

Wohnen
mit Links



Positionspapier

Bezahlbaren Wohnraum sichern

Die Linke

Fraktion in der
Bremischen Bürgerschaft

1. Einleitung

Das Recht auf Wohnen ist ein Menschenrecht und in der Bremer Landesverfassung festgeschrieben. Wohnen wird aber für viele immer mehr zur finanziellen Be- und Überlastung. Umzüge werden vermieden, selbst wenn die Wohnung zu klein, zu groß oder nicht ausreichend barrierearm ist, weil kein bezahlbarer Wohnraum in Wohnortnähe verfügbar ist.

Die **Mieten** sind bundesweit in den letzten zehn Jahren stark angestiegen. Wie aus der Antwort der Bundesregierung auf eine Anfrage der Linken-Abgeordneten Caren Lay hervorgeht, sind die Angebotsmieten in Deutschlands 14 größten Städten seit 2016 im Schnitt um 43 Prozent angehoben worden. Bremen steht in Sachen Mietenexplosion mit einem Anstieg von 46 Prozent bundesweit an dritter Stelle. Aktuell liegt die Durchschnittsnettokaltmiete in der Stadt Bremen bei circa 11,20 Euro pro qm, die Angebotsmieten für Neubauwohnungen sogar bei 12,55 Euro pro qm (Monitoring Wohnen und Bauen – Stadt Bremen 2025) mit stark steigender Tendenz. Die erheblichen Steigerungen der Angebotsmieten weisen darauf hin, dass auch die Bestandsmieten durch den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten weiter angehoben werden. Für viele Haushalte werden Mieten und Nebenkosten zunehmend zur finanziellen Belastung.

Die Bezahlbarkeit von Wohnen macht sich zum einen an der Höhe der Mieten und der Verfügbarkeit von Wohnraum fest, und zum anderen an der Kaufkraft der Haushalte. Das im Vergleich mit anderen Großstädten noch moderate Mietniveau in Bremen wird aufgefressen durch die vergleichsweise geringe Kaufkraft der Bremer Haushalte. Bremen ist deshalb Negativspitzenreiter, was die **Wohnarmut** betrifft. Laut der Studie des Paritätischen sind fast 30 Prozent der Bremer*innen von Wohnarmut betroffen, in Zahlen sind das rund 197.000 Menschen (konventionelle Armut 146.000 Menschen). Sie geben mehr als ein Drittel fürs Wohnen aus, einige sogar mehr als die Hälfte. Massiv betroffen sind Menschen über 65 Jahre, junge Erwachsene, Alleinerziehende und Erwerbslose, aber auch viele Menschen, die im Niedriglohnsektor beschäftigt sind. Ihr Anteil beträgt in Bremen 15 Prozent der Beschäftigten.

2. Bestehende Regulierung - und ihre Grenzen

2.1. Mietspiegel

Bremen hat seit 2024 einen qualifizierten Mietspiegel, der alle zwei Jahre aktualisiert wird. In ihn fließen die Mieten ein – mit Ausnahme des geförderten Wohnraums, Bestandsmieten, die älter als sechs Jahre sind, von Wohnungen, die nach 2019 fertiggestellt wurden und von Sonderwohnformen wie Studierenden-Heime oder Geflüchtetenunterkünften.

- Wir fordern: In den Mietspiegel sollen auch geförderte und Bestandsmieten einfließen, Wuchermieten müssen erfasst und herausgenommen werden.

2.2. Mietpreisbremse

Auf Basis des Mietspiegels und in Kombination mit der Feststellung einer Wohnungsmangellage wird die Mietpreisbremse aktiviert. Diese begrenzt die zulässigen Mietsteigerungen bei Weitervermietung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Allerdings gilt die Mietpreisbremse nicht für Wohnungen, die nach 2014 fertiggestellt wurden, nicht für befristete Mietverträge und nicht bei Modernisierung. Die sog. Kappungsgrenze aus dem BGB begrenzt die Mietsteigerungen in bestehenden Mietverträgen auf maximal 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. Die Mietpreisbremse wirkt, aber nicht ausreichend, wie die Mietsteigerungen zeigen.

