

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der FDP
vom 22. März 2019**

„Bedarf an familiengerechten Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Mietwohnungen und die Entwicklung der Kaufpreise und Mieten in Bremen und Bremerhaven“

Die Fraktion der FDP hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Für Familien mit Kindern wird es immer schwieriger passenden Wohnraum zu finden. Kaufpreise schießen in die Höhe und die Mietbelastung in den deutschen Großstädten ist hoch. Auch in Bremen und Bremerhaven ist zeitgemäßer Wohnraum für Familien knapp. Wohneigentum für Familien wird zum Traum und auch die Mieten sind in vielen Stadtteilen für Familien kaum noch leistbar. Diese Entwicklung ist jedoch nicht im Sinne des Leitbilds einer wachsenden Stadt.

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele Familien mit Kindern leben derzeit in Bremen und Bremerhaven und wie hat sich dies in den letzten zehn Jahren entwickelt? Bitte in einer Tabelle nach Anzahl der Haushaltsgröße unterteilt in Erwachsenen und Kindern jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln aufzeigen. Bitte auch die Zuzüge nach und Fortzüge aus Bremen und Bremerhaven für die letzten zehn Jahre aufschlüsseln.
2. Welchen Bedarf (pro Jahr und gesamt) sieht der Senat an familiengerechten 4-Zimmer, 5-Zimmer- und größeren Wohnungen in den nächsten Jahren? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.
3. Welchen Bedarf (pro Jahr und gesamt) sieht der Senat an familiengerechten Eigentumswohnungen in Bremen und Bremerhaven in den nächsten Jahren? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat beantworten.
4. Wie hat sich die Nachfrage nach familiengerechten Eigentumswohnungen in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven sowie für die einzelnen Stadtteile separat beantworten.
5. Wie viele familiengerechte Eigentumswohnungen sind in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entstanden? Bitte jeweils für die einzelnen Stadtteile separat beantworten und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln.
6. Wie haben sich die Preise (pro Quadratmeter und relativ) für Eigentumswohnungen in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte jeweils für die einzelnen Stadtteile separat beantworten und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln. Bitte für Neubau und Bestandswohnungen separat ausweisen.
7. Welchen Bedarf (pro Jahr und gesamt) sieht der Senat an bauträgerfreien Flächen für familiengerechten Einfamilien- und Reihenhäusern in Bremen und Bremerhaven in den nächsten Jahren? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.
8. Wie hat sich die Nachfrage nach Bauland für bauträgerfreies Bauen in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die einzelnen Stadtteile darstellen.
9. Wie viel Bauland für bauträgerfreies Bauen wurde in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren neu ausgewiesen?
10. Wie hoch ist der Anteil von bauträgerfreien Bauflächen gemessen an der Gesamtfläche für Wohneigentum, welche in den letzten zehn Jahren bereitgestellt wurden? Bitte für Bremen und Bremerhaven separat aufzeigen.
11. Wie haben sich die Preise (pro Quadratmeter und relativ) für Wohnbauflächen in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die einzelnen Stadtteile ausweisen.

12. Wie hat sich der Preis (pro Quadratmeter und relativ) für Bauland für bauträgerfreies Wohneigentum in den letzten zehn Jahren entwickelt in Bremen und Bremerhaven? Bitte für die einzelnen Stadtteile ausweisen.
13. Welchen Bedarf (pro Jahr und gesamt) sieht der Senat an familiengerechten Einfamilien- und Reihenhäusern in Bremen und Bremerhaven in den nächsten Jahren? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.
14. Wie hat sich die Nachfrage nach familiengerechten Einfamilien- und Reihenhäusern in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die Stadtteile separat beantworten und nach Gebäudeart unterteilen.
15. Wie viele familiengerechte Einfamilienhäuser sind in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entstanden? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat beantworten.
16. Wie viele familiengerechte Reihenhäuser sind in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entstanden? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat beantworten und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln.
17. Wie haben sich die Preise (pro Quadratmeter und relativ) für familienfreundliche Einfamilienhäuser in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln. Bitte für Neubau und Bestandsimmobilien separat ausweisen.
18. Wie haben sich die Preise (pro Quadratmeter und relativ) für familienfreundliche Reihenhäuser in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln. Bitte für Neubau und Bestandsimmobilien separat ausweisen.
19. Welche Auswirkungen hat der Eigenheimzuschuss für junge Familien und das Baukindergeld auf die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser in Bremen und Bremerhaven?
20. Der Eigenheimzuschuss ist an förderungsfähige Gebiete gebunden. Lässt sich für diese Ortsteile ein signifikanter Zuzug von Familien erkennen? Wie viele Anträge wurden bisher insgesamt und pro Jahr gestellt? Wie viele Anträge wurden genehmigt?
21. Wie viele Anträge wurden für das Baukindergeld seit der Einführung gestellt? Wie viele Anträge wurden genehmigt? Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.
22. Wie hat sich Wohnungsmarkt für familiengerechte Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt?
 - a) Welchen Anteil haben familiengerechte Sozialwohnungen am Wohnungsmarkt und wie haben sich die Anteile in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - b) Welchen Anteil haben familiengerechte öffentlich (einkommensorientiert) geförderte Wohnungen am Wohnungsmarkt und wie haben sich die Anteile in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - c) Welchen Anteil haben familiengerechte frei finanzierte Wohnungen am Wohnungsmarkt und wie haben sich die Anteile in den letzten zehn Jahren entwickelt?
Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln aufführen. Sowie nach Zimmeranzahl und Größe aufschlüsseln.
23. Wie hat sich der Bestand an familiengerechten Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) bei der GEWOBA und BREBAU in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - a) Wie hat sich der Bestand von Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - b) Wie hat sich der Bestand von öffentlich geförderten Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - c) Wie hat sich der Bestand für frei finanzierte Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln beziffern sowie nach Zimmeranzahl und Wohnungsgröße aufschlüsseln.

24. Wie lange ist die Wartezeit für Familien, eine bedarfsgerechte Wohnung bei der GEWOBA oder BREBAU in Bremen und Bremerhaven zu bekommen und wie hat sich die Wartezeit entwickelt und wie werden diese zugeteilt? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.
25. Wie hat sich die Nachfrage nach familiengerechten Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Wie hat sich die Nachfrage nach Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie hat sich die Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie hat sich die Nachfrage nach frei finanzierten Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln beziffern sowie nach Zimmeranzahl und Wohnungsgröße aufschlüsseln.
26. Wie hoch ist der Flächenverbrauch familiengerechter Mietwohnungen (vier und mehr Zimmer) in Bremen und Bremerhaven und wie hat sich dieser in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Wie hoch ist der Flächenverbrauch für Sozialwohnungen und wie hat sich dieser in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie hoch ist der Flächenverbrauch für öffentlich geförderte Mietwohnungen und wie hat sich dieser in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie hoch ist der Flächenverbrauch für frei finanzierte Mietwohnungen und wie hat sich dieser in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Bitte nach Haushaltsgröße und Zimmeranzahl aufschlüsseln und für Bremen und Bremerhaven einzeln aufzeigen.
27. Wie schätzt der Senat den Wohnbedarf nach dem Sozialrecht und nach Meyer-Ehlers in qm pro Person ein und erfüllen die familiengerechten Wohnungen (vier und mehr Zimmer) in Bremen diese Kriterien?
- In welchem Umfang erfüllen Sozialmietwohnungen diese Kriterien?
 - In welchem Umfang erfüllen öffentlich geförderte Mietwohnungen diese Kriterien?
 - In welchem Umfang erfüllen frei finanzierte Mietwohnungen diese Kriterien?
28. Welchen Zusammenhang sieht der Senat hinsichtlich Wohnfläche und Miethöhe mit Fokus auf familiengerechten Wohnungen für Bremen und Bremerhaven?
29. Wie haben sich die Durchschnittsmieten für familiengerechte Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Wie haben sich die Durchschnittsmieten für familiengerechte Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie haben sich die Durchschnittsmieten für familiengerechte öffentlich geförderte Wohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie haben sich die Durchschnittsmieten für familiengerechte frei finanzierte Wohnungen in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Bitte in einer Tabelle jeweils nach Zimmeranzahl und Wohnungsgröße und Stadtteilen aufzeigen. In absoluten Zahlen, relative Veränderung und pro qm.
30. Wie haben sich die Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Wie haben sich die Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie haben sich die Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte öffentlich geförderte Wohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie haben sich die Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte frei finanzierte Wohnungen in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln und nach Stadtteilen aufzeigen sowie für Altbau- und Neubaumietwohnungen aufschlüsseln.

31. Wie hat sich die Mietbelastung in absoluten Zahlen und die Mietbelastungsquote für Familien in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt? Bitte für Bremen und Bremerhaven sowie für Neubau- und Altbaumietwohnungen einzeln aufzeigen.
32. Wie hoch ist die durchschnittliche Wohndauer pro Familie und Wohnung in Bremen und Bremerhaven und wie hat sich die Wohndauer in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - a) Wie hoch ist die durchschnittliche Wohndauer pro Familie und Wohnung in Sozialmietwohnungen und wie hat sich die Wohndauer in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - b) Wie hoch ist die durchschnittliche Wohndauer pro Familie und Wohnung öffentlich in geförderte Mietwohnungen und wie hat sich die Wohndauer in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - c) Wie hoch ist die durchschnittliche Wohndauer pro Familie und Wohnung in frei finanzierten Wohnungen und wie hat sich die Wohndauer in den letzten zehn Jahren entwickelt?Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln und nach Zimmeranzahl aufzeigen.
33. Wie steht der Senat einer Subjektförderung gegenüber?
34. Warum gibt es in Bremen bis heute keinen Mietspiegel, jedoch in Bremerhaven, was sind die Vor- und Nachteile eines Mietspiegels und wie steht der Senat einem Mietspiegel in Bremen gegenüber? Bei Ablehnung bitte auch im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse erläutern, warum der Senat für Bremen keinen Mietspiegel für nötig hält.
35. Welche konkreten Maßnahmen hat der Senat in den letzten vier Jahren unternommen um bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen und welche Überlegungen gibt es seitens des Senats, familiengerechten Wohnraum auch zukünftig zu schaffen?
36. Der Bundesgerichtshof hat am 8 Februar 2019 in ihrer Rechtsprechung verkündigt, dass die unbefristete Bindung von Sozialwohnungen nicht zulässig ist.
 - a) In wie weit betrifft Bremen und Bremerhaven das Urteil des Bundesgerichtshofs?
 - b) Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für Bremen und Bremerhaven und insbesondere für die GEWOBA und BREBAU?
 - c) Welche Folgen erwartet der Senat für die Mieter der Wohnungen und für die Mietentwicklung in Bremen und Bremerhaven?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Wie viele Familien mit Kindern leben derzeit in Bremen und Bremerhaven und wie hat sich dies in den letzten zehn Jahren entwickelt? Bitte in einer Tabelle nach Anzahl der Haushaltsgröße unterteilt in Erwachsenen und Kindern jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln aufzeigen. Bitte auch die Zuzüge nach und Fortzüge aus Bremen und Bremerhaven für die letzten zehn Jahre aufschlüsseln.**

In der Stadt Bremen leben 52.120 Haushalte mit Kindern (Ende 2017). Das entspricht einem Anteil von 17 % an allen Haushalten. Seit 2008 haben die Haushalte mit Kindern um etwa 1.000 Haushalte zugenommen (Tab. 1). Diese Zunahme wird von den Haushalten mit 2 Kindern und insbesondere von Haushalten mit 3 und mehr Kindern getragen. Für die Anzahl an Erwachsenen ist allgemein festzustellen, dass etwa 73 % der Haushalte mit Kindern Paare sind und 27 % Alleinerziehende. Diese Werte haben sich seit 2008 nicht wesentlich verändert (Paare mit Kindern 71 %, Alleinerziehende 29 %).

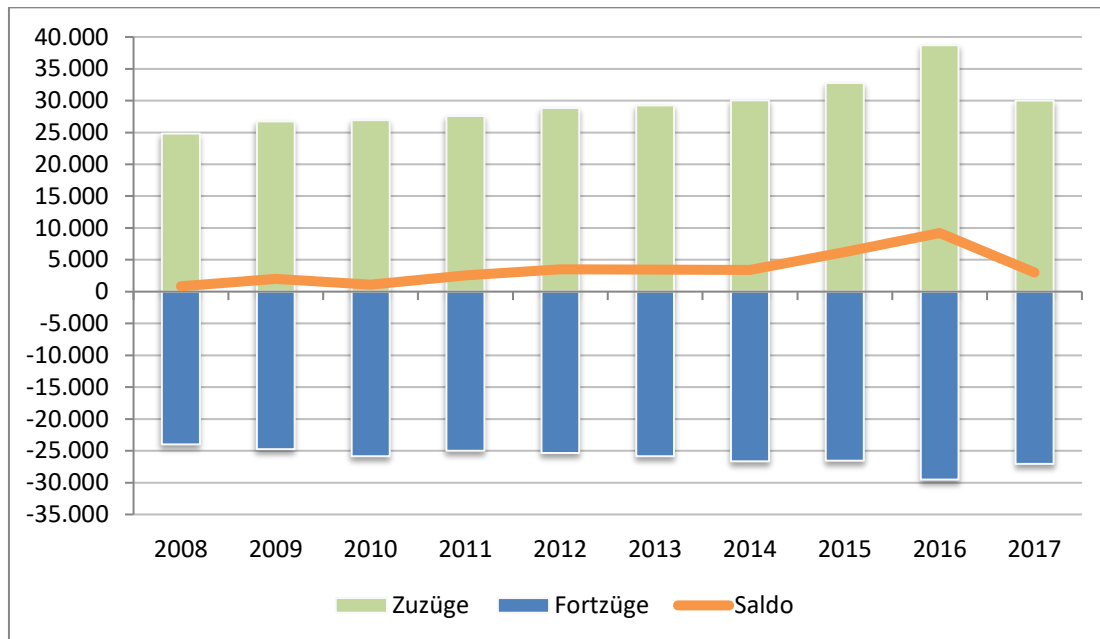
Tabelle 1: Entwicklung der Haushalte mit Kindern

Jahr	Haushalte mit 1 Kind	Haushalte mit 2 Kindern	Haushalte mit 3 oder mehr Kindern	Haushalte mit Kindern insgesamt
2008	27.719	17.547	5.852	51.118
2009	27.680	17.367	5.851	50.898
2010	27.420	17.212	5.832	50.464
2011	27.272	17.013	5.850	50.135
2012	27.290	17.025	5.910	50.225
2013	27.306	16.930	6.025	50.261
2014	27.352	16.949	6.108	50.409
2015	27.436	17.187	6.370	50.993
2016	27.436	17.618	6.804	51.858
2017	27.313	17.789	7.018	52.120
Entwicklung 2008-2017	-406	242	1.166	1.002

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

In den letzten 10 Jahren hat die Stadt Bremen Einwohner*innen durch Wanderung gewonnen, insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 (Abb. 1). In diesen beiden Jahren spielt die Zuwanderung von Geflüchteten eine besondere Rolle.

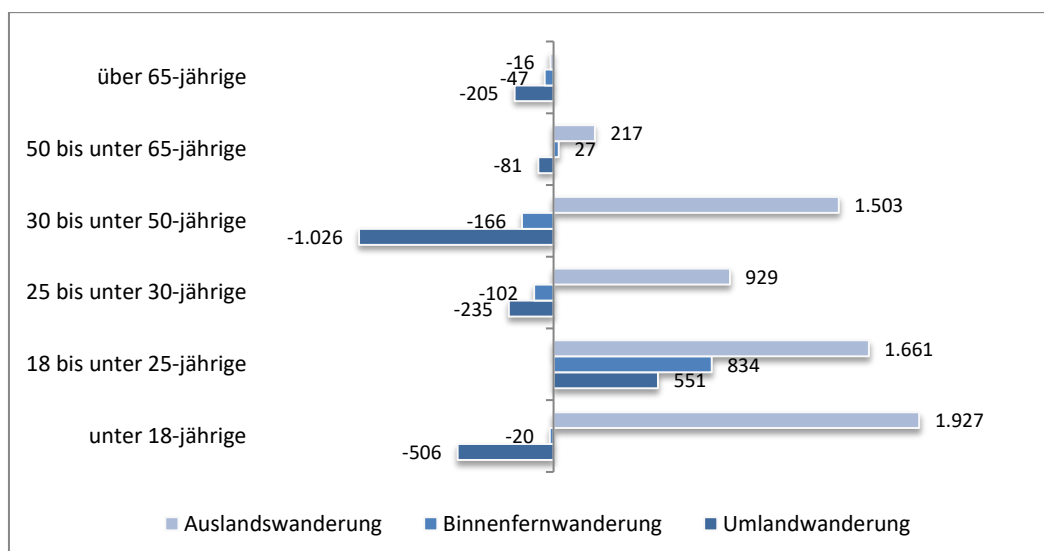
Abbildung 1: Wanderungen – Stadt Bremen



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Das Wanderungsverhalten unterschieden nach Altersgruppen ist, bezogen auf die Wanderungsarten, zum Teil recht unterschiedlich (Abb. 2). Besonders auffällig sind diese Unterschiede in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen (Familienwanderung): Während die Wanderungssalden bei der Umland- und Binnenfernwanderung negativ sind, ist der Saldo der Auslandswanderung deutlich positiv. Das bedeutet, dass Familien derzeit vorrangig aus dem Ausland zuwandern. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den Altersgruppen der 25- bis unter 30-Jährigen sowie bei den 30- bis unter 50-Jährigen. In der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen fällt insbesondere der hohe Negativwert bei der Umlandwanderung auf. Bei den über 50-jährigen ist der Wanderungssaldo mit der Region negativ, ebenso bei der Binnenfernwanderung. Die Auslandswanderung weist einen positiven Saldo auf. Einzig die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen weist durchweg positive Wanderungssalden auf. Diese Personen ziehen aller Wahrscheinlichkeit nach zu Studien- und Ausbildungszwecken in die Stadt Bremen.

