

Mitteilung des Senats

Wohnraumentwicklung in Bremen: Bedarfe, Neubauziele und Handlungsoptionen des Senats

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 23.09.2025 und Mitteilung des Senats vom 04.11.2025

Vorbemerkung der fragenstellenden Fraktion:

„Der Wohnungsmarkt in Bremen ist durch eine doppelte Belastung gekennzeichnet. Auf der einen Seite stehen die hohen Zinsen, die Bremen nicht beeinflussen kann. Auf der anderen Seite sind die Baukosten in den vergangenen Jahren um mehr als 40 % gestiegen – und etwa ein Drittel davon ist politisch verursacht. Vorgaben, Auflagen und komplizierte Verfahren verteuern das Bauen erheblich. Hinzu kommen Verzögerungen bei der Bereitstellung geeigneter Flächen sowie in den Planungs- und Genehmigungsverfahren. Diese Gemengelage führt dazu, dass der dringend benötigte Wohnungsneubau in Bremen nicht in dem Umfang zustande kommt, der für eine spürbare Entlastung am Markt erforderlich wäre.

Hinzu kommt, dass die politischen Rahmenbedingungen durch koalitionsinterne Blockaden und ideologische Auseinandersetzungen innerhalb der rot-grün-linken Regierung geprägt sind. Statt pragmatischer Lösungen dominieren Grundsatzdebatten über Standards, Flächennutzung und Klimaschutzauflagen. Dies verzögert die Umsetzung notwendiger Bauvorhaben und verhindert flexible, kostenbewusste Ansätze.

Ein besonders deutlicher Kontrast zeigt sich im Vergleich zu Hamburg. Dort hat der Senat innerhalb von zehn Monaten mit dem „Hamburg-Standard“ ein umfassendes Maßnahmenpaket für kostenreduziertes und beschleunigtes Bauen aufgelegt, flankiert von einer weitreichenden Reform der Hamburgischen Bauordnung. Pilotprojekte werden bereits nach diesen Regeln gebaut. Bremen befindet sich weiterhin im Anpassungsprozess.

Hinweise zur Beantwortung:

Für sämtliche quantitativen Angaben im Rahmen dieser Anfrage gilt folgender Standard:

- Bitte geben Sie je Stadt- bzw. Ortsteil den Median und die Fallzahl (n) an.
- Bitte weisen Sie zusätzlich das 25., 75. und 90. Perzentil aus.
- Abweichungen von diesem Standard sind zu begründen; dabei ist darzulegen, ob Einzeldaten vorliegen oder lediglich aggregierte Kennwerte verfügbar sind.

Sofern nicht anders angegeben, bitten wir um Angaben für die Jahre 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 sowie 2025 (bis zum Stichtag 30.09.2025).

Bitte jeweils nach Stadtteilen differenzieren, soweit möglich zusätzlich nach Ortsteilen bzw. statistischen Quartieren und Baualtersklassen.

Sofern in Antworten auf Gutachten oder andere Vorlagen verwiesen wird, sind die entsprechenden Inhalte in der Antwort selbst darzustellen. Ein bloßer Verweis auf die Vorlagen genügt nicht.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Mieten und Wohnungsangebote

1. Wie haben sich die Nettokaltmieten nach Wohnungsgrößen (1 Zimmer, 2, etc.) in Bremen insgesamt sowie differenziert nach Stadt- und Ortsteilen entwickelt?

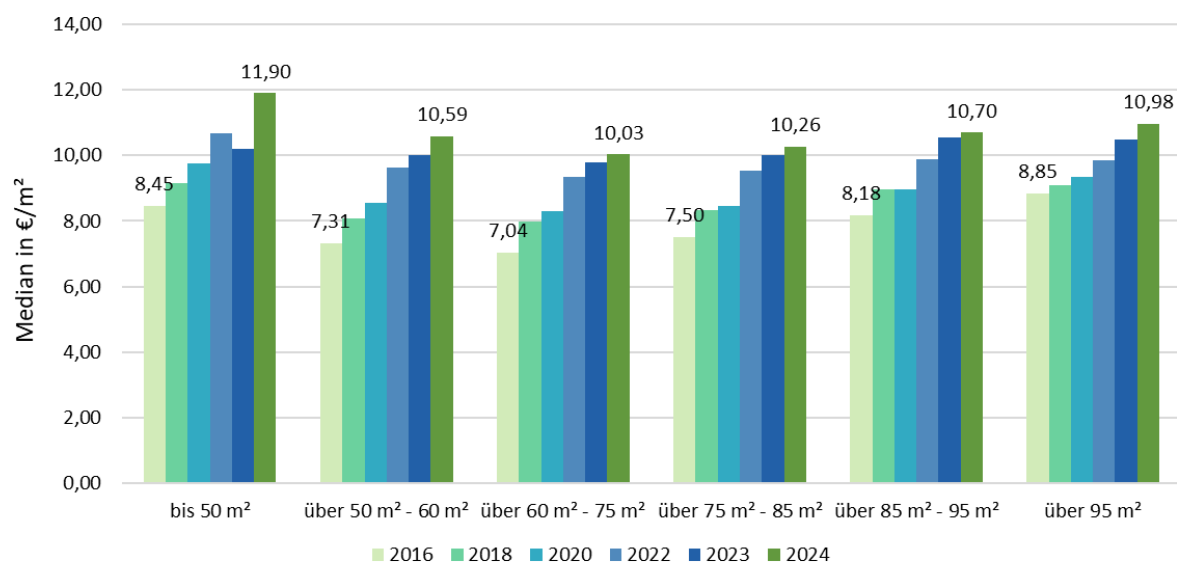
Die Nettokaltmieten (Angebotsmieten) haben sich für die Stadtgemeinde Bremen gesamt in den letzten fünf Jahren um ca. 25 % erhöht. Die Stadtteile stellen sich dabei sehr unterschiedlich dar (siehe Tabelle Angebotsmieten).

