹ Vgl. Jauernig (2020).

⁷² Vgl. ebd.

könnten sie Investitionen im Wohnungsbau sogar verhindern und das Problem damit noch verschärfen. Die Aussicht auf eine geringere zu erwartende Rendite könne Eigentümerinnen und Eigentümer dazu veranlassen, Mietwohnungen vom Markt zu nehmen und als Eigentumswohnungen zu veräußern.⁷³ In diesem Falle würde das Angebot auf dem Mietmarkt ebenfalls reduziert. Zumindest das Argument, die Instrumente verhinderten Neubau, scheint aber nicht gänzlich schlüssig: Sowohl Mietpreisbremse als auch Mietendeckel schließen den Neubau explizit aus.

Die rechtliche Zulässigkeit des Berliner Mietendeckels ist aktuell nicht abschließend geklärt.⁷⁴ Gerichtlich geprüft wird derzeit sowohl die generelle Rechtmäßigkeit des Instruments als auch die Frage nach der gesetzgeberischen Zuständigkeit zwischen Bund und Land. Ebenso werden Untersuchungen zeigen müssen, ob das Instrument die gewünschten Effekte erzielt. Konstruktionsbedingt könnte ein Mietendeckel zumindest potenziell höhere Wirksamkeit in nachgefragten Wohnlagen entfalten als die Mietpreisbremse. Insbesondere Haushalte der (urbanen) Mittelschicht könnten von ihm profitieren, während die Deckelung in günstigen Wohnlagen seltener greifen dürfte. Dies zeigen auch Beobachtungen aus Berlin.⁷⁵ Die Wirksamkeit des Instruments steht und fällt aber auch mit seiner Durchsetzbarkeit. In Berlin scheint diese bisher begrenzt. Zahlen des Internetportals ImmoScout24 zeigen, dass 92 Prozent der in Berlin angebotenen Wohnungen oberhalb des Mietendeckels liegen.⁷⁶

⁷³ Vgl. Dolls et al. (2020), S. 33.

⁷⁴ Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat im Oktober 2020 einen Eilantrag eines Berliner Vermieters zur Teilaussetzung des Berliner Mietendeckels abgewiesen. Ein endgültiges Urteil zum Mietendeckel durch das BVerfG wird für das erste Halbjahr 2021 erwartet.

⁷⁵ Vgl. Jauernig (2020).

⁷⁶ Vgl. Jürgens (2020).

2 Struktur und Entwicklung der Angebotsmieten im Land Bremen – Auswertung der empirica Preisdatenbank

2.1 Trend zu steigenden Mieten

Seit Jahren wird ein Anstieg der Mieten in vielen deutschen Groß- und Mittelstädten beobachtet. Preistreiber sind dabei in aller Regel die Neuvermietungen – weniger die Steigerungen bei den Bestandsmieten. Zwar gibt es auch in bestehenden Mietverträgen teils deutliche Mieterhöhungen, allzu hohe Steigerungen werden aber durch die Kappungsgrenzenverordnung (BGB § 558 Abs. 3) in aller Regel verhindert. Zudem sehen viele faire Vermieterinnen und Vermieter oft selbst, insbesondere bei langjährig bestehenden Mietverhältnissen, von allzu starken Erhöhungen ab.

Anders sieht es aus bei Neuvermietungen. Die Vermietung an neue Bewohnerinnen und Bewohner wird häufig für saftige Aufschläge im Mietpreis genutzt. Und erst seit wenigen Jahren gibt es – so auch in Bremen – mit der sogenannten Mietpreisbremse ein Instrument, mit dem allzu hohe Steigerungen bei Neuvermietungen verhindert werden sollen.⁷⁷ In Berlin existiert zudem mit dem sogenannten Mietendeckel ein weiteres Instrument, dessen Verfassungskonformität im politischen Raum jedoch diskutiert wird. Auch für Bremen gibt es Überlegungen, einen Mietendeckel zu prüfen.

Stark steigende Angebotsmieten treffen vor allem jene Menschen, die aus verschiedenen Gründen gezwungen sind, ihre Wohnung zu wechseln. Die Gründe können arbeitsbedingt sein (ein neuer Job in einer anderen Stadt), privater Natur (Trennung, Auszug der Kinder, Familienzuwachs) oder auch ganz direkt mit der alten Wohnung in Beziehung stehen (bauliche Mängel, Streit mit Vermieterin oder Vermieter). Besonders häufig betroffen sind junge Berufsanfängerinnen und -anfänger, Studierende, aber auch etwa Alleinerziehende nach der Trennung von der Partnerin oder dem Partner.

Es lohnt also ein genauerer Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten in Bremen und Bremerhaven der vergangenen Jahre. Wie schon in früheren Jahren hat die Arbeitnehmerkammer das Institut empirica beauftragt, eine Auswertung der Angebotsmieten für Bremen und Bremerhaven anzufertigen. Das Institut empirica kann hierfür auf eine eigene von Dopplungen und Fehlern bereinigte Datenbank zurückgreifen, die eine Aufbereitung der in gängigen Onlineportalen inserierten Wohnungsangebote beinhaltet. Längere Zeiträume können hierbei ausgewertet und somit eine Preisentwicklung nachvollzogen werden. Bereits in Kapitel 1 wurde für einen Städtevergleich der Angebotsmieten auf Zahlen des Instituts empirica zurückgegriffen. Während die Zahlen des Städtevergleichs auf einem Standardprodukt des Instituts, dem sogenannten Immobilienpreisindex, beruhen, werden im Folgenden Zahlen einer Sonderauswertung wiedergegeben. Anders als im Kapitel 1 handelt es sich bei den folgenden Zahlen von empirica nicht um hedonische Werte⁷⁸, sondern um Medianwerte.

Die Zahlen in diesem Kapitel sind Nettokaltmieten. Dies unterscheidet sie von den Mietpreisen aus der Mieter- und Eigentümerbefragung der Arbeitnehmerkammer (vgl. Kapitel 3), die als Warmmieten inklusive Strom, Heizung etc. erfasst wurden. Entsprechend sind die Zahlen allenfalls nur eingeschränkt vergleichbar. Vor allem bleibt anzumerken, dass Angebotsmieten in der Regel deutlich höher sind als Bestandsmieten, da Vermieterinnen und Vermieter bei einer Neuvermietung wie oben beschrieben die Mieten meist deutlich erhöhen.

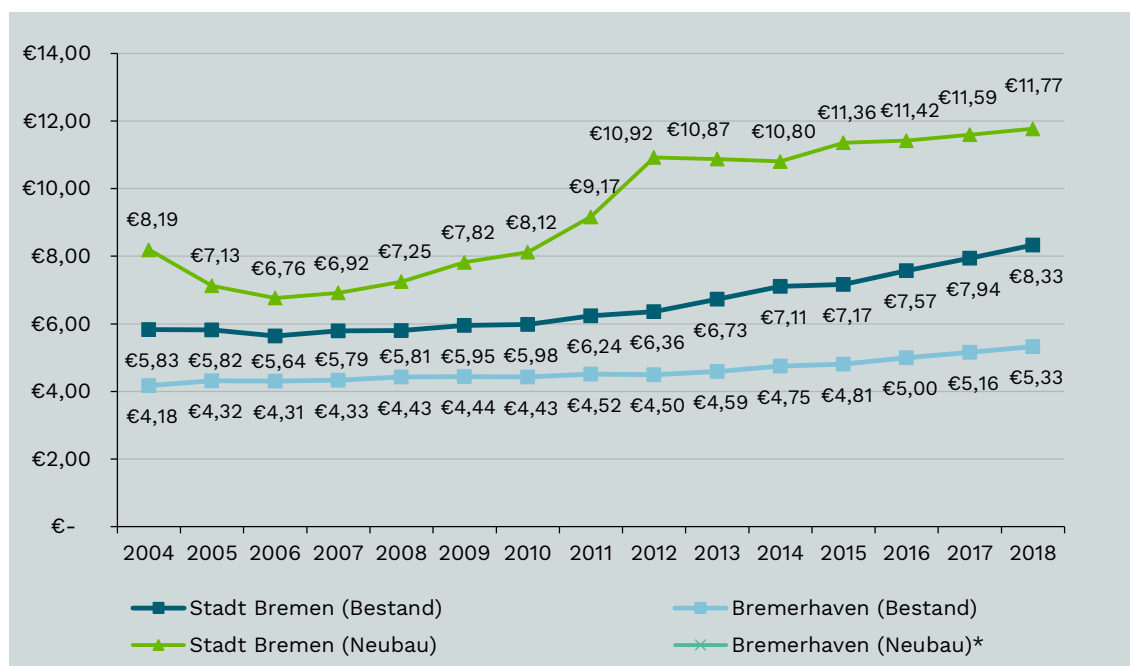
⁷⁷ Die Mietpreisbremse und weitere wohnungspolitische Instrumente werden in Kapitel 1 dieser Publikation diskutiert.

⁷⁸ Die Erläuterung des statistischen Begriffs der „Hedonik“ findet sich in Kapitel 1.2.

2.2 Allgemeine Mietentwicklung in Bremen und Bremerhaven

Wie Abbildung 5 zeigt, sind die Preise für Mietangebote in beiden Städten in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2018 lagen die Angebotskaltmieten pro Quadratmeter für Bestandswohnungen in der Stadt Bremen mit 8,33 Euro bereits um 2,35 Euro über dem Wert von 2010. Dies entspricht einer Steigerung von 39 Prozent. Der bundesdeutsche Verbraucherpreisindex ist im gleichen Zeitraum nur um etwa 11 Prozent gestiegen. Noch deutlicher als für Bestandsimmobilien fiel das Wachstum für Preise im Neubau aus. In der Stadt Bremen wurden 2018 Quadratmeterpreise von im Schnitt 11,77 Euro verlangt. Seit 2010 ist es in diesem Segment zu einem Preisanstieg von 45 Prozent gekommen. Wie der Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung zeigt (Abbildung 1 in Kapitel 1), liegt das Preisniveau der Stadt Bremen trotz dieser Steigerungen noch im moderaten Segment. Das darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass starke Mietsteigerungen auch für Menschen in Bremen Schwierigkeiten mit sich bringen können.

Abbildung 5:
Entwicklung der Angebotsmieten von Bestandswohnungen
 Median, nettokalt

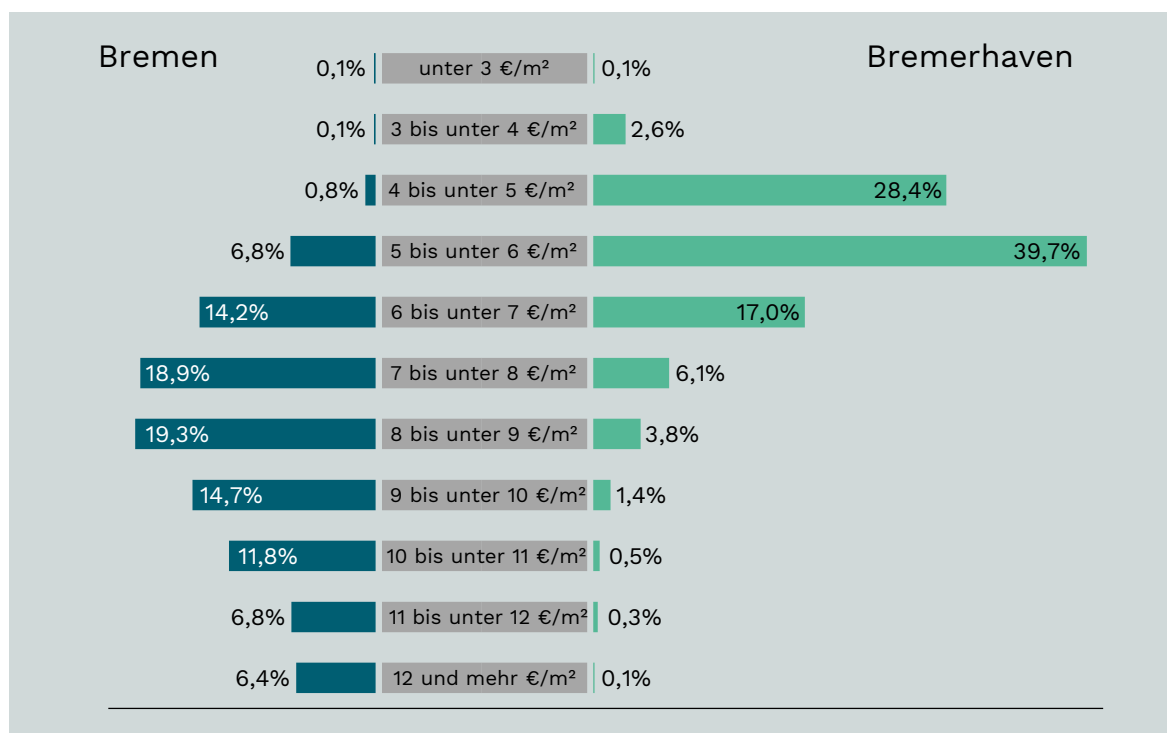


* Keine Auswertung aufgrund geringer Fallzahl.
 Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica Preisdatenbank, Sonderauswertung

Im Vergleich zu anderen ähnlich großen Städten (vgl. Abbildung 2 in Kapitel 1) ist Bremerhaven sehr günstig. Die Angebotsmieten sind in Bremerhaven zwar auch gestiegen, jedoch auf einem niedrigeren Niveau. Im ersten Halbjahr 2018 waren Bestandswohnungen im Mittel für 5,33 Euro pro Quadratmeter zu haben. Auch in Bezug auf die Verteilung der Quadratmeterpreise über verschiedene Preissegmente hinweg (Abbildung 6) unterscheiden sich die beiden Städte deutlich. Während in der Stadt Bremen die Verteilung der Miethöhen eher ausgeglichen ist, mit sehr vielen Angeboten im Preissegment zwischen sechs und zehn Euro sowie fast einem Viertel aller Angebote im hochpreisigen Segment ab zehn Euro pro Quadratmeter, gab es 2018 in Bremerhaven kaum Angebote über sieben Euro. Über 70 Prozent der Angebote in der Seestadt liegen sogar unterhalb von sechs Euro. Entsprechend ist die Angebotsspanne

in beiden Städten unterschiedlich groß. Während in Bremen das mittlere Drittel aller Angebote zwischen 7,85 Euro und 9,33 Euro pro Quadratmeter liegt, konzentriert sich das mittlere Segment Bremerhavens zwischen 5,00 Euro und 5,85 Euro. In Zukunft dürfte sich durch die Neubauaktivitäten im Werftquartier und auf dem Kistnergelände allerdings mehr mittel- bis höherpreisige Angebote in der Seestadt finden.

Abbildung 6:
Angebote für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern
erstes Halbjahr 2018



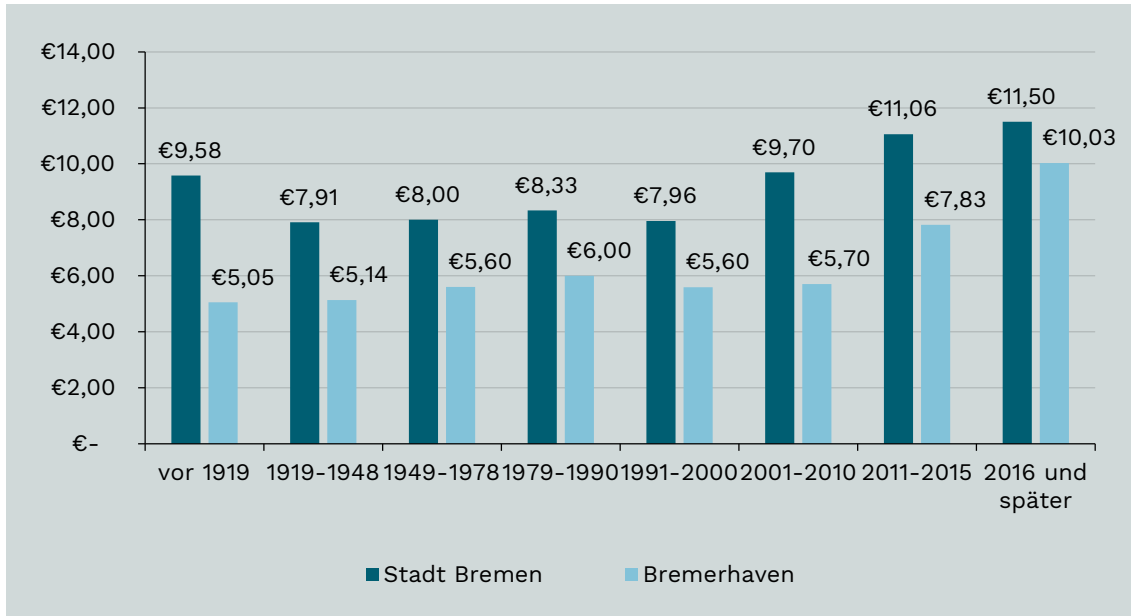
Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica Preisdatenbank, Sonderauswertung

2.3 Mieten nach Baualterklassen und Wohnungsgrößen

In den meisten Städten gibt es ein klares Muster. Neue Wohnungen werden in der Regel teurer vermietet als ältere. Insbesondere Wohnungen, die nach dem Jahr 2000 errichtet wurden, sind vielerorts besonders teuer. Eine Ausnahme von dieser Regel stellen meist innenstadtnahe Altbau-bestände mit einem Baualter vor 1920 dar, also Wohnungen in Gründerzeit- oder Altstadtquartieren. Aufgrund ihrer Lagegunst und eines oft vorhandenen baulichen Charmes (hohe Decken, Stuckfassade, Fachwerk) werden diese Wohnungen vielerorts teurer vermietet als Nachkriegswohnungen.

Dieses Muster lässt sich auch für die Stadt Bremen erkennen (Abbildung 7). Bestände mit einem Baujahr zwischen 1919 und 2000 weisen im Mittel Quadratmeterpreise um die 8 Euro auf. Altbau mit Baujahr vor 1919 ist mit 9,58 Euro teurer. Besonders hochpreisig ist allerdings der Neubau. Für Wohnungen mit Baujahr nach 2015 wurden 2018 11,50 Euro pro Quadratmeter verlangt.

Abbildung 7:
Angebotsmieten pro Quadratmeter nach Baualtersklassen
 Median, nettokalt, erstes Halbjahr 2018



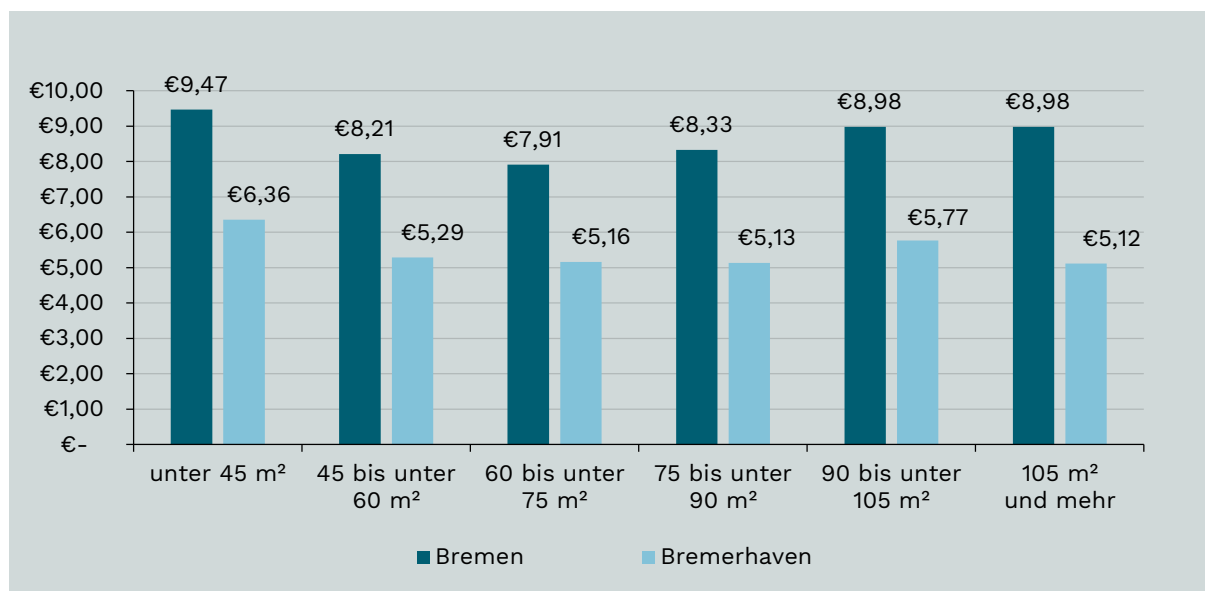
Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica Preisdatenbank, Sonderauswertung

Anders sieht die Situation in Bremerhaven aus. Das allgemein niedrige Preisniveau umfasst nahezu alle Baualtersklassen. Lediglich ganz neue Gebäude mit Baujahr 2016 oder jünger lagen 2018 mit 10,03 Euro deutlich höher. Bereits Wohnungen mit Baujahr 2011 bis 2015 wurden mit 7,83 Euro deutlich günstiger angeboten und lagen damit bereits unterhalb des mittleren Preises in der Stadt Bremen (8,33 Euro). Wohnungen mit Baujahr 2001 bis 2010 lagen mit 5,70 Euro sogar auf vergleichbarem Niveau wie sämtliche ältere Baualtersklassen. Anders als etwa in Bremen wird in Bremerhaven auch der Altbau nicht höherpreisig angeboten. Mit 5,05 Euro pro Quadratmeter werden in der Baualtersklasse bis 1919 sogar die günstigsten Wohnungen angeboten. Anders als in anderen Städten konnten innenstadtnahe Altbauquartiere wie das Goethequartier bisher kaum zahlungskräftige Mieterinnen und Mieter anziehen. Entsprechend ist es in der Seestadt bisher nicht zu umfassenden (Luxus-)Sanierungen im Altbausegment gekommen. Der Altbau präsentiert sich in Bremerhaven daher oft in einem beklagenswerten baulichen Zustand. Die niedrigen Erträge aus der Vermietung erlauben in Folge keine wirtschaftlich tragbaren Sanierungsmaßnahmen. Das Resultat sind zahlreiche als Problem- und Schrottimmobilen bekannte Gebäude. Vor diesem Hintergrund sind die aktuellen Bemühungen der Stadt, der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Stäwog und GEWOBA sowie einiger engagierter Privatinvestoren zur behutsamen Aufwertung des Goethequartiers zu begrüßen. Aufgrund der Struktur des gesamtstädtischen Mietmarkts ist dabei auch nicht zu befürchten, dass diese Maßnahmen in einen umfassenden Verdrängungsprozess der angestammten Bevölkerung münden.

Ähnliches gilt für die Mietpreise für Wohnungen unterschiedlicher Größe. Während sich in der Hansestadt ein klassisches Muster abbildet mit hohen Quadratmeterpreisen bei sehr kleinen Wohnungen unter 45 Quadratmetern und sehr großen Wohnungen ab 90 Quadratmetern, sind in der Seestadt lediglich die

sehr kleinen Wohnungen etwas teurer als das restliche Segment (Abbildung 8). In Bremerhaven konnte sich offenbar bisher kein differenzierter Mietmarkt ausbilden.

Abbildung 8:
Angebotsmieten pro Quadratmeter
1. Halbjahr 2018, Median



Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica Preisdatenbank, Sonderauswertung

2.4 Mieten nach Stadtteilen

Ein Blick auf die Zahlen der einzelnen Stadtteile zeigt, dass die Angebotsmieten in Bremerhaven auch aus räumlicher Perspektive weitgehend homogen sind. Günstigster Stadtteil ist Leherheide, wo eine Medianmiete von 5,15 Euro pro Quadratmeter verlangt wird (Abbildung 9). Lehe, Geestemünde und Wulsdorf weisen ebenfalls mittlere Angebotsmieten von unter 6 Euro auf. Der teuerste Stadtteil Mitte liegt mit 6,26 Euro ebenso noch im moderaten Bereich. Mangels Inseraten sind für die am Stadtrand gelegenen Stadtteile Schiffdorferdamm, Surheide, Weddewarden und Fischereihafen wenig aussagekräftige Zahlen verfügbar, die Werte sind daher in der Abbildung ausgespart. Zumindest für Surheide und Schiffdorferdamm kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Niveau ebenfalls höher liegt als im städtischen Durchschnitt.

Abbildung 9:
Angebotsmieten pro Quadratmeter in Bremerhaven
 Erstes Halbjahr 2018 (Median)

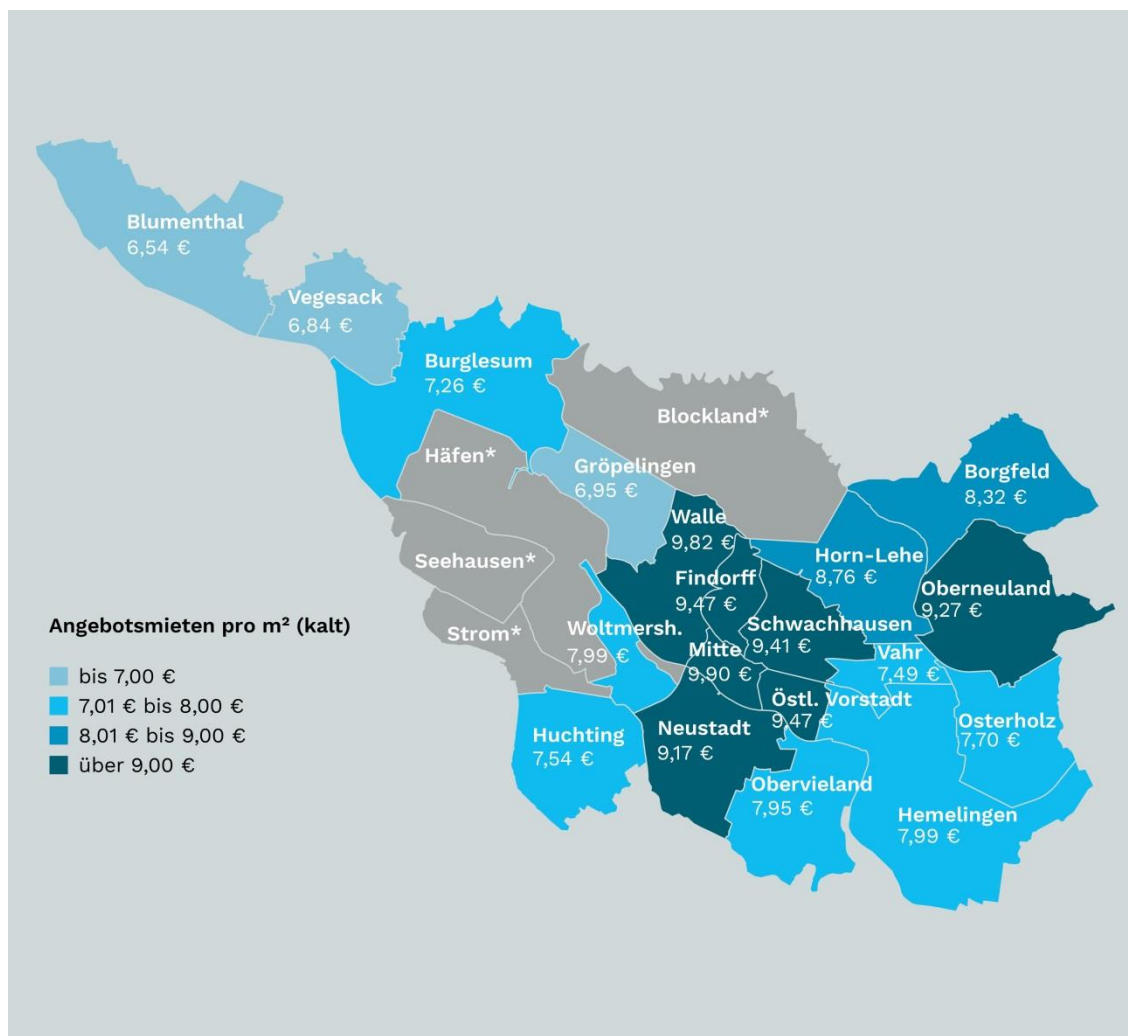


* geringe Fallzahl; Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica Preisdatenbank

Ganz anders stellt sich die Situation in der Stadt Bremen dar (Abbildung 10). Das Mietenniveau in der Hansestadt ist räumlich stark differenziert. Stadtteilen mit einer hohen Nachfrage durch zahlungskräftige Gruppen und entsprechend höheren Angebotsmieten stehen eher günstige Stadtteile mit geringerer Nachfrage dieser Gruppen gegenüber. Teuerste Stadtteile waren im ersten Halbjahr 2018 Mitte und Walle (inkl. Überseestadt, die darauf als hochpreisiges Neubaugebiet den maßgeblichen Einfluss hat). Während der Stadtteil Mitte einerseits mit dem Ostertor schon lange einen eher teuren Ortsteil hat, sind in den vergangenen Jahren des wirtschaftlichen und städtischen Wachstums insbesondere Teile der Altstadt und der Bahnhofsvorstadt für zahlungskräftigere Schichten attraktiver geworden und wurden entsprechend nachgefragt. Somit zählt Mitte auch zu denjenigen Stadtteilen, in denen es seit 2012 zu besonders großen Preissteigerungen gekommen ist (Abbildung 11). Noch deutlicher ist dieser Wachstumstrend in Walle, wo insbesondere in der Überseestadt zahlreiche

hochpreisige Wohnungen entstanden. Aber auch in anderen Teilen Walles sind die Mieten gestiegen, da der allgemeine Druck auf dem Wohnungsmarkt die Nachfrage im innenstadtnahen Walle erhöht hat.

Abbildung 10:
Angebotsmieten pro Quadratmeter in Bremen
 Erstes Halbjahr 2018 (Median)



* geringe Fallzahl; Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica Preisdatenbank

Neben Mitte und Walle sind in den Jahren 2012 bis 2018 die Angebotsmieten unter anderem in Findorff und Woltmershausen überdurchschnittlich gestiegen (Abbildung 11). Findorff hat sich in dieser Zeit zu einem der hochpreisigsten Stadtteile entwickelt. Woltmershausen ist von einem eher niedrigen Niveau ins mittlere Preissegment aufgestiegen. Ähnlich wie Walle und Teile von Mitte hat die erhöhte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in diesen beiden innenstadtnahen Stadtteilen die Preise steigen lassen. In den schon vorher teuren Stadtteilen Östliche Vorstadt und Schwachhausen sind die Preise nur moderat angestiegen. Im Jahr 2012 war Schwachhausen noch der teuerste Stadtteil Bremens, wurde bis 2018 jedoch von Mitte, Walle, Findorff und der Östlichen Vorstadt überholt. Auch die Neustadt gehört zu den eher teuren innenstadtnahen Gebieten, die in den vergangenen Jahren insbesondere von jungen Menschen stark nachgefragt wurde. Gleichwohl ist die Medianmiete in der Neustadt mit 9,17 Euro etwas niedriger als in den anderen innenstadtnahen Gebieten. Auch ist das Wachstum der Medianmiete

von 2012 bis 2018 eher niedrig. Dies erstaunt und dürfte nicht den Erfahrungen vieler Menschen entsprechen, die in den letzten Jahren in der Neustadt auf Wohnungssuche waren. Die Zahlen können auch der starken inneren Differenzierung der Neustadt geschuldet sein: Sehr nachgefragten und teuren Quartieren wie dem Flusseviertel, der Alten Neustadt oder dem Buntentor stehen einige deutlich weniger attraktive Gebiete wie etwa Huckelriede, Hohentor oder Neuenland gegenüber, die unter anderem durch den Verkehrslärm des Flughafens, der B6 und der A281 belastet sind. Das Preisniveau der Neustadt könnte sich allerdings seit 2018 verändert haben, neuere Zahlen stehen jedoch nicht zur Verfügung.

Abbildung 11:
Wachstum der Angebotsmieten in Bremen
 2012 bis erstes Halbjahr 2018 (Wachstum des Medianwertes)



* geringe Fallzahl; Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica Preisdatenbank

Auch in den weiter außerhalb liegenden Stadtteilen ist das Bild differenziert. Grundsätzlich sind die Angebotsmieten in den Außenbezirken günstiger als in den innenstadtnahen Lagen. Die Ausnahme stellt hier, wenig überraschend, der Nordosten um die Stadt- und Ortsteile Oberneuland, Borgfeld und Horn-Lehe dar, die traditionell zusammen mit Schwachhausen zu den bürgerlichen Stadtteilen mit einem hohen Anteil von eher wohlhabenden Menschen zählen. Die günstigsten Medianmieten werden, ebenso

wenig überraschend, in Bremen-Nord und Gröpelingen verlangt, wo viele Menschen mit niedrigem Einkommen leben. Innerhalb Bremen-Nords ist Burglesum am teuersten, wo es neben Quartieren mit schwierigen sozialen Bedingungen wie Marßel oder dem Alwin-Lonke-Quartier auch sehr bürgerliche Bereiche mit hohem Sozialstatus gibt, wie etwa St. Magnus. Auch eher günstig sind weite Teile des Bremer Südens und Ostens zwischen Huchting und Osterholz.

In den Außenbezirken ist das Mietenwachstum seit 2012 ebenfalls recht unterschiedlich ausgefallen. Insbesondere in Huchting und Osterholz sind die Angebotsmieten deutlich gestiegen, während etwa in Vegesack und Blumenthal nur eher geringe Preissteigerungen beobachtet werden können. Der allgemeine Druck auf dem Wohnungsmarkt der vergangenen Jahre hat den Bremer Norden somit kaum erreicht. Dies ist einerseits positiv für die Menschen vor Ort, von denen viele auf günstige Mieten angewiesen sind. Andererseits ist davon auszugehen, dass nur wenige Menschen mit höherem Einkommen neu nach Blumenthal und Vegesack gezogen sind, die lokale Wirtschaft also kaum von einer gestiegenen Kaufkraft profitieren konnte. Auch für Gröpelingen kann Ähnliches vermutet werden. In anderen sozial benachteiligten Stadtteilen wie Huchting und Osterholz hingegen sind die Angebotsmieten deutlich stärker gestiegen, was insbesondere die Menschen vor Ort mit geringen Einkommen auf der Wohnungssuche belasten dürfte.

