

**Begründung**  
**zur**  
**Verordnung zur zulässigen Miethöhe**  
**gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs**  
**(Mietenbegrenzungsverordnung)**  
**vom .....2025**

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen beschließt eine Verordnung zur zulässigen Miethöhe gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs<sup>1</sup> (Mietenbegrenzungsverordnung), um die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen. Diese Verordnung wird wie folgt begründet:

## **Inhaltsverzeichnis**

A.	Ausgangslage / Rechtslage nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) .....	3
I.	Gefährdungslage gemäß § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB .....	3
II.	In § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannte Kriterien .....	4
B.	Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass der Mietenbegrenzungs-VO in der Stadtgemeinde Bremen .....	4
I.	Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt .....	4
II.	Maßnahmen zur Abhilfe .....	5
1.	Wohnraumförderung .....	5
1.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	5
1.2	Bestandsaufnahme .....	6
1.3	Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt /Evaluation .....	8
1.4	Ausblick .....	9
2.	Städtische Wohnungsbaugesellschaften .....	9
2.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	9
2.2	Bestandsaufnahme .....	10
2.3	Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt /Evaluation .....	10
2.4	Ausblick .....	11
3.	Qualifizierter Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen .....	11
3.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	11
3.2	Bestandsaufnahme .....	12
3.3	Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt /Evaluation .....	12
3.4	Ausblick .....	12
4.	Wohngeld .....	13
4.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	13
4.2	Bestandsaufnahme .....	13
4.3	Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt /Evaluation .....	13

<sup>1</sup> Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) geändert worden ist.

4.4	Ausblick.....	13
5.	Gemeinsame Verwaltungseinheit zu Bekämpfung von Problemimmobilien (GVBP) 13	
5.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	13
5.2	Bestandsaufnahme .....	14
5.3	Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt /Evaluation .....	14
5.4	Ausblick.....	14
6.	Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 6. August 2024 .....	15
6.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	15
6.2	Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt /Evaluation .....	15
6.3	Ausblick.....	15
7.	Bremisches Wohnraumschutzgesetz (WoSchOG) vom 13. Juli 2021 und Ortsgesetz über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 WoSchOG .....	15
7.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	15
7.2	Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt /Evaluation .....	16
7.3	Ausblick.....	16
8.	Novellierung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) .....	16
8.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	16
8.2	Ausblick.....	17
9.	Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau (verbindliche Bauleitplanung).....	17
9.1	Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n) .....	17
9.2	Bestandsaufnahme .....	17
9.3	Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt /Evaluation .....	22
9.4	Ausblick.....	22
III.	Ergebnis.....	22
C.	Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung in der Stadtgemeinde Bremerhaven .....	23
D.	Gebietskulisse in der Stadtgemeinde Bremen .....	23
E.	Folgen des Erlasses der Mietenbegrenzungs-VO für den Wohnungsmarkt .....	24
I.	Auswirkungen auf Mieterhöhungsmöglichkeiten.....	24
II.	Auswirkungen auf das Vermietungs- und Investitionsverhalten .....	24
F.	Geltungsdauer der Mietenbegrenzungsverordnung .....	24
G.	Finanzielle Auswirkungen .....	25

## **A. Ausgangslage / Rechtslage nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)**

Die Möglichkeit, eine Mietenbegrenzungsverordnung (sog. Mietpreisbremse) zu erlassen wurde durch ein Gesetz vom 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) neu in das BGB eingefügt. Sie betrifft Mietverträge über Wohnraum, die neu abgeschlossen werden (§ 556d Abs. 1 BGB). Sie betrifft nur Wiedervermietungen von Wohnungen. Für Erstvermietungen, die nach dem 01. Oktober 2014 vorgenommen wurden, gilt die Mietpreisbremse ebenso wenig wie für die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen (§ 556f BGB).

Inhalt der Mietenbegrenzungsverordnung (Mietenbegrenzungs-VO) ist es, dass die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen darf. Voraussetzung für die Anwendung ist es, dass die Wohnung in einem von der Landesregierung – das ist in der Freien Hansestadt Bremen der Senat – bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt (§ 556d Abs. 1 BGB).

Die in § 556d Abs. 1 BGB genannte Mietenbegrenzungs-VO kann für eine Dauer bis längstens mit Ablauf zum 31.12.2029 erlassen werden (§ 556d Abs. 2 Satz 4 BGB). Voraussetzung ist es nach § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB, dass

„...die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.“

Nach § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB muss die Verordnung begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

### **I. Gefährdungslage gemäß § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB**

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gilt dann als besonders gefährdet, wenn es am Wohnungsmarkt eine Mangelsituation gibt. Für die Annahme einer solchen Situation ist es nicht erforderlich, dass davon alle Haushalte betroffen sind. Sie ist bereits dann gegeben, wenn der Marktzugang nicht nur für einzelne Bevölkerungsgruppen, sondern für bestimmte, nach allgemeinen Merkmalen abgrenzbare Mietergruppen verengt ist. Solche abgrenzbaren Mietergruppen sind z.B. kinderreiche Familien, Menschen im hohen Lebensalter, Menschen mit Migrationsintergrund, Studierende und Auszubildende oder Transferleistungsempfänger:innen. Davon ist nicht erst dann auszugehen, wenn es bereits einen gravierenden Mangel bei der Wohnraumversorgung gibt. Die erforderliche Gefährdungslage ist vielmehr bereits dann anzunehmen, wenn das Angebot die Nachfrage der vorgenannten Mietergruppen nicht spürbar überschreitet und eine Unterversorgung zu erwarten ist.

Als Indizien für eine Mangelsituation am Wohnungsmarkt sind neben statistischen Erhebungen zu Haushalten mit geringem Einkommen z.B. auch steigende Neuvermietungsrenten, behördliche Bedarfsprognosen und Programme zur Förderung des Wohnungsbaus heranzuziehen.

Für die Feststellung, ob und inwieweit die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen im Land Bremen besonders gefährdet ist, kommt es nicht allein auf die Entwicklungen in der Vergangenheit an. Vielmehr ist vom Senat aufgrund der bekannten Entwicklungen in der Vergangenheit eine Prognose für die Zukunft zu treffen. Dabei steht ihm ein Einschätzungs- bzw. Beurteilungsspielraum zu, der nur dahingehend überprüfbar ist, ob der Sachverhalt zutreffend ermittelt und der Prognose eine geeignete Methode zugrunde gelegt worden ist.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Kommentierungen bei Beck-Online von Blank/Schmidt-Futterer (RN 19a ff zu § 557a BGB, der dieselbe Formulierung enthält wie § 556d Abs. 2 Satz 2 BGB) und im Münchener Kommentar zum BGB (RN 11 zu § 557a BGB) sowie im Kommentar von Stelkens/Bonk/Sachs zum Verwaltungsverfahrensgesetz (RN 198 f. zu § 40), jeweils mit weiterem Nachweis.

## **II. In § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB genannte Kriterien**

§ 556d Abs. 2 Satz 3 BGB nennt Kriterien, bei deren Vorliegen von einer besonderen Gefährdungslage am Wohnungsmarkt auszugehen ist. Das sind z.B. überdurchschnittlich steigende Mieten, überdurchschnittliche Mietbelastung, Anwachsen der Wohnbevölkerung ohne entsprechende Neubautätigkeit oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage.

Aus der Formulierung in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB „Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn ...“ ergibt sich, dass das Vorliegen der vorgenannten Kriterien nicht zwingend ist, sondern dass die Aufzählung nur beispielhaft ist. Die besondere Gefährdungslage kann also auch durch andere Kriterien belegt werden. Das können z.B. auch die in der Begründung zur Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 6. August 2024 (Brem.GBl. 2024, S. 598) verwendeten Kriterien sein.

Liegt auch nur eines der vorgenannten Kriterien vor, ist das Vorliegen der besonderen Gefährdungslage damit nachgewiesen. Das ergibt sich aus der Verwendung des Wortes „oder“ am Ende von § 556d Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BGB.

