

## **In der Senatssitzung am 25. April 2023 beschlossene Fassung**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

19.04.2023

**S 5**

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 25.04.2023**

Anfrage für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft der FDP

#### **Wohnungsmarkt in Bremen – Wohnungsbedarfe und Wohnungsneubau**

##### **A. Problem**

Die Fraktion der FDP hat für die Fragestunde der Stadtbürgerschaft oder Bremischen Bürgerschaft (Landtag) folgende Anfrage an den Senat gestellt: Wohnungsmarkt in Bremen – Wohnungsbedarfe und Wohnungsneubau

Wir fragen den Senat:

Frage 1: Wie hat sich der Wohnungsbedarf und die Preise am Wohnungsmarkt in Bremen in den letzten vier Jahren entwickelt und welche Schritte unternimmt der Senat, um diesem Bedarf gerecht zu werden?

Frage 2: Welche neuen Wohnungsbauprojekte wurden in den letzten vier Jahren in Bremen abgeschlossen und wie viele neue Wohnungen wurden geschaffen? (Anzahl der Wohneinheiten und durchschnittliche Größe)

Frage 3: Wie wird sich der Wohnungsmarkt nach Ansicht des Senates in Bremen in den nächsten vier Jahren entwickeln und welche Auswirkung wird diese Entwicklung auf die Preise haben?

##### **B. Lösung**

Auf die vorgenannte Anfrage wird dem Senat folgende Antwort vorgeschlagen:

###### **Zu Frage 1:**

Die Angebotsmieten sind im Zeitraum 2018 bis 2021 insgesamt um 8 % gestiegen. Kaufpreise für Eigenheime im Bestand haben im selben Zeitraum um 33 % erhöht, die von Eigentumswohnungen um 35 %. Im Neubau sind die Preise bei Eigentumswohnungen um 14 % gestiegen. Insbesondere die überdurchschnittliche Kaufpreisentwicklung wurde im besagten Zeitraum durch exogene Faktoren, wie außerordentlich geringe Finanzierungskosten maßgeblich beeinflusst. Die seit 2012 und vor allem in der laufenden Legislaturperiode ergriffenen Maßnahmen und Förderungen haben einen Beitrag dazu geleistet, die Preisentwicklung zu bremsen und ein nachfragegerechtes Angebot vorzuhalten. Seit Anfang 2022 hat sich - hervorgerufen v. a. durch den Angriffskrieg gegen die Ukraine und die entsprechenden Fluchtbewegungen – die Nachfrage in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten, wie insbesondere für kleine Wohnungen durch die Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und große Mehr-Raum-Wohnungen, speziell für große Familien, im Bereich des niedrigpreisigen Mietwohnungsbaus verändert und der

Wohnungsmarkt gerät stärker unter Druck. Einige Früh-Indikatoren wie Fluktuationsrate, Höhe der Angebotsmieten und reduzierter Leerstands-Quote weisen auf einen zunehmenden Nachfrageüberhang hin. Diese Angaben werden auch von Seiten der Wohnungsunternehmen bestätigt.

#### **Zu Frage 2:**

Insgesamt wurden in den Jahren 2018 bis einschließlich 2021, inklusive Maßnahmen im Bestand, 6.686 Wohnungen fertiggestellt. Daten für 2022 liegen voraussichtlich im Mai 2023 vor. Im genannten Zeitraum wurden zu 48 Prozent kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen errichtet, zu 31 Prozent mittlere Wohnungen mit drei und vier Räumen und zu 21 Prozent große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Etwa 88 Prozent der Wohnungen wurden in Wohngebäuden errichtet. Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche bei fertiggestellten Wohnungen in Wohngebäuden ca. 77 m<sup>2</sup>.

#### **Zu Frage 3:**

Der Wohnungsmarkt wird sich qualitativ und quantitativ weiterentwickeln. Dazu wird der Neubau ebenso wie die Bestandsentwicklung beitragen. Insbesondere bestehen Bedarfe in kurzfristig aktivierbaren Angeboten, die unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Die quantitative Entwicklung dieser spezifischen Nachfrage ist derzeit schwer abzuschätzen, da Zuzüge, z.B. durch Krisen, nicht kalkulierbar sind und die Dauerhaftigkeit der Nachfrage nicht valide beziffern lässt. Zur weiteren Preisentwicklung sind verlässliche Aussagen aufgrund der derzeitigen volatilen Rahmenbedingungen nicht möglich.

#### **C. Alternativen**

Keine.

#### **D. Finanzielle/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Genderprüfung**

Die Beantwortung der Anfrage hat keine finanziellen, personalwirtschaftlichen oder genderrelevanten Auswirkungen.

#### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Nicht erforderlich.

#### **F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

#### **G. Beschluss**

Der Senat stimmt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 19.04.2023 einer mündlichen Antwort auf die Anfrage der Fraktion der FDP in der Fragestunde der Stadtbürgerschaft zu.