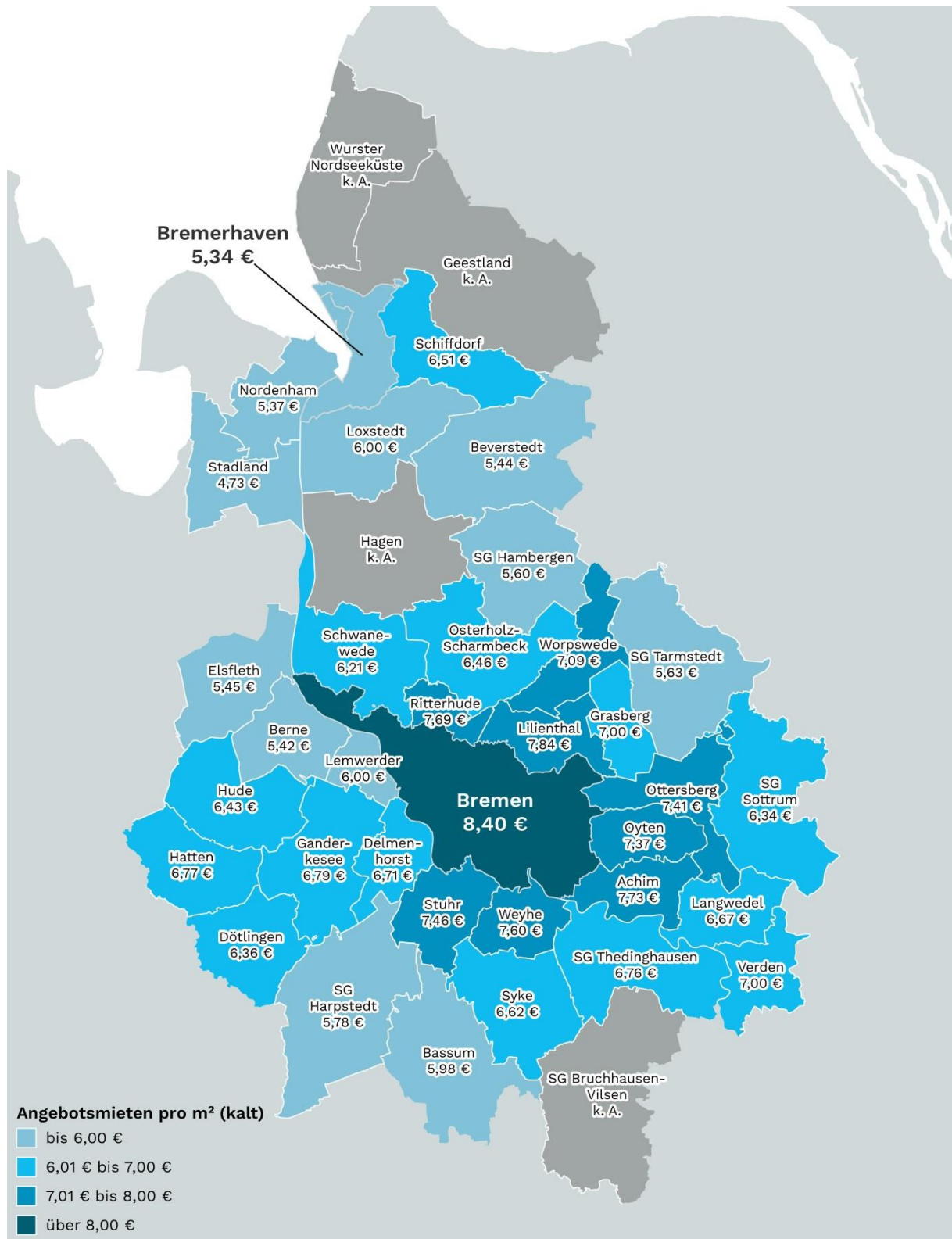
2.5 Angebotsmieten im Umland Bremens und Bremerhavens

Abschließend wird das Niveau der Angebotsmieten in Bremen und Bremerhaven im regionalen Zusammenhang betrachtet. Hierzu sind in Abbildung 12 die Angebotsmieten innerhalb der Pendler-einzugsgebiete (Nahpendlerbereiche) der beiden Städte dargestellt. Auch im Zusammenspiel mit dem jeweiligen Umland zeigt sich die unterschiedliche Beschaffenheit der beiden Wohnungsmärkte.

Für die Stadt Bremen setzt sich das oben beschriebene innerstädtische Gefälle der Angebotsmieten von hochpreisigen Innenstadtlagen zu günstigeren Stadtrandlagen ins Umland fort. Viele der direkten Nachbargemeinden wie Stuhr, Weyhe, Achim oder Oyten weisen mit Angebotsmieten von über 7 Euro ein ähnliches oder nur leicht günstigeres Niveau auf wie die angrenzenden Bremer Stadtteile Huchting, Obervieland und Hemelingen. Teuerste Kommune im Umland ist die an das bürgerliche Bremen-Borgfeld angrenzende Gemeinde Lilienthal mit einer mittleren Quadratmetermiete von 7,84 Euro. Etwas geringere Mieten werden im westlichen Umland verlangt. In Delmenhorst lag 2018 die mittlere Angebotsmiete bei 6,71 Euro, in der Wesermarsch (Lemwerder, Berne, Elsfleth) sogar zum Teil bei Werten unter 6 Euro.

Etwas anders sieht die Situation in Bremerhaven aus. Insgesamt kann sich die Seestadt preislich nicht von ihrem Umland absetzen. In sämtlichen direkten Nachbargemeinden, für die Daten vorliegen, liegt das preisliche Niveau über dem Bremerhavens. Und auch für die Gemeinde Geestland, für die beim Institut empirica keine Daten hinterlegt sind, kann angenommen werden, dass sich das preisliche Niveau in einem vergleichbaren Bereich wie in den Gemeinden Loxstedt und Schiffdorf bewegt. Schiffdorf hat mit einer mittleren Angebotsmiete von 6,51 Euro sogar ein höheres preisliches Niveau als der teuerste Bremerhavener Stadtteil Mitte (6,26 Euro). Die Nachfrage nach Mietwohnungen scheint in Bremerhaven offenbar deutlich geringer zu sein als in Teilen des direkten Umlands. Dies dürfte auch an dem oben beschriebenen, sehr geringen Angebot im mittleren und oberen Preissegment in der Seestadt liegen, welches offenbar in einigen der Umlandgemeinden besser bedient wird.

Abbildung 12:
Angebotsmieten pro Quadratmeter in der Region
 Erstes Halbjahr 2018 (Median)



Eigene Darstellung; Datenquelle: empirica Preisdatenbank

3 Wohnkosten und Rahmenbedingungen des Wohnens – Ergebnisse der Befragung von Mietern und Eigentümern im Land Bremen 2019

3.1 Einführung

Seit 2012 führt die Arbeitnehmerkammer zusammen mit dem Statistischen Landesamt Befragungen von Mieterhaushalten zur aktuellen Wohnsituation durch. Im Februar und März 2019 erfolgte die mittlerweile vierte Befragung dieser Reihe. Erstmals wurden vor dem Hintergrund einer Eigentumsquote von 38 Prozent im Land Bremen neben Mieterinnen und Mietern auch diejenigen befragt, die im eigenen Haus oder der Eigentumswohnung leben. Mit der Durchführung der Befragung wurde dabei erneut das Statistische Landesamt Bremen beauftragt.

Insgesamt wurden 17.763 Personen angeschrieben⁷⁹, wobei 13.602 auf die Stadt Bremen und 4.161 auf die Stadt Bremerhaven entfielen. Die Adressdaten wurden durch das Statistische Landesamt per Zufallsstichprobe aus dem Melderegister gezogen. Insgesamt sind 3.153 Haushalte der Bitte um Teilnahme gefolgt, wobei mit 2.533 Teilnahmen vier Fünftel davon auf die Stadt Bremen und mit 620 ein Fünftel auf die Stadt Bremerhaven entfallen. Die Rücklaufquote von knapp 18 Prozent liegt im für freiwillige Befragungen üblichen Bereich.

Erfahrungen zeigen regelmäßig, dass bestimmte Personengruppen affiner für die Teilnahme an freiwilligen Befragungen sind. Dies ist auch für die aktuelle Befragung der Arbeitnehmerkammer zu erkennen. Menschen mit niedrigem sozialem Status und mit geringen zeitlichen Kapazitäten nehmen in der Regel seltener an freiwilligen Befragungen teil. Entsprechend kann für die Bewohnerbefragung festgestellt werden, dass etwa Singlehaushalte mit 27,6 Prozent der Teilnehmenden unterrepräsentiert sind. Laut amtlicher Statistik stellen sie etwa 50 Prozent aller Haushalte. Auch Alleinerziehende (1,2 Prozent Teilnehmende versus 4,1 Prozent in amtlicher Statistik) und Erwerbslose (5,8 Prozent versus mindestens circa 10 Prozent Arbeitslosenquote) sind unterrepräsentiert. Haushalte mit einem tendenziell hohen sozialen Status und großen zeitlichen Kapazitäten sind hingegen überrepräsentiert, wie etwa Rentner-/Pensionärshaushalte (36 Prozent versus etwa 21 Prozent Anteil an der Bevölkerung) und Haushalte, die im selbst genutzten Eigentum leben (51,2 Prozent versus 38 Prozent). Ungefähr repräsentativ vertreten sind Familien (15,3 versus etwa 17 Prozent) und Arbeitnehmerhaushalte (55,2 Prozent versus 55,7 Prozent Anteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter).

Die Fragebögen für die beiden Städte⁸⁰ unterscheiden sich nur marginal in stadtspezifischen Details, etwa bei der Auflistung der Stadtteile oder der Nennung von in der Stadt tätigen Wohnungsbau-gesellschaften. Der Fragenkatalog umfasst mehrere Themenblöcke:

- ▶ Fragen zur Haushaltsstruktur (zum Beispiel Anzahl der Personen, Altersstruktur, Beschäftigungsstatus),

⁷⁹ Die Befragung richtete sich an den Gesamthaushalt. Alle Fragen sollten also immer für den Haushalt als Ganzes beantwortet werden. Die Auswahl der angeschriebenen Personen per Zufallsstichprobe konnte allerdings in seltenen Fällen dazu führen, dass pro Haushalt mehr als eine Person angeschrieben wurde. Für diesen Fall wurden die angeschriebenen Personen gebeten, nur einmal pro Haushalt teilzunehmen. Die Teilnehmenden wurden gebeten, die Befragung online mit dem Befragungstool LimeSurvey durchzuführen. Hierfür wurde neben dem Internetlink ein individueller Zugangscode für die Befragung mitgesandt. Um auch weniger technikfreundlichen Personen die Teilnahme zu ermöglichen, lag dem Anschreiben auch ein ausgedrucktes Exemplar des Fragebogens samt frankiertem Rückumschlag bei.

⁸⁰ Der Fragebogen ist dem Anhang beigelegt.

- ▶ Fragen zur Wohnung und dem Wohnverhältnis (zum Beispiel Miete oder Eigentum, Größe der Wohnung, Art des Vermieters),
- ▶ Angaben zum Nettohaushaltseinkommen (Summe aller monatlichen Einnahmen),
- ▶ Angaben zu der Summe der wohnbezogenen Kosten (Kaltmiete, kalte und warme Nebenkosten, Strom; Zins und Tilgung von Wohnkrediten, Instandhaltungsrücklage bei Eigentümerinnen und Eigentümern),
- ▶ Angaben zu einer eventuell beabsichtigten Eigentumsbildung sowie der damit in Bezug stehenden Sparraten,
- ▶ Umzugsabsichten und Umzugsmotive,
- ▶ Zufriedenheit mit verschiedenen Faktoren im Stadtteil sowie
- ▶ Angaben zum täglichen Arbeitsweg.

Von besonderem Interesse sind für die Arbeitnehmerkammer das Nettohaushaltseinkommen und die Summe der wohnbezogenen Kosten, anhand derer eine **Wohnkostenbelastungsquote** errechnet werden kann. Anhand dieser Zahl kann erfasst werden, ob die Kosten für das Wohnen in einem angemessenen Verhältnis zum Haushaltseinkommen liegen.

In einem Großteil der einschlägigen Literatur zur Leistbarkeit von Wohnkosten wird argumentiert, dass bis zu 30 Prozent vom Nettohaushaltseinkommen für die Kaltmiete vertretbar sind. Die durch die Arbeitnehmerkammer erfasste Wohnkostenbelastungsquote ist allerdings nur bedingt mit diesen Werten vergleichbar, da nicht die Kaltmiete, sondern die Gesamtheit der wohnbezogenen Kosten (also inklusive Nebenkosten) erfasst wurde. Eine solche Quote spiegelt die tatsächliche Belastung der Haushalte besser wider, hat aber den Nachteil, keine in der Fachliteratur übliche Grenze der Leistbarkeit zu kennen. Entsprechend haben wir uns für unsere Ergebnisinterpretation einem eigenen Grenzwert angenähert: Nimmt man zum Wert von 30 Prozent für die Kaltmiete den vom Mieterbund ermittelten Betrag von 2,19 Euro pro Quadratmeter für durchschnittliche Nebenkosten (ohne Strom; Wert für 2019) und addiert abschließend durchschnittliche Stromkosten des Jahres 2019, kommt man, abhängig vom Haushaltstyp (Single, Paar, Familie etc.), auf eine übliche Belastungsquote von 37 bis 43 Prozent. Daher gehen wir von einer maximal angemessenen Belastung durch warme Wohnkosten (inkl. Strom) von 40 Prozent aus.

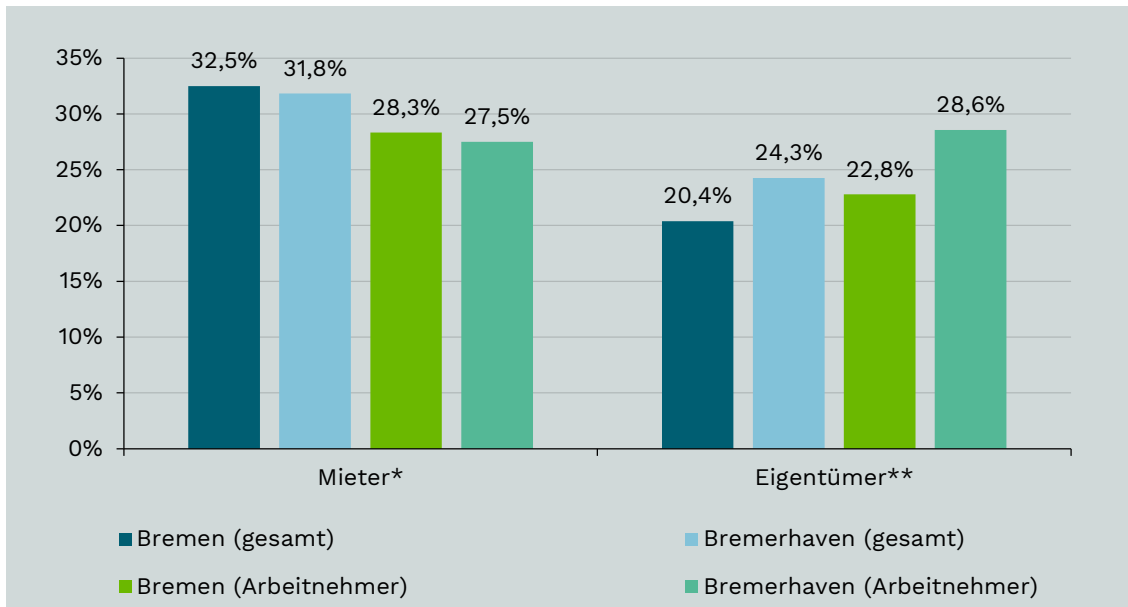
3.2 Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten

Die ermittelte Medianbelastung⁸¹ von Mieter- und Eigentümerhaushalten in Bremen und Bremerhaven ist in Abbildung 13 dargestellt. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass der typische stadtbremische Mieterhaushalt 32,5 Prozent des Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten ausgibt. In Bremerhaven liegt der Wert bei 31,8 Prozent. Arbeitnehmerhaushalte sind etwas geringer belastet als der Durchschnitt (Bremen 28,3 Prozent; Bremerhaven 27,5 Prozent). Den Werten für Mieterhaushalte

⁸¹ Der Median ist ein statistischer Mittelwert. Genau die Hälfte aller erhobenen Werte ist größer als der Median und die andere Hälfte kleiner. Im Gegensatz zum Durchschnittswert (\emptyset) ist der Median als Mittelwert kaum anfällig für sehr große und sehr kleine Ausreißerwerte und somit aussagekräftiger. Daher sind alle in dieser Auswertung genannten Mittelwerte für Einkommen und Wohnkosten Medianwerte.

stehen deutlich niedrigere mittlere Belastungsquoten von Eigentümerhaushalten gegenüber, welche im Detail an späterer Stelle erläutert werden.

Abbildung 13:
Anteil der Wohnkosten am Nettohaushaltseinkommen



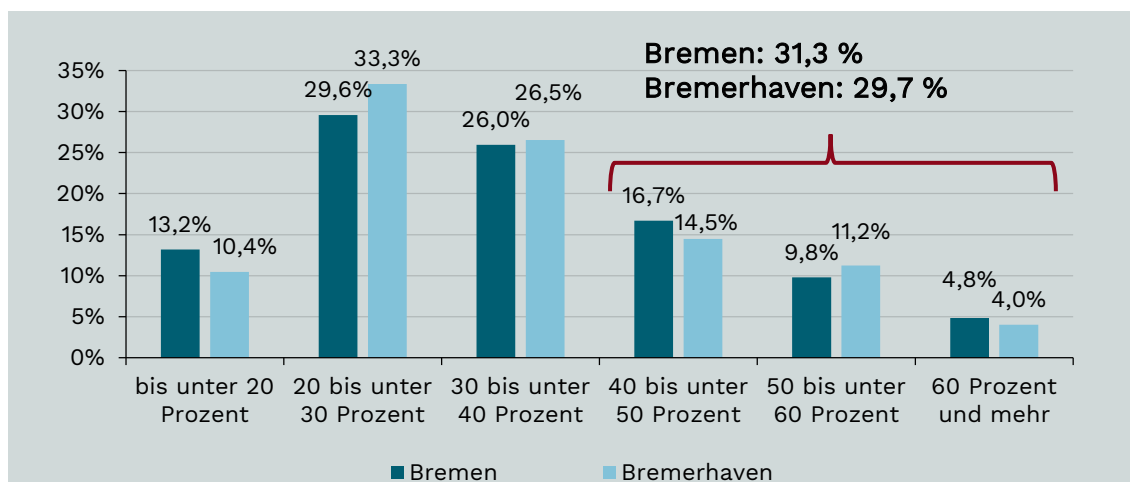
* Warmmiete (inklusive Strom).

** Kalte und warme Nebenkosten, Zins und Tilgung von Wohnkrediten, Instandhaltungsrücklage.

Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Die Medianwerte für Mieterhaushalte liegen deutlich unterhalb des Grenzwerts von 40 Prozent. Als mittlere Werte können diese Zahlen jedoch nur bedingt etwas darüber aussagen, wie viele Haushalte im Land Bremen mit zu hohen Wohnkosten leben. Eine differenziertere Darstellung zeigt, dass mit 31,3 Prozent der Haushalte in Bremen und 29,7 Prozent in Bremerhaven fast ein Drittel der befragten Mieterhaushalte 40 Prozent und mehr für das Wohnen ausgibt (Abbildung 14). Knapp 15 Prozent der Haushalte haben sogar eine Wohnkostenbelastung von 50 Prozent und mehr.

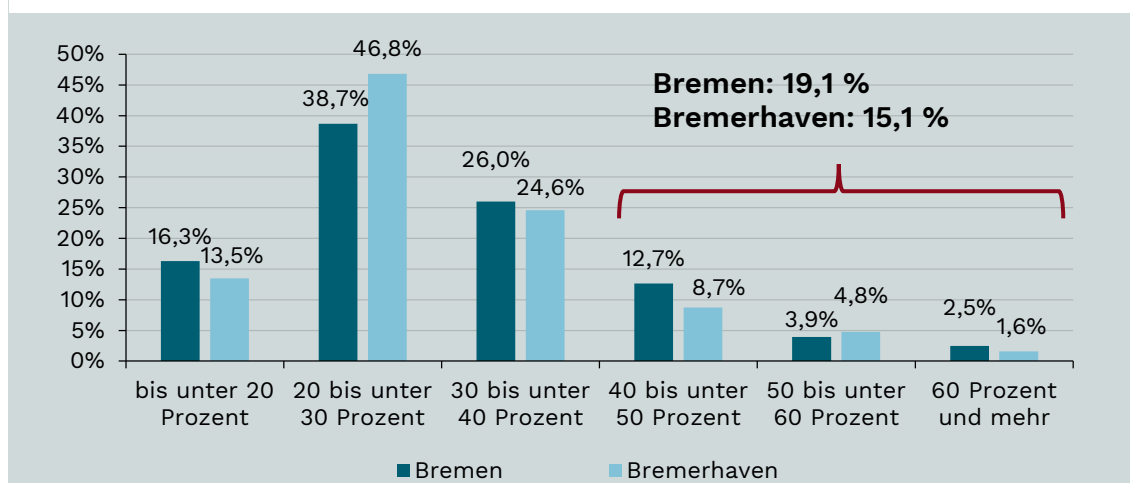
Abbildung 14:
Anteil der Haushalte nach Wohnkostenbelastung*
 Alle Haushalte (Mieter)



* Anteil der Warmmiete (inkl. Strom) am Nettohaushaltseinkommen.
 Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Ein fokussierter Blick auf die Situation von Arbeitnehmerhaushalten zeigt, dass auch sozialversicherungspflichtig Beschäftigte häufig zu stark belastet sind (Abbildung 15). So lebt mit 19,1 Prozent in Bremen und 15,1 Prozent in Bremerhaven ein nennenswerter Teil von ihnen mit zu hohen Wohnkosten. Obwohl eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung offenbar häufig das Belastungsrisiko reduziert, ist knapp ein Fünftel der zur Miete wohnenden Arbeitnehmerhaushalte zu stark belastet.

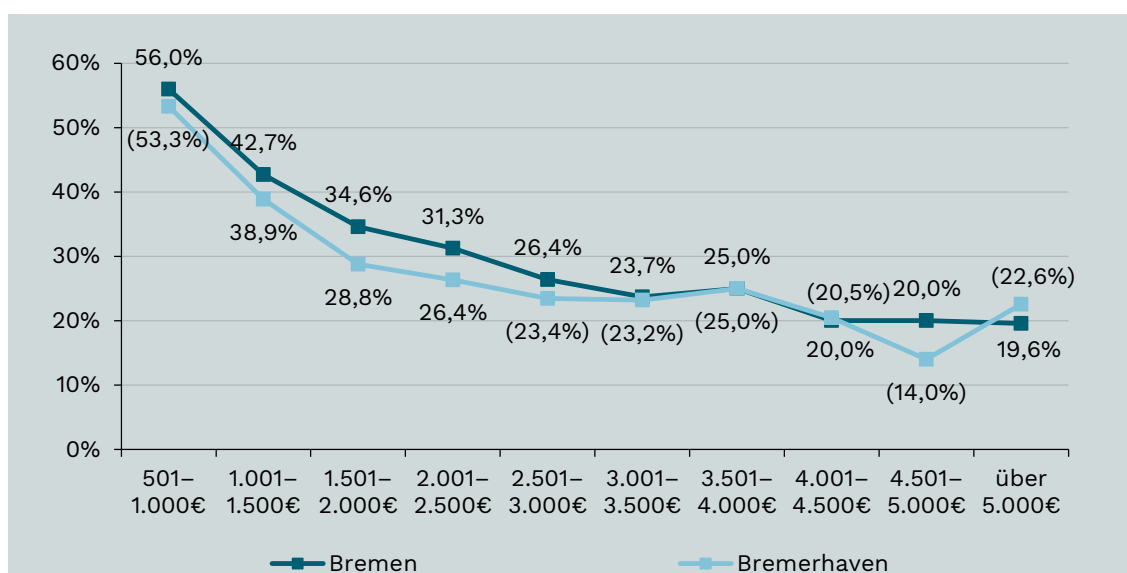
Abbildung 15:
Anteil der Haushalte nach Wohnkostenbelastung*
 Arbeitnehmerhaushalte (Mieter)



* Anteil der Warmmiete (inkl. Strom) am Nettohaushaltseinkommen.
 Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Dabei zeigt sich, dass es vor allem Haushalte mit geringen Einkommen sind, bei denen die Belastungsgrenze regelmäßig überschritten wird. Dies ist in Abbildung 16 exemplarisch für Arbeitnehmerhaushalte dargestellt. Mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 501 bis 1.000 Euro müssen sie meist über 50 Prozent des Einkommens für warme Wohnkosten (inklusive Strom) aufbringen. Auch bei einem Nettoeinkommen von 1.001 bis 1.500 Euro liegt der Medianwert mit 39 (Bremerhaven) bis 43 Prozent (Bremen) nahe bzw. über der Leistbarkeitsgrenze. Erst bei einem höheren Einkommen kann für die Mehrzahl der Haushalte eine moderate Belastung beobachtet werden – dabei gilt: je höher das Einkommen, desto geringer die Belastung. Etwa ab einem Nettoeinkommen von 2.500 Euro liegt die mittlere beobachtete Belastung bei deutlich unter 30 Prozent.

Abbildung 16:
Wohnkostenbelastung* von Arbeitnehmerhaushalten (Mieter)
 nach Nettohaushaltseinkommensgruppen, Medianwerte



* Anteil der Warmmiete (inkl. Strom) am Nettohaushaltseinkommen.
 Werte in Klammern beruhen auf geringen Fallzahlen (<20).
 Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeiterkammer Bremen)

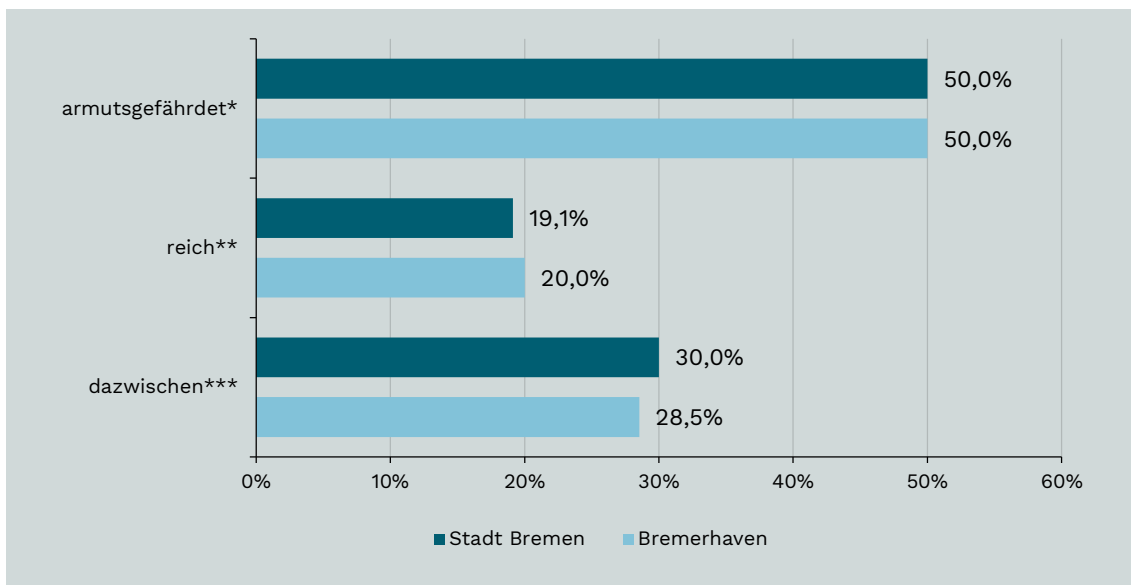
3.3 Sozialleistungen beziehende und armutsgefährdete Haushalte (Mieter)

Um die Belastung von Haushalten mit besonders geringen Einkommen aufzuzeigen, lohnt ein genauerer Blick. Hierfür bieten sich zwei Perspektiven an: Erstens können Haushalte danach betrachtet werden, ob sie Sozialleistungen beziehen und somit als Haushalte mit geringen Einkommen erkennbar sind. Zweitens kann ganz gezielt untersucht werden, ob ein Haushalt mit seinem Haushaltseinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze liegt. Armutsgefährdet ist, wer weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens vor Ort zur Verfügung hat. Zudem ist dieser Grenzwert abhängig von der Haushaltsgröße, sodass sich für Einpersonenhaushalte ein anderer Grenzwert ergibt als für eine Familie. Im Jahr 2018 galt ein Singlehaushalt im Land Bremen laut Statistischem Bundesamt als armutsgefährdet, wenn monatlich weniger als 949 Euro netto zur Verfügung standen. Der Grenzwert für eine Familie mit zwei Kindern lag bei 1.994 Euro.

Die Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung zeigen, dass armutsgefährdete Haushalte (Mieter) sowohl in der Stadt Bremen als auch in Bremerhaven in der Regel 50 Prozent des Einkommens für die

Warmmiete (inklusive Strom) aufbringen müssen (Abbildung 17). Damit liegt die Belastungsquote dieser Haushalte deutlich höher als bei Haushalten mit einem normalen Einkommen (60 bis 200 Prozent des Medianeinkommens), die 30 (Stadt Bremen) bzw. 28,5 Prozent (Bremerhaven) des Nettohaushaltseinkommens für wohnbezogene Kosten ausgeben. Reiche Haushalte (mehr als 200 Prozent des Medianeinkommens) zahlen mit circa 20 Prozent einen noch geringeren Anteil. Insbesondere armutsgefährdete Haushalte und Haushalte knapp oberhalb der Gefährdungsgrenze müssen also gezielt durch wohnungspolitische Maßnahmen entlastet werden.

Abbildung 17:
Wohnkostenbelastung von Einkommensgruppen (Mieter)
 Median



* Haushaltseinkommen < 60 Prozent des Medianeinkommens im Land Bremen.

** Haushaltseinkommen > 200 Prozent des Medianeinkommens im Land Bremen.

*** Haushaltseinkommen 60 bis 200 Prozent des Medianeinkommens im Land Bremen.

Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

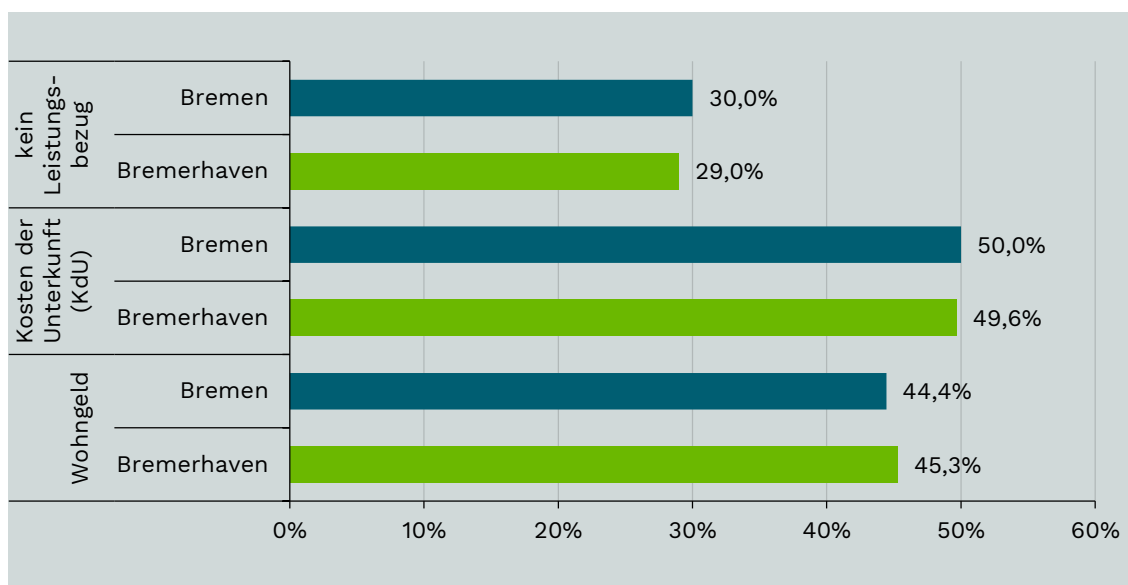
Um dieses Ziel zu erreichen, gibt es in Deutschland verschiedene wohnpolitische Instrumente (vgl. Kapitel 1). Neben dem sozialen Wohnungsbau, der auf der Angebotsseite ansetzt, sind insbesondere Sozialleistungen mit einem Bezug zum Wohnen relevant. Im Rahmen der Eigentümer- und Bewohnerbefragung wurden die Teilnehmenden danach befragt, ob ihr Haushalt solche Sozialleistungen bezieht. Die in Deutschland in dieser Hinsicht wichtigste Sozialleistung sind die sogenannten Kosten der Unterkunft (KdU), welche im Rahmen des Arbeitslosengelds II nach SGB II, der Sozialhilfe nach SGB XII sowie als Asylbewerberleistung gewährt werden.⁸² Daneben gibt es das Wohngeld, welches Haushalte mit geringen Einkommen oberhalb der Bezugsberechtigungs-grenze von Arbeitslosengeld II adressiert, also etwa bestimmte Arbeitnehmer-, Rentner- oder andere Haushalte. In der Stadt Bremen bezogen im Dezember 2018, also kurz vor Durchführung der Befragung, 2.546 Haushalte Wohngeld. Dies entspricht in etwa 0,8 Prozent aller Privathaushalte in der Stadt. Kosten der Unterkunft beziehen deutlich mehr Haushalte. Allein die SGB-II-Bedarfsgemeinschaften stellen in etwa 13 Prozent aller Privathaushalte. Hinzu kamen Ende 2018 etwa 3 Prozent Haushalte im Sozialhilfebezug sowie unter einem Prozent mit

⁸² Eine umfassende Darstellung der beiden Instrumente findet sich in Kapitel 1 dieser Publikation.

Asylbewerberstatus. Für die Stadt Bremen kann somit davon ausgegangen werden, dass etwa 16 bis 17 Prozent der Haushalte KdU erstattet bekommen.⁸³

Im Rahmen der Befragung haben 6,2 Prozent der Teilnehmenden im Land Bremen angegeben, dass der Haushalt KdU bezieht. Der Anteil liegt bei den Mieterhaushalten naturgemäß mit 12,1 Prozent deutlich höher als bei Eigentümerinnen und Eigentümern (0,6 Prozent).⁸⁴ Insgesamt kann aber festgestellt werden, dass KdU beziehende Haushalte unterrepräsentiert sind. Ganz anders sieht die Situation beim Wohngeld aus: 5,3 Prozent der Haushalte gaben an, Wohngeld zu beziehen. Somit sind Wohngeldhaushalte überrepräsentiert. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass Wohngeld vielfach von Rentnerinnen und Rentnern bezogen wird, welche verstärkt an der Befragung teilgenommen haben. Hierfür spricht auch, dass von den Wohngeld beziehenden Haushalten etwa 36 Prozent nicht zur Miete, sondern im Eigentum leben: Das geringere Einkommen im Alter reicht zum Erhalt der selbst genutzten Immobilie nicht mehr aus. Ganz anders ist die Situation bei den KdU-Haushalten: Der Großteil dieser Haushalte hatte nie die nötigen Mittel zum Eigentumserwerb.

Abbildung 18:
Wohnkostenbelastung nach Leistungsbezug
Mieterhaushalte



Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Die Wohnkostenbelastung von Sozialleistungsbeziehenden ist vergleichsweise hoch (Abbildung 18). Während Haushalte ohne Leistungsbezug (also vor allem Haushalte mit Einkommen oberhalb der Bezugsberechtigung von Wohngeld) in der Regel eher eine moderate Belastung von um die 30 Prozent haben, schlagen sich die geringen Einkommen der Sozialleistungen beziehenden Haushalte trotz monetärer Zuschüsse nieder. Wohngeld beziehende Haushalte müssen meist etwa 45 Prozent des Haushaltseinkommens für Miete, Strom und Nebenkosten aufbringen. Die Wohnkosten liegen somit für

⁸³ Für die Stadt Bremerhaven können in Ermangelung einer Haushaltsstatistik keine vergleichbaren Zahlen gegeben werden.