## **B. Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass der Mietenbegrenzungs-VO in der Stadtgemeinde Bremen.**

Kriterien für die Beurteilung, ob eine besondere Gefährdungslage am Wohnungsmarkt vorliegt, sind die Ausgangslage am Wohnungsmarkt, die Mietpreise, der Leerstand von Wohnungen, die Situation von hilfebedürftigen Haushalten sowie die Mietenentwicklung (hierzu unter Nr. B. I.). Des Weiteren müssen sich aus der Begründung Maßnahmen zur Abhilfe ergeben (hierzu unter Nr. B. II.).

### **I. Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt**

Zur Beurteilung des Wohnungsmarktes in der Stadtgemeinde Bremen wird auf die Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt (Hamburg, Juni 2025) von der FUB IGES Wohnen, Immobilien, Umwelt vollumfänglich Bezug genommen.

## II. Maßnahmen zur Abhilfe

Aufgrund von § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB ist eine Mietenbegrenzungsverordnung nur dann zulässig, wenn der Senat Maßnahmen ergriffen hat, um im Hinblick auf die Gefährdungslage am Wohnungsmarkt Abhilfe zu schaffen. Nachfolgend sind solche wesentlichen Maßnahmen ohne Gewichtung zueinander detailliert dargestellt.

### 1. Wohnraumförderung

#### 1.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)

Der geförderte Wohnungsbau ist ein zentrales Instrument, um Wohnungsangebote für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die ihren Wohnbedarf am freien Markt aufgrund ihres Einkommens nicht decken können.

Um sicherzustellen, dass ausreichend Sozialwohnungen gebaut werden, hat der Senat am 28.08.2012 für die Stadt Bremen eine Sozialwohnungsquote beschlossen, wonach mindestens 25 % der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein müssen, wenn kommunale Grundstücke verkauft werden oder/und neues Baurecht geschaffen wird. Um der trotz Sozialwohnungsquote weiterhin sinkenden Zahl der Sozialwohnungen entgegenzuwirken, hat der Senat am 03.03.2020 sowohl die Erhöhung der Sozialwohnungsquote auf 30 % als auch die Absenkung der Bagatellgrenze auf 20 Wohneinheiten beschlossen.

Bei den Wohnraumförderungsprogrammen handelt es sich um Landesprogramme. Die Aufteilung der Wohnraumförderungsmittel ist zunächst angelehnt an die Einwohner:innenzahlen und entsprechend dem Wohnungsbedarf in den beiden Städten mit 80 % auf die Stadt Bremen und 20 % auf die Stadt Bremerhaven vorgesehen. Sofern sich im Förderungsverlauf eine abweichende Bedarfslage ergibt, werden die Mittel im Einvernehmen zwischen den Stadtgemeinden anders eingesetzt.

Die während der Gültigkeit der letzten Mietenbegrenzungsverordnung aufgestellten Jahresprogramme des Landes Bremen haben seit 2020 auch in der Stadtgemeinde Bremen ihren Beitrag geleistet, dass das Mietniveau stabilisiert wird.

Datum	Programm	Darlehens-volumen	Zuschuss-volumen
15.12.2020	Neupositionierung der Bremer Wohnraumförderung - Programm 2020/2021	65,98 Mio. €	17,82 Mio. €
20.09.2022	WRP 2022	37,50 Mio. €	9,20 Mio. €
05.12.2023	WRP 2023 <sup>2</sup>	31,6 Mio. €	7,75 Mio. €
20.06.2024	WRP 2024	51,1 Mio. €	7,96 Mio. €
03.06.2025	WRP 2025	101,75 Mio. €	27,19 Mio. €
<b>Summe</b>		<b>287,93 Mio. €</b>	<b>69,92 Mio. €</b>

Bei den Wohnraumförderungsprogrammen handelt es sich um Landesprogramme. Auf die Stadtgemeinde Bremen entfallen für die Förderbausteine Neubau (Mietenstufe 1 und 2) und Modernisierung:

2020	26,0775 Mio. €	4,635 Mio. €
2021	19,0275 Mio. €	4,0125 Mio. €
2022	31,077 Mio. €	6,704 Mio. €
2023	28,739 Mio. €	5,891 Mio. €
2024	46,992 Mio. €	6,318 Mio. €

<sup>2</sup> Für das WRP 2023 konnten zusätzlich 0,6 Mio. Euro an Bundesmitteln durch Umverteilung ungenutzter Mittel anderer Bundesländer eingeworben werden.

<b>Summe</b>	<b>151,913 Mio. €</b>	<b>27,5605 Mio. €</b>
--------------	-----------------------	-----------------------

Die o.g. Zahlen spiegeln nicht die bei Programmabschluss geplante 80/20 Einteilung zwischen den beiden Stadtgemeinden wider, sondern die tatsächliche, mit Projekten hinterlegte Auslastung der Programme zum 31.12.2024. Für das WRP 2025 liegen noch keine Zahlen vor.

### **Neubauförderung Mietenstufe 1 und 2**

Mit dem Baustein Neubauförderung werden Maßnahmen zur Neuschaffung (Neubau oder Ersterwerb) von Wohnraum gefördert. Es werden sowohl Mietwohnungen als auch Mietreihen Häuser gefördert. Möglich ist auch die Förderung des Umbaus von Nichtwohngebäuden, z.B. Büros, wenn durch die Maßnahme neuer Wohnraum geschaffen wird und Neubaukosten erreicht werden.

Die Miet- und Belegungsbindung gilt für 30 Jahre nach Bezugsfertigkeit. Die Anfangsmiete liegt in der Mietenstufe 1 bei 6,80 €, sie darf um maximal 3 % p.a. bis zu einem Betrag, der 10 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt erhöht werden. Die Anfangsmiete liegt in der Mietenstufe 2 bei 9,00 €, sie darf um 1 % p.a. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

### **Modernisierungsförderung**

Die Modernisierung von Mietwohnraum soll einen Anteil leisten, in der Stadtgemeinde Bremen in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf die städtebauliche Funktion zu erhalten sowie den älteren Wohnungsbestand nachhaltig zu sichern und zu verbessern. Die Miet- und Belegungsbindung, die durch die Modernisierungsförderung ausgelöst wird, besteht für 10 bzw. 20 Jahre, je nach Höhe der Förderung. Die Anfangsmiete liegt bei 6,80 €.

Modernisierungsprojekte unterliegen nicht der Sozialwohnungsquote, wie es bei Neubauprojekten der Fall ist. Bei der Entscheidung für oder gegen eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme handelt es sich um eine Investitionsentscheidung, bei der grundsätzlich die wirtschaftlichste Variante gewählt wird. Aus diesem Grund wurde die Modernisierungsförderung für das Landeswohnraumförderungsprogramm 2023 überarbeitet und mit verbesserten Konditionen ausgestattet, die auch für Modernisierungsprojekte in der Stadtgemeinde Bremen attraktiv sind.

### **Ankauf / Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen**

Flankierend zu den im Neubau bzw. durch Modernisierung geschaffenen geförderten Wohnungen in der Stadt Bremen können bei geeigneten Objekten Miet- und Belegungsbindungen nach dem gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Auslaufen verlängert werden. In der Regel werden die Bindungen um 10 oder 20 Jahre verlängert, in begründeten Ausnahmefällen sind kürzere oder längere Zeiträume (mindestens 5 Jahre) möglich. Dabei ist zu beachten, dass die Dauer der Sozialbindungen gesetzlich bzw. durch verbindliche öffentlich-rechtliche Verträge geregelt ist. Diese Bindungen können nicht einseitig verlängert werden, es ist vielmehr ein Einvernehmen mit den Eigentümern und Eigentümerinnen erforderlich. Die Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen ist daher ohne eine zusätzliche Förderung nicht darstellbar und wird mit einem Zuschuss unterstützt, der die Mietmindereinnahmen ausgleicht, die sich für die Eigentümer:innen aufgrund der verlängerten Bindungen ergeben.

Mietbindungen wirken sich direkt auf den angespannten Wohnungsmarkt aus. Sie tragen dazu bei, dass das Mietniveau sich langsamer erhöht, da sowohl die Anfangsmiete als auch die Mietsteigerungen reglementiert sind.