- Wir fordern deshalb einen bundesweiten **Mietendeckel**, der regional differenziert und in Wohnungsnotlagen ein Einfrieren oder eine Absenkung überhöhter Mieten zulässt (vgl. Bundestags-Drucksache 21/7688). Dass das rechtlich zulässig ist, wurde in einem Rechtsgutachten nachgewiesen.

2.3. Ahndung von Mietwucher

Mietpreisüberhöhung ist gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit, Mietwucher nach § 291 Strafgesetzbuch eine Straftat. Die Bremer Mietervereine beraten auch jetzt schon zivilrechtlich bei überhöhter Miete, mit ihrer Hilfe können Mieter*innen zu viel gezahlte Miete zurückverlangen und die Miete auf ein zulässiges Niveau absenken. Bußgelder kann aber nur die Baubehörde verhängen, Strafverfahren die Staatsanwaltschaft. In Bremen hat es nach Auskunft des Senats bisher weder Bußgeldverfahren noch Verurteilungen wegen überhöhter Miete gegeben. Diese Lücke soll die von der Linksfraktion initiierte **Miet-Melde-Stelle** schließen, die im Frühjahr 2026 beschlossen und finanziert wurde, damit Mietwucher nicht länger straffrei bleibt.

- Die Miet-Melde-Stelle muss zügig eingerichtet werden, um überhöhte Mieten zu ahnden und die Straflosigkeit bei Wohnausbeutung zu beenden. Als nächsten Schritt wollen wir die Miet-Melde-Stelle ausweiten.

2.4. Sozialwohnungsquoten und Wohnraumförderung

Trotz der genannten Maßnahmen und Instrumente ist Bremen ein Gebiet mit nachweislich angespanntem Wohnungsmarkt. Selbst mit Mobilisierung von Rekordsummen im Rahmen der Wohnraumförderung (140 Millionen für das Wohnraumförderprogramm 2026) zur Schaffung von Sozialwohnungen deckt der Bestand an Sozialwohnungen weiterhin den Bedarf nicht.

2024 gab es im Land Bremen nur noch 6.000 Sozialwohnungen (Sozialer Wohn-Monitor 2026). Zum Vergleich: 1990 gab es noch 60.000 Sozialwohnungen, also zehnmal so viel. Aktuell fehlen über 10.000 Sozialwohnungen im Land. Dabei sind die Sozialwohnungen räumlich sehr ungleich verteilt. Dass sich die Zahl der Sozialwohnungen innerhalb der letzten Jahre mehr als halbiert hat, liegt auch an der großen Zahl auslaufender Sozialbindungen. Aus der Antwort des Senats auf unsere große Anfrage zur Entwicklung von Sozialwohnungen und genossenschaftlichem Wohnen (Drucksache 21/952) geht hervor, dass allein 2023 im Land Bremen 1.286 Sozialbindungen ausgelaufen sind, 2024 waren es 401, 2025 313 Sozialbindungen und zwischen 2026 und 2030 werden

schätzungsweise weitere 532 Sozialbindungen im Land Bremen auslaufen. Insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder im Leistungsbezug ist das Angebot knapp.

Es fehlt aber auch an Mietwohnungen für Menschen mit mittleren Einkommen, die angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in innerstädtischen Stadtteilen, ebenfalls an ihre Grenzen stoßen. Auch für die über 40.000 Studierenden und über 13.000 Auszubildenden in Bremen ist bezahlbarer Wohnraum Mangelware. Die zwischenzeitlich geschaffene Förderschiene für preisgedämpften Wohnraum für 9 Euro/qm, die Förderung von Azubi-Wohnen und eine Ausdifferenzierung für kleine und große Wohnungen sollen deshalb verstärkt genutzt werden.

