

Wohnen in Bremerhaven

1. Ausgangssituation
2. Mietmarkterhebung für Bremen und Bremerhaven – empirica ag
3. Bremerhavener Miethaushalte – Eine Studie zur aktuellen Situation (Statistisches Landesamt Bremen)

Vorstellung Mieterbefragung Bremerhaven 2014

VA „Wohnen in Bremerhaven“

05.02.2015 in der Arbeitnehmerkammer Bremerhaven
Kai-Ole Hausen; Referent für Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik



1. Ausgangssituation



Ohne einen verstärkten Ausbau des Wohnungsbestands könnte bis zum Jahr 2020 eine Versorgungslücke von rund 14.000 Wohnungen in der Stadt Bremen entstehen



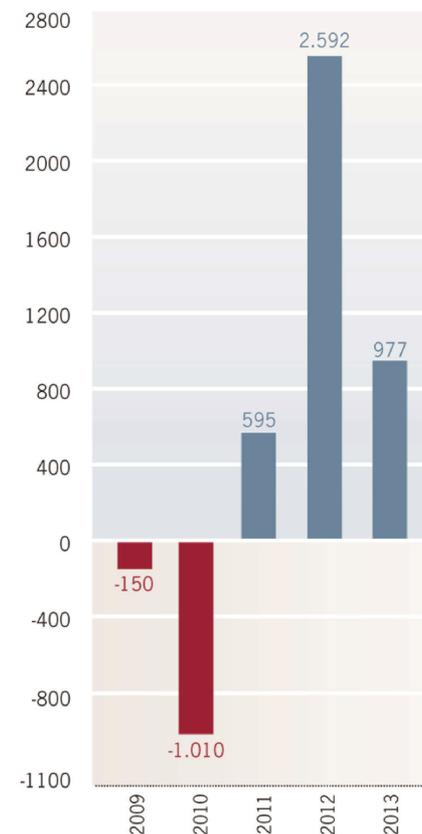
Bevölkerungsbewegung 2009 – 2013

	2009	2010	2011	2012	2013
Bevölkerungszunahme (+) bzw. -abnahme (-)					
Land Bremen	-150	-1.010	595	2.592	977
Bremen	325	-345	979	2.408	706
Bremerhaven	-475	-665	-384	184	271
Wanderungsgewinn (+) bzw. -verlust (-)					
Land Bremen	2.004	891	2.708	4.456	2.618
Bremen	2.003	1.092	2.566	3.839	1.877
Bremerhaven	1	-201	142	617	741
Geburten- (+) bzw. Sterbeüberschuss (-)					
Land Bremen	-2.174	-1.911	-2.023	-1.854	-1.827
Bremen	-1.701	-1.446	-1.513	-1.417	-1.340
Bremerhaven	-473	-465	-510	-437	-487

2013 vorläufige Angaben Januar bis September, bis 2011 ohne Berücksichtigung der Zensuskorrektur, ab 2012 auf Basis Zensus 2011.

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

Bevölkerungsveränderung Land Bremen 2009 – 2013 (absolute Zahlen)

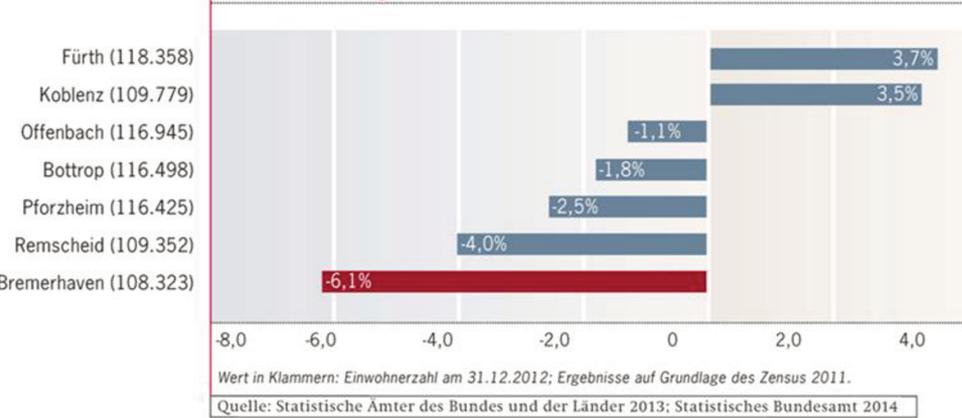


2013 vorläufige Angaben Januar bis September, bis 2011 ohne Berücksichtigung der Zensuskorrektur, ab 2012 auf Basis Zensus 2011.

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen



Bevölkerungsentwicklung für Bremerhaven im Städtevergleich 2007 – 2012



Durch Zensus Ergebnissen 2011 mussten die Bevölkerungszahlen nach unten korrigiert werden. Davon waren sowohl Bremen als auch Bremerhaven betroffen.

Dennoch konnte für das Land Bremen in den vergangenen Jahren ein deutlicher Wanderungsgewinn verzeichnet werden, v.a. durch europäische Fernwanderungen verursacht.

Aufgrund der positiven Wanderungssalden nimmt die Bevölkerung im Land Bremen weiter zu

Saldo aus Zu- und Fortzügen für die Stadt Bremerhaven 2009 – 2013 (absolute Zahlen)

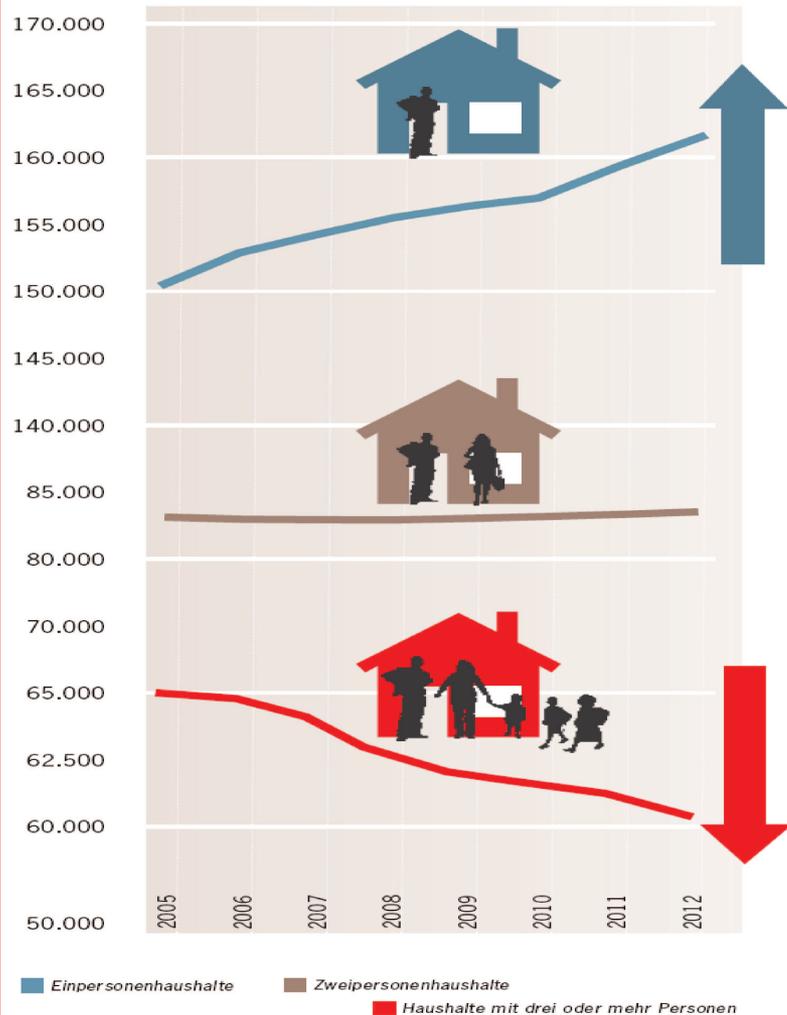


2013 vorläufige Angaben Januar bis September, bis 2011 ohne Berücksichtigung der Zensuskorrektur, ab 2012 auf Basis Zensus 2011.

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen



Haushaltsgrößenentwicklung in Bremen



Entscheidend für die jetzt steigende Wohnungsnachfrage ist:

Die Zunahme der Privathaushalte.

