

STATISTISCHER BEITRAG



Bremer Miethaushalte
Eine Studie zur aktuellen Situation

Inhalt

1	Eine Studie zur aktuellen Situation	3
2	Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung	4
2.1	Wohnungen in der Stadt Bremen	4
2.2	Alter der Gebäude mit Mietwohnungen	5
2.3	Wohnflächen und Raumzahl der Mietwohnungen	5
2.4	Gegenüberstellung der GWZ 1987 und der GWZ 2011	5
3	Ergebnisse der Mieterbefragung 2013	6
3.1	Befragungsdesign	6
3.2	Verlässlichkeit und Rücklauf der Erhebung, Nachfragegruppen	7
3.3	Beschreibung der Wohnungen aus der Befragung	9
3.4	Miethöhe nach Wohnungsgröße, Art der Vermietung und Wohndauer	10
3.5	Versorgung der Nachfragegruppen – Alleinwohnende	13
3.6	Versorgung der Nachfragegruppen – Paare	13
3.7	Versorgung der Nachfragegruppen – Alleinerziehende	16
3.8	Versorgung der Nachfragegruppen – Wohngemeinschaften	16
4	Situation der Miethaushalte in den Ortsteilen	17
5	Von Armut gefährdete Haushalte	18
6	Von Armut gefährdete Haushalte in den Ortsteilen	19
7	Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation	20
8	Bemerkungen und Zitate	24
9	Mieterbefragung 2013 – Ergebnisse für die Situation der Mieter	26

Bremer Miethaushalte

Eine Studie zur aktuellen Situation - Kurzfassung

Von Markus Habig, Ulrich Schewe und Annett Pruschwitz

Vorbemerkung

Dieser Beitrag ist die Kurzfassung des Aufsatzes „Bremer Miethaushalte. Eine Studie zur aktuellen Situation“ erschienen in: Arbeitnehmerkammer Bremen (Hrsg.): Bericht zur sozialen Lage 2013: Wohnen in Bremen und Bremerhaven. Situation der Mieterinnen und Mieter im Land Bremen, S. 62-101, erschienen im November 2013. Download unter: <http://www.arbeitnehmerkammer.de/publikationen/jahrespublikationen-berichte-zur-sozialen-lage.html>

1 Eine Studie zur aktuellen Situation

Vor dem Hintergrund der derzeit stattfindenden tiefgreifenden demografischen und sozio-ökonomischen Veränderungen der urbanen Gesellschaft und aufgrund des Fehlens einer ständigen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung stellt sich in der Stadt Bremen die Frage nach der konkreten Situation der Miethaushalte und der Zugangs- und Wahlmöglichkeiten von Nachfragergruppen auf dem Wohnungsmarkt. Um Kriterien der Angemessenheit und schließlich auch der Belastung und Zumutbarkeit abzuleiten, sind Kennzahlen erforderlich, die auf validen statistischen Daten beruhen. Dazu zählen sicherlich die Ausstattung der Bremer Miet-

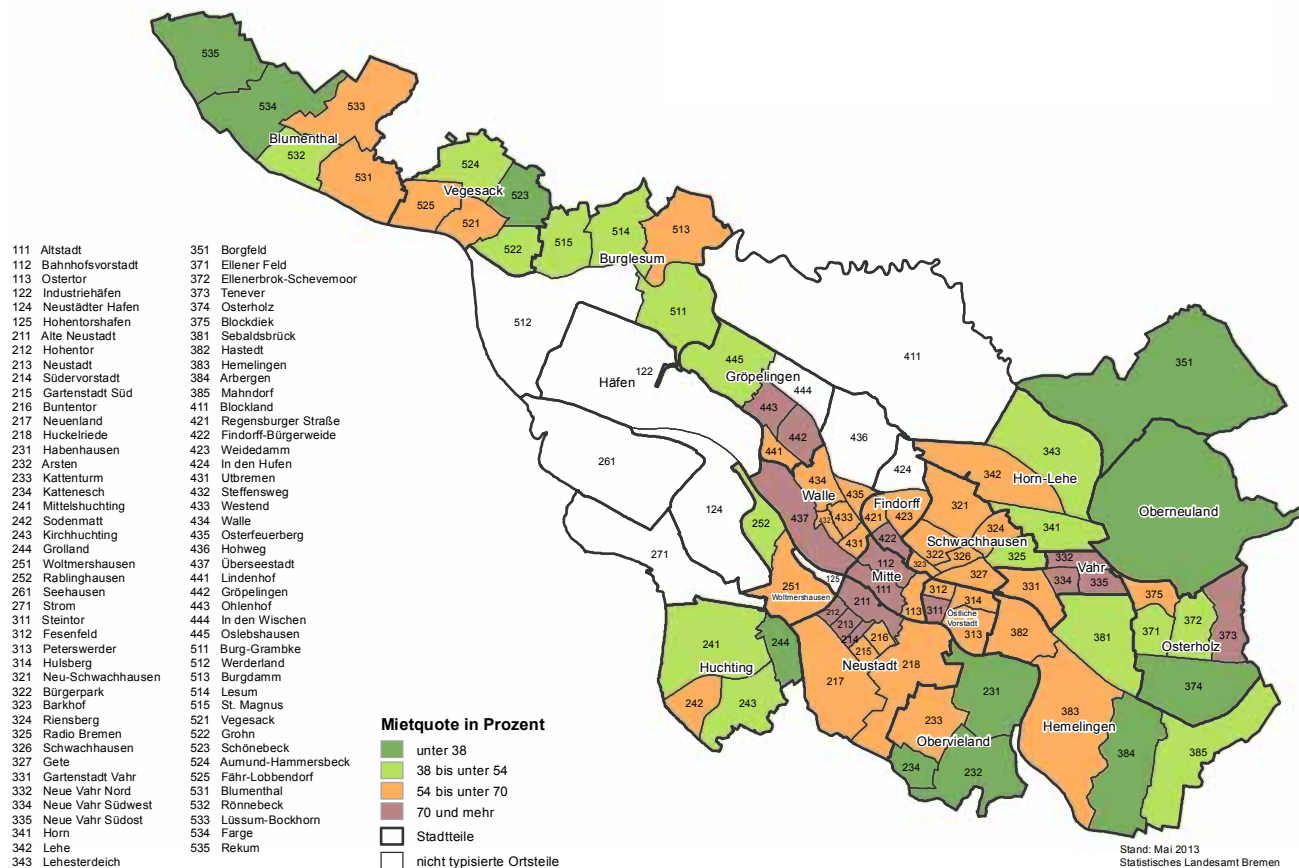
haushalte mit Wohnraum, die Höhe der Mietzahlungen und das Verhältnis von Miethöhe und Einkommen der Haushalte. Weiterhin spielen die soziodemografischen Strukturen der Mieterhaushalte, die Wohndauer, staatliche Förderung sowie die persönliche Einschätzung des Wohnumfeldes und der Wohnsituation eine Rolle.

Daten zur Belastungssituation der bremischen Miethaushalte wurden zuletzt im Rahmen des Mikrozensus-Sonderprogramms zur Wohnsituation der Haushalte 2006 und 2010 (mit) erhoben, sie stehen aber nur auf der regionalen Ebene des Bundeslandes zur Verfügung. Um Aussagen über die aktuelle Situation von Miethaushalten auf kleinräumiger Ebene treffen zu können, wurde im Rahmen einer Kooperation

zwischen der Arbeitnehmerkammer Bremen und dem Statistischen Landesamt Bremen zwischen April und Juni 2013 eine Mieterbefragung in ausgewählten Ortsteilen der Stadt Bremen durchgeführt. Die Ortsteile repräsentieren dabei jeweils unterschiedliche Kategorien der sozialräumlichen Gebietstypisierung des Statistischen Landesamtes auf Ebene der Ortsteile. Die Stichprobe sollte so die Grundgesamtheit der Stadt Bremen gut wiedergeben können. Um den baulichen Bestand darzustellen, wird im Folgenden zunächst die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ) hinsichtlich des Bestands an Wohnungen und darunter der Mietwohnungen für die Stadt Bremen ausgewertet. Anschließend werden die Ergebnisse der Mieterbefragung dargestellt.

Karte 1

Mietquoten in den Ortsteilen der Stadt Bremen. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011



2 Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung

2.1 Wohnungen in der Stadt Bremen

Insgesamt verfügt die Stadtgemeinde Bremen laut GWZ über 115 200 Wohngebäude (ohne Wohnheime), in denen sich 274 656 Wohnungen befinden.

Von den Wohnungen wird weit mehr als die Hälfte vermietet (57,5 Prozent), 39,4 Prozent werden vom Eigentümer selbst genutzt, 3,2 Prozent der Wohnungen sind zurzeit nicht bewohnt beziehungsweise sind Ferien- und Freizeitwohnungen. Karte 1 zeigt die Mietquoten in den Ortsteilen der Stadt Bremen. Die meisten der insgesamt 157 809 Mietwohnungen befinden sich

in Kattenturm (4010 Wohnungen). Allein in elf eher zentrumsnahen und kleinen Ortsteilen konzentriert sich circa ein Viertel aller Mietwohnungen. Unter dem Aspekt der Wohnraumversorgung der Bevölkerung kommt dem Sektor der Mietwohnungen demnach sowohl in den Ortsteilen als auch auf gesamtstädtischer Ebene eine prominente Bedeutung zu.

2.2 Alter der Gebäude mit Mietwohnungen

In Bezug auf das Alter der Mietwohnungen ist festzustellen, dass Bremens Mietwohnungen größtenteils in älteren Gebäuden vorzufinden sind. Circa sieben von zehn Wohnungen wurden vor mindestens 43 Jahren errichtet (vor 1970). Jede fünfte ist sogar Bestandteil eines mindestens 63 Jahre alten Wohnhauses (vor 1950). Mehr als jede zweite Mietwohnung befindet sich in einem Wohnhaus, das zwischen 1950 und 1969, also dem Zeitraum des intensiven Wohnungsbaus, errichtet wurde. Gerade einmal jede zehnte Wohnung ist in einem Haus neueren Baujahres nach 1989 errichtet (Tabelle 1).

Tabelle 1
Mietwohnungen nach Baualter und Größe des Hauses in der Stadt Bremen am 9. Mai 2011

Mietwohnungen	Anteil in %
Nach Baualter des Hauses	
vor 1950	20,0
1950-1969	52,7
1970-1989	16,8
1990 und später	10,5
Nach Größe des Hauses	
mit 1 Wohnung	6,5
mit 2 Wohnungen	7,4
mit 3 Wohnungen	86,1

2.3 Wohnflächen und Raumzahl der Mietwohnungen

Die Bremer Mieterinnen und Mieter bewohnen im Durchschnitt eine Fläche von 64,2 Quadratmetern (m²). Dabei variieren die durchschnittlichen Wohnflächen je nach Ortsteil von 54 m² in Findorff-Bürgerweide bis zu über 90 m² in der

Überseestadt, Blockland, Borgfeld und Oberneuland (Karte 2). Die Mehrzahl aller Mietwohnungen (über 70 Prozent) verfügt über eine Wohnfläche von 40 m² bis 79 m². Am häufigsten sind Wohnungen von 40 m² bis zu 59 m² (36 Prozent). Eine Fläche von 60 m² bis 79 m² weisen 35 Prozent der Mietwohnungen auf (Tabelle 2).

Mietwohnungen mit einer Fläche von unter 40 m² finden sich überwiegend in den zentrumsnahen Ortsteilen Bahnhofsvorstadt, Fesenfeld, Ostertor, Steintor und Alte Neustadt, aber auch in den Ortsteilen Horn und Blockdiek (Studentenwohnheime und Großwohnsiedlung). Die durchschnittliche Raumzahl der Bremer Mietwohnung beträgt 3,3 und bewegt sich in den Ortsteilen zwischen 2,7 (Altstadt) und 4,6 (Blockland) Räumen pro Wohnung.

Tabelle 2
Mietwohnungen nach Fläche und Anzahl der Räume in der Stadt Bremen am 9. Mai 2011

Mietwohnungen	Anteil in %
Nach Fläche der Wohnung in m²	
unter 40	10,0
40-59	36,3
60-79	34,5
80-99	11,4
100-119	3,9
120-139	2,3
140-159	0,9
160-179	0,3
180-199	0,2
200 und mehr	0,3
Nach Anzahl der Räume der Wohnung	
1 Raum	4,9
2 Räume	19,9
3 Räume	36,3
4 Räume	26,3
5 Räume	8,0
6 Räume	2,9
7 und mehr Räume	1,7

Weit mehr als ein Drittel der Mietwohnungen verfügt über drei Räume (36,3 Prozent), etwas mehr als jede vierte Mietwohnung verfügt über vier Räume. Immerhin fast ein Fünftel der Mietwohnungen teilt sich in zwei Räume. Mietwohnungen mit einem Raum sind am häufigsten in den Ortsteilen Neue Vahr Südost, Bahnhofsvorstadt und Fesenfeld zu finden; überhaupt nicht hingegen in Blockland, der Überseestadt und Seehausen. Umgekehrt sind Mietwohnungen mit sieben und mehr Räumen vorrangig in Oberneuland Bestandteil eines Gebäudes. Zusammenfassend kann „die Mietwohnung“ der Stadt Bremen wie folgt typisiert werden: Mieterinnen und Mieter wohnen eher zentrumsnah und dabei durchschnittlich in einer Wohnung von 64 m² mit drei Räumen. Die Gebäude mit Mietwohnungen sind überwiegend zwischen 50 und 60 Jahre alt. Fast neun von zehn Mietparteien bewohnen Gebäude mit mindestens zwei weiteren Haushalten. Im Hinblick auf Größe und Raumzahl der Wohnung gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Ortsteilen. Großzügigere Mietwohnungen liegen eher in den Randgebieten Bremens.