Abbildung 2: Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo



Quelle: Monitoring Wohnen und Bauen 2018, S. 21

Antwort Bremerhaven:

Es liegen in der Seestadt Bremerhaven keine Information zur Haushaltsgröße sowie den diesbezüglichen Zu- und Fortzügen vor. Es wurden auf die Daten des Mikrozensus des Landesamts für Statistik Bremen zurückgegriffen, die die Familien untersucht haben. Beim Mikrozensus handelt es sich um eine repräsentative Haushaltsbefragung, so dass nicht die tatsächliche Gesamtzahl in Bremerhaven genannt werden kann:

Tabelle 2: Mikrozensus – Anzahl von Familien in Bremerhaven

Familien mit Kindern, jeweils in 1.000	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Insgesamt	15	14	14	12	12	12	12	13	16	14
mit 1 Kind	7	7	7	8	7	6	6	7	7	6
mit 2 Kinder und mehr	8	7	6	4	4	6	6	6	8	8

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung Bremerhaven

Der Mikrozensus gibt Daten wieder für Ehepaare mit Kindern, Lebensgemeinschaften und Alleinerziehende. Jedoch gehen die Lebensgemeinschaften nur als Gesamtzahl ein, allerdings ohne die Angabe der Anzahl der Kinder. Dies betrifft die Jahre 2010 bis 2016. Dadurch kommt es zu Abweichungen zwischen der Gesamtzahl der Familien und der aufgeschlüsselten Daten nach Anzahl der Kinder.

Zum Wanderungsgeschehen von Familien liegen keine Daten für die Seestadt Bremerhaven vor.

Die Fragen 2 und 3 werden gemeinsam beantwortet.

2. **Welchen Bedarf (pro Jahr und gesamt) sieht der Senat an familiengerechten 4-Zimmer, 5-Zimmer- und größeren Wohnungen in den nächsten Jahren? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.**
3. **Welchen Bedarf (pro Jahr und gesamt) sieht der Senat an familiengerechten Eigentumswohnungen in Bremen und Bremerhaven in den nächsten Jahren? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat beantworten.**

Aussagen zum Wohnraumbedarf nach verschiedenen Segmenten und Nachfragegruppen werden für die Stadt Bremen aktuell im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 (STEP Wohnen 2030) erarbeitet. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich im Jahr 2020 vor.

Im Auftrag des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e.V. wurde im Rahmen der Erarbeitung einer gemeinsamen regionalen Wohnungsmarktbeobachtung eine Wohnraumbedarfsprognose 2016 bis 2030 durchgeführt, die für die Stadt Bremen für diesen Zeitraum einen Bedarf von insgesamt ca. 20.000 Wohneinheiten ermittelt hat. Eine Aufteilung erfolgte dabei in ca. 8.000 große Wohnungen bzw. Eigentum und ca. 12.000 kleine Wohnungen bzw. Miete (siehe Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung, Teil 1, des Kommunalverbundes Niedersachsen/ Bremen e.V., S. 122).

Antwort Bremerhaven:

Eine Wohnungsmarktanalyse für die Seestadt Bremerhaven ist momentan noch in Bearbeitung. Der Abschluss ist nicht absehbar.

4. **Wie hat sich die Nachfrage nach familiengerechten Eigentumswohnungen in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven sowie für die einzelnen Stadtteile separat beantworten.**

Frage 4 wird gemeinsam mit Frage 14 beantwortet.

5. Wie viele familiengerechte Eigentumswohnungen sind in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entstanden? Bitte jeweils für die einzelnen Stadtteile separat beantworten und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln.

In der Stadt Bremen sind in den Jahren 2008 bis 2017 insgesamt 12.539 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden. Umfasst werden dadurch der Neubau als auch Maßnahmen im Bestand. Von den fertiggestellten Wohnungen sind 6.660 Wohnungen familiengerecht mit vier Zimmern und mehr (Definition aus Frage 22 dieser Anfrage). Das entspricht einem Anteil von 53 % der neu entstandenen Wohnungen. Eine Unterscheidung in Eigentums- und Mietwohnungen ist nicht möglich.

In Tabelle 3 sind die entstanden Wohnungen insgesamt nach Stadtteilen aufgeführt sowie die darin enthaltenen familiengerechten Wohnungen - und diese wiederum differenziert in 4-Raum-Wohnungen und Wohnungen mit 5 und mehr Räumen. An allen entstandenen familiengerechten Wohnungen in der Stadt Bremen haben die Wohnungen mit 5 und mehr Räumen einen Anteil von 70 %.

Tabelle 3: Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2008 bis 2017 (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

Stadtteil	fertiggestellte Wohnungen insgesamt	familiengerechte Wohnungen	4-Raum-Wohnung	Wohnung mit 5 oder mehr Räumen
Mitte	325	98	54	44
Neustadt	1.047	557	261	296
Obervieland	1.161	933	139	794
Huchting	406	265	35	230
Woltmershausen	176	159	32	127
Seehausen	25	24	1	23
Strom	9	9	2	7
Östliche Vorstadt	387	99	41	58
Schwachhausen	692	384	134	250
Horn-Lehe	1.793	632	154	478
Borgfeld	659	603	145	458
Oberneuland	456	409	35	374
Osterholz	289	270	116	154
Hemelingen	1.004	608	150	458
Blockland	39	14	0	14
Findorff	427	136	96	40
Walle	1.580	456	318	138
Gröpelingen	438	116	20	96
Burglesum	770	440	176	264
Veegesack	720	344	122	222
Blumenthal	150	143	37	106

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Antwort Bremerhaven:

In der Seestadt Bremerhaven dominieren andere Wohntypen (Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser) den Markt.

- 6. Wie haben sich die Preise (pro Quadratmeter und relativ) für Eigentumswohnungen in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte jeweils für die einzelnen Stadtteile separat beantworten und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln. Bitte für Neubau und Bestandswohnungen separat ausweisen.**

Für die Stadt Bremen können zur Beantwortung der Fragen zu Kaufpreisen Angaben zu den Jahren von 2012 und 2017 getroffen werden. Angaben zu den Preisen von 2018 werden aktuell von GeoInformation zusammengestellt und vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen des in diesem Jahr veröffentlichten Monitoring „Wohnen und Bauen 2019“ ausgewertet.

Bei der Betrachtung der Preise für Eigentumswohnungen ist zwischen „echten“ Eigentumswohnungen, die bereits als solche gebaut wurden und „unechten“, d. h. umgewandelten Mietwohnungen, zu unterscheiden. Der Median für Kaufpreise gebrauchter echter Eigentumswohnungen lag 2017 bei 1.833 €/m² Wohnfläche. Die Entwicklung dieser Preise von 2012 bis 2017 für Bestandseigentumswohnungen zeigt eine Steigerungsrate um durchschnittlich 55 % über die Gesamtstadt. Die Angaben für die Stadtteile sind in der folgenden Tabelle 4 dargestellt. Die Preise für in Eigentumswohnungen umgewandelte ursprüngliche Mietwohnungen sind günstiger. Der Median der Quadratmeterpreise lag 2017 hierbei für die Gesamtstadt bei 1.319 €/m².

Tabelle 4: Kaufpreise von Bestandswohnungen 2012 bis 2017

Kaufpreise von Bestandswohnungen				
Preise echter Eigentumswohnungen - Median in €/m ²				
Stadtteil	2012	2017	Differenz 2017 - 2012	Prozentuale Entwicklung 2012 – 2017
Mitte	832	1.914	1.082	+ 130 %
Neustadt	1.150	1.973	824	+ 72 %
Obervieland	1.264	1.507	244	+ 19 %
Huchting	799	1.285	486	+ 61 %
Woltmershausen	939	1.403	464	+ 49 %
Östliche Vorstadt	1.179	2.039	860	+ 73 %
Schwachhausen	1.458	2.345	887	+ 61 %
Vahr	1.354	1.884	531	+ 39 %
Horn-Lehe	1.722	2.339	617	+ 36 %
Borgfeld	2.479	2.596	117	+ 5 %
Oberneuland	1.344	2.226	882	+ 66 %
Osterholz	841	1.602	761	+ 90 %
Hemelingen	1.016	1.428	412	+ 41 %
Blockland	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Findorff	1.665	2.359	695	+ 42 %
Walle	828	1.557	729	+ 88 %
Gröpelingen	820	1.132	312	+ 38 %
Burglesum	967	1.559	592	+ 61 %
Veegesack	781	1.153	372	+ 48 %
Blumenthal	732	983	251	+ 34 %
Häfen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Seehausen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Strom	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Stadt Bremen	1.185	1.833	648	+ 55 %

Quelle: Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eigene Bearbeitung

Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen 2017 für die Gesamtstadt lagen bei 3.970 €/m² im Median (für ca. 150 auswertbare Kauffälle) (Tab. 5).

Tabelle 5: Kaufpreise von Neubauwohnungen 2012 bis 2017

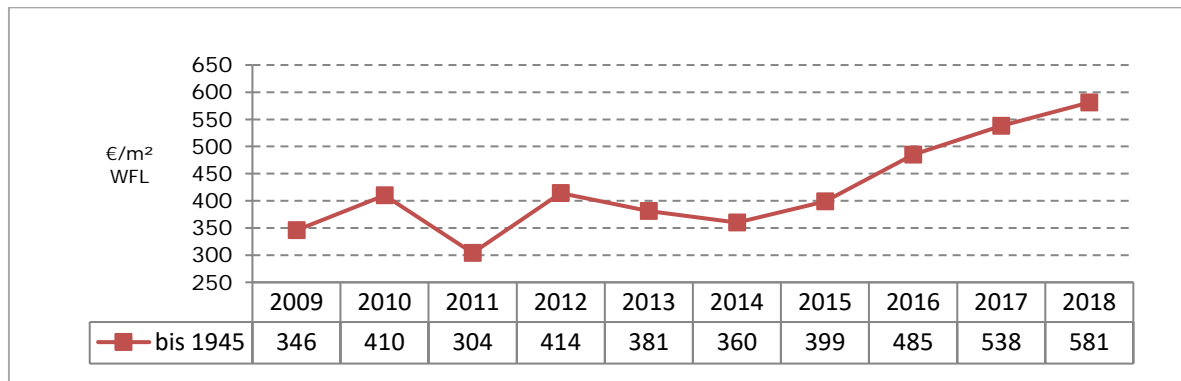
Kaufpreise von Neubauwohnungen				
Preise Neubau-Eigentumswohnungen - Median in €/m ²				
Stadtteil	2012	2017	Differenz 2017 - 2012	Prozentuale Entwicklung 2012 - 2017
Mitte	4.605	4.813	208	+ 5 %
Neustadt	2.913	4.161	1.248	+ 43 %
Obervieland		3.123		
Huchting				
Woltmershausen				
Östliche Vorstadt		4.070	4.070	
Schwachhausen	4.003	4.410	407	+ 10 %
Vahr				
Horn-Lehe	2.879	3.656	778	+ 27 %
Borgfeld				
Oberneuland	2.930			
Osterholz	2.356	2.747	391	+ 17 %
Hemelingen	2.771	2.666	-105	- 4 %
Blockland				
Findorff	2.662	3.552	891	+ 33 %
Walle	3.846	3.954	109	+ 3 %
Gröpelingen		2.706		
Burglesum	2.583	3.216	633	+ 25 %
Vegesack	2.868	3.915	1.048	+ 37 %
Blumenthal	2.038			
Häfen				
Seehausen				
Strom				
Stadt Bremen	2.916	3.970	1.054	+ 36 %

Quelle: Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eigene Bearbeitung

Antwort Bremerhaven:

Die Stadt Bremerhaven verweist auf den Grundstücksmarktbericht 2019 für Bremerhaven. Dort ist die Entwicklung des Wohnflächenpreises nach Baujahresgruppen dargestellt (Abbildungen 3 bis 9).

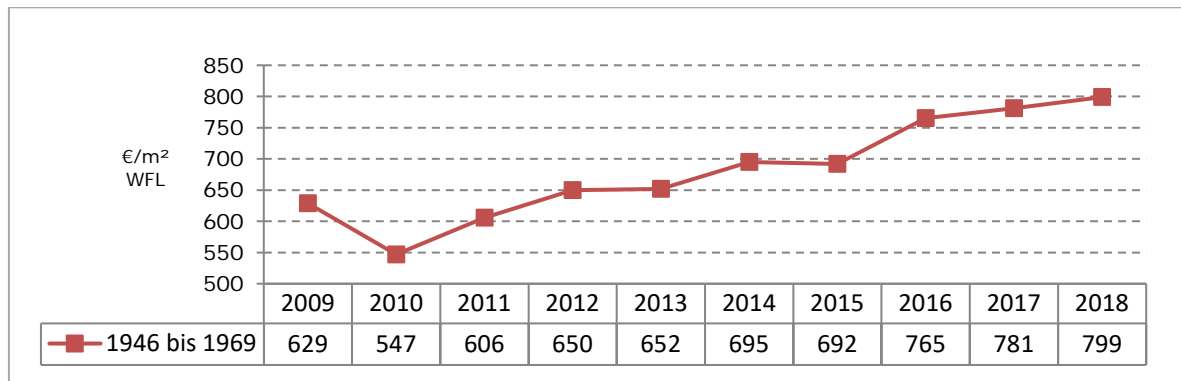
Abbildung 3: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „bis 1945“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „bis 1945“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 68%.

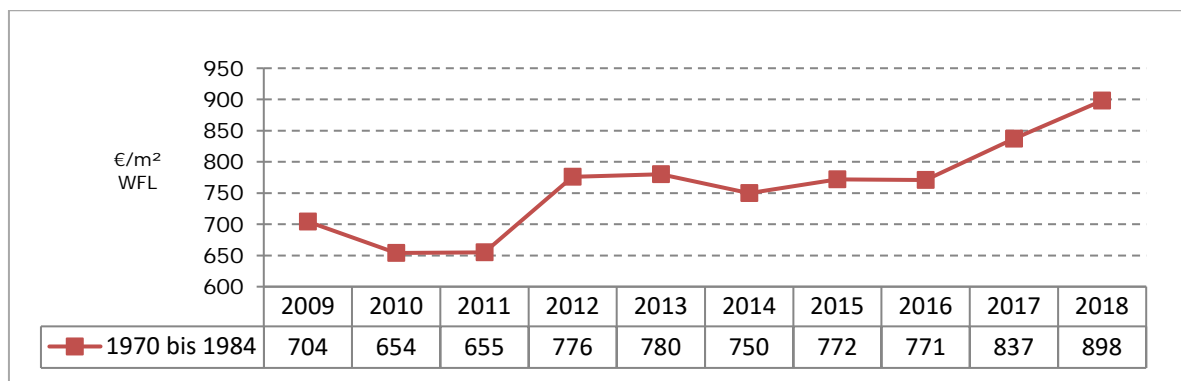
Abbildung 4: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1946 bis 1969“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1946 bis 1969“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 27%.

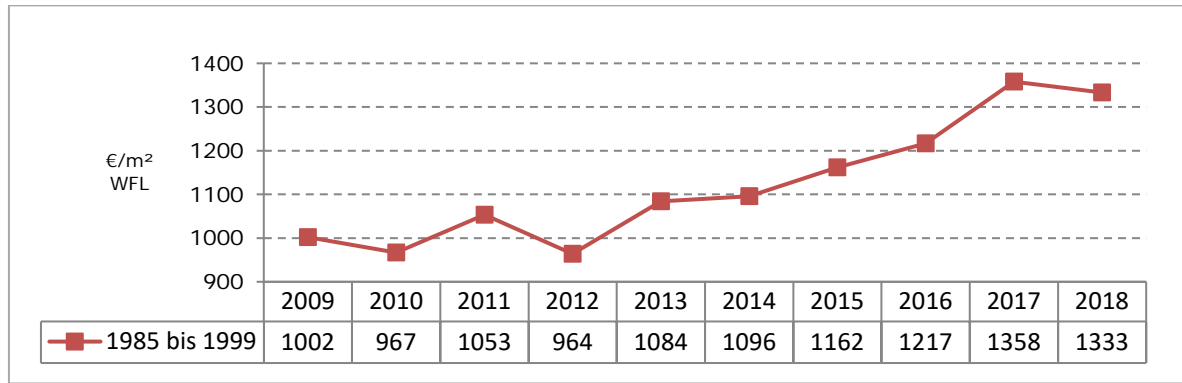
Abbildung 5: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1970 bis 1984“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1970 bis 1984“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 28%.