Der Anstieg der Wohnfläche pro Person.

Die Verringerung der Haushaltsgrößen.



Ziele der Bremer Wohnbauoffensive

Der Bau von 14.000 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020.

Bereitstellung eines differenzierten und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit kleinerem und mittlerem Einkommen.

Der sozialen Entmischung der Stadt entgegenwirken.

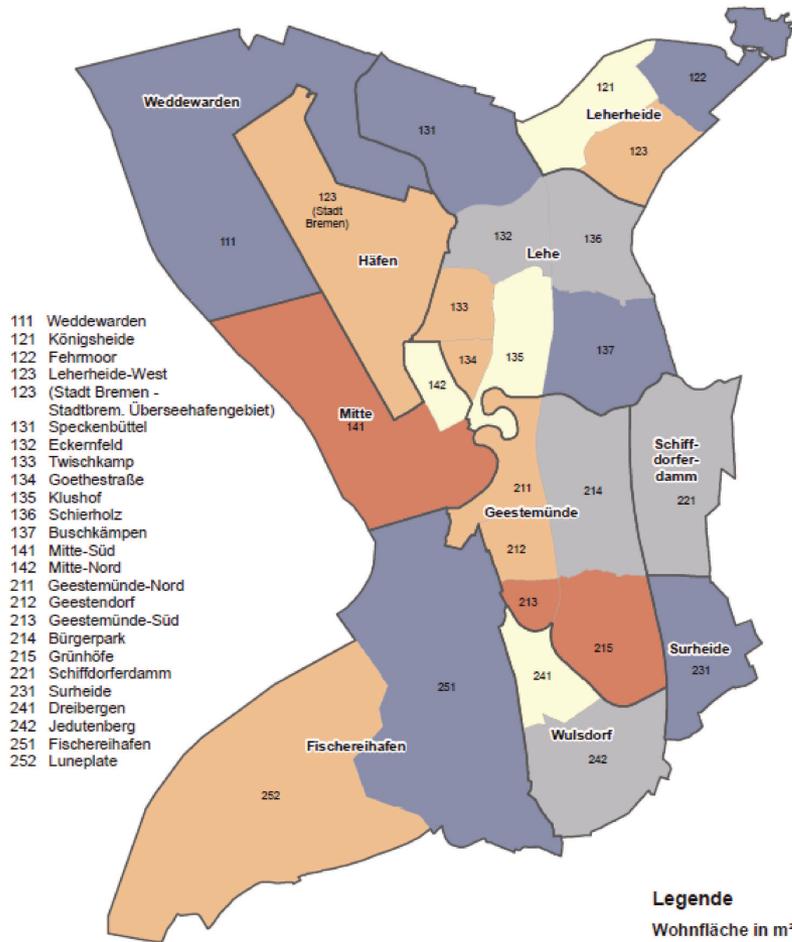
Die Erhöhung des Anteils des geförderten Wohnungsbaus:

Wenn mehr als 12 Wohneinheiten entstehen, sollen mindestens 25% der Wohnungen den Kriterien des Sozialen Wohnungsbaus entsprechen

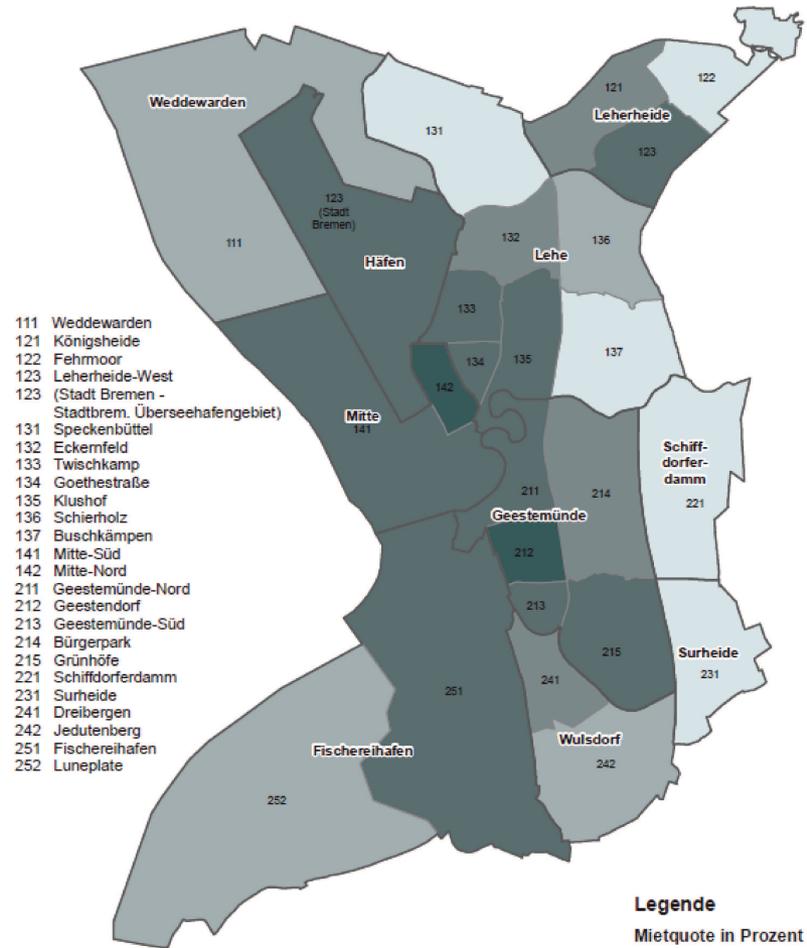
Nahziel: 700 Wohnungen und Bestandsmaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus bis 2015

Wohnraumförderungsprogramm 2012/13	Beschlossenes Darlehensvolumen	Wohneinheiten
Geplant	39,2 Mio. €	700 WE
Anmeldungen bis 30.09.2014: <ul style="list-style-type: none">• Stadt Bremen: 638 WE• Bremerhaven: 60 WE, davon 32 WE Modernisierungen	41,24 Mio. €	698 WE
offener Förderbedarf	2,04 Mio. €	34 WE





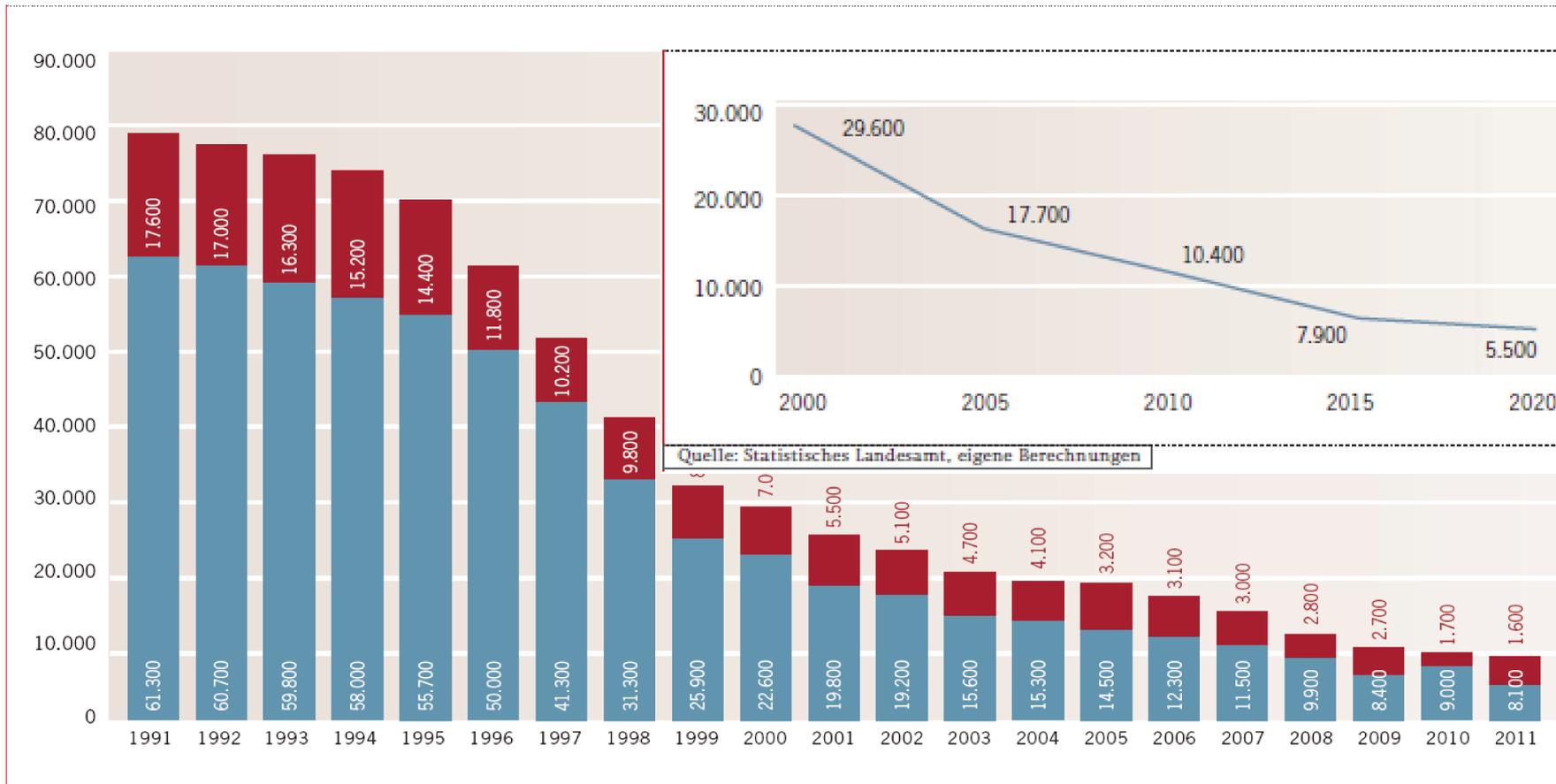
Kartographie: Statistisches Landesamt Bremen Referat 25