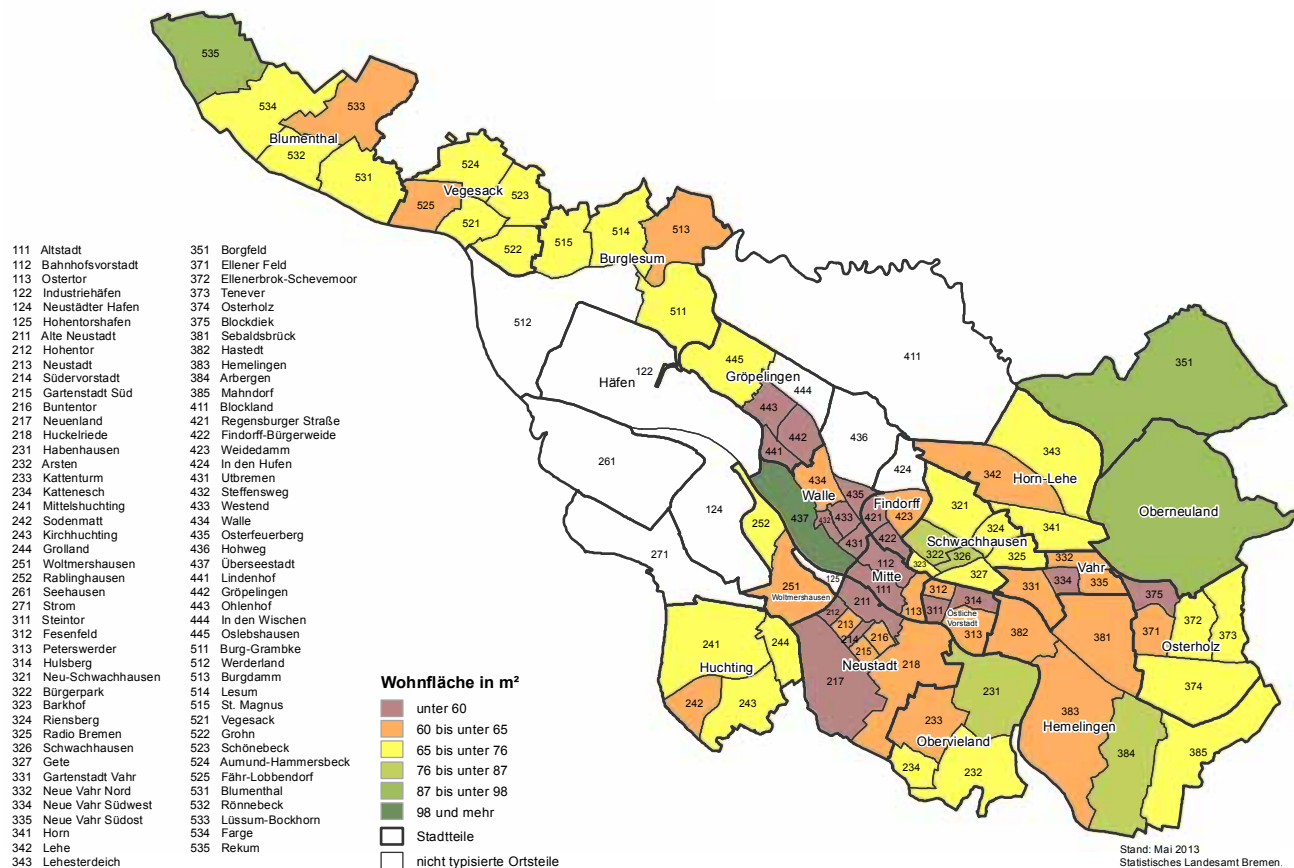
2.4 Gegenüberstellung der GWZ 1987 und der GWZ 2011

Im Jahr 1987 war die Erhebung der Gebäude- und Wohnungsmerkmale Bestandteil der Volkszählung, im Jahr 2011 stellte sie einen eigenen Erhebungsteil des Zensus 2011 dar. Abgesehen von methodischen Unterschieden liegt hinsichtlich der Erhebungsmerkmale und -einheiten eine weitgehende Konvergenz vor.

Im Vergleich zur GWZ 1987 lässt sich für die Stadt Bremen folgendes Fazit ziehen (Tabelle 3): Die Stadt verfügt mit

Karte 2

Durchschnittliche Größe der Mietwohnungen in den Ortsteilen der Stadt Bremen. Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.



dem Stand 2011 über mehr Gebäude mit Wohnraum (+12 824) und folglich auch über mehr Wohnungen (+22 072). Dabei ist im Zeitverlauf die durchschnittlich Zahl der Wohnungen je Gebäude von 2,6 auf 2,5 zurück gegangen

Tabelle 3 verdeutlicht die Veränderungen innerhalb der Stadt Bremen zu den beiden Vergleichszeitpunkten der Zählungen 1987 und 2011.

3 Ergebnisse der Mieterbefragung 2013

3.1 Befragungsdesign

Die Arbeitnehmerkammer Bremen berichtet regelmäßig zur sozialen Lage in Bremen. In 2013 wird dabei das Thema „Wohnen“ und im Besonderen die Belastung der bremischen Mieterhaushalte durch die Mietkosten betrachtet. Die

Ergebnisse sollen Erkenntnisse zur Miethöhe und Belastungssituation einzelner Nachfragegruppen liefern sowie im Besonderen die Situation der von Armut gefährdeten Nachfragegruppen auf dem bremischen Wohnungsmarkt skizzieren.

Für die Befragung von Bremer Mieterinnen und Mietern haben Arbeitnehmerkammer und Statistisches Landesamt gemeinsam einen Fragebogen entwickelt. Mit der Durchführung der

Tabelle 3
Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 1987 und 2011 für die Stadt Bremen

Merkmal	Absolut			Relativ		
	GWZ 1987	GWZ 2011	Differenz 1987 zu 2011	GWZ 1987	GWZ 2011	Differenz 1987 zu 2011
Wohngebäude ohne Wohnheime						
Insgesamt	102 376	115 200	12 824	102 376	115 200	12,5 %
davon						
mit 1 Wohnung	58 869	76 456	17 587	57,5 %	66,4 %	8,9 %-punkte
mit 2 Wohnungen	17 339	12 086	-5 253	16,9 %	10,5 %	-6,4 %-punkte
mit 3 und mehr Wohnungen	26 168	26 658	490	25,6 %	23,1 %	-2,5 %-punkte
Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)						
Insgesamt	261 131	283 203	22 072	261 131	283 203	8,5 %
davon						
mit 1 Raum	6 694	8 879	2 185	2,6 %	3,1 %	0,5 %-punkte
mit 2 Räumen	14 348	36 640	22 292	5,5 %	12,9 %	7,4 %-punkte
mit 3 Räumen	66 671	74 740	8 069	25,5 %	26,4 %	0,9 %-punkte
mit 4 Räumen	91 416	74 519	-16 897	35,0 %	26,3 %	-8,7 %-punkte
mit 5 Räumen	48 749	41 224	-7 525	18,7 %	14,6 %	-4,1 %-punkte
mit 6 Räumen	20 233	25 104	4 871	7,7 %	8,9 %	1,2 %-punkte
mit 7 und mehr Räumen	13 020	22 097	9 077	5,0 %	7,8 %	2,8 %-punkte
Art der Wohnungsnutzung						
Vom Eigentümer bewohnt	81 884	109 445	27 561	31,4 %	38,6 %	7,2 %-punkte
Zu Wohnzwecken vermietet	175 685	164 596	-11 089	67,3 %	58,1 %	-9,2 %-punkte
Ferien- oder Freizeitwohnung	226,0	632,0	406	0,1 %	0,2 %	0,1 %-punkte
Leerstehend	3 336	8 530	5 194	1,3 %	3,0 %	1,7 %-punkte
Wohnfläche der Wohnung in qm						
Vom Eigentümer bewohnt	7 982 041	11 571 747	3 589 706	97,5 qm	105,7 qm	8,2 qm
Zu Wohnzwecken vermietet	11 496 338	10 608 873	-887 465	65,4 qm	64,5 qm	-0,9 qm

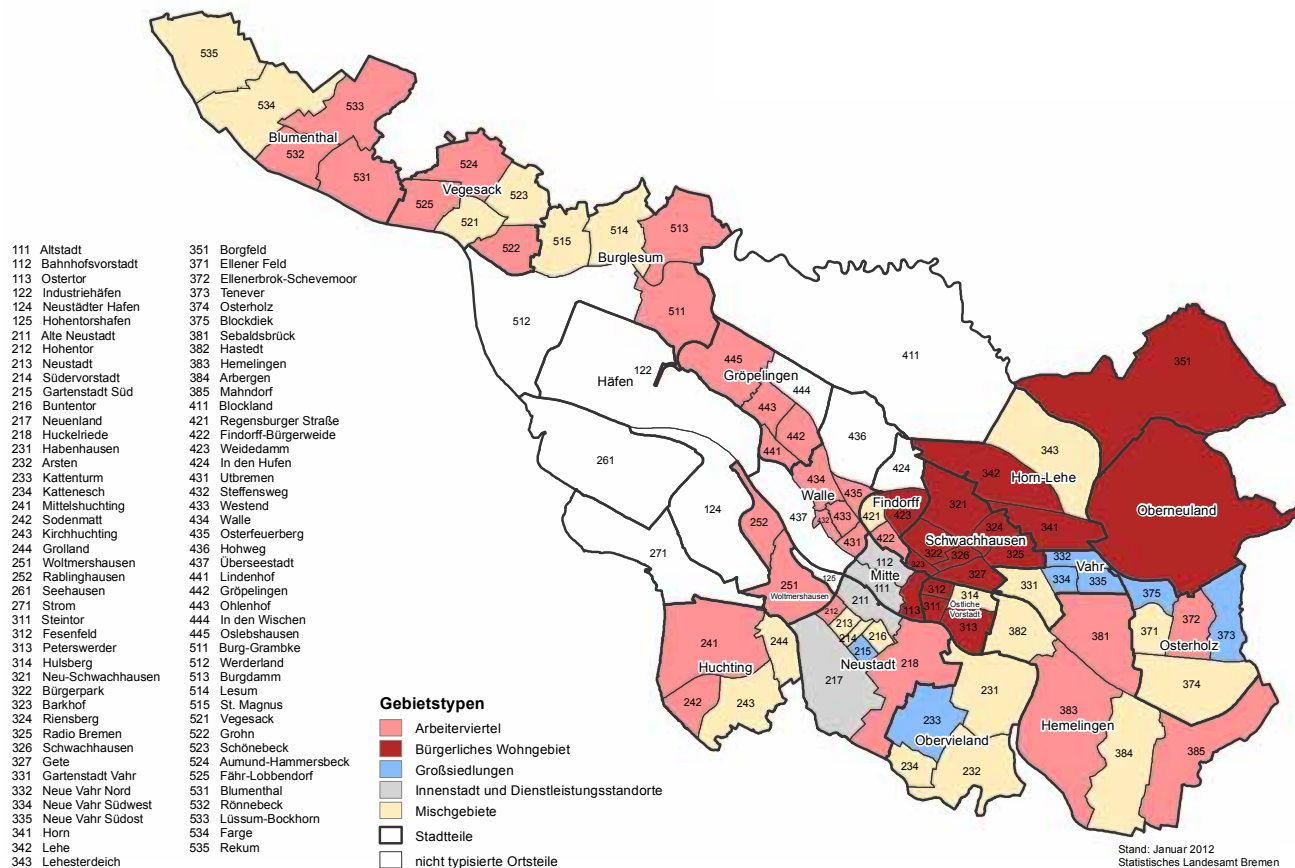
Erhebung wurde das Statistische Landesamt beauftragt. Von Mitte Mai bis Ende Juni 2013 wurden rund 13 500 Personen in den sechs Bremer Ortsteilen Buntentor, Gartenstadt Vahr („Mischgebiete“), Neu-Schwachhausen, Gete, Findorff-Bürgerweide („Ortsteile mit bürgerlichen Wohnvierteln“) und Walle („Arbeiterviertel“) angeschrieben (Karte 3). Die Ortsteile repräsentieren dabei jeweils unterschiedliche Kategorien der sozialräumlichen Gebietstypisierung des Statistischen Landesamtes auf Ebene der Ortsteile. Durch diese Auswahl wird davon ausgegangen, dass die Ergebnisse

der Mieterbefragung weitgehend auf die Situation in der Stadt Bremen insgesamt übertragen werden können. Dem Anschreiben war ein Fragebogen beigelegt, der von den Befragten kostenfrei an das Statistische Landesamt zurückgesandt werden konnte. Neben der postalischen Teilnahme hatten die Respondenten die Möglichkeit, den Fragebogen online zu beantworten.

3.2 Verlässlichkeit und Rücklauf der Erhebung, Nachfragegruppen

Freiwillige Befragungen repräsentieren in aller Regel nicht vollständig die Grundgesamtheit. Die Erfahrung zeigt, dass solche Erhebungen die Tendenz aufweisen, Randgruppen nicht vollständig, sondern „durchschnittliche“ Fallkonstellationen häufiger zu erfassen. Dies ist ein Phänomen, das durch freiwillige Befragungen grundsätzlich nicht vermieden werden kann. Der Einfluss ist regelmäßig

Karte 3
Gebietstypen der Stadt Bremen



nicht zahlenmäßig quantifizierbar. In der Interpretation der Erhebungsergebnisse muss dieses Phänomen berücksichtigt werden.

Unter dieser Annahme – auch bestätigt durch die höheren Rückläufe in landläufig „besseren“ Ortsteilen – werden Ergebnisse der gesellschaftlichen Randgruppen tendenziell unterzeichnet und die gesellschaftliche Mitte überzeichnet. Falls statistisch signifikante Aussagen für

Randgruppen gewonnen werden können, dürften diese in der Realität umso relevanter sein.

Unabhängig von dieser leichten Verzerrung können statistische Maße zur Verlässlichkeit der Befragungsergebnisse berechnet werden. Dabei kann unter Verlässlichkeit verstanden werden, dass bei einer Befragung aller Mieter (anstelle einer Zufallsauswahl) die ermittelte Miethöhe in einem Wertekorridor sehr

nahe an dem Ergebnis der Befragung liegen würde. Demnach konnte für die Mittelwerte der Mieten und Nebenkosten der Studie eine Verlässlichkeit von zwischen 1,9 und 4,6 Prozent bestimmt werden (mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent liegt der echte Wert – bei Befragung von allen Mietern – in einem Wertebereich von 1,9 bzw. 4,6 Prozent rund um den hier ermittelten Wert). Für Ortsteile werden Verlässlichkeitswerte

zwischen 3,6 und 11,8 Prozent erreicht. Für Auswertungen, deren Angaben auf Anteilswerten beruhen, liegt die Verlässlichkeit der Erhebungsergebnisse im Wertebereich von 0,9 und 2,2 Prozent für die Gesamtstichprobe und für Ortsteilergebnisse bei bis zu 5,6 Prozent. Der Rücklauf lag insgesamt bei 31,9 Prozent und zwischen 26,1 und 45,6 Prozent innerhalb der einzelnen Ortsteile.