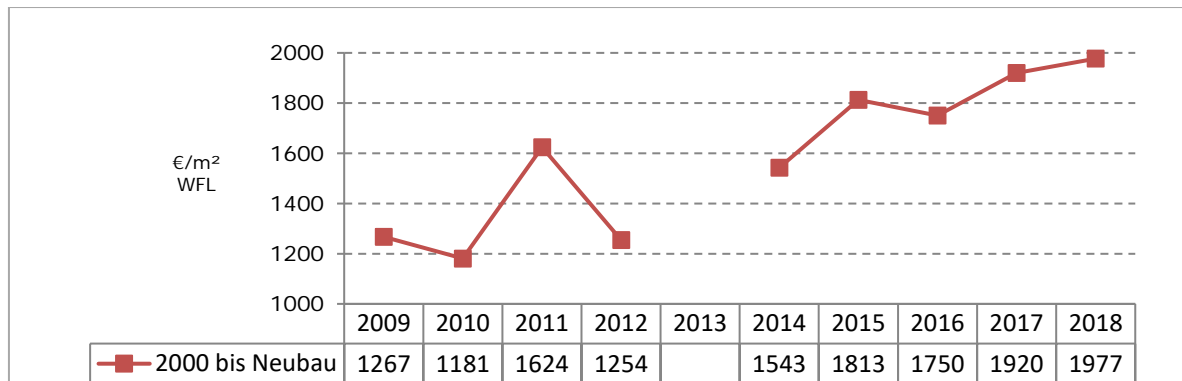
Abbildung 6: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1985 bis 1999“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 – Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1985 bis 1999“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 33%.

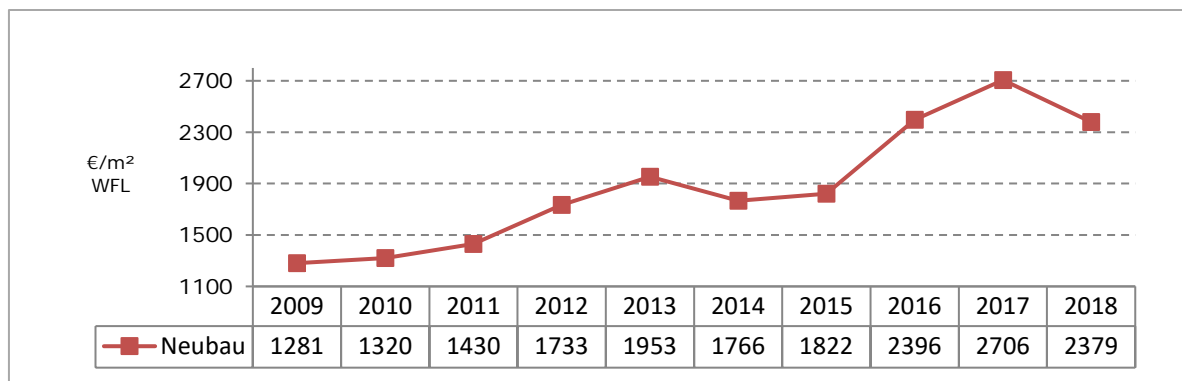
Abbildung 7: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „2000 bis Neubau“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „2000 bis Neubau“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 56%.

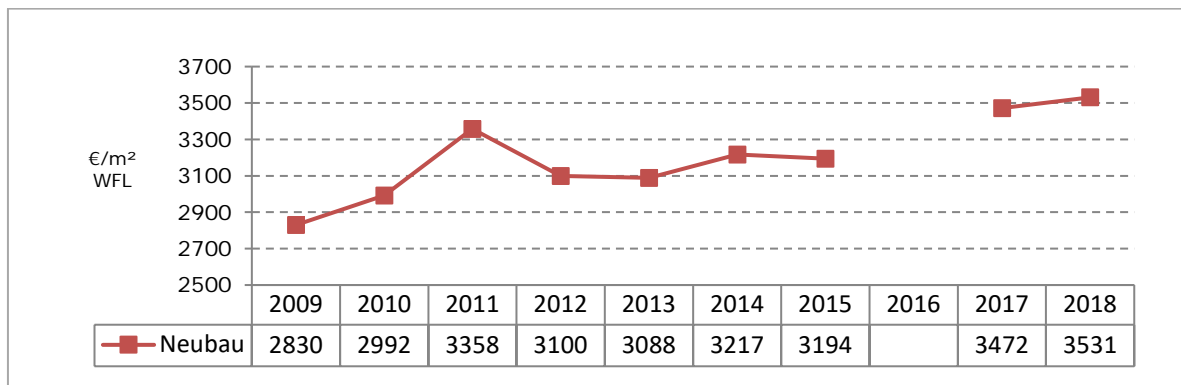
Abbildung 8: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „Neubau“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „Neubau“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 86%.

Abbildung 9: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „Neubau“ – sehr gute Wohnlage



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „Neubau“ kam es in der Kategorie „sehr gute Wohnlage“ zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 25%.

7. Welchen Bedarf (pro Jahr und gesamt) sieht der Senat an bauträgerfreien Flächen für familiengerechte Einfamilien- und Reihenhäuser in Bremen und Bremerhaven in den nächsten Jahren? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.

Aussagen zum Bedarf an bauträgerfreien Flächen für familiengerechte Einfamilien- und Reihenhäuser werden für die Stadt Bremen aktuell im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 (STEP Wohnen 2030) erarbeitet. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich im Jahr 2020 vor.

Antwort Bremerhaven:

In Bremerhaven gibt es nur bauträgerfreie Flächen.

8. Wie hat sich die Nachfrage nach Bauland für bauträgerfreies Wohnen in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die einzelnen Stadtteile darstellen.

Eine amtliche Statistik darüber, wie sich die Nachfrage nach bauträgerfreiem Wohnen in den letzten zehn Jahren in den Städten Bremen und Bremerhaven entwickelt hat, gibt es nicht. Das Merkmal bauträgerfrei/Bauträger wird nicht in der Bauordnungsdatenbank (PROSOZ Bau) geführt.

Antwort Bremerhaven:

Für die Stadt Bremerhaven kann festgestellt werden, dass die Nachfrage gestiegen ist.

Die Fragen 9 und 10 werden gemeinsam beantwortet.

9. Wie viel Bauland für bauträgerfreies Bauen wurde in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren neu ausgewiesen?

10. Wie hoch ist der Anteil von bauträgerfreien Bauflächen gemessen an der Gesamtfläche für Wohneigentum, welche in den letzten zehn Jahren bereitgestellt wurden? Bitte für Bremen und Bremerhaven separat aufzeigen.

In den letzten zehn Jahren wurde explizit kein größeres Baugebiet mehr, wie zum Beispiel in der Vergangenheit Arsten-Südwest, für bauträgerfreies Bauen ausgewiesen. Dies hat mehrere Gründe. So wurde in der Baulandausweisung im Wesentlichen keine Angebotsplanung und Erschließung mehr durch die Stadtgemeinde durchgeführt. Bei kleineren Grundstücken wurde in den meisten Fällen Baurecht durch Vorhabens- und Erschließungspläne mit städtebaulichen Verträgen hergestellt. Die größeren im Flächennutzungsplan für eine Baulandentwicklung vorgesehenen Flächen, wie der Wohn-

und Büropark Oberneuland oder die Gartenstadt Werdersee wurden fast ausschließlich gemeinsam mit Bauträgern oder von den Bauträgern selbst erschlossen. Der Verzicht auf die explizite Ausweisung von Gebieten, in denen bauträgerfreies Bauen möglich ist, war aus Sicht des Senates verantwortbar, da im Rahmen der Innenentwicklung stets in einem relevanten Umfang Grundstücke von Privat an Privat verkauft wurden und entsprechend bauträgerfreies Entwickeln und Bauen möglich war.

Des Weiteren können zur Beantwortung dieser Frage Angaben zu Kauffällen herangezogen werden. Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt und unterschieden in Kauffälle für bebaute Grundstücke (d.h. für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser), für Eigentumswohnungen und für unbebaute Grundstücke. Großstadttypisch ist auch in Bremen der Anteil an Verkäufen von unbebauten Grundstücken eher gering. Die Anzahl der Verkäufe der bauträgerfreien voll erschlossenen Bauplätze für Eigenheime lag in den vergangenen Jahren 2014 - 16 bei durchschnittlich 116 pro Jahr.

Antwort Bremerhaven:

In den letzten 10 Jahren wurden in der Seestadt Bremerhaven 15,2 ha bauträgerfreie Bauflächen ausgewiesen.

Für die Seestadt Bremerhaven beträgt der Anteil 100% an der Gesamtfläche für Wohneigentum.

11. Wie haben sich die Preise (pro Quadratmeter und relativ) für Wohnbauflächen in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die einzelnen Stadtteile ausweisen.

Für die Stadt Bremen werden zur Beantwortung dieser Frage die Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bremen aus der Erstellung der Bodenrichtwertkarte herangezogen. Dabei werden die Definitionen und die Systematik des Gutachterausschusses übernommen. Die Daten der einzelnen Bodenrichtwertzonen wurden aggregiert und den Stadtteilen zugeordnet und aus diesen Werten der Median pro Stadtteil gebildet. Die Werte sind über den gesamten Stadtteil dargestellt, beziehen sich aber nur auf die dortigen Wohnbauflächen jeweils entsprechend mit EFH- oder MFH-Bebauung. Es können die Angaben aus den Bodenrichtwertkarten 2011 und 2017 dargestellt werden. Die Angaben für 2018 werden aktuell von GeoInformation zusammengestellt und vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen des in diesem Jahr veröffentlichten Monitoring „Wohnen und Bauen 2019“ ausgewertet. In Stadtteilen mit zu geringen Fallzahlen sind keine Angaben möglich.

Die Bodenrichtwerte 2017 für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigen für die Stadtteile ein heterogenes Bild (Tab. 6). Die niedrigeren Bodenrichtwerte liegen in den Randlagen der Stadt. Teilbereiche in Vegesack bilden mit deutlich höheren Werten eine Ausnahme. Bei der Entwicklung der Werte von 2011 bis 2017 zeigt sich, dass insbesondere die Werte in den zentrumsnahen Stadtteilen und den daran angrenzenden Stadtteilen überdurchschnittlich gestiegen sind.

Tabelle 6: Bodenrichtwerte Ein- und Zweifamilienhäuser

Mediane der Bodenrichtwerte EFH in €/m ²				
Stadtteil	2011	2017	Differenz 2017 - 2011	Prozentuale Entwicklung 2011 - 2017
Mitte	420	715	295	+ 70 %
Häfen				
Neustadt	280	475	195	+ 70 %
Obervieland	125	180	55	+ 44 %
Huchting	100	130	30	+ 30 %
Woltmershausen	135	190	55	+ 41 %
Seehausen	55	65	10	+ 18 %
Strom	85	100	15	+ 18 %
Östliche Vorstadt	500	750	250	+ 50 %
Schwachhausen	280	435	155	+ 55 %
Vahr	155	205	50	+ 32 %
Horn-Lehe	173	255	83	+ 48 %
Borgfeld	160	238	78	+ 48 %
Oberneuland	178	250	73	+ 41 %
Osterholz	115	150	35	+ 30 %
Hemelingen	120	163	43	+ 35 %
Blockland	35	45	10	+ 29 %
Findorff	270	460	190	+ 70 %
Walle	185	270	85	+ 46 %
Gröpelingen	130	160	30	+ 23 %
Burglesum	95	130	35	+ 37 %
Ve gesack	95	130	35	+ 37 %
Blumenthal	80	90	10	+ 13 %

Quelle: Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eigene Bearbeitung

Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser zeigen ein ähnliches Muster wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit deutlichen Wertunterschieden zwischen den Stadtteilen in Randlagen und der inneren Stadt (Tab. 7). Der Rückgang der Preise in Mitte ist statistisch zu erklären und hängt mit der Neuweisung einer Bodenrichtwertzone zusammen. Bei der Betrachtung der Entwicklung der Bodenrichtwerte werden für einzelne Stadtteile Steigerungsraten über 70 % erkennbar. Deutliche Zuwächse sind auch in einigen angrenzenden Stadtteilen zu verzeichnen, allerdings auf deutlich geringerem Niveau.

Im Stadtteil Mitte kommt es rechnerisch aufgrund einer Umstellung der Bodenrichtwertzone von Einfamilienhaus zu Mehrfamilienhaus zwischen 2011 und 2017 zu einer negativen Preisentwicklung.

Tabelle 7: Bodenrichtwerte Mehrfamilienhäuser

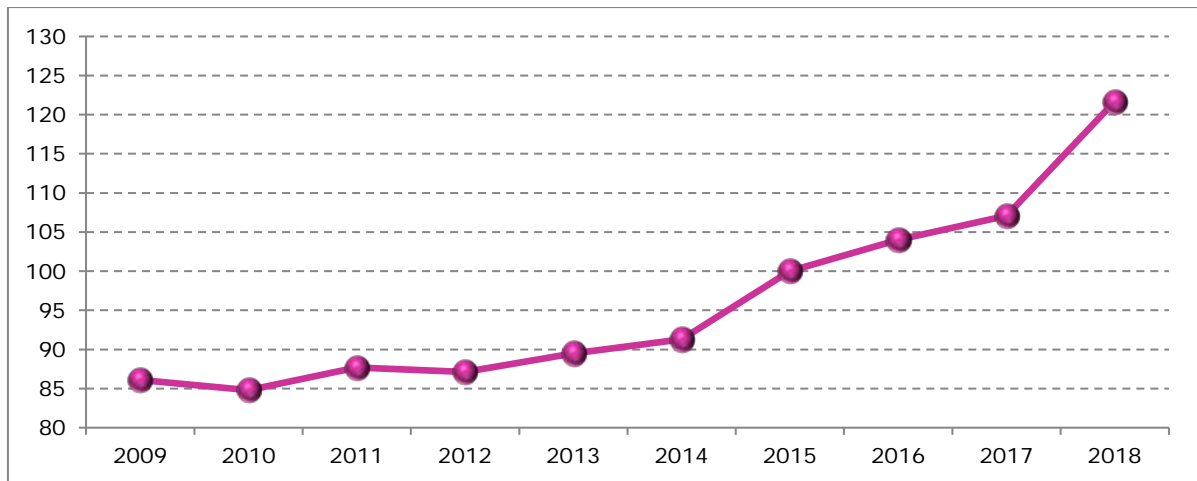
Mediane der Bodenrichtwerte MFH in €/m ²				
Stadtteil	2011	2017	Differenz 2017 - 2011	Prozentuale Entwicklung 2011 - 2017
Mitte	1.025	900	- 125	- 12 %
Häfen				
Neustadt	580	760	180	+ 31 %
Obervieland	113	195	83	+ 73 %
Huchting	85	120	35	+ 41 %
Woltmershausen	165	230	65	+ 39 %
Seehausen				
Strom				
Östliche				
Vorstadt	320	600	280	+ 88 %
Schwachhausen	300	540	240	+ 80 %
Vahr	125	185	60	+ 48 %
Horn-Lehe	145	255	110	+ 76 %
Borgfeld				
Oberneuland	153	270	118	+ 77 %
Osterholz	100	145	45	+ 45 %
Hemelingen	130	185	55	+ 42 %
Blockland				
Findorff	285	480	195	+ 68 %
Walle	200	310	110	+ 55 %
Gröpelingen	190	250	60	+ 32 %
Burglesum	78	115	38	+ 48 %
Vege sack				
Blumenthal	50	60	10	+ 20 %

Quelle: Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eigene Bearbeitung

Antwort Bremerhaven:

Die Stadt Bremerhaven verweist auf den Grundstücksmarktbericht 2019 für Bremerhaven. Dort ist die Entwicklung des Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland dargestellt (Abb. 10).

Abbildung 10: Bodenpreisindexreihe für individuelles Wohnbauland
(erschließungsbeitragsfrei – 2015 = 100)



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

Im Zeitraum 2009 bis 2018 fand eine Preissteigerung von rd. 41% statt.

Tabelle 8: Mittlerer Grundstücksflächenpreis

Jahr	Anzahl der Kauffälle	Mittlerer Grundstücksflächenpreis [€/m ²]	Grundstücksfläche [m ²]
2009	25	72	687
2010	37	70	670
2011	32	77	660
2012	29	74	660
2013	58	77	690
2014	27	75	646
2015	80	88	640
2016	77	93	640
2017	30	95	674
2018	26	113	652

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

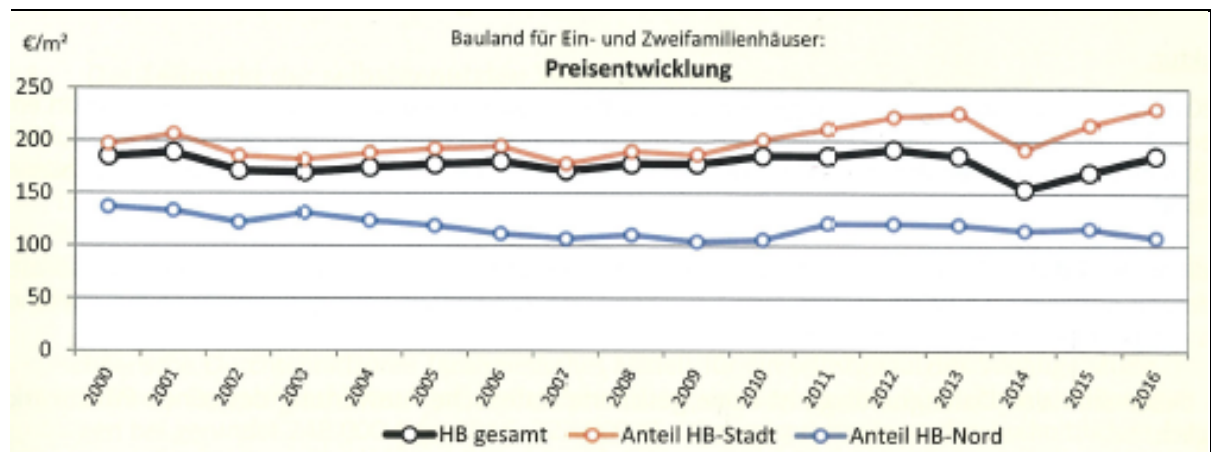
Im Zeitraum 2009 bis 2018 fand eine Preissteigerung von rd. 57% statt.