Kartographie: Statistisches Landesamt Bremen Referat 25



Bestandsentwicklung im sozialen Wohnungsbau im Land Bremen



Quelle: Bremische Bürgerschaft, Landtag (2012), S. 7; eigene Darstellung

Gegewärtiger Anteil entspricht in der Stadt Bremerhaven nur noch in etwa 2,5 % des Gesamtwohnungsbestandes den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus.

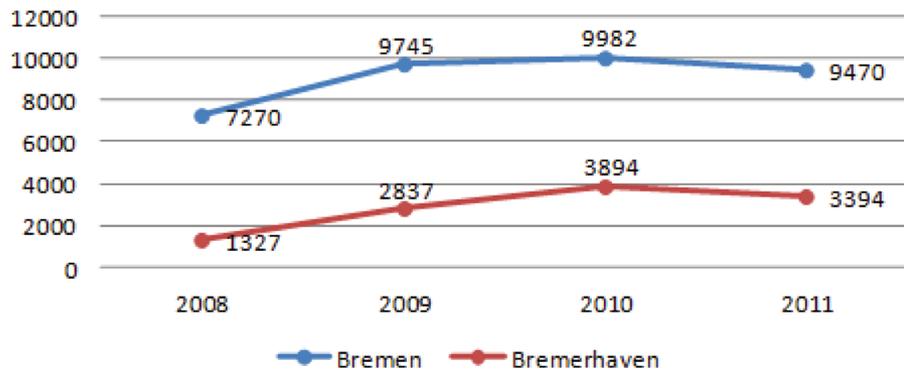


Wohngeld

Das Instrument des Wohngelds soll einer Spaltung des Wohnungsmarktes vorbeugen und es folgt dem Leitbild sozial gemischter und stabiler Nachbarschaften



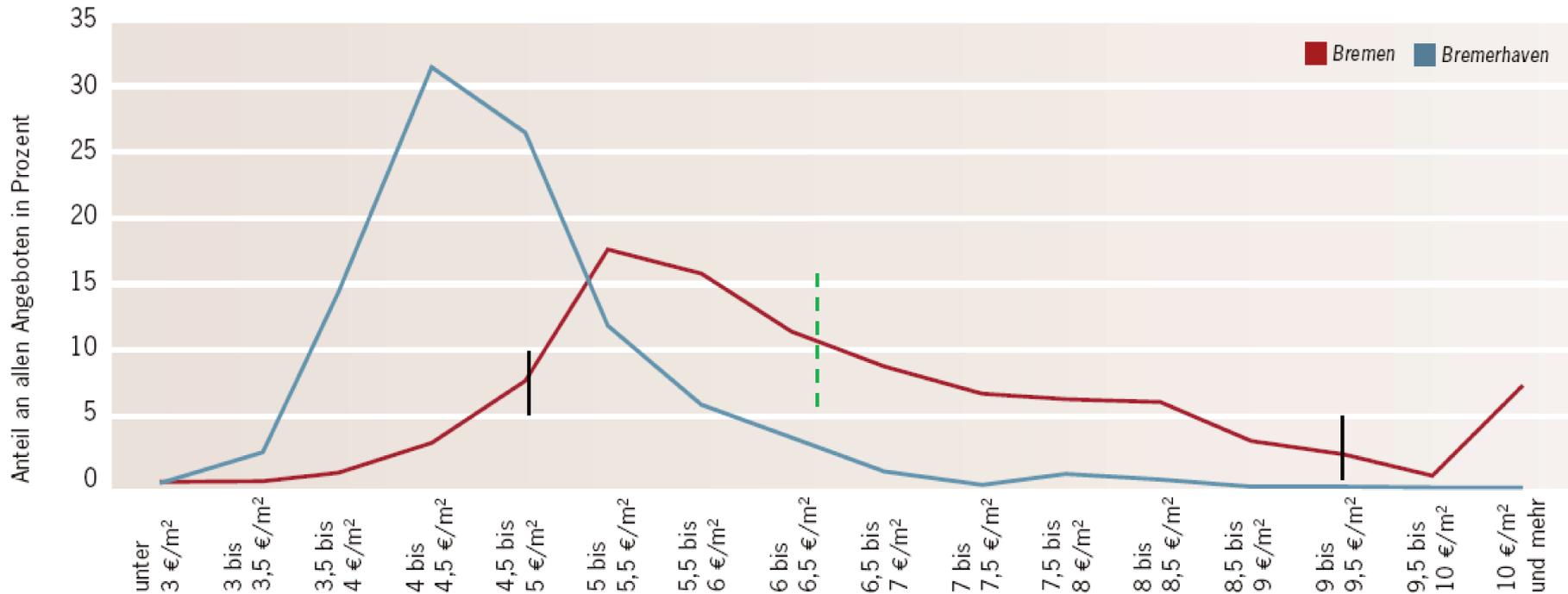
Anzahl der Wohngeldhaushalte in Bremerhaven und Bremen