Bei den Wohnungsgrößen zeigt sich, dass insbesondere die kleinen und sehr großen Wohnungen am relativ teuersten sind (siehe Grafik Angebotsmieten). Weitere Differenzierungen sind aufgrund der Kurzfristigkeit nicht valide darstellbar. Hier wird auf den Monitoringbericht „Wohnen und Bauen“ verwiesen, der voraussichtlich Ende des Jahres 2025 veröffentlicht wird.

	Angebotsmieten 2019 - 2024: Anzahl der Angebote und Median in €/m² (Erstbezüge und Weitervermietung)											
	2019		2020		2021		2022		2023		2024	
Gemeinde	Angebote	Median in €/m²	Angebote	Median in €/m²	Angebote	Median in €/m²	Angebote	Median in €/m²	Angebote	Median in €/m²	Angebote	Median in €/m²
Mitte	810	10	753	10,17	890	10,47	666	10,92	477	11,44	477	11,79
Häfen	3	7,5	3	6,5			6	9,38	4	7,88	203	7,83
Neustadt	1221	9,37	1395	9,47	1479	9,85	1244	10,46	887	11,00	730	11,79
Obervieland	365	8,08	380	8,01	343	8,73	282	9,07	209	9,51	175	10,00
Huchting	399	7,4	483	7,53	535	7,65	394	7,85	260	9,03	205	10,00
Woltmershausen	273	7,97	306	8,38	282	8,55	218	9,38	224	10,01	295	11,26
Seehausen									7	10,00	9	9,17
Strom									12	9,60		
Östliche Vorstadt	659	9,64	700	9,63	831	10	594	10,5	429	11,06	327	11,60
Schwachhausen	1439	9,61	1341	9,72	1328	10	1106	10,4	951	10,91	653	11,16
Vahr	458	7,53	457	7,71	498	7,82	264	8,27	154	9,72	126	10,17
Horn-Lehe	552	8,82	662	9	555	9,17	443	9,7	266	10,54	222	10,56
Borgfeld									48	11,01	34	10,71
Oberneuland	177	9,37	163	9,17	150	9,48	106	10	132	10,94	98	11,18
Osterholz	360	7,54	445	7,87	424	8,08	278	8,72	227	9,56	236	9,86
Hemelingen	699	8,1	666	8,37	735	8,67	578	9,5	493	10,00	423	10,01
Blockland			5	9,08					2	11,93	1	11,03
Findorff	563	9,58	602	9,76	615	10,24	506	10,6	378	11,23	330	11,96
Walle	904	9,78	926	9,93	923	9,97	763	10,83	789	11,90	606	12,80
Gröpelingen	484	7,29	570	7,5	605	7,97	435	8,33	344	8,82	346	9,55
Burglesum	568	7,23	610	7,5	542	7,78	432	8,31	376	9,01	275	9,20
Veegesack	558	7,05	551	7,3	521	7,76	426	8,36	400	8,51	354	8,98
Blumenthal	466	6,67	413	6,88	424	7,06	349	7,68	340	8,09	328	8,76
Bremen	11.276	8,67	11.668	8,82	11.912	9,17	9.090	9,78	7.409	10,26	7.578	10,81

Quelle: Value Marktdatenbank, eigene Bearbeitung

Angebotsmieten in €/m² nach Wohnungsgrößenklassen



2. Wie haben sich die Bestandsmieten entwickelt – insgesamt, nach Eigentümergruppen (kommunale/öffentliche Unternehmen, Genossenschaften, private Kleinvermieter, institutionelle/sonstige) und Stadt-/Ortsteilen?

Es gibt keine kontinuierliche statistische Erhebung der Bestandsmieten in Bremen. Aus dem Zensus 2022 können Nettokaltmieten auf Ortsteilebene ermittelt werden. Stichtag war der 15.05.2022. Eine weitere Differenzierung nach Vermietergruppen ist nicht darstellbar.

Nettokaltmieten in Bremen nach Stadt- und Ortsteilen (Zensus 22)