⁸⁴ Sowohl die KdU als auch das Wohngeld sind Leistungen, die nicht nur Mieterhaushalten, sondern auch bedürftigen Haushalten mit selbst genutzter Eigentumsimmobilie zustehen.

die Mehrzahl dieser Haushalte oberhalb der Leistbarkeitsgrenze. Das Wohngeld scheint somit für etwas mehr als die Hälfte der Haushalte nicht dafür auszureichen, die Wohnkosten auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Noch deutlicher fällt das Bild bei Haushalten mit KdU-Bezug aus: Sie müssen in der Regel etwa 50 Prozent des Einkommens für das Wohnen aufbringen.⁸⁵

3.4 Wohnkostenbelastung verschiedener Haushaltstypen (Mieter)

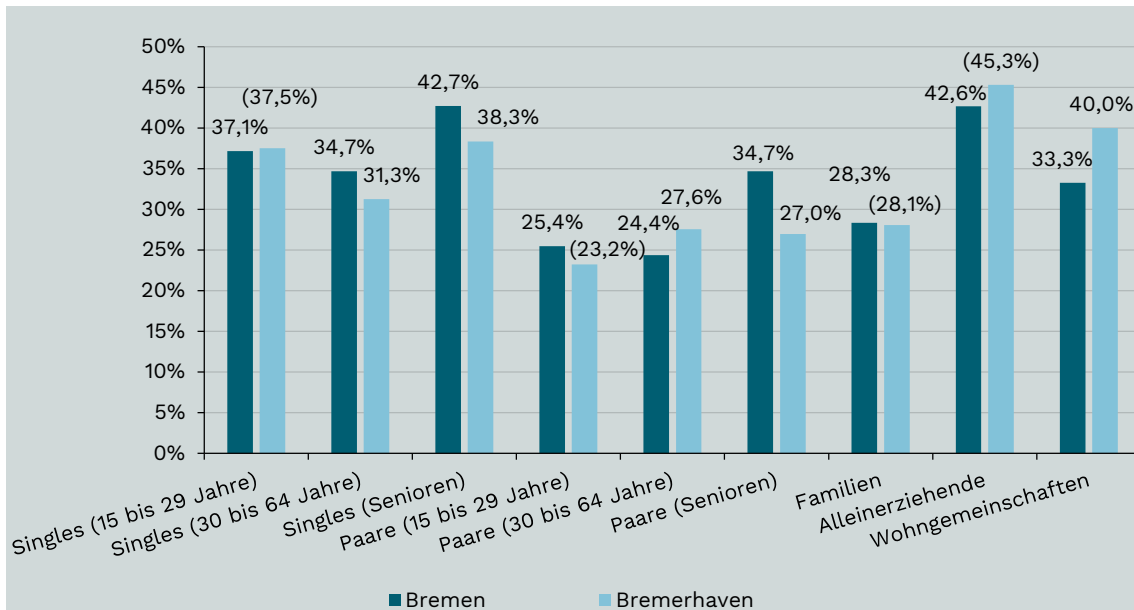
Verschiedene Haushaltstypen haben unterschiedliche Anforderungen an ihre Wohnung. So benötigen Familien mit Kindern in der Regel andere Wohnungsgrößen und Zuschnitte als Paare ohne Kinder oder Singles. Zudem wandeln sich die Bedürfnisse im Laufe des Lebens. Dies ist naturgemäß gepaart mit unterschiedlich hohen Wohnkosten je nach Wohnungsgröße, Lage und Ausstattung. Im Laufe des Lebens ändern sich gleichzeitig die Einkommensverhältnisse. Entsprechend lohnt ein Blick auf die üblichen Belastungen durch Wohnkosten (Mieterhaushalte) von verschiedenen Haushaltstypen. Dies ist in Abbildung 19 dargestellt.

Es fällt auf, dass sich die mittleren Belastungsquoten zum Teil deutlich unterscheiden. So sind Paare im Haupterwerbsalter zwischen 15 und 64 Jahren sowie Familien mit Kindern (in denen ebenfalls in aller Regel beide Elternteile im Haupterwerbsalter sind) meist gering belastet. Ihre mittlere Belastung liegt bei 23 bis 28 Prozent. Auch Singlehaushalte im Haupterwerbsalter sowie Senioren-Paarhaushalte sind eher gering bis mittel stark belastet (27 bis 38 Prozent). Die Mehrzahl der Haushalte dieser Nutzergruppen hat im Verhältnis zum Einkommen leistbare Wohnkosten. Singlehaushalte sind stärker belastet als Paarhaushalte. Insbesondere allein lebende Personen im Alter zwischen 15 und 29 Jahren bezahlen im Mittel bereits um die 37 Prozent der Haushaltseinkommens für das Wohnen. Fast die Hälfte von ihnen dürfte also zu hohen Wohnkosten oberhalb der Leistbarkeitsgrenze von 40 Prozent haben. Dies liegt vor allem daran, dass Alleinlebende im Vergleich zu Paaren und Familien einen vergleichsweise höheren Flächenverbrauch pro Kopf haben.

Ein Großteil der jungen Alleinlebenden ist somit voraussichtlich übermäßig stark belastet. In diese Gruppe fallen insbesondere Auszubildende, Studierende und junge Berufsanfänger mit noch geringen Einkommen. Noch stärker belastet sind jedoch zwei weitere Gruppen, die sich häufig durch geringe Einkommen auszeichnen. Sowohl für Alleinerziehende als auch für allein lebende Senioren wurde eine mittlere Belastung von zum Teil über 40 Prozent festgestellt. Gut die Hälfte der befragten Haushalte dieser Gruppen ist demnach durch zu hohe Wohnkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen belastet. In beiden Fällen ist dies oft das Ergebnis eines ungünstigen Verhältnisses von Einkommen und Wohnungsgröße. Während Alleinerziehende – abhängig von der Zahl der Kinder – auf größere Wohnungen angewiesen sind, handelt es sich bei den allein lebenden Senioren häufig um Wohnungen, die zu früheren Zeiten mit einem Partner oder einer Partnerin sowie den eigenen Kindern bewohnt worden sind. In der Stadt Bremen sind daher im Rahmen der Befragung für Alleinerziehende mittlere Wohnkosten von 730 Euro bei einem mittleren Einkommen von 1.590 Euro ermittelt worden (Bremerhaven 1.000 Euro Einkommen bei 540 Euro Wohnkosten). Allein lebende Senioren tragen im Mittel bei einem Nettoeinkommen von 1.400 Euro 580 Euro Wohnkosten (Bremerhaven 1.292 Euro Einkommen bei 460 Euro Wohnkosten).

⁸⁵ Die Zahlen für KdU-Haushalte sind mit einer gewissen Unsicherheit behaftet. Zwar werden die KdU im Regelfall als Geldleistung an die Empfangenden ausgezahlt, die sie dann an die Vermieterin bzw. den Vermieter weiterzuleiten haben. In bestimmten Fällen (etwa auf Antrag, bei Drogensucht oder bei Verschuldung) zahlt die Behörde das Geld allerdings direkt an die Vermieterin oder den Vermieter. In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass die Kosten der Unterkunft von den Befragten nicht dem Haushaltseinkommen zugerechnet wurden.

Abbildung 19:
Wohnkostenbelastung* von Grundbedarfsgruppen
 Mieterhaushalte, Medianwerte



* Anteil Warmmiete (inkl. Strom) am Nettohaushaltseinkommen.
 Werte in Klammern beruhen auf einer geringen Fallzahl (< 20).
 Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

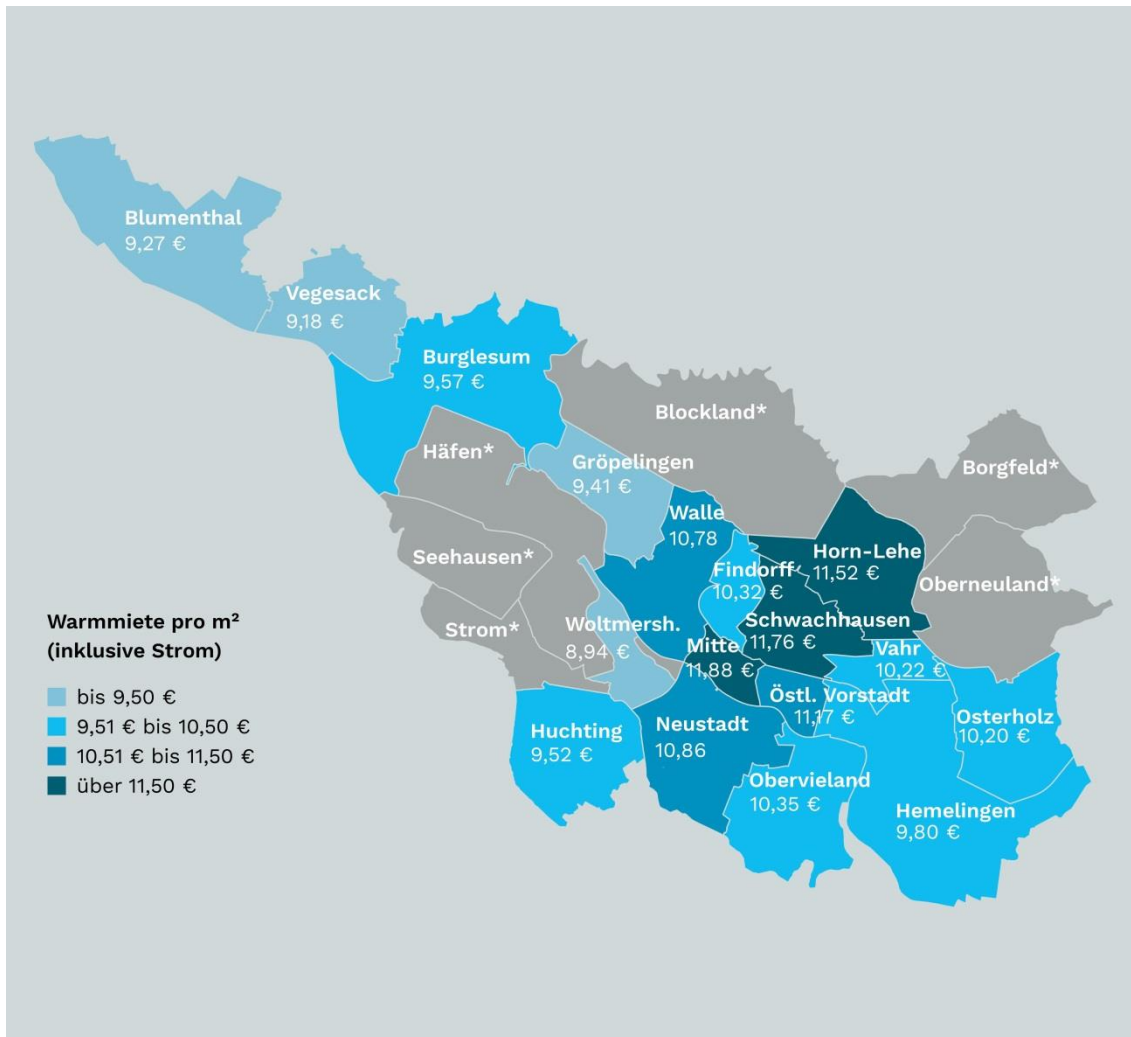
3.5 Wohnkostenbelastung nach Stadtteilen der Stadt Bremen (Mieter)

Wohlstand und Einkommen sind innerhalb der Stadtgebiete Bremens und Bremerhavens unterschiedlich verteilt. Sehr wohlhabenden Stadtteilen wie in Bremen Oberneuland oder Schwachhausen stehen Stadtteile mit schwächeren Sozialindikatoren gegenüber, etwa Gröpelingen, Blumenthal oder Huchting. Die in den Befragungsergebnissen offengelegte starke Betroffenheit von Geringverdienerinnen und -verdienern spiegelt sich daher auch sozialräumlich wider.

In absoluten Zahlen müssen die höchsten mittleren warmen Quadratmetermieten in den stark nachgefragten innenstadtnahen und bürgerlichen Lagen gezahlt werden (Abbildung 20). Der höchste Wert in der Stadt Bremen liegt mit 11,88 Euro in Mitte, gefolgt von Schwachhausen (11,76 Euro) und Horn-Lehe (11,52 Euro). Ebenfalls hohe Werte mit über 10,50 Euro werden in der Östlichen Vorstadt, der Neustadt und Walle⁸⁶ fällig. Günstigster Stadtteil ist Woltmershausen mit 8,94 Euro, gefolgt von Vegesack (9,18 Euro), Blumenthal (9,27 Euro) und Gröpelingen (9,41 Euro).

⁸⁶ Zum Stadtteil Walle gehört auch die Überseestadt. Dies bedingt die hohen Werte.

Abbildung 20:
Warmmiete pro Quadratmeter (inklusive Strom) in Bremen
 Median



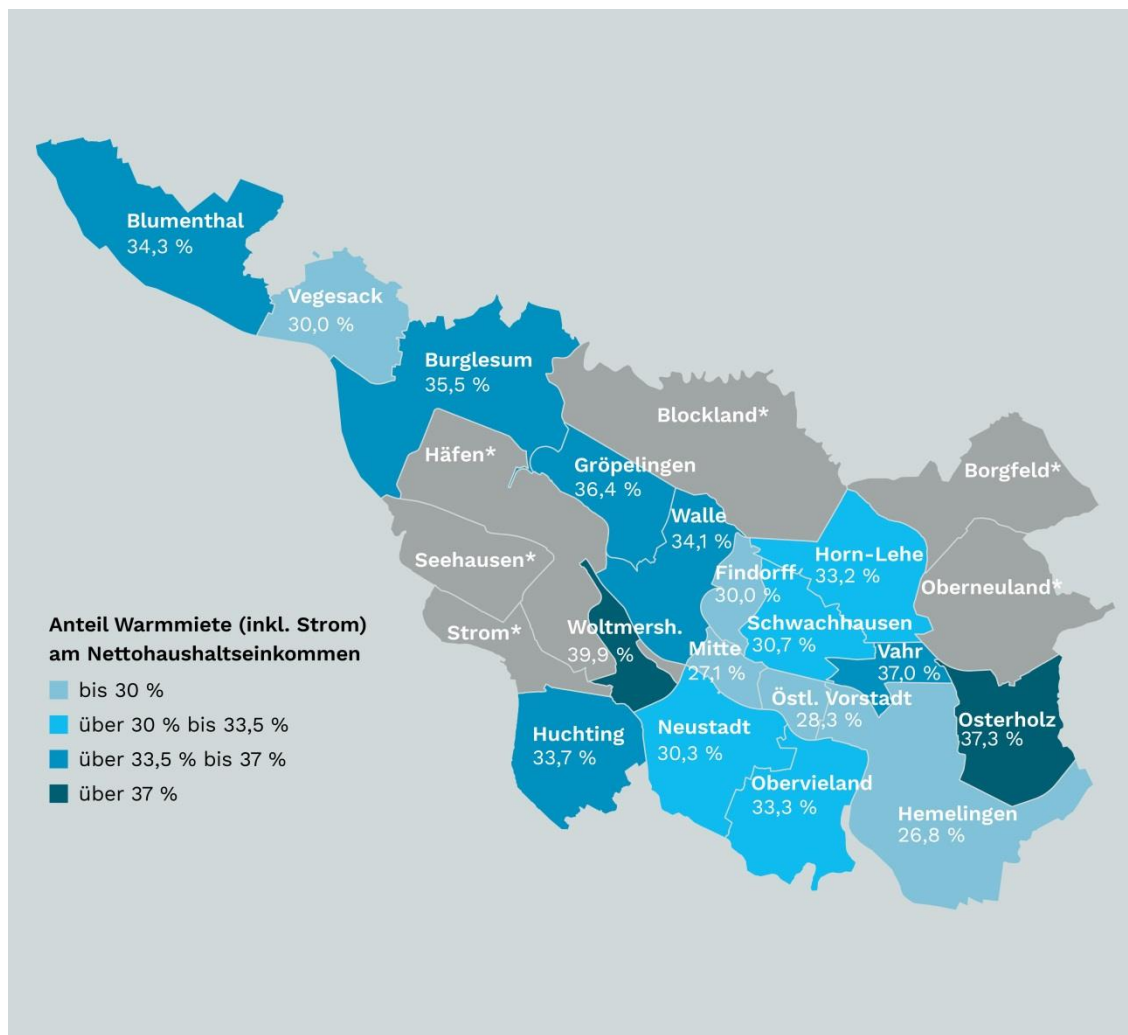
* geringe Fallzahl; Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Die absolute Höhe der Quadratmetermieten sagt allerdings wenig über die mittlere Belastung der Haushalte in den Stadtteilen aus, da in teuren Stadtteilen von der Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohner auch höhere Einkommen erzielt werden. Entsprechend dreht sich das Bild, wenn man die mittlere Belastung der Haushalte in den Stadtteilen betrachtet.

Bürgerliche Quartiere wie Findorff (mittlere Belastung 30,0 Prozent), Mitte (27,1 Prozent) und die Östliche Vorstadt (28,3 Prozent) sind eher gering belastet. Hier leben viele Menschen, deren Einkommen eine höhere Miete kompensiert. So liegt etwa das ermittelte mittlere Haushaltseinkommen (netto) in der Östlichen Vorstadt bei 3.000 Euro. Zudem ist der Anteil von Menschen mit geringen Einkommen in diesen Stadtteilen vergleichsweise niedrig. Anders sieht die Situation in Woltmershausen, Osterholz, der Vahr oder Gröpelingen aus, wo nur mittlere Einkommen von 1.500 bis 2.000 Euro erzielt werden. Hier wurden in unserer Befragung Belastungen von 36 bis knapp 40 Prozent ermittelt. Im Spitzenreiter Woltmershausen (mittlere Belastung 39,9 Prozent) lebt also knapp die Hälfte

aller befragten Mieterhaushalte mit zu hohen Wohnkosten, obwohl dies der Stadtteil mit den niedrigsten ermittelten Mieten ist.

Abbildung 21:
Anteil der Warmmiete (inkl. Strom) am Nettohaushaltseinkommen in Bremen
 Median



* geringe Fallzahl; Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

3.6 Wohnkostenbelastung nach Stadtteilen Bremerhavens (Mieter)

Auch in der Seestadt lässt sich ein ähnliches Muster erkennen wie in Bremen. Zwar sind die absoluten Mieten in der gesamten Stadt deutlich niedriger, dennoch gibt es auch hier ein Gefälle zwischen nachgefragteren und weniger nachgefragten Quartieren. Teuerster Stadtteil in Bremerhaven ist Mitte mit einer warmen Medianmiete von 9,08 Euro.⁸⁷ Gleichzeitig ist Mitte aber auch der Stadtteil mit der geringsten Belastungsquote (28,2 Prozent). In den übrigen ausgewerteten Stadtteilen Lehe, Leherheide, Geestemünde und Wulsdorf ist die Belastung mit Werten zwischen 31,8 und 33,6 Prozent höher. Ebenso

⁸⁷ Die Werte der vermutlich ebenfalls teureren Stadtteile Schiffdorferdamm und Surheide sind aufgrund geringer Fallzahlen leider nicht sinnvoll auszuwerten und bleiben daher unberücksichtigt.

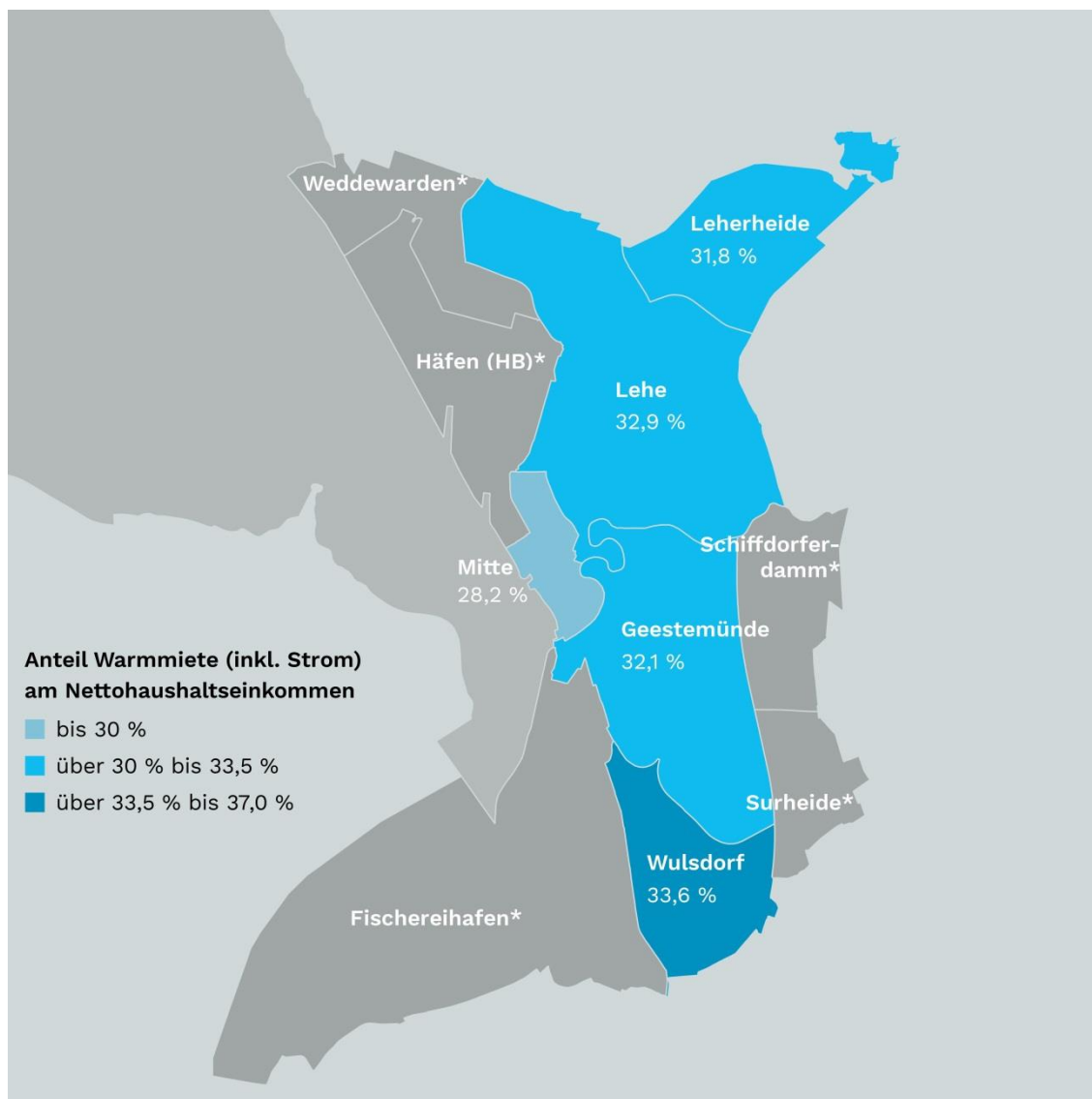
liegen die mittleren Warmmieten mit 8,26 Euro pro Quadratmeter in Leherheide bis 8,64 Euro in Wulsdorf in einem ähnlichen Bereich. Auch in der Seestadt gibt es also einen sozialräumlichen Niederschlag, der darauf hindeutet, dass im besser gestellten Stadtteil Mitte (und mutmaßlich auch in Surheide und Schiffdorferdamm) meist geringere Belastungsquoten vorherrschen.

Abbildung 22:
Warmmiete pro Quadratmeter (inklusive Strom) in Bremerhaven
 Median



* geringe Fallzahl; Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 23:
Anteil der Warmmiete (inkl. Strom) am Nettohaushaltseinkommen in Bremen
 Median



* geringe Fallzahl; Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

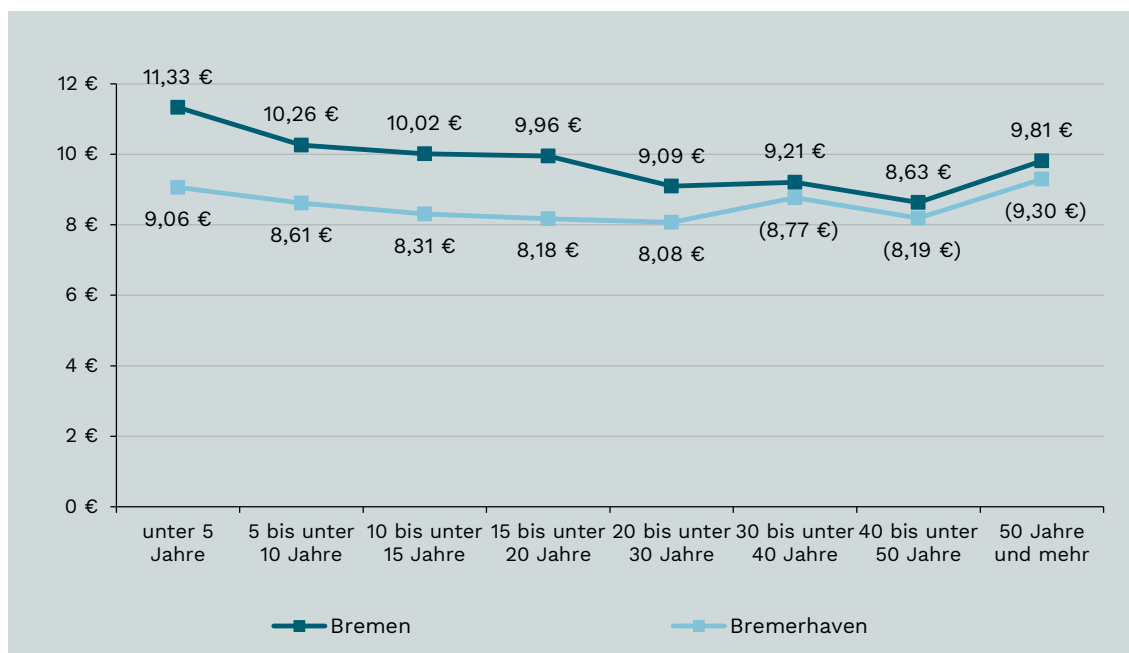
3.7 Wohnkostenbelastung nach Dauer des Mietverhältnisses

Wie Wohnungsmarktanalysen regelmäßig zeigen, steigen die Quadratmetermieten immer dann, wenn Mietverträge neu abgeschlossen werden. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass Menschen mit langjährigen Mietverhältnissen weniger zahlen als erst kürzlich eingezogene Haushalte. Zwar werden auch die Mieten von Bestandsmietverhältnissen oft von Zeit zu Zeit erhöht, dies geschieht in aller Regel aber nicht in dem Ausmaß wie bei einer Neuvermietung. Und tatsächlich zeigt sich auch in den Ergebnissen unserer Befragung, dass die Wohnkosten pro Quadratmeter mit längerer Wohndauer meist sinken (Abbildung 24): Während Haushalte in der Stadt Bremen, die kürzer als 5 Jahre in ihrer Wohnung leben, im Mittel 11,33 Euro warm pro Quadratmeter zahlen, sinkt der Wert bis auf 8,63 Euro bei einer Wohndauer von 40 bis unter 50 Jahren. Auch in Bremerhaven lässt sich dieses Muster erkennen, wenngleich auch nicht so eindeutig und nicht so ausgeprägt: Haushalte mit einer Wohndauer

von 20 bis unter 30 Jahren zahlen in etwa einen Euro weniger Warmmiete pro Quadratmeter als erst kürzlich Eingezogene.

Dennoch liegt die Belastungsquote von Haushalten in langjährigen Mietverhältnissen nicht niedriger als bei solchen mit erst kurzem Mietverhältnis (Abbildung 25). Zum Teil liegt sie sogar höher. In der Stadt Bremen zahlen Haushalte, die weniger als 5 fünf Jahre in ihrer Wohnung leben im Mittel 33,1 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für warme Wohnkosten. Zwar zahlen Haushalte mit einer Wohndauer von 5 bis unter 10 Jahren mit 29,6 Prozent etwas weniger, die mittleren Werte der Haushalte mit noch längeren Mietverhältnissen liegen aber überwiegend darüber. Besonders stark betroffen sind Haushalte mit sehr langen Mietverhältnissen von 50 Jahren Dauer oder länger (38,4 Prozent Belastung). Auch dieses Muster ist letztlich Ausdruck unterschiedlich gelagerter Einkommensverhältnisse. So liegt das mittlere Einkommen für Haushalte, die zehn Jahre oder kürzer in ihrer Wohnung leben, bei 2.400 Euro, während es bei längeren Mietverhältnissen bei 1.800 bis 2.000 Euro liegt. Der Grund: Haushalte mit höheren Einkommen neigen im Laufe der Zeit dazu, ins Eigentum zu wechseln. Haushalte mit geringen Einkommen können sich diesen Wechsel ins Eigentum seltener leisten. Zudem ziehen sie auch seltener in eine andere Mietwohnung um, da hohe Neuvertragsmieten für viele Geringverdienerinnen und -verdiener nicht bezahlbar sind. Besonders im Alter, wenn das Einkommen durch den Renteneintritt sinkt, wird dies für diese Haushalte deutlich spürbar, wie die hohen Belastungszahlen für besonders lange Mietverhältnisse zeigen.

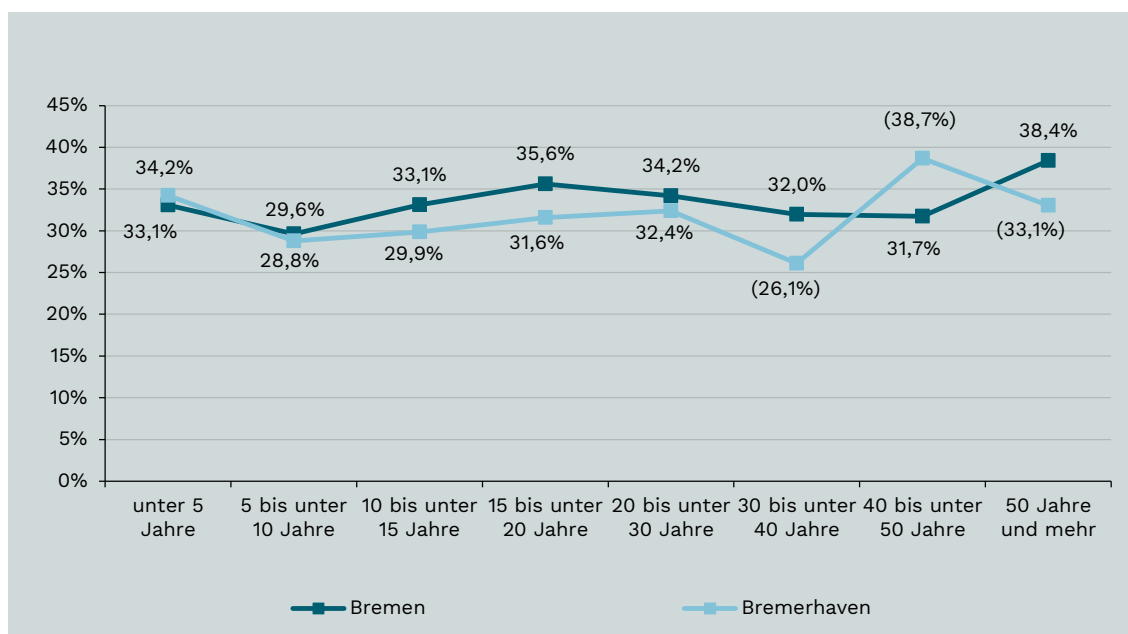
Abbildung 24:
Wohnkosten von Mieterhaushalten nach Wohndauer
 Euro pro m², Median



Werte in Klammern beruhen auf geringen Fallzahlen (< 20).
 Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 25:**Wohnkostenbelastung nach Wohndauer**

Anteil Warmmiete (inkl. Strom) am Nettohaushaltseinkommen, Median



Werte in Klammern beruhen auf geringen Fallzahlen (< 20).

Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

3.8 Wohnkostenbelastung nach Art des Vermieters

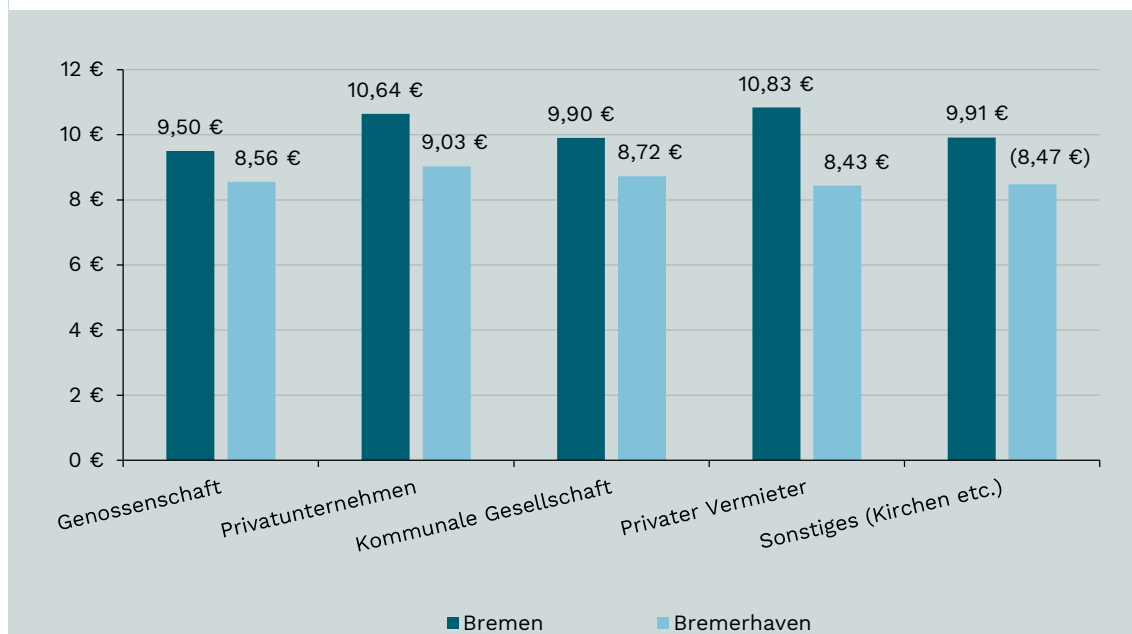
Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und genossenschaftliche Unternehmen gelten im Allgemeinen als Anbieter von eher günstigem Wohnraum. Dies ist zum Teil noch aus der Tradition aus der Zeit der Wohngemeinnützigkeit vor 1990 abgeleitet, obwohl diese Unternehmen seit den 1990er-Jahren den vollen marktwirtschaftlichen Zwängen ausgesetzt sind und in vielen Fällen Mieten stiegen. In sehr vielen Fällen verfolgen sie aber auch heute noch das Ziel, für weite Teile des eigenen Bestands bezahlbare Mieten anzubieten.

Die dämpfende Wirkung von kommunalen Wohnungsmarktgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften auf die Preise am Wohnungsmarkt zeigt sich auch in den Ergebnissen der Befragung (Abbildung 26).⁸⁸ Die höchsten mittleren Warmmieten werden in der Stadt Bremen bei Wohnungen von Privatunternehmen mit 10,64 Euro sowie den privaten Einzelvermieterinnen und -vermietern (Privatpersonen oder kleine Hausverwaltungen) mit 10,83 Euro pro Quadratmeter verlangt. Die günstigsten mittleren Warmmieten finden sich bei den Genossenschaften mit 9,50 Euro pro Quadratmeter. Nur etwas teurer sind die kommunalen Gesellschaften mit 9,90 Euro sowie die sonstigen Vermieter wie Kirchen oder das Studierendenwerk mit 9,91 Euro. Im privaten Sektor werden also etwa 1 bis 1,30 Euro mehr fällig. Es lohnt aber hier auch ein genauerer Blick. Insbesondere bei den Genossenschaften ist die Spanne im Vergleich zu den anderen Vermietern moderat. Die günstigste angegebene Warmmiete eines befragten Haushalts liegt bei 7,14 Euro pro Quadratmeter und die höchste bei 14,53 Euro. Genossenschaften scheinen sich also überwiegend in einem gemäßigten Preissegment zu bewegen. Ähnliches gilt für die sonstigen Vermieter (Kirchen etc.), die Quadratmetermieten zwischen 4,80 Euro und 13,38 Euro

⁸⁸ Zum Zeitpunkt der Befragung waren im Land Bremen mit der GEWOBA und der Stäwog zwei kommunale Unternehmen tätig. Die Brebau war zum Befragungszeitpunkt noch kein kommunales Unternehmen.

verlangen. Etwas größer ist bereits die Spanne bei den kommunalen Gesellschaften. Hier werden zwischen 1,40 Euro und 17,91 Euro beobachtet.⁸⁹ Allerdings liegt die Mehrzahl der beobachteten Werte hier immer noch im moderaten Bereich. Besonders groß ist die Preisspanne bei den Privaten. So liegen die erfassten Quadratmeterpreise für Warmmieten bei den Privatunternehmen zwischen 1,61 Euro und 24,75 Euro. Bei den privaten Einzelvermieterinnen und -vermietern liegen sie zwischen 0,96 Euro und 29,45 Euro. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere im Privatsektor sehr unterschiedliche Marktsegmente bedient werden. Neben sehr teuren Luxuswohnungen finden sich hier auch ausgesprochen günstige Wohnungen, die sich an Menschen mit besonders geringen Einkommen richten. Allerdings dürfte im letzteren Fall aber fraglich sein, ob die Bereitstellung und Aufrechterhaltung gesunder und sicherer Wohnverhältnisse mit solchen Preisen überhaupt möglich ist.

