

Mitteilung des Senats vom 7. Mai 2024

Der Bremer Wohnungsmarkt seit Einführung der Mietpreisbremse

Die Fraktion der FDP hat unter Drucksache 21/155 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Wie haben sich die Mieten in Bremen seit 2018 relativ zur Entwicklung im Bundesgebiet verändert? (Bitte insgesamt und für alle gängige Wohnformen darstellen.)

Im Rahmen der Prüfung der Verlängerung der Kappungsgrenzenverordnung ist eine gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt erstellt worden. In der Expertise wurden unter anderem die gesetzlichen Kriterien eines angespannten Wohnungsmarktes untersucht und diese wurde zur Beantwortung der Anfrage herangezogen.

Die nachfolgende Tabelle enthält Angebotsmieten für die Jahre 2017 und 2022 in Bremen und Deutschland. Wohnformen können unterschieden werden nach Bestandswohnungen und Neubau sowie verschiedenen Wohnungsgrößen. Die Angebotsmieten sind nachfolgend aufgeschlüsselt in vier Wohnungsgrößen dargestellt.

		Bremen		Deutschland	
		2017	2022	2017	2022
Insgesamt*		8,61	10,44	7,94	9,91
Bestand		8,28	10,27	7,63	9,54
Neubau		10,94	12,09	10,08	12,46
Bestand	bis 60 m ²	8,66	10,82	7,87	9,94
	61 - 90 m ²	7,74	9,68	7,18	9,09
	91 - 130 m ²	8,77	10,40	7,83	9,51
	ab 131 m ²	9,38	10,11	8,81	10,07
Neubau	bis 60 m ²	11,38	12,51	10,53	13,73
	61 - 90 m ²	10,80	12,00	9,79	12,03
	91 - 130 m ²	11,11	11,85	10,09	11,99
	ab 131 m ²	10,04	10,98	10,86	11,97

*Unter „Insgesamt“ wird die zusammengefasste Angebotsmiete aus Bestands- und Neubaumietobjekten verstanden. Da in der Grundgesamtheit der quantitative Anteil von Neubaumwohnungen deutlich geringer ist, gibt es lediglich eine verhältnismäßig geringe Abweichung von den Bestandsmieten. Quelle: FUB IGES Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt, 2024

2. Wie hat sich die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte in Bremen seit 2018 entwickelt, und wie steht diese Entwicklung im Verhältnis zur Mietbelastungsquote im Bundesgebiet?

Unter der Mietbelastungsquote wird das Verhältnis des verfügbaren Nettoeinkommens zur Bruttokaltmiete verstanden (Mietbelastungsquote Bruttokalt).

Die Mietbelastungsquote ist ein Indikator dafür, wieviel Einkommen die Haushalte in einer Gemeinde im Durchschnitt für die Miete aufbringen müssen. Der Indikator gibt Aufschluss darüber, wie stark die Haushalte durch die Wohnkosten belastet werden, und wie viel Einkommen nach Zahlung der Miete für den Lebensunterhalt zur Verfügung stehen. Als Grenzwert gilt, dass die Mietbelastungsquote weniger als 30 Prozent betragen sollte.

Gemäß der Auswertung des Statistischen Bundesamtes sowie des Statistischen Landesamtes Bremen (Mikrozensus-Zusatzerhebung für 2018 und 2022) stellt sich die Mietbelastungsquote wie folgt dar:

	Mietbelastungsquote	
	2018	2022
Stadt Bremen	29,7%	29,6%
Deutschland	27,2%	27,8%

Quelle: Statistisches Bundesamt und Statistisches Landesamt Bremen
Mikrozensus-Zusatzerhebung, Sonderauswertung Wohnen

3. Wie hat sich der Wohnungsversorgungsgrad in Bremen seit 2018 entwickelt?

Beim Wohnungsversorgungsgrad handelt es sich um das Verhältnis der Wohnungsnachfrage (Anzahl Haushalte) zum Wohnungsangebot (inklusive Fluktuationsreserve).

Wohnungsversorgungsgrad 2019

	Wohnungsbestand/-angebot	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktuationsreserve	Wohnungsversorgungsgrad absolut	Wohnungsversorgungsgrad in %
Deutschland	42.512.978	41.506.000	42.751.180	-238.202	99
Bremen	297.807	309.933	319.230	-21.423	93

Quelle: F+B Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt, 2021

Wohnungsversorgungsgrad 2022

	Wohnungsbestand/-angebot	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktuationsreserve	Wohnungsversorgungsgrad absolut	Wohnungsversorgungsgrad in %
Deutschland	43.366.919	41.657.000*	42.906.710	460.209	101
Bremen	302.571	302.836	311.921	-9.350	97

Quelle: FUB IGES Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt, 2024 Quelle

Deutschland: Haushalte und Familien – Mikrozensus Deutschland/*ab dem Jahr 2020 werden die Haushalte ohne Nebenwohnsitzhaushalte ausgewiesen. Daher wurde die Zahl des statistischen Bundesamtes für das Jahr 2022 addiert. Bremen: Statistisches Landesamt – Infosystem: "Bremen Kleinräumig"

Der Wohnungsversorgungsgrad hat sich seit 2019 etwas verbessert. Zu beachten ist dabei, dass in den Jahren 2019 und 2021 in Bremen in Vorbereitung des Zensus Bereinigungen des Einwohnermelderegisters durchgeführt wurden. Insgesamt wurden circa 8 000 Personen von Amts wegen abgemeldet. Dies wirkt sich auch auf die Zahl der Haushalte auf.