Aus den verschiedenen Haushaltszusammensetzungen und deren Alter wurden verschiedene Nachfragegruppen des Wohnungsmarktes abgeleitet (Tabelle 4). Bei ausreichender Fallzahl konnten auch diese weiter in Untergruppen ausgliedert werden. Bei Betrachtung der Antwortverteilung für die Nachfragegruppen dominieren die Alleinwohnenden, gefolgt von den Paaren. Die Paare untergliedern sich weiterhin in Haushalte mit mehr als zwei Personen, insgesamt sind 250 Zweipersonenhaushalte mit Kindern in dieser Gruppe enthalten. Die Fallzahlen der Paare mit Kindern nehmen mit der Anzahl der Kinder erwartungsgemäß stark ab. Alleinwohnende im Alter von 30 bis unter 65 Jahren sind zu einem Anteil von rund 28,4 Prozent in der Stichprobe enthalten. Senioren leben überwiegend in Ein- und Zweipersonenhaushalten. Der Anteil von alleinlebenden Senioren beträgt in der Stichprobe rund zehn Prozent und stellt damit die drittgrößte Gruppe dar.

3.3 Beschreibung der Wohnungen aus der Befragung

Der Hälfte der Mieterhaushalte stehen drei Räume bei einer Wohnungsgröße von 67,2 m² im Durchschnitt zur Verfügung. Je Haushaltsmitglied ergeben sich so durchschnittlich 1,7 Räume bezie-

Tabelle 4
Zusammensetzung der Stichprobe nach Nachfragegruppen

Nachfragegruppe	Anzahl	Anteil in Gruppe	Anteil in Stichprobe
		%	
Alleinwohnend			
Alleinwohnende - 18 bis unter 30 Jahre	168	17,5	8,1
Alleinwohnende - 30 bis unter 65 Jahre	590	61,4	28,4
Senioren - Alleinwohnende - ab 65 Jahre	203	21,1	9,8
Zusammen	961	100	46,3
Alleinerziehende			
Alleinerziehende mit 1 Kind	55	83,3	2,7
Alleinerziehende mit 2 Kindern	11	16,7	0,5
Zusammen	66	100	3,2
Wohngemeinschaften			
Wohngemeinschaften - Haushalte mit 3 und mehr Mitgliedern ab 18 Jahren	68	72,3	3,3
Wohngemeinschaften - alle Haushaltsmitglieder 18 bis unter 30 Jahre	22	23,4	1,1
Senioren-Wohngemeinschaft - Haushalte mit 3 und mehr Personen, mehrheitlich über 65 Jahre	4	4,3	0,2
Zusammen	94	100	4,5
Paare			
Senioren-Paare 50 und über 65 Jahre sowie beide 65 Jahre und älter	133	13,9	6,4
Paare ohne Kinder - beide 18 bis unter 30 Jahre	191	20,0	9,2
Paare ohne Kinder - Alter 18 bis unter 65 Jahre	381	39,9	18,4
Paare mit 1 Kind	157	16,4	7,6
Paare mit 2 Kindern	77	8,1	3,7
Paare mit 3 Kindern	16	1,7	0,8
Zusammen	955	100	46,0

ungsweise 42,9 m² Wohnfläche je Person (Tabelle 5).

Die Wohndauer weist eine Spannweite von 57 Jahren auf. Mittelwert und Median unterscheiden sich deutlich, denn der Großteil der Mieterhaushalte bewohnt seine Wohnung erst bis zu vier Jahre, nur ein geringer Anteil der Mieter erreicht eine sehr hohe Wohndauer. Zum Vergleich: In der Stadt Bremen liegt die durchschnittliche Wohndauer der ab 18-Jährigen an der gegenwärtigen Ad-

resse bei 14,4 Jahren. Die Fluktuation der Miethaushalte dagegen ist erheblich.

Die Aufwendungen für Warm- und Kaltmiete belaufen sich auf Werte von durchschnittlich 589 Euro beziehungsweise 450 Euro. Dies entspricht im Durchschnitt rund 34 Prozent (Median 30 Prozent) des dem Haushalt zur Verfügung stehenden Nettoeinkommens. Die Nebenkosten haben einen Mittelwert von 139 Euro (Median 125 Euro). Die ermittelten Werte der Quadratmetermieten liegen bei durchschnittlich 8,95 Euro

für die Warmmiete und 6,83 Euro für die Kaltmiete. Die Hälfte aller befragten Haushalte gibt bis zu 530 Euro für die Warmmiete aus. Warm- und Kaltmieten weisen weiterhin eine große Spannweite mit hohen Maximalwerten von über 2.266 Euro beziehungsweise 24,69 Euro je Quadratmeter auf (Tabelle 5).

Die Wohnungsgrößen variieren von der Einzimmer-Studentenwohnung bis zur großen Familienwohnung beziehungsweise zum Einfamilienhaus. Es lässt sich demnach schlussfolgern, dass die Befragung ein breites Spektrum der gesellschaftlichen Schichten erreicht hat.

Abbildung 1 zeigt die Verteilung der Anteile für Warmmiete am Nettoeinkommen. Die Klassen von 30 bis unter 40 Prozent und darüber sind deutlich belegt. Rund zehn Prozent der befragten Haushalte geben zwischen 55 bis unter 60 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete aus. Rund 65 Prozent aller Haushalte zahlten hier schon 30 bis 50 Prozent.

3.4 Miethöhe nach Wohnungsgröße, Art der Vermietung und Wohndauer

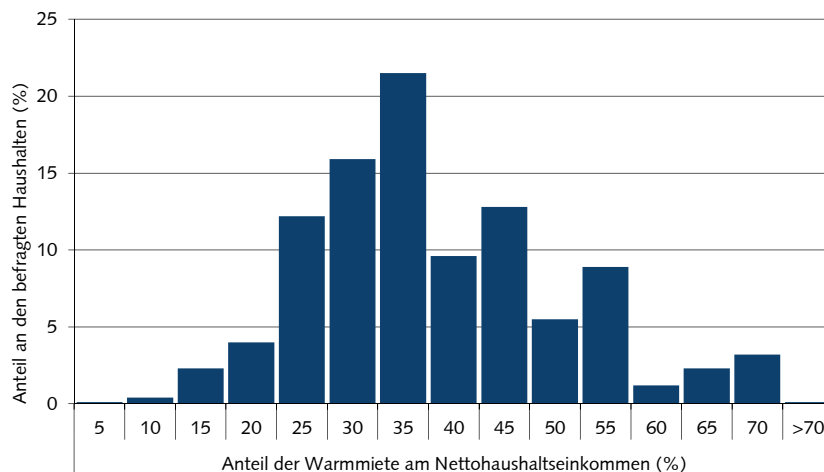
Die Miethöhe lässt sich aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachten. Tabelle 6 schlüsselt die Angaben zur monatlichen Miete insgesamt und je Quadratmeter für Wohnungsgrößenklassen auf. Die Verteilung der Wohnungen aus der Befragung zeigt ein sehr ähnliches Bild zu den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung. Wohnungen unter 40 m² sind zu 8,2 Prozent vertreten. Die Klassen von 40 bis unter 80 m² bilden den Hauptanteil mit 67,5 Prozent.

Mittelwert und Median der Miethöhe liegen jeweils relativ nah beieinander, die Differenzen belaufen sich auf 7 bis 26

Tabelle 5
Zentrale Kennwerte der Wohnungen der Befragten

Merkmal	Mittelwert	Median	Bereich	Minimum	Maximum
Anzahl der Wohnräume	2,7	3,0	8,0	1,0	9,0
Wohnungsgröße (in m ²)	67,2	63,0	256,0	14,0	270,0
Raumzahl je Haushaltsmitglied	1,7	1,5	6,8	0,3	7,0
Wohnfläche je Haushaltsmitglied (in m ²)	42,9	40,0	130,0	10,0	140,0
Wohndauer (in Jahren)	8,2	4,0	57,0	0,0	57,0
Warmmiete je Monat (in Euro)	589	530	2 116	150	2 266
Kaltmiete je Monat (in Euro)	450	400	1 850	100	1 950
Nebenkosten je Monat (in Euro)	139	125	689	11	700
Warmmiete je m ² (in Euro)	8,95	8,80	22,49	2,20	24,69
Kaltmiete je m ² (in Euro)	6,83	6,67	19,00	2,43	21,43
Nebenkosten je m ² (in Euro)	2,78	2,62	7,21	2,01	9,21
Anteil Warmmiete an Nettohaushaltseinkommen (in %)	34	30	98	2	100

Abbildung 1
Anteil der Warmmiete am Nettohaushaltseinkommen der Befragten
in Prozent



Cent je Quadratmeter über die Größenklassen. Der durchschnittliche Preis für Warm- und Kaltmiete liegt bei 589 Euro warm beziehungsweise 450 Euro kalt. Die durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt bei 8,95 Euro warm beziehungsweise 6,83 Euro kalt. Die Hälfte

aller Haushalte zahlt 530 Euro für Warm- und 400 Euro für die Kaltmiete. Eine Wohnung unter 40 m² kostet durchschnittlich 345 Euro, für 40 bis unter 60 m² werden durchschnittlich 442 Euro gezahlt.

Tabelle 6
Monatliche Miethöhe der Wohnungen aus der Befragung nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgrößen von ... bis unter ...	Fallzahl		Warmmiete		Kaltmiete		Warmmiete je m ²		Kaltmiete je m ²	
			Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	%	Euro							
unter 40 m ²	170	8,2	345	340	260	250	11,24	11,00	8,52	8,00
40 bis unter 60 m ²	667	32,1	442	435	337	330	8,81	8,74	6,71	6,60
60 bis unter 80 m ²	734	35,4	581	566	442	432	8,58	8,42	6,53	6,42
80 bis unter 100 m ²	315	15,2	789	790	600	600	9,09	9,17	6,92	6,88
100 bis unter 120 m ²	97	4,7	883	910	684	690	8,42	8,50	6,57	6,50
120 m ² und mehr	93	4,5	1 161	1 150	919	900	8,70	8,44	6,89	6,72
Insgesamt	2076	100	589	530	450	400	8,95	8,80	6,83	6,67

Zum Vergleich: 2013 kostete das günstigste Zimmer in einem Bremer Studentenwohnheim 190 Euro und das teuerste 280 Euro. Im Durchschnitt zahlen Studierende 230 Euro für einen Wohnheimplatz. Bei einem BAföG-Höchstsatz von knapp 600 Euro liegen die Miethöhen auf dem freien Wohnungsmarkt inzwischen oft über 300 Euro und somit bei 50 Prozent des Budgets von Studierenden. Bei den Senioren ist die Lage ähnlich. Die Durchschnittsrente belief sich 2011 im Land Bremen auf 683 Euro. Alleinwohnende Senioren mit nur einer Rente müssten demnach ebenfalls über 50 Prozent des Einkommens für Miete aufwenden. Die Quadratmeterpreise liegen für kleine Wohnungen deutlich über dem Mittelwert aller Wohnungen.

Die Verteilung der Durchschnittspreise für Wohnungen mit 120 m² und mehr zeigt im Gegensatz zum Median jedoch eine Schiefe: Unerwartet viele dieser Wohnungen weichen in der Miethöhe stark nach oben vom Durchschnitt ab. Sie zeugen damit von der Existenz eines hochpreisigen Segments. Das Muster der Miethöhenverteilung über die Größenklassen ist ein typisches Phänomen auf dem Mietwohnungsmarkt und deckt sich mit den Erkenntnissen des Mikrozensus. Für Wohnungen unter 40 m² wurden im Bundesdurchschnitt mit 9,57 Euro je m² bereits 2010 die höchsten Preise je Quadratmeter gezahlt. Der Bundesdurchschnitt für die Warmmiete je Quadratmeter insgesamt lag bei 7,56 Euro. Im Land Bremen lag dieser 2010 mit 7,85 Euro bereits darüber. Das

Ergebnis der Stichprobe mit durchschnittlich 8,95 Euro deutet auf eine Steigerung der Mieten hin beziehungsweise auf die Wirkung der Großstadt Bremen auf den Landeswert.

Laut Zensusergebnissen befinden sich in der Stadt Bremen 80,2 Prozent der Gebäude mit Wohnraum in der Hand von Privatpersonen, weitere 11,0 Prozent in der Hand von Wohnungseigentümergeinschaften. Tabelle 7 zeigt einen entsprechend hohen Anteil privater Vermietung, deutlich über dem der Genossenschaften und Gesellschaften. Die Wohnungsgrößen der Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften liegen rund sechs Quadratmeter unter dem Mittelwert. Die Wohndauer der Mieter bei Wohnungsbaugenossenschaften oder -gesellschaften liegt

Tabelle 7
Art der Vermietung der Wohnungen aus der Befragung nach Wohnungsgröße, Wohndauer und Miete

Art der Vermietung	Fallzahl		Wohnungsgröße	Wohndauer		Warmmiete		Warmmiete je m ²	
			Mittelwert	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	%	m ²	Jahre		Euro			
Wohnungsbaugenossenschaften	125	6,0	61,3	9,6	6,0	488	461	8,08	7,60
Private Vermietung	1483	71,4	69,4	7,3	4,0	618	560	9,15	9,09
Wohnungsbaugesellschaft	468	22,5	61,5	10,7	6,5	523	495	8,55	8,28
Insgesamt	2076	100	67,2	8,2	4,0	589	530	8,95	8,80

über dem Mittelwert und deutlich über dem der Privatvermietung. Der durchschnittliche Betrag für Warmmiete ist mit 488 Euro bei den Wohnungsbaugenossenschaften am niedrigsten, im privaten Sektor müssen durchschnittlich 618 Euro bezahlt werden, das heißt, im Sektor der Privatvermietung liegen die Wohnungsgrößen, wie auch die Mieten, über dem Mittelwert. Die Differenz von Mittelwert zu Median von 58 Euro weist darauf hin, dass die Mietpreisspanne nach oben deutlich höher als nach unten ist. Die Preise für Warmmiete je Quadratmeter liegen im privaten Sektor bei 9,15 Euro. Obwohl die Wohnungsgrößen bei Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften nahezu gleich sind, müssen bei Wohnungsbaugesellschaften 35 Euro (7,1 Prozent) mehr für die Warmmiete gezahlt werden. Bei den Wohnungsbaugenossenschaften ist jedoch auch der Beitrag für die Genossenschaft noch zu berücksichtigen.

Anhand der Zahlen wird die besondere Rolle der beiden Akteure auf dem Wohnungsmarkt deutlich. Sie stützen wesentlich das Segment der kleinen und mittleren Wohnungsgrößen und bieten hier im Vergleich zur Privatvermietung ein moderateres Mietniveau. Eine weitere Privatisierung von Wohnungen der Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften könnte daher tendenziell eine weitere Annäherung der Preisniveaus zur Folge haben.