## **1.2 Bestandsaufnahme**

Die Zielsetzung der sozialen Wohnraumförderung ist, den Sozialwohnungsbestand auch in der Stadtgemeinde Bremen durch die Neuschaffung von geförderten Wohneinheiten, die Neubegründung von Bindungen durch geförderte Modernisierungen sowie der Sicherung bereits bestehender Bindungen zu stabilisieren.

Die folgende Tabelle bezieht sich auf das Doppelwohnraumförderungsprogramm 2020/2021 sowie die Jahresprogramme 2022, 2023 und 2024, die im Zeitraum der letzten Mietbegrenzungsverordnung verabschiedet worden sind. Die Aufnahme von Projekten in das WRP 2025 erfolgt erst in den nächsten Monaten und ist daher noch nicht berücksichtigt.

Es wird der Umsetzungsstand der verschiedenen Förderprodukte sowie der dazu eingesetzte Mittelaufwand bis 31.12.2024 dargestellt.

Status der Bauvorhaben (Wohneinheiten / WE) und Förderbaustein	Geförderte Wohnungen Programme 2020-2024	Summe der beantragten Förderdarlehen in Mio. EUR	Summe der beantragten Zuschüsse in Mio. EUR
<b>WE in Planung</b>			
Neubau 6,80 € / m <sup>2</sup>	455	64,75	10,17
Neubau 9,00 € / m <sup>2</sup>	96	10,23	1,38
Modernisierung 6,80 € / m <sup>2</sup>	136	14,73	4,16
Summe WE in Planung	687	89,71	15,71
<b>WE im Bau</b>			
Neubau 6,80 € / m <sup>2</sup>	548	47,42	9,41
Summe WE im Bau	548	47,42	9,41

Aus den o.g. Wohnraumförderungsprogrammen konnten auch bereits zahlreiche Wohneinheiten fertig gestellt werden.

Status der Bauvorgaben (Wohneinheiten / WE) und Förderbaustein	Summe von WE gesamt gebunden	Summe der beantragten Förderdarlehen in Mio. EUR	Summe der beantragten Zuschüsse in Mio. EUR
Fertiggestellt WE			
Neubau 6,80 € / m <sup>2</sup>	167	14,785	2,445

Zusätzlich zu den Fertigstellungen aus den o.g. Programmen konnten im gleichen Zeitraum 781 weitere Wohneinheiten aus bereits zuvor beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen in der Stadtgemeinde Bremen fertiggestellt werden.

Jahr	2020	2021	2022	2023	2024	Gesamt
Fertiggestellte geförderte Wohnungen	225	66	233	334	90	<b>948</b>

Über das Programm zum Ankauf oder der Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen konnten im Zeitraum der letzten Mietbegrenzungsverordnung 264 Wohnungen in den Sozialwohnungsbestand überführt oder gehalten werden.

WRP	Wohneinheiten	Bindung in Jahren	Fördermittel in Mio. €	Verlängerung/ Ankauf

2020/2021	135	20	1,62	Verlängerung
2022	10	20	0,2	Ankauf
2022	37	10	0,37	Ankauf
2022	71	10	0,71	Verlängerung
2023	11	10	0,11	Verlängerung
<b>Gesamt</b>	<b>264</b>		<b>3,01</b>	

Insgesamt wurden über die Bausteine Neubauförderung, Modernisierungsförderung sowie Ankauf / Verlängerung von Miet- und Belegungsbindungen Miet- und Belegungsbindungen im Zeitraum der letzten Mietenbegrenzungsverordnung 1.212 Wohneinheiten neu begründet oder verlängert.

### 1.3 Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt / Evaluation

Der Blick auf die auslaufenden Miet- und Belegungsbindungen zum Stand 31.12.2024 macht deutlich, dass die oben ausgeführten Bemühungen nicht ausreichen, um den Rückgang der Sozialwohnungen aufzuhalten. Insbesondere die Miet- und Belegungsbindungen der großen Förderprogramme des 1. Förderweg, die in den 80er Jahren umgesetzt wurden, laufen in diesem Jahrzehnt aus:

Jahr	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bremen	608	517	1.180	380	335	150	18	49	28	137

Die beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme konnten den Rückgang der Anzahl der Sozialwohnungen bisher lediglich abfedern, eine vollständige Kompensation war nicht möglich.

Die folgende Prognose der Fertigstellungen enthält nur die derzeit fest angemeldeten Projekte und die bei der Anmeldung angegebenen Daten bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten und der Fertigstellung. Die 600 zusätzlich beschlossenen Wohneinheiten, die mit dem WRP 2025 gefördert werden sollen, sind noch nicht enthalten. Da sich die Projekte zum Teil noch im Planungsstatus befinden kann lediglich ein Überblick über den weiteren Verlauf der Fertigstellungen gewonnen werden.

Jahr der voraussichtlichen Fertigstellung	2025	2026	2027	2028	2029
Geförderte Wohneinheiten	489	512	262	0	10

Prognosen über die Verlängerung/den Ankauf von Miet- und Belegungsbindungen gibt es nicht, da diese Förderung nur auf Initiative der Eigentümer:innen genutzt werden kann.

Der Vergleich der oben aufgeführten Zahlen verdeutlicht, dass die durch Neubau/Modernisierung und Ankauf / Verlängerung entstandenen Miet- und Belegungsbindungen nicht ausgereicht haben, um die auslaufenden Bindungen aus den Altprogrammen auszugleichen. Erst im laufenden Jahr 2025 übersteigt die Anzahl der neu gebundenen Mietwohnungen voraussichtlich erstmals die Zahl der auslaufenden Bindungen.

## **1.4 Ausblick**

Um diese Entwicklung zu verstetigen und die Anzahl der Sozialwohnungen nachhaltig zu erhöhen, sind weitere Wohnraumförderungsprogramme, die in ähnlicher Anzahl Wohnungen fördern wie bisher notwendig. Während der Gültigkeit der letzten Mietenbegrenzungsverordnung hat der Bund den sozialen Wohnungsbau massiv unterstützt. Für die Wohnraumförderungsprogramme 2020-2024 hat der Bund dem Land Bremen insgesamt rd. 93,64 Mio. EUR zur Verfügung gestellt / zugesichert. Der Großteil dieser Mittel wurde für den sozialen Wohnungsbau in der Stadtgemeinde Bremen genutzt.

Auch für die Jahre 2025 und 2026 gibt es eine Verwaltungsvereinbarung, die Bremen bei entsprechender Kofinanzierung in der notwendigen Höhe, Mittel in Höhe von jeweils 33,38 Mio. EUR zusichert. Ein entsprechendes Wohnraumförderungsprogramm 2025 wurde im Juni 2025 vom Senat mit einem Gesamtvolumen von insgesamt rd. 128,9 Mio. € beschlossen. Es soll die derzeit starke Nachfrage nach Wohnraumförderung auch in der Stadtgemeinde Bremen bedienen und ist für ca. 600 Wohneinheiten ausgelegt.

Die Aufstellung eines Wohnraumförderungsprogramms 2026 wird seitens des Landes Bremen angestrebt und zu gegebener Zeit geprüft.

Für das Jahr 2027 gibt es eine Vormerkung im Bundeshaushalt für eine weitere Verwaltungsvereinbarung, über die das Land Bremen bei der notwendigen Kofinanzierung erneut Bundesmittel in Höhe von 33,38 beziehen könnte.

Es ist derzeit noch nicht klar, ob die neue Bundesregierung an diesen Planungen festhält. Weiterhin ist unklar, ob es über das Jahr 2027 hinaus Mittel vom Bund für die soziale Wohnraumförderung geben wird. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte der Verlust vom Land Bremen kaum abgefangen werden. Zukünftige Wohnraumförderprogramme würden entweder entfallen oder mit deutlich schlechteren Förderbedingungen ausgestattet werden.

## **2. Städtische Wohnungsbaugesellschaften**

### **2.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)**

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, GEWOBA und BREBAU, spielen eine zentrale Rolle auf dem Bremer Mietwohnungsmarkt. Sie sind wichtiger Bestandteil einer integrierten Quartiersentwicklung. Sie schaffen bezahlbaren Wohnraum, fungieren als Vorbild für preisregulierende Maßnahmen und tragen durch Neubauprojekte zur Erhöhung des Wohnungsangebots bei.