Quelle: Bremische Bürgerschaft, Landtag (2012), S. 27; eigene Darstellung



2. Mietmarkterhebung für Bremen und Bremerhaven – empirica ag



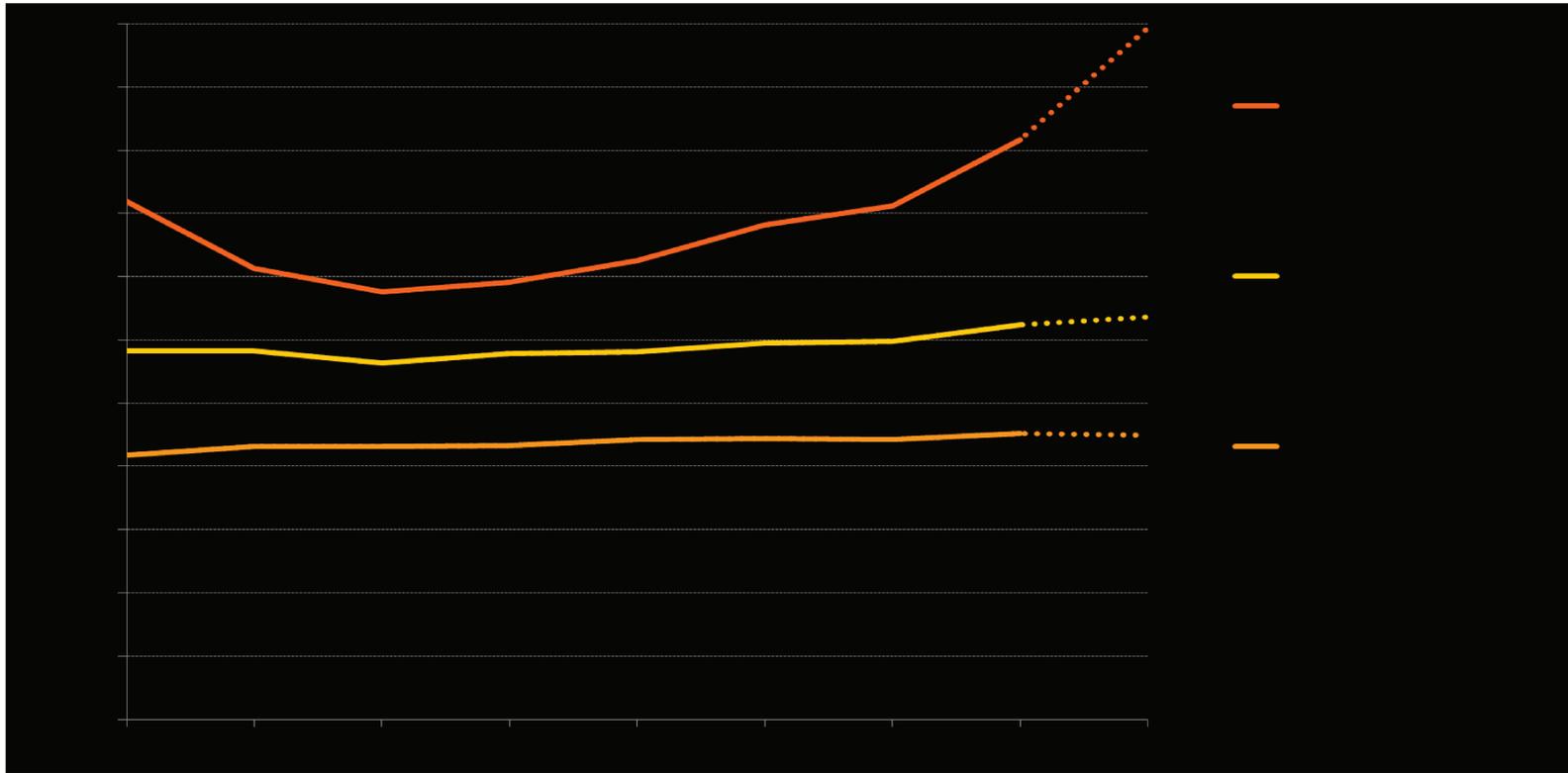
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme), GEWOBA

Durchschnittliches Mietniveau:

Mit 6,43 Euro/m² (mit den Angeboten der GEWOBA 6,18 Euro/m²) liegt das Mietpreisniveau in Bremen klar oberhalb des Bremerhavener Niveaus von 4,50 Euro/m²



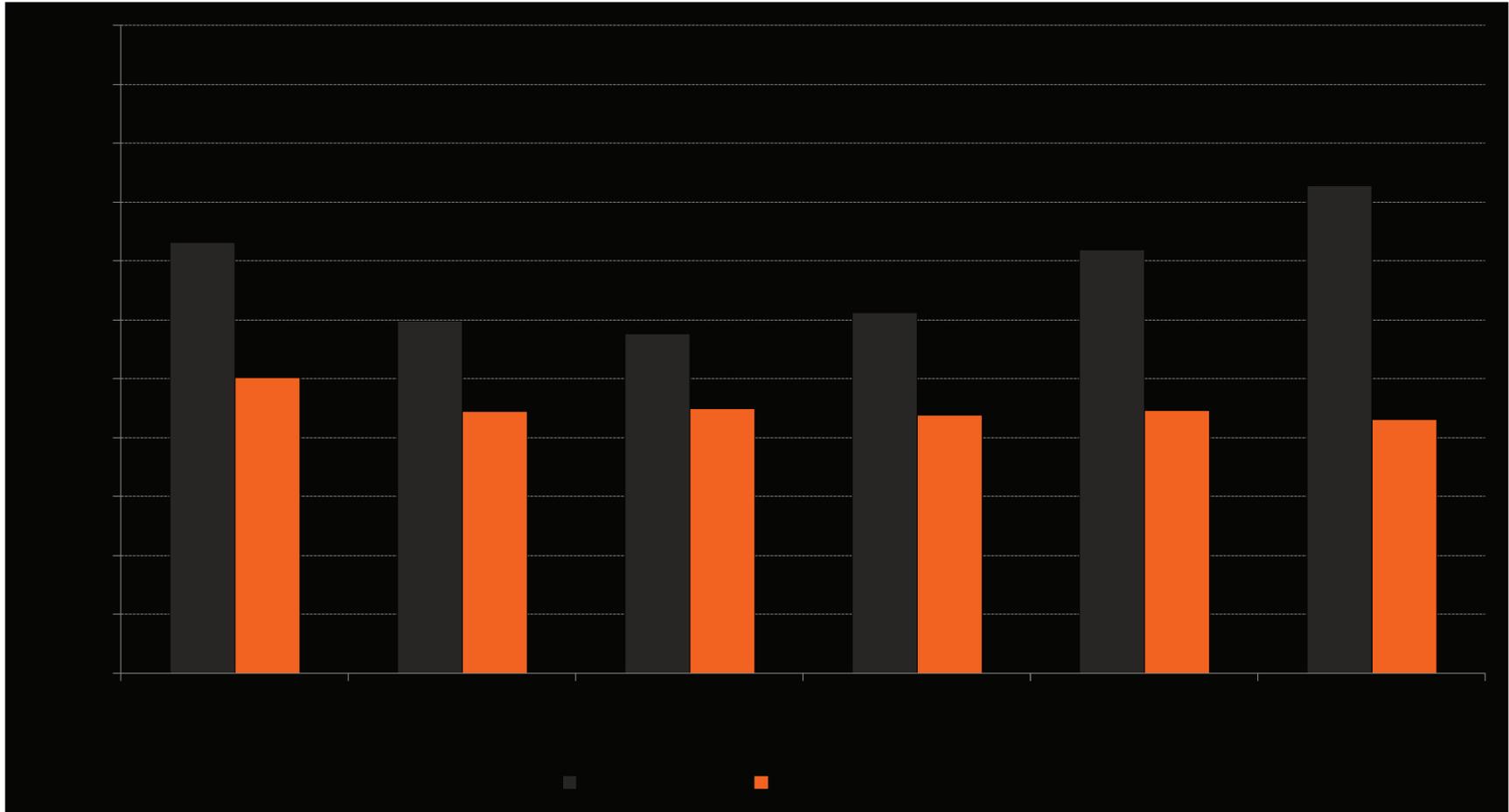
Zeitreihe Mietpreise in Bremen und Bremerhaven (2004-2012)



Seit Mitte der 2000er Jahre sind die Preise in Bremerhaven lediglich um 20-30 Cent/m² für Wohnungen im Bestand gestiegen. Die erhobenen Neubauangebote sind zu gering für eine Preisauswertung.



Angebotsmietpreise nach Wohnungsgrößenklassen



3. Bremerhavener Miethaushalte – Eine Studie zur aktuellen Situation

WOHNEN IN BREMERHAVEN – MIETERBEFRAGUNG



Die folgenden Fragen richten sich an den gesamten Wohnhaushalt. Sollten Sie nicht zur Miete wohnen, bearbeiten Sie den Bogen bitte nicht. Sofern Sie in einer Wohngemeinschaft (WG) leben, bearbeiten Sie den Bogen bitte für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnung. Erläuterungen zu den Fragen finden Sie auf der Rückseite.

1.1 Wie viele Personen wohnen in Ihrer Wohnung?

1 Person
 2 Personen
 3 Personen
 4 oder mehr Personen

1.2 Wie alt sind die Personen Ihres Wohnhaushaltes?
(Bitte Anzahl aller Personen je Altersgruppe eintragen)

unter 18 Jahre 18 bis 29 Jahre 30 bis 49 Jahre 50 bis 64 Jahre über 64 Jahre

1 1 1 1 1

1.3 Welcher Personengruppe gehören Sie an?

Arbeitnehmer Selbstständiger Rentner
 Student Erwerbslos Sonstiges

2.1 Wie viele Wohnräume / Zimmer hat Ihre Wohnung?
(Angaben bitte ohne Küche, Bad und Abstellkammer)

1 1 Zimmer ohne Küche und Bad

2.2 Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung?