Die zeitliche Entwicklung der Mieten in der nahen Vergangenheit, die sich anhand der Wohndauer abzeichnet, ist besonders erkenntnisreich. Im Verlauf der vergangenen zehn Einzeljahre ist eine nahezu kontinuierliche Steigerung der Warm- und Kaltmieten zu beobachten (Abbildung 2). Haushalte mit einer Wohndauer von zehn Jahren zahlen für

Abbildung 2
Entwicklung der Mietkosten der Befragten 2003 bis 2012
in EUR

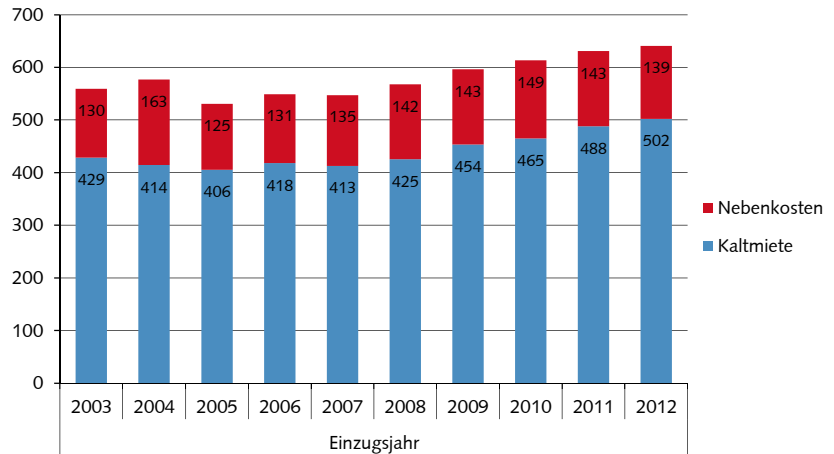


Tabelle 8
Mietenentwicklung und Wohndauer der Befragten

Wohndauer von ... bis unter ...	Fallzahl	Warmmiete		Warmmiete je m ²	
		Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	Euro			
0 bis unter 5 Jahre	1 067	625	570	9,44	9,27
5 bis unter 10 Jahre	415	554	481	8,75	8,56
10 bis unter 15 Jahre	232	575	511	8,37	8,12
15 bis unter 20 Jahre	127	520	470	8,43	8,19
20 bis unter 30 Jahre	129	534	500	7,93	7,86
30 bis unter 40 Jahre	63	533	489	7,96	7,89
40 bis unter 50 Jahre	33	585	550	8,05	7,64
50 Jahre und mehr	10	459	469	7,60	7,74
Insgesamt	2 076	589	530	8,95	8,80

die Warmmiete durchschnittlich 559 Euro beziehungsweise 8,63 Euro je Quadratmeter, Haushalte mit einer Wohndauer von einem Jahr zahlen durchschnittlich 640 Euro Warmmiete beziehungsweise 9,81 Euro je Quadratmeter. Tabelle 8 zeigt die Wohndauer in acht Klassen. Auch hier wird die Zunahme sichtbar. Die Gruppe der Mieter mit einer Wohndauer

bis unter fünf Jahren hat in Bezug auf die Warmmiete im Vergleich zur Gruppe von fünf bis unter zehn Jahren eine Zunahme von 71 Euro (0,69 Euro je Quadratmeter) erfahren, die Steigerung beträgt 12,8 Prozent. Haushalte, die ab 2013 ihre Wohnung bezogen haben, müssen bereits durchschnittlich 9,44 Euro je Quadratmeter entrichten.

3.5 Versorgung der Nachfragegruppen – Alleinwohnende

Die Gruppe der Alleinwohnenden ist am stärksten vertreten und wurde in drei Untergruppen anhand des Alters gegliedert. Die Nachfragegruppe der jungen Alleinlebenden von 18 bis unter 30 Jahren umfasst dabei auch Auszubildende, Studierende und junge Berufseinsteiger. Besonders diese Gruppe sucht in der Regel kleinere Wohnungen für überschaubare Zeiträume, die finanziellen Mittel sind zunächst begrenzt und liegen unter dem Budget der Erwerbstätigen ab 30 Jahren.

Die Alleinwohnenden im Erwerbsalter stellen den Hauptteil innerhalb der Gruppe der Alleinlebenden. Senioren haben im Gegensatz zu jungen Alleinlebenden und den Erwerbstätigen ab 30 Jahren andere Ansprüche an Wohnraum. Die Mietwohnung für das Alter muss eine Haushaltsführung entsprechend der individuellen Möglichkeiten sicherstellen. Ein Umzug in die altersgerechte Wohnung ist derzeit im Trend, jedoch auch mit Kosten verbunden, die häufig nicht alle tragen können. Ein hier nicht zu quantifizierender Teil der alleinlebenden Senioren wohnt noch in der gemeinsamen Wohnung und ist verwitwet. Alleinwohnende leben mit 53,8 m² Wohnfläche zwar in unterdurchschnittlich großen Wohnungen, die Raumzahl und die Wohnfläche je Person liegen jedoch über dem Durchschnitt (Tabelle 9). Innerhalb der Nachfragegruppe zeigen sich deutliche Unterschiede. Während die Jungen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren mit durchschnittlich 44,0 m² Wohnfläche weit unter dem Mittelwert liegen, zeigen die Gruppen der 30- bis unter 65-Jährigen und die alleinwohnenden Senioren mit 58,4 m² eine deutliche Zunahme um rund 11 bzw. 14 m² je Per-

son. Junge Alleinlebende haben mit 1,8 Räumen je Person im Vergleich zu Senioren mit 2,3 Räumen im Schnitt rund einen halben Raum weniger zur Verfügung.

Die Gruppe gibt durchschnittlich 37,0 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die Miete aus (Tabelle 10). Die Werte variieren allerdings zwischen den Untergruppen: Alleinwohnende im Erwerbsalter wenden 36,0 Prozent auf, junge Alleinwohnende durchschnittlich 41,0 Prozent, in etwa gleich viel wie Senioren mit 40,0 Prozent. Diese beiden Nachfragegruppen tragen damit eine um vier bis fünf Prozentpunkte höhere Belastung.

Junge Alleinwohnende zeichnen sich durch eine kurze Wohndauer von durchschnittlich nur 2,5 Jahren aus. Mit einer Warmmiete je Quadratmeter von 10,20 Euro erreichen Sie innerhalb der Alleinlebenden einen Maximalwert.

Die Gruppe der alleinlebenden Senioren erreicht eine durchschnittliche Wohndauer von 17,1 Jahren bei einer Miethöhe von 499 Euro. Die Hälfte der alleinwohnenden Senioren verausgabt 471 Euro für die Warmmiete. Zum Vergleich: Junge Alleinlebende haben eine Belastung von 410 Euro, Alleinwohnende im Erwerbsalter von 450 Euro. Das im Vergleich hohe Preisniveau für kleine Wohnungen ist durch die durchschnittlich geringeren Einkommen dieser Nachfragegruppe von besonderer Tragweite.

3.6 Versorgung der Nachfragegruppen – Paare

Die Nachfragegruppe der Paare bildet eine Reihe von unterschiedlichen Haushaltskonstellationen ab. Sie müssen nicht zwingend aus Mitgliedern in Partnerschaftsverhältnissen bestehen, dies gilt vor allem für die Jungen im Alter von 18

bis unter 30 Jahren. Paare im Erwerbsalter stellen mit 381 Fällen den Hauptanteil innerhalb der Nachfragegruppe dar. Für Paare mit Kindern sollte möglichst mindestens ein Raum je Haushaltsmitglied vorhanden sein. Werte unter eins deuten auf eine Mehrfachbelegung hin. Dies betrifft in der Regel die Kinderzimmer, in denen ein Zusammenleben bis zum Alter von zwölf Jahren nicht als Mehrfachbelegung gezählt wird. Seniorenpaare waren mit 133 Fällen vertreten. Wie viele dieser Zweipersonenhaushalte Kinder im Erwachsenenalter und mittlerweile eigener Haushaltsführung hervorgebracht haben und dennoch in der ehemaligen Familienwohnung leben, kann nicht genau quantifiziert werden.

Paare weisen eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Wohnraum auf. Innerhalb dieser Gruppe unterscheiden sich die statistischen Kennziffern nach Lebensphase sowie in Abhängigkeit von Kindern. Junge Paare ohne Kinder bewohnen durchschnittlich Wohnungen mit 65,6 m² (Tabelle 9). Sie liegen damit sehr nahe am bremischen Durchschnitt, aber dennoch deutlich unterhalb des Durchschnitts der Paare mit 77,8 m². Im Mittel bringen diese Haushalte eine Warmmiete von 614 Euro auf (Medianwert 580 Euro). Raumzahl und Wohnfläche je Haushaltsmitglied verweisen auf Dreizimmerwohnungen mit rund 65,6 m², einem vergleichbar teuren Wohnungssegment. Dementsprechend ist auch der Anteil für Miete am Einkommen mit 33 Prozent der höchste innerhalb der Gruppe der Paare, dennoch nahe dem Gesamtdurchschnitt (Tabelle 10).

Die durchschnittliche Wohndauer für junge Paare erreicht nur rund zwei Jahre, ein im Vergleich zum Mittelwert von 7,5 Jahren sehr niedriger Wert. Der Medianwert von zwei Jahren entspricht

Tabelle 9
Kennwerte der Nachfragegruppen zur Ausstattung mit Wohnraum

Nachfragegruppe	Fallzahl	Wohnungsgröße		Raumzahl je Person		Wohnfläche je Person	
		Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	m ²		Anzahl		m ²	
Alleinwohnend							
Alleinwohnende - 18 bis unter 30 Jahre	168	44,0	42,0	1,8	2,0	44,0	42,0
Alleinwohnende - 30 bis unter 65 Jahre	590	54,9	54,0	2,2	2,0	54,9	54,0
Senioren - Alleinwohnende - ab 65 Jahre	203	58,4	58,0	2,3	2,0	58,4	58,0
Zusammen	961	53,8	53,0	2,2	2,0	53,8	53,0
Alleinerziehende							
Alleinerziehende mit 1 Kind	55	69,8	69,0	1,5	1,5	34,9	34,5
Alleinerziehende mit 2 Kindern	11	80,9	86,0	1,2	1,2	27,0	28,7
Zusammen	66	71,7	70,0	1,4	1,5	33,6	32,5
Wohngemeinschaften							
Wohngemeinschaften - Haushalte mit 3 und mehr Mitgliedern ab 18 Jahren	68	100,6	89,5	1,1	1,0	25,9	23,7
Wohngemeinschaften - alle Haushaltsmitglieder 18 bis unter 30 Jahre	22	70,2	70,0	1,1	1,0	23,4	23,3
Senioren-Wohngemeinschaft - Haushalte mit 3 und mehr Personen, mehrheitlich über 65 Jahre	4	94,6	81,8	1,3	1,0	31,5	27,3
Zusammen	94	93,2	81,3	1,1	1,0	25,6	23,3
Paare							
Senioren-Paare 50 und über 65 Jahre sowie beide 65 Jahre und älter	133	76,8	75,0	1,5	1,5	38,4	37,5
Paare ohne Kinder - beide 18 bis unter 30 Jahre	191	65,6	64,0	1,3	1,5	32,8	32,0
Paare ohne Kinder - Alter 18 bis unter 65 Jahre	381	77,6	73,0	1,5	1,5	38,8	36,5
Paare mit 1 Kind	157	86,2	83,0	1,2	1,0	28,7	27,7
Paare mit 2 Kindern	77	88,5	82,0	1,0	1,0	22,1	20,5
Paare mit 3 Kindern	16	100,7	90,8	0,9	0,8	20,1	18,6
Zusammen	955	77,8	74,0	1,4	1,5	34,2	32,5

dabei dem der jungen Alleinwohnenden. Die geringe Wohndauer sollte damit wesentlich durch die Lebensphase erklärt werden.

Paare im Erwerbsalter ohne Kinder leben auf durchschnittlich 77,6 m² und damit deutlich über dem Mittelwert der Stichprobe (67,2 m²) insgesamt. Raumzahl und Wohnfläche je Haushaltsmitglied deuten auch hier auf Dreizimmerwohnungen, allerdings mit größeren

Wohnflächen bis zu 80 m². Der Anteil vom Einkommen, der für Warmmiete aufgewendet wird, liegt mit 29 Prozent dennoch bis zu fünf Prozentpunkte unter dem Durchschnitt (Nachfragegruppe der Paare: 31 Prozent, insgesamt: 34 Prozent). Die durchschnittliche Warmmiete in Höhe von 681 Euro liegt über dem Betrag der anderen Paare ohne Kinder. Der Medianwert von 630 Euro liegt genau 100 Euro über dem Medianwert der

Mieterbefragung 2013. Die Hälfte der Paare im Erwerbsalter ohne Kinder hat also 100 Euro mehr für Miete aufbringen können als die Hälfte aller Haushalte der Erhebung, ohne dass sich dabei ihr Anteil für Miete am Einkommen überdurchschnittlich erhöht hat.