Neben ihrer zentralen Rolle bei der Erstellung von neuem, preisgebundenen Wohnraum haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor allem eine große Bedeutung als Bestandhalterinnen sowohl von preisgebundenen als auch preisfreien Wohnungen.

Die GEWOBA hat in der Stadtgemeinde Bremen einen Wohnungsbestand von 33.322 Wohnungen (Stichtag 31.12.2024). Dieser ist im Vergleich zum Jahr 2023 (33.120 Wohnungen) nochmal angewachsen (ein Plus von 202 WE).

Die BREBAU ist nur in der Stadtgemeinde Bremen tätig und hat einen Wohnungsbestand von 5.878 Wohnungen (Stichtag 31.12.2023).

Die Gesellschaften sind ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnungspolitik, um sicherzustellen, dass der Zugang zu bezahlbarem Wohnen erhalten bleibt und der Mietmarkt sozial ausgewogen bleibt.

Durch diverse wohnungs- und sozialpolitische Vereinbarungen mit den städtischen Wohnungsunternehmen wird zusätzlich zum regulären Wohnungsangebot sichergestellt, dass besondere Zielgruppen Zugang zu Wohnraum haben. GEWOBA und BREBAU bieten z.B. im Rahmen des Programms „Housing First“ Wohnraum für Personen mit Akzeptanzproblemen auf dem Wohnungsmarkt an.

## 2.2 Bestandsaufnahme

Ein großer Anteil der Mieten der städtischen Wohnungsgesellschaften liegt unter der Einstiegsrente von 6,80 € im geförderten Wohnungsbau. Die folgenden Zahlen geben eine Übersicht über den gesamten Bestand der jeweiligen Wohnungsgesellschaft. Es sind sowohl geförderte als auch frei vermietete Wohnungen herangezogen worden.

### BREBAU:

- 31. Dezember 2021: 3.694 Wohnungen (62,63 %) unter 6,80 € / m<sup>2</sup>
  - 31. Dezember 2022: 3.661 Wohnungen (62,28 %) unter 6,80 € / m<sup>2</sup>
  - 31. Dezember 2023: 3.151 Wohnungen (53,61 %) unter 6,80 € / m<sup>2</sup>
- Quelle: BREBAU

### GEWOBA:

	Stichtag		
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
<b>Anzahl Wohnungen mit einer Miete kleiner als 6,80 Euro/Qm</b>	17.892	16.204	14.275
<b>Anteil dieser Wohnungen an den gesamten Bremer Wohnungen</b>	55%	49%	43%

Quelle: GEWOBA

Diese Zahlen verdeutlichen den Beitrag, den die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zur Bezahlbarkeit des Wohnens in der Stadtgemeinde Bremen leisten.

Bis einschließlich dem Wohnraumförderungsprogramm 2022, also etwa die Hälfte der Gültigkeit der letzten Mietbegrenzungsverordnung, lag die Einstiegsförderrente in der Wohnraumförderung je nach gewähltem Förderbaustein und zu erreichenden EH-Standard unter 6,80 € / m<sup>2</sup>. Erst die Anpassung der Auskömmlichkeit der Förderung ab dem Wohnraumförderungsprogramm 2023 führte zu einem einheitlichen Mietsatz von 6,80 € in den Förderbausteinen der Mietstufe 1 sowie Modernisierung.

## 2.3 Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt / Evaluation

Die positive Wirkung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf den Mietwohnungsmarkt entfaltet sich vor allem durch das langfristige Agieren am Markt. Die Stadtgemeinde Bremen verfolgt hier das Ziel, die Gesellschaften dabei noch stärker als Impulsgeberinnen der Stadtentwicklung zu nutzen und dabei die unterschiedlichen Vorhaben entlang der gemeinsam beschlossenen gesamtstädtischen Strategie (STEP Wohnen 2030) zu verfolgen und umsetzen.

## 2.4 Ausblick

Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, GEWOBA und BREBAU, sollen weiterhin ihren Beitrag zur Entspannung des Bremer Mietwohnungsmarktes leisten. Das Engagement soll, siehe oben, punktuell noch ausgebaut werden. Hierzu bedarf es auch einer Fortführung von Projekten im Rahmen der Wohnraumförderungsprogramme, da Wohnungsneubau mit preisgünstigen Mieten auch durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vor allem mit Hilfe der Förderung umgesetzt werden kann.

Bereits jetzt (WRP bis einschließlich 2024) befinden sich diverse Wohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung in Planung bzw. im Bau und können in den nächsten Jahren fertiggestellt werden (Stand 31.12.2024):

			Wohnungsunternehmen	Projekte	Wohneinheiten
2025		Mitte	GEWOBA	1	161
		Osterholz	GEWOBA	1	17
		Neustadt	GEWOBA	1	85
		Walle	GEWOBA	1	72
2026		Osterholz	GEWOBA/BREBAU	3	155
		Walle	GEWOBA	1	26
		Neustadt	GEWOBA	3	41
2027		Osterholz	GEWOBA	2	17
		Burglesum	GEWOBA	1	10
		Neustadt	GEWOBA	7	46
		Horn-Lehe	GEWOBA	1	10
<b>Gesamt</b>					<b>640</b>

## 3. Qualifizierter Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen

### 3.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)

Der Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Stadtgebiet. Die ortsübliche Vergleichsmiete gibt einen Überblick über die Höhe der Mieten, die für nicht preisgebundene Wohnungen üblicherweise gezahlt werden. Dabei wird unterschieden zwischen verschiedenen Wohnungstypen, die in ihrer Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit sowie Lage vergleichbar sind. Als Miete wird die Nettokaltmiete angegeben: die Miete für den reinen Wohnraum ohne Betriebs- und Verbrauchskosten.

Der neue qualifizierte Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen wurde am **01.01.2024 rechtsgültig eingeführt und veröffentlicht**, also während der Gültigkeitsdauer der letzten Mietenbegrenzungsverordnung.

### **3.2 Bestandsaufnahme**

Der qualifizierte Mietspiegel hat folgende Funktionen:

#### **Abbildung ortsübliche Vergleichsmiete / Erhöhung der Miettransparenz**

- Der Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete. Er bietet damit eine der gesetzlichen Grundlagen für die Festlegung von Mietpreisen oder Mieterhöhungen.
- Er dient dazu, sowohl Mietenden als auch Vermietenden eine klare Orientierung über die Mietpreise zu geben, was zu einer besseren Transparenz auf dem Mietmarkt beiträgt.

#### **Schaffung von Rechtssicherheit**

- Der Mietspiegel bietet u. a. eine Orientierungshilfe für Mietverhandlungen und Mietpreisänderungen. Vermietende sind bei einem Mieterhöhungsverlangen verpflichtet, auf die Mietspiegel-Mieten hinzuweisen.
- Ein qualifizierter Mietspiegel ist in aller Regel auch vor Gericht als Beweismittel anerkannt.
- Unklarheiten über die zulässige Höhe der Miete können so auf einfache Weise ausgeräumt und gerichtliche Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien vermieden werden.
- Die gesetzlichen Steuerungsinstrumente wie Kappungsgrenze und Mietpreisbremse können durch den Mietspiegel rechtssicher angewendet werden.

#### **Unterstützung einer fairen Mietpreisgestaltung**

- Der Mietspiegel soll dazu beitragen, dass Mieten auf faire und marktgerechte Weise vereinbart werden.
- Durch die Bereitstellung des Mietspiegel-Onlinerechners kann die ortsübliche Vergleichsmiete einfach und schnell berechnet werden und die Mietpreise können so mit dem Marktumfeld gut verglichen werden.

#### **Berücksichtigung von Marktentwicklungen**

- Qualifizierte Mietspiegel müssen im Abstand von vier Jahren neu erstellt werden, d.h. eine neue Datenerhebung ist notwendig. Nach zwei Jahren ist eine Anpassung bzw. Fortschreibung an die Marktentwicklung vorzunehmen.

Dadurch kann die Entwicklung der Mietpreise nachvollzogen werden.