Abbildung 26:
Warmmiete nach Art des Vermieters
 Euro je m², Median



Werte in Klammern beruhen auf geringen Fallzahlen (< 20).
 Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

In Bremerhaven sind die Unterschiede zwischen den einzelnen Vermietergruppen nicht so deutlich. Die mittleren Werte liegen zwischen 8,43 Euro und 9,03 Euro. Auch die Preisspannen unterscheiden sich nicht wesentlich. Dies dürfte wohl vor allem daran liegen, dass der Bremerhavener Wohnungsmarkt im Vergleich zu Bremen deutlich weniger dynamisch ist. Insbesondere im oberen und mittleren Preissegment gibt es in der Seestadt zum Befragungszeitpunkt kaum Angebote. Auffallend ist allerdings, dass anders als in Bremen die privaten Einzelvermieterinnen und -vermieter mit 8,43 Euro am wenigsten

⁸⁹ Die sehr hohen und sehr niedrigen Werte sind eher Ausreißer und geben gegebenenfalls keine realistischen Werte wieder. Daher empfiehlt es sich, zusätzlich auf das statistische Streuungsmaß der Standardabweichung zurückzugreifen. Es gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Mittel vom Gesamtdurchschnitt entfernt liegen, und ist im Falle der kommunalen Gesellschaften mit 2,06 Euro relativ gering. Zum Vergleich liegt die Standardabweichung bei den Genossenschaften bei 1,94 Euro und den sonstigen Vermietern (Kirchen etc.) bei 2,18 Euro. Deutlich größer ist die Streuung bei den privaten Vermieterinnen und Vermietern. Die Standardabweichung liegt bei den Privatunternehmen bei 3,29 Euro und bei den privaten Einzelvermieterinnen und -vermietern bei 2,80 Euro.

verlangen. Dies dürfte zumindest teilweise damit zusammenhängen, dass ein Großteil der Bestände in Stadtteilen wie Lehe (insbesondere im Goethequartier) im privaten Einzelbesitz ist. Aufgrund der lokalen Problemlagen im Quartier und dem baulichen Verfall von Einzelimmobilien kann hier oft kein hoher Preis verlangt werden. Als Folge sind insbesondere private Einzelvermieterinnen und -vermieter oft nicht gewillt oder in der Lage, mit den geringen Renditen Modernisierungen oder Sanierungen zu finanzieren.

3.9 Wohnkostenbelastung von Bewohnern selbst genutzten Eigentums

Neben Mieterhaushalten wurden in der Befragung 2019 erstmals auch Haushalte im selbst genutzten Eigentum befragt. Wie aus Abbildung 13 am Anfang dieses Kapitels ersichtlich ist, zeigen die Befragungsergebnisse deutlich, dass die Wohnkostenbelastung bei Eigentümerinnen und Eigentümern im Vergleich zu Mieterinnen und Mietern in aller Regel niedriger ist. Während die befragten Mieterhaushalte im Mittel circa 32 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für warme Wohnkosten inklusive Strom ausgeben, sind es bei Eigentümerhaushalten in der Stadt Bremen nur 20,4 Prozent und in Bremerhaven 24,3 Prozent, und das, obwohl Eigentümerinnen und Eigentümer im Schnitt 10 bis 15 Quadratmeter mehr pro Person bewohnen.⁹⁰ Dies liegt vor allem an der unterschiedlichen Einkommensstruktur.

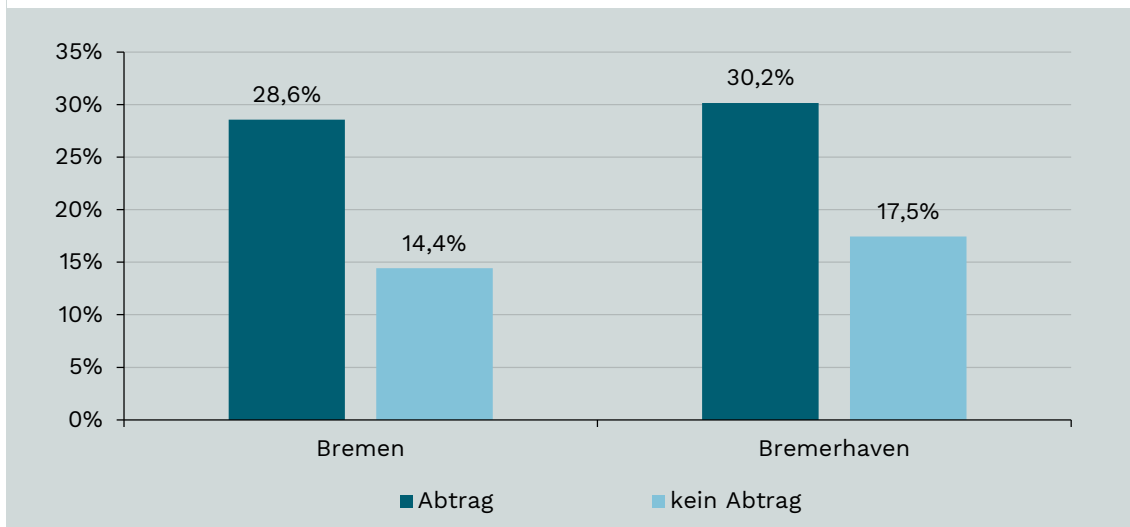
Die Wohnkosten von Eigentümerinnen und Eigentümern setzen sich teilweise aus anderen Posten zusammen als die von Mieterinnen und Mietern. In beiden Fällen fallen Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Grundsteuer und sonstige Nebenkosten an. Anstatt einer Miete, die monatlich an die Vermieterin oder den Vermieter entrichtet wird und die unter anderem Kosten für die Aufrechterhaltung der Immobilie beinhaltet, müssen Eigentümerinnen und Eigentümer sich selbst darum kümmern. Entsprechend sind die Befragten aufgefordert worden, in die Wohnkosten die monatliche Instandhaltungsrücklage einzurechnen. Gleiches gilt für das Hausgeld, welches Besitzer von Eigentumswohnungen für den Betrieb und Erhalt der gemeinschaftlichen Einrichtungen und Bauten (Fassade, Dach, Treppenhaus etc.) zahlen. Als dritten und für viele Menschen wohl auch größten Posten sollten noch Tilgungsraten für Kredite eingerechnet werden, die mit dem Erwerb, Bau oder der Renovierung und Modernisierung der eigenen selbst genutzten Immobilie im Zusammenhang stehen.

Um Wohneigentum zu bilden und entsprechende Kredite zu bekommen, ist in aller Regel ein gewisser Eigenkapitalstock nötig. Zudem muss gegenüber der Bank ein hinreichendes und sicheres regelmäßiges Einkommen nachgewiesen werden. Dieser ökonomische Sachzwang schließt viele Haushalte mit geringen Einkommen de facto von der Eigentumbildung aus. Entsprechend verfügen die befragten Eigentümerhaushalte in aller Regel auch über ein höheres Einkommen als die meisten Mieterinnen und Mieter. Die in der Befragung ermittelten mittleren Nettoeinkommen von Mieterhaushalten liegen in Bremen bei 2.200 und in Bremerhaven bei 1.800 Euro. Dem stehen Einkommen von Eigentümerhaushalten von 3.500 Euro in Bremen und 3.000 Euro in Bremerhaven gegenüber. Ein solides Einkommen ist für Eigentümerinnen und Eigentümer insbesondere dann dringend nötig, wenn noch Verbindlichkeiten gegenüber der kreditgebenden Bank bestehen. Die regelmäßige Zahlung von Tilgungsraten wird von den Banken in aller Regel streng eingefordert. Sind die Haushalte nicht mehr in der Lage zu zahlen, besteht die Gefahr, die eigene Immobilie zu verlieren. Durch die Tilgungsraten ist allerdings auch die Belastung durch wohnbezogene Kosten erhöht.

⁹⁰ Arbeitnehmerhaushalte sind im Mittel etwas stärker belastet (auf Seite 54 hierzu mehr).

Entsprechend zeigt ein Vergleich, dass Eigentümerhaushalte deutlich höher belastet sind, wenn noch Kredite zu begleichen sind (Abbildung 27). So liegt die mittlere Belastung von Eigentümerhaushalten in der Stadt Bremen mit 28,6 Prozent und in Bremerhaven mit 30,2 Prozent fast doppelt so hoch wie bei jenen Haushalten, die keine Tilgung leisten müssen. Zudem liegt ihre Belastung nur geringfügig unter jener von Mieterhaushalten. Somit sind vor allem junge Familien sowie viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Haupterwerbsalter zunächst noch vergleichsweise stark belastet.

Abbildung 27:
Wohnkostenbelastung* von Eigentümerhaushalten mit und ohne Belastung durch Zins und Tilgung von Wohnkrediten
 Median



* Anteil von Nebenkosten, Zins und Tilgung von Wohnkrediten sowie Instandhaltungsrücklage am Nettohaushaltseinkommen.
 Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

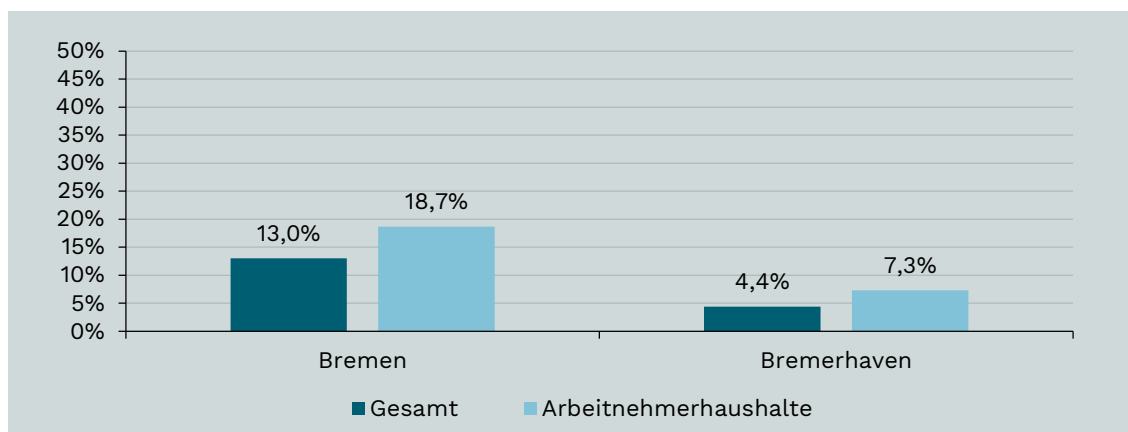
Auf lange Sicht stehen Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber Mieterinnen und Mietern allerdings günstiger da, da sich die Wohnkosten nach abgeschlossener Kredittilgung in etwa halbieren. Entsprechend sind vor allem ältere Haushalte, also zum Beispiel Rentnerinnen und Rentner sowie Beschäftigte in den letzten Jahren ihrer Berufstätigkeit, als Eigentümerinnen und Eigentümer deutlich geringer belastet als Mieterinnen und Mieter. Dies ist vor allem deshalb bedeutend, weil das Einkommen häufig mit dem Eintritt ins Rentenalter sinkt und somit der gewohnte Lebensstandard besser aufrechterhalten werden kann. Dies sowie die Gründung einer Familie mit Kindern sind mit die bedeutendsten Motivationen für viele Menschen, ins Eigentum zu wechseln. Entsprechend ist der Anteil von Eigentümerinnen und Eigentümern unter Familien und Senioren besonders hoch. Etwa 76 Prozent der Paarhaushalte im Seniorenalter in Bremen und 62 Prozent in Bremerhaven haben in unserer Befragung angegeben, im Eigentum zu leben. Bei den Familien mit Kindern liegen die Werte bei 56 Prozent in Bremen und 67 Prozent in Bremerhaven. Besonders niedrig ist der Anteil von Eigentümerinnen und Eigentümern bei sehr jungen Leuten sowie Singlehaushalten. Nur drei Prozent der Stadtbremer Singles unter 30 Jahren sind Eigentümerinnen und Eigentümer. Und auch unter den Singles im Alter zwischen 30 und 64 Jahren beträgt ihr Anteil nur 24 Prozent. Auch Alleinerziehende leben nur zu 18 Prozent im Eigentum. Die bisher kurzen Erwerbsbiografien junger Leute sowie die oft schwierige Einkommenssituation aller genannten Gruppen standen dem Eigentumserwerb bisher im Wege.

3.10 Absichten zur Eigentumsbildung

Eigentumsbildung ist dementsprechend für viele Menschen ein attraktives Lebensziel. Im Rahmen der Befragung wurden daher die Mieterhaushalte auch danach befragt, ob sie aktuell für den Erwerb oder Bau einer selbst genutzten Wohnimmobilie sparen. Dies wurde von 13,0 Prozent der Mieterhaushalte in der Stadt Bremen bejaht. Unter den Arbeitnehmerhaushalten ist der Anteil sogar noch etwas höher: Fast jeder Fünfte gab an, für das Eigentum zu sparen.

In Bremerhaven sind die Zahlen allerdings deutlich niedriger (4,4 Prozent aller Mieterhaushalte und 7,3 Prozent der zur Miete wohnenden Arbeitnehmerhaushalte). Zudem sparen sie meist deutlich geringere Summen (Bremen im Mittel 154 Euro monatlich; Bremerhaven 14 Euro). Die Ursachen für die geringeren Werte in der Seestadt sind nicht klar. Es dürfte allerdings mit den geringeren Haushaltseinkommen in Bremerhaven zu tun haben. Zudem besteht in der Seestadt aufgrund des sehr niedrigen Mietenniveaus vermutlich ein geringerer finanzieller Anreiz, ins Eigentum zu wechseln.

Abbildung 28:
Anteil der Mieterhaushalte, die für das Eigentum sparen



Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Generell wird das Wohneigentum von etwa einem Drittel der befragten Haushalte, die bereits im Eigentum leben, als Teil der Altersvorsorge betrachtet. In Bremen gaben 34,9 Prozent und in Bremerhaven 36,7 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer an, die selbst genutzte Immobilie für die eigene Altersvorsorge einzuplanen.

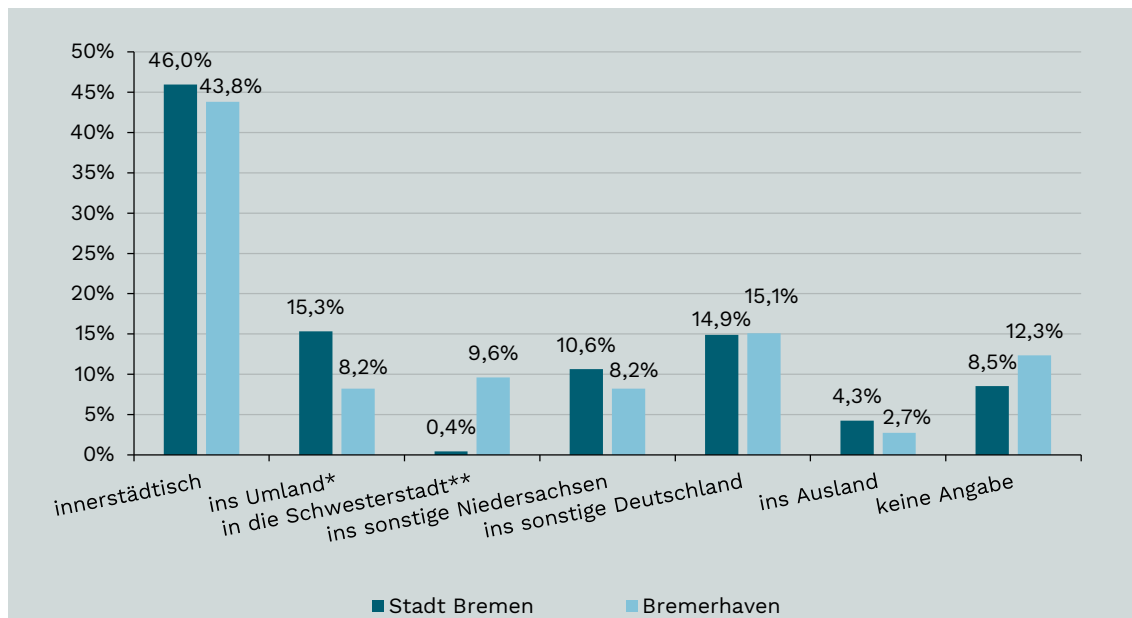
3.11 Umzugsabsichten und –motive

Ein weiterer Aspekt, der im Rahmen der Bewohnerbefragung abgefragt wurde, umfasst die mögliche Absicht sowie die dahinterliegenden Motive der befragten Haushalte, in absehbarer Zeit umzuziehen. Hierbei wurde offengelassen, ob es bereits eine konkrete Umzugsplanung gibt oder ob nur eine gefestigte Absicht besteht, ohne dass bereits eine neue Wohnung in Aussicht ist. In beiden Städten plant die deutliche Mehrheit der Mieterinnen und Mieter wie auch der Eigentümerinnen und Eigentümer aktuell keinen Umzug. Insbesondere Eigentümerhaushalte beabsichtigen besonders selten einen Umzug (weniger als 10 Prozent), was im Wesentlichen auch mit der Bindung einhergeht, die Wohneigentum in aller Regel darstellt. Mieterhaushalte sind hingegen etwas mobiler: 27,6 Prozent der befragten Mieter-

haushalte in Bremen und 21,1 Prozent in Bremerhaven planten aktuell zum Zeitpunkt der Befragung einen Umzug, entweder als Gesamthaushalt oder durch einzelne Haushaltsmitglieder.

46,0 Prozent der geplanten Umzüge in Bremen und 43,8 Prozent in Bremerhaven sollen demnach innerstädtisch erfolgen (Abbildung 29). In Bremen folgt mit 15,3 Prozent als zweithäufigstes Ziel ein Umzug in das direkte Umland (Gemeinden 30 Kilometer um den Marktplatz). In Bremerhaven sind Umzüge ins Umland mit 8,2 Prozent etwas weniger häufig beabsichtigt. Dafür planen 9,6 Prozent der umzugswilligen Haushalte einen Umzug in die Schwesterstadt Bremen. Umgekehrt ist ein Umzug von Bremen nach Bremerhaven nicht so beliebt: Nur 0,4 Prozent der umzugswilligen Haushalte in Bremen gaben an, in die Seestadt ziehen zu wollen. Etwa 30 Prozent in Bremen und 26 Prozent in Bremerhaven gaben an, weiter weg, also ins sonstige Niedersachsen, sonstige Deutschland oder ins Ausland ziehen zu wollen und somit der Region als Ganzes den Rücken zu kehren.

Abbildung 29:
Umzugsziel bei geplantem Umzug
Anteil unter den umzugswilligen Haushalten



* Stadt Bremen: Gemeinden 30 Kilometer um den Marktplatz; Bremerhaven: Landkreis Cuxhaven.

** Von Bremen nach Bremerhaven oder umgekehrt.

Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Nur ein eher kleiner Teil der geplanten Umzüge ist motiviert durch arbeitsbezogene Faktoren (Abbildung 30). So gaben 15,3 Prozent der umzugswilligen Haushalte in Bremen und 13,7 Prozent in Bremerhaven an, wegen einer neuen Arbeitsstelle umziehen zu wollen. Etwa 10 Prozent gaben in beiden Städten an, umziehen zu wollen, um näher an ihrer aktuellen Arbeitsstelle leben zu können. Studiumsbezogene Umzüge machten etwa 8 bis 10 Prozent aus. Sehr wichtig sind private und familiäre Gründe: In Bremen und Bremerhaven wurden sie jeweils von etwa einem Drittel der umzugswilligen Haushalte als Umzugsmotiv angegeben.

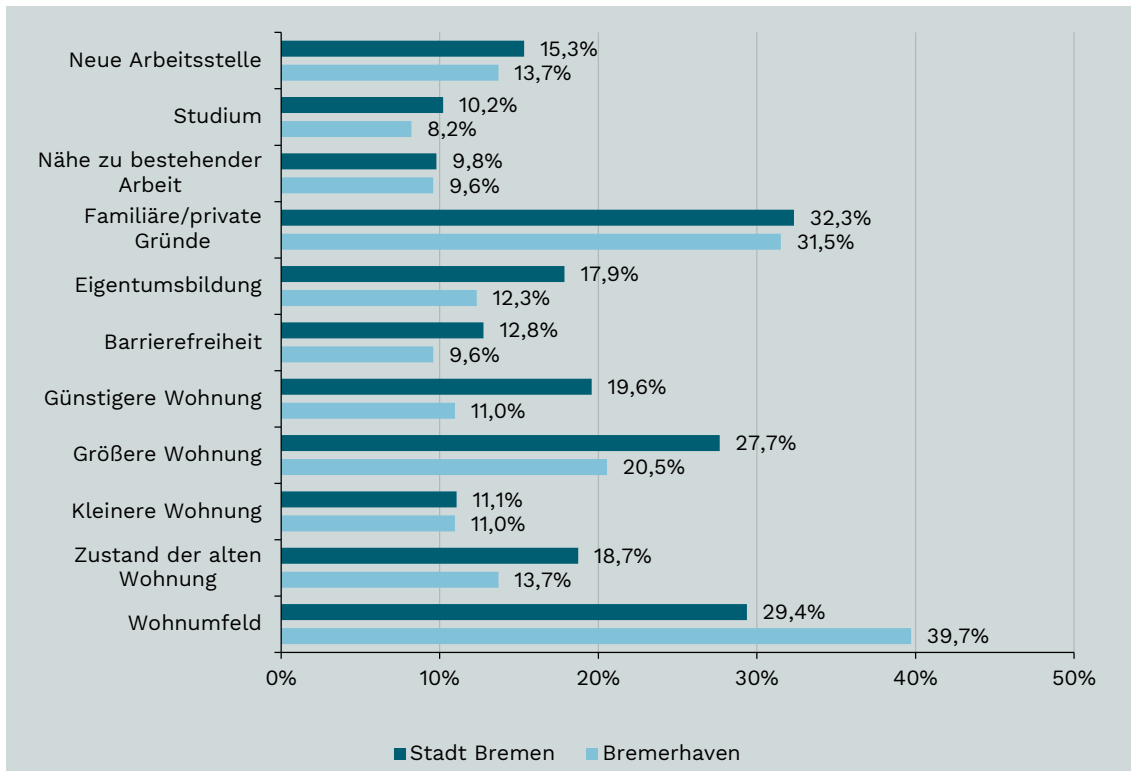
Wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch sind vor allem solche Gründe bedeutsam, die sich um das Wohnungsangebot und die Situation im Wohnumfeld drehen. Insbesondere in Bremerhaven gaben mit

knapp 40 Prozent besonders viele umzugswillige Haushalte an, aufgrund einer Verbesserung des Wohnumfelds umziehen zu wollen. Auch in Bremen ist der Wert mit 29,4 Prozent hoch, allerdings deutlich niedriger als in der Seestadt. Der unzureichende Zustand der aktuellen Wohnung ist für knapp 19 Prozent der Bremer und 14 Prozent der Bremerhavener Haushalte mit Umzugsabsicht relevant.

Insbesondere wenn ein Haushalt nur ein vergleichsweise geringes Einkommen hat, kann der Wunsch nach einer günstigeren Wohnung ein wichtiges Motiv sein. Mit fast 20 Prozent der umzugswilligen Haushalte ist dieses Motiv in der Stadt Bremen deutlich häufiger genannt worden als in Bremerhaven (11 Prozent). Dies dürfte im Wesentlichen mit den unterschiedlichen Mietenniveaus der beiden Städte in Zusammenhang stehen. Die Verbesserung der eigenen finanziellen Situation oder die Gründung einer Familie stehen wiederum oft mit dem Wunsch nach einer geräumigeren Wohnung in Zusammenhang. In Bremen gaben fast 28 Prozent an, wegen einer größeren Wohnung umziehen zu wollen. In Bremerhaven liegt der Wert mit 20,5 Prozent deutlich niedriger. Dies dürfte einerseits daran liegen, dass das allgemeine Einkommensniveau in Bremen höher liegt und somit der Umzug in eine größere Wohnung für mehr Menschen realistisch ist. Andererseits können sich in Bremerhaven aufgrund des niedrigeren Mietenniveaus Menschen mit ihrem Einkommen oft größere Wohnungen leisten, als sie es in Bremen könnten.

Im Alter sind vor allem zwei andere Motive häufig für Umzugsabsichten relevanter als in jüngeren Jahren. Einerseits wird die eigene Wohnung nach Auszug der Kinder und/oder dem Ableben der Partnerin oder des Partners zu groß, sodass der Wunsch nach einer kleineren Wohnung an Bedeutung gewinnt. Sowohl in Bremen als auch in Bremerhaven gaben etwa 11 Prozent an, wegen einer Verkleinerung umziehen zu wollen. Daneben werden viele Menschen im Alter weniger mobil und suchen sich einer barriereärmere oder barrierefreie Wohnung. Dies wurde von etwa 13 Prozent in Bremen und 10 Prozent in Bremerhaven als Motiv genannt.

Abbildung 30:
Umzugsmotive umzugswilliger Haushalte
 Mehrfachnennung war möglich



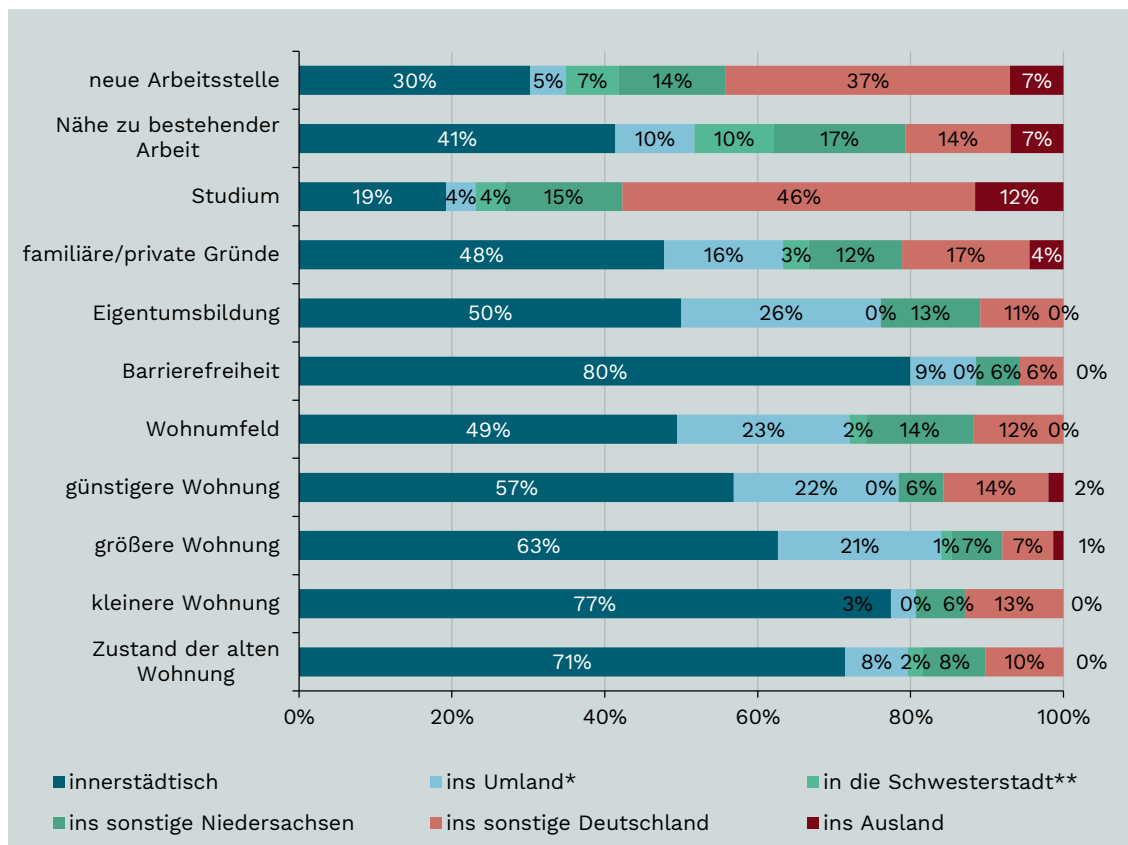
Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Innerstädtische Umzüge sind oft durch andere Gründe motiviert als Umzüge in andere Teile der Bundesrepublik. Entsprechend lohnt ein genauerer Blick auf diesen Zusammenhang. Dies ist in Abbildung 31 dargestellt. Besonders häufig sind bei innerstädtischen Umzügen Motive zu finden, die mit einem altersbedingten Umzug verbunden sind oder mutmaßlich mit geringen Einkommen zusammenhängen. So sollen 80 Prozent der Umzüge, die aufgrund des Wunsches nach mehr Barrierefreiheit geplant sind, innerstädtisch erfolgen. Ähnlich hoch ist der Wert für den Wunsch nach einer kleineren Wohnung (77 Prozent). Es folgen Umzüge wegen des baulichen Zustands der jetzigen Wohnung (71 Prozent) sowie Umzüge aufgrund des Wunsches nach einer günstigeren Wohnung (57 Prozent). Vergleichsweise selten stehen innerstädtische Umzüge im Zusammenhang mit einem Arbeitsplatzwechsel (30 Prozent) oder dem Studium (19 Prozent).

Die beiden zuletzt genannten Motive stehen vielmehr gehäuft mit überregionalen Umzügen in Verbindung: 37 Prozent der geplanten Umzüge aufgrund einer neuen Arbeitsstelle erfolgen ins übrige Bundesgebiet außerhalb der Bundesländer Bremen und Niedersachsen. Bei den studiumsbezogenen Umzugsabsichten liegt der Anteil sogar bei 46 Prozent. Umzüge ins Umland stehen dagegen mit anderen Motiven in Verbindung: Ein Viertel der Umzüge aufgrund von Eigentumsbildung sollen ins Umland erfolgen. Ebenso stehen Umzüge ins Umland vergleichsweise häufig mit dem Wunsch nach einem besseren Wohnumfeld (23 Prozent) in Verbindung sowie mit dem Wunsch nach einer größeren Wohnung (21 Prozent). Aber auch die Suche nach einer günstigeren Wohnung (22 Prozent) zieht vergleichsweise häufig Menschen ins Umland. Neben dem Wunsch nach Vergrößerung und Eigentum

scheint das zum Teil niedrigere Mietenniveau insbesondere des Umlands der Stadt Bremen ein attraktiver Faktor zu sein, der Menschen aus der Stadt hinausbewegt.

Abbildung 31:
Umzugsziele nach Umzugsmotiven



* Von Bremen in eine Gemeinde 30 Kilometer um den Marktplatz oder von Bremerhaven in den Landkreis Cuxhaven.

** Von Bremen nach Bremerhaven oder umgekehrt.

Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

4 Zufriedenheit in den Stadtteilen Bremens und Bremerhavens (Sonderthema Mieter- und Eigentümerbefragung 2019)

4.1 Einleitung

Im Rahmen der im vorangegangenen Kapitel 3 vorgestellten Mieter- und Eigentümerbefragung wurden auch zwei Sonderthemen abgefragt, welche in den folgenden beiden Kapiteln vorgestellt werden. Zum einen wurden die Teilnehmenden danach befragt, ob sie mit verschiedenen Aspekten in ihrem Stadtteil zufrieden sind. Dies umfasst ganz unterschiedliche Aspekte, wie die Einkaufssituation, die Verkehrsbelastung oder auch Aspekte von Sauberkeit. Ziel dieser Frage war, Einblicke zu gewinnen, in welchen Stadtteilen Bremens und Bremerhavens besondere Bedarfe bestehen. Das zweite Sonderthema befasst sich mit dem täglichen Arbeits- oder Ausbildungsweg der Haushaltsmitglieder. Im vorliegenden Kapitel werden zunächst die Ergebnisse zum Sonderthema „Zufriedenheit in den Stadtteilen Bremens und Bremerhavens“ vorgestellt.

Die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil ist ein wichtiger Aspekt. Zum einen gibt sie Hinweise darüber, wo und in welchem Bereich Politik und Verwaltung Rahmenbedingungen verbessern können. Mittelbar beeinflusst die Zufriedenheit im Stadtteil aber auch, ob Menschen gewillt sind, hierherzuziehen oder aber dem Stadtteil den Rücken kehren. Bessere oder schlechtere Rahmenbedingungen vor Ort haben somit einen direkten Einfluss auf das Umzugsgeschehen in der Stadt und können dazu beitragen, dass sich bestimmte soziale Milieus in bestimmten Stadtteilen konzentrieren. Als Effekt werden nachgefragte Stadtteile mit guten Rahmenbedingungen und zufriedenen Anwohnerinnen und Anwohnern aber auch schnell teuer. Mieten und Kaufpreise für Immobilien sind meist dort am höchsten, wo die Menschen besonders gern leben und die Nachfrage entsprechend hoch ist. Daher lohnt ein Blick darauf, wo die Menschen mehr und wo sie weniger zufrieden sind.

Im Rahmen der Befragung der Arbeitnehmerkammer wurden die Haushalte nach ihrer Zufriedenheit in Bezug auf insgesamt 13 Aspekte befragt. Die Ergebnisse offenbaren, dass vielfach immer wieder die gleichen Stadtteile besonders hohe oder niedrige Zufriedenheitswerte aufweisen. Sehr zufrieden sind demnach die Bewohnerinnen und Bewohner der eher bürgerlichen und tendenziell teureren Stadtteile im Nordosten bis Westen der Stadt Bremen: etwa in Findorff, der Östlichen Vorstadt und Schwachhausen. In Bremerhaven zeichnet sich Schiffdorferdamm durch eine hohe Zufriedenheit aus. Eher weniger zufrieden sind hingegen die Haushalte in den stadtbremischen Stadtteilen Gröpelingen, Blumenthal und Woltmershausen sowie in Bremerhaven-Lehe.

Im Folgenden werden die 13 Einzelaspekte thematisch gebündelt betrachtet. Die drei Themenbündel sind „Infrastrukturelle Versorgung“, „Verkehrsanbindung“ sowie „Ordnung und Umwelt“. In beiden Städten gibt es Stadtteile, für die keine hinreichende Anzahl von ausgefüllten Fragebögen vorliegt (weniger als 20 ausgefüllte Bögen). Diese Stadtteile wurden in der Betrachtung ausgelassen. In Bremen sind dies Blockland, Häfen, Seehausen und Strom, alles Stadtteile mit sehr geringer Einwohnerzahl. In Bremerhaven sind dies Fischereihafen, Surheide und Weddewarden.