Paare mit Kindern werden differenziert nach der Anzahl der unter 18-Jährigen im Haushalt ausgewertet. Die Ausstattung mit Wohnraum hinsichtlich der

Tabelle 10
Kennwerte der Nachfragegruppen zu Mieten und Wohndauer

Nachfragegruppe	Fallzahl	Anteil Miete am Nettohaushaltseinkommen	Wohndauer		Warmmiete		Warmmiete je m ²	
			Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	%	Jahre		EUR			
Alleinwohnend								
Alleinwohnende - 18 bis unter 30 Jahre	168	41,0	2,5	2,0	428	410	10,20	10,00
Alleinwohnende - 30 bis unter 65 Jahre	590	36,0	8,1	6,0	478	450	8,90	8,70
Senioren - Alleinwohnende - ab 65 Jahre	203	40,0	17,1	14,0	499	471	8,60	8,30
Zusammen	961	37,0	9,0	5,0	473	447	9,10	8,80
Alleinerziehende								
Alleinerziehende mit 1 Kind	55	41,0	7,5	7,0	564	500	8,20	7,70
Alleinerziehende mit 2 Kindern	11	41,0	7,8	2,0	674	606	8,30	8,90
Zusammen	66	41,0	7,6	6,0	583	519	8,20	8,00
Wohngemeinschaften								
Wohngemeinschaften - Haushalte mit 3 und mehr Mitgliedern ab 18 Jahren	68	33,0	7,3	5,0	778	740	8,10	7,90
Wohngemeinschaften - alle Haushaltsmitglieder 18 bis unter 30 Jahre	22	39,0	2,1	2,0	662	661	9,70	9,80
Senioren-Wohngemeinschaft - Haushalte mit 3 und mehr Personen, mehrheitlich über 65 Jahre	4	41,0	38,0	41,5	866	818	9,20	9,30
Zusammen	94	35,0	7,4	4,0	757	720	8,50	8,20
Paare								
Senioren-Paare - 50 und über 65 Jahre sowie beide 65 Jahre und älter	133	33,0	2,1	2,0	614	580	9,40	9,40
Paare ohne Kinder - beide 18 bis unter 30 Jahre	191	32,0	19,9	16,0	664	583	8,50	8,30
Paare ohne Kinder - Alter 18 bis unter 65 Jahre	381	29,0	7,7	4,0	681	630	8,90	8,90
Paare mit 1 Kind	157	31,0	4,3	3,0	778	750	9,00	9,00
Paare mit 2 Kindern	77	33,0	5,1	4,0	769	676	8,60	8,30
Paare mit 3 Kindern	16	31,0	5,3	4,5	771	630	8,50	7,60
Zusammen	955	31,0	7,5	4,0	690	639	8,90	8,90

Wohnfläche lag mit Werten von 86,2 m² bis 100,7 m² deutlich über dem Mittelwert der Paare und der Gesamtstichprobe. Die Raumzahl je Haushaltsmitglied lag bei Paaren mit zwei und drei Kindern knapp unter eins, es deutet sich hier eine Mehrfachbelegung von Räumen an. Die Wohnfläche je Haushaltsmitglied hat dabei jedoch Werte von 20 m² nicht unterschritten. Mit benötigten Wohnungsgrößen ab 80 m² steigt auch die Belastung

durch Miete an. Wohnungen dieser Größe kosten für Warmmiete durchschnittlich 789 Euro bis 883 Euro. Die Mittelwerte der Beträge für die Warmmiete zwischen 769 Euro bis 778 Euro waren im Niveau vergleichbar mit denen der Wohngemeinschaften im Erwerbsalter. Bei den Paaren mit Kindern beliefen sich die Mittelwerte der Anteile für Miete am Einkommen zwischen 31 und 33 Prozent und lagen damit noch unter dem Mittelwert der Stichprobe

(34 Prozent). Interessant ist die Abnahme der Medianwerte für die Warmmiete bei steigender Anzahl der Kinder. Bei der Warmmiete für Wohnungsgrößen ab 80 m² bis unter 120 m² lag der Median über dem Mittelwert. Die Hälfte der Wohnungen kostete also mehr als der Durchschnittspreis. Die Haushalte mit Kindern scheinen demnach doch noch ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen auf dem Markt gefunden zu

haben. Vor allem die Differenz zum Mittelwert für Paare mit zwei und drei Kindern deutet allerdings auf eine deutliche höhere Mietpreisspanne nach oben für diese Nachfragegruppe hin.

Paare im Seniorenalter ohne Kinder zeigen bei der Ausstattung mit Wohnraum ähnliche Merkmale wie Paare im Erwerbsalter. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt mit 76,8 m² nahe an den eben genannten und wiederum deutlich über dem Mittelwert der Befragung. Eine typische Wohnung hätte demnach drei Räume mit einer Wohnfläche von 80,0 m². Die Warmmiete läge durchschnittlich bei 664 Euro. Sie würde 32,0 Prozent des Nettohaushaltseinkommens in Anspruch nehmen. Dies sind noch zwei Prozentpunkte unter dem Mittelwert der Stichprobe. Im Durchschnitt erreichen die Senioren eine Wohndauer von 19,9 Jahren.

3.7 Versorgung der Nachfragegruppen – Alleinerziehende

Alleinerziehende sind in Regel einer deutlich höheren Mehrfachbelastung im Alltag ausgesetzt. Als Zwei- bis Dreipersonenhaushalte benötigen sie Wohnungsgrößen von 40 bis 80 m² und

stehen dabei in direkter Konkurrenz zu Paaren ohne Kinder beziehungsweise Paaren mit einem Kind. Alleinerziehende bewohnen durchschnittliche Wohnungsgrößen von 71,7 m² (Tabelle 9). In Bezug auf die Mehrpersonenhaushalte ist das der geringste Wert. Der Mittelwert Alleinerziehender mit einem Kind liegt mit 69,8 m² nahe am Durchschnitt, Alleinerziehende mit zwei Kindern liegen mit 80,9 m² rund 6 m² unter den Werten für Paare mit einem Kind. Haushalte mit einem Kind haben mit 34,9 m² Wohnfläche je Person einen ähnlichen Wert wie junge Paare, Haushalte mit zwei Kindern erreichen 27,0 m². Alleinerziehende geben durchgehend 41,0 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete aus, dies ist deutlich mehr als der Mittelwert der Mieterbefragung von 34,0 Prozent. Die Warmmiete erreicht dabei im Schnitt 583 Euro und liegt damit nahe am Durchschnittswert (Tabelle 10).

3.8 Versorgung der Nachfragegruppen – Wohngemeinschaften

Wohnen in Gemeinschaft bedeutete lange Zeit hauptsächlich das Leben im Familienverbund mit mehreren Generationen.

Dies hat sich jedoch in der urbanen Gesellschaft grundlegend geändert. Wohngemeinschaften etablieren sich vor allem in den Städten zunehmend als vorteilhafte Wohnform für alleinstehende oder ältere Menschen, Alleinerziehende oder Berufseinsteiger und Studierende. Anstelle der Familie tritt eine Solidargemeinschaft aus Interessen und Lebenslagen.

Wohngemeinschaften nutzen Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 93,2 m² (Tabelle 9). Innerhalb der Gruppe wohnen Menschen im Erwerbstätigenalter in Wohngemeinschaften mit 100,6 m² in den größten, die Jungen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren mit 70,2 m² in den kleinsten Wohnungen. Senioren-Wohngemeinschaften leben auf 94,6 m².

Die Nachfragegruppe muss dabei knapp überdurchschnittlich 35,0 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens einsetzen (Tabelle 10). Dabei investieren die Jungen 39,0 Prozent und damit weniger als junge Alleinwohnende (41,0 Prozent). Ein WG-Zimmer kostet rechnerisch bei drei Personen zwischen 220 Euro und 250 Euro.

Die durchschnittliche Wohndauer bei dieser Gruppe beträgt – wie auch bei Paaren und Alleinwohnenden dieser Al-

Tabelle 11
Zentrale Kennwerte der Wohnungen der Befragten nach Ortsteilen - Teil 1

Ortsteil	Fallzahl	Räume		Wohnungsgröße		Raumzahl je Person		Wohnfläche je Person	
		Mittelwert	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	
	Anzahl	m ²			Anzahl		m ²		
Buntentor	358	2,7	63,1	60,0	1,6	1,5	38,7	34,5	
Findorff-Bürgerweide	406	2,6	59,2	55,5	1,7	2,0	40,1	40,0	
Gartenstadt Vahr	274	2,8	66,5	60,0	1,9	2,0	44,7	45,0	
Gete	399	3,0	81,2	78,0	1,8	1,5	49,2	45,0	
Neu-Schwachhausen	367	2,7	68,3	67,0	1,7	1,5	43,9	39,5	
Walle	272	2,7	62,8	60,0	1,7	1,5	39,8	36,8	
Insgesamt	2 076	2,7	67,2	63,0	1,7	1,5	42,9	40,0	

tersklasse – rund 2,1 Jahre. Die Warmmiete der notwendigerweise größeren Wohnungen liegt bei durchschnittlich 757 Euro. Bei den Jungen beträgt sie 662 Euro, Erwerbstätige verausgaben 778 Euro.

4 Situation der Miethaushalte in den Ortsteilen

Die Kennzahlen ergeben zwischen den Ortsteilen ein sehr heterogenes Bild (Tabellen 11 und 12). In den von bürgerlichen Wohngebieten geprägten Ortsteilen wie zum Beispiel Gete liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße und Wohnfläche je Person deutlich über dem Durchschnittswert der Mieterbefragung, gefolgt von Neu-Schwachhausen. Mischgebiete wie Gartenstadt Vahr und Buntentor liegen mit durchschnittlichen Wohnungsgrößen von 66,5 m² und 63,1 m² nahe beisammen, jedoch unter dem Mittelwert. Der höhere Wert in der Gartenstadt Vahr zeigt hier im Vergleich zu eher gründerzeitlichen, gewachsenen Siedlungsstrukturen wie im Buntentor eine großzügigere Ausstattung mit

Wohnraum an. Dies wird auch an den Unterschieden hinsichtlich der Raumzahl und Wohnfläche je Haushaltsmitglied in den beiden Ortsteilen deutlich. Die Ortsteile Findorff-Bürgerweide und Walle weisen mit 59,2 m² beziehungsweise 62,8 m² unterdurchschnittliche Werte in Bezug auf die Wohnungsgrößen auf.

Die Verteilung der Raumzahlen und Wohnflächen je Person deuten an, dass die Wohnungen in Arbeitervierteln und den Mischgebieten kleiner sind beziehungsweise mehr Räume auf weniger Fläche bieten.

Bei Betrachtung der anteiligen monatlichen Ausgaben für Miete zeigt sich eine klare Differenzierung der Ortsteile. So liegt die durchschnittliche Belastungsquote in von bürgerlichen Wohngebieten geprägten Ortsteilen unter dem bremischen Durchschnitt, die der Mischgebiete und Arbeiterviertel darüber. Beispielsweise erreicht der Ortsteil Gete eine monatliche Warmmiete von durchschnittlich 758 Euro. In Walle und Findorff-Bürgerweide liegen die durchschnittlichen Warmmieten bei 501 Euro beziehungsweise 493 Euro. Trotz der geringeren Wohnflächen und geringeren

Quadratmeterpreise ist die relative Belastung der Haushalte deutlich größer als in den bürgerlichen Wohngebieten. In den Ortsteilen Gete und Neu-Schwachhausen weisen die Miethöhen die größte Spannweite in den oberen Preissegmenten auf.

Die durchschnittliche Wohndauer variiert zwischen 5,6 Jahren im Buntentor und über zwölf Jahre in der Gartenstadt Vahr. Der Mittelwert in der Gartenstadt Vahr wird jedoch stark von Ausreißern nach oben beeinflusst. Der Medianwert charakterisiert die Verhältnisse besser: 50 Prozent der Haushalte wohnen seit mindestens 7,5 Jahren im Ortsteil. Walle weist den zweithöchsten Wert in Bezug auf die Wohndauer mit einem Medianwert von sechs Jahren auf. Dagegen liegt der Medianwert im Buntentor bei nur drei Jahren Wohndauer. Die Wohndauer von Mietwohnhaushalten liegt insgesamt deutlich unter den Durchschnittswerten der ab 18-Jährigen an der gegenwärtigen Adresse für die Gesamtstadt (14,4 Jahre).

Tabelle 12
Zentrale Kennwerte der Wohnungen der Befragten nach Ortsteilen - Teil 2

Ortsteil	Fallzahl	Anteil Warmmiete an Nettohaushaltseinkommen	Wohndauer		Warmmiete		Warmmiete je m ²	
			Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	in %	in Jahren		Euro			
Buntentor	358	35,0	5,6	3,0	542	510	8,90	8,70
Findorff-Bürgerweide	406	35,0	7,4	4,0	493	450	8,60	8,50
Gartenstadt Vahr	274	37,0	12,1	7,5	553	501	8,40	8,20
Gete	399	31,0	7,8	4,0	758	740	9,60	9,60
Neu-Schwachhausen	367	33,0	7,9	4,0	648	615	6,80	9,60
Walle	272	36,0	9,7	6,0	501	475	8,10	7,90
Insgesamt	2 076	34,0	8,2	4,0	589	530	8,95	8,80

Tabelle 13

Kennzahlen der von Armut gefährdeten Haushalte aus der Befragung zur Ausstattung mit Wohnraum

Haushaltstyp	Häufigkeit und Verteilung			Kennzahlen zum Wohnraum							
	Fallzahl	Anteil an insgesamt	Anteil an gefährdeten Haushalten	Räume	Wohnfläche		Raumzahl je Person		Wohnfläche je Person		
				Mittelwert	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	
	Anzahl	in %		Anzahl	m ²		Anzahl		m ²		
Alleinwohnende - 18 bis unter 65 Jahre	120	5,8	57,7	1,8	40,8	41,0	1,8	2,0	40,8	41,0	
Senioren - Alleinwohnende ab 65 Jahre	23	1,1	11,1	1,7	43,6	43,0	1,7	2,0	43,6	43,0	
Paare ohne Kinder - Alter 18 bis unter 65 Jahre	49	2,4	23,6	2,6	58,4	57,3	1,3	1,3	29,2	28,7	
Paare mit 1 Kind	4	0,2	1,9	2,9	61,8	63,0	1,0	1,0	20,6	21,0	
Paare mit 2 Kindern	6	0,3	2,9	3,2	73,0	72,0	0,8	0,8	18,3	18,0	
Senioren-Paare - einer 50 bis unter 65, einer über 65 Jahre	5	0,2	2,4	2,6	62,8	61,0	1,3	1,5	31,4	30,5	
Senioren-Paare - über 65 Jahre	1	0,0	0,5	2,5	62,0	62,0	1,3	1,3	31,0	31,0	
Insgesamt	208	10,0	100	2,1	47,3	54,5	1,6	1,5	37,1	36,0	

5 Von Armut gefährdete Haushalte

„Armut“ kann sehr unterschiedlich gemessen werden. Im Rahmen dieser Erhebung stehen das abgeleitete Nettohaushaltseinkommen sowie die Haushaltszusammensetzung als Merkmale zur Verfügung. Zugangsschlüssel zum Wohnungsmarkt ist die ökonomische Leistungsfähigkeit der Haushalte beziehungsweise der Nachfragegruppen. Daher steht mit den Angaben zum Nettohaushaltseinkommen ein durchaus sinnvolles Maß zur Verfügung. Im Bereich der amtlichen Statistik ist unter diesem gegebenen Merkmalskranz die EU-Definition der Armutsgefährdung ein verbreitetes und daher vergleichbares Maß. Auf dieser Grundlage wurden die Haushalte nach abgeleiteten Einkommensverhältnissen in Bezug auf die Armutsgefährdung typisiert.

Von den Haushalten mit verwertbaren Angaben waren zehn Prozent beziehungsweise 208 Haushalte von Armut gefährdet. Für das Land Bremen

betragen geschätzte Armutsrisikoquoten je nach gewählter Methode zwischen 19,4 Prozent und 27,0 Prozent. Damit ist diese Fallgruppe relativ schwach besetzt, die Angaben der betroffenen Haushalte konnten jedoch verwendet werden.