### **3.3 Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt / Evaluation**

Der Mietspiegel ist ein statistisches Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Als solches wirkt er sich nicht direkt auf die Entwicklung der Mieten aus. Er kann aber die Durchsetzung geltender Mietrechtsregelungen vereinfachen. Ob sich hieraus statistisch nachweisbare Effekte ergeben, kann nach einer Gültigkeitsdauer von bislang anderthalb Jahren noch nicht beurteilt werden.

Erste Ergebnisse hierzu wird die Fortschreibung des Mietspiegels für das Jahr 2028 liefern, da dann die Mietspiegeldaten zweier verschiedener Zeitpunkte miteinander verglichen werden können.

### **3.4 Ausblick**

Ein qualifizierter Mietspiegel ist alle zwei Jahre an die aktuelle Marktentwicklung anzupassen bzw. fortzuschreiben. Aktuell wird bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung die Anpassung an die Marktentwicklung vorbereitet. Hierzu werden die Nettokaltmieten mit dem Bundes-Verbraucherpreisindex per 01.03.2025 für Deutschland neu berechnet, sodass für den Mietspiegel zum 01.01.2026 noch keine Neuerhebung ansteht.

Nach vier Jahren ist der Mietspiegel mittels einer neuen Datenerhebung neu zu erstellen.

## **4. Wohngeld**

### **4.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)**

Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Es handelt sich hierbei um ein Bundesgesetz welches über die Länder in den Kommunen ausgeführt wird. Wohngeld wird zur Hälfte vom Bund und zur Hälfte von den Ländern gezahlt. Es bedarf eines Antrages und sollten die Voraussetzungen für einen Wohngeldanspruch vorliegen, besteht ein entsprechender Rechtsanspruch auf die Leistung.

### **4.2 Bestandsaufnahme**

Aktuell erhalten in der Stadtgemeinde Bremen rund 4.000 Haushalte monatlich Wohngeld. Weitere 10.000 Anträge befinden sich in Bearbeitung.

### **4.3 Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt / Evaluation**

Beim Wohngeld handelt es sich um eine Sozialleistung i. S. einer Subjektförderung, welches ein wichtiges Instrument zur Sicherung des Wohnraums darstellt. Durch die Wohngeld-Plus-Reform zum 01.01.2023 hat sich die durchschnittliche monatliche Unterstützung nahezu verdreifacht und der Kreis der Anspruchsberechtigten ungefähr verdoppelt. Die seinerzeit vom Bund prognostizierte Verdreifachung der Wohngeldhaushalte ist bisher nicht eingetroffen.

### **4.4 Ausblick**

Um die Bearbeitung der Wohngeldanträge zu vereinfachen und die Wohngeldstellen zu entlasten benötigt es dringt eine Vereinfachung des Wohngeldgesetzes. Hier sind bereits Bund / Länder-Arbeitsgruppen gebildet worden, die im engen Austausch Vereinfachungsmöglichkeiten prüfen. Darüber hinaus muss den Bürger:innen der Zugang zum Wohngeld weiter erleichtert werden. Hier ist u. a. das online-Antragsverfahren hilfreich.

## **5. Gemeinsame Verwaltungseinheit zu Bekämpfung von Problemimmobilien (GVBP)**

### **5.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)**

Der Senator für Inneres und Sport und die Senatorin für Bau Mobilität und Stadtentwicklung verfolgen das gemeinsame Ziel, die Sicherheit und Ordnung in der Stadtgemeinde Bremen zu fördern, indem sie Maßnahmen zur Identifizierung und Überwachung von Problemimmobilien ergreifen. Es ist das Ziel, die verfügbaren Instrumente der Eingriffsverwaltung zielorientiert und aufeinander abgestimmt einzusetzen.

Dazu wurde die gemeinsame Verwaltungseinheit (GVBP), bestehend aus Vertretern des Ordnungsamtes (Wohnungsaufsicht), der Bauaufsicht und des Bereichs des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes, gegründet. Die Vereinbarung hierzu ist mit dem 01.08.2024 in Kraft getreten.

Hierbei erfolgt eine direkte Wirkung aufgrund des Verwaltungshandelns auf die Eigentümer:innen der Immobilien und indirekt durch die Berichterstattung aus Fernsehen und Presse, welche in regelmäßigen Abständen über die genannten Immobilien berichten.

Weiterhin erfolgt eine unmittelbare Wirkung auf die im Umfeld betroffene Bewohner:innen des Wohnquartiers zur Änderung der bestehenden Missstände.

## **5.2 Bestandsaufnahme**

Bis zum 30.06.2025 konnten durch die gemeinsame Verwaltungseinheit 57 Immobilien (Gewerbe- und Wohnimmobilien) in der Stadtgemeinde Bremen als Problemimmobilien geprüft und erfasst werden.

Definiert werden diese Immobilien u.a. darüber, dass von ihnen eine Gefahr für die Bewohner:innen oder Dritte ausgehen können.

Zudem können diese die Ziele einer sicheren und sauberen Stadt, der städtebaulichen Kriminalprävention, sowie der des laufenden Stadterneuerungsprozesses gefährden.

Die Maßnahme zur Erfassung, Dokumentation der Situation und der rechtlichen Einschätzung der Zuständigkeiten zu den jeweiligen Objekten im Rahmen einer in der Verwaltungseinheit durchgeführten Besichtigung abgeschlossen werden. Dieser Prozess wird aber kontinuierlich fortgeführt, um weitere Objekte diesbezüglich zu identifizieren.

Die genannten Problemimmobilien wurden bereits den einzelnen Bereichen zugeordnet. Hierzu finden aktuell erforderliche Verwaltungsverfahren (u.a. Anhörung) statt.

## **5.3 Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt / Evaluation**

Folgende Ziele konnten dabei erfolgreich erarbeitet werden:

- Eine systematische Erfassung und Bewertung der bestehenden Problemimmobilien innerhalb der Stadtgemeinde Bremen.
- Schaffung einer ämterübergreifende Organisations- und Kommunikationsstruktur zur Identifizierung, Bewertung und Zuordnung der einzelnen Immobilien.
- Der intensive Austausch über die gesetzlichen Möglichkeiten und künftigen Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Problemimmobilien an die Führungsabteilungen.

Dabei muss dieser Prozess der Zusammenarbeit kontinuierlich fortgeführt werden, um eine gesetzliche und verwaltungsinterne Grundlage zur Bekämpfung von Problemimmobilien zu schaffen.

## **5.4 Ausblick**

Bei der Erfassung und Bewertung der Problemimmobilien innerhalb der Stadtgemeinde Bremen, zeigt sich sehr deutlich, welche Wirkung solche Immobilien auf das Wohnumfeld bzw. das gesamte Wohnquartier haben.

Die Auswirkung solcher Problemimmobilien, insbesondere innerhalb von Wohnquartieren, durch die eintretende Verwahrlosung stellt eine erhebliche negative Auswirkung auf das soziale Gefüge innerhalb dieses Lebensbereiches dar.

## **6. Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 6. August 2024<sup>3</sup>**

### **6.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)**

Die Stadtgemeinde Bremen ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Deshalb hat der Senat in seiner Funktion als bremische Landesregierung am 06.08.2024 im Interesse eines umfassenden Mieterschutzes und wegen der mietpreisdämpfenden Wirkung eine Verordnung erlassen, wonach Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen auf 15 % innerhalb von drei Jahren begrenzt werden (sog. Kappungsgrenzen-Verordnung).

### **6.2 Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt / Evaluation**

Durch die abgesenkte Kappungsgrenze wird wesentlich dazu beigetragen, dass diejenigen Wohnungen, die in den kommenden Jahren aus der Sozialbindung herausfallen, nicht zu schnell an das derzeit stark steigende Preisniveau der Vergleichsmieten angepasst werden. Gerade durch die hohe Anzahl einkommensschwacher Mieter:innen ist die Stadtgemeinde Bremen auf eine Stärkung des Segments der preisgünstigen Mietwohnungsangebote angewiesen. Des Weiteren wird auf die Begründung der Kappungsgrenzen-Verordnung verwiesen.

### **6.3 Ausblick**

Die Kappungsgrenzen-Verordnung tritt nach § 2 Abs. 2 der Verordnung mit Ablauf des 31. August 2029 außer Kraft. Über die Verlängerung der Regelung ist dann zu entscheiden.