1 1 1 m²

2.3 Wer vermietet Ihre Wohnung?

Private Vermietung
 Wohnungsbaugesellschaft
 Wohnungsbaugenossenschaft

3. Seit wann wohnen Sie in Ihrer Wohnung?

1 1 1 1 Einzugsjahr

4. Wie hoch ist die monatliche Mietbelastung¹⁾ für die Wohnung?

Zentralheizung

Kaltmiete + Nebenkosten = Warmmiete zusätzlich

1 1 1 1 EUR 1 1 1 1 EUR 1 1 1 1 EUR Strom 1 1 EUR

oder

Etagenheizung

Kaltmiete + Nebenkosten = Warmmiete zusätzlich

1 1 1 1 EUR 1 1 1 1 EUR Heizkosten 1 1 EUR Strom 1 1 EUR

5.1 Wie viel Prozent des monatlichen Nettoeinkommens Ihres gesamten Wohnhaushaltes geben Sie monatlich geschätzt für die Warmmiete entsprechend Frage 4 aus?²⁾

1 1 %

5.2 Falls Sie bereit sind Auskunft zu geben: Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen Ihres gesamten Wohnhaushaltes?

bis 500 € 1.501 bis 2.000 € 3.001 bis 3.500 € 4.501 bis 5.000 €
 501 bis 1.000 € 2.001 bis 2.500 € 3.501 bis 4.000 € über 5.001 €
 1.001 bis 1.500 € 2.501 bis 3.000 € 4.001 bis 4.500 €

6.1 Wohnen Sie in einer öffentlich geförderten Wohnung³⁾? Ja Nein

6.2 Erhalten Sie staatliche Transferleistungen für die Wohnung⁴⁾? Ja Nein

7. Im Folgenden lesen Sie einige Aussagen zur Wohnsituation. Welche Aussage(n) trifft / treffen auf Sie zu?
Bitte ankreuzen (Mehrfachantworten möglich)

Ich bin mit der Wohnsituation zufrieden. Ich suche eine andere Mietwohnung.
 Ich möchte umziehen. Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld unwohl.
 Ich suche eine preiswertere Wohnung. Ich wohne gerne in meinem Ortsteil.
 Ich suche seit längerem, finde aber keine Wohnung. Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld wohl.
 Ich suche eine barrierefreie Wohnung. Der Stadtteil ist mir zu unsicher.
 Ich werde aus beruflichen Gründen fortziehen. Das Umfeld hat sich zuletzt verbessert.
 Ich werde aus familiären Gründen fortziehen. Das Umfeld hat sich zuletzt verschlechtert.
 Ich suche eine kleinere Wohnung. Das Wohnumfeld entspricht den Erwartungen.
 Ich suche eine größere Wohnung. Das Wohnumfeld entspricht nicht den Erwartungen.
 Ich suche ein Eigenheim. Der Zustand der Wohnung ist unzureichend.

Falls Sie noch Anmerkungen zu dem Fragebogen oder anderen Aspekten des Wohnens haben, können Sie das nachfolgende Feld für Ihre Mitteilung nutzen.

8. Anmerkungen:

.....

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Ortsteil

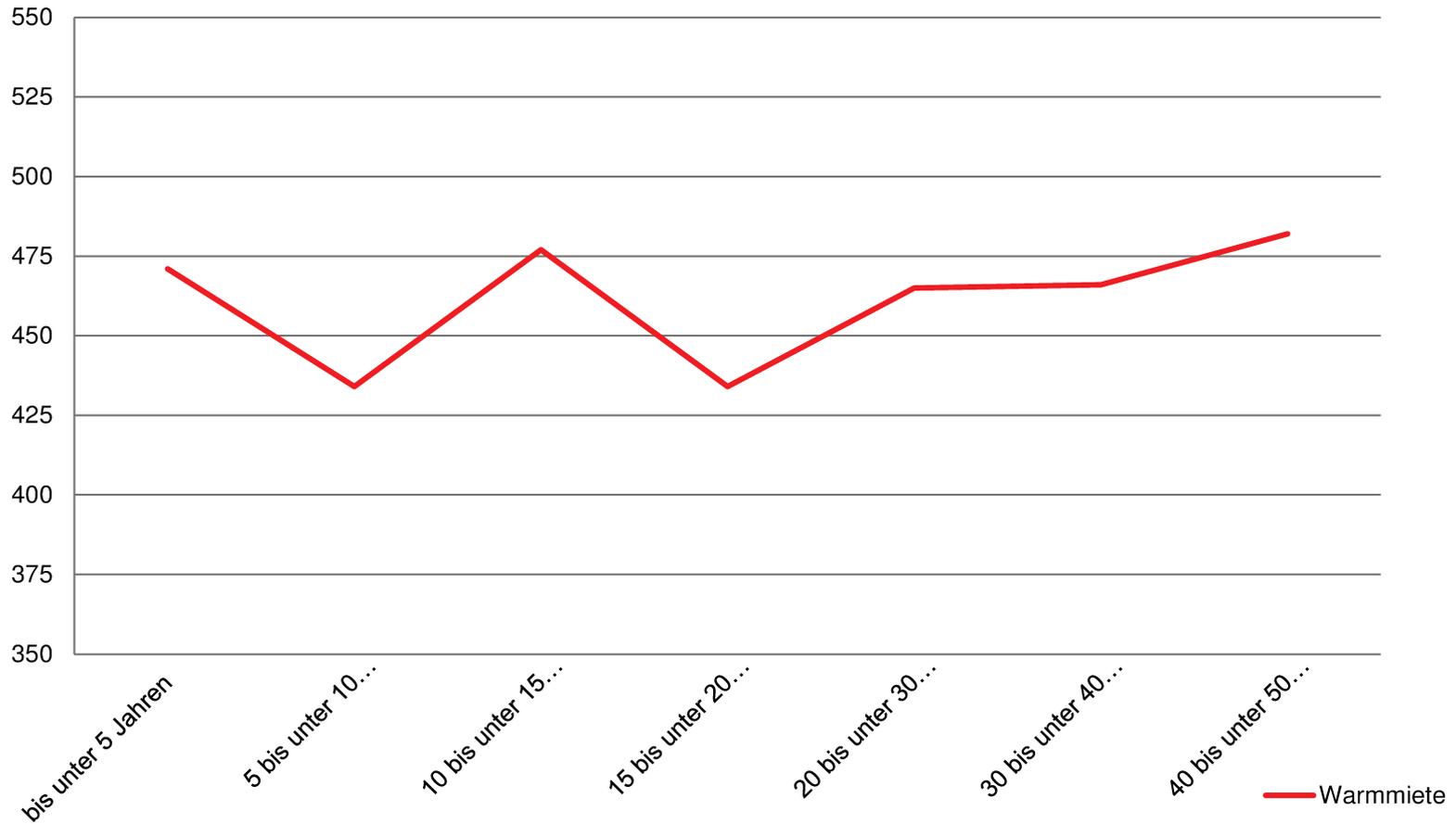
Leherheide-West «OT_123» Goethestraße «OT_134» Klushof «OT_135»
 Bürgerpark «OT_214» Grünhöfe «OT_215» Jedutenberg «OT_242»

Erläuterungen

- Zu den monatlichen Mietbelastungen zählen neben der Kaltmiete (bzw. Grundmiete) für die bloße Überlassung der Wohnung auch die Betriebskosten für die Nutzung der Mietsache (z.B. Müllabfuhr, Wasser, Grundsteuer, ...). Diese werden vom Vermieter anteilig auf den Mieter übertragen. Im Falle einer Zentralheizung enthalten die Nebenkosten-vorauszahlungen in aller Regel auch die Kosten der Heizung. Im Falle einer Etagenheizung werden die Heizkosten vom Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen abgerechnet. Zu den weiteren regelmäßigen Kosten des Wohnens zählen auch Stromkosten, die in der Regel vom Mieter mit den Versorgungsbetrieben abgerechnet werden.
- Wohngemeinschaften gelten als ein Wohnhaushalt. Geben Sie bitte das Einkommen aller Personen an.
- Durch öffentliche Mittel geförderte Wohnungen können mit einem Wohnberechtigungsschein bezogen werden.
- Zu den staatlichen Transferleistungen, die Wohnen umfassen, zählen unter anderem: Wohngeld, Sozialhilfe, Arbeitslosengeld II, Ausbildungshilfen (BAföG). Bitte auch ankreuzen, wenn nur ein Mitglied des Wohnhaushaltes Empfänger ist.