Demnach entfiel der Hauptanteil der Antwortenden auf die Alleinwohnenden im Alter von 18 bis unter 65 Jahren, gefolgt von Paaren ohne Kinder im Alter von 18 bis unter 65 Jahren. Der Anteil von Senioren lag mit insgesamt 14,0 Prozent rund zehn Prozentpunkte über dem der Paare mit einem Kind und zwei Kindern. Innerhalb der dargestellten Gruppe der Senioren waren die Alleinlebenden mit 11,1 Prozent weitaus häufiger von Armut gefährdet als Senioren-Paare. Aus der Gruppe der Alleinerziehenden war innerhalb der Stichprobe kein Fall mit Armutsgefährdung enthalten. Einige der Haushalte lagen jedoch nur wenige Euro über den Grenzwerten.

Neben der berechneten Armutsgefährdung wurde im Fragebogen auch erhoben, ob es sich um eine öffentlich geförderte Wohnung handelte oder

Transferleistungen für das Wohnen bezogen wurden. Nur 5,4 Prozent der Haushalte lebten in einer öffentlich geförderten Wohnung, 13,3 Prozent erhielten staatliche Transferleistungen für die Wohnung, 2,3 Prozent der Haushalte erhielten Transferleistungen und lebten in einer öffentlich geförderten Wohnung.

Die Situation der von Armut gefährdeten Haushalte für die Nachfragegruppen zeigt deutliche Unterschiede bei der Ausstattung mit Wohnraum und den Anteilen der Miete am Haushaltsnettoeinkommen (Tabellen 13 und 14). Insgesamt lag der durchschnittliche Anteil der Warmmiete am Einkommen hier bei 56 Prozent. Wohnungsgrößen und Wohnflächen je Haushaltsmitglied wichen um rund 20 m² beziehungsweise 6 m² nach unten ab. Nur die Wohndauer von 7,3 Jahren tendierte in Richtung des Mittelwerts der Stichprobe. Die Beträge für Warmmiete waren entsprechend der kleineren Wohnungen geringer, der Quadratmeterpreis lag jedoch noch über dem Mittelwert insgesamt.

Tabelle 14

Kennzahlen der von Armut gefährdeten Haushalte aus der Befragung zu Mieten und Wohndauer

Haushaltstyp	Fallzahl	Kennzahlen zum Wohnraum							
		Anteil Miete an Nettohaushaltseinkommen	Wohndauer		Warmmiete		Warmmiete je m ²		
			Mittelwert	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	%	Jahre		Euro				
Alleinwohnende - 18 bis unter 65 Jahre	120	59,0	7,1	4,5	354	350	9,46	8,77	
Senioren - Alleinwohnende ab 65 Jahre	23	54,0	11,9	8,0	367	370	8,63	8,15	
Paare ohne Kinder -									
Alter 18 bis unter 65 Jahre	49	52,0	5,4	2,0	476	490	8,27	8,77	
Paare mit 1 Kind	4	51,0	4,3	3,5	467	464	7,98	7,41	
Paare mit 2 Kindern	6	68,0	6,3	6,0	582	582	8,01	8,29	
Senioren-Paare - einer 50 bis unter 65, einer über 65 Jahre	5	48,0	12,6	7,0	459	465	7,34	7,18	
Senioren-Paare - über 65 Jahre	1	50,0	18,0	18,0	450	450	7,26	7,26	
Insgesamt	208	56,0	7,3	4,5	396	380	8,96	8,57	

Innerhalb der Gruppen sind einige Trends erkennbar. Besonders die alleinwohnenden Senioren unterscheiden sich vom Durchschnitt ihrer Gruppe mit rund 15 m² weniger Flächenausstattung. Mit durchschnittlich 59,0 Prozent für den Anteil der Miete am Einkommen lagen die Alleinlebenden noch drei Prozentpunkte über dem Mittelwert, die Senioren mit 54,0 Prozent nur zwei Prozentpunkte darunter. Mit einem Betrag von 367 Euro Warmmiete lagen die alleinwohnenden Senioren noch über den jüngeren Alleinwohnenden mit 354 Euro. Alleinlebende hatten erneut die höchsten Quadratmeterpreise bei der Warmmiete.

Auch bei den Paaren werden die Unterschiede deutlich. Paare im Erwerbsalter ohne Kinder lagen mit rund 20 m² Wohnfläche und 10 m² je Person unter den Werten ihrer Vergleichsgruppe insgesamt. Zwar sind die Fallzahlen für Paare mit Kindern sehr gering, diese lagen aber um 15 bis 25 m² unter den Vergleichswerten. Paare mit zwei Kin-

dern zeigten deutliche Tendenzen zur Mehrfachbelegung. Die Wohnfläche je Person sank auf durchschnittlich 18,3 m² in die Nähe des Wertes für Paare mit drei Kindern der Gesamtstichprobe. Während die Anteile der Einkommen an der Warmmiete der Paare im Erwerbsalter ohne Kinder mit 52,0 Prozent unter dem Durchschnitt der armutsgefährdeten Haushalte lagen, waren Paare mit zwei Kindern mit bis zu 68,0 Prozent belastet. Die Seniorenpaare hatten nur geringfügig mehr Wohnfläche als die Paare im Erwerbsalter und lagen über dem Wert für Paare mit einem Kind. Die Seniorenpaare mussten mit 48,0 bis 50,0 Prozent bis zur Hälfte des verfügbaren Einkommens für die Miete aufwenden.

6 Von Armut gefährdete Haushalte in den Ortsteilen

Die meisten von Armut gefährdete Haushalte in der Stichprobe lagen in den Ortsteilen Findorff-Bürgerweide und

Buntentor, ihr Anteil ist in den Mischgebieten und Arbeitervierteln deutlich höher als in den Ortsteilen mit bürgerlichen Wohngebieten (Tabelle 15). Dabei wohnen durchweg in rund zwei Dritteln aller von Armut gefährdeten Haushalte Alleinlebende. Bei Alleinlebenden stellt sich im Vergleich zu anderen Nachfragegruppen in Kombination mit Armutsgefährdung und unter Berücksichtigung der Altersstrukturen zusätzlich eine erhöhte Gefährdung zur sozialen Isolierung dar. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der von Armut gefährdeten Haushalte liegt rund 20 m², die Wohnfläche je Person rund 6 m² unter dem Durchschnittswert für die Ortsteile (Tabelle 16). Die Wohnfläche der von Armut gefährdeten Haushalte weicht um rund 30 Prozent vom Durchschnitt ab.

Besonders deutlich treten die Unterschiede in der Mietbelastungsquote zutage (Tabelle 17): Sie liegt um durchschnittlich 22,0 Prozent höher als im Gesamtdurchschnitt und erreicht bis zu 60,0 Prozent in Neu-Schwachhausen.

Tabelle 15
Armutsgefährdete Haushalte aus der
Befragung nach Ortsteilen

Ortsteil	Armutsgefährdete Haushalte	
	Anzahl	darunter Allein- wohnende
		in %
Buntentor	51	64,7
Findorff-Bürgerweide	68	69,1
Gartenstadt Vahr	27	66,7
Gete	18	77,8
Neu-Schwachhausen	15	73,3
Walle	29	69,0
Insgesamt	208	68,8

Kein Ortsteil weist unterdurchschnittliche Werte auf, die Belastung für Haushalte in Ortsteilen mit bürgerlichen Wohngebieten liegt noch über der in den Mischgebieten und Arbeitervierteln. Obwohl die relativen Aufwendungen dort überdurchschnittlich hoch sind, ist die Wohndauer im Vergleich länger als in den Mischgebieten Buntentor und Gartenstadt Vahr. Dies verweist auf den Aspekt der Altersarmut. Die höchste Fluktuationsrate der von Armut betroffenen Haushalte ist in Mischgebieten wie Buntentor (Medianwert 2 Jahre) zu ver-

muten, erhöhte Werte der Wohndauer sind eher in Arbeitervierteln und in von bürgerlichen Wohngebieten geprägten Ortsteilen zu finden. Der Unterschied zur durchschnittlichen Wohnfläche der Gesamtstadt beläuft sich mit rund 17 m² auf rund 26 Prozent. Auf Ebene der Ortsteile weist Buntentor die größten Abweichungen bei der Ausstattung mit Wohnraum nach unten auf. In der Gartenstadt Vahr haben die gefährdeten Haushalte eine etwas überdurchschnittliche Ausstattung mit Wohnraum, die aber deutlich unter der durchschnittlichen Ausstattung der Gesamtstichprobe sowie der Ortsteile insgesamt liegt.

7 Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation

Um die eigene Einschätzung der Mieter zu erfassen, wurden 22 Fragen zur Wohnsituation, ihrem Wohnumfeld sowie ihrer Zufriedenheit gestellt. Es wurde ausschließlich nach der Zustimmung zur Aussage gefragt, Mehrfachantworten waren möglich. Von dieser Möglichkeit wurde rege Gebrauch gemacht, 2 045 Haushalte haben ihre Einschätzung mitgeteilt und im Schnitt 4,5-mal

ihre Zustimmung gegeben (Tabelle 18). Demnach ist die weitaus größte Zahl der befragten Haushalte zufrieden mit ihrer Wohnsituation (65,3 Prozent) und lebt in einem Wohnumfeld, das den Erwartungen entspricht (60,7 Prozent). Dabei spielt die Bindung zum Ortsteil offenbar eine außerordentlich prominente Rolle (80,7 Prozent wohnen gerne in ihrem Ortsteil). Des Weiteren wird häufig (77,4 Prozent) eine gute Verkehrsanbindung gelobt.

Gleichwohl melden 470 (22,6 Prozent) aller Haushalte konkretes Interesse an einem Umzug an. Von diesen suchen 226 (48,1 Prozent) wieder eine andere Mietwohnung, 186 (39,6 Prozent) eine größere Wohnung. 141 (30,0 Prozent) von ihnen suchen allerdings bereits seit längerem ohne Erfolg. Immerhin 138 (29,4 Prozent) suchen ein Eigenheim. Aber auch in der Gruppe der Umzugswilligen ist die durchweg ausgesprochene hohe Bindung an den eigenen Ortsteil (70,6 Prozent wohnen gern im Ortsteil) auffällig. Nur 107 (22,8 Prozent) der umzugswilligen Haushalte fühlten sich im Wohnumfeld unwohl beziehungsweise bei 53 (11,3 Prozent) werden nicht die Erwartungen erfüllt. Zwar erfüllt das Wohnumfeld die Erwartungen der Um-

Tabelle 16
Zentrale Kennwerte armutsgefährdeter Haushalte in den Ortsteilen - Teil 1

Ortsteil	Haushalte	Räume	Wohnfläche		Raumzahl je Person		Wohnfläche je Person	
		Mittelwert	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	m ²		Anzahl		m ²		
Buntentor	51	1,9	44,8	46,0	1,5	1,3	34,3	32,0
Findorff-Bürgerweide	68	2,1	46,3	45,0	1,6	1,5	36,4	34,3
Gartenstadt Vahr	27	2,2	52,3	47,0	1,7	1,5	40,2	40,0
Gete	18	1,9	47,2	46,5	1,7	1,8	41,2	40,0
Neu-Schwachhausen	15	2,0	47,7	50,0	1,6	2,0	39,0	37,0
Walle	29	2,1	48,9	45,0	1,6	1,5	37,0	36,5
Insgesamt	208	2,1	47,3	45,5	1,6	1,5	37,1	36,0

Tabelle 17
Zentrale Kennwerte armutsgefährdeter Haushalte in den Ortsteilen - Teil 2

Ortsteil	Haushalte	Anteil Miete an Nettohaushaltseinkommen	Wohndauer		Warmmiete		Warmmiete je qm		Kaltmiete je qm	
		Mittelwert	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
	Anzahl	in %	Jahre		Euro					
Buntentor	51	56,0	4,3	2,0	390	380	9,87	8,75	7,71	6,57
Findorff-Bürgerweide	68	55,0	7,7	5,0	381	355	8,68	8,63	6,76	6,53
Gartenstadt Vahr	27	59,0	6,3	5,0	430	390	8,42	8,64	5,73	5,75
Gete	18	59,0	8,9	5,0	406	372	8,82	8,93	6,77	6,35
Neu-Schwachhausen	15	60,0	8,1	7,0	436	432	9,86	9,55	7,33	6,60
Walle	29	56,0	11,4	6,0	382	365	8,12	7,73	6,04	5,88
Insgesamt	208	56,0	7,3	4,5	396	380	8,96	8,57	6,80	6,21

zugswilligen um 13,9 Prozentpunkte weniger als bei allen Haushalten, allerdings ist die Zustimmung zum Wohnumfeld mit 46,8 Prozent noch immer ausgeprägt.

Umgekehrt geben nur 22,8 Prozent an, man fühle sich unwohl im Wohnumfeld. Eine zu hohe Lärmbelästigung wird dabei von 24,0 Prozent der Umzugswilligen angegeben und damit doppelt so häufig wie bei allen Haushalten (12,2 Prozent). Für einen geringen Teil der Umzugswilligen spielt noch eine hohe Verkehrsbelastung eine Rolle (14,9 Prozent gegenüber 7,9 Prozent aller Haushalte). Wesentliche Faktoren zum Wunsch des Umzugs müssen also in der jeweiligen persönlichen Lebenslage und in der unmittelbaren, individuellen Wohnsituation gesucht werden.

Bei Betrachtung der Antworten der Familien, hier definiert über Kinder im Haushalt, ist der deutlich häufigere Wunsch nach einem Umzug auffällig (38,1 Prozent), insbesondere in Kombination mit der doppelt so häufigen Aussage, bereits seit Langem zu suchen (19,7 Prozent). Dabei sind die >familiären Gründe< der Suche nach einer >größeren

Wohnung< – die Kinder – offenbar ursächlich, so die nahezu zweieinhalbmals häufige Antwort der Familien. Ein hoher Anteil von 33,2 Prozent der Familien sucht ein Eigenheim, nur 20,0 Prozent dagegen eine andere Mietwohnung. Die örtliche Bindung an den Ortsteil beziehungsweise die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld ist dabei in gleichem Maße ausgeprägt, wie bei den Haushalten insgesamt. Offenbar deckt der Wohnungsmarkt für die Gruppe der Familien in erkennbarem Maße nicht den Bedarf, sei es nach einem Eigenheim oder einer größeren Wohnung – gerne im gleichen Ortsteil. Interessant ist die leicht positive Wahrnehmung einer „Verbesserung des Umfeldes in letzter Zeit“.