## **7. Bremisches Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) vom 13. Juli 2021<sup>4</sup> und Ortsgesetz über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 WoSchOG<sup>5</sup>**

### **7.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)**

Das BremWoSchG ist auf Gebiete in der Freien Hansestadt Bremen anwendbar, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und ein Ortsgesetz nach Satz 2 erlassen ist. Da in der Stadtgemeinde Bremen die Gefährdungslage vorliegt, hat sie von der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Satz 2 BremWoSchG Gebrauch gemacht und ein Ortsgesetz (WoSchOG) über die Feststellung eines Wohnraummangels erlassen. Somit kommt das BremWoSchG in der Stadtgemeinde Bremen zur Anwendung.

Danach können die Objekte angezeigt werden, welche nach § 2 BremWoSchG zweckentfremdet wurden. In begründeten Fällen kann Rückführung des Wohnraumes nach § 5 BremWoSchG durchgeführt werden.

---

<sup>3</sup> Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzen-Verordnung) vom 6. August 2024 (Brem.GBl. 2024, S. 598).

<sup>4</sup> Bremisches Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) vom 13. Juli 2021 (Brem.GBl. 2021, S. 566).

<sup>5</sup> Ortsgesetz über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes vom 19. Oktober 2021 (WoSchOG) (Brem.GBl. 2021, S. 687).

## **7.2 Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt / Evaluation**

Mithilfe des Ortsgesetzes kann systematisch den zweckentfremdeten Wohnraum erfasst und zurückgeführt werden. Dies führt unmittelbar zur Entspannung der Gefährdungslage auf dem Wohnungsmarkt.

## **7.3 Ausblick**

Das Ortsgesetz über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 WoSchOG tritt am 31. Mai 2026 außer Kraft. Über die Verlängerung der Regelung ist dann zu entscheiden.

## **8. Novellierung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO)<sup>6</sup>**

### **8.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)**

Die Novelle der Bremischen Landesbauordnung vom 18.10.2022, Inkrafttreten am 01.01.2023 hat einen wesentlichen Grundstein zur **Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens** gelegt und die Beschlüsse der 136. Bauministerkonferenz (BMK) am 24./25. September 2020 zur Fortschreibung der Musterbauordnung umgesetzt. Das bisher in der BremLBO verankerte Schriftformerfordernis wurde durch Textform abgelöst, um elektronische Beantragung und Bescheidung zu ermöglichen. Diese Maßnahme dient der Beschleunigung des bauaufsichtlichen Verfahrens und führt zur Reduzierung der Baukosten unter anderem auch beim Wohnungsbau.

Des Weiteren erfolgte die Einführung einer „Nothilfевorschrift“ in § 61 Absatz 6 BremLBO in Anlehnung an § 61 Absatz 5 BremLBO zur Verfahrensfreiheit von vorübergehenden Nutzungsänderungen im Bestand oder der Errichtung von temporären baulichen Anlagen, soweit und solange die Maßnahmen in einer Notsituation erforderlich sind für Zwecke des Brandschutzes, des Katastrophenschutzes, des Bevölkerungsschutzes, der Unfallhilfe, humanitärer Hilfe, der medizinischen Versorgung oder die Unterbringung von hilfsbedürftigen Personen oder des für diese Zwecke erforderlichen Personals. Um eine möglichst schnelle und unbürokratische Unterbringung Geflüchteter aus der Ukraine zu ermöglichen, ist die Nothilfевorschrift mit Erlass vom 28. März 2022 ebenfalls vorab für anwendbar erklärt worden. Diese Maßnahme diente der raschen Entlastung der Wohnungsnotsituation und kann weiterhin als Nothilfe bei Wohnungsnot eingesetzt werden.

Mit dem Inkrafttreten der Neufassung der Bremischen Landesbauordnung vom 29. Mai 2024 wurden die Vereinbarungen des Bund-Länder-Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung („Bauturbo“) vom 7. November 2023 und der nachfolgenden Beschlüsse der 142. BMK am 23./24. November 2023 zur Fortschreibung der MBO-2023 umgesetzt. Sie dienen insbesondere Erleichterung der Schaffung von Wohnraum:

**§ 6 Absatz 9** – Abstandsprivilegierungen beim Umbau rechtmäßig bestehender Gebäuden

**§ 39 Absatz 4** - Verzicht auf die Nachrüstung eines Aufzuges bei Aufstockungen im Bestand zugunsten von Wohnzwecken

**§ 48 Absatz 5** - ablesbare Erleichterung - Rückausnahme der Nichtanwendung von §§ 6, 27, 28 bis 30 und 32 auf bestehende Gebäude und Bauteile zugunsten der Schaffung von Wohnraum

---

<sup>6</sup> Bremische Landesbauordnung vom 18.10.2022, Gültigkeit vom 01.01.2023 bis 30.06.2024, aufgeh. durch Artikel 5 vom 29. Mai 2024 (Brem. GBl. S.603), Neufassung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. 2024, S. 270), Berichtigung (Brem.GBl. 2024, 381), in Kraft getreten am 1. Juli 2024.

**§ 49 Absatz 1** – Verzicht auf Mobilitätsnachweis bei Aufstockungen und Umbauten zu Wohnzwecken

**§ 67 Absatz 1 Satz 3** – Abweichungsprivileg zur Umsetzung des Gebäudetyps E (einfaches, experimentelles Bauen)

**§ 72a** – Einführung des Instruments der Typengenehmigung

Für weitere Erläuterungen wird auf die Begründung zur BremLBO-2024 verwiesen.

## 8.2 Ausblick

Mit der BremLBO-Novelle 2026 sollen weitere Maßnahmen zur Erleichterung des Umbaus zu Wohnzwecken umgesetzt werden. Hierzu zählen ablesbare materielle Erleichterungen zur Aufstockung im Bestand, aber auch ein neues Mitteilungsverfahren beim Umbau von Bestandsgebäuden zu Wohnzwecken. Für den Gesetzentwurf wurde das Anhörungsverfahren am 13.06.2025 eingeleitet.

## 9. Schaffen der planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau (verbindliche Bauleitplanung)

### 9.1 Detaillierte Darstellung der Maßnahme(n)

Die verbindliche Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für den Wohnungsbau, die einzelnen Verfahren werden jeweils von der Stadtbürgerschaft abgewogen und beschlossen. In nachfolgenden Schritten wird dann das Baurecht durch Baugenehmigungen konkretisiert. Auf den Baubeginn und die Fertigstellung privater Wohnbauvorhaben (Stichwort Bauüberhang) hat die Verwaltung jedoch keinen direkten Einfluss. Die verbindliche Bauleitplanung als ureigener Ausdruck der kommunalen Planungshoheit ist in fortlaufender Anwendung und insbesondere auf Grundlage des STEP Wohnen fokussiert auf den Wohnungsbau.

### 9.2 Bestandsaufnahme

Die Anzahl der Wohneinheiten, für die die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen wurden, sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Kategorie A/B/C/D	Fläche / Projekttitle	Nummer neuer B-Plan  (soweit bereits vergeben)	Stadtteil	Wohneinheiten (ab 12/2020)  in Bauleitplanung
<b>Übersicht Stadtgemeinde Bremen (alle Bezirke)</b>				
0	vom 01.12.2020 bis 30.06.2023 in Kraft getrene B-Pläne			2790
A	in 21. Legis: voraussichtl. Abschluss			3598
B	in 21. Legis: weiterhin in Arbeit			3230
C	nach 21. Legis in Bearbeitung, ab 2027			2241
D	in 21. Legis bereits durchgeführt (in Kraft getreten)			1489
<b>Summen insgesamt</b>				<b>13348</b>
Stadtbezirk Mitte (63)				
	Kohlhökerstraße	VE 143	Mitte	180