12. Wie hat sich der Preis (pro Quadratmeter und relativ) für Bauland für bauträgerfreies Wohneigentum in den letzten zehn Jahren entwickelt in Bremen und Bremerhaven? Bitte für die einzelnen Stadtteile ausweisen.

Die Preise für Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen in Bremen bei ca. 190 €/m² (2016). Eine Differenzierung nach Stadtteilen ist aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht möglich.

Eine Differenzierung in Bremen Stadt und Bremen-Nord ist darstellbar. Die folgende Graphik (Abb. 11) zeigt die Entwicklung ab dem Jahr 2000. Die Preisentwicklung für die Gesamtstadt wird bis 2010 im Wesentlichen durch das höhere Preisniveau und den höheren Mengenanteil in Bremen-Stadt bestimmt. Diese Entwicklung entkoppelt sich ab 2011 aufgrund des sinkenden Mengenanteils der Verkäufe in Bremen-Stadt an den Gesamtverkäufen und des geringeren Preisniveaus in Bremen-Nord.

Abbildung 11: Preisentwicklung Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: Abbildung aus Grundstücksmarktbericht 2018, Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Antwort Bremerhaven:

In der Regel werden in Bremerhaven überwiegend bauträgerfreie Grundstücke verkauft, daher wird auf die Beantwortung der Frage 11 verwiesen.

13. Welchen Bedarf (pro Jahr und gesamt) sieht der Senat an familiengerechten Einfamilien- und Reihenhäusern in Bremen und Bremerhaven in den nächsten Jahren? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.

Aussagen zum Bedarf an familiengerechten Einfamilien- und Reihenhäusern werden für die Stadt Bremen aktuell im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 (STEP Wohnen 2030) erarbeitet. Die Ergebnisse liegen voraussichtlich im Jahr 2020 vor.

Frage 4 und 14 werden gemeinsam beantwortet.

14. Wie hat sich die Nachfrage nach familiengerechten Einfamilien- und Reihenhäusern in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die Stadtteile separat beantworten und nach Gebäudeart unterteilen.

Für die Stadt Bremen können zur Beantwortung dieser Fragen die Kauffälle nach verschiedenen Segmenten herangezogen werden. Die Kauffälle werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremen ermittelt. In die vorliegende Auswertung sind ausschließlich die Kaufverträge eingeflossen, die eine preisvergleichende Auswertung zulassen. Dies sind im Wesentlichen Verkäufe von Eigenheimen im Normaleigentum oder von einzelnen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten. Nicht enthalten sind bspw. Verkäufe von Wohnungen, die als Gesamtpaket von/an Investoren

verkauft wurden oder gewerbliche Objekte. Für diese Auswertung liegen Zahlen von 2010 bis 2017 vor.

Eine Differenzierung der Eigentumswohnungen nach Anzahl der Räume ist nicht darstellbar. Die Anzahl der Verkäufe unterlag in den vergangenen Jahren nur geringen Schwankungen und lag bei Eigenheimen bei etwa 1.800 Kauffällen pro Jahr, bei den Eigentumswohnungen bei durchschnittlich ca. 2.000 Kauffällen pro Jahr (Tab. 9).

Bei der Verteilung nach Stadtteilen zeigt sich, dass die meisten Eigenheime in Blumenthal, Vegesack, Gröpelingen und Obervieland zu verzeichnen sind. Die meisten Eigentumswohnungen wurden 2017 in Schwachhausen, Neustadt, Hemelingen und Burglesum verkauft (Tab. 10).

Tabelle 9: Anzahl der Kauffälle in der Stadt Bremen 2010 – 2017

Anzahl Kauffälle in Bremen				
Jahr	Eigentumswohnungen	RHH, DHH, EFH	MFH	Rest
2010	1.875	1.719	250	109
2011	2.000	1.765	290	116
2012	2.184	1.869	231	98
2013	2.028	1.871	231	132
2014	1.897	1.768	234	106
2015	2.202	1.919	232	128
2016	2.106	1.817	187	132
2017	1.829	1.729	176	133

Quelle: Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eigene Bearbeitung

Tabelle 10: Anzahl der Kauffälle nach Stadtteilen 2017

Anzahl Kauffälle in Bremen 2017		
Stadtteil	RH+DHH+EFH	Eigentumswohnungen
Blockland	0	0
Seehausen u. Strom	2	0
Häfen	0	0
Borgfeld	29	3
Woltmershausen	46	44
Oberneuland	74	24
Vahr	46	86
Östliche Vorstadt	62	74
Mitte	19	109
Findorff	65	100
Obervieland	124	67
Horn-Lehe	89	104
Blumenthal	142	48
Huchting	94	106
Osterholz	111	107
Veogesack	140	67
Gröpelingen	137	88
Burglesum	107	135
Walle	129	113
Neustadt	83	174
Hemelingen	144	136
Schwachhausen	86	244
gesamtes Stadtgebiet	1729	1829

Quelle: Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eigene Bearbeitung

Antwort Bremerhaven:

Die Nachfrage nach familiengerechten Einfamilien- und Reihenhäusern ist in den letzten zehn Jahren auch in der Stadt Bremerhaven gestiegen.

Die Fragen 15 und 16 werden gemeinsam beantwortet.

15. Wie viele familiengerechte Einfamilienhäuser sind in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entstanden? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat beantworten.
16. Wie viele familiengerechte Reihenhäuser sind in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entstanden? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat beantworten und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln.

In der Stadt Bremen sind in den letzten 10 Jahren (2008 bis 2017) insgesamt 4.301 familiengerechte Häuser entstanden, davon sind 1.650 Einzelhäuser, 573 Doppelhäuser und 2.078 Reihenhäuser. Eine Differenzierung der Reihenhäuser nach Größe und Zimmerzahl ist nicht möglich. Mit einem Anteil von 48 % stellen die Reihenhäuser den größten Anteil an entstandenen familiengerechten Häusern, gefolgt von Einzelhäusern mit 38 % und Doppelhäusern mit 13 %. In Tabelle 11 sind die entstandenen familiengerechten Häuser nach Stadtteilen aufgeführt.

Tabelle 11: Neu entstandene familiengerechte Häuser 2008 bis 2017

Stadtteil	Einzelhaus	Doppelhaus	gereihtes Haus
Mitte	5	0	4
Neustadt	36	14	171
Obervieland	172	87	565
Huchting	62	26	158
Woltmershausen	9	31	111
Seehausen	23	0	0
Strom	7	1	0
Östliche Vorstadt	5	0	3
Schwachhausen	62	1	21
Vahr	1	0	4
Horn-Lehe	93	111	151
Borgfeld	231	78	238
Oberneuland	194	31	122
Osterholz	112	43	62
Hemelingen	180	73	208
Blockland	7	4	0
Findorff	7	0	10
Walle	29	7	8
Gröpelingen	28	7	47
Burglesum	140	43	116
Veegesack	170	15	43
Blumenthal	77	1	36

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Antwort Bremerhaven:

In Bremerhaven sind im Zeitraum 2009 bis 2018 insgesamt 521 familienfreundliche Einfamilienhäuser entstanden (Tab. 12). Eine Differenzierung nach Stadtteilen ist nicht möglich.

Tabelle 12: Neu entstandene familiengerechte Einfamilienhäuser 2009 bis 2018

Jahr	Einfamilienhäuser		
	§ 63 BremLBO	§ 62 BremLBO	gesamt
2009	4	32	36
2010	14	31	45
2011	6	32	38
2012	19	33	52
2013	9	44	53
2014	15	41	56
2015	11	52	63
2016	14	78	92
2017	13	45	58
2018	12	16	28
gesamt	117	404	521

Im Zeitraum 2009 bis 2018 sind 11 Wohnungen in Reihenhäusern entstanden (Tab. 13)

Tabelle 13: Neu entstandene familiengerechte Reihenhäuser 2009 bis 2018

Jahr	Reihenhausanlage	Wohneinheiten
--		
2015	2	11
--		

- 17. Wie haben sich die Preise (pro Quadratmeter und relativ) für familienfreundliche Einfamilienhäuser in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln. Bitte für Neubau und Bestandsimmobilien separat ausweisen.**

Zur Beantwortung der Fragen zu Kaufpreisen können für die Stadt Bremen Angaben zu den Jahren von 2012 und 2017 getroffen werden. Angaben zu den Preisen von 2018 werden aktuell von GeoInformation zusammengestellt und vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen des in diesem Jahr veröffentlichten Monitoring „Wohnen und Bauen 2019“ ausgewertet. Eine Aufschlüsselung nach Größe und Zimmeranzahl ist nicht möglich. Die Kaufpreise für Bestandsimmobilien sind in Tab. 14 ersichtlich.

Die nachfolgende Antwort gilt auch für Frage 18.

In Stadtteilen mit einer höheren Anzahl von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (an den Stadträndern) lagen die Preise meist gleich oder etwas über den Werten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften. In den hochpreisigen innerstädtischen Stadtteilen gibt es anteilig nur wenige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier sind die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften deutlich überdurchschnittlich. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden entsprechend der Baustruktur überwiegend im Bremer Norden sowie in Oberneuland, Hemelingen und Huchting verkauft.

Die Preise für ein neues freistehendes Einfamilienhaus im Neubau lagen 2017 für die Gesamtstadt bei 2.960 €/m² (Median). Eine Aufteilung nach Stadtteilen ist aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich. Für ein freistehendes Einfamilienhaus wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 305.000 € ermittelt.

Tabelle 14: Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand

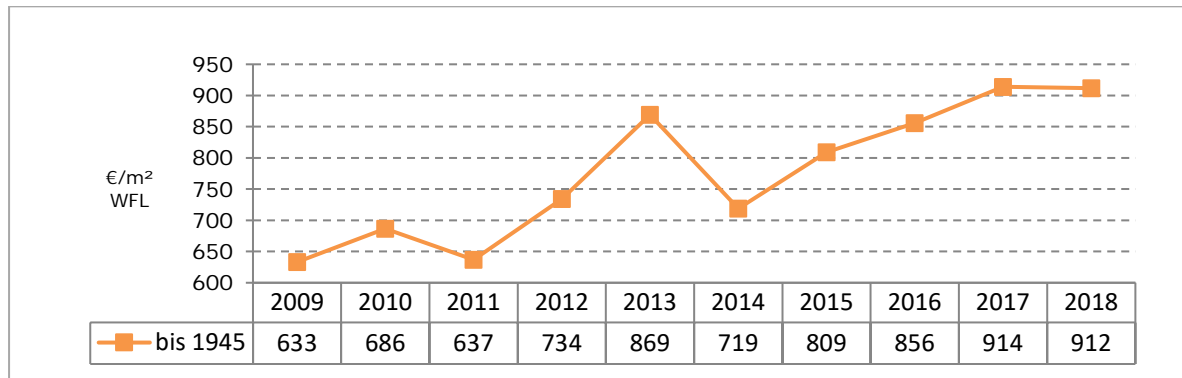
Preise der EZFH - Mediane in €/m²				
Stadtteil	2012	2017	Differenz 2017 - 2012	Prozentuale Entwicklung 2012 - 2017
Mitte	2568			
Neustadt	1.094			
Obervieland	1.316	2.002	686	+ 52 %
Huchting	1.477	1.724	247	+ 17 %
Woltmershausen	757	1.549	792	+ 105 %
Östliche Vorstadt		2.481		
Schwachhausen	2.138	3.562	1.424	+ 67 %
Vahr	2.071	2.382	311	+ 15 %
Horn-Lehe	1.832	2.537	705	+ 38 %
Borgfeld	1.989	3.030	1.040	+ 52 %
Oberneuland	2.080	2.495	415	+ 20 %
Osterholz	1.261	1.705	444	+ 35 %
Hemelingen	1.162	1.679	516	+ 44 %
Blockland				
Findorff	750	2.003	1.253	+ 167 %
Walle		1.519		
Gröpelingen	926	1.000	74	+ 8 %
Burglesum	1.222	1.523	301	+ 25 %
Veogesack	947	1.221	273	+ 29 %
Blumenthal	817	1.117	300	+ 37 %
Häfen				
Seehausen				
Strom				
Stadt Bremen	1233	1623	389	+ 32 %

Quelle: Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eigene Bearbeitung

Antwort Bremerhaven:

Die Stadt Bremerhaven verweist auf den Grundstücksmarktbericht 2019 für Bremerhaven. Dort ist die Entwicklung des Wohnflächenpreises für Einfamilienhäuser dargestellt (Abbildungen 12 bis 16).

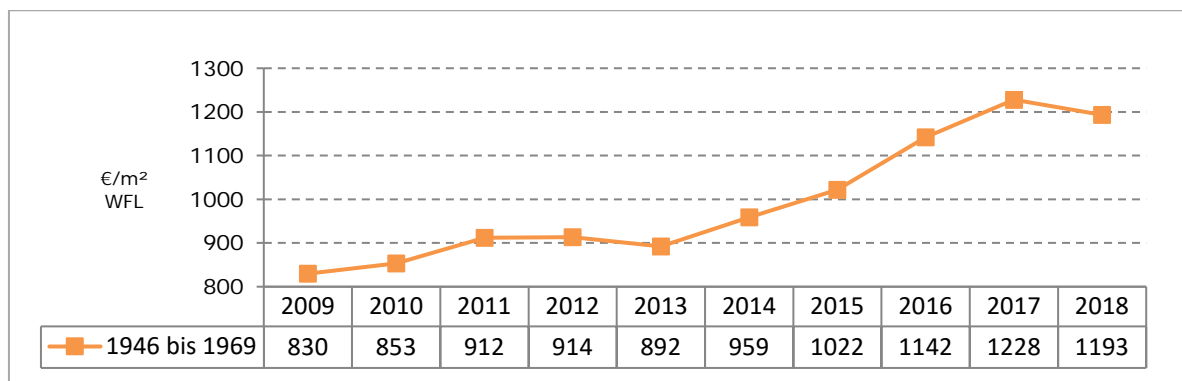
Abbildung 12: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „bis 1945“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „bis 1945“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 44%.

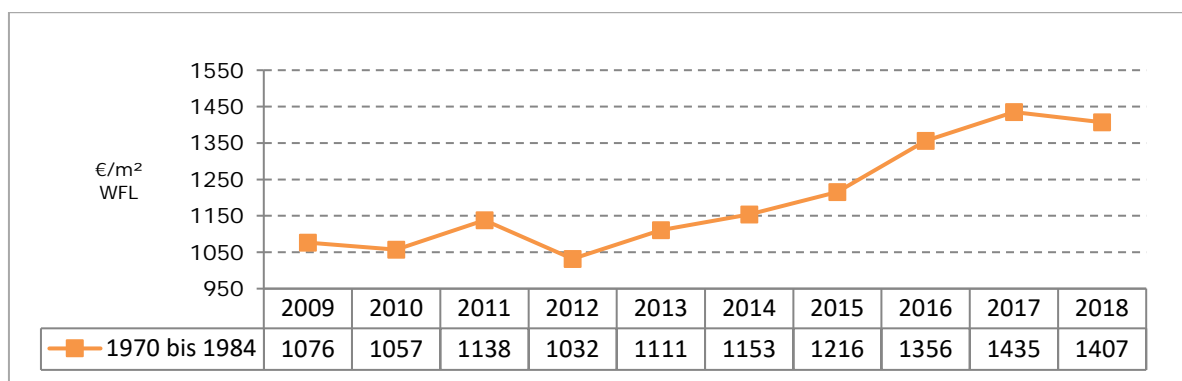
Abbildung 13: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1946 bis 1969“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1946 bis 1969“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 44%.