Viele Menschen, die in Bremen in Gemeinschaftsunterbringung leben, wie Geflüchtete in Geflüchtetenunterkünften, junge Erwachsene in der stationären Jugendhilfe, Obdachlose aus Notunterkünften oder Frauen aus Frauenhäusern finden keine Anschlusswohnung. Dadurch verstetigen sich nicht nur schlechtere bzw. weniger selbstbestimmte Wohnverhältnisse in provisorischen Wohnformen, sondern es entstehen auch Kosten für die öffentliche Hand.

- Als Linke haben wir uns deshalb für ein Ankauf- und Verlängerungsprogramm von Sozialbindungen eingesetzt. Dieses muss stärker genutzt werden.
- Die für die Wohnraumförderung bereitgestellten Rekordsummen sollen vorrangig bei gemeinwohlorientierten Bestandhalten geschaffen werden, damit sie auch dauerhaft sozialen Zwecken dienen. So wird gewährleistet, dass eine öffentlich geförderte Wohnung nicht nach 30 Jahren frei vermietet wird, denn so wird das Problem des bezahlbaren Wohnraums nur in die Zukunft verschoben. Stattdessen wollen wir prüfen, ob dem Gemeinwohl verpflichtete und sozial engagierte Vermieter wie kommunale Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften oder gemeinnützige Baugemeinschaften gemäß § 12 Wohnraumförderungsgesetz bevorzugt werden können, wenn sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitstellen.
- Zudem gibt es inzwischen auf unsere Initiative hin einen Zuschlag für teure Wohnlagen, damit Sozialwohnungen nicht nur in günstigen Lagen entstehen, sondern auch dort, wo bezahlbarer Wohnraum noch stärker fehlt. Es braucht zusätzlich die Umsetzung in städtebaulichen Verträgen zur Absenkung der Bagatellgrenze von 20 Wohneinheiten auf 6 und eine Anhebung der Sozialwohnungsquote in stark verdichteten und teuren Lagen, um eine stärkere soziale Durchmischung zu erreichen.

3. Bezahlbaren Wohnraum sichern

Die gängige Antwort auf die Wohnungskrise ist: bauen, bauen, bauen. Das ist aber weder besonders nachhaltig noch günstig. Auch wir wollen bauen, aber bezahlbar, umwelt- und klimaschonend und bei gemeinwohlorientierten Bestandshaltern, die den Wohnraum dauerhaft bezahlbar anbieten. Mindestens gleiches Augenmerk verdient aber die Nutzbarmachung von vorhandenem Wohnraum, welcher aktuell dem Wohnungsmarkt entzogen ist. Dauerhaft zweckentfremdeter Wohnraum verstärkt den Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Nach dem Bremischen Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) handelt es sich hierbei vor allem um Wohnraum, der nach § 2 Abs.1 Nr.4 BremWoSchG länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht sowie um Wohnraum, der nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 länger als „insgesamt 90 Tage im Kalenderjahr für Zwecke der

Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdbeherbergung überlassen, genutzt oder vorgehalten wird“.

3.1. Leerstand bekämpfen

2022 standen in der Stadtgemeinde Bremen insgesamt 9.827 Wohnungen leer – davon ganze 3.247, also rund ein Drittel aller leerstehenden Wohnungen, seit mehr als einem Jahr (Zensus 2022). Insgesamt betrifft der Leerstand 3,3 Prozent der 300.020 Wohnungen. Von Leerstand sind in Bremen teilweise ganze Wohngebäude betroffen, einige davon stehen seit mehr als 10 Jahren leer. Leerstand, der über sechs Monate hinaus geht, bedarf einer Genehmigung. Im Fall von ungenehmigtem Leerstand kann die Behörde eine Rückführung des Leerstands an den Wohnungsmarkt anordnen (§ 5 WoSchG). Diese Möglichkeit wird bisher sehr selten genutzt, ebenso wie Ordnungswidrigkeitsverfahren oder Bußgelder. Wir fordern deshalb, dass