4. Wie hat sich das Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung in Bremen seit 2018 entwickelt?

Berechnungswert	Indikator	Bremen	Deutschland
Versorgungssituation 2017	Haushalte 2017 (inklusive Fluktuationsreserve von 3%)	319.541	41.942.630
	Wohnungen 2017	294.355	41.968.066
	Nachfrageüberhang 2017	25.186	-25.436
Haushaltsentwicklung	Haushalte 2017	310.234	40.721.000
	Haushalte 2022	302.836	41.657.000
	Entwicklung Anzahl Haushalte 2017-2022	-7.398	936.000
Wohnungsentwicklung	Wohnungen 2017	294.355	41.968.066
	Wohnungen 2022	302.571	43.366.919
	Entwicklung Wohnungsbestand 2017 -2022	8.216	1.398.853
Ergebnis:	Nachfrageüberhang 2017 und Haushaltsentwicklung 2017 - 2022	17.788	910.564
	Entwicklung Wohnungsbestand 2017 - 2022	8.216	1.398.853
	Verhältnis Haushaltsentwicklung zu Entwicklung Wohnungsbestand	0,46	1,54

Quelle: FUB IGES Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt, 2024

Trotz des Anstieges der Wohnungszahlen und eines Rückganges der Haushaltszahlen (vergleiche Hinweis zur Bereinigung der Haushaltszahlen in Frage 4.) besteht nach wie vor ein Defizit an Wohnungen.

Zu beachten ist auch, dass eine rein quantitative Betrachtung von Haushalten zu vorhandenen Wohnungen außer Acht lässt, dass nicht jede vorhandene Wohnung für jeden Haushalt zur Verfügung steht. Neben der quantitativ bedingten Wohnungsnachfrage ist auch eine qualitativ bedingte Nachfrage zu berücksichtigen.

5. Wie hat sich die Mietpreisdifferenz in Bremen seit 2018 entwickelt?

Mit der Darstellung der Mietpreisdifferenz werden neben den Angebotsmieten auch die Bestandsmieten (Vergleichsmieten) in die Betrachtung des Mietwohnungsmarktes einbezogen. Eine hohe Differenz zwischen diesen Mietarten weist auf einen angespannten beziehungsweise sich anspannenden Wohnungsmarkt hin. Dies kann

allerdings auch vorliegen, wenn die Differenz nicht außergewöhnlich hoch ist: Das ist der Fall, wenn die Bestandsmieten bereits auf einem hohen Niveau sind und nur geringeren Steigerungen unterliegen.

	Vergleichsmieten 2019 in €/m ²	Angebotsmieten 2019 (Referenzwohnung) in €/m ²	Differenz in €/m ²	
			in €/m ²	in %
Deutschland	6,68	7,14	0,46	6,9 %
Bremen	7,10	7,86	0,76	10,7 %
Differenz	0,42	0,72		

Quelle: F+B Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt, 2021

	Vergleichsmieten 2022 in €/m ²	Angebotsmieten 2022 (Referenzwohnung) in €/m ²	Differenz in €/m ²	
			in €/m ²	in %
Deutschland	7,39	8,97	1,58	21,4 %
Bremen	7,82	9,18	1,36	17,4 %
Differenz	0,43	0,21		

Quelle: FUB IGES Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt, 2024

Die Mietpreisdifferenz selbst liegt mit 17,4 Prozent in Bremen unterhalb des Durchschnitts in Deutschlands. Aber sowohl die Vergleichsmiete (+0,43 Euro pro m² Wohnfläche) als auch die durchschnittliche Angebotsmiete (+0,21 Euro pro m² Wohnfläche) liegen deutlich über dem Durchschnitt in Deutschland. Sie weisen also ein bereits hohes Niveau sowohl hinsichtlich der Angebotsmieten als auch der Vergleichsmiete auf.

6. Welche konkreten Auswirkungen hat die Einführung der Mietpreisbremse auf die Preisbildung im Mietmarkt in Bremen seit ihrer Einführung?

Quantitativ messbare Auswirkungen der Mietpreisbremse können nicht dargestellt werden. Nach Einschätzung von Akteuren des Mietwohnungsmarktes in Bremen kann von einer leicht dämpfenden Wirkung ausgegangen werden. Da die Mietpreisbremse erst mit Einführung des Mietspiegels in Bremen (1. Januar 2024) zu einem für Mieter:innen besser anwendbaren Instrument geworden ist, sollte eine Auswertung nach etwa zwei Jahren (erste Fortschreibung des Mietspiegels) erfolgen.