In Tabelle 1 ist die Verteilung der Antworten zu den einzelnen abgefragten Faktoren aufgeführt. Die Zahlen geben die Gesamtzufriedenheitswerte des Landes Bremens wieder. In nahezu allen Fällen überwiegt die Zahl der zufriedenen Haushalte die der nicht zufriedenen deutlich. Hohe Zufriedenheitswerte von über 85 Prozent finden sich insbesondere bei der Verkehrsanbindung über alle abgefragten Verkehrsträger hinweg sowie bei den Möglichkeiten zum Lebensmitteleinkauf. Eine

vergleichsweise hohe Unzufriedenheit findet sich hingegen bei mehreren Faktoren aus dem Themenfeld „Ordnung und Umwelt“. So sind etwa über 40 Prozent der Befragten nicht mit der Sauberkeit sowie mit der Verkehrsbelastung im Stadtteil zufrieden. Auch mit der Sicherheit im Stadtteil sind mit 38,9 Prozent ähnlich viele Befragte unzufrieden. Hohe Werte in den Antwortkategorien „egal/keine Ahnung“ sowie „keine Angabe“ finden sich bei den beiden Themen Kita und Schulen. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass diese Themen nur relevant sind, wenn Kinder im entsprechenden Alter im Haushalt leben. Auch beim Thema „Gemeinschaftsgefühl“ hat ein großer Anteil der Befragten keine dezidierte Meinung. Dies dürfte entweder daran liegen, dass das Thema für einen Teil der Menschen tatsächlich keine große Relevanz hat oder dass sie mit der Kategorie „Gemeinschaftsgefühl“ wenig anfangen konnten.

Tabelle 1:
Zufriedenheit im Stadtteil (gesamtes Land Bremen)

	zufrieden	nicht zufrieden	egal / keine Ahnung	keine Angabe
<u>Infrastrukturelle Versorgung</u>				
Lebensmitteleinkauf	87,7%	9,5%	0,5%	2,3%
Ärzteversorgung	77,1%	15,0%	4,2%	3,6%
Kita-Versorgung	35,3%	9,1%	38,9%	16,8%
Schulen	41,2%	9,3%	33,5%	16,0%
<u>Verkehrsanbindung</u>				
Erreichbarkeit mit Bus und Bahn	87,5%	9,0%	1,3%	2,2%
Erreichbarkeit mit dem Auto	85,6%	5,4%	4,3%	4,8%
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad	91,8%	2,7%	2,1%	3,4%
Erreichbarkeit zu Fuß	88,7%	5,7%	2,0%	3,6%
<u>Ordnung und Umwelt</u>				
Sicherheit	52,2%	38,9%	4,8%	4,2%
Sauberkeit	51,6%	43,0%	1,7%	3,7%
Verkehrsbelastung (Lärm, Stau, Parken)	50,7%	43,6%	2,0%	3,6%
Natur und Grünflächen	76,9%	17,0%	2,1%	4,0%
Gemeinschaftsgefühl	52,6%	22,7%	16,9%	7,8%

Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Im Folgenden werden nun die drei Themenfelder nach Stadtteilen getrennt betrachtet. Der Einfachheit halber und für eine bessere Übersicht werden nur die Werte der Antwortkategorie „zufrieden“ dargestellt, also in welchen Stadtteilen besonders viele und wo besonders wenige Haushalte angaben, „zufrieden“ zu sein.

4.2 Zufriedenheit mit der infrastrukturellen Versorgung im Stadtteil

Die Versorgungslage vor Ort mit Möglichkeiten des Einkaufs, das Vorhandensein von wichtigen Dienstleistungen sowie öffentlichen Einrichtungen ist für viele Menschen ein wesentliches Kriterium zur

Bewertung des Wohnumfelds. Insbesondere Orte und Einrichtungen, die täglich oder zumindest sehr häufig aufgesucht werden, wie Supermärkte, die Kita oder auch Ärzte, sollten leicht erreichbar und von zufriedenstellender Qualität sein. Da nicht sämtliche möglichen Einrichtungen und Dienstleistungen im Rahmen der Befragung abgefragt werden konnten, wurden mit der Möglichkeit des Lebensmitteleinkaufs, der Ärzteversorgung, den Kitas und den Schulen vier Dienstleistungen bzw. Einrichtungen ausgewählt.

Lebensmitteleinkauf

Der Kauf von Lebensmitteln gehört zu den besonders häufig getätigten Alltagshandlungen. Entsprechend legen viele Menschen Wert darauf, diese Tätigkeit ortsnah und möglichst zeitsparend erledigen zu können. Zudem schätzen viele Menschen in Abhängigkeit ihres Lebensstils und ihrer finanziellen Möglichkeiten, sich aus unterschiedlichen Quellen – Discountern, Supermärkten, Wochenmärkten, Biomärkten – mit Lebensmitteln versorgen zu können. Wie oben bereits ausgeführt, ist mit 87,7 Prozent der befragten Haushalte im Land Bremen eine robuste Mehrheit mit den Möglichkeiten zum Lebensmitteleinkauf zufrieden. Dies gilt auch auf Stadtteilebene. In allen Stadtteilen der Städte Bremen und Bremerhaven sind mindestens 75 Prozent der Befragten mit diesem Faktor zufrieden. Besonders zufrieden sind in der Stadt Bremen die Befragten in den Stadtteilen Findorff (98,0 Prozent), Östliche Vorstadt (97,5 Prozent), Borgfeld (94,0 Prozent), Horn-Lehe (93,4 Prozent) sowie Neustadt (93,2 Prozent). Die geringsten Zufriedenheitswerte weisen Huchting (75,0 Prozent), Oberneuland (77,8 Prozent), Woltmershausen (80,0 Prozent) und Vegesack (80,8 Prozent) auf (Abbildung 32).

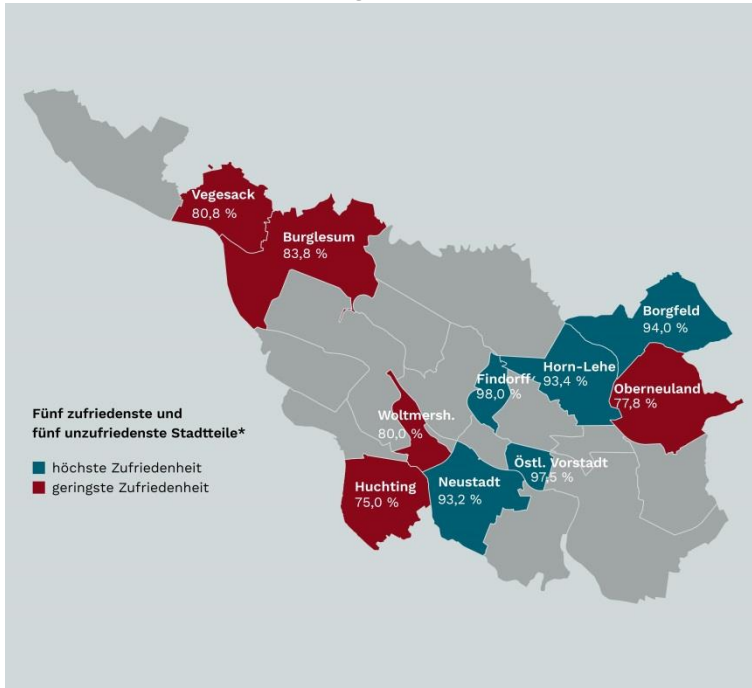
In Bremerhaven sind die Befragten in Leherheide (96,3 Prozent) und Schiffdorferdamm (95,7 Prozent) am zufriedensten. Am wenigsten zufrieden sind die Menschen hingegen in Lehe (87,9 Prozent) und Wulsdorf (88,0 Prozent) (Abbildung 33).

Ärzteversorgung

Auch mit der ärztlichen Versorgung ist die überwiegende Zahl der Befragten in den meisten Stadtteilen zufrieden. Auch hier weist in Bremen der Stadtteil Findorff mit 93,3 Prozent den höchsten Zufriedenheitswert auf, gefolgt von der Östlichen Vorstadt, Schwachhausen, der Vahr und Burglesum mit Werten zwischen 83 und 87 Prozent. Die mit Abstand geringste Zufriedenheit findet sich in Woltmershausen: Nur 49,1 Prozent der Befragten in dem Stadtteil gaben an, hiermit zufrieden zu sein. Weitere Stadtteile mit einer vergleichsweise geringen Zufriedenheit sind Blumenthal, Walle, Oberneuland und Obervieland mit Werten zwischen 65 und 71 Prozent (Abbildung 34).

In Bremerhaven findet sich die höchste Zufriedenheit in Schiffdorferdamm mit 87,0 Prozent, gefolgt von Mitte mit 82,5 Prozent. Am wenigsten zufrieden sind die Befragten in Wulsdorf (62,0 Prozent) und Leherheide (70,0 Prozent) (Abbildung 35).

Abbildung 32:
Zufriedenheit mit Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) im Stadtteil (Bremen)



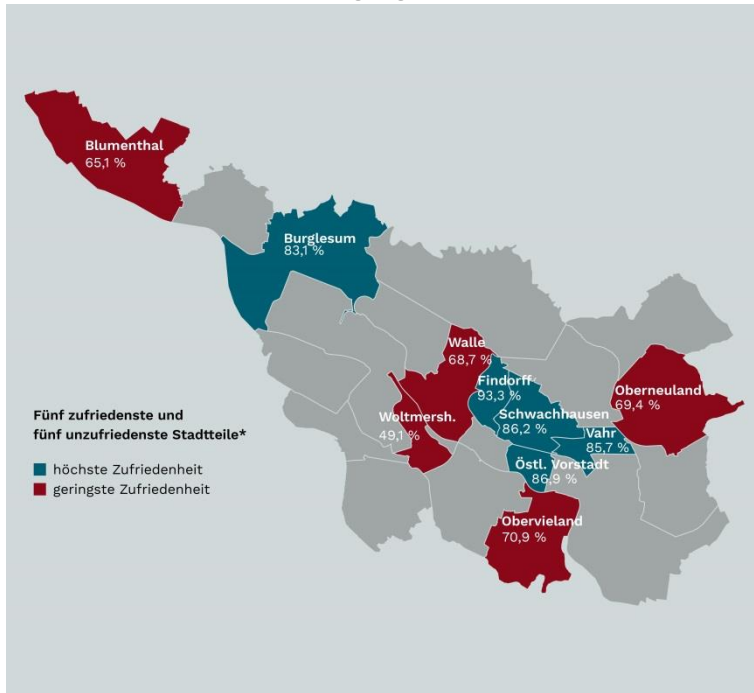
* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 33:
Zufriedenheit mit Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) im Stadtteil (Bremerhaven)



* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 34:
Zufriedenheit mit Ärzteversorgung im Stadtteil (Bremen)



* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 35:
Zufriedenheit mit Ärzteversorgung im Stadtteil (Bremerhaven)



* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Kita-Versorgung

Wie bereits angedeutet wurde, sind die Ergebnisse in Bezug auf die Zufriedenheit mit der Kita-Versorgung vorsichtig zu interpretieren, da dieses Thema nur für einen Teil der befragten Haushalte Relevanz hat. Familien mit Kindern, insbesondere wenn sie über einen hinreichenden finanziellen Hintergrund und geregelte Einkommen verfügen, neigen zudem häufig dazu, in rand- und vorstädtische Lagen mit einem hohen Einfamilienhausanteil zu ziehen. Entsprechend finden sich die vergleichsweise höchsten Zufriedenheitswerte in Stadtrandlage, etwa in Oberneuland, Borgfeld oder auch Bremen-Nord (Werte zwischen 38 und 42 Prozent). Die geringste Zufriedenheit findet sich in Bremen-Mitte (19,8 Prozent). Dies liegt aber weniger an einem größeren Mangel, sondern vor allem daran, dass hier besonders viele Menschen leben, die keine Kinder im Kita-Alter haben. Der Anteil derer, die „egal/keine Ahnung/keine Angabe“ angaben, war in Bremen-Mitte sehr hoch (Abbildung 36).

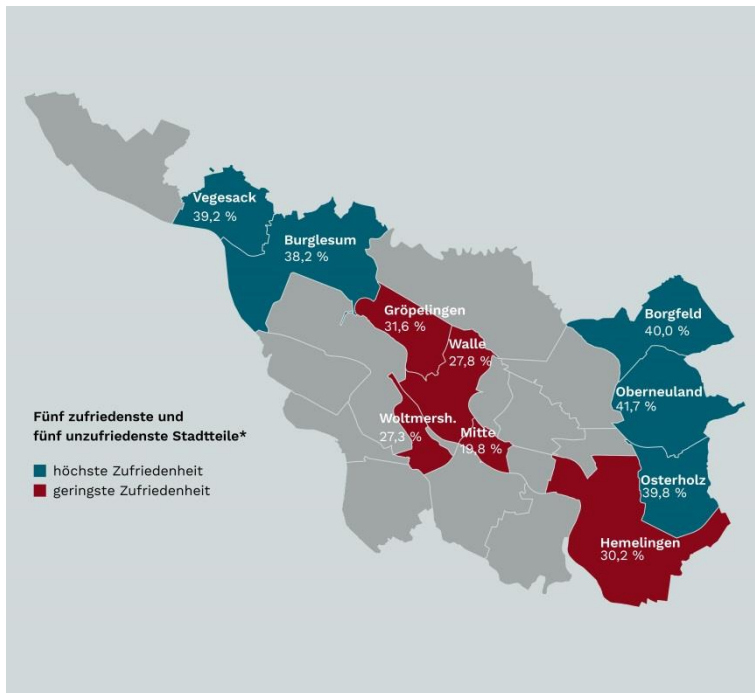
Ähnlich sieht es in Bremerhaven aus: Der höchste Wert findet sich in Schiffdorferdamm (56,5 Prozent) und der niedrigste in Mitte (22,5 Prozent) (Abbildung 37).

Schulen

Auch bei der Zufriedenheit mit den Schulen findet sich über alle Stadtteile hinweg ein hoher Anteil an Haushalten, die keinen Bezug zum Thema haben und somit mit „egal/keine Ahnung/keine Angabe“ geantwortet haben. In der Stadt Bremen sind die höchsten Zufriedenheitswerte im nord-östlichen Stadtgebiet zu finden, etwa in Oberneuland, Osterholz, Borgfeld, Horn-Lehe und Schwachhausen (44 bis 57 Prozent). Am wenigsten zufrieden sind die befragten Haushalte im Süden und der Mitte der Stadt, etwa in Mitte (26 Prozent) oder Woltmershausen (27 Prozent) (Abbildung 38).

In Bremerhaven findet sich die höchste Zufriedenheit in Leherheide und Schiffdorferdamm (61 bis 63 Prozent). Die geringste Zufriedenheit herrscht in Mitte und Geestemünde (31 bis 39 Prozent) (Abbildung 39).

Abbildung 36:
Zufriedenheit mit Kita-Versorgung im Stadtteil (Bremen)



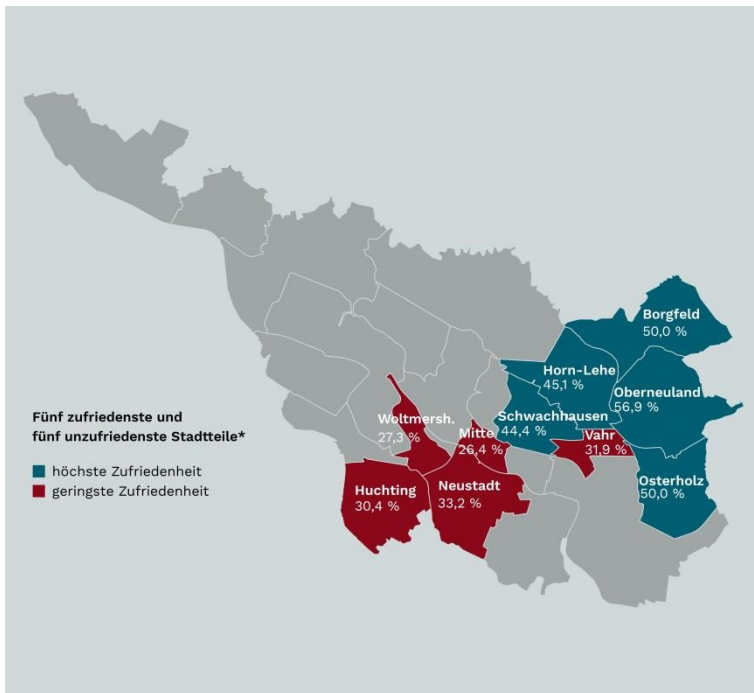
* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 37:
Zufriedenheit mit Kita-Versorgung im Stadtteil (Bremerhaven)



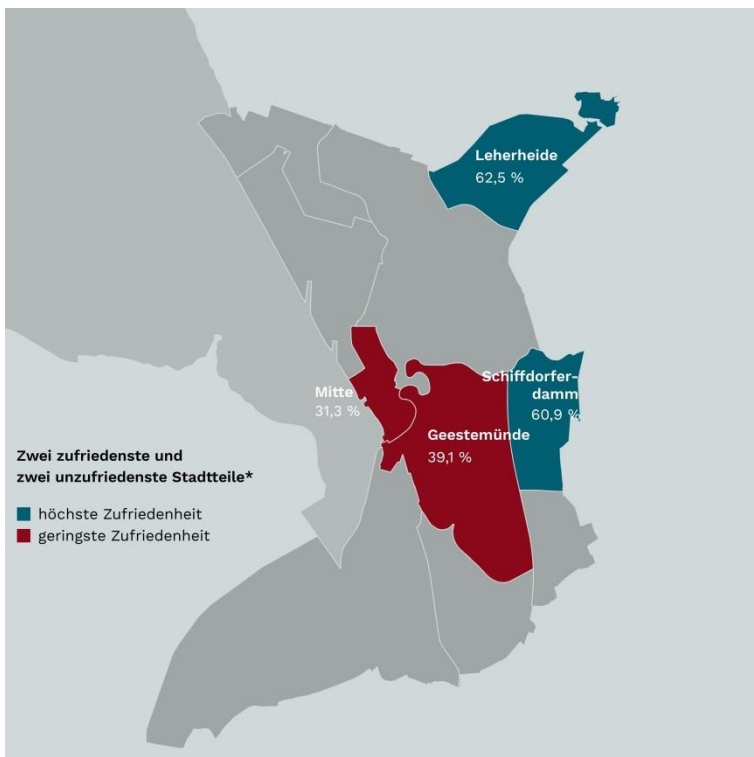
* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 38:
Zufriedenheit mit den Schulen im Stadtteil (Bremen)



* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 39:
Zufriedenheit mit den Schulen im Stadtteil (Bremerhaven)



* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

4.3 Zufriedenheit mit der Verkehrsanbindung im Stadtteil

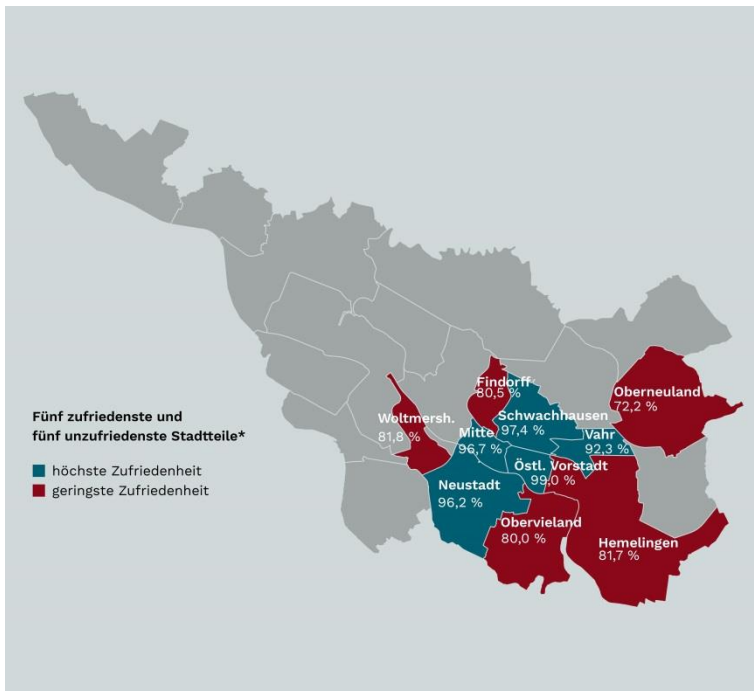
Die verkehrstechnische Erreichbarkeit und die Möglichkeit, verschiedene Ziele innerhalb und außerhalb des eigenen Stadtteils mit verschiedenen Verkehrsträgern zu erreichen, ist für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, die Versorgung mit Gütern des eigenen Bedarfs sowie für die Bewältigung des täglichen Arbeits- oder Ausbildungswegs elementar. Je nach individuellen Vorlieben, aber auch finanziellen oder gesundheitlichen Möglichkeiten wollen oder müssen verschiedene Menschen unterschiedliche Verkehrsträger nutzen. Daher wird im Folgenden die Bewertung der befragten Haushalte in Bezug auf die Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsträgern skizziert. Die Kehrseite des Verkehrs, also die Belastung durch Lärm, Emissionen oder Parkdruck wird später im Abschnitt „Ordnung und Umwelt“ dargestellt.

Erreichbarkeit mit Bus und Bahn

Der öffentliche Nahverkehr lässt sich vor allem in denjenigen Lagen wirtschaftlich betreiben, in denen hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichten vorherrschen. Die Ergebnisse zeigen, dass in der Stadt Bremen die Zufriedenheit mit dem ÖPNV vor allem in den Lagen hoch ist, in denen viele und eng getaktete Nahverkehrslinien verkehren. Insbesondere die Straßenbahn scheint mit einer höheren Zufriedenheit im Zusammenhang zu stehen. So finden sich die höchsten Zufriedenheitswerte in den Stadtteilen Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Mitte, Neustadt und Vahr (Zufriedenheit zwischen 92 und 99 Prozent), allesamt Stadtteile mit mehr als einer Straßenbahnlinie. Die geringste Zufriedenheit findet sich einerseits in innenstadtnahen Stadtteilen ohne Straßenbahn (Findorff, Woltmershausen) sowie am östlichen und südlichen Stadtrand (Obervieland, Oberneuland, Hemelingen). Die geringste Zufriedenheit besteht in Oberneuland. Nur 72,2 Prozent der befragten Haushalte gab an, mit dem Nahverkehr im Stadtteil zufrieden zu sein (Abbildung 40).

In Bremerhaven gibt es kein klares Muster (Abbildung 41). Auffallend ist eine besonders hohe Zufriedenheit in Wulsdorf und Schiffdorferdamm (Werte jeweils um 96 Prozent). Die geringste Zufriedenheit besteht in Leherheide und Lehe (81 bis 84 Prozent).

Abbildung 40:
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit mit Bus und Bahn im Stadtteil (Bremen)



* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 41:
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit mit Bus und Bahn im Stadtteil (Bremerhaven)



* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Erreichbarkeit mit dem Auto

Die Erreichbarkeit mit dem Auto steht maßgeblich mit dem Ausbau und der Auslastung des Straßennetzes in Zusammenhang. Generell sind Bremen und Bremerhaven gut durch öffentliche für Autos nutzbare Straßen erschlossen. In bestimmten Bereichen ist allerdings die Zuwegung von überregionalen Fernstraßen erschwert oder der Verkehrsdruck so groß, dass ein zügiges Erreichen mit dem Pkw beeinträchtigt wird. Zudem verfügen in bestimmten Lagen nicht alle Haushalte über einen eigenen Stellplatz für das Fahrzeug. Für die Stadt Bremen zeigt sich die größte Zufriedenheit in verschiedenen Stadtteilen in Stadtrandlage, die einen hohen Anteil an Eigenheimen mit eigenem Stellplatz haben und in der Nähe von Autobahnen sind: Oberneuland, Blumenthal, Hemelingen, Obervieland und Borgfeld zeigen Zufriedenheitswerte von 92 bis 99 Prozent. Am wenigsten zufrieden sind die Menschen in zentralen Lagen. Mit Abstand die geringste Zufriedenheit mit nur 61,5 Prozent herrscht im Stadtteil Mitte (Abbildung 42).

Insgesamt kann für die gesamte Stadt Bremerhaven eine sehr hohe Zufriedenheit mit der Pkw-Erreichbarkeit festgestellt werden. In Wulsdorf und Schiffdorferdamm waren 100 Prozent der Befragten zufrieden. Und selbst in den beiden Stadtteilen mit den geringsten Zufriedenheitswerten Mitte (89 Prozent) und Geestemünde (93 Prozent) herrscht große Zufriedenheit (Abbildung 43).

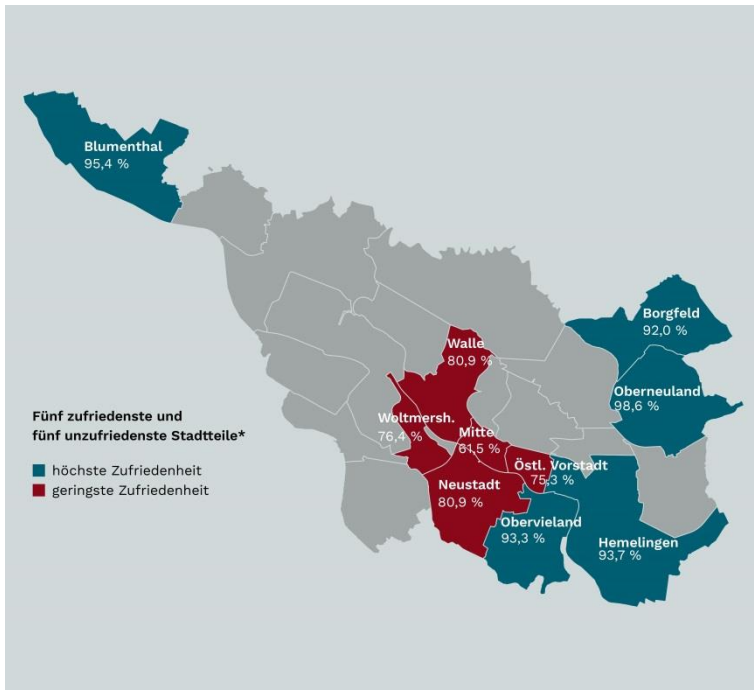
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad

Das Fahrrad ist für viele Menschen ein bevorzugtes Verkehrsmittel für kürzere Distanzen und eignet sich daher besonders für innerstädtische Mobilität. Im Großstadtvergleich wird in Bremen mit 20 Prozent ein hoher Anteil der Verkehrswege mit dem Rad zurückgelegt.⁹¹ Die Befragungsergebnisse zeigen, dass in allen Stadtteilen eine große Mehrheit mit der Erreichbarkeit durch das Fahrrad zufrieden ist (Abbildung 44). Höchste Zufriedenheitswerte finden sich in einigen innenstadtnahen Stadtteilen wie Walle, der Neustadt, Schwachhausen und der Östlichen Vorstadt (95 bis 99 Prozent Zufriedenheit) sowie in Vegesack, welches innerhalb Bremen-Nords eine ähnliche Zentralitätsfunktion einnimmt. Aber selbst im Stadtteil mit der geringsten Zufriedenheit, Burglesum, liegt der Wert immerhin noch bei 82,4 Prozent.

Ähnlich sieht die Situation in Bremerhaven aus (Abbildung 45). Die höchste Zufriedenheit herrscht in Wulsdorf und Schiffdorferdamm (98 bis 100 Prozent). Die geringste Zufriedenheit findet sich in Mitte (88 Prozent).

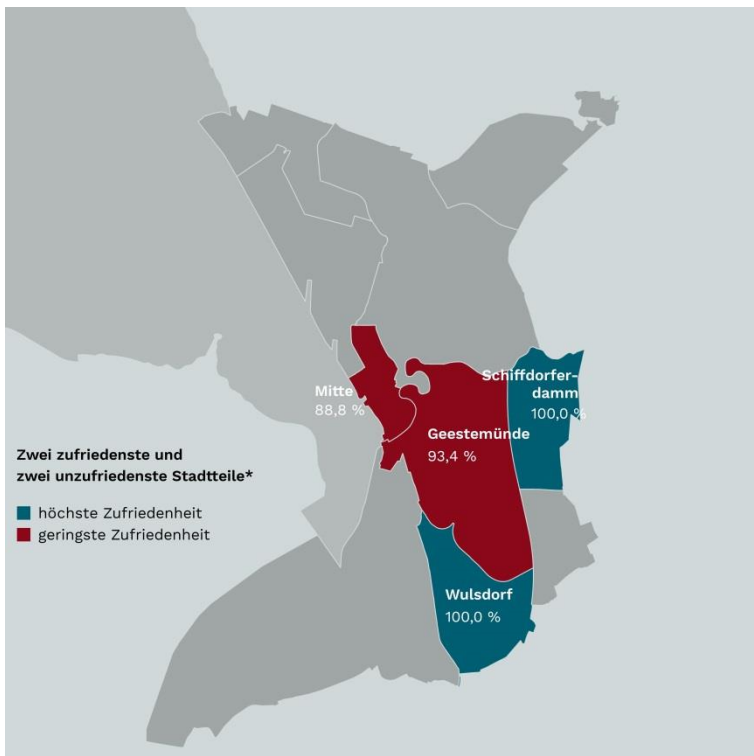
⁹¹ Vgl. SUBV (2014), S. 31.

Abbildung 42:
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit mit dem Auto im Stadtteil (Bremen)



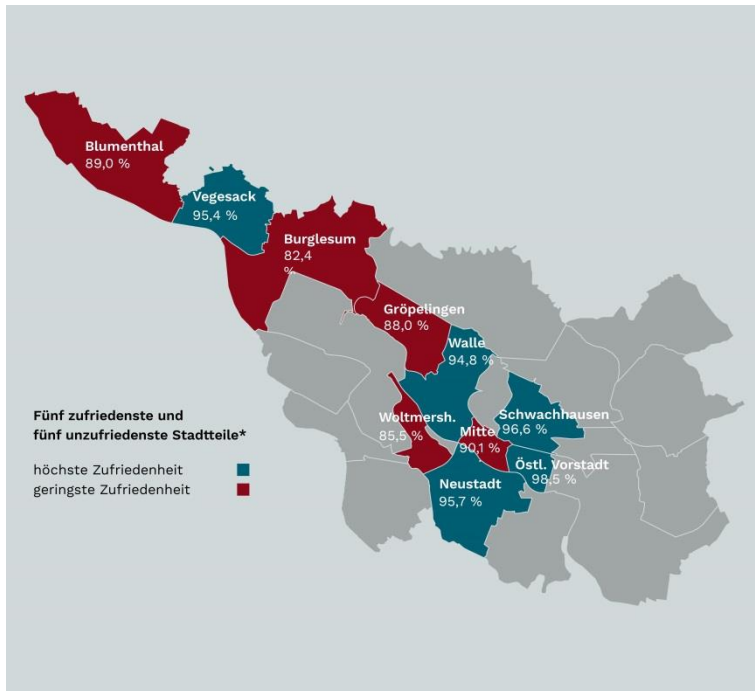
* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 43:
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit mit dem Auto im Stadtteil (Bremerhaven)



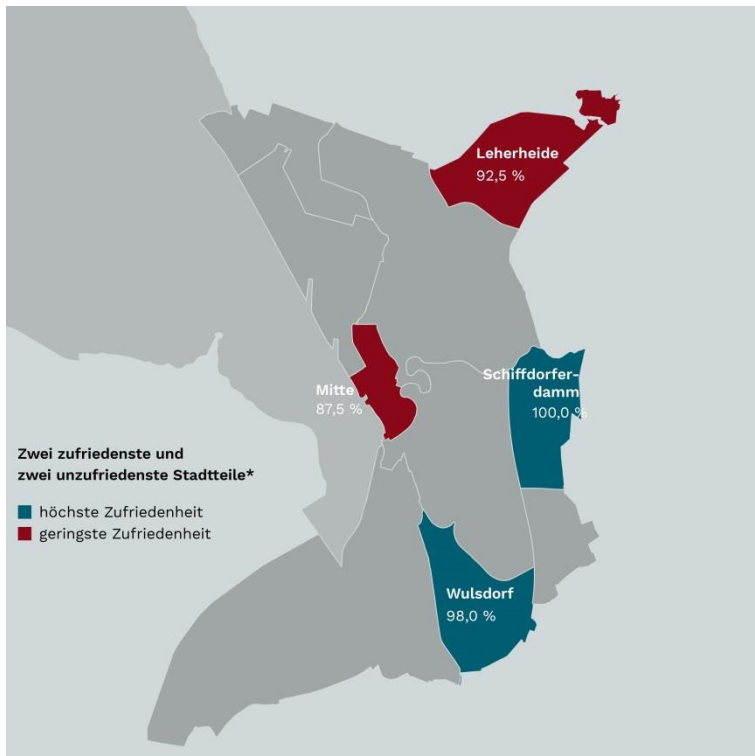
* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 44:
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad im Stadtteil (Bremen)



* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 45:
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad im Stadtteil (Bremerhaven)



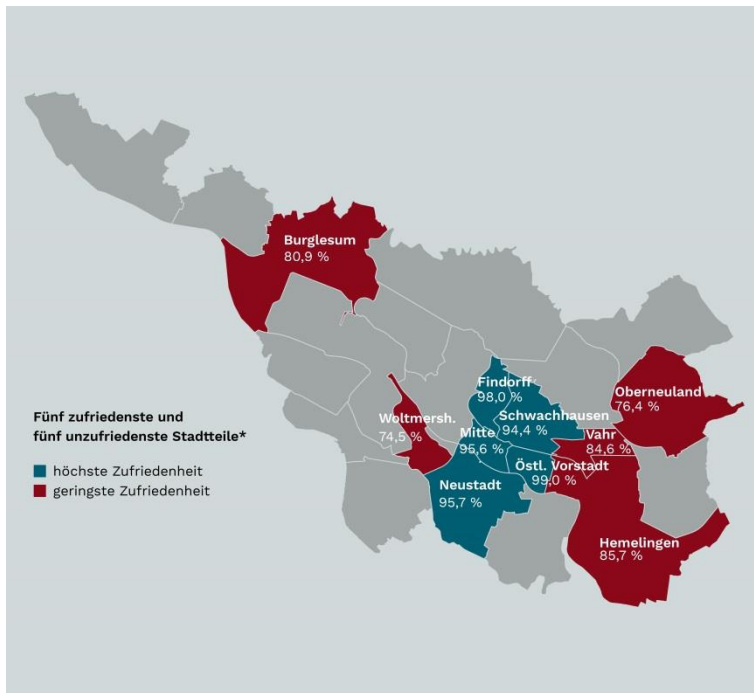
* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Erreichbarkeit zu Fuß

Noch kürzere Distanzen werden von fast allen Menschen zu Fuß zurückgelegt. Eine gute Erreichbarkeit zu Fuß ist dabei besonders davon abhängig, ob Ziele im Stadtteil in einer angemessenen Distanz zu erreichen sind. Stadtteile mit hoher Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte sowie einer guten Ausstattung mit öffentlichen und privatwirtschaftlichen Infrastrukturen dürften hier gegenüber Stadtteilen in Randlage punkten. Dies zeigt sich auch in den Befragungsergebnissen. In beiden Städten werden die höchsten Zufriedenheitswerte für innenstadtnahe Stadtteile ermittelt. In Bremen sind dies die Stadtteile Östliche Vorstadt, Findorff, Neustadt, Mitte und Schwachhausen mit Werten zwischen 94 und 99 Prozent (Abbildung 46). Die geringste Zufriedenheit findet sich in Burglesum, in Oberneuland sowie in Woltmershausen (75 bis 81 Prozent).