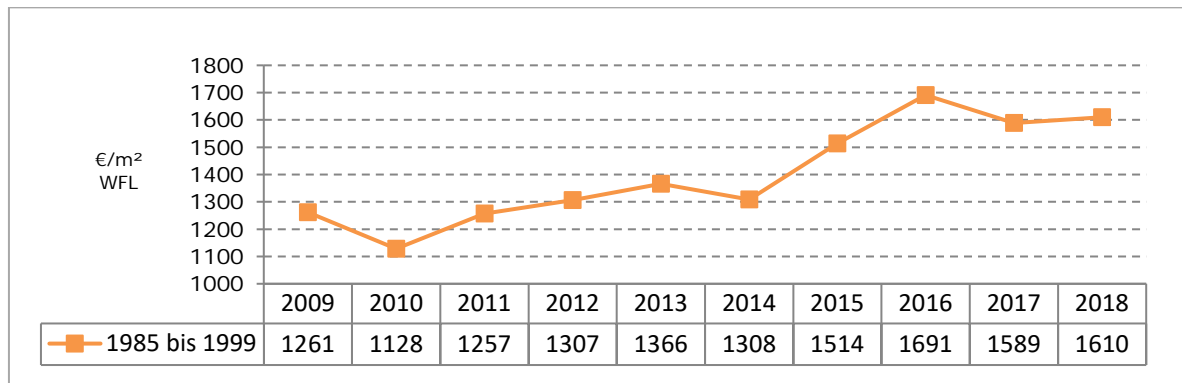
Abbildung 14: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1970 bis 1984“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1970 bis 1984“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 31%.

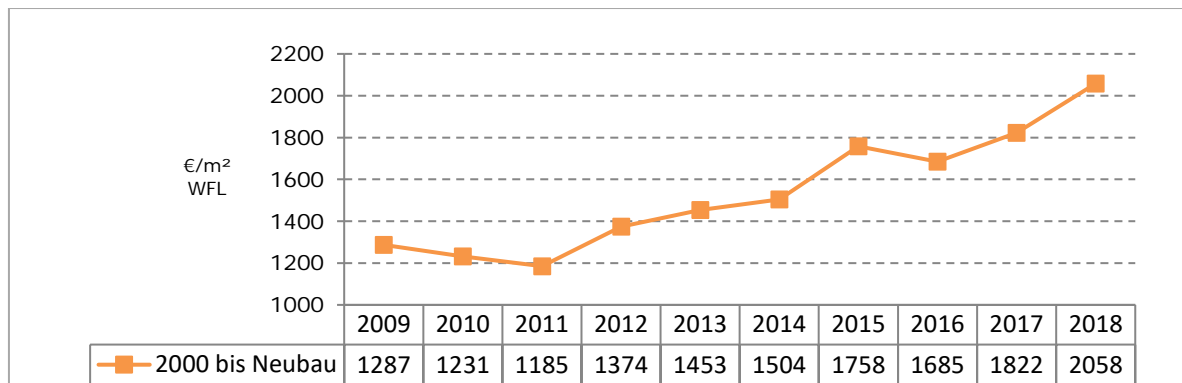
Abbildung 15: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1985 bis 1999“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1985 bis 1999“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 28%.

Abbildung 16: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „2000 bis Neubau“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „2000 bis Neubau“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 60%.

Neubau:

Die Ein- und Zweifamilienhäuser, deren Fertigstellung in Bezug auf das Berichtsjahr nicht länger als drei Jahre zurückliegt, werden als Neubau definiert.

Für diese Baujahresgruppe liegen keine oder nicht genügend Kauffälle für eine Analyse vor.

- 18. Wie haben sich die Preise (pro Quadratmeter und relativ) für familienfreundliche Reihenhäuser in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt? Bitte für die einzelnen Stadtteile separat und nach Größe und Zimmeranzahl aufschlüsseln. Bitte für Neubau und Bestandsimmobilien separat ausweisen.**

Für die Stadt Bremen können zur Beantwortung der Fragen zu den Kaufpreisen von Reihenhäusern Angaben zu den Jahren von 2012 und 2017 getroffen werden. Angaben zu den Preisen von 2018 werden aktuell von GeoInformation zusammengestellt und vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Rahmen des in diesem Jahr veröffentlichten Monitoring „Wohnen und Bauen 2019“ ausgewertet. Eine Aufschlüsselung nach Größe und Zimmeranzahl ist nicht möglich.

Die Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Neubau lagen 2017 für die Gesamtstadt bei 2.305 €/m² (jeweils Median). Eine Aufteilung nach Stadtteilen ist aufgrund der geringen Fallzahlen nicht möglich. Für das durchschnittliche Reihenhäuser im Bestand (alle Baujahre bis 2012) wurde ein mittlerer Kaufpreis von rd. 218.000 € ermittelt, für eine Doppelhaushälfte ein Wert von 238.000 €.

Für Bestandsimmobilien können folgende Angaben gemacht werden (Tab. 15):

Tabelle 15: Kaufpreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Bestand

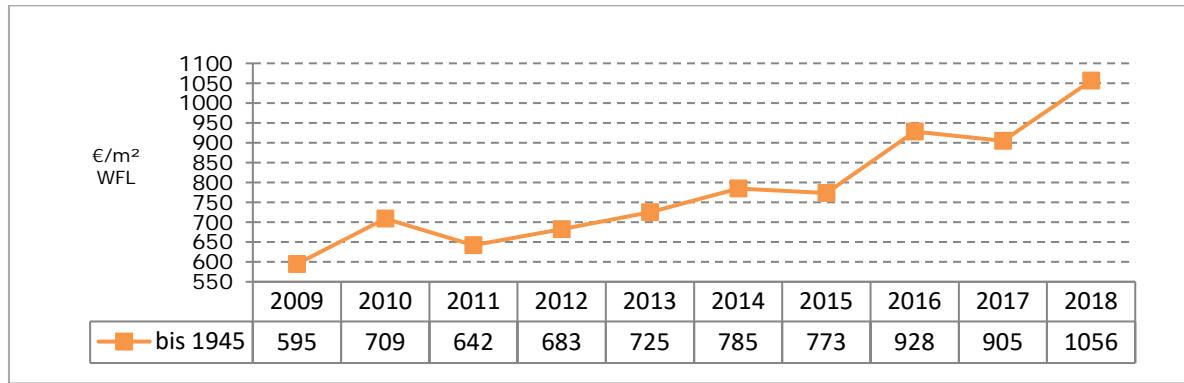
Preise der RH und DHH - Mediane in €/m²				
Stadtteil	2012	2017	Differenz 2017 - 2012	Prozentuale Entwicklung 2012 - 2017
Mitte	1951	3.056	1.105	+ 57 %
Neustadt	1.294	1.905	611	+ 47 %
Obervieland	1.247	1.753	507	+ 41 %
Huchting	1.200	1.462	262	+ 22 %
Woltmershausen	893	1.265	371	+ 42 %
Östliche Vorstadt	1.698	2.500	802	+ 47 %
Schwachhausen	2.195	2.648	453	+ 21 %
Vahr	1.371	1.778	407	+ 30 %
Horn-Lehe	1.386	2.228	842	+ 61 %
Borgfeld	1.842	2.732	889	+ 48 %
Oberneuland	1.914	2.425	511	+ 27 %
Osterholz	1.112	1.666	554	+ 50 %
Hemelingen	1.026	1.629	603	+ 59 %
Blockland				
Findorff	1.409	2.401	993	+ 70 %
Walle	906	1.364	458	+ 51 %
Gröpelingen	818	1.107	288	+ 35 %
Burglesum	920	1.482	562	+ 61 %
Veogesack	917	1.083	167	+ 18 %
Blumenthal	710	988	277	+ 39 %
Häfen				
Seehausen				
Strom				
Stadt Bremen	1.208	1.637	428	+ 35 %

Quelle: Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, eigene Bearbeitung

Antwort Bremerhaven:

Die Stadt Bremerhaven verweist auf den Grundstücksmarktbericht 2019 für Bremerhaven. Dort ist die Entwicklung des Wohnflächenpreises für Reihenhäuser dargestellt (Abbildungen 17 bis 21).

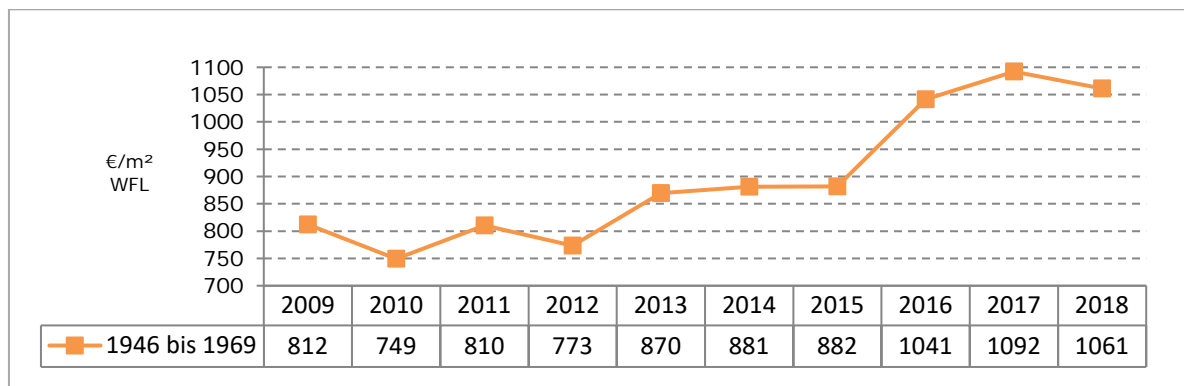
Abbildung 17: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „bis 1945“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „bis 1945“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 77%.

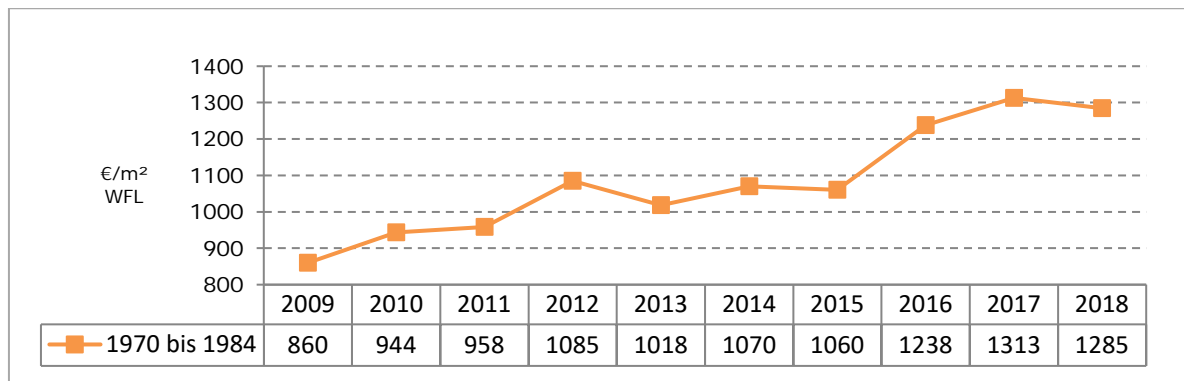
Abbildung 18: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1946 bis 1969“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1946 bis 1969“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 31%.

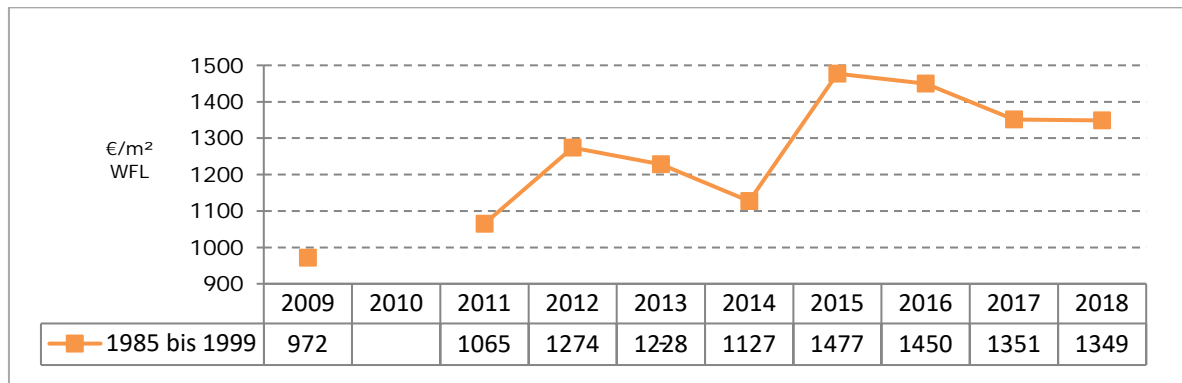
Abbildung 19: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1970 bis 1984“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1970 bis 1984“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 49%.

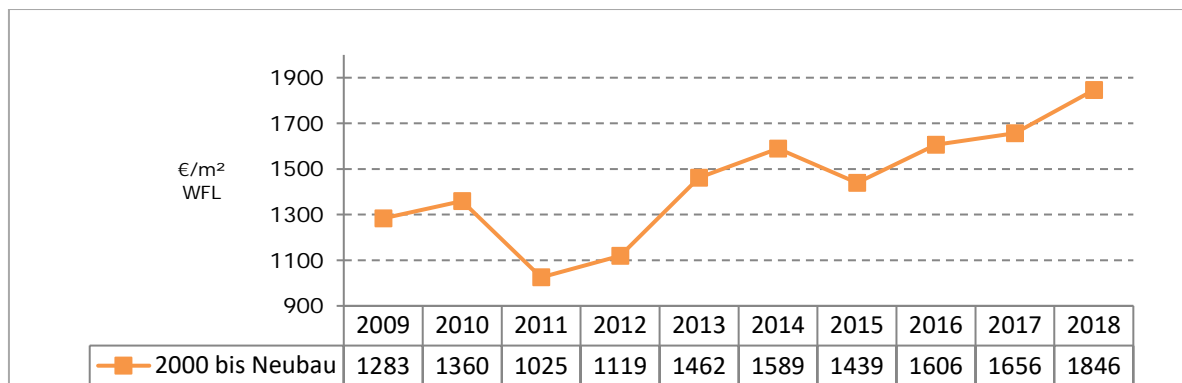
Abbildung 20: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „1985 bis 1999“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „1985 bis 1999“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 39%.

Abbildung 21: Entwicklung des Wohnflächenpreises in der Baujahresgruppe „2000 bis Neubau“



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019 - Bremerhaven

In der Baujahresgruppe „2000 bis Neubau“ kam es zwischen 2009 bis 2018 zu einer Preissteigerung von rd. 44%.

Neubau:

Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften, deren Fertigstellung in Bezug auf das Berichtsjahr nicht länger als drei Jahre zurückliegt, werden als Neubau definiert.

Für diese Baujahresgruppe ergibt sich ein Mittelwert von 2.054 €/m² (Anzahl der Kauffälle: vier).

19. Welche Auswirkungen hat der Eigenheimzuschuss für junge Familien und das Baukindergeld auf die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser in Bremen und Bremerhaven?

Es ist bisher nicht erkennbar, dass der Eigenheimzuschuss und das Baukindergeld Auswirkungen auf die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser in Bremen und Bremerhaven hat.

20. Der Eigenheimzuschuss ist an förderungsfähige Gebiete gebunden. Lässt sich für diese Ortsteile ein signifikanter Zuzug von Familien erkennen? Wie viele Anträge wurden bisher insgesamt und pro Jahr gestellt? Wie viele Anträge wurden genehmigt?

Es ist nicht erkennbar, dass der Eigenheimzuschuss seit der Einführung zum 01.05.2018 zu einem signifikanten Zuzug in die betreffenden Ortsteile geführt hat (Tab. 16).

Tabelle 16: Anträge für Eigenheimzuschuss

	Anträge	davon		
		bewilligt	abgelehnt	reserviert
Bis 31.12.2018	19	4	6	9
01.01. bis 31.03.2019	8	1	0	7
Insgesamt	27	5	6	16

Antwort Bremerhaven:

Das Förderprogramm „Eigenheimzuschuss“ betrifft nur Ortsteile der Stadt Bremen.

21. Wie viele Anträge wurden für das Baukindergeld seit der Einführung gestellt? Wie viele Anträge wurden genehmigt? Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.

Das Baukindergeld stellt eine Förderung der Bundesrepublik Deutschland dar. Diese Förderung wird ohne Einbeziehung der Bundesländer und der Kommunen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau bewilligt.

Im Land Bremen wurden bis zum 31.03.2019 insgesamt 687 Anträge auf Baukindergeld gestellt. Das ergibt sich aus der Antwort der Bundesregierung auf eine Anfrage der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Bundestags-Drucksache 19/9620). Von den gestellten Anträgen entfallen 559 auf die Stadt Bremen und 128 auf Bremerhaven. Für alle Anträge gab es Zusagen.

22. Wie hat sich Wohnungsmarkt für familiengerechte Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) in den letzten zehn Jahren in Bremen und Bremerhaven entwickelt?

a) Welchen Anteil haben familiengerechte Sozialwohnungen am Wohnungsmarkt und wie haben sich die Anteile in den letzten zehn Jahren entwickelt?

b) Welchen Anteil haben familiengerechte öffentlich (einkommensorientiert) geförderte Wohnungen am Wohnungsmarkt und wie haben sich die Anteile in den letzten zehn Jahren entwickelt?

c) Welchen Anteil haben familiengerechte frei finanzierte Wohnungen am Wohnungsmarkt und wie haben sich die Anteile in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln aufzuführen. Sowie nach Zimmeranzahl und Größe aufschlüsseln.

Der in verschiedenen Förderungswegen geförderte Mietwohnungsbestand stammt aus Förderprogrammen seit den 1970er Jahren. Es wurde dabei vor dem im Jahr 2012 beschlossenen 1. Wohnraumförderungsprogramm statistisch nicht erhoben, für welche Zielgruppen die einzelnen Wohnungen geeignet waren und wie groß sie sind. Es können daher keine Angaben dazu gemacht werden, wie hoch der Anteil geförderter familiengerechter Wohnungen am Gesamtbestand geförderter Wohnungen sind.