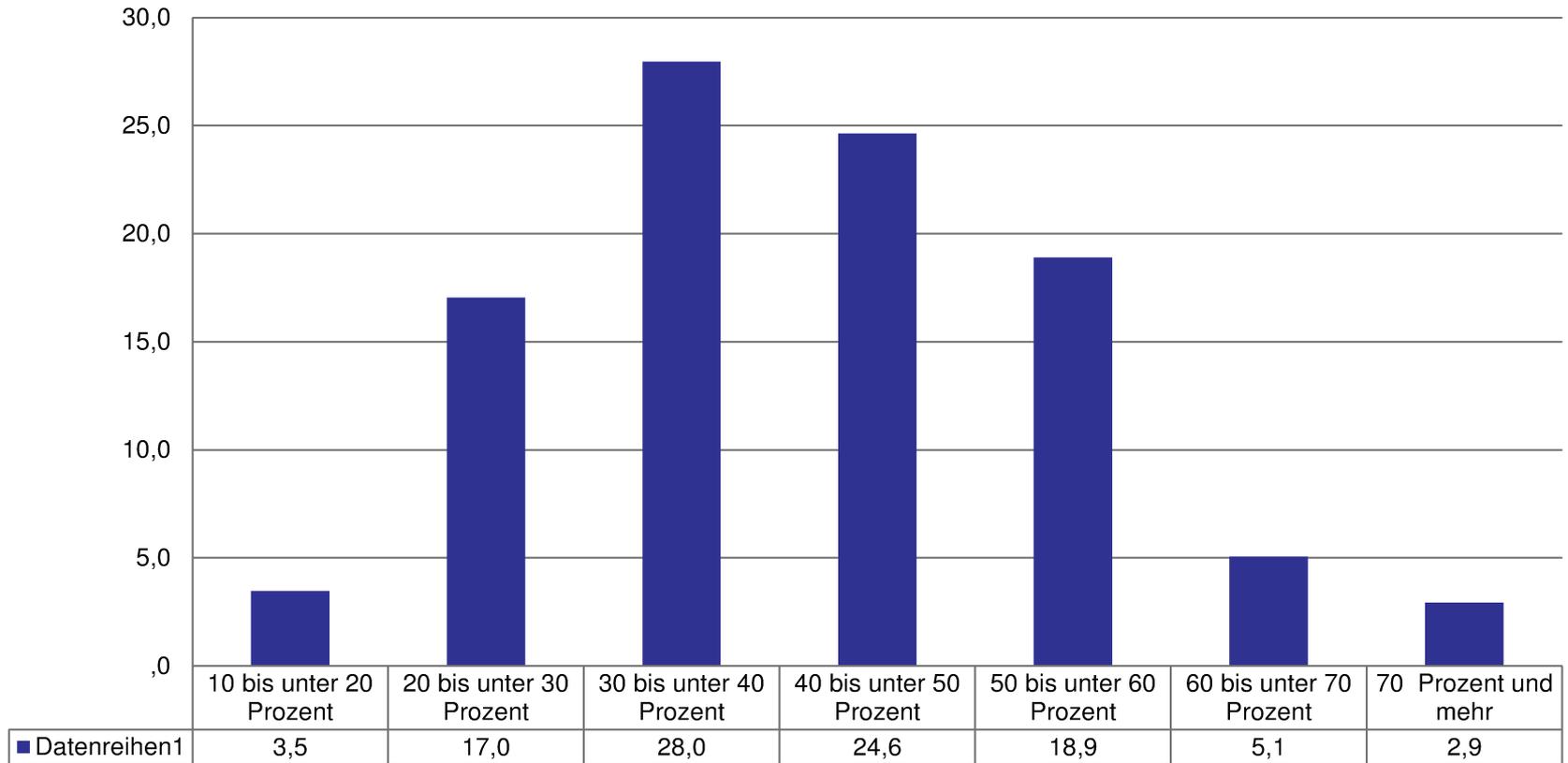
Entwicklung der Warmmiete und Wohndauer in Jahren



- Die Mieten in Bremerhaven weisen im Zeitverlauf keine Dynamik auf
- Haushalte mit einer Wohndauer bis zwanzig Jahre zahlen durchschnittlich 434 Euro (7,00 €/m²).
- Haushalte mit einer Wohndauer bis unter fünf Jahre zahlen durchschnittlich 471 Euro Warmmiete (7,21 €/m²).



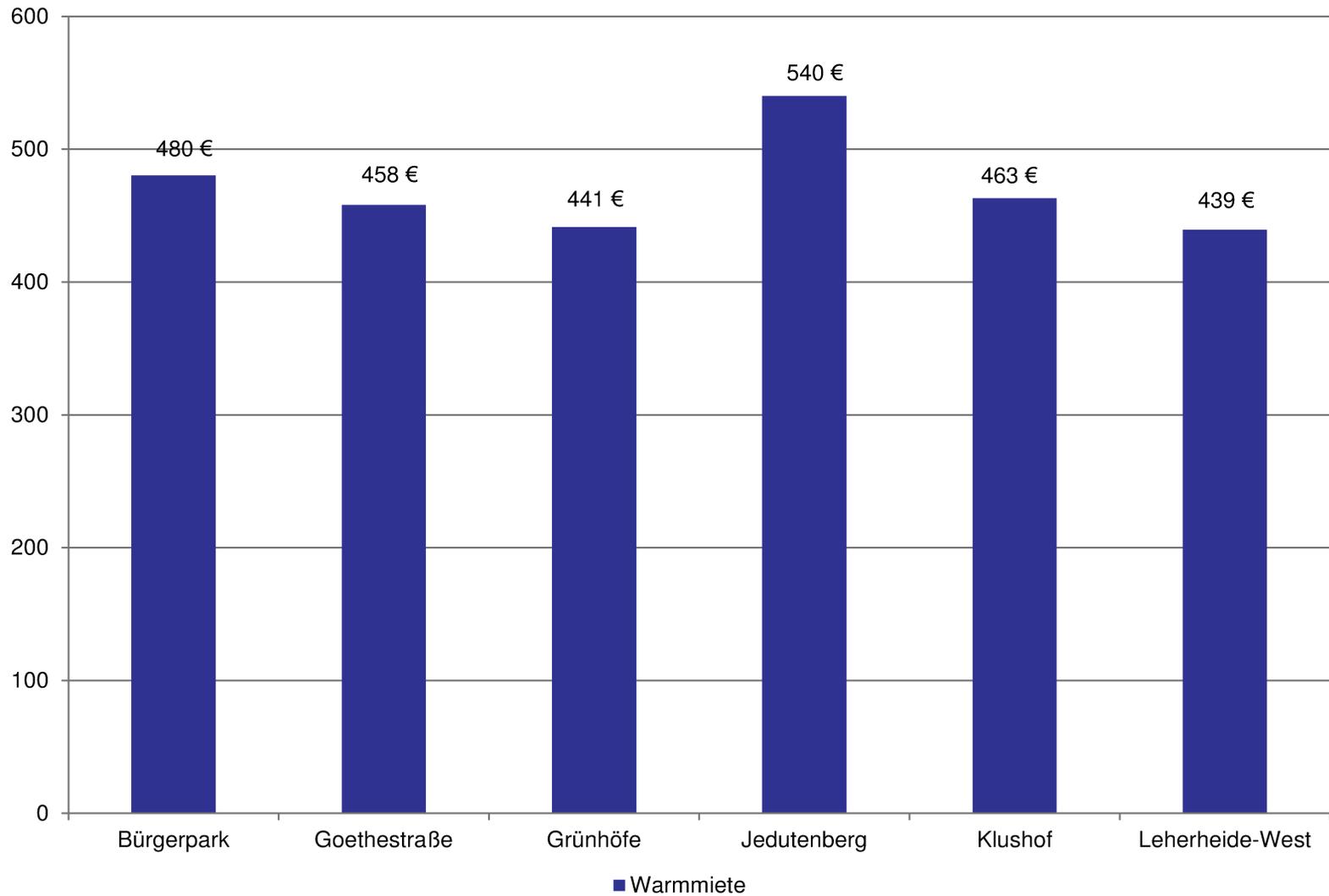
Anteil der Aufwendung für die Warmmiete am Nettoeinkommen des Wohnhaushaltes