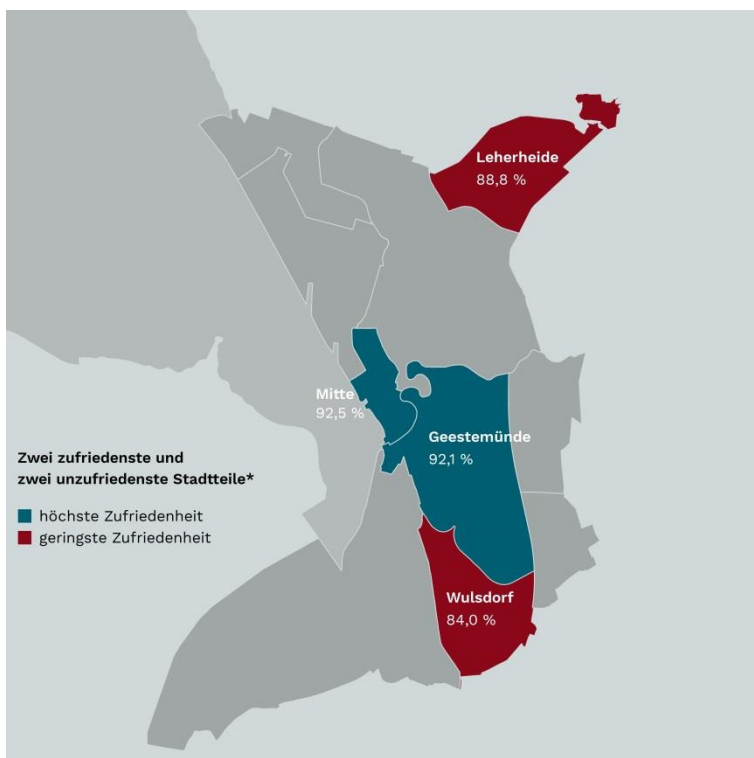
In Bremerhaven sind die Menschen am zufriedensten in Geestemünde und in Mitte mit jeweils 92 Prozent (Abbildung 47). Die geringste Zufriedenheit in der Seestadt findet sich in Wulsdorf (84,0 Prozent). Dies dürfte auch mit der zum Befragungszeitpunkt unzureichenden Situation von fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten in diesem Stadtteil liegen.

Abbildung 46:
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit zu Fuß im Stadtteil (Bremen)



* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 47:
Zufriedenheit mit der Erreichbarkeit zu Fuß im Stadtteil (Bremerhaven)



* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

4.4 Zufriedenheit mit Ordnung und Umwelt im Stadtteil

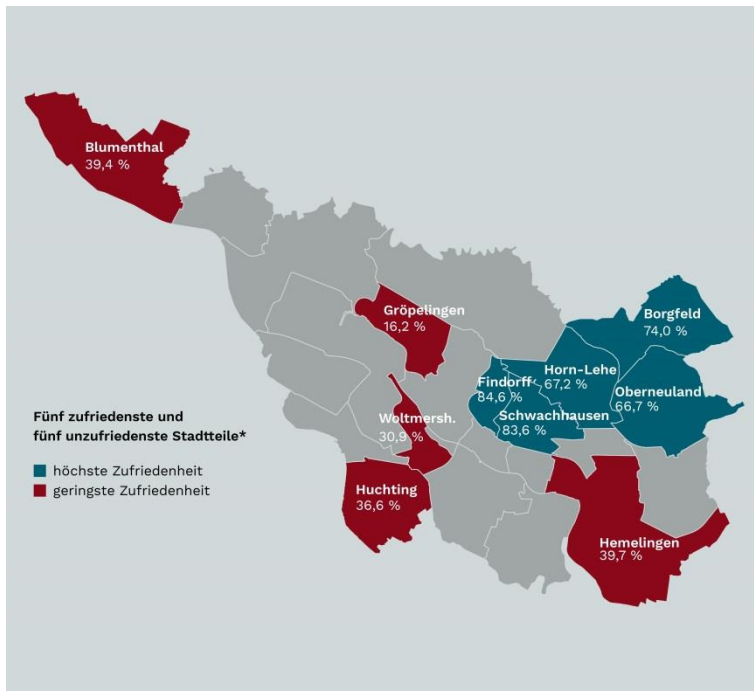
Wie weiter oben beschrieben, finden sich im Themenfeld Ordnung und Umwelt die größten Unzufriedenheitswerte. Zum Teil sind bis zu zwei von fünf Befragten mit verschiedenen Aspekten wie Sicherheit, Sauberkeit oder der Verkehrsbelastung nicht zufrieden. Entsprechend bietet sich hier ein genauerer Blick an, in welchen Stadtteilen der Problemdruck als besonders groß wahrgenommen wird. Es zeigt sich, dass sich insbesondere für die Stadt Bremen ein Gefälle von den bürgerlichen Stadtteilen mit einer geringen Problemwahrnehmung hin zu den sozial schwächeren Quartieren mit hohem Problemdruck existiert. Dies korrespondiert auch mit dem Preisgefälle im Mietsegment zwischen den Stadtteilen (vgl. Kapitel 2 und 3). Es ist anzunehmen, dass Aspekte wie Sicherheit und Sauberkeit sowohl Ausdruck als auch verstärkender Faktor dieser Diskrepanzen sind.

Sicherheit und Kriminalität

Die tatsächliche oder auch nur wahrgenommene Sicherheit vor Kriminalität wird in den Stadtteilen Bremens und Bremerhavens zum Teil deutlich unterschiedlich gewertet. Als unzureichend wahrgenommene Sicherheit kann dabei das Zufriedenheitsgefühl der Anwohnerinnen und Anwohner stark beeinträchtigen. Weitgehend zufrieden mit der Sicherheitssituation im Stadtteil sind in Bremen die Befragten der bürgerlichen Stadtteile Findorff, Schwachhausen, Borgfeld, Horn-Lehe und Oberneuland (Zufriedenheit 67 bis 85 Prozent). Dem stehen einige Stadtteile mit eher schlechteren Sozialindikatoren gegenüber, in denen eine deutlich geringere Zufriedenheit vorherrscht: In Woltmershausen, Huchting, Blumenthal und Hemelingen gaben nur 31 bis 40 Prozent der Befragten an, mit der Sicherheit im Stadtteil zufrieden zu sein (Abbildung 48). Die mit Abstand geringste Zufriedenheit findet sich allerdings in Gröpelingen: Lediglich 16,2 Prozent gaben an, zufrieden zu sein (73,5 Prozent nicht zufrieden, 10,3 Prozent egal/keine Ahnung/keine Angabe). Gröpelingen hebt sich entsprechend in negativer Weise vom Rest der Stadt ab.

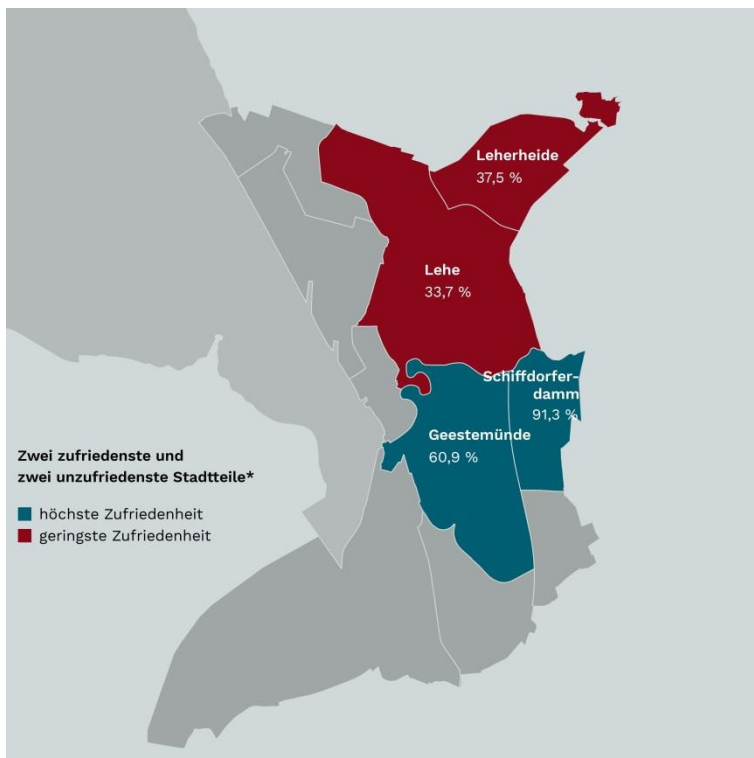
Auch in Bremerhaven gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen, wenngleich auch nicht so deutlich wie in Bremen (Abbildung 49). Mit der Sicherheit im Stadtteil sind vor allem die Befragten aus Schiffdorferdamm zufrieden (91,3 Prozent). Bereits mit einer deutlich geringeren Zufriedenheit folgt Geestemünde auf Platz zwei mit 60,9 Prozent. Am geringsten ist die Zufriedenheit in Lehe (33,7 Prozent), wobei davon ausgegangen werden kann, dass es innerhalb Lehes eine Differenzierung geben dürfte, da die verschiedenen Teile Lehes teils sehr unterschiedlich strukturiert sind (Speckenbüttel vs. Goethestraße).

Abbildung 48:
Zufriedenheit mit der Sicherheit im Stadtteil (Bremen)



* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 49:
Zufriedenheit mit der Sicherheit im Stadtteil (Bremerhaven)



* ohne Häfen, Fischereihäfen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Sauberkeit

Auch beim Thema Sauberkeit im Stadtteil zeichnet sich, ähnlich wie beim Thema Sicherheit, ein Gefälle von zufriedenen bürgerlichen zu deutlich weniger zufriedenen Stadtteilen mit schlechteren Sozialindikatoren ab. Zufrieden sind die Befragten in Borgfeld, Schwachhausen, Oberneuland, Findorff und Horn-Lehe (70 bis 90 Prozent) (Abbildung 50). Hingegen überwiegt die Unzufriedenheit in Stadtteilen wie Walle, Woltmershausen, Osterholz, aber auch in der Neustadt (29 bis 39 Prozent Zufriedenheit). Die mit Abstand geringste Zufriedenheit herrscht in Gröpelingen (9,4 Prozent zufrieden, 85,5 Prozent nicht zufrieden, 5,1 Prozent egal/keine Ahnung/keine Angabe). Das Problem der wilden Müllablagerungen im Stadtteil Gröpelingen ist hinlänglich bekannt. Die Ergebnisse der Befragung zeigen aber auch ganz klar, dass bezüglich dieses Themas in der Bevölkerung im Stadtteil ein deutlicher Unmut zu herrschen scheint.

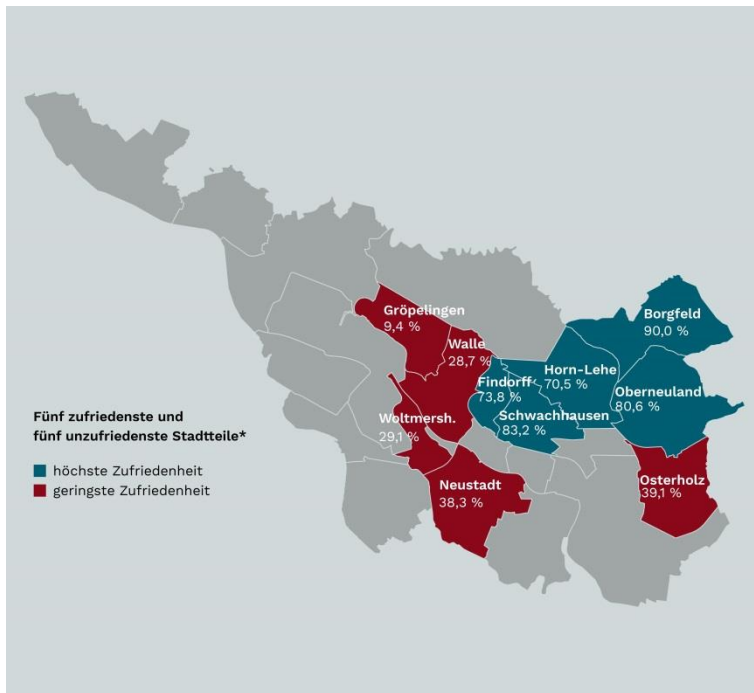
Ähnlich wie beim Thema Sicherheit gibt es auch in Bremerhaven Unterschiede zwischen den Stadtteilen, die jedoch weniger ausgeprägt sind als in Bremen (Abbildung 51). Die höchste Zufriedenheit findet sich in Schiffdorferdamm (73,9 Prozent Zufriedenheit). Die geringste Zufriedenheit herrscht wieder in Lehe (41,1 Prozent). Insgesamt scheint im überwiegenden Teil Bremerhavens die Zufriedenheit beim Thema Sauberkeit eher verhalten zu sein. Im Stadtteil mit dem zweithöchsten Zufriedenheitswert Geestemünde liegt der Wert mit lediglich 59 Prozent nur leicht über der Hälfte der gegebenen Antworten.

Verkehrsbelastung (Lärm, Stau, Parken)

Belastungen durch Verkehr, seien es Lärm, Verkehrsstau oder auch der Parkdruck im Quartier, sind vor allem dort hoch, wo viel Verkehr aufgrund bedeutender Durchgangswege (Straßen, Schienen) und/oder einer hohen Bevölkerungs- und Arbeitsplatzdichte vorherrscht. Eher weniger belastend wird die Situation dort eingeschätzt, wo sich aufgrund einer weitläufigeren Siedlungsstruktur die Verkehre streuen, etwa in Stadtrandlagen. Dabei existiert ein Paradox: In jenen Lagen, wo die Menschen aufgrund einer weitläufigeren Siedlungsstruktur häufiger etwa auf das Auto zurückgreifen, werden die Effekte dieses Verhaltens lokal seltener als belastend wahrgenommen. Auf der anderen Seite stehen einige dichter besiedelte Lagen in Innenstadtnähe, in denen tendenziell weniger Menschen das Auto nutzen und öfter auf Fahrrad oder ÖPNV zurückgreifen. Durch die höhere Siedlungsdichte und nicht unerhebliche Verkehre von Menschen, die vom Stadtrand oder aus dem Umland ein- und auspendeln, sind hier dennoch die Belastungen oft deutlich erhöht. Dies zeigt sich auch in den Ergebnissen der Befragung. Die geringste Zufriedenheit findet sich in diversen innenstadtnahen und dicht besiedelten Lagen: In Mitte, der Neustadt, Walle, der Östlichen Vorstadt und Woltmershausen liegt die Zufriedenheit nur bei 32 bis 42 Prozent (Abbildung 52). Zufriedener sind die Menschen in Stadtrandlagen: Neben Oberneuland gaben vor allem Befragte aus den Bremen-Nord-Stadtteilen Burglesum, Vegesack und Blumenthal an, mit der Verkehrsbelastung eher zufrieden zu sein (Zufriedenheit 62 bis 70 Prozent). Nicht diesem Muster folgt Schwachhausen: In diesem zentral gelegenen Stadtteil lag die Zufriedenheit mit 65 Prozent auch eher hoch.

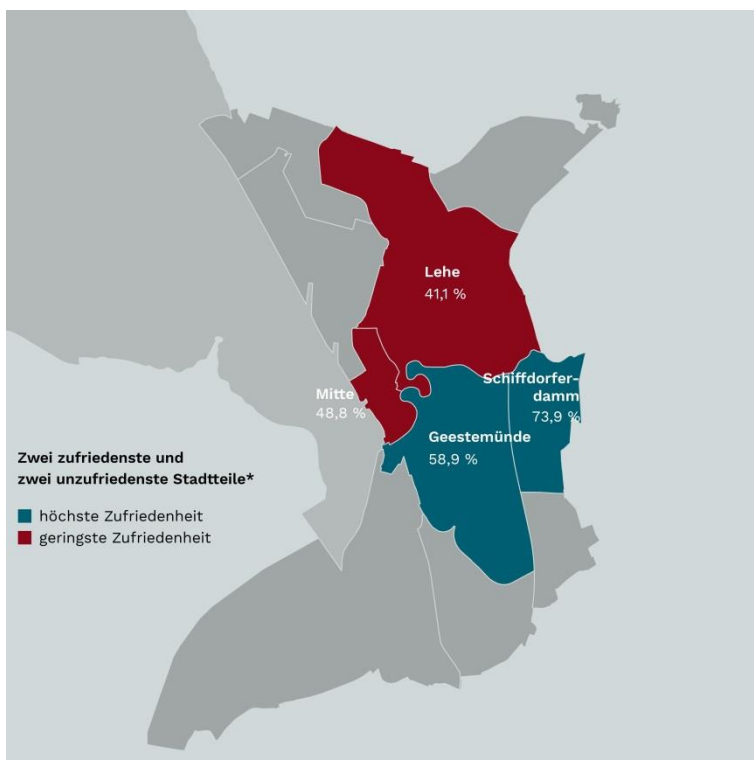
In Bremerhaven unterscheiden sich die Werte zwischen den Stadtteilen nicht so deutlich (Abbildung 53). Die höchste Zufriedenheit findet sich in Wulsdorf (70,0 Prozent), die geringste in Mitte (54 Prozent).

Abbildung 50:
Zufriedenheit mit der Sauberkeit im Stadtteil (Bremen)



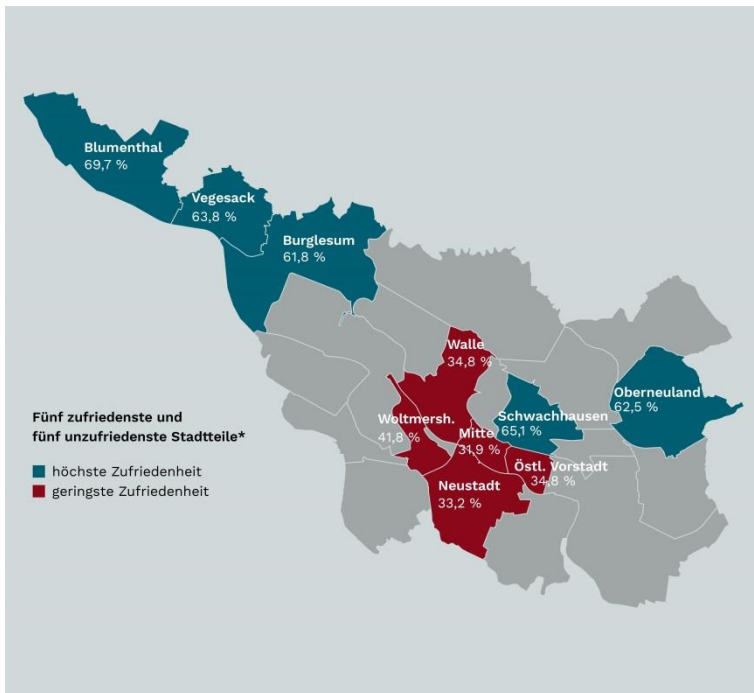
* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 51:
Zufriedenheit mit der Sauberkeit im Stadtteil (Bremerhaven)



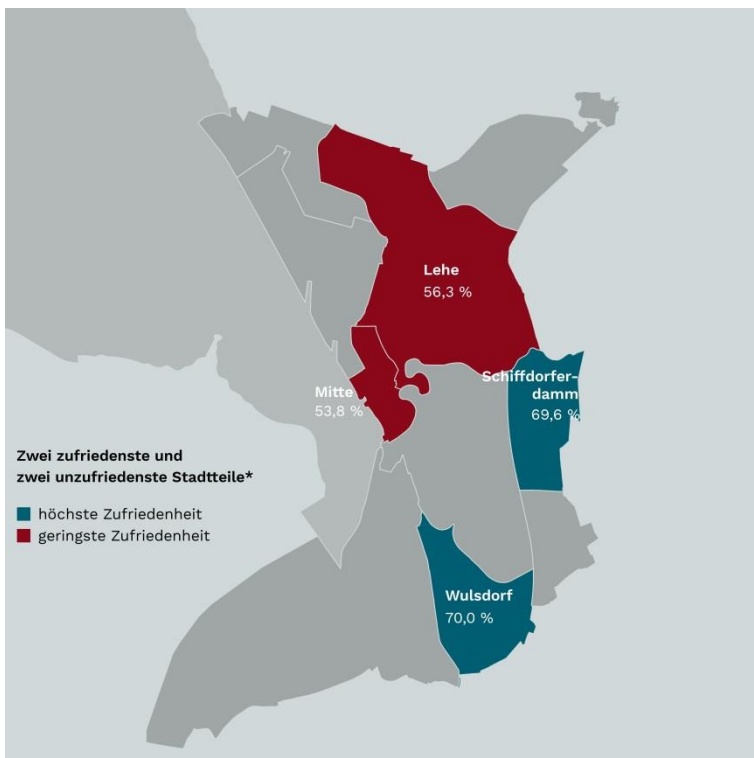
* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 52:
Zufriedenheit mit der Verkehrsbelastung (Lärm, Stau, Parken) im Stadtteil (Bremen)



* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 53:
Zufriedenheit mit der Verkehrsbelastung (Lärm, Stau, Parken) im Stadtteil (Bremerhaven)



* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Natur und Grünflächen

Parks, Wälder und Grünflächen erfüllen verschiedene Funktionen in den Stadtteilen. Sie sind Orte der Erholung, Begegnung und Bewegung, tragen zu einem guten lokalen Mikroklima bei und bieten Tieren Lebens- und Rückzugsräume. Zudem leisten freie, unversiegelte Flächen einen wichtigen Beitrag zum Hochwasserschutz. In Stadtrandlage bilden vor allem landwirtschaftliche oder naturnahe Formen von Grünflächen sowie private Gärten das Gros an Freiflächen. In innenstadtnahen Lagen finden sich diese Formen seltener. Hier sind öffentliche Parkanlagen häufig die wichtigsten Grünflächen. Entsprechend findet sich in Bremen die größte Zufriedenheit in einigen eher randstädtischen Lagen (Burglesum, Huchting, Borgfeld, Oberneuland) sowie im innenstadtnahen Stadtteil Schwachhausen, welcher in unmittelbarer Nähe zum Bürgerpark liegt (Werte zwischen 88 und 100 Prozent) (Abbildung 54). Die höchste Zufriedenheit mit 100 Prozent der befragten Haushalte findet sich in Oberneuland, einem Stadtteil, der sich durch parkähnliche Gartenflächen und umfassende Altbaumbestände im Straßenbild auszeichnet. Unzufrieden sind hingegen Menschen in den dicht besiedelten Stadtteilen Walle, Hemelingen, Gröpelingen, der Östlichen Vorstadt sowie der Vahr (50 bis 75 Prozent Zufriedenheit). In der Östlichen Vorstadt, Walle und Gröpelingen gibt es nur wenige, oft eher kleine oder schmale sowie stark frequentierte Grünflächen (Osterdeich, Waller Grün). Andere Grünflächen wie der Waller Friedhof befinden sich in Randlage der jeweiligen Stadtteile und werden daher von vielen Menschen selten genutzt.

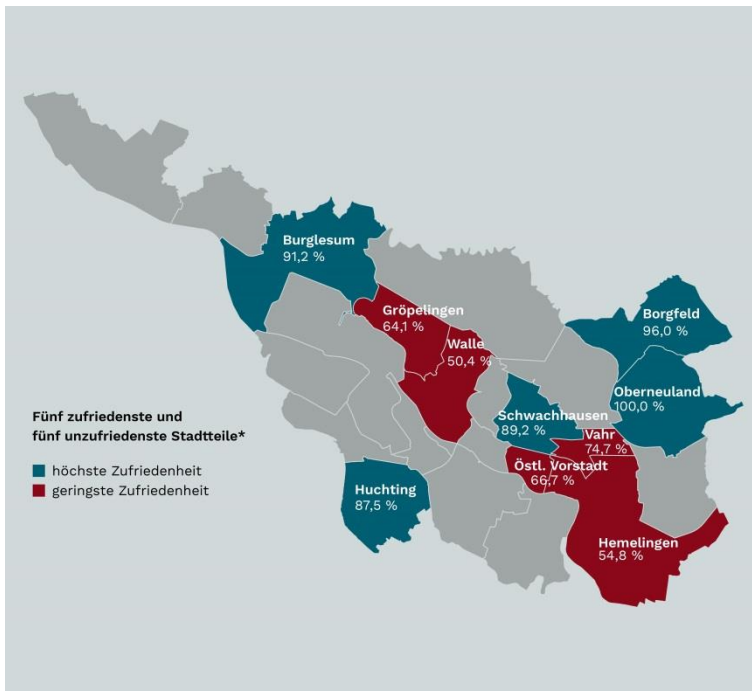
Auch in Bremerhaven findet sich mit Schiffdorferdamm die höchste Zufriedenheit in einem randstädtischen Stadtteil (95,7 Prozent). Die niedrigsten Werte finden sich in Lehe sowie Mitte (62 bis 64 Prozent) (Abbildung 55).

Gemeinschaftsgefühl im Quartier

Abschließend wurde nach der Zufriedenheit mit dem Gemeinschaftsgefühl im Quartier gefragt. Wie anfangs schon ausgeführt wurde, handelt es sich bei dieser Frage um einen Aspekt, bei dem ein relativ hoher Anteil der Befragten mit „egal/keine Ahnung/keine Angabe“ antwortete (16,9 Prozent im gesamten Land). Die höchste Zufriedenheit mit dem Gemeinschaftsgefühl im Quartier gaben in der Stadt Bremen die Befragten in den Stadtteilen Findorff und Östliche Vorstadt an (69 bis 70 Prozent der Befragten) (Abbildung 56). Ebenfalls vergleichsweise hohe Zufriedenheitswerte finden sich in einigen der eher bürgerlichen Stadtteile in Randlage: In Obervieland, Oberneuland und Borgfeld gaben 59 bis 66 Prozent der Befragten an, zufrieden zu sein. Die geringsten Zufriedenheitswerte finden sich in Stadtteilen mit schwächeren Sozialindikatoren: In Osterholz, Woltmershausen, Gröpelingen und Blumenthal liegen die Zufriedenheitswerte bei 38 bis 45 Prozent. Die geringste Zufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsgefühl haben die Befragten der Vahr. Nur 34,1 Prozent der Menschen aus diesem durch Großbebauung geprägten Stadtteil gaben an, zufrieden zu sein.

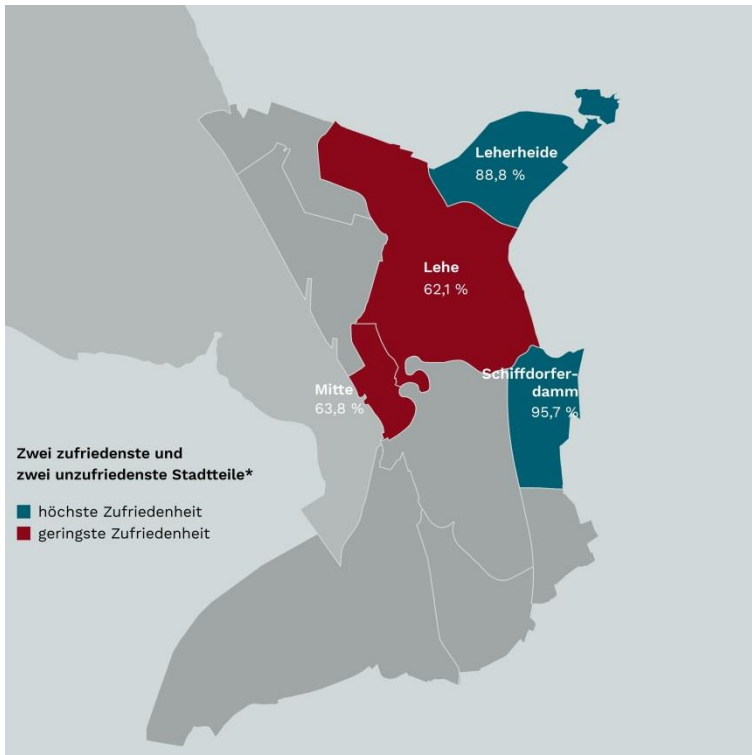
Auch in Bremerhaven gibt es deutliche Unterschiede bei der Zufriedenheit mit dem Gemeinschaftsgefühl (Abbildung 57). Am zufriedensten sind hier erneut die Befragten aus Schiffdorferdamm (78,3 Prozent), gefolgt von den Menschen aus Wulsdorf (64,0 Prozent). Die mit Abstand geringste Zufriedenheit findet sich in Lehe: Nur 38,9 Prozent der Befragte gaben an, zufrieden zu sein.

Abbildung 54:
Zufriedenheit mit Natur und Grünflächen im Stadtteil (Bremen)



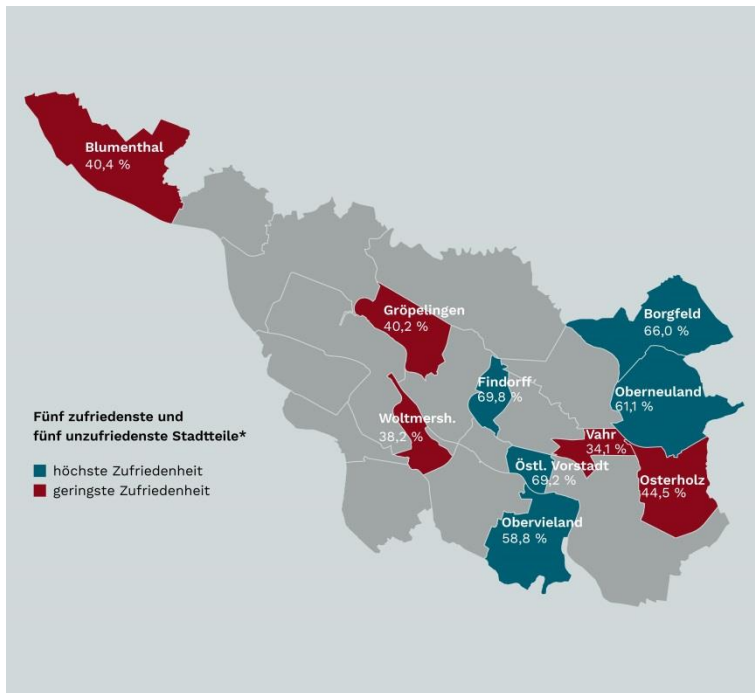
* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 55:
Zufriedenheit mit Natur und Grünflächen im Stadtteil (Bremerhaven)



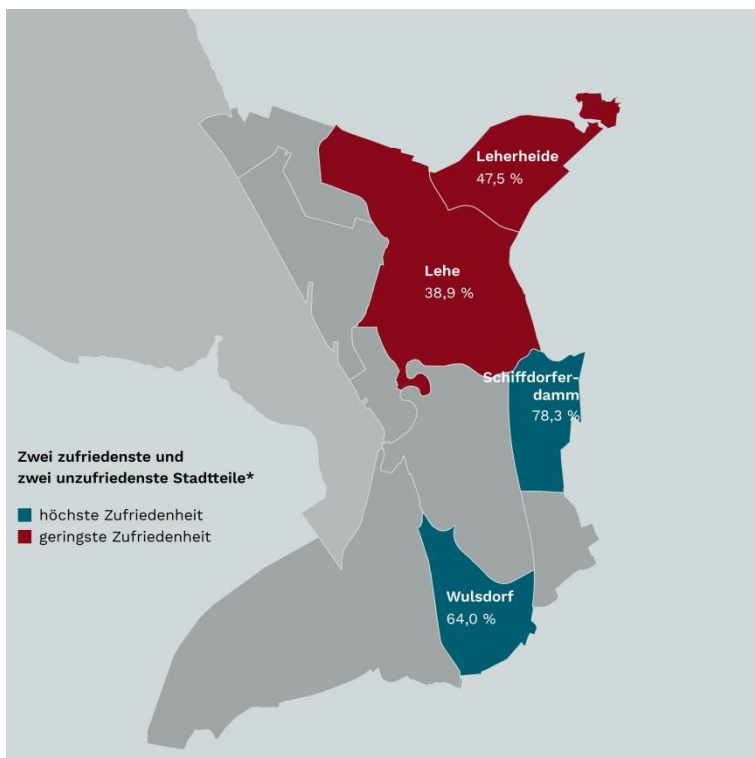
* ohne Häfen, Fischereihafen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 56:
Zufriedenheit mit dem Gemeinschaftsgefühl im Stadtteil (Bremen)



* ohne Blockland, Häfen, Seehausen und Strom (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 57:
Zufriedenheit mit dem Gemeinschaftsgefühl im Stadtteil (Bremerhaven)



* ohne Häfen, Fischereihäfen, Surheide und Weddewarden (geringe Fallzahlen); Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

5 Arbeits- und Ausbildungswege in Bremen und Bremerhaven (Sonderthema Mieter- und Eigentümerbefragung 2019)

Als zweites Sonderthema wurde im Rahmen der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 nach dem regelmäßigen Arbeits- und Ausbildungsweg gefragt.⁹² Es konnten Angaben zu bis zu drei Personen im Haushalt gemacht werden. Die Teilnehmenden waren aufgefordert, nur Angaben zu Personen zu machen, die entweder Arbeitnehmende, Beamte, Selbstständige, Studierende oder Auszubildende sind. Für Schülerinnen und Schüler, Erwerbslose, Rentnerinnen und Rentner sowie Pensionärinnen und Pensionäre sollten in diesem Frageblock keine Angaben gemacht werden.

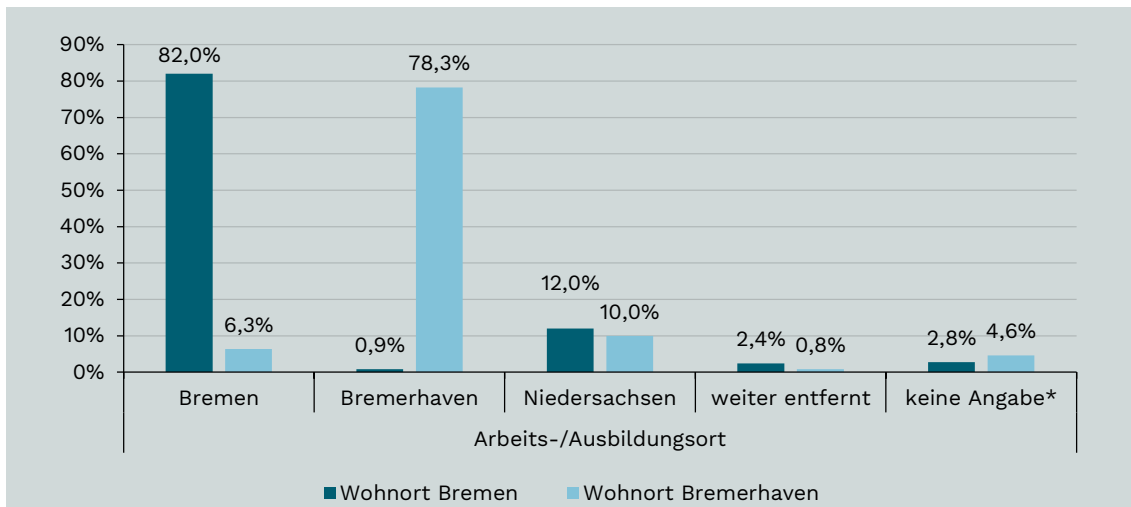
Insgesamt wurden Angaben für 3.659 Personen mit einem Arbeits- oder Ausbildungsweg gemacht.⁹³ Davon entfallen 3.028 auf die Stadt Bremen und 631 auf Befragte aus Bremerhaven.

Die große Mehrheit der befragten Personen hat dabei einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz innerhalb des Wohnortes: 82 Prozent der in Bremen Befragten arbeiten auch in Bremen (Abbildung 58). Der Anteil der in Bremerhaven arbeitenden Personen mit Wohnort Bremerhaven liegt bei gut 78 Prozent. Dieses Muster spiegelt die Bedeutung der beiden Städte als Arbeitsmarktzentren wider: Als bedeutende Industrie- und Dienstleistungsstandorte haben es nur wenige Einwohnerinnen und Einwohner nötig, auszupendeln. Die meisten Auspendlerinnen und Auspendler unter den Befragten haben einen Arbeitsplatz in Niedersachsen (Wohnort Bremen 12 Prozent; Wohnort Bremerhaven 10 Prozent). Gut 6 Prozent der Bremerhavener Befragten arbeiten in Bremen, unter den Bremer Befragten finden sich hingegen nur weniger als ein Prozent mit einem Arbeits- oder Ausbildungsplatz in Bremerhaven. Ebenfalls nur sehr wenige Befragte aus beiden Städten haben einen Arbeits- oder Ausbildungsplatz außerhalb der Bundesländer Bremen und Niedersachsen (Bremen 2,4 Prozent; Bremerhaven 0,8 Prozent).