Stadtteil	Ortsteil	Nettokaltmiete in €/m ²	Stadtteil	Ortsteil	Nettokaltmiete in €/m ²	Stadtteil	Ortsteil	Nettokaltmiete in €/m ²	Stadtteil	Ortsteil	Nettokaltmiete in €/m ²
Bremen		7,75									
Mitte	Altstadt	9,77	Östliche Vorstadt	Strom	6,00	Osterholz	Ellener Feld	8,39	Gröpelingen	Lindenhof	7,24
	Bahnhofsvorstadt	9,77		Steintor	9,13		Ellenerbrok-Schevemo	7,12		Gröpelingen	6,43
	Ostertor	9,05		Fesenfeld	8,88		Tenever	6,07		Ohlenhof	6,58
Neustadt	Alte Neustadt	9,12		Peterswerder	8,13		Osterholz	7,45		Oslebshausen	6,97
	Hohentor	8,48		Hulsberg	8,25	Hemelingen	Blockdiek	6,78	Burglesum	Burg-Grambke	7,02
	Neustadt	8,22	Schwachhausen	Neu-Schwachhausen	9,11		Sebaldsbrück	7,05		Burgdamm	6,33
	Südervorstadt	8,38		Bürgerpark	9,18		Hastedt	8,22		Lesum	7,17
	Gartenstadt Süd	7,83		Barkhof	9,24		Hemelingen	6,93		St. Magnus	7,28
	Buntentor	8,46		Riensberg	8,47		Arbergen	7,17	Vegesack	Vegesack	6,89
	Neuenland	7,66		Radio Bremen	8,61		Mahndorf	6,88		Grohn	7,13
Obervieland	Huckelriede	7,88		Schwachhausen	9,22		Blockland	7,54		Schönebeck	6,81
	Habenhausen	8,48	Vahr	Gete	8,87	Findorff	Regensburger Straße	8,42	Blumenthal	Aumund-Hammersbeck	6,33
	Arsten	7,02		Gartenstadt Vahr	7,46		Findorff-Bürgerweide	8,39		Fähr-Lobbendorf	6,75
	Kattenturm	6,72		Neue Vahr Nord	6,61		Weidedamm	8,30		Blumenthal	6,44
	Kattenesch	6,55		Neue Vahr Südwest	7,13	Walle	In den Hufen	6,10		Rönnebeck	6,66
Huchting	Mittelschuchting	6,84		Neue Vahr Südost	6,96		Utbremen	7,60	Blumenthal	Lüsum-Bockhorn	5,92
	Sodenmatt	7,16	Horn-Lehe	Horn	8,95		Steffensweg	7,96		Farge	6,27
	Kirchhuchting	7,00		Lehe	10,67		Westend	8,01		Rekum	6,00
	Grolland	7,50		Lehesterdeich	7,99		Walle	7,42			
Woltmershausen	Woltmershausen	7,30	Borgfeld	Borgfeld	8,21		Osterfeuerberg	7,80			
	Rablinghausen	7,59		Oberneuland	8,50		Hohweg	5,86			
	Seehausen	6,19					Überseestadt	10,54			

3. Wie hoch sind Mietbelastungsquoten je Stadt- und Ortsteil?

Zur Mietbelastung ist eine Aussage für das Jahr 2022 aus der Auswertung des Mikrozensus 2022 (Sonderauswertung Wohnen) für Bremen gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes möglich. Da diese Sonderauswertung nur alle vier Jahre durchgeführt wird, gibt es ausschließlich diese Angaben.

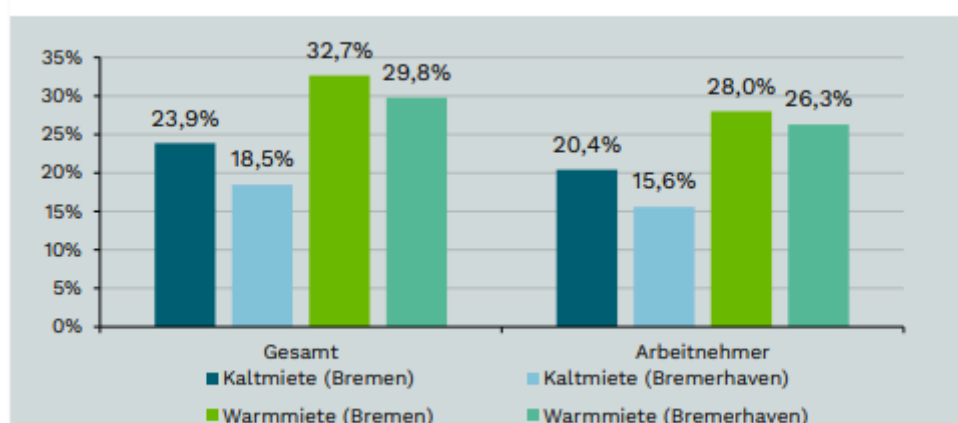
Die Mietbelastungsquote bezeichnet den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete besteht aus der Nettokaltmiete einschließlich aller kalten Nebenkosten (exklusive Heiz- und Warmwasserkosten). Im Jahr 2022 betrug die

Mietbelastungsquote 29,6 % bezogen auf alle Hauptmieterhaushalte. Das bedeutet, dass im Schnitt ein Bremer Mieterhaushalt 29,6 % seines Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete bezahlt. Gemäß der vorherigen Sonderauswertung Wohnen des Mikrozensus aus dem Jahr 2018 lag die Mietbelastungsquote bei 29,7 % und ist damit in diesem Zeitraum weiterhin unter der 30 %-Quote geblieben.