Junge Mieter ohne Kinder, hier definiert mit einem Alter unter 30 Jahren und ohne Kinder, zeigen ein durchschnittliches Antwortverhalten. Naturgemäß werden weniger barrierefreie Wohnungen gesucht, auch sind die Umzüge häufiger beruflich bedingt. Interessant erscheint jedoch die überdurchschnittlich ausgeprägte Zufriedenheit mit Ortsteil und Wohnumfeld. Dies steht durchaus in Übereinstimmung mit einer Neigung,

zentral und in ausgewählten Vierteln zu wohnen und diese gezielt auszusuchen.

Die Gruppe der Senioren weicht im Antwortverhalten nicht erheblich vom Durchschnitt ab. Sie erreicht überdurchschnittliche Zufriedenheitswerte (73,3 Prozent), folglich (und dem Alter entsprechend) möchten nur 7,7 Prozent umziehen. Aber auch diese Gruppe ist eine eigenständige Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt: Wenngleich nur unterdurchschnittlich häufig nach einer neuen Wohnung gesucht wird, so geben 10,4 Prozent der Haushalte an, eine barrierefreie beziehungsweise kleinere Wohnung (8,6 Prozent) zu suchen. Erfreulicherweise fühlen sich die Senioren in ihren Stadtteilen kaum unsicher, trotzdem geben überdurchschnittliche 16,9 Prozent an, das Umfeld habe sich zuletzt verschlechtert.

Die Haushalte, die nach statistischen Kriterien von Armut gefährdet sind, suchen mehr als doppelt so häufig wie der Durchschnitt nach einer günstigeren Wohnung (26,4 Prozent gegenüber 12,6 Prozent) und überdurchschnittlich oft vergeblich (15,4 Prozent gegenüber 9,7 Prozent). Einen Hinweis, dass

Tabelle 18
Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation nach Nutzergruppen

Antwortmöglichkeit	Alle		Nutzergruppe					
			Umzugswillige		Familien (Haushalte mit Kindern)		Mieter unter 30 Jahren ohne Kinder	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Ich bin mit der Wohnsituation zufrieden	1 355	65,3	92	19,6	173	56	244	65,9
Ich möchte umziehen	470	22,6	470	100,0	118	38	92	24,9
Ich suche eine preiswertere Wohnung	261	12,6	142	30,2	34	11	58	15,7
Ich suche seit Längerem, finde aber keine Wohnung	201	9,7	141	30,0	61	20	36	9,7
Ich suche eine barrierefreie Wohnung	73	3,5	37	7,9	7	2	5	1,4
Ich werde aus beruflichen Gründen fortziehen	100	4,8	27	5,7	13	4	33	8,9
Ich werde aus familiären Gründen fortziehen	105	5,1	61	13,0	46	15	15	4,1
Ich suche eine kleinere Wohnung	77	3,7	39	8,3	6	2	5	1,4
Ich suche eine größere Wohnung	272	13,1	186	39,6	95	31	57	15,4
Ich suche ein Eigenheim	294	14,2	138	29,4	103	33	38	10,3
Ich suche eine andere Mietwohnung	299	14,4	226	48,1	62	20	51	13,8
Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld unwohl	323	15,6	107	22,8	67	22	58	15,7
Ich wohne gerne in meinem Ortsteil	1 675	80,7	332	70,6	254	82	310	83,8
Das Wohnumfeld entspricht den Erwartungen	1 260	60,7	220	46,8	186	60	255	68,9
Das Wohnumfeld entspricht nicht den Erwartungen	96	4,6	53	11,3	9	3	17	4,6
Der Stadtteil ist mir zu unsicher	44	2,1	30	6,4	7	2	8	2,2
Die Verkehrsbelastung ist mir zu hoch	163	7,9	70	14,9	28	9	25	6,8
Die Lärmbelästigung ist mir zu hoch	254	12,2	113	24,0	46	15	47	12,7
Die Verkehrsanbindung ist schlecht	52	2,5	7	1,5	2	1	22	5,9
Die Verkehrsanbindung ist gut	1 607	77,4	356	75,7	254	82	280	75,7
Das Umfeld hat sich zuletzt verbessert	207	10,0	39	8,3	37	12	35	9,5
Das Umfeld hat sich zuletzt verschlechtert	213	10,3	74	15,7	37	12	15	4,1
Haushalte mit Antworten	2 045	98,5	470	100	310	100	370	100
Haushalte insgesamt	2 076	100	-	-	-	-	-	-

in diesen Haushalten auch Senioren wohnen, gibt die Frage nach der barrierefreien Wohnung: Doppelt so häufig wie im Schnitt wird eine solche gesucht (7,2 Prozent). Entsprechend sind die Zustimmungswerte zur Wohnsituation und zum Wohnumfeld unterdurchschnittlich ausgeprägt, wenngleich noch immer auf einem hohen Niveau (76,4 Prozent wohnen gerne im Ortsteil, bei 54,8 Prozent werden die Erwartungen an das Wohnumfeld erfüllt). Trotz der geringen Rückläufe der Alleinerziehenden soll diese Gruppe betrachtet werden, denn hier vereinen sich die Hindernisse bei

der Suche einer neuen Wohnung »Kinder« sowie ein oft unterdurchschnittliches Einkommen mit einer entsprechend hohen Mietbelastungsquote. Nur rund 45,3 Prozent sind mit der Wohnsituation zufrieden, das ist der geringste Zustimmungswert vieler verschiedener Haushaltstypen mit einer Abweichung von 20 Prozentpunkten gegenüber dem Durchschnitt. Umgekehrt wollen 40,6 Prozent umziehen. Dabei wird eine günstigere Wohnung gesucht, dies aber überdurchschnittlich seit einiger Zeit vergeblich (17,2 Prozent). 21,9 Prozent der Alleinerziehenden suchen eine größte-

re Wohnung, 29,7 Prozent wieder eine Mietwohnung. Trotz des häufig weniger zufriedenstellenden Wohnumfeldes (51,6 Prozent gegenüber 60,7 Prozent im Durchschnitt) liegt die Zustimmung zum Ortsteil mit 82,8 Prozent über dem Durchschnitt aller Haushalte. Hierbei mögen die Kinder eine Rolle spielen (siehe Familien).

Zur Kontrolle der bisherigen Befunde der in der Befragung weniger stark vertretenen Nachfragegruppen werden die Haushalte mit Mietern mittleren Alters, definiert als Paare mit und ohne Kinder sowie Alleinlebende im Alter zwi-

Tabelle 18
Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation nach Nutzergruppen

Nutzergruppe								Antwortmöglichkeit
Senioren		von Armut gefährdeter Haushalt		Alleinerziehende		Mieter 30 bis unter 65 Jahre		
Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	
247	73,3	118	57	29	45,3	835	65,5	Ich bin mit der Wohnsituation zufrieden
26	7,7	55	26	26	40,6	326	25,6	Ich möchte umziehen
41	12,2	55	26	11	17,2	151	11,9	Ich suche eine preiswertere Wohnung
21	6,2	32	15	11	17,2	133	10,4	Ich suche seit Längerem, finde aber keine Wohnung
35	10,4	15	7	2	3,1	31	2,4	Ich suche eine barrierefreie Wohnung
3	0,9	16	8	0	0,0	64	5,0	Ich werde aus beruflichen Gründen fortziehen
3	0,9	8	4	2	3,1	85	6,7	Ich werde aus familiären Gründen fortziehen
29	8,6	10	5	2	3,1	41	3,2	Ich suche eine kleinere Wohnung
9	2,7	32	15	14	21,9	192	15,1	Ich suche eine größere Wohnung
3	0,9	2	1	7	10,9	246	19,3	Ich suche ein Eigenheim
34	10,1	40	19	19	29,7	195	15,3	Ich suche eine andere Mietwohnung
40	11,9	37	18	16	25,0	209	16,4	Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld unwohl
260	77,2	159	76	53	82,8	1 052	82,6	Ich wohne gerne in meinem Ortsteil
183	54,3	114	55	33	51,6	789	61,9	Das Wohnumfeld entspricht den Erwartungen
21	6,2	12	6	1	1,6	57	4,5	Das Wohnumfeld entspricht nicht den Erwartungen
5	1,5	6	3	1	1,6	30	2,4	Der Stadtteil ist mir zu unsicher
18	5,3	17	8	4	6,3	116	9,1	Die Verkehrsbelastung ist mir zu hoch
24	7,1	28	14	9	14,1	174	13,7	Die Lärmbelästigung ist mir zu hoch
5	1,5	5	2	1	1,6	24	1,9	Die Verkehrsanbindung ist schlecht
257	76,3	153	74	49	76,6	1 021	80,1	Die Verkehrsanbindung ist gut
23	6,8	29	14	9	14,1	140	11,0	Das Umfeld hat sich zuletzt verbessert
57	16,9	26	13	6	9,4	135	10,6	Das Umfeld hat sich zuletzt verschlechtert
337	100	208	100	64	100	1 274	100	Haushalte mit Antworten
-	-	-	-	-	-	-	-	Haushalte insgesamt

schen 30 und 65 Jahren, zusammengefasst. Diese Gruppe ist in der Befragung deutlich vertreten. Die zusammengefasste Gruppe mit fast der Hälfte aller Respondenten erreicht Zustimmungswerte nahe dem Durchschnitt. Dies steht in Übereinstimmung mit der Annahme, dass der größte Teil dieser Haushalte berufstätig ist und die gesellschaftliche Mitte darstellt. Ein Anteil von zehn Prozent armutsgefährdeter Haushalte dieser Befragung gegenüber den amtlichen Ergebnissen zur Armutsgefährdung von 22,3 Prozent der Haushalte unterstreicht

die Erfahrungswerte, die gesellschaftliche Mitte sei bei dieser Befragung überproportional vertreten. Umgekehrt lässt sich daraus ableiten, dass die Problemlagen der anderen Haushaltstypen noch deutlich unterzeichnet sind.

Ähnlich wie bei den Haushaltstypen können Unterschiede zwischen den befragten Ortsteilen festgestellt werden (Tabelle 19). Im Buntentor ist der Umzugswille um 4,2 Prozentpunkte über dem Durchschnitt von 22,6 Prozent ausgeprägt. Dabei spielen berufliche Gründe überproportional eine Rolle. Auffällig

ist die hohe Lärmbelästigung durch Verkehr. Erwähnenswert ist die relativ häufigere Aussage, das Umfeld habe sich zuletzt verbessert. Neu-Schwachhausen weist auffällig hohe Zufriedenheitswerte mit einem unterdurchschnittlichen Umzugswillen auf. Bei ähnlich hohen Zustimmungswerten zur Wohnsituation, aber zugleich überproportionaler Eigenheimsuche beziehungsweise erfolgloser Wohnungssuche, zeigen die Haushalte der Gete eine sehr hohe Verbundenheit mit dem Ortsteil und dem Wohnumfeld. Die Gartenstadt Vahr weist eine

Tabelle 19
Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation nach Ortsteilen

Antwortmöglichkeit	Ortsteil									
	Buntentor		Neu-Schwachhausen		Gete		Gartenstadt Vahr		Findorff-Bürgerweide	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Ich bin mit der Wohnsituation zufrieden	219	61,2	262	71,4	282	71	181	66,1	254	62,6
Ich möchte umziehen	96	26,8	65	17,7	102	26	50	18,2	91	22,4
Ich suche eine preiswertere Wohnung	52	14,5	43	11,7	49	12	28	10,2	48	11,8
Ich suche seit Längerem, finde aber keine Wohnung	39	10,9	22	6,0	44	11	20	7,3	52	12,8
Ich suche eine barrierefreie Wohnung	8	2,2	13	3,5	18	5	14	5,1	10	2,5
Ich werde aus beruflichen Gründen fortziehen	26	7,3	14	3,8	20	5	7	2,6	22	5,4
Ich werde aus familiären Gründen fortziehen	24	6,7	18	4,9	19	5	9	3,3	27	6,7
Ich suche eine kleinere Wohnung	6	1,7	16	4,4	16	4	12	4,4	12	3,0
Ich suche eine größere Wohnung	51	14,2	39	10,6	45	11	36	13,1	73	18,0
Ich suche ein Eigenheim	55	15,4	52	14,2	80	20	33	12,0	56	13,8
Ich suche eine andere Mietwohnung	57	15,9	34	9,3	64	16	29	10,6	67	16,5
Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld unwohl	54	15,1	55	15,0	52	13	38	13,9	68	16,7
Ich wohne gerne in meinem Ortsteil	287	80,2	317	86,4	340	85	198	72,3	352	86,7
Das Wohnumfeld entspricht den Erwartungen	212	59,2	254	69,2	272	68	141	51,5	253	62,3
Das Wohnumfeld entspricht nicht den Erwartungen	14	3,9	10	2,7	7	2	24	8,8	16	3,9
Der Stadtteil ist mir zu unsicher	13	3,6	3	0,8	2	1	4	1,5	3	0,7
Die Verkehrsbelastung ist mir zu hoch	47	13,1	12	3,3	42	11	18	6,6	24	5,9
Die Lärmbelästigung ist mir zu hoch	72	20,1	22	6,0	60	15	23	8,4	42	10,3
Die Verkehrsanbindung ist schlecht	6	1,7	15	4,1	0	0	5	1,8	22	5,4
Die Verkehrsanbindung ist gut	280	78,2	282	76,8	339	85	222	81,0	291	71,7
Das Umfeld hat sich zuletzt verbessert	54	15,1	14	3,8	30	8	19	6,9	46	11,3
Das Umfeld hat sich zuletzt verschlechtert	41	11,5	30	8,2	26	7	46	16,8	34	8,4
Haushalte mit Antworten	358	100	367	100	399	100	274	100	406	100

auffällige Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen auf. Zugleich wird überproportional eine Verschlechterung des Wohnumfeldes konstatiert. Die Haushalte aus Findorff-Bürgerweide geben überproportional häufig eine lange, erfolglose Suche nach einer neuen, größeren Wohnung an – offenbar Ausdruck einer ausgesprochen hohen Zustimmung zum Ortsteil. Ganz anders wird das Wohnumfeld in Walle deutlich unterdurchschnittlich häufig zufriedenstellend wahrgenommen. Dabei werden kleinere und preiswertere Mietwohnungen gesucht, Eigenheime unterdurchschnittlich oft. Insgesamt zwar auf geringem Ni-

veau, aber doch deutlich überproportional häufig wird der Stadtteil als unsicher empfunden. Insgesamt wird der Wohnwert in Walle unterdurchschnittlich bewertet.