- Leerstände systematisch in einem Kataster erfasst werden, wie es zum Beispiel Freiburg macht. Dafür soll ein öffentliches Portal analog zum Leerstandsmelder erstellt werden.
- die rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden und bei nicht genehmigten Leerständen systematisch die Rückführung von Wohnraum angeordnet wird. Bei nicht genehmigten Leerständen müssen zudem Ordnungswidrigkeitsverfahren eröffnet und Bußgelder verhängt werden.
- wie für vernachlässigten Wohnraum im Wohnungsaufsichtsgesetz muss es für Leerstand bei besonders hartnäckigen Eigentümern die Möglichkeit einer Treuhandverwaltung geben, welche die Rückführung des Leerstandes an den Wohnungsmarkt vollzieht. Hierfür wollen wir das Wohnraumschutzgesetz novellieren.

3.2. Gewerbliche Leerstände regulieren

In Bremen und Bremerhaven fallen immer wieder gewerbliche Leerstände negativ auf. Die Leerstandsquote bei Büroflächen ist innerhalb von zwei Jahren um fast ein Prozent gestiegen, von 4,5 Prozent in 2023 auf 5,4 Prozent in 2025 (Immobilienmarkt-Report 2025 der WFB). Fälle von jahrelangem Verfall ziehen die Nachbarschaften in Mitleidenschaft, bis hin zu einer Gefährdung der öffentlichen Sicherheit. Häufig ist die Erwartung der Wertsteigerung höher als die Renditeerwartung bei Entwicklung. Solche spekulativen Leerstände verhindern aber eine Nutzung des städtischen Raums und sind stadtentwicklungspolitisch kontraproduktiv. Wir fordern,

- das Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ aktiv zu bewerben, wenn aus leerstehenden Gewerbeimmobilien Wohneinheiten geschaffen werden.
- die Nutzung städtebaulicher Gebote auch bei Gewerbeimmobilien zu prüfen.
- die Schaffung einer Regulierung von gewerblichen Leerständen zu prüfen, z.B. durch eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage oder kommunale Satzung.

3.3. Keine Ferienwohnungen, wo Wohnraum fehlt

Neben dem Leerstand hat die Zahl von Wohnungen, der länger als 90 Tage für Zwecke der gewerblichen bzw. Ferienwohnungs- und Fremdbeherbergungsnutzung vermietet werden, in den letzten fünf Jahren stark zugenommen. Die Zahl der angezeigten Zweckentfremdungen von Wohnraum zur Fremd- oder Ferienwohnungsvermietung hat sich zwischen 2021 (91 Anzeigen) und 2026 (367 Anzeigen) vervierfacht – die große Dunkelziffer nicht angezeigter Ferienwohnungen nicht mitberechnet (Vorlage 21/7598 des Senats). Nach Auskunft der Bauordnungsbehörde zeigt sich bei Ferienwohnungen eine Häufung in zentralen Lagen. Das Bremische Wohnraumschutzgesetz sieht für Wohnraum, der mehr als 90 Tage im Jahr als Ferienwohnung oder für Fremdenbeherbergung genutzt wird, aktuell lediglich eine Anzeigepflicht vor (§ 3 Abs. 2), jedoch keine Genehmigungspflicht. Stärker reguliert waren Ferienwohnungen vor der Novelle des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (Gültigkeitszeitraum 01.12.2020-21.07.2021). Dieses stellte bei Ferienwohnungen die Zweckentfremdung unter einen Genehmigungsvorbehalt (§3 Abs. 1 Nr.4). Wir fordern,

- wieder eine Genehmigungspflicht für die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnungen einzuführen und dafür das Wohnraumschutzgesetz zu novellieren.
- in Stadtteilen mit angespanntem Wohnungsmarkt Ferienvermietungen stärker zu unterbinden, damit der Wohnraum für Wohnungssuchende zur Verfügung steht.
- Ferienwohnungen in einem Kataster zu erfassen und mit einer Wohnungs-ID zu versehen. Diese Kennzeichnungspflicht soll verpflichtend für ein Inserat sein, um nicht genehmigte und nicht erfasste Zweckentfremdungen zu ahnden.