	Mietbelastungsquote		
	2014	2018	2022
Bremen	30,5%	29,7%	29,6%

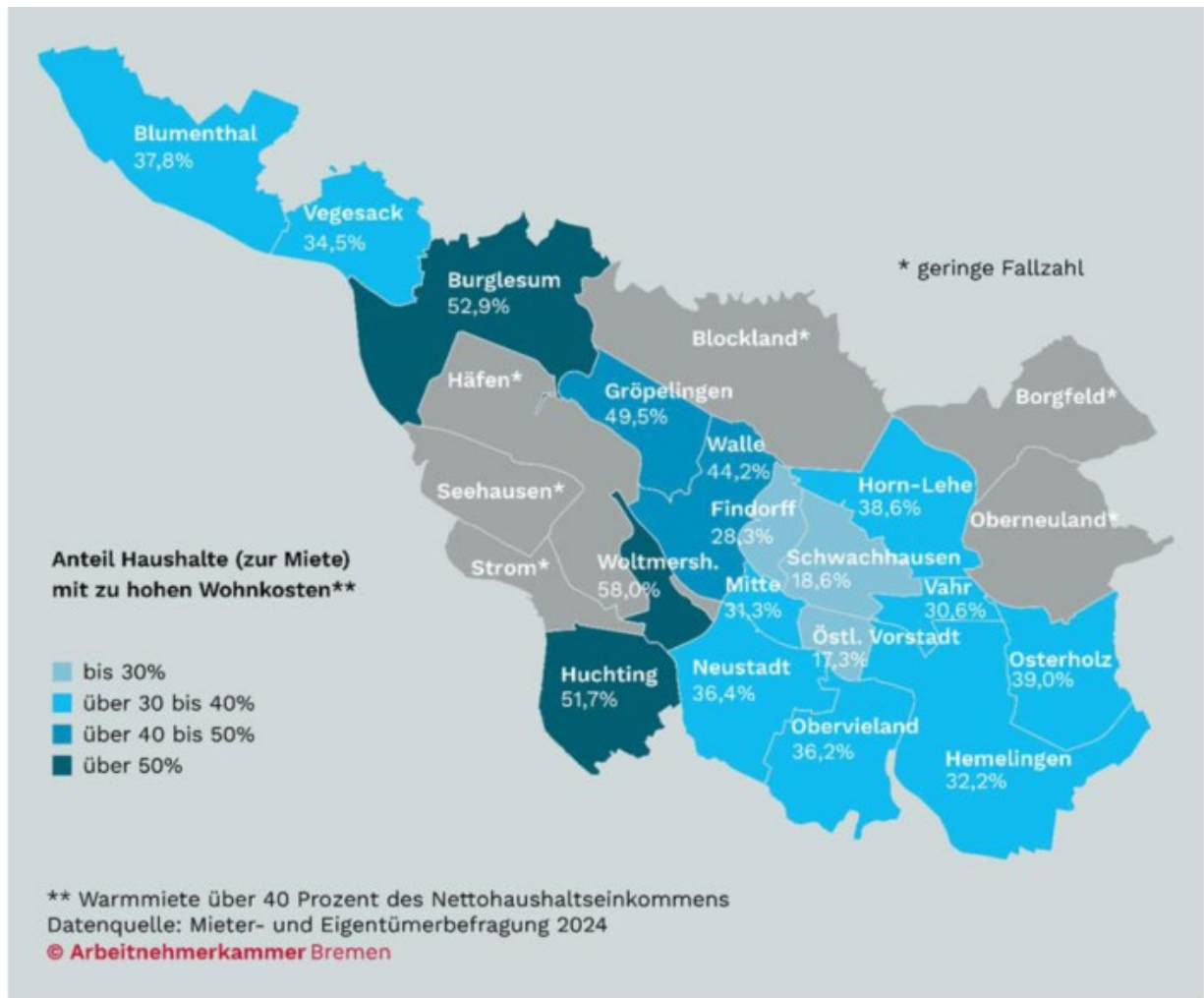
Ergänzend kann hier auf die Untersuchung der Arbeitnehmerkammer Bremen hingewiesen werden, die 2024 im Rahmen einer Befragung die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten ermittelt hat. „Die mittlere Belastung (Median) durch kalte sowie warme Wohnkosten in Bremen und Bremerhaven ist in u.a. Abbildung dargestellt. Der Anteil der Kaltmiete am Nettohaushaltseinkommen beträgt für einen typischen zur Miete lebenden Haushalt in der Stadt Bremen 23,9 Prozent. In Bremerhaven liegt der Wert sogar noch etwas niedriger bei 18,5 Prozent. In beiden Städten liegt der Wert also unterhalb des Schwellenwerts von 30 Prozent (Leistbarkeitsgrenze für kalte Wohnkosten). Auch bei der Belastung durch die Warmmiete liegen die Werte mit 33,2 Prozent in Bremen und 24,4 Prozent in Bremerhaven unterhalb des in diesem Fall zu berücksichtigenden Schwellenwerts von 40 Prozent (Leistbarkeitsgrenze für warme Wohnkosten)“ (aus: Wohnungspolitik und Wohnsituation im Land Bremen 2025, Arbeitnehmerkammer 2025)

Mittlerer Anteil der Wohnkosten am Nettohaushaltseinkommen (zur Miete)



Datenquelle: Mieter- und Eigentümerbefragung 2024
© Arbeitnehmerkammer Bremen

Im Rahmen der Studie wurden die warmen Wohnkosten (Warmmiete) auf Stadtteil-Ebene ausgewertet. Die warme Wohnkostenbelastung soll 40 % des Nettoeinkommens nicht überschreiten.



Im Ergebnis zeigt sich, dass die Wohnkostenbelastung in einigen Stadtteilen über der Grenze von 40 % liegt. Dies betrifft insbesondere Stadtteile mit im Verhältnis geringeren Mieten, in den hochpreisigen Stadtteilen ist die Wohnkostenbelastung deutlich geringer. Damit wird deutlich, dass die höhere Belastung insbesondere im Zusammenhang der eher geringen durchschnittlichen Haushaltseinkommen zu sehen ist.

- Wie entwickeln sich Nebenkosten/kalte Betriebskosten (€/m²) je Stadt-/Ortsteil und Wohnungsgröße ohne Heizung, bitte nach Kostenarten ausweisen (Müll/Wasser/Abwasser/Allgemeinstrom/Verwaltung).

Dazu liegen in dieser Differenzierung keine Angaben vor. Eine Auswertung der gesamten Nebenkosten bei den Angebotsmieten kann aufgrund der Kurzfristigkeit nicht valide durchgeführt werden. Hier wird auf den Monitoringbericht „Wohnen und Bauen“ verwiesen, der voraussichtlich Ende des Jahres 2025 veröffentlicht wird.

- Wie viele Wohnungsangebote (Inserate) lagen jährlich vor – insgesamt und je Stadt-/Ortsteil (bitte jeweils auch für die BREBAU und GEWOBA angeben)? Wie verteilen sich diese nach Wohnungsgrößen und Miethöhenklassen?

Die Anzahl der inserierten Mietangebote pro Jahr ist in der Grafik zu Frage 1 aufgeführt. Die Inserate sind kontinuierlich zurückgegangen, was darauf schließen lässt, dass weniger

Haushalte umziehen. Die Angebote der großen Wohnungsunternehmen sind in dieser Übersicht unterrepräsentiert, da oftmals Wartelisten bestehen und freie Wohnungen nicht ausgeschrieben werden.