8 Bemerkungen und Zitate

Die Auswertung des Bemerkungsfeldes unterstreicht die bisherigen Befunde zur Betroffenheit auf dem aktuellen Wohnungsmarkt. 341 Bemerkungen wurden übermittelt. Neben allgemeinen, unsachlichen oder hoch individuellen Bemerkungen konnten 159 Bemerkungen ver-

schlagwortet werden. Demnach wird die Qualität des verfügbaren Wohnraums am häufigsten in irgendeiner Weise kritisiert. Gleich danach mit 31 Nennungen werden konkret persönliche Einschränkungen für Lebensentscheidungen durch die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt angegeben. Häufig betrifft dies ein Zusammenziehen mit einem neuen Partner, das Erdulden beengter oder qualitativ eingeschränkter Wohnverhältnisse. Auch der Zwang des Umzugs aus dem langjährigen Umfeld bei Eintritt in den Ruhestand tritt regelmäßig auf. Wichtige Aspekte zum Wohnen sind aber immer wieder auch die Nachbarschaft wie

Tabelle 19
Subjektive Wahrnehmung der Wohnsituation nach Ortsteilen

Ortsteil		Gesamt		Antwortmöglichkeit
Walle		Anzahl	%	
Anzahl	%			
157	57,7	1 355	65,3	Ich bin mit der Wohnsituation zufrieden
66	24,3	470	22,6	Ich möchte umziehen
41	15,1	261	12,6	Ich suche eine preiswertere Wohnung
24	8,8	201	9,7	Ich suche seit Längerem, finde aber keine Wohnung
10	3,7	73	3,5	Ich suche eine barrierefreie Wohnung
11	4,0	100	4,8	Ich werde aus beruflichen Gründen fortziehen
8	2,9	105	5,1	Ich werde aus familiären Gründen fortziehen
15	5,5	77	3,7	Ich suche eine kleinere Wohnung
28	10,3	272	13,1	Ich suche eine größere Wohnung
18	6,6	294	14,2	Ich suche ein Eigenheim
48	17,6	299	14,4	Ich suche eine andere Mietwohnung
56	20,6	323	15,6	Ich fühle mich in meinem Wohnumfeld unwohl
181	66,5	1 675	80,7	Ich wohne gerne in meinem Ortsteil
128	47,1	1 260	60,7	Das Wohnumfeld entspricht den Erwartungen
25	9,2	96	4,6	Das Wohnumfeld entspricht nicht den Erwartungen
19	7,0	44	2,1	Der Stadtteil ist mir zu unsicher
20	7,4	163	7,9	Die Verkehrsbelastung ist mir zu hoch
35	12,9	254	12,2	Die Lärmbelästigung ist mir zu hoch
4	1,5	52	2,5	Die Verkehrsanbindung ist schlecht
193	71,0	1 607	77,4	Die Verkehrsanbindung ist gut
44	16,2	207	10,0	Das Umfeld hat sich zuletzt verbessert
36	13,2	213	10,3	Das Umfeld hat sich zuletzt verschlechtert
272	100	2 076	100	Haushalte mit Antworten

auch Lärm durch Nachbarn. Typische Lebenslagen verbergen sich hinter den Schlagworten „Student“, „Kinder“ und „Rente“. Unter dem Schlagwort der „Segregation“ finden sich ausdrücklich genannte Umstände, ausgelöst durch die Lage auf dem Wohnungsmarkt, die sich auf das Trennen sozialer Gruppen beziehen. Dies sind immerhin noch elf Nennungen. Wird berücksichtigt, dass bei freiwilligen Befragungen tendenziell die gesellschaftliche Mitte an einer freiwilligen Befragung überzeichnet ist und Angaben in Bemerkungsfeldern nur eine geringe Reichweite haben, so treten doch recht weitreichende Einschränkun-

gen auf individuelle Lebensentscheidungen zutage. Die Wohnsituation ist im Allgemeinen und im Einzelnen etwas sehr persönliches mit einem sehr hohen Grad der Betroffenheit. Dabei nimmt der Wohnungsmarkt unmittelbar Einfluss auf Lebensentscheidungen, sei es beim Zusammenziehen von Partnerschaften oder die persönliche finanzielle Situation im Ruhestand.

Dies illustrieren einige ausgewählte Zitate:

- › Bei Einzug betrug die Miete 118 Euro, nach drei Mieterhöhungen bezahle ich nun 226 Euro Miete.

- › In einem Zeitraum von zehn Jahren wurde die Miete bereits dreimal erhöht.
- › Als mein Mann starb, verkaufte ich 2009 unser Reihenhäus und hoffte, mit eventuellen Zinsen und meiner Rente zurechtzukommen. Leider sind die monatlichen Belastungen viel zu hoch. Die heute angebotenen kleineren Wohnungen sind fast genauso teuer wie meine jetzige. Ich könnte nur an den Nebenkosten sparen. Ich finde keine Wohnung.
- › Ein Umzug wird notwendig werden, da ich wegen der in Kürze anstehenden Verrentung und das damit verbundene wesentlich geringere Einkommen die Miete beziehungsweise die hohen Nebenkosten schlecht aufbringen kann.
- › Ich wollte vor Kurzem noch mit meinem Freund zusammenziehen, wir haben aber keine bezahlbare gute Wohnung gefunden. Wir hätten uns finanziell verschlechtert.
- › Für den Stadtteil bin ich mit meiner Wohnung und den Kosten zufrieden, so stark wie der Mietspiegel steigt. Die Suche nach etwas Größerem und Billigerem hier habe ich aufgegeben, da meist die Mietumstände unmöglich und katastrophal sind.
- › Das Wohnen wird zunehmend teurer. Ich habe auch eine Staffelmiete, daher werde ich voraussichtlich im kommenden Jahr mit meiner Partnerin zusammenziehen.
- › Durch den frühen Tod meines Mannes 2006 erhalte ich nur eine kleine Witwenrente, so dass Grundsicherung ALG II erforderlich ist. Auf dem Arbeitsmarkt wegen meines Alters und meiner nicht so guten Gesundheit keine Chance. Beide Einkünfte reichen so gerade zum Überleben. Das ist mein Zuhause seit 38 Jahren,

außerdem könnte ich mir einen Umzug beziehungsweise neue, eventuell erforderliche Möbel gar nicht leisten.

9 Mieterbefragung 2013 – Ergebnisse für die Situation der Mieter

Seit der Volkszählung 1987 haben sich grundlegende strukturelle Veränderungen des Wohnungs- und damit auch des Mietwohnungsbestands ergeben. Der Bestand an Wohngebäuden hat sich deutlich um 12,5 Prozent erhöht. Dabei bestehen vor allem mehr Einfamilienhäuser, folglich ist der Anteil an Gebäuden mit zwei und mehr Wohnungen rückläufig. Auch die Anzahl der Wohnungen stieg in ähnlichem Maße (8,5 Prozent). Allerdings stehen diese Wohnungen nicht dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung: Die Zahl der Mietwohnungen ist nicht nur relativ (-9,2 Prozentpunkte), sondern auch absolut deutlich zurückgegangen (-11 089). Augenfällig ist der gegenwärtige Überhang kleinerer Wohnungen, insbesondere der mit zwei Räumen. Vor allem Wohnungen mit vier beziehungsweise fünf Räumen haben eine überproportionale Abnahme zu verzeichnen.

Wohnungen werden heute im Vergleich häufiger von Eigentümern bewohnt als vermietet. Dabei haben die Wohnflächen der von Eigentümern bewohnten Wohnungen deutlich zugenommen (um 8,2 m² auf 105,7 m² Wohnfläche je Wohnung). Hingegen ist die Wohnfläche von Mietwohnungen geringfügig zurückgegangen (um -0,9 m² auf 64,5 m² Wohnfläche je Wohnung).

Unter der Fragestellung der verfügbaren Wohnungen ist eine fundamentale

Reduktion der Zahl der Wohnungen insgesamt sowie eine strukturelle Verschiebung hin zu kleineren Wohneinheiten zu konstatieren. Miethaushalten stehen im Durchschnitt rund drei Zimmer mit 67,2 m² Wohnfläche zur Verfügung. Dabei gibt die Hälfte aller befragten Haushalte bis zu 530 Euro für Warmmiete aus. Rund 65 Prozent der Haushalte wenden 30 bis 50 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Miete auf, rund zehn Prozent wenden sogar mehr als 50 Prozent auf. Die Kosten für Miete erreichen für einzelne Nachfragegruppen wie alleinwohnende Senioren oder Studierende bereits jetzt über 50 Prozent des Budgets. Dabei hat der durchschnittliche Betrag für die Warmmiete in den vergangenen zehn Jahren eine Steigerung von 14,5 Prozent erfahren.

Kleine Wohnungen bis 40 m² sind im Vergleich je Quadratmeter Wohnfläche am teuersten. Dabei konzentriert sich infolge der sich verändernden Haushaltsgrößen ein immer größerer Anteil aller Mietwohnungen auf die kleineren Wohnungsgrößen. Um diese konkurrieren dabei auch marginalisierte Haushalte.

Der dominante Anteil aller Mietwohnungen ist in privater Hand. Es zeigt sich, dass dennoch Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften durch die Struktur ihres historisch bedingten Wohnungsbestandes als auch durch die Miethöhen, gerade in diesem besonders nachgefragten Segment, eine kostendämpfende Wirkung entfalten und damit wichtige Akteure in diesem Segment darstellen. Eine wichtige Rolle dabei spielt eine durchschnittlich hohe Wohndauer, aber auch unter dem Aspekt der Betroffenheit für wirtschaftlich schwächere Nachfragegruppen die langfristige Sicherheit und Kontinuität. Für die Nachfragegruppen bietet sich ein differenzier-

tes Bild. Alleinwohnende zahlen in Bezug auf die Haushaltsgröße und die Wohnfläche die höchsten Beträge für Warmmiete. Senioren weisen innerhalb dieser Gruppe die größten Wohnungen auf und zahlen den höchsten Betrag. Junge Mieter wohnen auf unterdurchschnittlich kleinen Flächen, zahlen zwar den geringsten Betrag für Warmmiete, tragen jedoch aufgrund der kleinen Wohnungsgrößen die höchsten Quadratmeterpreise. Paare zeigen im Vergleich zu den anderen Gruppen eine deutliche innere Differenzierung. Paare im Erwerbsalter weisen die geringsten Anteile der Warmmiete am Nettoeinkommen auf und können sich eine überdurchschnittliche Wohnraumausstattung leisten. Die Anteile der Warmmiete am Einkommen für junge Mieter, gefolgt von Senioren und Haushalten mit Kindern, lagen dennoch unterhalb des Mittelwertes der Stichprobe. Alleinerziehende unterscheiden sich in Ausstattung mit Wohnraum, Aufwendungen für Miete und Mietniveau deutlich von den Durchschnittswerten der Stichprobe insgesamt. Alleinerziehende stehen in direkter Konkurrenz zu Paaren ohne Kinder. Aufgrund der eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten und den Flächenansprüchen haben sie eine überdurchschnittlich hohe Belastung durch die Warmmiete. Haushalte mit Armutsgefährdung zahlen nicht nur relativ mehr für Mieten, die Warmmieten liegen nahe am Gesamtdurchschnitt. Für größere Wohnungen für Familien kann ebenfalls eine Nachfrage gemessen werden.

Die Mittelwerte der Anteile für Miete am Nettoeinkommen der Haushalte weisen über die Kategorien der Ortsteile eine klare räumliche und gesellschaftliche Spaltung auf. Miethaushalte in Mischgebieten und Arbeitervierteln zah-

len einen höheren Anteil für Miete bei gleichzeitig geringeren Einkommen. Die Belastungseinflüsse sind daher doppelt.

Die Ausstattung mit Wohnraum ist in den Ortsteilen mit bürgerlichen Wohnvierteln insgesamt und im Vergleich überdurchschnittlich. Die Antworten zur eigenen Einschätzung der Wohnsituation belegen eine ausgesprochen hohe Bindung an den Ortsteil. Aber auch die

statistisch gemessenen Befunde können in der eigenen Wahrnehmung der Haushalte bestätigt werden. Umso stärker wiegt die Rückkopplung des Wohnungsangebotes auf persönliche Lebensentscheidungen, wie die Rückmeldungen plastisch zeigen. Das Angebot an Wohnraum bewirkt damit potenziell eine unmittelbare Betroffenheit auf jeden Einzelnen – und dies für Randgruppen der

Nachfrager überproportional. Für die Erhebung ergibt sich methodisch bedingt die Tendenz einer Überzeichnung der gesellschaftlichen Mitte. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts dürften Defizite der Wohnraumversorgung besonderer Nachfragegruppen in der Erhebung tendenziell unterzeichnet sein.

Weitere Informationen

Die Broschüre kann kostenlos unter www.statistik.bremen.de / Publikationen heruntergeladen werden.

Umfangreiche statistische Informationen für das Land Bremen, die Städte Bremen und Bremerhaven stellt das Statistische Landesamt Bremen unter der Adresse www.statistik.bremen.de zur Verfügung. Hier haben Sie Zugang zu verschiedenen interaktiven Informationsangeboten und zu einem umfangreichen Downloadbereich.

Das [Statistikportal](#) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder bündelt Daten und Informationen aus der amtlichen Statistik für alle Länder und für Deutschland. Dazu zählt auch die [Regionaldatenbank Deutschland](#), die Ergebnisse der amtlichen Statistik bis auf Gemeindeebene enthält.

Abkürzungen und Erläuterungen

Im Allgemeinen wird ohne Rücksicht auf die Endsumme auf- bzw. abgerundet. Deshalb können sich bei der Summierung von Einzelwerten geringfügige Abweichungen in der Endsumme ergeben.

P	vorläufiger Zahlenwert
r	berichtigter Zahlenwert
s	geschätzter Zahlenwert
.	Zahlenwert ist unbekannt oder geheim zu halten
...	Zahlenangaben fallen später an
–	Zahlenwert ist genau null (nichts)
x	Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll oder Fragestellung nicht zutreffend
()	Wert mit beschränkter Aussagekraft
/	Kein Nachweis, weil Ergebnis nicht ausreichend genau

Statistisches Landesamt Bremen

An der Weide 14–16
28195 Bremen
Telefon: +49 421 361-25 01
E-Mail: office@statistik.bremen.de

www.statistik.bremen.de

Straßenbahn/Bus:
Haltestelle Hauptbahnhof

Auskunftsdienst:
Telefon: +49 421 361-60 70
E-Mail: info@statistik.bremen.de

Öffnungszeiten:
Montag bis Donnerstag
9.00 bis 15.00 Uhr
Freitag
9.00 bis 14.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Herausgeber: Statistisches Landesamt Bremen.
Gestaltung, Satz und Druck: Statistisches Landesamt Bremen.
Erschienen im November 2014
Titelbild: © Statistisches Landesamt Bremen / Foto: Rösel

© Statistisches Landesamt Bremen, Bremen, 2014
Auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung mit Quellenangabe gestattet.