	Turner Straße	1254	Blumenthal	14
	Neue Strandlust	VE 117	Vegesack	95
	Sedanplatz	VE 116	Vegesack	35
	Hammersbecker Straße	984, 4. Änd.	Vegesack	30
	Kirchheide		Vegesack	
	Bunte Wolke		Vegesack	
	Lesumblick	1279	Burg-Lesum	140
	Zentrum Westlich Lesum	1277	Burg-Lesum	10
	Sektorale Bebauungspläne	1632 -1636	Blumenthal, Vegesack	240
<b>Summe A</b>				<b>614</b>
	Zentrum Blumenthal	1581	Blumenthal	70
	An de Deelen	1634	Blumenthal	50
	Eldon-Burke-Quartier (Friedehorst)		Burg-Lesum	380
<b>Summe B</b>				<b>450</b>
	Am Bodden Süd	946_B	Blumenthal	50
	Furtstraße	1628	Vegesack	150
	Mühlenacker		Burg-Lesum	100
	Alwin-Lonke-Quartier		Burg-Lesum	100
<b>Summe C</b>				<b>400</b>
	Steingut	1629	Vegesack	240
	Vegesacker Heerstraße	VE 115	Vegesack	90
	Dillener Quartier	366	Blumenthal	100
<b>Summe D</b>				<b>430</b>
<b>Summen Stadtbezirk Nord</b>				<b>2229</b>
<b>Stadtbezirk Ost (61)</b>				
	Osterholzer Heerstraße	2463	Osterholz	82
	Oberneulander Mühle	2371	Oberneuland	208
	Tenever Nordquartier	VE 156	Osterholz	24
	Im Holze (Jürgenspark)	2546	Oberneuland	8
<b>Summe 0</b>				<b>322</b>
	Alte Süßwarenfabrik	2566	Hemelingen	150
	Wohn-/Büropark 2. BA		Oberneuland	500
	Horner Tor		Horn-Lehe	
	Alte Post		Horn-Lehe	
	Edisonstraße	2520	Horn-Lehe	30
	Borgfelder Heerstraße (sektoraler B-Plan)	2571	Borgfeld	20
	östl. Vahrer Straße (Pferdewiese)		Vahr	
	Am Herzogenkamp 29/30		Horn-Lehe	
	Paul-Singer-Straße		Vahr	
<b>Summe A</b>				<b>700</b>
	Haberloher Straße	2480	Hemelingen	110
	Könecke-Gelände	2517B	Hemelingen	150
	Borgfelder Heerstraße (Viohl)	VE 160	Borgfeld	70

	Ludwig-Roselius-Allee	2502	Hemlingen	80
	Am Sacksdamm	VE 146	Hemlingen	90
	Graubündener Straße		Osterholz	30
<b>Summe B</b>				<b>530</b>
	Matterhornstraße		Osterholz	20
	Hahnenkampfläche		Osterholz	20
	östl. Ehlersdamm		Osterholz	100
	östl. Vahrer Straße		Vahr	50
	Rhododendronpark Parkplatz		Horn-Lehe	15
	Horner Heerstraße / Ronzellenstraße		Horn-Lehe	25
	Rethfeldsfleet		Borgfeld	55
	Carl-Teichmann-Straße		Oberneuland	30
	südl. Am Heiddamm		Oberneuland	50
<b>Summe C</b>				<b>365</b>
	Coca-Cola	2517A	Hemelingen	250
<b>Summe D</b>				<b>250</b>
<b>Summen Stadtbezirk Ost</b>				<b>2167</b>
<b>Stadtbezirk Süd (64)</b>				
	Vord. Woltm. südl. Tabakquartier, Sp. I-III	2533	Woltmersh.	222
	Vord. Woltmersh. westl. Tabakquartier	2545A	Woltmersh.	512
	Kornstraße	2529	Neustadt	420
	Seehöfe, Niedersachsendamm	2417	Neustadt	250
<b>Summe 0</b>				<b>1.404</b>
	Wasserturm Stadtwerder	2222	Neustadt	40
	Thyssen-Krupp Schulte, Sodenmattsee	2534	Huchting	200
	Vord. Woltmershausen, Rewe-Sportwelt	2563	Woltmersh.	429
	Vord. Woltmershausen, H.-Ritter.-Str.	2569	Woltmersh.	45
	Vord. Woltmershausen, swb-Areal		Woltmersh.	485
	Stromer Straße, 2. Reihe	2560	Woltmersh.	15
	Kattenturm-Zentrum Süd	2564	Obervieland	50
	Westl. Bunsackerweg, nördl. Lunser Str. (sektoraler B-Plan)	2572	Obervieland	30
<b>Summe A</b>				<b>1294</b>
	Stud.-Wohnheim Niedersachsendamm		Neustadt	180
	Huchtinger Heerstraße	2178	Huchting	50
	Stromer Landstraße	2531	Strom	80
	Beginenlande		Obervieland	50
	Weser-Kurier-Druckerei		Woltmersh.	150
<b>Summe B</b>				<b>510</b>
	Güldenhausquartier		Neustadt	200
	Holzdamms		Obervieland	28
	Wehrstraße		Obervieland	20
	Brenningstraße (Arsterdamm)		Obervieland	200
	Kattenescher Weg 71		Obervieland	15

	Kattenturmer Heerstraße		Obervieland	20
	Soester Straße		Obervieland	30
	Sodenmattsee West		Huchting	30
	Eyterweg		Huchting	20
	Auf dem Bohnenkamp		Woltmersh.	80
	Dorfkampsweg		Woltmersh.	60
<b>Summe C</b>				<b>703</b>
	Hachez	2523	Neustadt	155
	Areal ehem. Silberwarenfabrik	2351	Neustadt	75
	Vord. Woltmershausen, Am Gaswerkgr.	2545 B	Woltmersh.	420
<b>Summe D</b>				<b>650</b>
<b>Summen Stadtbezirk Süd</b>				<b>4.561</b>
<b>Stadtbezirk West (62)</b>				
	Osterfeuerberger Ring	2427	Walle	100
	Überseeinsel - Stephanitor	2519A	Walle	449
<b>Summe 0</b>				<b>549</b>
	Ahoy	VE 147	Walle	130
	Holsteiner Straße	VE 162	Walle	140
	Rickmers Reismühle	VE 173	Walle	340
	Kellogg -Höfe	VE 169	Walle	240
	Gröpelinger Heerstraße 207		Gröpelingen	
	Waltjenstraße 121		Gröpelingen	
<b>Summe A</b>				<b>850</b>
	Seewenjestraße	VE 159	Gröpelingen	70
	Im Weinberge		Gröpelingen	30
	Gestra	2568	Findorff	80
	Schuppen 3 Europaquartier Ost	2455b	Walle	112
	Hafenpassage 2		Walle	100
	Plantage 2		Findorff	50
	Wummensieder Straße	2277	Gröpelingen	47
	Im freien Meer		Walle	100
	Kellogg-Quartier		Walle	334
	Atlas-Quartier		Walle	331
	Hafendreieck		Walle	60
	Park-Quartier		Walle	286
	Ritterhuder Heerstraße		Gröpelingen	140
<b>Summe B</b>				<b>1740</b>
	Überseeinsel Gleisbett		Walle	273
	Überseeinsel Hafenbecken		Walle	70
	Almatastraße		Walle	40
	Klitzenburg 1 und 2		Gröpelingen	20
	Kasseler Straße		Findorff	50
	Auf den Hunnen		Gröpelingen	10

	An der Brakkuhle		Gröpelingen	30
	Hinter dem Moor		Gröpelingen	30
Summe C				523
	LEH	VE 165	Walle	40
Summe D				40
<b>Summen Stadtbezirk West</b>				<b>3702</b>

### 9.3 Bewertung der bisherigen Wirksamkeit in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt / Evaluation

Die durch Planungsrecht geschaffenen Grundlagen für den Wohnungsbau haben maßgeblich zur Steigerung des Wohnungsbaupotenzials im gesamten Stadtraum beigetragen. Allerdings hat sich die Nachfrage nach Planungsrecht für den Wohnungsbau seit 2020 nicht wesentlich verringert. Das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist insofern als Daueraufgabe zu betrachten.

### 9.4 Ausblick

Das planungsrechtliche Instrument der verbindlichen Bauleitplanung – ebenso wie weitere Maßnahmen zur beschleunigten Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen, z.B. im Wege einer planungsrechtlichen Befreiung - kommen weiterhin zur Anwendung. Passendes Planungsrecht ist die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte in der Vorhabenzulassung.