⁹² Da sich die Mieter- und Eigentümerbefragung an die Wohnbevölkerung im Land Bremen richtete, können keine Angaben zu den Arbeits- und Ausbildungswegen von Einpendlerinnen und Einpendlern aus anderen Bundesländern (inklusive des niedersächsischen Umlands) oder dem Ausland abgeleitet werden. Dies gilt es bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen. Die Wohnbevölkerung des Landes Bremen umfasst unter anderem aber auch solche Personen, die aus dem Land Bremen auspendeln.

⁹³ Die Angaben zu den einzelnen Haushaltsmitgliedern sollten gestaffelt nach Einkommen erfolgen („Person 1“ sollte daher immer die Person mit dem höchsten individuellen Einkommen sein usw.). Dieses Vorgehen sollte Unterschiede zwischen Hauptverdienenden und Nebenverdienenden aufzeigen. Allerdings zeigen sich in den Befragungsergebnissen kaum Unterschiede. Daher wird im Folgenden auf eine Differenzierung nach den drei Personen im Haushalt verzichtet.

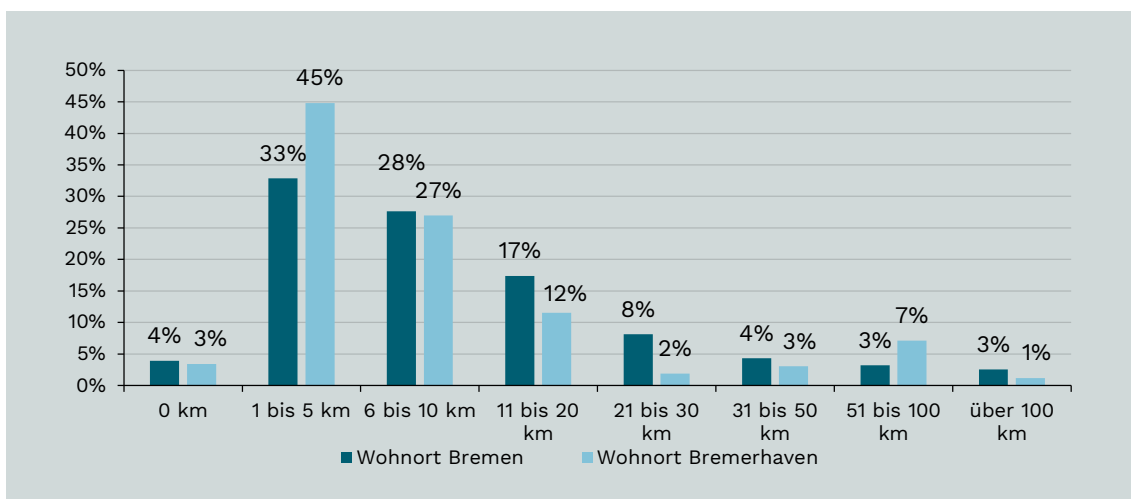
Abbildung 58:
Ort des Arbeits- oder Ausbildungsplatzes



* Personen mit sonstigen Angaben zum Arbeitsweg (zum Beispiel Kilometerdistanz), aber ohne Angabe zum Ort.
Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Im Mittel (Median) legen die Befragten mit Wohnort in Bremen 8 Kilometer für den Arbeits- oder Ausbildungsweg zurück (einfacher Weg). Für Bremerhavener Befragte liegt der Wert bei 6 Kilometern. Die große Mehrzahl der Befragten hat dabei kurze bis moderate Arbeitswege (Abbildung 59): 37 Prozent der Bremer und 48 Prozent der Bremerhavener Befragten haben einen Arbeits- oder Ausbildungsweg zwischen 0 und 5 Kilometern. Weitere 52 Prozent in Bremen und 41 Prozent in Bremerhaven legen zwischen 6 und 30 Kilometern zurück – Strecken, die noch als moderat einzustufen sind. Insgesamt haben in beiden Städten also etwa 90 Prozent der Befragten einen Arbeitsweg von maximal 30 Kilometern. Das heißt auch, dass nur etwa 10 Prozent mehr als 30 Kilometer für den Arbeits- oder Ausbildungsweg zurücklegen und somit Fernpendlerinnen und -pendler sind.

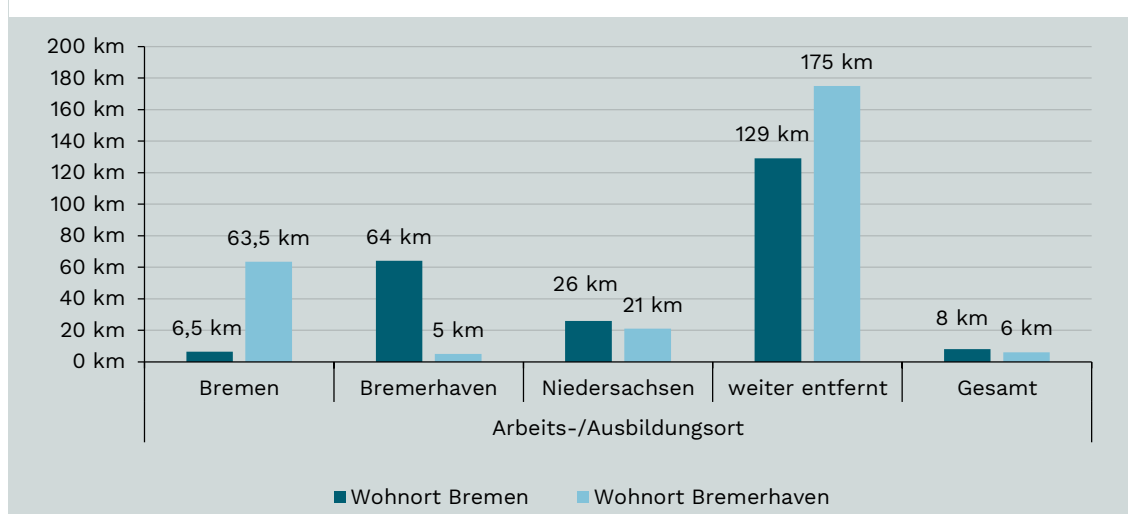
Abbildung 59:
Einfache Distanz zwischen Wohn- und Arbeits-/Ausbildungsort
Werte auf- oder abgerundet auf volle Kilometer



Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Erwartungsgemäß unterscheiden sich dabei die Distanzen in Abhängigkeit zum Ort des Arbeitsplatzes (Abbildung 60). Die mittleren innerstädtischen Distanzen liegen in beiden Städten bei etwa 5 bis 7 Kilometern. Auch Wege zu Arbeits- oder Ausbildungsstätten in Niedersachsen sind im Mittel für die Befragten in beiden Städten ähnlich weit entfernt (Bremen 26 Kilometer; Bremerhaven 21 Kilometer). Einzig bei Wegen mit Ziel außerhalb der Bundesländer Bremen und Niedersachsen legen die Bremerhavener Befragten mit 175 Kilometern im Mittel deutlich längere Strecken zurück als die Befragten aus Bremen (129 Kilometer). Dies dürfte im Wesentlichen mit der geografischen Randlage der Seestadt in Zusammenhang stehen.

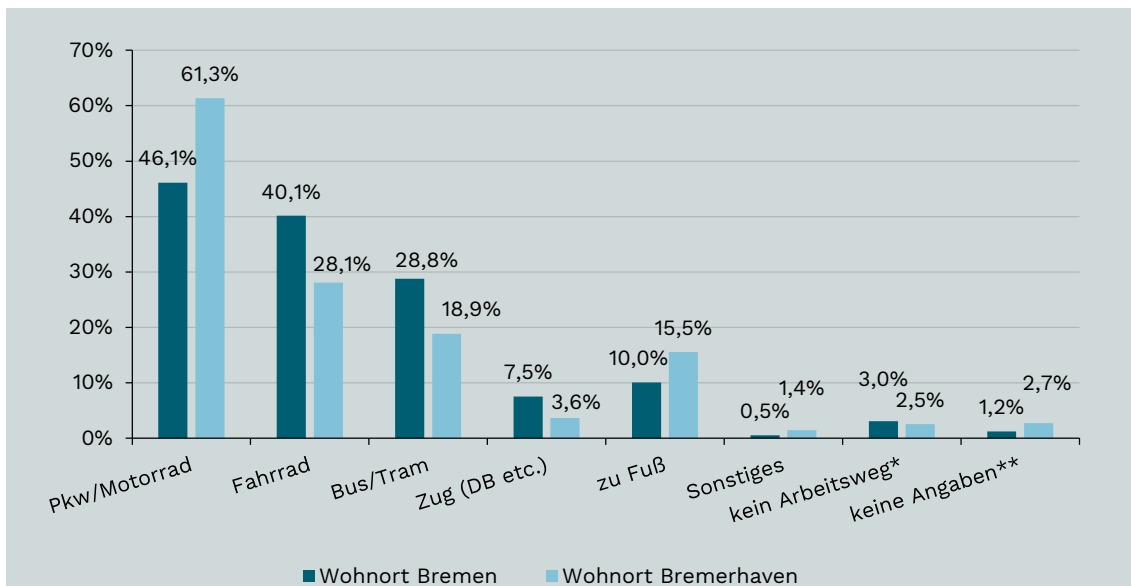
Abbildung 60:
Einfacher Weg zwischen Wohnung und Arbeits-/Ausbildungsplatz
Medianwerte



Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Als drittes Thema wurden die Teilnehmenden nach den Verkehrsmitteln gefragt, die sie gewöhnlich für den Weg zur Arbeit oder Ausbildungsstätte nutzen. Dabei konnten mehrere Verkehrsträger gleichzeitig angewählt werden, um das Nutzungsverhalten besser abzubilden. Die Häufigkeit der genannten Verkehrsträger ist in Abbildung 61 abgebildet. Häufigstes genutztes Verkehrsmittel ist in beiden Städten der motorisierte Individualverkehr (Pkw/Motorrad): 46 Prozent der Befragten in Bremen und deutlich mehr in Bremerhaven, nämlich 61 Prozent, nutzen Pkw oder Motorrad. Das Fahrrad wird von Personen mit Wohnsitz in der Stadt Bremen annähernd ähnlich häufig genutzt (40,1 Prozent). In Bremerhaven ist die Nutzung des Fahrrads weniger verbreitet (28,1 Prozent). Dennoch ist es auch in der Seestadt das am zweithäufigsten genannte Verkehrsmittel. An dritter Stelle folgt in beiden Städten der städtische Nahverkehr (Bus/Tram) mit 29 Prozent in Bremen und 19 Prozent in Bremerhaven. Zu Fuß gehen immerhin 10 Prozent in Bremen und 16 Prozent in Bremerhaven. Der Zug (DB, Nordwestbahn, Metronom etc.) wurde nur von wenigen Menschen genannt (Bremen 7,5 Prozent; Bremerhaven 3,6 Prozent). Dies dürfte vor allem daran liegen, dass der Großteil der Befragten nur innerstädtische Arbeits- und Ausbildungswege hat. Der leicht höhere Anteil der Zugfahrenden in Bremen könnte dabei auf Menschen aus Bremen-Nord zurückzuführen sein, die häufiger den Zug für den Weg in andere Teile der Stadt nutzen.

Abbildung 61:
Gewöhnlich genutzte Verkehrsmittel für den Arbeits-/Ausbildungsweg
 Mehrfachnennung möglich



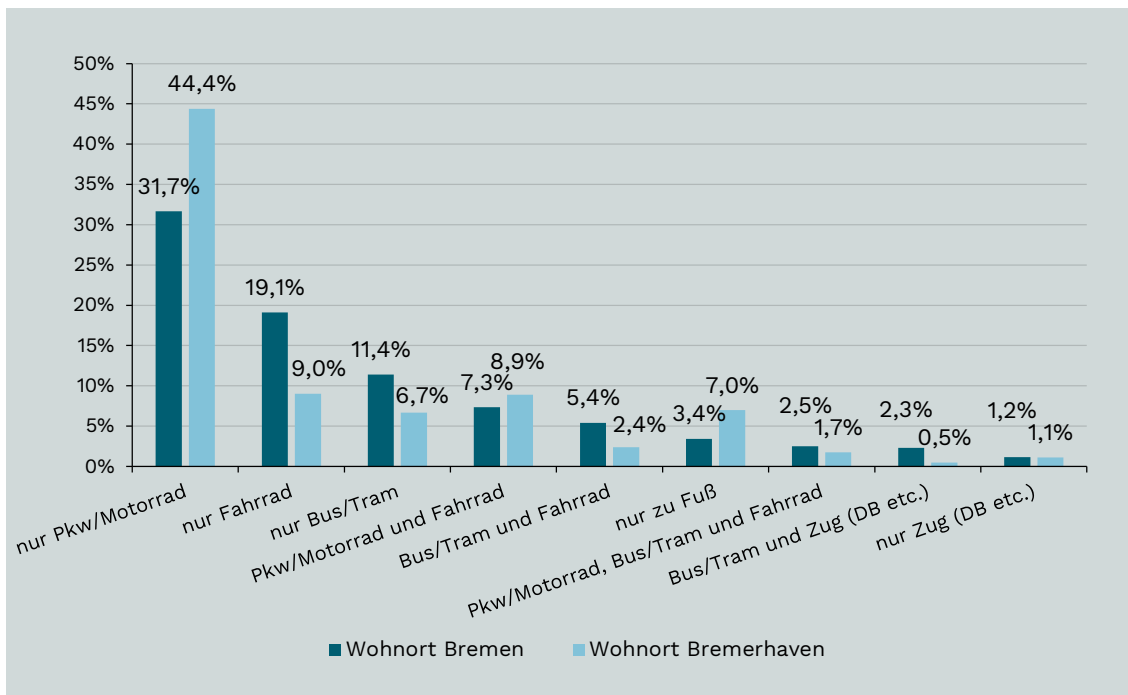
* Zum Beispiel Arbeit von zu Hause aus („Homeoffice“).

** Personen mit sonstigen Angaben zum Arbeitsweg (zum Beispiel Kilometerdistanz), aber ohne Angabe zum Verkehrsmittel.

Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Es lohnt auch ein Blick auf den vorhandenen oder nicht vorhandenen Mix von Verkehrsmitteln durch die einzelnen Befragten (Abbildung 62): Tatsächlich gaben 32 Prozent der Bremer und 44 Prozent der Bremerhavener Befragten an, ausschließlich Pkw oder Motorrad für den Arbeitsweg zu nutzen. 19 Prozent in Bremen und 9 Prozent in Bremerhaven nutzen nur das Fahrrad. Weitere 11 Prozent in Bremen und 7 Prozent in Bremerhaven nutzen nur Bus und Tram. Die am häufigsten genannte Kombination von mehr als einem Verkehrsmittel ist Pkw/Motorrad und Fahrrad (Bremen 7,3 Prozent; Bremerhaven 8,9 Prozent). Die Kombination von Bus/Tram und Fahrrad wurde von 5 Prozent in Bremen und 2 Prozent in Bremerhaven genannt. Die Kombination von Verkehrsmitteln ist offenbar kein weit verbreitetes Verhalten.

Abbildung 62:
Häufig genannte Kombinationen von Verkehrsmitteln für den Arbeits-/Ausbildungsweg



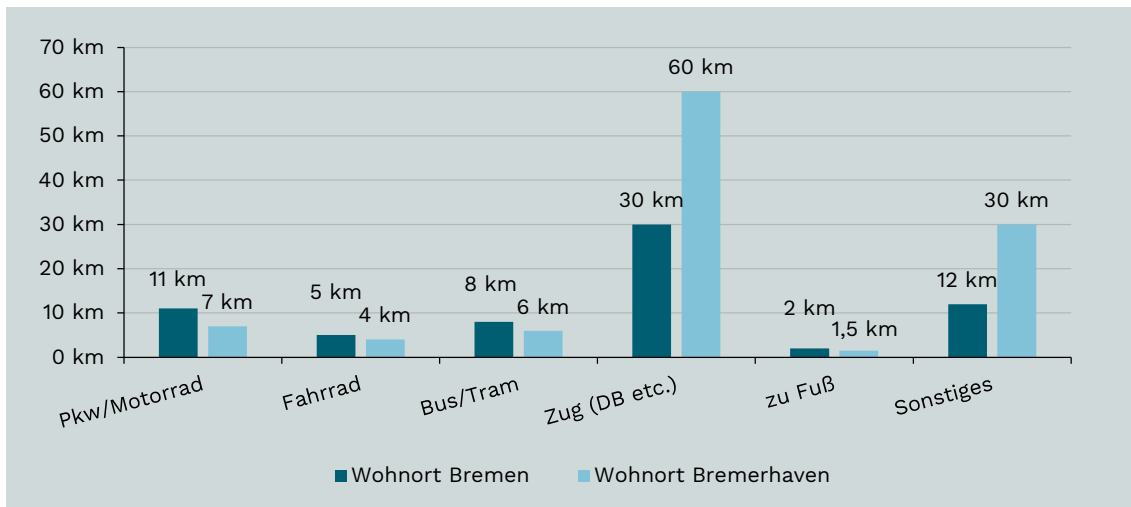
Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Die verschiedenen Verkehrsmittel werden dabei erwartungsgemäß verstärkt für unterschiedliche Distanzen genutzt (Abbildung 63). Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad sind in aller Regel nur wenige Kilometer lang. Auch Wege mit Bus und Tram sind aufgrund ihres innerstädtischen Charakters meistens kürzer als 10 Kilometer. Und selbst Wege mit dem Pkw oder dem Motorrad sind im Mittel nur um die 10 Kilometer lang. Auffallend ist vor allem die mittlere Distanz bei der Nutzung von Zügen. Für Befragte mit Wohnsitz in Bremerhaven liegt der Wert bei 60 Kilometern und entspricht in etwa der Distanz zwischen der Seestadt und Bremen. Die mittlere Distanz für Zugreisen der Befragten in Bremen liegt deutlich kürzer bei 30 Kilometern und entspricht etwa der Distanz nach Oldenburg. Der Zug zeichnet sich offenbar vor allem als Verkehrsmittel für mittlere bis längere Distanzen aus, während der Pkw für kurze bis lange Distanzen genutzt wird.

Abbildung 63:

Mittlere Wegstrecke nach Verkehrsmittel für den Arbeits-/Ausbildungsweg

Einfache Wegstrecke, Medianwerte



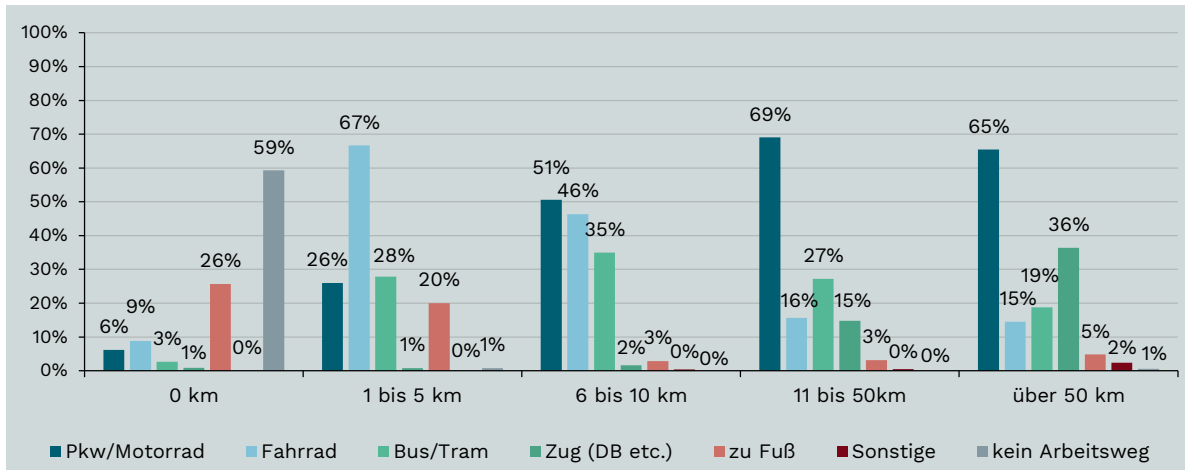
Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Dies zeigt sich auch in einer Aufschlüsselung der Verkehrsmittelnutzung nach zurückgelegter Distanz (Abbildungen 64 und 65). Hierbei zeigen sich sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede von Bremen und Bremerhaven. Befragte aus Bremen gaben überwiegend für kurze Wegstrecken von 1 bis 5 Kilometern an, das Fahrrad zu nutzen (67 Prozent). Auch für Wege von 6 bis 10 Kilometer Länge gab immer noch fast die Hälfte der Befragten an, ganz oder teilweise mit dem Rad zu fahren. Mit zunehmender Wegedistanz nimmt die Bedeutung des Pkws zu: Während er auf Wegstrecken bis 5 Kilometern nur von einer nennenswerten Minderheit genutzt wird (26 Prozent), ist er bereits für Wege ab 6 Kilometern das am häufigsten genannte Verkehrsmittel (51 Prozent). Für Wege ab 11 Kilometern ist er ganz klar die bevorzugte Wahl (69 Prozent). Bus und Tram werden vor allem für kurze bis mittlere Distanzen genutzt. Den Zug nutzen die Befragten sowohl für mittlere Distanzen (6 bis 10 Kilometer) als auch für längere Strecken. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass für die Stadt Bremen mit Bremen-Nord, Oldenburg, Bremerhaven und Hamburg wichtige Orte mit dem Zug erreichbar sind, die auf ganz unterschiedlichen Distanzen liegen.

Für Bremerhaven zeigt sich auch bei einer detaillierten Betrachtung die stärkere Dominanz des motorisierten Individualverkehrs (Pkw/Motorrad; Abbildung 65). Zwar wird auch in der Seestadt das Fahrrad vergleichsweise häufig für kurze innerstädtische Distanzen genutzt (43 Prozent für Strecken von 1 bis 5 Kilometer Länge), dennoch sind Pkw/Motorrad schon für kurze Strecken die am häufigsten genannten Verkehrsmittel. Bereits für Distanzen ab 6 Kilometer gab eine deutliche Mehrheit der Befragten an, den Pkw zu nutzen (80 Prozent). Auch für lange Distanzen von über 50 Kilometer Länge wird von den meisten der Pkw genutzt (65 Prozent), allerdings zeigt sich hier auch eine gewisse Bedeutung des Zugs (36 Prozent).

Abbildung 64:
Gewöhnlich genutzte Verkehrsmittel für den Arbeits-/Ausbildungsweg (Wohnort Bremen)

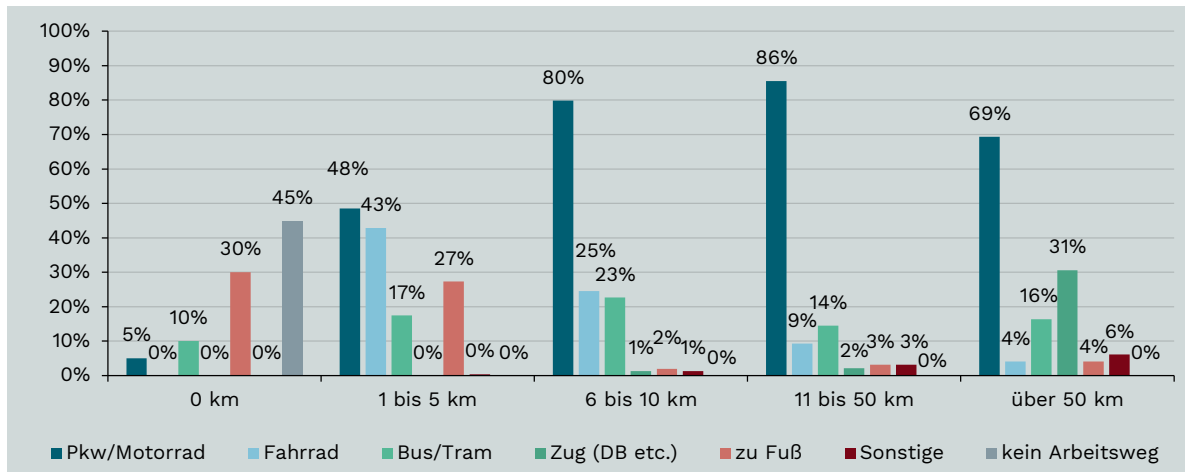
Mehrfachnennung von Verkehrsmitteln waren möglich
 Distanzen auf- oder abgerundet



Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

Abbildung 65:
Gewöhnlich genutzte Verkehrsmittel für den Arbeits-/Ausbildungsweg (Wohnort Bremerhaven)

Mehrfachnennung von Verkehrsmitteln waren möglich
 Distanzen auf- oder abgerundet



Eigene Darstellung; Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 (Arbeitnehmerkammer Bremen)

6 Schlussfolgerungen und Ausblick

Zu Beginn dieses Berichts haben wir das geflügelte Wort des „Wohnens als die soziale Frage unserer Zeit“ aufgegriffen. Wenngleich dies eine überspitzte Formulierung ist – auch andere soziale Herausforderungen sind bedeutend – so beschreibt es doch eine sehr problematische Entwicklung der vergangenen Jahre: Die Mieten stiegen vielerorts deutlich stärker als die Einkommen. Wohnen ist teuer geworden und belastet den Geldbeutel der Menschen oft in unangemessener Weise. Besonders hoch belastet sind diejenigen, die ohnehin nur geringe Haushaltseinkommen haben. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit niedrigen Einkommen, Alleinerziehende und allein lebende Seniorinnen und Senioren zahlen zum Teil deutlich mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten. Dies haben die in Kapitel 3 dargestellten Ergebnisse der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019 der Arbeitnehmerkammer aufgezeigt.

Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen sind seltener so hoch belastet. Sie können außerdem häufiger von reduzierten Wohnkosten im Alter profitieren, weil sie Eigentum erworben haben und Kredite getilgt sind. Auch das zeigt die Befragung. Dennoch sind auch Haushalte der Mittelschicht vom stark steigenden Mietenniveau der vergangenen Jahre betroffen. Da vor allem die Neuvertragsmieten in Bremen stark gestiegen sind, wie die Zahlen vom Institut empirica im Kapitel 2 zeigen, müssen vor allem junge Berufseinsteigerinnen und -einsteiger, Jobwechsler, Studierende und Familien mit Zuwachs damit rechnen, nach einem Umzug deutlich tiefer in die Tasche greifen zu müssen. Das gilt insbesondere für nachgefragte Stadtteile, wo Nachbarschaften, die Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Sicherheit und Sauberkeit im Quartier positiv bewertet werden (Kapitel 4) – hier sind die Mieten besonders hoch.

In Bremerhaven sind die Mieten insgesamt niedriger. Das gilt allerdings auch für die Einkommen. Daher stellt sich auch in der Seestadt die Frage nach der Leistbarkeit des Wohnens. Andererseits ist hier aber auch die Herausforderung groß, die Stadt attraktiv als Wohnort für Menschen und Familien mit mittleren bis höheren Einkommen zu machen, die in hoch qualifizierten Sektoren, der für Bremerhaven gewollten Green Economy oder in den bereits jetzt gut entlohnten Bereichen wie der Hafenwirtschaft heute arbeiten und in Zukunft arbeiten werden.

Die dieser Publikation zugrunde liegende Befragung fand vor der Corona-Pandemie statt. Die Rahmenbedingungen haben sich geändert. Einerseits wird in der Presse zunehmend berichtet, dass das Mietenwachstum in den deutschen Metropolen abgeflacht oder gar zum Erliegen gekommen sei. Dennoch muss das Niveau insgesamt noch als hoch eingeschätzt werden. Gleichzeitig müssen Beschäftigte aufgrund von Jobverlust oder Kurzarbeit mit weniger Geld auskommen – in den unteren Lohngruppen waren es in Bremen zuletzt über 14 Prozent weniger, im Durchschnitt immer noch fast 5 Prozent. Der Trend zum Homeoffice könnte in Zukunft zudem zu einem Anstieg der Wohnflächenbedarfe pro Kopf führen. Die Belastung durch die Wohnkosten dürfte also für viele auch in Zukunft hoch bleiben oder gar steigen.

Rückgreifend auf diese Erkenntnisse und auf der Grundlage des bestehenden wohnungspolitischen Instrumentenkastens (Kapitel 1) leiten sich aus Sicht der Arbeitnehmerkammer folgende Handlungserfordernisse ab:

Sozialer Wohnungsbau

- ▶ Der soziale Wohnungsbau stellt unumstritten ein besonders langfristig wirkendes Instrument dar, um leistbare Mieten auf dem Markt anbieten zu können. Erst kürzlich, im Dezember 2020, hat der Bremer Senat die Auflage eines weiteren Wohnraumförderungsprogramms beschlossen. Diese Strategie muss langfristig erhalten bleiben. Auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten müssen daher neue und an die Bedarfe angepasste Wohnraumförderungsprogramme folgen. Das entsprechende Monitoring der Bauverwaltung muss fortgeführt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bestände an sozial gebundenen Wohnungen nicht weiter abschmelzen, sondern vielmehr wieder gesteigert werden.
- ▶ Kommunale Unternehmen wie GEWOBA, Brebau und Stäwog vermieten auch nach Auslauf der Sozialbindungen zu leistbaren Konditionen. Daher spricht sich die Arbeitnehmerkammer dafür aus, kommunale Unternehmen weiterhin zu stärken. Die Bestände der Unternehmen sollten durch strategische Ankäufe von Bestandsimmobilien kontinuierlich ausgebaut und auslaufende Sozialbindungen von Bestandswohnungen nach Möglichkeit verlängert werden. Sind große Teile des Wohnungsbestandes in kommunaler Hand, wirkt dies mäßigend auf das gesamtstädtische Mietenniveau.
- ▶ Größere Neubauquartiere wie die Überseeinsel oder das Tabakquartier müssen so geplant werden, dass eine gute innerquartierliche soziale Durchmischung gewährleistet ist. Räumliche Konzentrationen des sozialen Wohnungsbaus, wie jüngst in der Überseestadt an der Marcuskaje, sind zu vermeiden.
- ▶ Auch in Bremerhaven sollten mehr Sozialwohnungen entstehen. Hierdurch kann der Wohnungsmarkt durch leistbaren Neubau ergänzt werden. Unter normalen Bedingungen ist der soziale Wohnungsbau in Bremerhaven allerdings nicht konkurrenzfähig, da das allgemeine Mietenniveau in der Seestadt deutlich unter dem Wert von 6,80 Euro pro Quadratmeter liegt. Für solche Fälle stellt der Gesetzgeber das Instrument der „mittelbaren Belegung“ (§ 26 und § 31 Wohnraumförderungsgesetz) zur Verfügung. Hierdurch können geförderte Wohnungen errichtet werden, während die anfallenden Sozialbindungen auf günstigere Bestandswohnungen übertragen werden. Diese Möglichkeit sollte für Bremerhaven ausgeschöpft werden.

Eigentumsförderung

- ▶ Eigentumsbildung ist ein wichtiger Grund für Umzüge von Bremerinnen und Bremern. Langfristig profitieren Eigentümerinnen und Eigentümer von einer niedrigeren Wohnkostenbelastung. Insbesondere auch für viele Arbeitnehmerhaushalte ist die Eigentumsbildung wichtig, sie sparen überproportional häufig für das Eigentum. Die Arbeitnehmerkammer fordert daher, entsprechenden Bedarfen mit einem angemessenen Angebot im Land zu begegnen.
- ▶ Die Wohneigentumsbildung ist weiterhin und insbesondere für Familien zu fördern. Die Neuaufgabe und Reform des bremischen „Eigenheimzuschusses“ begrüßt die Arbeitnehmerkammer ausdrücklich. Eine Fortsetzung des Baukindergeldes auf Bundesebene sollte auch vom Land Bremen unterstützt werden.

- ▶ Auch in Zukunft müssen im Land Bremen Eigenheimangebote für junge Familien entwickelt werden, hierfür muss Bauland zur Verfügung stehen. Eine erneute Prüfung der Nutzung des Rennbahngeländes in Sebaldsbrück für Wohnzwecke ist aus Sicht der Arbeitnehmerkammer angezeigt.
- ▶ Um als Wohnort für die Mittelschicht attraktiver zu werden und Bremerhaven insgesamt besser sozial zu durchmischen, sollten auch in der Seestadt Angebote im mittleren bis gehobenen Preissegment geschaffen werden. Die geplanten Maßnahmen im Werftquartier weisen in die richtige Richtung. Dabei sollten auch in Bremerhaven große Neubauprojekte sozial integrativ umgesetzt werden. Im Falle des Werftquartiers sollte eine angemessene Anzahl an Sozialwohnungen im Quartier mitentwickelt werden.

Wohngeld und KdU

- ▶ Das Wohngeld unterstützt Haushalte mit geringen Einkommen. Als vorgelagertes Instrument dient es der Vermeidung vom ALG-II-Bezug. Allerdings beziehen nicht alle berechtigten Menschen Wohngeld. Viele Menschen verzichten aus Scham oder aus Furcht vor dem bürokratischen Aufwand auf die Beantragung. Andere erkennen sich selbst nicht als bedürftig oder sind nicht hinreichend über ihren Anspruch informiert. Daher empfiehlt die Arbeitnehmerkammer, das Wohngeld durch eine langfristig angelegte Informations- und Aufklärungskampagne zu bewerben.
- ▶ In den vergangenen Jahren gab es in Bremen und Bremerhaven teils massive Bearbeitungsrückstände in den Wohngeldstellen. Angesichts der häufig notgetriebenen Beantragung und des Charakters dieses Instruments als vorgelagerte Hilfe vor „Hartz IV“ ist dies kontraproduktiv. Die zuständigen Behörden haben Personal aufgestockt und konnten den Rückstand aufarbeiten. Auch in Zukunft müssen die Wohngeldstellen personell und technisch (Digitalisierung) zukunftsfest aufgestellt sein.
- ▶ Städte und Gemeinden werden für das Wohngeld sogenannten Mietenstufen zugeordnet. In teuren Städten werden somit höhere Wohnkosten anerkannt als in günstigeren. Die Grenzwerte zwischen den Mietenstufen errechnen sich anhand des Bundesdurchschnittswerts (arithmetisches Mittel). In den vergangenen Jahren sind die Mieten in Städten wie Berlin und München deutlicher gestiegen als anderswo. Hierdurch hat sich auch der Bundesdurchschnitt nach oben verschoben, da dieses statistische Maß anfällig für Verzerrungen durch sehr hohe Werte ist. Mit der Wohngeldnovelle von 2020 wurden auch die Mietenstufen neu zugeordnet. Aufgrund der Erhöhung des Bundesdurchschnittswerts ist Bremerhaven von Mietenstufe III auf Stufe II heruntergestuft worden, obwohl es auch in der Seestadt zu leichten Mietensteigerungen kam. Als Ergebnis konnten die Menschen in der Seestadt weniger von den Effekten der Wohngeldnovelle profitieren. Die Arbeitnehmerkammer fordert Senat und Bundestagsabgeordnete auf, sich im Bund für eine Neufassung der Berechnungsgrundlage für die Mietenstufen starkzumachen.
- ▶ Die aktuell gültige (Dezember 2020) fachliche Weisung zur Anerkennung von Wohnkosten im KdU-Bezug der Stadt Bremerhaven begünstigt die räumliche Konzentration von Transferempfängerinnen und -empfängern in sozial benachteiligten Quartieren, mit negativem Effekt auf das sozialräumliche Gefüge der Seestadt. Die Menschen sind dabei de facto auf unsanierten und

teils problematischen Altbau verwiesen. Die fachliche Weisung ist dahingehend zu überarbeiten, dass sozialräumliche Segregation verhindert wird. Analog zur bestehenden Regelung der Stadt Bremen sollten Mietkosten im sozialen Wohnungsbau, auch im Neubau, in voller Höhe anerkannt werden.