Bodenpreise und Transaktionen

6. Wie haben sich die Bodenrichtwerte (Wohnbauflächen EFH/MFH, gemischte Bauflächen) je Ortsteil in Bremen seit 2015 entwickelt? Bitte zusätzlich Spannen der Richtwerte und die regelmäßigen Grundstückseigenschaften je Zone angeben.

Angaben zu Bodenrichtwerten auf Stadtteil-Ebene liegen aufbereitet bis 2022 vor. Die aktuellen Daten werden mit dem Monitoringbericht „Wohnen und Bauen 2025“ ausgewertet und kartographisch dargestellt. Der Bericht wird voraussichtlich Ende 2025 veröffentlicht.

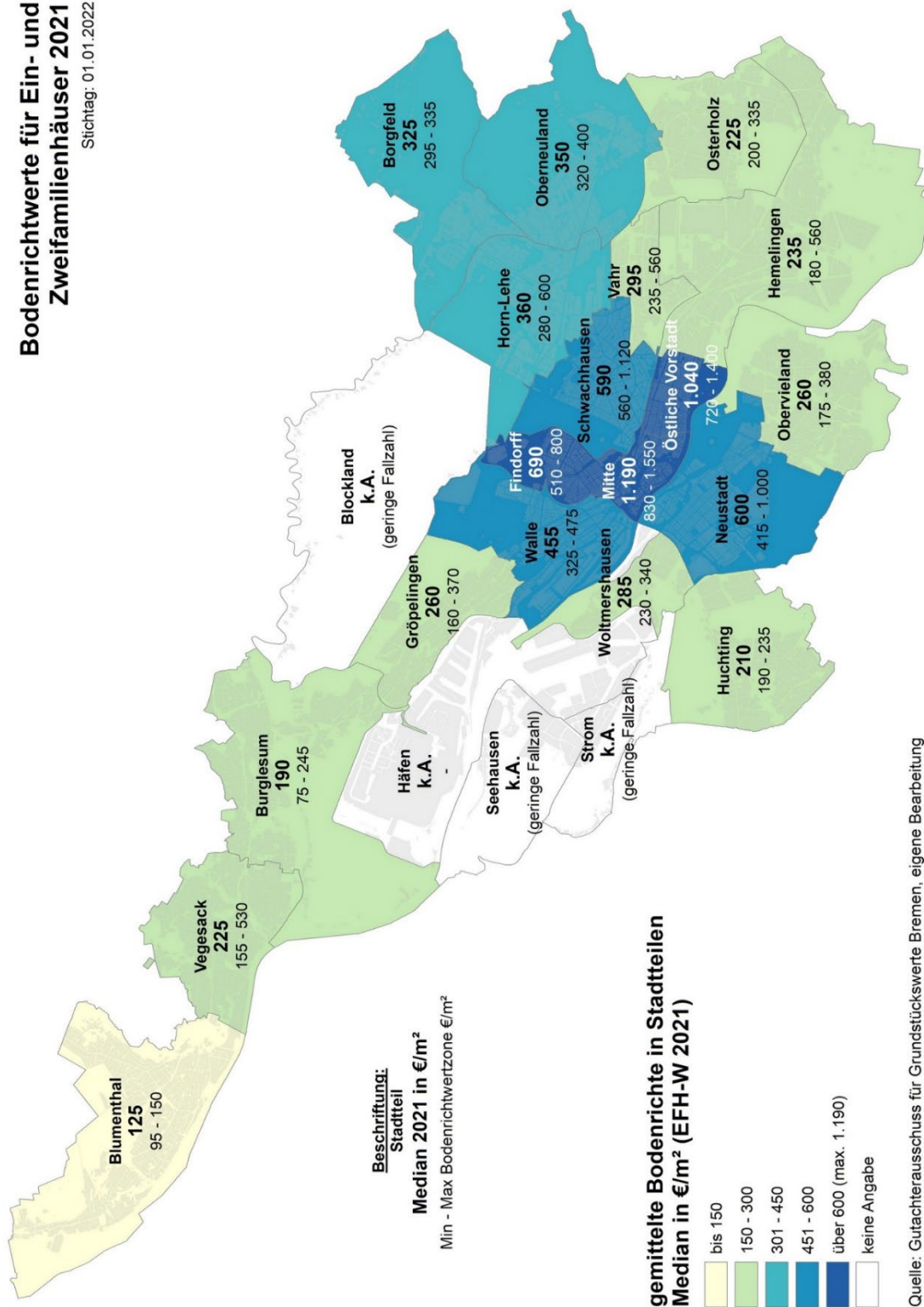
Die Bodenrichtwerte bis 2022 sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser zeigen ein deutliches Muster mit deutlichen Wertunterschieden zwischen den Stadtteilen in Randlagen (z.B. Blumenthal) und der inneren Stadt. Die zentrumsnahen Stadtteile Mitte und Neustadt stechen deutlich hervor. Ihnen folgen die angrenzenden Stadtteile Östliche Vorstadt, Schwachhausen und Findorff. Bremen Nord und Huchting liegen weit unterhalb dieses Preisniveaus. Zu berücksichtigen sind teilweise große Unterschiede innerhalb der Stadtteile, die auf einzelne besondere Lagen hinweisen, insbesondere in Mitte, der Neustadt und in Schwachhausen, wo die Mediane der einzelnen Bodenrichtwerte zwischen 650 und 2.100 €/m² schwanken.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf von Mehrfamilienhäusern insbesondere in den randstädtischen Stadtteilen eine deutlich untergeordnete Rolle gegenüber den Einfamilienhäusern spielt. Die Fallzahlen der Verkäufe sind entsprechend gering.