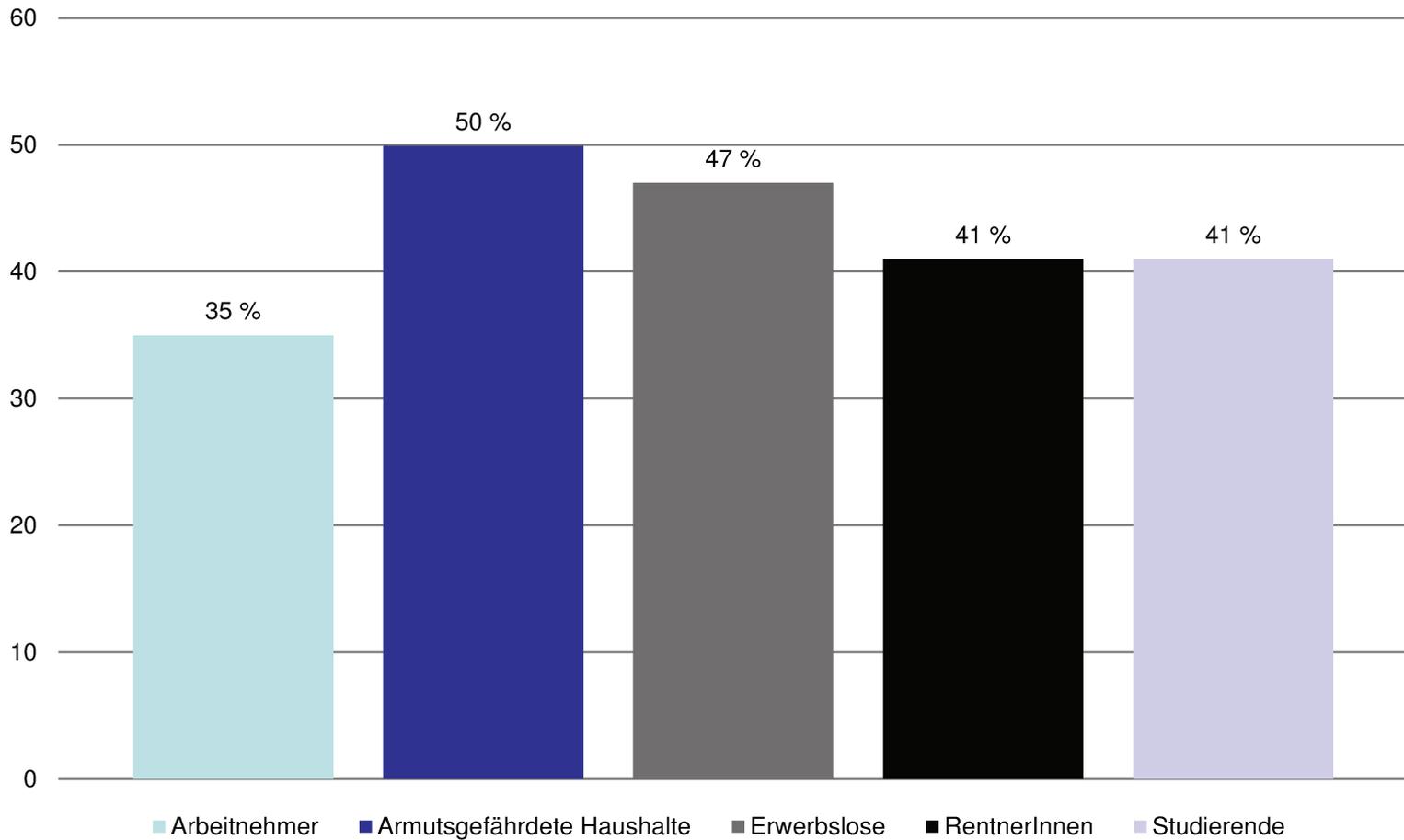
- Über 70 Prozent der befragten Haushalte müssen schon heute zwischen 30 und 70 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden.
- Jeder vierte befragte Haushalt gibt an, zwischen 50 und 70 Prozent seines Einkommens für Wohnkosten auszugeben.



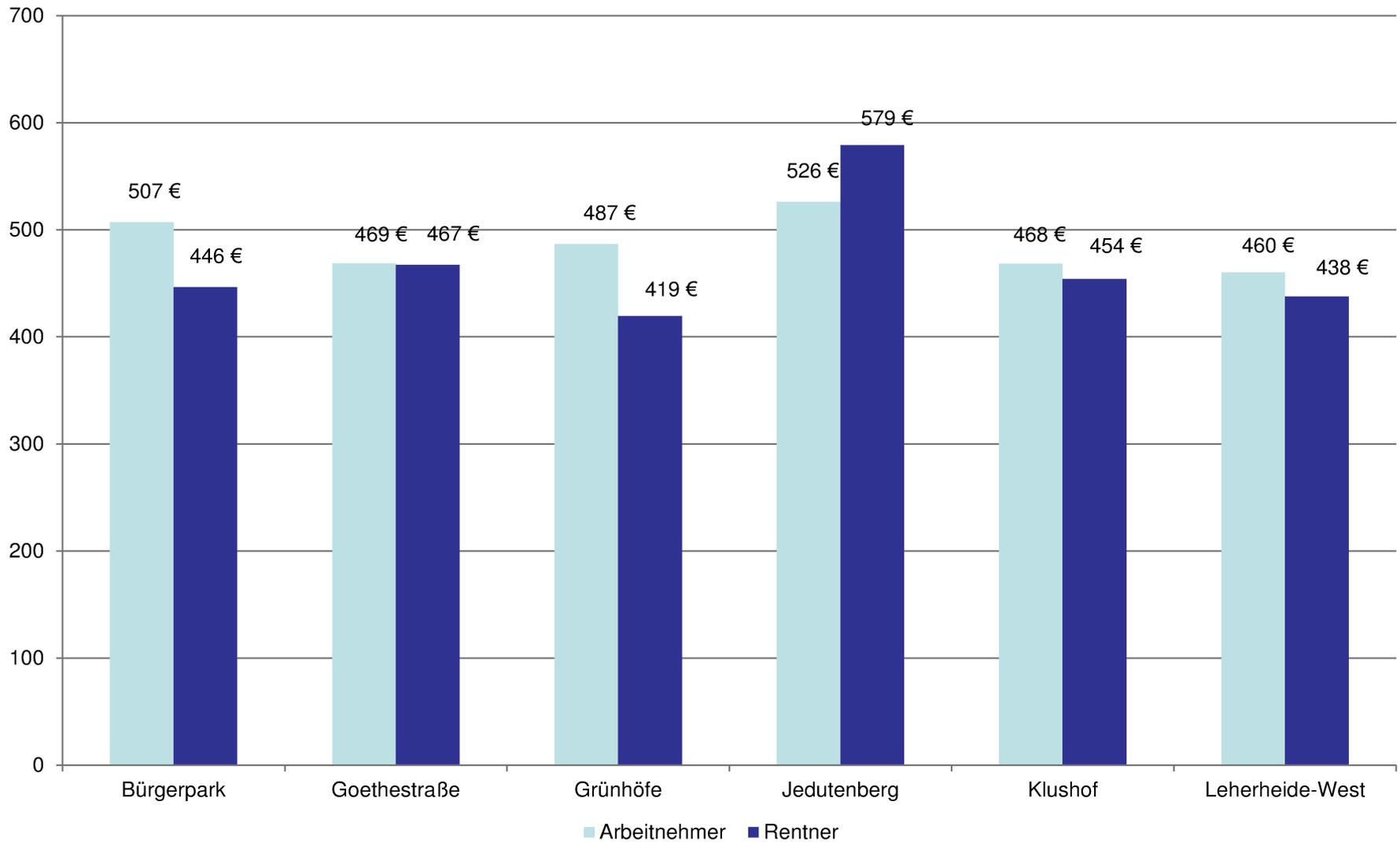
Situation der Miethaushalte in den Ortsteilen