Darüber hinaus arbeitet das Bauressort intensiv an der Frage, wie die Kosten im Wohnungsbau konkret gesenkt werden können. Dazu hat die Senatskommission Wohnungsbau die Erarbeitung eines „Bremer Wegs“ beschlossen. Geeignete Maßnahmen für einen kostengünstigen und zukunftsfähigen Wohnungsbau werden zurzeit erarbeitet, die Ergebnisse sollen am 04. November 2025 vorgestellt werden.

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat folglich eine Vielzahl an Maßnahmen getroffen um im Hinblick auf die Gefährdungslage am Wohnungsmarkt Abhilfe zu schaffen. Diese Maßnahmen werden mittelfristig zu einer Entspannung am Wohnungsmarkt beitragen.

## III. Ergebnis

Im Interesse eines umfassenden Mieterschutzes und wegen der mietpreisdämpfenden Wirkung soll von der Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht und eine Mietenbegrenzungsverordnung für die Stadtgemeinde Bremen erlassen werden. Diese Verordnung soll neben den unter Nr. B. II. genannten Maßnahmen ein Baustein sein, um die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu verbessern.

Aus der Gutachterlichen Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt ergibt sich, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Stadtgemeinde Bremen besonders gefährdet ist.

Daher sind die Voraussetzungen des § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB erfüllt. Die nach § 556d Abs. 2 Satz 7 BGB erforderlichen Maßnahmen zur Abhilfe wurden getroffen. Diese werden allerdings erst mittel- bis langfristig Wirkung zeigen (hierzu unter Nr. B. II.).

Daher ist der Erlass einer Mietenbegrenzungsverordnung für die Stadtgemeinde Bremen notwendig.

### **C. Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung in der Stadtgemeinde Bremerhaven**

In der Stadtgemeinde Bremerhaven stellt sich die Lage am Wohnungsmarkt anders als in der Stadtgemeinde Bremen dar. Hier gibt es eine ausreichende Anzahl an preiswerten Wohnungen, die für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind. Auch Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, können in Bremerhaven noch angemessen mit Wohnraum versorgt werden. In der Stadtgemeinde Bremerhaven ist von einer besonderen Gefährdung im Sinne von § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB aktuell nicht auszugehen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Mietenbegrenzungs-VO liegen hier nicht vor.

### **D. Gebietskulisse in der Stadtgemeinde Bremen**

Die aufgezeigte Lage am Wohnungsmarkt gilt für die gesamte Stadtgemeinde Bremen. Denn die zugrunde gelegten Indikatoren beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Zwar gibt es hier, wie in allen Städten keinen vollkommen einheitlichen Wohnungsmarkt, es haben sich vielmehr unterschiedliche Teilmärkte entwickelt, in denen das Angebot und die Nachfrage nach Mietwohnungen unterschiedlich sind. Die nach der Verordnungsermächtigung notwendige besondere Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen kann aber auch dann für die Gesamtstadt angenommen werden, wenn es in einzelnen Teilmärkten ggf. ein leichtes Überangebot gibt (siehe dazu Urteil des OVG Hamburg, Urteil vom 25. 5. 2007 - 1 Bf 383/05 zu der nahezu identischen Ermächtigung für eine Zweckentfremdungsverbotsverordnung im Anschluss an BVerwG, Beschluss vom 13. 3. 2003 - 5 B 253/02).

Der Wohnungsmarkt ist in der Stadtgemeinde Bremen in keinem der Teilmärkte so entspannt, dass man von einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen ausgehen könnte. Auch ein relevantes Überangebot an Mietwohnungen liegt in keinem der Teilmärkte vor.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Spielräume für die Vereinbarung höherer Mieten insbesondere dann gegeben sind, wenn Sozialbindungen auslaufen. Da Sozialwohnungen über das ganze Stadtgebiet verteilt sind, drohen in diesem Marktsegment stadtweit nennenswerte Mieterhöhungen. Des Weiteren ist es so, dass viele Vermieter Mieterhöhungen nur in unregelmäßigen Abständen vornehmen. Auch in diesen Fällen sind erhebliche Mieterhöhungen zu erwarten.

Aus alledem ergibt sich, dass gerade in den Gebieten, in denen z.Zt. noch ein relativ niedriges Mietenniveau zu verzeichnen ist, kurz- bis mittelfristig eine Verschärfung der Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu erwarten ist. Deshalb ist für das gesamte Stadtgebiet von Bremen eine besondere Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen anzunehmen, so dass die Mietenbegrenzungsverordnung für die ganze Stadtgemeinde Bremen zu erlassen ist. Auf Ausführungen unter Nr. B. II. der Gutachterlichen Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt wird verwiesen.

## **E. Folgen des Erlasses der Mietenbegrenzungs-VO für den Wohnungsmarkt**

Die Mietenbegrenzungsverordnung ist geeignet, dazu beizutragen, die ausreichende Versorgung der Bevölkerung in der Stadtgemeinde Bremen mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen sicherzustellen. Ohne eine solche Verordnung ist von einer besonderen Gefährdung im Sinne von § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB weiter auszugehen.

### **I. Auswirkungen auf Mieterhöhungsmöglichkeiten**

Die Analyse der Daten zeigt, dass bei einer langfristigen Betrachtung festzustellen ist, dass die Mieten der eher preiswerten Wohnungen am stärksten gestiegen sind ebenso wie die Mieten von Altbauwohnungen in den begehrten Wohnlagen. Auch sind die Neuvertragsmieten in guter Wohnlage in den letzten Jahren stärker gestiegen als in gewöhnlicher Wohnlage.

Die besonders preisdämpfende Wirkung auf diejenigen Wohnungsbestände, die ursprünglich nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus errichtet wurden und inzwischen oder in naher Zukunft nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegen und bei denen die Vermieter:innen die Miete nun an die ortsüblichen Vergleichsmieten (unter anderem auch mithilfe des Bremischen qualifizierten Mietspiegels) anpassen können, ist vorhersehbar. Die Begrenzung der Wiedervermietungs-mieten ist daher auch in diesem Marktsegment geeignet, die Auswirkungen eines angespannten Wohnungsmarktes zu begrenzen.

Die Begrenzung der Wiedervermietungs-mieten wird sich auch dämpfend auf Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen auswirken, für die die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 6. August 2024 gilt. Denn bei einer Begrenzung der Wiedervermietungs-mieten wird gleichzeitig das Ansteigen der ortsüblichen Vergleichsmiete eingedämmt.

Der Erlass einer Mietenbegrenzungs-VO ist daher in der Stadtgemeinde Bremen geeignet, die Auswirkungen eines angespannten Wohnungsmarktes und der damit verbundenen hohen Neuvermietungs-mieten und der Bestandsmieten zu begrenzen.

### **II. Auswirkungen auf das Vermietungs- und Investitionsverhalten**

Eine mögliche Reaktion von Vermieter:innen könnte es einerseits sein, dass die Investitionsbereitschaft zukünftig sinkt, wenn die Höhe der Wiedervermietungs-mieten sinkt.

Andererseits könnten einzelne Vermieter:innen sich veranlasst sehen, im Wohnungsbestand umfassende Modernisierungen vorzunehmen, um sich von dem Geltungsbereich der Mietpreisbremse zu befreien (§ 556e Abs. 2 BGB).

## **F. Geltungsdauer der Mietenbegrenzungsverordnung**

Im Interesse eines größtmöglichen Mieterschutzes soll die Mietenbegrenzungsverordnung für bis einschließlich zum 31.12.2029 gelten.

Es ist trotz punktuell ansteigender Neubautätigkeit nicht zu erwarten, dass das Angebot an Mietwohnungen vor 2029 so nachhaltig ansteigt, dass ein Überangebot an Mietwohnungen entsteht, wodurch die Gefährdungslage am Wohnungsmarkt wegfallen würde. Denn die Zahl der Haushalte wird aufgrund der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Flüchtlingszahlen aufgrund globaler Konflikte voraussichtlich zumindest bis 2029 weiter ansteigen.

## **G.     Finanzielle Auswirkungen**

Durch den Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung entstehen keine Kosten.