Mietspiegel

- ▶ Die Stadt Bremen ist die einwohnerstärkste deutsche Kommune ohne Mietspiegel. Die Höhe der in Inseraten geforderten Mieten und Mietensteigerungen sind für Mieterinnen und Mieter daher nicht transparent vergleichbar. Im gerichtlichen Streitfall müssen Mieterinnen und Mieter gegebenenfalls mit einem kostspieligen Gutachten in Vorleistung treten. Auch für eine gut funktionierende Mietpreisbremse ist ein Mietspiegel hilfreich. Die Arbeitnehmerkammer empfiehlt daher die Aufstellung eines Mietspiegels für die Stadt Bremen. Dieser Mietspiegel sollte, um eine verlässliche Rechtsgrundlage darzustellen, als qualifizierter Mietspiegel ausgeführt werden.

Quartiersentwicklung

- ▶ Die Auswertung in Kapitel 4 hat deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen bei der Wohnzufriedenheit offengelegt. Besonders in Stadtteilen wie Gröpelingen, Huchting und Woltmershausen sowie Bremerhaven-Lehe wurden vielfach Defizite bei der infrastrukturellen Ausstattung und insbesondere der Sicherheit und der Sauberkeit beklagt. Die Arbeitnehmerkammer fordert daher, die Probleme anzugehen und einem Auseinanderdriften der Stadtteile entgegenzuwirken. Dies gilt sowohl bezüglich der Wohnqualität als auch in Bezug auf die Wohnkostenbelastung vor Ort. Wohnungspolitik sollte daher auch einen Fokus auf diese Quartiere nehmen.
- ▶ Gleichzeitig sollte der soziale Wohnungsbau nicht nur auf große städtebauliche Projekte konzentriert werden. Auch in gut situierten Quartieren wie Schwachhausen, Horn-Lehe und Borgfeld sollten punktuell Sozialwohnungen entstehen, um die soziale Durchmischung im gesamten Stadtgebiet zu fördern.

7 Literaturverzeichnis

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2018): Die Wohngeldreform 2016 in den Städten und Regionen. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2018.
- BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2020): Ergänzender Bericht der Bundesregierung zum Rentenversicherungsbericht 2020 gemäß § 154 Abs. 2 SGB VI (Alterssicherungsbericht 2020). http://www.sozialpolitik-aktuell.de/files/sozialpolitik-aktuell/_Politikfelder/Alter-Rente/Dokumente/2020_11_BuReg_Alterssicherungsbericht%202020.pdf. Zugriff am 16.11.2020.
- Brebau (2020): Geschäftsbericht 2019. <https://www.brebau.de/images/geschaeftsberichte/Geschaeftsbericht2019.pdf>. Zugriff am 07.12.2020.
- Bremische Bürgerschaft (2017): Entwicklung des Sozialwohnungsbestands im Land Bremen. Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. Drucksache 19/1218. <https://www.bremische-buergerschaft.de/dokumente/wp19/land/drucksache/D19L1218.pdf>. Zugriff am 11.05.2020.
- Breyer, Friedrich (2018): Contra: Sozialer Wohnungsbau. Mehr öffentliche Mittel für den Bau? In: Wirtschaftsdienst 2018/10, S. 687.
- Buten un Binnen (2020): Bremen will Mietpreisbremse um fünf weitere Jahre verlängern. <https://www.butenunbinnen.de/nachrichten/politik/mietpreisbremse-bremen-verlaengert-100.html>. Zugriff am 03.12.2020.
- Der Spiegel (1982): Gut getarnt im Dickicht der Firmen. Neue Heimat: Die dunklen Geschäfte von Vietor und Genossen. Der Spiegel Nr. 6/1982, S. 92–104. <https://magazin.spiegel.de/EpubDelivery/spiegel/pdf/14342289>. Zugriff am 19.11.2020.
- Deutscher Bundestag (2018): Baukindergeld. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion der FDP –Drucksache 19/4697–. Drucksache 19/5479. <http://dipbt.bundestag.de/doc/btd/19/054/1905479.pdf>. Zugriff am 05.10.2020.
- Deutscher Bundestag (2019a): Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Wohngeldes (Wohngeldstärkungsgesetz – WoGStärkG). Drucksache 19/10816. <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/108/1910816.pdf>. Zugriff am 20.06.2019.
- Deutscher Bundestag (2019b): Wohngeld- und Mietenbericht 2018. Unterrichtung durch die Bundesregierung. Drucksache 19/11750. <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/117/1911750.pdf>. Zugriff am 26.08.2019.
- Deutscher Bundestag (2019c): Auswirkungen des Baukindergeldes. Antwort der Bundesregierung auf die kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Drucksache 19/9620. <http://dipbt.bundestag.de/doc/btd/19/096/1909620.pdf>. Zugriff am 07.12.2020.
- Deutscher Bundestag (2020): Entwurf eines Gesetzes zur neuen Wohngemeinnützigkeit. Gesetzentwurf der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN. Drucksache 19/17307. <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/173/1917307.pdf>. Zugriff am 07.10.2020.

- Deutscher Mieterbund (2018): IG BAU, DGB und DMB stellen fest: Keine Vereinbarung auf dem Wohngipfel getroffen. 24.09.2018. <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/46427-ig-bau-dgb-und-dmb-stellen-fest.html>. Zugriff am 01.09.2020.
- DGB – Deutscher Gewerkschaftsbund (2020): Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes zum Entwurf des Nationalen Reformprogramms für Deutschland 2020. <https://www.dgb.de/downloadcenter/+ + co + + ba94ab1e-74e0-11ea-af9d-52540088cada>. Zugriff am 17.11.2020.
- Dolls, Mathias/Fuest, Clemens/Krolage, Carla/Neumeier, Florian/Stöhlker, Daniel (2020): Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels. ifo Schnelldienst. 03/2020. S. 33–38.
- Espabau (2020): Geschäftsbericht 2019. <https://www.espabau.de/wp-content/uploads/2020/09/Espabau-Geschaeftsbericht-2019-WEB.pdf>. Zugriff am 07.12.2020.
- Freie Hansestadt Bremen (2019): Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZAST und der Gemeinschaftsunterkünfte geht) VANW zu § 22 SGB II, §§ 35, 36, 42a SGB XII und AsylbLG. https://www.transparenz.bremen.de/vorschrift_detail/bremen2014_tp.c.139778.de. Zugriff am 15.10.2020.
- GEWOBA (2020): Tätigkeitsbericht 2019.
- Gundel, Elke (2018): Sozialer Wohnungsbau sorgt für Diskussion. Weser-Kurier. 10.1.2018. https://www.weser-kurier.de/bremen/bremen-stadt_artikel,-sozialer-wohnungsbau-sorgt-fuer-diskussion-_arid,1688010.html. Zugriff am 19.04.2018.
- Haubold, Dorothea/Casper-Damberg, Jan/Borchers, Kay (2019): Ergebnisse aus dem Monitoring „Soziale Stadt Bremen“ 2019 und Empfehlungen für die Fortführung von WiN ab 2020. PowerPoint-Präsentation vom 17.09.2019 der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.
- Haufe Online (2020): Mietsteigerungen gehen gegen Null, Preise legen noch moderat zu. 23.11.2020. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/fb-wohn-index-entwicklung-bei-mieten-und-kaufpreisen_84324_514914.html. Zugriff am 07.12.2020.
- Henger, Ralph/Niehues, Judith (2019): Der Drehtüreffekt zwischen Wohngeld und Grundsicherung. In: Sozialer Fortschritt. 10/2019. S. 791–817.
- Holm, Andrej/Horlitz, Sabine/Jensen, Inga (2017): Neue Wohngemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Studien 5/2017. Rosa-Luxemburg-Stiftung. https://www.rosalux.de/fileadmin/images/publikationen/Studien/Studien_5-17_Neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit_2.Aufl.pdf. Zugriff am 09.04.2020.
- Holm, Andrej/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2018a): Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld, der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten. Working Paper Forschungsförderung Nummer 093.

- Hans-Böckler-Stiftung. <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/216019/1/hbs-fofoe-wp-093-2018.pdf>. Zugriff am 09.04.2020.
- Holm, Andrej/Lebuhn, Henrik/Junker, Stephan/Neitzel, Kevin (2018b): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgrößen. Working Paper Forschungsförderung Nummer 063. Hans-Böckler-Stiftung. <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/215993/1/hbs-fofoe-wp-063-2018.pdf>. Zugriff am 09.04.2020.
- Hutzler, David/Hinrichs, Jürgen (2019): Mietpreislösung versagt in Niedersachsen und Bremen. Weser-Kurier, 03.12.2019. https://www.weser-kurier.de/region/niedersachsen_artikel,-mietpreislösung-versagt-in-niedersachsen-ungueltig-_arid,1884430.html. Zugriff am 04.12.2020.
- Jauernig, Henning (2020): Studie zum Berliner Mietendeckel. Vermieter verlieren pro Monat 21 Millionen Euro. Spiegel Online, 23.11.2020. <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/berlin-mietendeckel-vermieter-verlieren-21-millionen-euro-pro-monat-a-de32c156-2b99-4022-9b7a-a35d528608d5>. Zugriff am 04.12.2020.
- Jürgens, Isabell (2020): Wohnungsanbieter ignorieren den Mietendeckel. Berliner Morgenpost, 27.03.2020. <https://www.morgenpost.de/berlin/article228786007/Wohnungsanbieter-ignorieren-den-Mietendeckel.html>. Zugriff am 04.12.2020.
- Kholodilin, Konstantin/Mense, Andreas/Michelsen, Claus (2018): Mietpreislösung ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. DIW Wochenbericht 7/2018.
- Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. (2018): Regionale Wohnungsmarktbeobachtung – Zusammenfassung der Datenanalyse.
- Krebs, Tom (2018): Pro: Sozialer Wohnungsbau. Positive Wirkung für alle. Wirtschaftsdienst 2018/10. S. 686.
- Matera, Elena (2019): Warten auf das Wohngeld: Bremer müssen Geduld beweisen. Weser-Kurier. 11.08.2019. https://www.weser-kurier.de/bremen/bremen-stadt_artikel,-warten-auf-wohngeld-bremer-muessen-geduld-beweisen-_arid,1851622.html. Zugriff am 04.12.2020.
- Michelsen, Claus/Bach, Stefan/Harnisch, Michelle (2018): Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße. DIW aktuell 14/2018. https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.593679.de/diw_aktuell_14.pdf. Zugriff am 04.12.2020.
- Mlodoch, Peter (2020): Baukindergeld soll verlängert werden. Weser-Kurier, 26.06.2020. https://www.weser-kurier.de/region/niedersachsen_artikel,-baukindergeld-soll-verlaengert-werden-_arid,1920587.html. Zugriff am 04.12.2020.
- Oberhuber, Nadine (2019): Will denn keiner Wohngeld? Zeit Online. 31.01.2019. <https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-01/mietzuschuss-wohngeld-sozialleistung-anspruch>. Zugriff am 13.09.2019.

- Pressestelle des Senats (2020a): Bremer Senat beschließt stärkere Wohnraumförderung. Pressemitteilung vom 03.03.2020. <https://www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen/archiv-25714>. Zugriff am 03.03.2020.
- Pressestelle des Senats (2020b): Vereinfachte Auszahlung von Wohngeld. Bauressort setzt weitreichende Erleichterungen zur Unterstützung von Mieterinnen und Mietern in Kraft. Pressemitteilung vom 10.04.2020. <https://www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen/archiv-25714>. Zugriff am 10.04.2020.
- Rechtsindex.de (2015): Hartz-IV: Regelung der Unterkunftskosten im SGB II verfassungswidrig? (SG Mainz, Az. S 3 AS 130/14). <https://www.rechtsindex.de/sozialrecht/4800-hartz-iv-regelung-der-unterkunftskosten-im-sgb-ii-verfassungswidrig>. Zugriff am 07.12.2020.
- Reifenrath, Isabel (2020): Höhere Hürden für Eigentumswohnungen. tagesschau.de, 04.11.2020. <https://www.tagesschau.de/inland/baulandmobilisierungsgesetz-101.html>. Zugriff am 04.11.2020.
- Santner, Dominik (2019): Studis, Omas und Familien: guter Wohnraum für alle in Bremerhaven. In: Arbeitnehmerkammer Bremen (Hrsg.). Alte Schätze – frischer Wind. Visionen für Bremerhaven. S. 154–171.
- Schönig, Barbara (2018): Sechs Thesen zur wieder mal >neuen< Wohnungsfrage – Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch. In: Schönig, Barbara/Kadi, Justin/Schipper, Sebastian (Hrsg.). Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur. bpb-Schriftenreihe Band 10178. S. 11–26.
- Seestadt Bremerhaven (2020a): StVV – AT 106/2019 Fachliche Weisung zu den Kosten der Unterkunft (KdU) neu aufstellen (GRÜNE PP). Vorlage Nr. V-S 27/2020 für die Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Soziales, Seniorinnen und Senioren, Migrantinnen und Migranten und Menschen mit Behinderung. <https://sitzungsdienst.bremerhaven.de/ratsinfo/bremerhaven/23168/Vm9ybGFnZW5kb2t1bWVudCAob2VmZmVudGxpY2gp/14/n/180868.doc>. Zugriff am 04.10.2020.
- Seestadt Bremerhaven (2020b): Fachliche Weisung zu §§ 35 SGB XII/22 SGB II. Leistungen für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb von Gemeinschaftsunterkünften geht). <https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/FW%2520zu%2520%252035%2520ab%252001.pdf>. Zugriff am 12.01.2021.
- SKUMS – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (2020a): Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderprogramme (Land). Neufassung für die Sitzung des Senats am 12.05.2020. <https://www.rathaus.bremen.de/sixcms/media.php/13/Umsetzung%20Wohnraumfoerderungsprogramme%20%28Land%29.pdf>. Zugriff am 11.01.2021.

SKUMS – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (2020b): STEP WOHNEN. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Gesamtstädtische Handlungskonzeption.

SKUMS – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (2020c): Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2020. Neupositionierung der Bremer Wohnraumförderung. Weiterentwicklung der Sozialen Wohnraumförderung – Programm 2020/2021. https://sd.bremische-buergerschaft.de/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZTIX2nNW-O1UspdAVOPMOFj4O453Sac78e91VB3Oun9n/Teil_B_Wohnraumfoerderung_2020_2021.pdf. Zugriff am 12.01.2021.

Stäwog (2020): Geschäftsbericht 2019.

https://www.staewog.de/sixcms/media.php/52/Sta%CC%88wog-Gescha%CC%88ftsbericht+2019+final_web.pdf. Zugriff am 07.12.2020.

SUBV – Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (2014): Verkehrsentwicklungsplan 2025.

SUBV – Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (2018): Wohnen und Bauen. Monitoring 2018.

Sundermann, Sara (2018): Warum Bremen keinen Mietspiegel hat. Weser-Kurier 12.09.2018.

https://www.weser-kurier.de/bremen/bremen-stadt_artikel,-warum-bremen-keinen-mietspiegel-hat-_arid,1767109.html. Zugriff am 04.12.2020.

Voigtländer, Michael (2016): Sieben Gründe gegen eine neue Wohngemeinnützigkeit (NWG). Eine Studie im Auftrag der LEG Immobilien AG und dem ZIA Deutschland. Institut der deutschen Wirtschaft Köln.


https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/7_gute_Gruende_gegen_eine_neue_Wohnungsgemeinnuetzigkeit_endversion.pdf. Zugriff am 09.04.2020.

Weser-Kurier (2019): Bremer Bestand an Sozialwohnungen gesunken. 14.08.2019. https://www.weser-kurier.de/bremen/bremen-stadt_artikel,-bremer-bestand-an-sozialwohnungen-gesunken-_arid,1852237.html. Zugriff am 14.08.2019.

WirtschaftsWoche (2020): CDU-Generalsekretär Ziemiak dringt auf Verlängerung des Baukindergelds bis Ende 2021. WiWo Online, 25.09.2020. <https://www.wiwo.de/politik/deutschland/staatlicher-zuschuss-cdu-generalsekretaer-ziemiak-dringt-auf-verlaengerung-des-baukindergelds-bis-ende-2021/26218396.html>. Zugriff am 04.12.2020.

8 Anhang – Fragebögen der Mieter- und Eigentümerbefragung 2019

8.1 Fragebogen für die Stadt Bremen



WOHNEN IN BREMEN - BEWOHNERBEFRAGUNG

Die folgenden Fragen richten sich an den gesamten Wohnhaushalt. Sofern Sie in einer Wohngemeinschaft (WG) leben, bearbeiten Sie den Fragebogen bitte für die WG als Ganzes. Unter dem Begriff „Wohnung“ werden auch Einfamilienhäuser etc. verstanden. Alle Angaben beziehen sich auf den 01.02.2019.

1. Wie viele Personen leben in Ihrem Wohnhaushalt und wie alt sind sie?
Bitte Anzahl aller Personen je Altersgruppe eintragen.

Anzahl Personen unter 15 Jahre: 15-29: 30-64: über 64: Jahre

2. Welchen Personengruppen gehören die Haushaltsmitglieder (15 Jahre oder älter) an?
Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

Arbeitnehmer Auszubildende Beamte Studierende
 Rentner/Pensionäre Schüler (kein Azubi) .. Selbstständige .. Erwerbslose
 Sonstiges

3. Ist Ihr Haushalt eine Wohngemeinschaft (WG)? Ja Nein

4. Wohnt Ihr Haushalt zur Miete?
„Zur Miete“ meint auch: zur Untermiete oder mietfrei in fremdem Eigentum.

Ja, privater Vermieter (z. B. Privatperson) Ja, Privatunternehmen (Vonovia, etc.)
 Ja, kommunale Gesellschaft (GEWOBA) Ja, Genossenschaft (ESPABAU, etc.)
 Ja, Sonstiges (z. B. Studierendenwerk, Kirche, etc.) ... Nein, wohnen im eigenen Eigentum

5. Bezieht Ihr Haushalt derzeit staatliche Leistungen für die Wohnkosten?
Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

Ja, Kosten der Unterkunft („KdU“) im Rahmen der Grundsicherung (z. B. Hartz IV oder im Alter)
 Ja, Wohngeld Nein

6. Seit welchem Jahr wohnt Ihr Haushalt in dieser Wohnung?
Einzugsjahr der am längsten in der Wohnung lebenden Person.

7. Seit welchem Jahr wohnt Ihr Haushalt in der Stadt Bremen?
Die am längsten in Bremen lebende Person.

8. Planen Sie umzuziehen?

Ja, Haushalt als Ganzes zieht um ... Ja, einzelne Mitglieder ziehen um Nein

8.1 Falls Ja: Aus welchen Gründen?
Das als nächstes umziehende Haushaltsmitglied. Mehrfachnennung möglich.

Neue Arbeit / Ausbildung Näher zu bestehendem Arbeitsort ...
 Studium Familiäre / Private Gründe
 Günstigere Wohnung Wunsch nach größerer Wohnung
 Barrierefreiheit Wunsch nach kleinerer Wohnung
 Eigentumsbildung Besseres Wohnumfeld
 Baulicher Zustand der alten Wohnung .
 Sonstiges:

1 von 4

8.2 Falls Ja: Wohin?

Das als nächstes umziehende Haushaltsmitglied.

- Stadt Bremen Bremerhaven Umland (30km¹)
 Sonstiges Niedersachsen Sonstiges Deutschland Ausland

9. Werden Sie oder Teile des Haushalts wohl noch im Ruhestand in dieser Wohnung wohnen?

Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

- Bin/sind schon im Ruhestand Ja, werden wir / werde ich
 Nein, Haushalt wird schon lange vorher umziehen ... Nein, Einkommen wird nicht reichen
 Nein, Wohnung wird zu groß sein Nein, Wohnung nicht altersgerecht
 Nein, zentralere Wohnlage gewünscht Nein, ruhigere Wohnlage gewünscht

Sonstiges: _____

10. In welchem Stadtteil leben Sie aktuell?

- | | | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Blockland <input type="checkbox"/> | Blumenthal <input type="checkbox"/> | Borgfeld <input type="checkbox"/> | Burglesum <input type="checkbox"/> |
| Findorff <input type="checkbox"/> | Gröpelingen <input type="checkbox"/> | Häfen <input type="checkbox"/> | Hemelingen <input type="checkbox"/> |
| Horn-Lehe <input type="checkbox"/> | Huchting <input type="checkbox"/> | Mitte <input type="checkbox"/> | Neustadt <input type="checkbox"/> |
| Oberneuland <input type="checkbox"/> | Obervieland <input type="checkbox"/> | Osterholz <input type="checkbox"/> | Östliche Vorstadt .. <input type="checkbox"/> |
| Schwachhausen .. <input type="checkbox"/> | Seehausen <input type="checkbox"/> | Strom <input type="checkbox"/> | Vahr <input type="checkbox"/> |
| Veegesack <input type="checkbox"/> | Walle <input type="checkbox"/> | Woltmershausen <input type="checkbox"/> | |

11. Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen Ihres gesamten Wohnhaushalts?

Diese Angabe hilft uns, die Belastung durch Wohnkosten zu beurteilen.

_____ €

Der Betrag, der Ihnen für private Ausgaben (Miete, Lebensmittel, ...) zur Verfügung steht. Also: nach Steuern und Abgaben. Bitte alle Einkommen berücksichtigen: Gehalt, Sozialleistungen, Kapitalerträge, ...

12. Sparen Sie aktuell für den Erwerb oder Bau einer selbstgenutzten Wohnung?

- Ja, und zwar etwa _____ € monatlich Nein

13. Wie viele Wohnräume / Zimmer hat Ihre Wohnung?

Ohne Küche, Bad, Toilette, Abstellraum, Flur, Balkon.

_____ Zimmer

14. Wie viele Quadratmeter (m²) hat Ihre Wohnung?

Inklusive Küche, Bad, Toilette, Abstellraum, Flur, anrechenbare Balkonfläche.

_____ m²

15. Welches Baujahr hat Ihre Wohnung?

Wenn Sie das Baujahr nicht kennen, schätzen Sie das Baujahr.

¹ Achim, Bassum, Berne, Bruchhausen-Vilsen (Samtgemeinde), Delmenhorst, Dötlingen, Eisfleth, Ganderkese, Grasberg, Hagen (Samtgemeinde), Hambergen (Samtgemeinde), Harpstedt (Samtgemeinde), Hatten, Hude, Langwedel, Lemwerder, Lilienthal, Osterholz-Scharmbeck, Ottersberg, Oytten, Ritterhude, Schwanewede, Sottrum (Samtgemeinde), Stuhr, Syke, Tarmstedt (Samtgemeinde), Thedinghausen (Samtgemeinde), Verden, Weyhe, Wörpswede.

16. Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?

- Ein- / Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus (kein Wohnheim)
 Wohnheim Sonstiges (z.B. Bauwagen, Hotel, ...)

Mittelgrauer Bereich: Nur ausfüllen, wenn Sie zur Miete (auch Untermiete, etc.) wohnen.

17. Benötigen Sie für Ihre Wohnung einen Wohnberechtigungsschein? Ja Nein

18. Wie hoch ist Ihre Warmmiete (inklusive Strom)?

Bitte alles zusammenzählen:

- Miete
 - Strom, Wasser, Heizung, Gas, Müllabfuhr, Hausmeister, Grundsteuer, etc.
- Stand: 01.02.2019

€

Dunkelgrauer Bereich: Nur ausfüllen, wenn Sie in selbstgenutztem Eigentum wohnen.

19. Was zahlen Sie monatlich für Wohn- und Nebenkosten (inklusive Strom)?

Bitte alles zusammenzählen:

- Zins und Tilgung für Wohn- und Baukredite
 - Monatliche Rücklagen und Kosten für Instandhaltung
 - Hausgeld bei Eigentümergemeinschaften
 - Strom, Wasser, Heizung, Gas, Müllabfuhr, Grundsteuer, etc.
- Stand: 01.02.2019

€

20. Müssen Sie aktuell Wohn- oder Baukredite abbezahlen? Ja Nein

21. Betrachten Sie das Eigentum an der Wohnung als Teil der Altersvorsorge? Ja Nein

22. Wie beurteilen Sie die Situation in Ihrem Stadtteil?

	Zufrieden	Nicht zufrieden	Egal / kein Ahnung
Einkauf (Lebensmittel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärzteversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit / Kriminalität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauberkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsbelastung (Lärm, Stau, Parken)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit mit Bus und Bahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit mit dem Auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit zu Fuß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kita-Versorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftsgefühl im Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Natur und Grünflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



23. Wie weit ist der tägliche Weg zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte Ihrer Haushaltsmitglieder?

Nur Arbeitnehmer, Beamte, Selbstständige, Studierende und Auszubildende.

Keine Schüler, Erwerbslosen, Rentner und Pensionäre.

Die maximal drei Personen mit den höchsten individuellen Einkommen.

Einfacher Weg von der Wohnung zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte.

	Person 1 <i>(höchstes Einkommen)</i>	Person 2 <i>(zweithöchstes Einkommen)</i>	Person 3 <i>(dritthöchstes Einkommen)</i>
Weg in Kilometern	_____ km	_____ km	_____ km

24. Wo befindet sich diese Arbeits- oder Ausbildungsstätte?

Zuordnung der Personen wie in Frage 23.

	Person 1 <i>(höchstes Einkommen)</i>	Person 2 <i>(zweithöchstes Einkommen)</i>	Person 3 <i>(dritthöchstes Einkommen)</i>
Stadt Bremen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bremerhaven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Niedersachsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außerhalb Niedersachsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

25. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie für den täglichen Weg zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte?

Zuordnung der Personen wie in Frage 23.

Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

	Person 1 <i>(höchstes Einkommen)</i>	Person 2 <i>(zweithöchstes Einkommen)</i>	Person 3 <i>(dritthöchstes Einkommen)</i>
Auto/Motorrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bus/Straßenbahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zug (Deutsche Bahn, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu Fuß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kein Arbeitsweg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

26. Haben Sie Anmerkungen oder Ergänzungen zu den Fragen?

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

8.2 Fragebogen für die Stadt Bremerhaven



WOHNEN IN BREMERHAVEN - BEWOHNERBEFRAGUNG

Die folgenden Fragen richten sich an den gesamten Wohnhaushalt. Sofern Sie in einer Wohngemeinschaft (WG) leben, bearbeiten Sie den Fragebogen bitte für die WG als Ganzes. Unter dem Begriff „Wohnung“ werden auch Einfamilienhäuser etc. verstanden. Alle Angaben beziehen sich auf den 01.02.2019.

1. Wie viele Personen leben in Ihrem Wohnhaushalt und wie alt sind sie?

Bitte Anzahl aller Personen je Altersgruppe eintragen.

Anzahl Personen unter 15 Jahre: 15-29: 30-64: über 64: Jahre

2. Welchen Personengruppen gehören die Haushaltsmitglieder (15 Jahre oder älter) an?

Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

- Arbeitnehmer Auszubildende Beamte Studierende
 Rentner/Pensionäre Schüler (kein Azubi) .. Selbstständige .. Erwerbslose
 Sonstiges

3. Ist Ihr Haushalt eine Wohngemeinschaft (WG)?

Ja Nein

4. Wohnt Ihr Haushalt zur Miete?

„Zur Miete“ meint auch: zur Untermiete oder mietfrei in fremdem Eigentum.

- Ja, privater Vermieter (z. B. Privatperson) Ja, Privatunternehmen (Vonovia, etc.)
 Ja, kommunale Gesellschaft (STÄWOG) Ja, Genossenschaft (Vereinigte, etc.)
 Ja, Sonstiges (z. B. Studierendenwerk, Kirche, etc.) ... Nein, wohnen im eigenen Eigentum

5. Bezieht Ihr Haushalt derzeit staatliche Leistungen für die Wohnkosten?

Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

- Ja, Kosten der Unterkunft („KdU“) im Rahmen der Grundsicherung (z. B. Hartz IV oder im Alter)
 Ja, Wohngeld Nein

6. Seit welchem Jahr wohnt Ihr Haushalt in dieser Wohnung?

Einzugsjahr der am längsten in der Wohnung lebenden Person.

7. Seit welchem Jahr wohnt Ihr Haushalt in der Stadt Bremerhaven?

Die am längsten in Bremen lebende Person.

8. Planen Sie umzuziehen?

Ja, Haushalt als Ganzes zieht um ... Ja, einzelne Mitglieder ziehen um Nein

8.1 Falls Ja: Aus welchen Gründen?

Das als nächstes umziehende Haushaltsmitglied. Mehrfachnennung möglich.

- Neue Arbeit / Ausbildung Näher zu bestehendem Arbeitsort ...
 Studium Familiäre / Private Gründe
 Günstigere Wohnung Wunsch nach größerer Wohnung
 Barrierefreiheit Wunsch nach kleinerer Wohnung
 Eigentumsbildung Besseres Wohnumfeld
 Baulicher Zustand der alten Wohnung .

Sonstiges:



8.2 Falls Ja: Wohin?

Das als nächstes umziehende Haushaltsmitglied.

- Stadt Bremerhaven Stadt Bremen Kreis Cuxhaven
Sonstiges Niedersachsen Sonstiges Deutschland Ausland

9. Werden Sie oder Teile des Haushalts wohl noch im Ruhestand in dieser Wohnung wohnen?

Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

- Bin/sind schon im Ruhestand Ja, werden wir / werde ich
Nein, Haushalt wird schon lange vorher umziehen ... Nein, Einkommen wird nicht reichen
Nein, Wohnung wird zu groß sein Nein, Wohnung nicht altersgerecht
Nein, zentralere Wohnlage gewünscht Nein, ruhigere Wohnlage gewünscht

Sonstiges: _____

10. In welchem Stadtteil leben Sie aktuell?

- Fischereihafen Geestemünde Lehe Leherheide
Mitte Schiffdorferdamm ... Surheide Weddewarden
Wulsdorf

11. Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen Ihres gesamten Wohnhaushalts?

Diese Angabe hilft uns, die Belastung durch Wohnkosten zu beurteilen.

_____ €

Der Betrag, der Ihnen für private Ausgaben (Miete, Lebensmittel, ...) zur Verfügung steht. Also: nach Steuern und Abgaben. Bitte alle Einkommen berücksichtigen: Gehalt, Sozialleistungen, Kapitalerträge, ...

12. Sparen Sie aktuell für den Erwerb oder Bau einer selbstgenutzten Wohnung?

- Ja, und zwar etwa _____ € monatlich Nein

13. Wie viele Wohnräume / Zimmer hat Ihre Wohnung?

Ohne Küche, Bad, Toilette, Abstellraum, Flur, Balkon.

_____ Zimmer

14. Wie viele Quadratmeter (m²) hat Ihre Wohnung?

Inklusive Küche, Bad, Toilette, Abstellraum, Flur, anrechenbare Balkonfläche.

_____ m²

15. Welches Baujahr hat Ihre Wohnung?

Wenn Sie das Baujahr nicht kennen, schätzen Sie das Baujahr.

16. Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?

- Ein- / Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus (kein Wohnheim)
 Wohnheim Sonstiges (z.B. Bauwagen, Hotel, ...)

Mittelgrauer Bereich: Nur ausfüllen, wenn Sie zur Miete (auch Untermiete, etc.) wohnen.

17. Benötigen Sie für Ihre Wohnung einen Wohnberechtigungsschein? Ja Nein

18. Wie hoch ist Ihre Warmmiete (inklusive Strom)?

Bitte alles zusammenzählen:

- Miete
 - Strom, Wasser, Heizung, Gas, Müllabfuhr, Hausmeister, Grundsteuer, etc.
- Stand: 01.02.2019

€

Dunkelgrauer Bereich: Nur ausfüllen, wenn Sie in selbstgenutztem Eigentum wohnen.

19. Was zahlen Sie monatlich für Wohn- und Nebenkosten (inklusive Strom)?

Bitte alles zusammenzählen:

- Zins und Tilgung für Wohn- und Baukredite
 - Monatliche Rücklagen und Kosten für Instandhaltung
 - Hausgeld bei Eigentümergemeinschaften
 - Strom, Wasser, Heizung, Gas, Müllabfuhr, Grundsteuer, etc.
- Stand: 01.02.2019

€

20. Müssen Sie aktuell Wohn- oder Baukredite abbezahlen? Ja Nein

21. Betrachten Sie das Eigentum an der Wohnung als Teil der Altersvorsorge? Ja Nein

22. Wie beurteilen Sie die Situation in Ihrem Stadtteil?

	Zufrieden	Nicht zufrieden	Egal / kein Ahnung
Einkauf (Lebensmittel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ärzteversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit / Kriminalität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauberkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrsbelastung (Lärm, Stau, Parken)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit mit Bus und Bahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit mit dem Auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit mit dem Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erreichbarkeit zu Fuß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kita-Versorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gemeinschaftsgefühl im Quartier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Natur und Grünflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



23. Wie weit ist der tägliche Weg zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte Ihrer Haushaltsmitglieder?

Nur Arbeitnehmer, Beamte, Selbstständige, Studierende und Auszubildende.

Keine Schüler, Erwerbslosen, Rentner und Pensionäre.

Die maximal drei Personen mit den höchsten individuellen Einkommen.

Einfacher Weg von der Wohnung zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte.

	Person 1 <i>(höchstes Einkommen)</i>	Person 2 <i>(zweithöchstes Einkommen)</i>	Person 3 <i>(dritthöchstes Einkommen)</i>
Weg in Kilometern	_____ km	_____ km	_____ km

24. Wo befindet sich diese Arbeits- oder Ausbildungsstätte?

Zuordnung der Personen wie in Frage 23.

	Person 1 <i>(höchstes Einkommen)</i>	Person 2 <i>(zweithöchstes Einkommen)</i>	Person 3 <i>(dritthöchstes Einkommen)</i>
Bremerhaven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadt Bremen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Niedersachsen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Weiter weg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

25. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie für den täglichen Weg zur Arbeits- oder Ausbildungsstätte?

Zuordnung der Personen wie in Frage 23.

Bitte alles Zutreffende ankreuzen.

	Person 1 <i>(höchstes Einkommen)</i>	Person 2 <i>(zweithöchstes Einkommen)</i>	Person 3 <i>(dritthöchstes Einkommen)</i>
Auto/Motorrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bus/Straßenbahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zug (Deutsche Bahn, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fahrrad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zu Fuß	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kein Arbeitsweg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

26. Haben Sie Anmerkungen oder Ergänzungen zu den Fragen?

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen

Im Frühjahr 2019 haben die Arbeitnehmerkammer und das statistische Landesamt Haushalte im Land Bremen zu ihrer Wohnsituation befragt. Im Kern ging es dabei um die Ermittlung der durch Wohnkosten verursachten finanziellen Belastung. Die Ergebnisse zeigen, dass etwa drei von zehn der befragten Haushalte höhere Wohnkosten haben als angemessen. Besonders Haushalte mit niedrigen Einkommen sind betroffen. Dies zeigt sich auch in der unterschiedlichen Betroffenheit der Stadtteile. Weitere Themen der Befragung waren u.a. Umzugsabsichten, Zufriedenheit im Stadtteil und Arbeitswege.

Die Ergebnisse sind eingebettet in eine umfassende Diskussion wohnungspolitischer Instrumente. Zudem werden Daten zu Neuvertragsmieten in Bremen und Bremerhaven und vergleichbaren Städten dargestellt. Abschließend werden wohnungspolitische Handlungsbedarfe abgeleitet.



Arbeitnehmerkammer
Bremen

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