3.4. Wohnen ist keine Ware – Gemeinwohlorientierung stärken

Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Städte wie Wien profitieren davon, starke öffentliche Wohnungsbaugesellschaften zu haben. Auch Bremen und Bremerhaven sind mit der GEWOBA, BREBAU und STÄWOG mit mehr als 54.000 Wohnungen vergleichsweise gut aufgestellt. Wir fordern,

- kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau aktiv zu fördern und auszubauen (s.o.)
- Überschüsse in den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften zu belassen und sie für eine Dämpfung der Mietsteigerungen und sozialen Wohnungsbau zu nutzen.
- das Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“ deutlich aufzustocken und strategisch für die Rekommunalisierung von Wohnraum zu nutzen, der sich in der Hand von Wohnkonzernen befindet.
- öffentliche Flächen nicht zu privatisieren – Boden gehört in öffentliche Hand. Die Vergabe öffentlicher Flächen in Erbpacht soll deshalb die Regel, nicht die Ausnahme sein. Wir wollen Vorkaufsrechte aktiv nutzen und für die Finanzierung einen Flächenfonds schaffen.

3.5. Wohnraum erhalten – gegen Verfall vorgehen

Immer wieder treten Fälle von Vernachlässigung und Verfall von Wohnraum auf. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz regelt den Umgang mit Verwahrlosung und Missständen in Wohnraum, bis hin zu einer Treuhandverwaltung. Verwahrlosung von Wohnraum beeinträchtigt zuallererst die betroffenen Mieter*innen. Wenn dies so weit führt, dass Wohnraum für unbewohnbar erklärt werden muss, wie es beim Stubu der Fall war, verlieren Menschen ihr Zuhause und der Stadt fehlt der Wohnraum. Verwahrlosung anzugehen ist deshalb auch im Sinne des Erhalts und der Verfügbarkeit von Wohnraum wichtig. In Bremen werden solche Fälle von der Task-Force Problemimmobilien bearbeitet. Bisher wurde einmal im Falle einer ausgebauten Heizungsanlage im Winter eine Treuhandverwaltung eingesetzt, in anderen Gebäuden wurden in Ersatzvornahme Heizlüfter bereitgestellt. Instandsetzungs- oder Modernisierungsgebote wurden bisher nicht verfügt. Wir fordern,

- die Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuchs wie Instandsetzungs- und Modernisierungsgebote nach § 177 Baugesetzbuch.
- die Ausweisung von Sanierungsgebieten, wo sich Verwahrlosungsphänomene häufen.
- besonders hartnäckige Problemimmobilien zu rekommunalisieren oder zu enteignen. Dass das rechtlich, als Ultima Ratio, zulässig ist, hat ein Rechtsgutachten im Auftrag unserer Fraktion nachgewiesen. Auch das Förderprogramm „Stabilisierung von Sozialstrukturen im Mietwohnungsbestand“ muss hierfür herangezogen werden, wie bereits erfolgreich geschehen in der Lüssumer Heide.

3.6. Landesamt für Mieter*innenschutz

Nicht selten gehen Vernachlässigung und Mietwucher Hand in Hand, vor allem dann, wenn der Wohnraum als Kapitalanlage betrachtet wird. Aktuell ist für die Miet-Melde-Stelle die Einrichtung einer Personalstelle geplant. Das wird nicht reichen, um Mietverträge zu prüfen, Wohnungen zu begehen, Bußgelder zu verhängen oder Gerichtsverfahren zu führen. Wir fordern deshalb,

- den Ausbau der Miet-Melde-Stelle zu einem Landesamt für Mieter*innenschutz, um Mieter*innen umfassend zu schützen. Das Landesamt soll nicht nur gegen zu hohe Mieten, sondern auch gegen Verwahrlosung und Zweckentfremdung effektiv vorgehen.