Angaben können allerdings zu den seit 2012 geförderten Wohnungen gemacht werden. Dabei gelten Einkommensgrenzen, die 60 % über denen liegen, die im Wohnraumförderungsgesetz festgelegt sind.

Für die Evaluierung der Zielgruppenversorgung wurden die Bauvorhaben der beschlossenen Förderungsprogramme herangezogen, die fertig gestellt sind, sich im Bau befinden oder bereits einen hinreichend konkreten Planungsstand haben. Das waren im Land Bremen zum Stand 31.12.2018 insgesamt 1.666 Wohnungen.

Danach sind seit 2012 familiengerechte Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern wie folgt entstanden bzw. werden zeitnah fertig gestellt (Tab. 17):

Tabelle 17: Geförderte familiengerechte Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern

	1. WRP	2. WRP	3. WRP	Gesamt
Bremen	206	108	50	364
Bremerhaven	16	15	0	31
Gesamt	222	123	50	395

Das entspricht etwa einem Viertel der evaluierten Wohnungen. Darin sind sowohl Geschosswohnungen enthalten als auch Mietreihenhäuser.

Darüber hinaus kommen auch 3-Zimmer-Wohnungen Familien zugute. Dabei ist zwischen Wohnungen für Eltern mit einem Kind und Alleinerziehenden mit einem oder zwei Kindern zu unterscheiden (Tab. 18)

Tabelle 18: Geförderte familiengerechte 3-Zimmer-Wohnungen

	1. WRP			2. WRP			3. WRP			Gesamt		
	Allein- erz.	3 P.	Ge- samt	Allein- erz.	3 P.	Ge- samt	Allein- erz.	3 P.	Ge- samt	Allein- erz.	3 P.	Ge- samt
Bremen	86	4	90	108	38	146	95	8	103	289	50	339
Bremerhaven	0	2	2	11	0	11	8	0	8	19	2	21
Gesamt	86	6	92	119	38	157	103	8	111	308	52	360

Das entspricht etwa einem Fünftel der evaluierten Wohnungen. Damit ist knapp die Hälfte der geförderten Wohnungen familiengerecht.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Bericht über die Umsetzung der beschlossenen Wohnraumförderprogramme, die der Senat am 19.03.2019 und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 21.03.2019 zur Kenntnis genommen haben.

23. Wie hat sich der Bestand an familiengerechten Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) bei der GEWOBA und BREBAU in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?

- a) Wie hat sich der Bestand von Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- b) Wie hat sich der Bestand von öffentlich geförderten Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- c) Wie hat sich der Bestand für frei finanzierte Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln beziffern sowie nach Zimmeranzahl und Wohnungsgröße aufschlüsseln.

Dazu führt die GEWOBA zu a) und b) aus:

Bei der GEWOBA wird zwischen „öffentlich geförderten Wohnungen“ und „frei finanzierten Wohnungen“ differenziert, daher beziehen sich die folgenden Antworten auf diese beiden Finanzierungsarten.

Durch einen Wechsel des ERP-Datensystems bei der GEWOBA in 2010 auf SAP-BE können systemtechnisch verlässliche Daten ab diesem Zeitpunkt geliefert werden.

Per 31.12.2010 hatte die GEWOBA in Bremen 139 und in Bremerhaven 62 öffentlich geförderte Wohnungen (4-Zimmer und mehr) im Bestand.

Per 31.12.2018 hatte die GEWOBA in Bremen 181 und in Bremerhaven 62 öffentlich geförderte Wohnungen (4-Zimmer und mehr) im Bestand. Die Erhöhung in Bremen ist insbesondere durch Neubau zu erklären. Die Neubauaktivitäten der GEWOBA sind auch durch die besonders gefragten Segmente (2-Zimmer- und 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen) geprägt.

Die durchschnittliche Größe der 4-Zimmer-Wohnungen (und mehr) liegt in einer Spanne zwischen rund 80 m² und rund 100 m².

Antwort der GEWOBA zu c):

Per 31.12.2010 hatte die GEWOBA in Bremen 3.015 frei finanzierte Wohnungen und in Bremerhaven 859 frei finanzierte Wohnungen (4-Zimmer und mehr) im Bestand.

Per 31.12.2018 hatte die GEWOBA in Bremen 3.059 und in Bremerhaven 806 frei finanzierte Wohnungen (4-Zimmer und mehr) im Bestand.

Dazu führt die BREBAU aus:

Veränderungen gab es in den letzten zehn Jahren bei dieser Art von Wohnungen nur aufgrund von Bestandsverkäufen in Bremen-Nord, insgesamt verringerte sich diese um 81 Vier-Zimmer-Wohnungen. Bindungsausläufe von öffentlich-geförderten Wohnungen in diesem Zeitraum hatten keine Auswirkungen, da es sich bei den betroffenen Wohnungen nur um kleinere Wohnungen handelte.

Tabelle: 19: BREBAU – öffentlich geförderte Mietwohnungen

Stand: 29.03.2019	frei fin. WE	öff. gef. WE	Summe
4 Zimmer-Wohnungen	586	14	600
5-Zimmer-Wohnungen	9	0	9
Summe	595	14	609

- 24. Wie lange ist die Wartezeit für Familien, eine bedarfsgerechte Wohnung bei der GEWOBA oder BREBAU in Bremen und Bremerhaven zu bekommen und wie hat sich die Wartezeit entwickelt und wie werden diese zugeteilt? Bitte jeweils für Bremen und Bremerhaven einzeln beantworten.**

Dazu führt die GEWOBA aus:

Es existieren aus der Vergangenheit und aktuell keine Daten, aus denen die Wartezeiten für einen bestimmten Wohnungstyp (4-Zimmer und mehr) hervorgehen. Es liegen allenfalls aktuelle Daten über die Anzahl von Nachfragen zu einzelnen Größen vor. Da Mehrfachwünsche üblich sind, ist ein Rückschluss auf die Anzahl der Familien nicht möglich. Bei der GEWOBA werden Familien als mindestens drei Personen definiert. Darüber hinaus werden Anfragen von Kunden, die sich ein Jahr nicht gemeldet haben, durch Vorgabe der Datenschutzbeauftragten soweit anonymisiert, dass sie nicht mehr auswertbar sind.

Eine „Zuordnung“ zur Nachfrage ergibt sich durch die Berücksichtigung verschiedener Parameter, wie zum Beispiel bestimmte Wunschlagen (Stadtteil, Ortsteil, Geschosslage im Gebäude), Bedarf an Infrastruktur (zum Beispiel Kita, Schule in der Nähe, ÖPNV usw.), Wünsche zum Wohnumfeld (zum Beispiel Jugendeinrichtungen, Sportvereine, Spielflächen für kleine und größere Kinder usw.). Weiterhin erfolgt eine Überprüfung der Bestandsmieterstruktur eines Gebäudes zum Wohnungsinteressenten, um Konfliktsituationen zu vermeiden. Letztlich ist auch die Höhe der Wunschmiete für die Auswahl der geeigneten Wohnung ein weiteres Kriterium.

Im Jahr 2016 haben sich 720 „Familien“ (Definition s. o.) für eine 4-Zimmer-Wohnung oder größer vormerken lassen. Im Jahr 2017 waren dies 650 „Familien“ und im Jahr 2018 530 „Familien“.

Dazu führt die BREBAU aus:

Exemplarisch hatte die BREBAU in 2018 eine Fluktuation i. H. v. 9,79 %, d. h. 562 Wohnungskündigungen. Eine Statistik über die Art, d. h. zum Beispiel die Zimmeranzahl, der gekündigten Wohnungen wird nicht geführt, da sie keinerlei nachvollziehbares Muster folgt und/oder Gesetzmäßigkeiten unterliegt. Die Wartezeit von Familien, wobei hier differenziert werden muss, welche Personenkonstellation unter einer „Familie“ verstanden wird (Alleinerziehende Eltern mit einem oder mehr Kindern, ein Paar mit einem oder mehr Kindern), ist vergleichbar mit jeder anderen Art von Interessent*in und wird nur durch das Angebot an geeigneten Wohnungen beeinflusst (geeignet = Zimmeranzahl/Preis/Größe unterliegt einerseits KdU-Sätzen, ortsüblicher Vergleichsmiete und/oder persönlichen finanziellen/familiären Situationen, auch die zeitliche und örtliche Flexibilität spielt eine Rolle).

Schätzungsweise liegt die Wartezeit von Wohnungssuchenden im Schnitt bei ca. 3-4 Monaten. Eine Statistik über die Anzahl der Personen, die in einem Haushalt leben und eine neue Wohnung suchen, wird aufgrund der DSGVO nicht geführt. Auch besteht in Bezug auf die vergangenen zehn Jahre dahingehend keine Möglichkeit, Auswertungen zu machen, da Interessenten-Daten nach 12 Monaten nunmehr gelöscht werden.

- 25. Wie hat sich die Nachfrage nach familiengerechten Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?**

- a) **Wie hat sich die Nachfrage nach Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?**
- b) **Wie hat sich die Nachfrage nach öffentlich geförderten Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?**
- c) **Wie hat sich die Nachfrage nach frei finanzierten Mietwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?**

Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln beziffern sowie nach Zimmeranzahl und Wohnungsgröße aufschlüsseln.

Dazu führt die GEWOBA aus:

Es existieren aus der Vergangenheit und aktuell keine Daten, aus denen die Nachfrage nach einem bestimmten Wohnungstyp (4-Zimmer und mehr), differenziert nach Finanzierungsart, hervorgeht. Es liegen allenfalls aktuelle Daten über die Anzahl von Nachfragen zu einzelnen Größen vor. Da Mehrfachwünsche üblich sind, ist ein Rückschluss auf die Anzahl der Familien nicht möglich. Bei der GEWOBA werden Familien als mindestens drei Personen definiert. Darüber hinaus werden Anfragen von Kunden, die sich ein Jahr nicht gemeldet haben, durch Vorgabe der Datenschutzbeauftragten soweit anonymisiert, dass sie nicht mehr auswertbar sind.

Im Jahr 2016 haben sich 720 „Familien“ für eine 4-Zimmer-Wohnung oder größer vormerken lassen. Im Jahr 2017 waren dies 650 „Familien“ und im Jahr 2018 530 „Familien“.

Dazu führt die BREBAU aus:

Betrachtet man die vergangenen zehn Jahre, hat sich die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen im Jahr 2015 mit Aufkommen der Flüchtlingsentwicklung erstmals spürbar verändert. Zuvor war diese Art Nachfrage vor allem in den nicht innerstädtischen Bereichen Bremens, in denen die BREBAU Bestand hat, Marßel, Aumund, Vegesack und Obervieland, verschwindend gering und gleichbleibend. 4-Zimmer-Wohnungen konnten oft nur mit 3-4 Monaten Leerstand wiedervermietet werden. Mit dem Beginn des Zuzugs an Geflüchteten stieg die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum in Bremen, vor allem aber kleine Wohnungen für eine Person und große Wohnungen für vier Personen und mehr. Die Nachfrage nach letzteren Wohnungen erlebt aktuell, nach einem leichten Einbruch in 2017-Mitte 2018 ein erneutes „Hoch“, da die Anzahl der Familiennachzüge steigt und die meist Einzelpersonen, die aktuell in kleinen Wohnungen leben, größere Wohnungen zusammen mit ihren Familien nachfragen.

Frage 25 c) wird zusammen mit 29 c) und 30 c) beantwortet.

26. Wie hoch ist der Flächenverbrauch familiengerechter Mietwohnungen (vier und mehr Zimmer) in Bremen und Bremerhaven und wie hat sich dieser in den letzten zehn Jahren entwickelt?

- a) **Wie hoch ist der Flächenverbrauch für Sozialwohnungen und wie hat sich dieser in den letzten zehn Jahren entwickelt?**
- b) **Wie hoch ist der Flächenverbrauch für öffentlich geförderte Mietwohnungen und wie hat sich dieser in den letzten zehn Jahren entwickelt?**
- c) **Wie hoch ist der Flächenverbrauch für frei finanzierte Mietwohnungen und wie hat sich dieser in den letzten zehn Jahren entwickelt?**

Bitte nach Haushaltsgröße und Zimmeranzahl aufschlüsseln und für Bremen und Bremerhaven einzeln aufzeigen

Den Flächenverbrauch familiengerechter Mietwohnungen zu betrachten ist nicht möglich, da die Daten nicht in dieser Differenzierung vorliegen. Das gilt sowohl für die Stadt Bremen als auch für Bremerhaven. Aussagen können allgemein getroffen werden zur Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche in Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern. In beiden Städten ist die durchschnittliche Wohnfläche (in m²) innerhalb der letzten zehn Jahre in Ein- und Zweifamilienhäusern gestiegen. Die durchschnittliche Wohnfläche (in m²) in Mehrfamilienhäusern ist geringfügig gesunken (Tab. 20).

Tabelle 20: Entwicklung der Wohnfläche 2008 bis 2017 in m²

	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Stadt Bremen			
2008	107,7	80,2	65,0
2009	107,8	80,2	65,1
2010	119,5	83,9	63,8

2011	119,7	83,9	63,8
2012	120,0	84,0	64,0
2013	120,1	84,0	64,1
2014	120,2	84,1	64,2
2015	120,4	84,1	64,3
2016	120,5	84,2	64,4
2017	120,7	84,2	64,4
Bremerhaven			
2008	110,4	83,3	65,4
2009	110,6	83,3	65,5
2010	117,9	85,9	64,2
2011	118,0	85,9	64,2
2012	118,1	85,9	64,2
2013	118,3	85,9	64,3
2014	118,5	86,0	64,4
2015	118,6	86,1	64,4
2016	118,8	86,1	64,5
2017	119,0	86,2	64,5

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

27. Wie schätzt der Senat den Wohnbedarf nach dem Sozialrecht und nach Meyer-Ehlers in qm pro Person ein und erfüllen die familiengerechten Wohnungen (vier und mehr Zimmer) in Bremen diese Kriterien?

a) In welchem Umfang erfüllen Sozialmietwohnungen diese Kriterien?

b) In welchem Umfang erfüllen öffentlich geförderte Mietwohnungen diese Kriterien?

c) In welchem Umfang erfüllen frei finanzierte Mietwohnungen diese Kriterien?

Im Rahmen des Fachgutachtens zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft wird darauf geachtet, dass entsprechend der erwarteten Nachfrage auch Angebote verfügbar sind. Wohnfläche und Miethöhe entsprechen also dem Bedarf einer transferleistungsbedürftigen Familie, sind mithin familiengerecht.

28. Welchen Zusammenhang sieht der Senat hinsichtlich Wohnfläche und Miethöhe mit Fokus auf familiengerechte Wohnungen für Bremen und Bremerhaven?

Für die Mietbelastung von Familien kommt es nicht vorrangig auf die Netto-kalt-Miete an, die pro m² erhoben wird. Entscheidend ist der Gesamtbetrag, der inkl. der Nebenkosten für die Wohnung zu zahlen ist. Aus diesem Grund verfolgt der Senat folgende Ziele:

- Zunächst wird angestrebt, dass alle Wohnungen – insbesondere auch solche für Familien – bei intelligenten Grundrissgestaltungen mit geringeren Wohnflächen auskommen. Mit dieser Zielsetzung wurde z.B. mit der GEWOBA das Modellprojekt „Tarzan & Jane“ umgesetzt. Es ist geplant, die Erkenntnisse aus diesem Projekt in einem weiteren Wettbewerb „Ungewöhnlich Wohnen 3 – Wohnen mit Kindern“ zu vertiefen. Dieser Wettbewerb wird gemeinsam von GEWOBA und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in 2019 ausgelobt werden.
- Des Weiteren sind die Nebenkosten für die Wohnkostenbelastung von entscheidender Bedeutung. Das trifft besonders für die Energiekosten zu. Aus diesem Grund wirkt der Senat darauf hin, dass im Wohnungsbau möglichst ein besserer Energiestandard erreicht wird als gesetzlich vorgeschrieben. So ist im Neuen Hulsberg Viertel der kfW-40-Standard vorgesehen. Im geförderten Wohnungsbau werden Anreize für bessere Energiestandards mit geringeren Wohnnebenkosten durch höhere Mietgrenzen geschaffen.

Die Fragen 29 und 30 werden gemeinsam beantwortet.

29. Wie haben sich die Durchschnittsmieten für familiengerechte Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Wie haben sich die Durchschnittsmieten für familiengerechte Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie haben sich die Durchschnittsmieten für familiengerechte öffentlich geförderte Wohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie haben sich die Durchschnittsmieten für familiengerechte frei finanzierte Wohnungen in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Bitte in einer Tabelle jeweils nach Zimmerzahl und Wohnungsgröße und Stadtteilen aufzeigen. In absoluten Zahlen, relative Veränderung und pro qm.
30. Wie haben sich die Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte Mietwohnungen (vier Zimmer und mehr) in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt?
- Wie haben sich die Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren entwickelt?
 - Wie haben sich Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte öffentlich geförderte Wohnungen in den letzten 10 Jahren entwickelt?
 - Wie haben sich die Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte frei finanzierte Wohnungen in Bremen und Bremerhaven in den letzten 10 Jahren entwickelt?
- Bitte in einer Tabelle jeweils nach Zimmerzahl und Wohnungsgröße und Stadtteilen aufzeigen. In absoluten Zahlen, relative Veränderung und pro qm.