7. Welche erkennbaren Effekte hat die Mietpreisbremse auf a) die Immobilienpreise und b) die Baulandpreise in Bremen seit ihrer Einführung?

- a) Der Verkaufspreis einer gebrauchten Immobilie setzt sich aus vielfältigen Faktoren zusammen. Bei der Kalkulation berücksichtigt

werden unter anderem die Lage der Immobilie, der Sanierungsbedarf, die anfallenden Kosten (Betriebskosten, Abschreibungen, Instandhaltungsrücklagen, Verwaltungskosten) und die erzielbare Jahresmiete. Da bestehende Mietverträge von einem Verkauf nicht berührt werden, spielt die Höhe einer potenziell zu einem späteren Zeitpunkt zu erzielende Neuvermietungsmiete nur eine sehr geringe Rolle in der Kalkulation des Gesamtpreises. Ein Effekt der Mietpreisbremse auf Immobilienpreise wird deshalb nicht angenommen.

- b) Die Mietpreisbremse gilt nur für Neuvermietungen. Der neue Mietzins einer Wohnung darf nur zehn Prozent höher liegen als die der ortsüblichen Vergleichsmiete. Sie spielt deshalb nur eine Rolle bei gebrauchten Immobilien und wirkt sich nicht messbar auf die Baulandpreise aus.

8. Welche Auswirkungen hat die Mietpreisbremse auf das Wohnungsangebot in Bremen seit ihrer Einführung?

Auswirkungen auf das Wohnungsangebot sind nicht erkennbar. Es ist nicht bekannt, dass Investitionstätigkeiten eingeschränkt wurden. Es gab diesbezüglich keinerlei Rückmeldungen von Investor:innen.

9. Inwiefern hat die Mietpreisbremse Auswirkungen auf die Neubautätigkeit in Bremen seit ihrer Einführung?

Die Mietpreisbremse gilt nach § 556f Bürgerliches Gesetzbuch nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Neubauten sind also von der Mietpreisbremse ausgenommen. Auswirkungen auf die Neubautätigkeit sind nicht erkennbar.

10. Inwiefern hat die Mietpreisbremse Auswirkungen auf die Verlagerung von Investitionen in Bremen seit ihrer Einführung?

Ob eine Investition an einem bestimmten Standort getroffen wird, hängt von vielfältigen Faktoren ab. Diese sind zum Beispiel, ob kurzfristige oder langfristige Investitionen getätigt werden sollen, die genaue Lage unter Berücksichtigung von Anbindung und Attraktivität des Quartiers, der Arbeitsmarkt in der Region und weiteres. Die Möglichkeiten einer Mieterhöhung bei einer späteren, möglichen Neuvermietung spielen eine nachgeordnete Rolle. Außerdem wird das Instrument der Mietpreisbremse in vielen Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt angewandt, sodass dort die gleichen Bedingungen für Investitionen gelten.

11. Welche Effekte sind durch die Mietpreisbremse in Bezug auf a) Instandhaltung, b) Modernisierung und c) möbliertes Wohnen in Bremen erkennbar?

Es ist nicht bekannt, dass Investitionstätigkeiten zu Instandhaltung und Modernisierung eingeschränkt wurden. Umfassend sanierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgeschlossen. Eine signifikante Zunahme des möblierten Wohnens (zur Umgehung der Mietpreisbremse) ist nach Einschätzung von Marktakteuren in Bremen nicht erkennbar.

12. Wie wirkt sich die Mietpreisbremse auf die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Bremen aus, welche Erkenntnisse liegen hier vor?

Erkenntnisse über Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen auf dem freien Markt liegen nicht vor. Bezüglich der GEWOBA und der BREBAU kann mitgeteilt werden, dass in den letzten Jahren keine Umwandlungen mehr stattgefunden haben und derzeit auch nicht geplant sind.

13. Welche konkreten Auswirkungen hat die Mietpreisbremse auf die Wohnungsnachfrage in Bremen seit ihrer Einführung?

Nach Einschätzung von Marktakteuren in Bremen können keine Veränderungen der Wohnungsnachfrage aufgrund der Mietpreisbremse erkannt werden. In der jüngeren Vergangenheit kann eine starke Nachfrage nach insbesondere bezahlbaren Mietwohnungen festgestellt werden, die nur teilweise erfüllt werden kann. Dies hängt jedoch mit anderen Faktoren zusammen.

Um einen Wohnungsmarkt zu erreichen, auf dem sich alle gesellschaftlichen Gruppen angemessen mit Wohnraum versorgen können, sind umfangreiche Maßnahmen, wie beispielsweise die Bereitstellung von Bauland sowie ein starker sozialer Wohnungsbau, der eine attraktive Förderung sowohl für den Neubau als auch die Modernisierung der Bestände bereithält, notwendig. Diese Maßnahmen wirken zwar nachhaltig, sind aber kurzfristig nicht in der Lage, die Neuvertragsmieten bezahlbar zu halten. Hier greift die Mietpreisbremse im Sinne einer aktiven Wohnungsmarktpolitik, in dem sie hilft, den Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten zu stabilisieren oder zu verringern.