Anteil Warmmiete am Netto-Haushaltseinkommen verschiedener Nachfragegruppen



Warmmiete der Arbeitnehmer und Rentner in den Ortsteilen

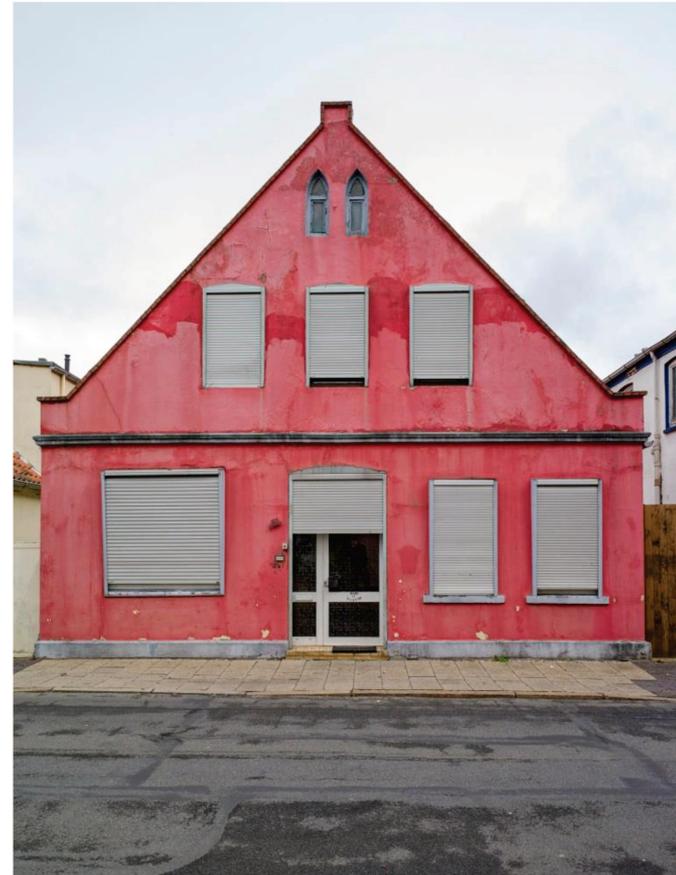


Auffälligkeiten bestimmter Nachfragegruppen



Alleinerziehende wohnen auf durchschnittlich 67 m².
Im Vergleich zu anderen Mehrpersonenhaushalten haben
sie deutlich kleinere Wohnungen.
Gleichzeitig tragen sie die höchste relative Mietbelastung.

Junge Erwachsene (18 bis 30 Jahre), Senioren und
Alleinerziehende wenden bis zu 44% ihres
Haushaltseinkommens für das Wohnen auf



Bemerkungen und Zitate



- *Der Stadtteil Lehe ist ein sehr lebenswerter Stadtteil. ... es wäre schön, wenn der Stadtteil auch für Menschen mit mittleren oder höheren Einkommen attraktiv wird. Eine Umgestaltung der Rickmersstraße wurde ja gerade begonnen.*
- *Großer Bedarf an altengerechten Wohnungen, barrierefreie Komfortwohnungen. Dringend! Es tut sich nichts. Ältere Bürger (die lebenslang gearbeitet haben) können sie auch bezahlen. Warum werden wir ständig übergangen? Uns habt Ihr den heutigen Wohlstand zu verdanken! Tut was!!*
- *Lehe lebt!*
- *Bremerhaven hat sich positiv entwickelt, sollte jedoch die Schaffung und Renovierung von bezahlbarem Wohnraum in attraktiven Lagen nicht aus den Augen verlieren.*
- *Die Wohnungsgenossenschaft tut sehr viel, um den Mietern das Wohnen so angenehm wie möglich zu machen, von der Gestaltung und Pflege der Gartenanlage bis hin zum Hausmeisterservice. Die Mietkosten sind seit meinem Einzug 1998 unverändert, während die Nebenkosten stetig steigen (Heizung, Wasser, Müllabfuhr).*



Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation

Antwortmöglichkeit	Insgesamt in %	Bürgerpark in %	Goethestr. in %	Grünhöfe %	Jedutenberg in %	Klushof in %	Leherheide in %
Ich bin mit der Wohnsituation zufrieden.	59	64,9	56,7	61,9	66,7	57,9	55,4
Ich möchte umziehen.	22,5	19,1	22,6	20,6	11,9	24,4	26,4
Ich suche eine preiswertere Wohnung.	10,9	11,7	12,8	11,3	11,9	9,1	10,1
Ich suche seit Längerem, finde aber keine Wohnung.	9,6	9,6	9,8	8,2	7,1	10,2	10,1
Ich suche eine barrierefreie Wohnung.	5,7	6,4	3	5,2	2,4	6,6	8,1
Ich werde aus beruflichen Gründen fortziehen.	3,2	3,2	3	3,1	0	4,6	2,7
Ich werde aus familiären Gründen fortziehen.	4	2,1	6,1	2,1	2,4	5,6	2,7
Ich suche eine kleinere Wohnung.	5,3	7,4	6,7	2,1	4,8	3,6	6,8
Ich suche eine größere Wohnung.	7,4	6,4	3	5,2	7,1	10,7	10,1
Ich suche ein Eigenheim.	8	9,6	3	4,1	16,7	9,1	10,8
Ich suche eine andere Mietwohnung.	13,7	12,8	10,4	10,3	21,4	10,7	22,3
Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld unwohl.	19,5	18,1	25,6	16,5	9,5	16,8	22,3
Ich wohne gerne in meinem Ortsteil.	48,9	60,6	42,1	49,5	76,2	46,7	43,9
Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld wohl.	41,2	54,3	29,9	40,2	61,9	42,1	39,2
Der Stadtteil ist mir zu unsicher.	14,8	13,8	24,4	9,3	2,4	11,7	16,2
Das Umfeld hat sich zuletzt verbessert	12,9	16	12,2	19,6	0	10,7	14,2
Das Umfeld hat sich zuletzt verschlechtert.	23,6	21,3	29,3	21,6	9,5	24,9	22,3
Das Wohnumfeld entspricht den Erwartungen.	25,7	36,2	17,7	33	33,3	24,9	22,3
Das Wohnumfeld entspricht nicht den Erwartungen.	12	12,8	15,2	13,4	7,1	9,6	11,5
Der Zustand der Wohnung ist unzureichend.	16	18,1	15,9	13,4	14,3	15,2	18,2



Handlungsempfehlungen

- Bestände des Mietwohnungsmarkt müssen gezielt reduziert werden (Abbruch von abgängigen Immobilien), um das Wohnumfeld aufzuwerten und potenziellen Investoren auskömmliche Renditen zu ermöglichen
- Fortsetzung erfolgreicher Programme wie Stadtumbau West (Kofinanzierung der Städtebauförderung sicherstellen) und Soziale Stadt
- Bremerhaven hat einen sehr hohen Pendleranteil (48 % der SV-pflichtigen-Beschäftigten). Schaffung von attraktivem Wohnraum, um diese Gruppen in der Stadt zu halten
- Gezielte Modernisierungsförderung (Bsp. Wohnungsbauförderungsprogramm) um die vorhandenen Bestände an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen
- Regulierende und investive Funktionen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft stärken
- Attraktive und differenziertes Wohnangebote, z.B. für Studierende, schaffen
- Anpassung des Wohngeldes und Wiedereinführung der Heizkostenpauschale



**Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**



Für Rückfragen:

Kai-Ole Hausen; Referent für Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik

Telefon: 0421 – 36301-974

E-Mail: hausen@arbeitnehmerkammer.de