Bei den zulässigen Mieten ist zu unterscheiden zwischen Wohnungen, die nach dem Wohnraumförderungsgesetz (ab Wohnraumförderungsprogramm 2002) gefördert wurden und solchen, die nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Programme bis 2001) gefördert wurden.

- **Nach dem Wohnraumförderungsgesetz geförderte Wohnungen**

Die hier geltenden Mietgrenzen wurden vom Senat unter Berücksichtigung der finanziellen Belastbarkeit der Mieter*innen festgelegt. Es gibt daher einheitliche Mietgrenzen Land Bremen. Es findet keine Differenzierungen zwischen den beiden Gemeinden Bremen und Bremerhaven und auch nicht nach Stadtteilen statt.

Für diese Wohnungen gelten in den letzten 10 Jahren folgende Mietgrenzen (Tab. 21):

Tabelle 21: Mietgrenzen für aktuelle Förderprogramme

	Neubauförderung			Modernisierungsförderung	
	KfW 70-Standard	KfW 55-Standard	Passivhaus-Standard	KfW 115-Standard	KfW 100-Standard
Zulässige Miete pro m ² /Monat netto-kalt	6,10 €	6,50 €	7,00 €	5,60 €	6,00 €
Zuschlag für 1-Zimmer-Appartements	0,70 €	0,70 €	0,70 €		

Die Mieten dürfen im Rahmen des § 558 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung erhöht werden, höchstens aber um die Hälfte der vorgesehenen Spanne und höchstens bis zu einem Betrag, der 10 % unter der Vergleichsmiete liegt.

Es wird statistisch nicht erhoben, ob und in welchem Umfang die Vermieter*innen von diesen Mieterhöhungsmöglichkeiten Gebrauch machen.

- **Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderte Wohnungen**

Diese Wohnungen wurden aus Programmen seit Mitte der 1980er Jahre bis 2001 gefördert. Hier gilt aufgrund des Zweiten Wohnungsförderungsgesetz und weiterer Ausführungsgesetze das Kostenmietrecht. In einem aufwändigen Verfahren wird die sog. Förderungsmiete errechnet.

Sofern diese Förderungsmiete für die Mieter*innen nicht tragbar ist, wird die Differenz zwischen dieser Miete und den tragbaren Wohnkosten durch einkommensabhängige Aufwendungszuschüsse ausgeglichen, deren Höhe alle vier Jahre überprüft wird. Die tragbaren Mieten sind durch die Förderbestimmungen für verschiedene Einkommensfallgruppen festgelegt (s.u). Welche Einkommensfallgruppe gilt, wird individuell nach Haushaltgrößen und weiteren persönlichen Merkmalen (z.B. Schwerbehinderungen, zu betreuende Kinder) berechnet.

Es gelten aufgrund der bei Bewilligung der Förderung geltenden Regelungen in den letzten 10 Jahren unterschiedliche Mietgrenzen für Bremen (Tab. 22) und Bremerhaven (Tab. 23). Es gibt weiterhin zwei unterschiedliche Wohnungsgröße. Für familiengerechte Wohnungen gilt die niedrigere Mietgrenze.

Tabelle 22: Mietgrenzen für die Stadt Bremen

Einkommensfallgruppe		Mietgrenze in €/m ² /Monat (netto-kalt)	
		kleine Wohnungen (unter 60 m ²)	sonstige Wohnungen (ab 60 m ²)
1	§ 9 (2) WoFG - 25 v.H.	5,10	4,90
2	§ 9 (2) WoFG - 10 v.H.	5,40	5,20
3	§ 9 (2) WoFG	5,80	5,60
4	§ 9 (2) WoFG + 10 v.H.	6,20	6,00
5	§ 9 (2) WoFG + 25 v.H.	6,60	6,40
6	§ 9 (2) WoFG + 40 v.H.	7,00	6,80
7	Überschreitung um mehr als 40 v.H.	Förderungsmiete	Förderungsmiete

Tabelle 23: Mietgrenzen für die Stadt Bremerhaven

Einkommensfallgruppe		Mietgrenze in €/m ² /Monat (netto-kalt)	
		kleine Wohnungen (unter 60 m ²)	sonstige Wohnungen (ab 60 m ²)
1	§ 9 (2) WoFG - 25 v.H.	4,95	4,75
2	§ 9 (2) WoFG - 10 v.H.	5,25	5,05
3	§ 9 (2) WoFG	5,65	5,45
4	§ 9 (2) WoFG + 10 v.H.	6,05	5,85
5	§ 9 (2) WoFG + 25 v.H.	6,45	6,25
6	§ 9 (2) WoFG + 40 v.H.	6,85	6,65
7	Überschreitung um mehr als 40 v.H.	Förderungsmiete	Förderungsmiete

Antwort zu Fragen 25 c) 29 c) und 30 c) für die Stadt Bremen

Angebotsmieten:

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten von Wohnungen, die in Printmedien oder Internetportalen angeboten werden. Insgesamt beziehen sich die Angebotsmieten auf ca. 10 % aller Mietverträge (also die Wohnungen, die jährlich neu angeboten werden), ca. 90 % sind Bestandsmieten aus altbestehenden Mietverträgen.

Die folgenden Angaben zu Angebotsmieten beziehen sich auf Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne öffentlich geförderte Wohnungen). Die Angaben liegen für die Jahre 2012 bis 2018 vor. Aufgrund zu geringer Fallzahlen im Neubau-Segment wird von einer Differenzierung nach Neu- und Altbau abgesehen. Die Neubauangebote sind mit in die Auswertung eingeflossen.

Die Daten stammen aus der empirica Marktdatenbank. Unterrepräsentiert sind hier die Wohnungsangebote größerer Wohnungsunternehmen, da diese nur zu einem geringen Anteil öffentlich angeboten werden. Dargestellt wird jeweils der Median in €/m² Wohnfläche.

Der Median der Angebotsmieten lag 2018 für Bremen insgesamt bei 8,50 €/m². Insgesamt gab es eine Steigerung von 2012-18 um 30 %, darin sind jedoch auch die Angebotsmieten von Neubauten (Erstvermietung) enthalten. Die Angebotsmieten stellen sich in den Stadtteilen sehr unterschiedlich dar (Tab. 24).

Tabelle 24: Angebotsmieten in der Stadt Bremen

Angebotsmieten in Bremen				
Mietpreise in Bremen - Mediane in €/m²				
Stadtteil	2012	2018	Differenz 2018 - 2012	Prozentuale Entwicklung 2012 - 2018
Mitte	7,87	10,00	2,13	27%
Neustadt	7,34	9,01	1,67	23%
Obervieland	6,07	8,00	1,93	32%
Huchting	5,56	7,33	1,77	32%
Woltmershausen	6,18	7,9	1,72	28%
Östl. Vorstadt	8,08	9,59	1,51	19%
Schwachhausen	8,25	9,44	1,19	14%
Vahr	5,66	7,34	1,68	30%
Horn-Lehe	7,18	8,72	1,54	21%
Oberneuland	7,4	9,38	1,98	27%
Osterholz	5,47	7,54	2,07	38%
Hemelingen	6,35	7,84	1,49	23%
Findorff	7,43	9,33	1,90	26%
Walle	6,88	9,57	2,69	39%
Gröpelingen	5,67	6,93	1,26	22%
Burglesum	5,59	7,08	1,49	27%
Veogesack	5,63	6,77	1,14	20%
Blumenthal	5,26	6,3	1,04	20%
Stadt Bremen	6,52	8,5	1,98	30%

Quelle: empirica Marktdatenbank, eigene Bearbeitung

Eine Differenzierung der Angebotsmieten für Wohnungen mit vier und mehr Zimmern ergibt folgendes Bild (Tab. 25).

Tabelle 25: Angebotsmieten in der Stadt Bremen für Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern

Angebotsmieten in Bremen von 4+ Zimmer Wohnungen				
Mietpreise in Bremen - Mediane in €/m²				
Stadtteil	2012	2018	Differenz 2018 - 2012	Prozentuale Entwicklung 2012 - 2018
Mitte	7,83	10,11	2,28	29%
Neustadt	6,63	8,73	2,10	32%
Obervieland	4,64	7,37	2,73	59%
Huchting	4,89	6,84	1,95	40%
Woltmershausen	5,01	6,88	1,87	37%
Östl. Vorstadt	8,38	9,49	1,11	13%
Schwachhausen	8,28	9,48	1,20	14%
Vahr	5,26	7,19	1,93	37%
Horn-Lehe	7,19	8,00	0,81	11%
Oberneuland	7,82	9,79	1,97	25%
Osterholz	4,88	6,59	1,71	35%
Hemelingen	5,2	7,21	2,01	39%
Findorff	7	8,75	1,75	25%
Walle	5,49	9,32	3,83	70%
Gröpelingen	5,67	6,63	0,96	17%
Burglesum	5,07	6,90	1,83	36%
Veegesack	4,95	6,57	1,62	33%
Blumenthal	4,4	6,10	1,70	39%
Stadt Bremen	6,47	7,51	1,04	16%

Quelle: empirica Marktdatenbank, eigene Bearbeitung

Die Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäuser ist bzgl. der Anzahl deutlich nachgeordnet, da sehr viel weniger Ein- und Zweifamilienhäuser in der Vermietung sind als Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei den Angebotsmieten für Ein- und Zweifamilienhäuser lag der Median 2018 bei 8,47 €/m². Eine Aufteilung nach Stadtteilen zeigt ein differenziertes Bild (Tab. 26).

Tabelle 26: Angebotsmieten in der Stadt Bremen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Angebotsmieten in Bremen von Ein- und Zweifamilienhäusern				
Mietpreise in Bremen - Mediane in €/m²				
Stadtteil	2012	2018	Differenz 2018 - 2012	Prozentuale Entwicklung 2012 - 2018
Mitte		8,00		
Neustadt	5,97	7,73	1,76	29%
Obervieland	7,27	8,48	1,21	17%
Huchting	6,80	8,25	1,45	21%
Woltmershausen	5,67	9,00	3,33	59%
Östl. Vorstadt	9,11			
Schwachhausen	8,78	9,91	1,13	13%
Vahr	6,33	8,54	2,21	35%
Horn-Lehe	8,06	8,97	0,91	11%
Oberneuland	8,55	9,06	0,51	6%
Osterholz	6,38	7,69	1,31	21%
Hemelingen	7,05	7,60	0,55	8%
Findorff	7,72	9,81	2,09	27%
Walle	6,57	8,82	2,25	34%
Gröpelingen	6,50	8,17	1,67	26%
Burglesum	6,25	7,50	1,25	20%
Veegesack	5,86	7,93	2,07	35%
Blumenthal	5,86	6,81	0,95	16%
Stadt Bremen	7,33	8,47	1,14	16%

Quelle: empirica Marktdatenbank, eigene Bearbeitung

Bestandsmieten:

Bei den Bestandsmieten handelt es sich um Nettokaltmieten bestehender Mietverträge. Daten liegen für die Stichtage 01.03.2016 und 01.03.2018 vor. Eine Unterscheidung nach Alt- und Neubaumietwohnungen ist nicht möglich. Für das Jahr 2018 ist eine Differenzierung nach der Anzahl der Räume darstellbar.

Der Großteil der bestehenden Mietverträge (ca. 90 %) wird über die Bestandsmieten erfasst. Der Median der Bestandsmieten lag 2018 bei 5,91 €/m². Die Steigerung gegenüber 2016 lag bei 5% (Tab. 27).

Datengrundlage: In Zusammenarbeit mit dem Statistischen Landesamt wurden hierfür Angaben der größeren Wohnungsunternehmen in Bremen ausgewertet. Für das Jahr 2016 wurden ca. 55.000 Wohnungen erfasst; davon ca. 3.700 von privaten Kleineigentümern (über eine schriftliche Befragung) und ca. 51.300 von größeren Wohnungsunternehmen (überwiegend aus der agWohnen). Die Daten für das Jahr 2018 umfassen einen Bestand von rd. 52.000 Wohnungen aus größeren Wohnungsunternehmen. Geförderte Wohnungen sind in dieser Auswertung nicht enthalten.

Tabelle 27: Bestandsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Bestandsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bremen zum Stichtag 01.03.				
Mietpreise in Bremen 2016 - 2018 - Mediane in €/m²				
Stadtteil	2016	2018	Differenz 2018 - 2016	Prozentuale Entwicklung 2016 - 2018
Mitte	6,8	6,72	-0,08	-1 %
Neustadt	6,32	6,58	0,26	4%
Obervieland	5,11	5,44	0,33	6%
Huchting	5,75	6,18	0,43	7%
Woltmershausen	5,68	5,74	0,06	1%
Östl. Vorstadt	5,74	6,28	0,54	9%
Schwachhausen	6,1	7,09	0,99	16%
Vahr	5,87	6,24	0,36	6%
Horn-Lehe	6,45	6,73	0,29	4%
Oberneuland	6,24	6,39	0,15	2%
Osterholz	5,21	5,73	0,53	10%
Hemelingen	5,59	5,77	0,17	3%
Findorff	5,83	6,45	0,62	11%
Walle	6,11	6,5	0,39	6%
Gröpelingen	5,22	5,48	0,26	5%
Burglesum	5,13	5,4	0,27	5%
Veegesack	5,57	5,61	0,04	1%
Blumenthal	5,4	5,6	0,20	4%
Stadt Bremen	5,61	5,91	0,30	5%

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Eine Differenzierung der Bestandsmieten nach Anzahl der Räume zeigt, dass große Wohnungen relativ günstiger sind als kleine Wohnungen (Tab. 28). Allerdings gibt es deutlich weniger große als kleine Wohnungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Vermietung von Einfamilienhäusern deutlich nachgeordnet ist. Einfamilienhäuser sind meist im privaten Eigentum und vom Eigentümer selbst genutzt.

Tabelle 28: Bestandsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bremen nach Anzahl der Räume

Bestandsmieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Bremen 2018 nach Anzahl Räume			
Anzahl der Räume	Nettokaltmiete in €/m ²		
	Anzahl	Mittelwert	Median
0	4	3,7	3,36
1	4788	6,79	6,66
2	20576	6,11	6,07
3	20281	5,81	5,74
4	3170	5,65	
5	217	5,66	
6	34	5,16	
7	8	5,3	
8	5	4,47	
Gesamt	49084	6,02	5,92

Quelle: Angaben der großen Wohnungsunternehmen, Statistisches Landesamt, eigene Bearbeitung

Angaben zu vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern:

Der Bestand vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit ca. 22.000 Wohnungen deutlich untergeordnet gegenüber vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Quadratmetermietpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Schnitt höher als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (auch aufgrund des Gartenanteils). Der Median für Bestandsmieten für Ein- und Zweifamilienhäuser privater Vermieter lag im Jahr 2016 bei 7,70 €/m² gegenüber 5,60 €/m² für Wohnungen im Geschosswohnungsbau.

Antwort Bremerhaven zu Frage 29 c:

Die Entwicklung der Durchschnittsmieten für frei finanzierte Wohnungen in Bremerhaven ist in nachfolgenden Tabellen 29 und 30 ersichtlich.

Zu Frage 30 c) nach Angebots- und Bestandsmieten für familiengerechte frei finanzierte Wohnungen liegen in der Seestadt Bremerhaven keine Informationen vor.

Tabelle 29: Mietrahmen für mittlere Wohnlage und Wohnfläche um 100m²

Jahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	
	bis 1969 unmodernisiert	bis 1969 teilmodernisiert	bis 1969 vollmodernisiert	1970 bis 1985	1986 bis 1999	ab 2000	
2008/09	2,00-3,00	3,20-3,90	3,90-4,40	4,00-4,60	5,00-5,50	6,30-6,80	
2010	2,00-3,00	3,20-3,90	3,90-4,40	4,00-4,60	5,00-5,50	6,30-6,80	
Jahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	Gruppe VII
	bis 1969 unmodernisiert	bis 1969 teilmodernisiert	bis 1969 vollmodernisiert	1970 bis 1985	1986 bis 1999	2000 bis 2006	ab 2007
2011/12	2,00-3,00	3,20-3,90	3,90-4,40	4,00-4,60	5,00-5,50	6,30-6,80	6,50-8,00
Jahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	
	bis 1969	1970 bis 1984	bis 1984 modernisiert	1985 bis 1999	2000 bis 2006	ab 2007	
2013/14	3,20-3,90	3,90-5,00	4,30-5,70	5,00-6,10	5,80-6,80	6,50-8,00	
2015/16	3,20-3,90	3,90-5,10	4,30-5,70	5,00-6,10	5,80-6,80	6,50-8,50	
Jahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V		
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999 Gruppe I und II modernisiert	2000 bis 2008 Gruppe I und II kernsaniert	ab 2009		
2017/18	3,70-4,70	3,90-5,10	4,50-6,00	5,60-7,30	7,00-8,50		
2019/20	3,80-4,80	4,00-5,20	4,60-6,10	5,70-7,40	7,10-8,60		

Quelle: Mietspiegel ab 2008 – Bremerhaven

Tabelle 30: Mietrahmen für gute Wohnlage und Wohnfläche um 100m²

Jahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	
	bis 1969 unmodernisiert	Bis 1969 teilmodernisiert	Bis 1969 vollmodernisiert	1970 bis 1985	1986 bis 1999	ab 2000	
2008/09	2,00-3,00	3,60-4,40	4,30-4,80	4,50-5,30	5,70-6,70	6,70-7,50	
2010	2,00-3,00	3,60-4,40	4,30-4,80	4,50-5,30	5,70-6,70	6,70-7,50	
Jahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	Gruppe VII
	bis 1969 unmodernisiert	bis 1969 teilmodernisiert	bis 1969 vollmodernisiert	1970 bis 1985	1986 bis 1999	2000 bis 2006	ab 2007
2011/12	2,00-3,00	3,60-4,40	4,30-4,80	4,50-5,30	5,70-6,70	6,70-7,50	7,50-10,00
Jahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V	Gruppe VI	
	bis 1969	1970 bis 1984	bis 1984 modernisiert	1985 bis 1999	2000 bis 2006	ab 2007	
2013/14	3,60-4,40	4,30-5,70	4,80-6,20	5,70-6,70	6,70-7,50	7,50-10,00	
2015/16	3,60-4,40	4,30-5,70	4,80-6,30	5,70-6,70	6,70-7,50	7,50-11,00	
Jahr	Gruppe I	Gruppe II	Gruppe III	Gruppe IV	Gruppe V		
	bis 1969	1970 bis 1984	1985 bis 1999 Gruppe I und II modernisiert	2000 bis 2008 Gruppe I und II kernsaniert	ab 2009		
2017/18	4,20-5,30	4,40-5,70	5,10-6,90	6,90-8,50	8,00-11,00		
2019/20	4,30-5,40	4,50-5,80	5,20-7,00	7,00-8,60	8,00-11,00		

Quelle: Mietspiegel ab 2008 - Bremerhaven

31. Wie hat sich die Mietbelastung in absoluten Zahlen und die Mietbelastungsquote für Familien in Bremen und Bremerhaven in den letzten zehn Jahren entwickelt? Bitte für Bremen und Bremerhaven sowie für Neubau- und Altbaumietwohnungen einzeln aufzeigen.

Zur Mietbelastung ist nur eine Aussage für das Jahr 2014 aus der Auswertung des Mikrozensus 2014 für Bremen, Bremerhaven und das Land Bremen gem. den Angaben des Statistischen Landesamtes möglich.

Die Mietbelastungsquote bezeichnet den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Mietbelastungsquote lag 2014 für Bremen bei 30,4 %.

Damit liegt die Mietbelastungsquote in Bremen im Vergleich mit anderen Städten im oberen Bereich. Dies liegt jedoch auch an der besonderen bremischen Wohnungsmarktstruktur. Bremen hat eine im Vergleich zu anderen Großstädten deutlich höhere Eigentümerquote von 38 %, was bedeutet, dass auch Haushalte mit mittleren Haushalten bereits Eigentum

erwerben (können). Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass sich bereits rein statistisch ein vergleichsweise höherer Anteil von Haushalten mit mittleren und unteren Einkommen auf die Mietwohnungen verteilt und dies führt damit zu einer höheren (rechnerischen) Belastungsquote bei den Mieterhaushalten. Verstärkt wird der Effekt durch den hohen Anteil an Ein- und Zwei-Personenhaushalten (ca. 83 %), die einen verhältnismäßig höheren Wohnflächenverbrauch pro Person und damit höhere anteilige Miete pro m² Wohnfläche haben.

Antwort Bremerhaven:

Das statistische Jahrbuch 2018 (Seite 335) weist eine Mietsteigerung allgemein auf. Hier gibt es auch eine Gliederung nach Alt- und Neubauwohnungen, allerdings keine Belastungsquoten allgemein oder für Familien. Eine gesonderte Auswertung für Bremerhaven gibt es nicht.

Abbildung 22: Verbraucherpreisindex Land Bremen 2009 bis 2017

19.3 Verbraucherpreisindex Land Bremen 2009 bis 2017 Sondergliederungen - Wohnungsmieten

Mietkosten	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	Basisjahr 2010 = 100 (Jahresdurchschnitt)								
Wohnungsmiete zusammen	98,6	100,0	102,8	104,6	105,9	109,8	111,9	114,1	116,3
Nettokaltmiete	98,4	100,0	103,5	105,6	107,1	110,8	113,0	115,5	117,8
Altbauwohnungen	102,2	100,0	103,2	105,1	105,8	109,2	113,5	116,2	117,8
Neubauwohnungen	97,7	100,0	103,5	105,7	107,5	111,2	112,9	115,3	117,8
Wohnungsnebenkosten	99,9	100,0	98,0	97,9	98,1	103,6	104,6	104,7	105,8
Gesamtindex ohne Wohnungsmiete	99,5	100,0	102,4	104,8	105,9	106,3	106,1	106,4	108,2
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %								
Wohnungsmiete zusammen	1,4	1,4	2,8	1,8	1,2	3,7	1,9	2,0	1,9
Nettokaltmiete	1,7	1,6	3,5	2,0	1,4	3,5	2,0	2,2	2,0
Altbauwohnungen	3,3	-2,2	3,2	1,8	0,7	3,2	3,9	2,4	1,4
Neubauwohnungen	1,3	2,4	3,5	2,1	1,7	3,4	1,5	2,1	2,2
Wohnungsnebenkosten	-	0,1	-2,0	-0,1	0,2	5,6	1,0	0,1	1,1
Gesamtindex ohne Wohnungsmiete	-0,9	0,5	2,4	2,3	1,0	0,4	-0,2	0,3	1,7

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

32. Wie hoch ist die durchschnittliche Wohndauer pro Familie und Wohnung in Bremen und Bremerhaven und wie hat sich die Wohndauer in den letzten zehn Jahren entwickelt?

a) Wie hoch ist die durchschnittliche Wohndauer pro Familie und Wohnung in Sozialmietwohnungen und wie hat sich die Wohndauer in den letzten zehn Jahren entwickelt?

b) Wie hoch ist die durchschnittliche Wohndauer pro Familie und Wohnung öffentlich in geförderte Mietwohnungen und wie hat sich die Wohndauer in den letzten zehn Jahren entwickelt?

c) Wie hoch ist die durchschnittliche Wohndauer pro Familie und Wohnung in frei finanzierten Wohnungen und wie hat sich die Wohndauer in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Bitte für Bremen und Bremerhaven einzeln und nach Zimmeranzahl aufzeigen.

Dazu führt die GEWOBA aus:

Es existieren aus der Vergangenheit und aktuell keine Daten, aus denen die Wohndauer nach einem bestimmten Wohnungstyp (4-Zimmer und mehr), differenziert nach Finanzierungsart und Haushaltsgrößen, hervorgehen. Bei der traditionell langen Wohndauer vieler Mieter*innen ist zudem fraglich, ob die bei Einzug angegebene Anzahl an Personen nach einigen Jahren Mietdauer noch identisch ist. Darüber hinaus werden Mieterdaten zwei Jahre nach Auszug durch Vorgabe der Datenschutzbeauftragten soweit anonymisiert, dass sie nicht mehr auswertbar sind. Eine Annäherung könnte über die Fluktuationsrate gegeben werden:

Die Fluktuationsrate betrug über alle Wohnungsgrößen bei öffentlich geförderten Wohnungen zum 31.12.2010 in Bremen 12,44 % (entspricht 136 Wohnungen) und in Bremerhaven 15,83 % (entspricht 41 Wohnungen). Bei frei finanzierten Wohnungen betrug die Fluktuationsrate über alle Wohnungsgrößen in Bremen 11,74 % (entspricht 3.377 Wohnungen) und in Bremerhaven 15,49 % (entspricht 1.258 Wohnungen). Das heißt, im Durchschnitt lag die Wohndauer zum 31.12.2010 bei öffentlichen geförderten Wohnungen aller Größen bei rund 8 Jahren und in Bremerhaven bei rund 6 Jahren. Bei frei finanzierten Wohnungen lag die Wohndauer im Durchschnitt aller Größen in Bremen bei rund 9 Jahren und in Bremerhaven bei rund 6 Jahren.

Die Fluktuationsrate betrug über alle Wohnungsgrößen bei öffentlich geförderten Wohnungen zum 31.12.2018 in Bremen 7,44 % (entspricht 87 Wohnungen) und in Bremerhaven 11,34 % (entspricht 33 Wohnungen). Bei frei finanzierten Wohnungen betrug die Fluktuationsrate über alle Wohnungsgrößen in Bremen 8,86 % (entspricht 2.714 Wohnungen) und in Bremerhaven 11,80 % (entspricht 960 Wohnungen). Das heißt, im Durchschnitt lag die Wohndauer zum 31.12.2018 bei öffentlich geförderten Wohnungen aller Größen in Bremen bei rund 13 Jahren und in Bremerhaven bei rund 9 Jahren. Bei frei finanzierten Wohnungen lag die Wohndauer im Durchschnitt aller Größen in Bremen bei rund 11 Jahren und in Bremerhaven bei rund 8 Jahren.

Dazu führt die BREBAU aus:

Die Zusammenfassung berücksichtigt den Komplettestand der BREBAU, nur Wohnungen (ohne Gewerbe, Garagen, Stellplätze etc.)

Zusammenfassung	Durchschnitt	Min.	Max.
Mietdauer aller beendeten Mietverhältnisse / in Jahren	8,2	0,0	46,0
Mietdauer alle ungekündigten Mietverhältnisse / in Jahren (Stand: 29.03.2019)	11,0	0,0	50,0
mit >= 3 Personen im Haushalt *)			
Mietdauer aller beendeten Mietverhältnisse / in Jahren	10,8	0,0	46,0
Mietdauer alle ungekündigten Mietverhältnisse / in Jahren (Stand: 29.03.2019)	12,2	0,0	45,8

*) das Attribut "Familie" ist kein gepflegtes Stammdatum

Antwort Bremerhaven:

Die durchschnittliche Wohndauer in Bremerhaven wird in Tabelle 31 aufgeführt. Eine Auswertung für Familien ist leider nicht möglich. Zudem sind Informationen der Bewohner*innen bzgl. der Wohnungsart (soziale Mietwohnung, öffentlich gefördert usw.) nicht bekannt.

Es liegen in der Seestadt Bremerhaven keine Information zu den Teilfragen a), b) und c) vor.

Tabelle 31: Durchschnittliche Wohndauer in Bremerhaven

Auswertungsgebiet	Wohndauer	Insgesamt	Deutsche	Ausländer
Gesamter Zuständigkeitsbereich	seit Geburt	28951	27177	1774
Gesamter Zuständigkeitsbereich	unter 1 Jahr	6294	3134	3160
Gesamter Zuständigkeitsbereich	1 bis unter 3 Jahre	10043	5381	4662
Gesamter Zuständigkeitsbereich	3 bis unter 5 Jahre	8892	4128	4764
Gesamter Zuständigkeitsbereich	5 bis unter 10 Jahre	11150	8157	2993
Gesamter Zuständigkeitsbereich	10 bis unter 15 Jahre	7119	6121	998
Gesamter Zuständigkeitsbereich	15 bis unter 20 Jahre	6306	5446	860
Gesamter Zuständigkeitsbereich	20 bis unter 25 Jahre	5635	4956	679
Gesamter Zuständigkeitsbereich	25 und mehr Jahre	33563	30948	2615
Gesamter Zuständigkeitsbereich	insgesamt	117953	95448	22505

33. Wie steht der Senat einer Subjektförderung gegenüber?

Der Senat sieht die Subjektförderung als sinnvolles sozialpolitisches Instrument an, um individuelle Belastungen durch Wohnkosten auszugleichen. Diese Art der Förderung ist jedoch nicht geeignet, den Wohnungsbau anzukurbeln. Dazu bedarf es einer passgenauen Objektförderung.

Unter **Objektförderung** ist die Vergabe von Darlehen oder von Zuschüssen zu verstehen, die dem Bau oder dem Kauf von Wohnungen dienen. Als Beispiele sind die Förderdarlehen im Sozialen Wohnungsbau, der Eigenheimzuschuss oder das Baukindergeld zu nennen.

Diese Art der Förderung trägt maßgeblich dazu bei, die Wohnbautätigkeit anzuregen und neuen Wohnraum zu schaffen sowie die Wohnkosten tragbar zu halten. Die Objektförderung ist also ein wichtiges Instrument zur Einwohnergewinnung und damit zur Erreichung des Ziels der wachsenden Stadt.

Unter **Subjektförderung** ist die Vergabe individueller Beihilfen an Mieter*innen bzw. Selbstnutzer*innen von Wohneigentum zu verstehen. Diese Förderung dient der Reduzierung der laufenden Wohnkosten. Das trifft für das Wohngeld zu, das in Form von Mietzuschüssen an Mieter*innen und von Lastenzuschüssen an Eigentümer*innen gewährt

wird. Gleiches gilt, wenn die Kosten der Unterkunft im Rahmen von Transferleistungen übernommen werden.

Die Subjektförderung ist damit ein wichtiges sozialpolitisches Instrument zur Senkung von Wohnkosten, die die betreffenden Haushalte zu tragen haben. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Subjektförderung nicht zur Anregung der Bautätigkeit beiträgt. Sie wirkt auch nicht mietdämpfend. Es besteht im Gegenteil die Gefahr, dass diese Förderung mietsteigernd wirkt, weil Vermieter*innen die Subjektförderung bzw. einen Teil davon auf die Mieten umlegen.

34. Warum gibt es in Bremen bis heute keinen Mietspiegel, jedoch in Bremerhaven, was sind die Vor- und Nachteile eines Mietspiegels und wie steht der Senat einem Mietspiegel in Bremen gegenüber? Bei Ablehnung bitte auch im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse erläutern, warum der Senat für Bremen keinen Mietspiegel für nötig hält.

Die Erstellung eines Mietspiegels ist gemäß § 558 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs keine Pflichtaufgabe der Kommunen. Diese können im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie vielmehr entscheiden, ob sie einen solchen erstellen. Dabei spielen – insbesondere im Falle einer Haushaltsnotlage – Kostengesichtspunkte eine wesentliche Rolle. Außerdem müssen Überlegungen dazu angestellt werden, ob neben der Erreichung von Transparenz auch Preissteigerungen ausgelöst werden.

Im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse ist die Erstellung eines Mietspiegels nicht erforderlich. Denn Erkenntnisse zur Vergleichsmiete können auch auf anderem Wege gewonnen werden, z.B. durch die Benennung von Vergleichswohnungen oder durch Gutachten (siehe § 558 a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuch).

Antwort Bremerhaven:

Für Bremerhaven wird seit Mitte der 1970er-Jahre in Zusammenarbeit des Magistrats der Stadt Bremerhaven, dem Ring Deutscher Makler (Fachverband Bremerhaven e.V.), dem Mieterverein Bremerhaven e.V. und Haus & Grund Bremerhaven e.V. alle zwei Jahre ein einfacher Mietspiegel herausgegeben.

Die Vorteile eines Mietspiegels sind:

- Informationsbasis zur Orientierung im örtlichen Mietniveau und dem damit verbundenen Rechtsfrieden zwischen Vermieter und Mieter
- Einfache und preiswerte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für Behörden, Gerichte und Institutionen

35. Welche konkreten Maßnahmen hat der Senat in den letzten vier Jahren unternommen um bezahlbaren Wohnraum für Familien zu schaffen und welche Überlegungen gibt es seitens des Senats, familiengerechten Wohnraum auch zukünftig zu schaffen?

Der Senat hat bei der Planung neuer Baugebiete sichergestellt, dass auch ausreichend Wohnraum für Familien entsteht. Das ist z.B. in der Gartenstadt Werdersee, im Neuen Hulsberg Viertel, in der Überseestadt, im Mühlenviertel, im Tauwerkequartier der Fall.

Im geförderten Wohnungsbau sind Familien eine hervorgehobene Zielgruppe. Bei der Umsetzung der Förderprogramme bilden Familien somit einen besonderen Schwerpunkt. Für Einzelheiten wird auf die Antwort zu der Frage 22 verwiesen.

36. Der Bundesgerichtshof hat am 8. Februar 2019 in ihrer Rechtsprechung verkündigt, dass die unbefristete Bindung von Sozialwohnungen nicht zulässig ist.

a) In wie weit betrifft Bremen und Bremerhaven das Urteil des Bundesgerichtshofs?

Das Urteil des Bundesgerichtshofs betrifft Bremen und Bremerhaven nicht. Denn es gibt in Bremen keine unbefristeten Miet- und Belegungsbindungen. Die diesbezüglichen Regelungen entsprechen den gesetzlichen Vorgaben des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Förderprogramme bis 2001) und des Wohnraumförderungsgesetzes (Förderprogramme ab 2002).

b) Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für Bremen und Bremerhaven und insbesondere für die GEWOBA und BREBAU?

Aus den Ausführungen zu a) ergibt sich, dass sich aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs keine Konsequenzen ergeben.

c) Welche Folgen erwartet der Senat für die Mieter der Wohnungen und für die Mietentwicklung in Bremen und Bremerhaven?

Aus den Ausführungen zu a) ergibt sich, dass das Urteil des Bundesgerichtshofs keine Folgen für die Mieter*innen hat und sich auch nicht auf die Mietentwicklung auswirkt.