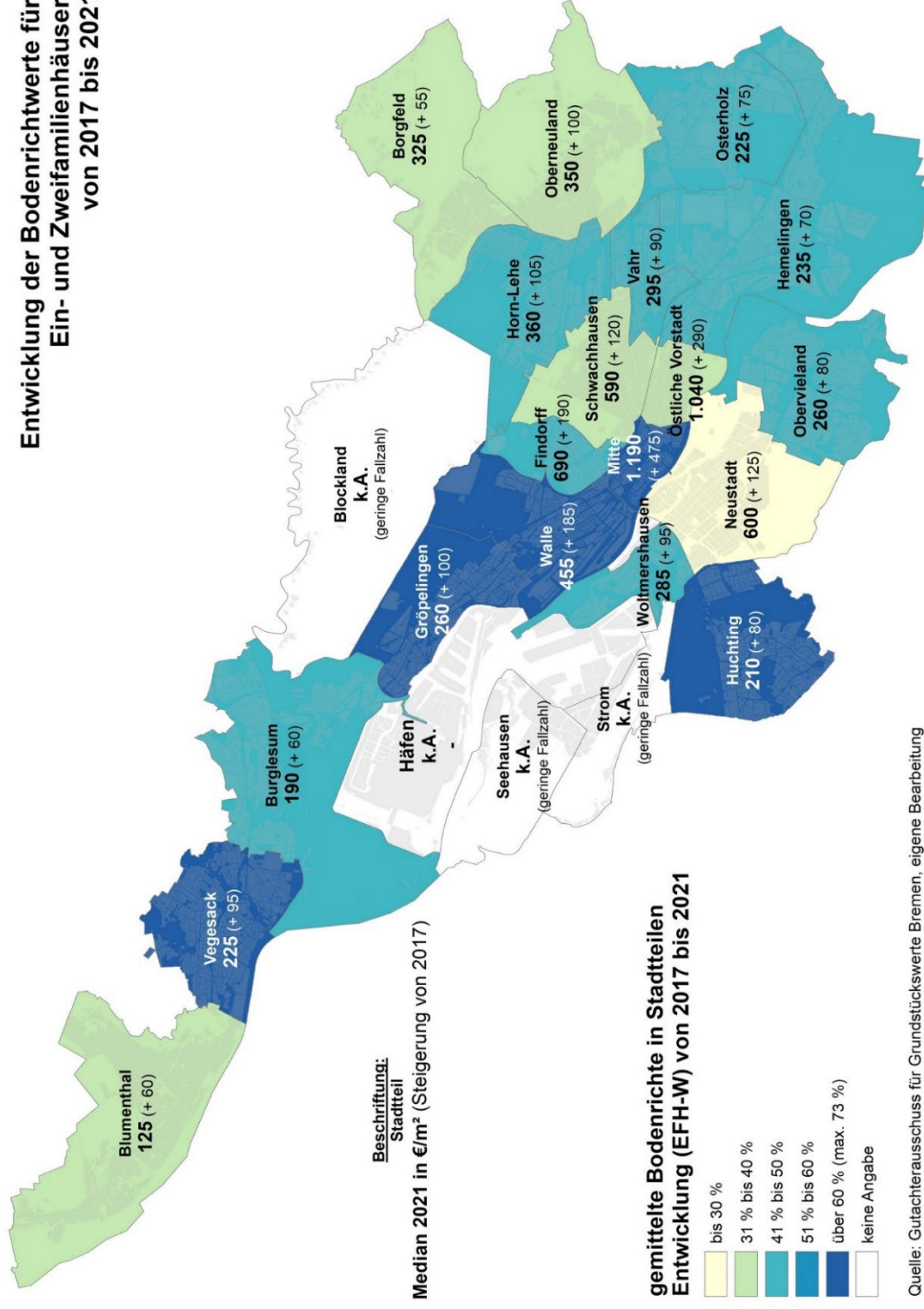
Es wird auf die kartografischen Darstellungen verwiesen.

Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2021

Stichtag: 01.01.2022

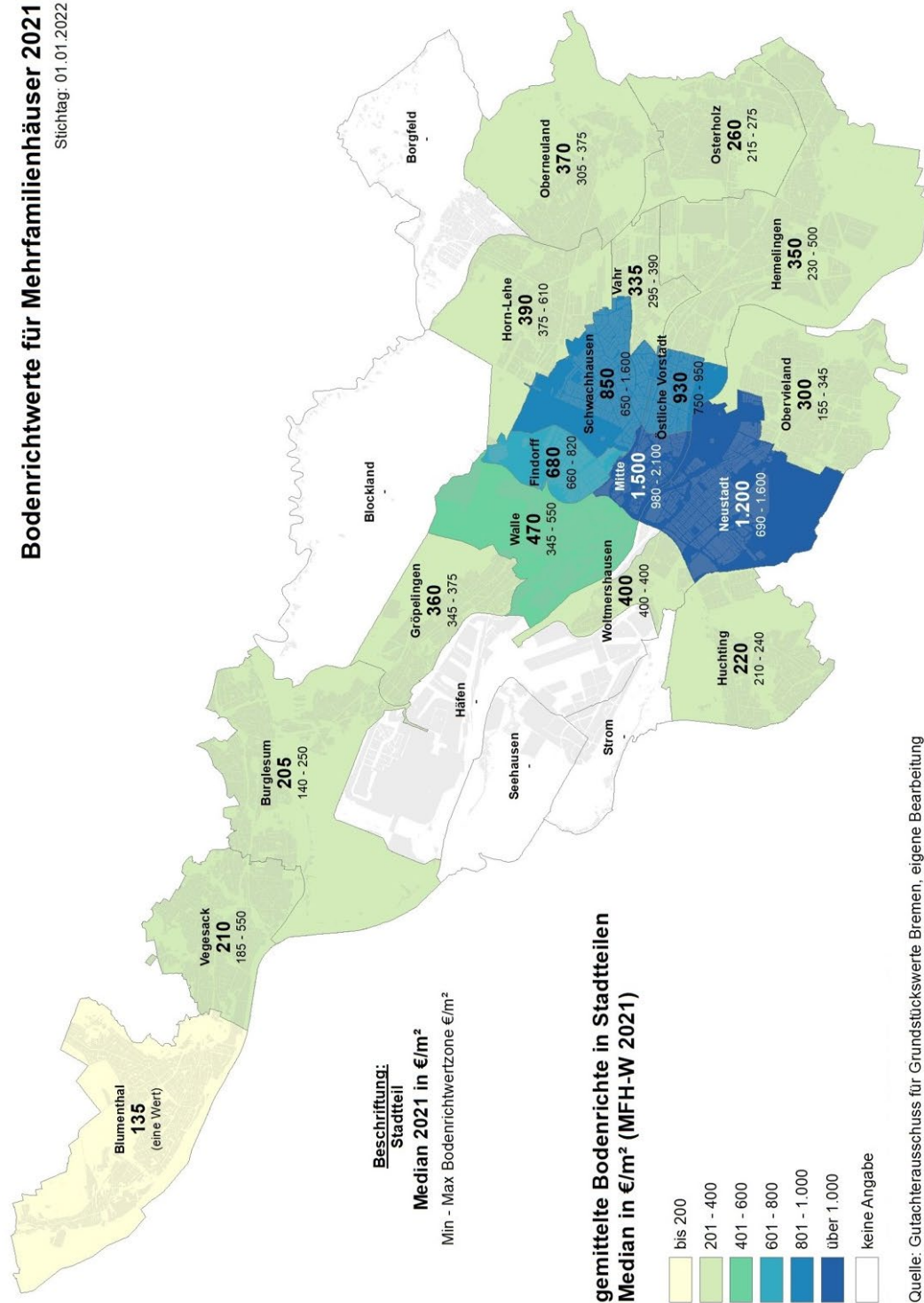


Entwicklung der Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser von 2017 bis 2021



Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser 2021

Stichtag: 01.01.2022

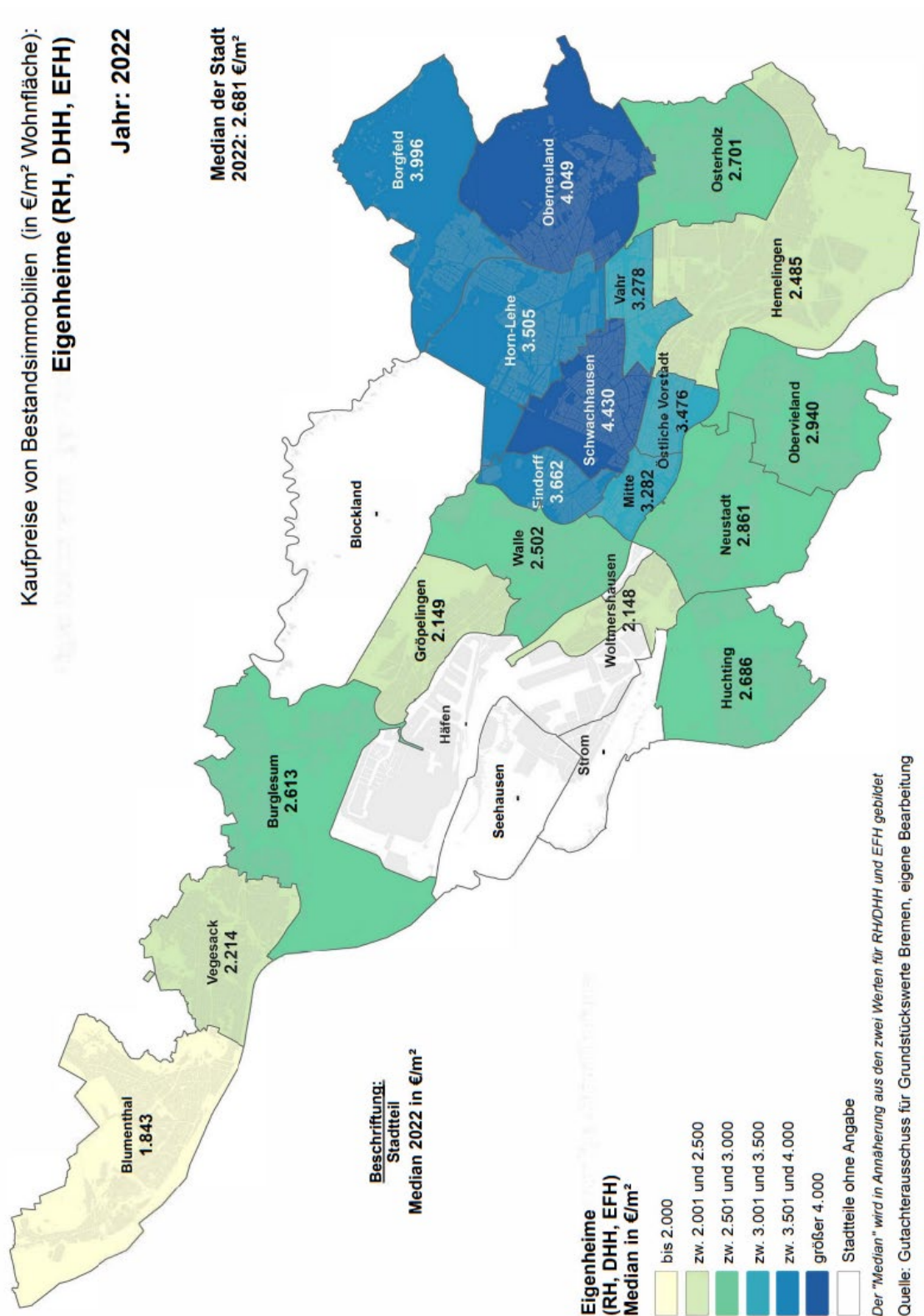


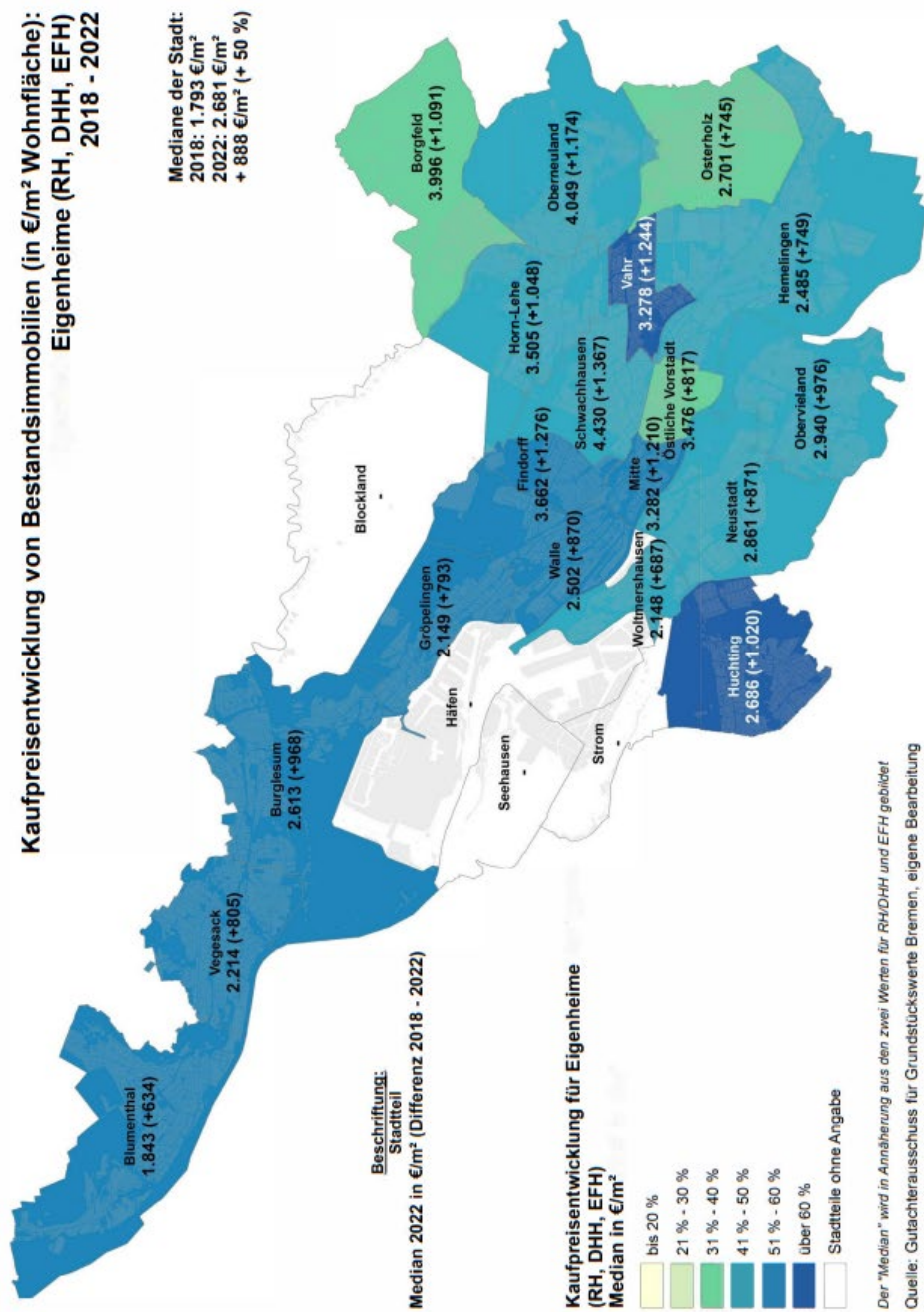
7. Wie haben sich die Bodenrichtwerte in den Umlandkommunen Niedersachsens (insbesondere Achim, Oyten, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede, Stuhr, Weyhe, Delmenhorst, Osterholz-Scharmbeck u. a.) seit 2015 entwickelt? Bitte tabellarischer Vergleich mit Bremen.

Diese Daten liegen nicht ausgewertet vor und konnten in der Kürze der Zeit nicht aufbereitet werden. Es wird verwiesen auf das Bodenrichtwertinformationssystem [BORIS-D](#).

8. Wie haben sich Kaufpreise für unbebaute Wohnbaugrundstücke (€/m²) sowie bebauten Wohnimmobilien (EFH/DH/RH, ETW, MFH) seit 2015 entwickelt? Bitte je Jahr, Stadt-/Ortsteil und Objektart angeben.

Angaben zu Kaufpreisen auf Stadtteil-Ebene liegen aufbereitet bis 2022 vor (Monitoring „Wohnen und Bauen 2023“). Die aktuellen Daten werden mit dem Monitoringbericht „Wohnen und Bauen 2025“ ausgewertet und kartographisch dargestellt. Der Bericht wird voraussichtlich Ende 2025 veröffentlicht.





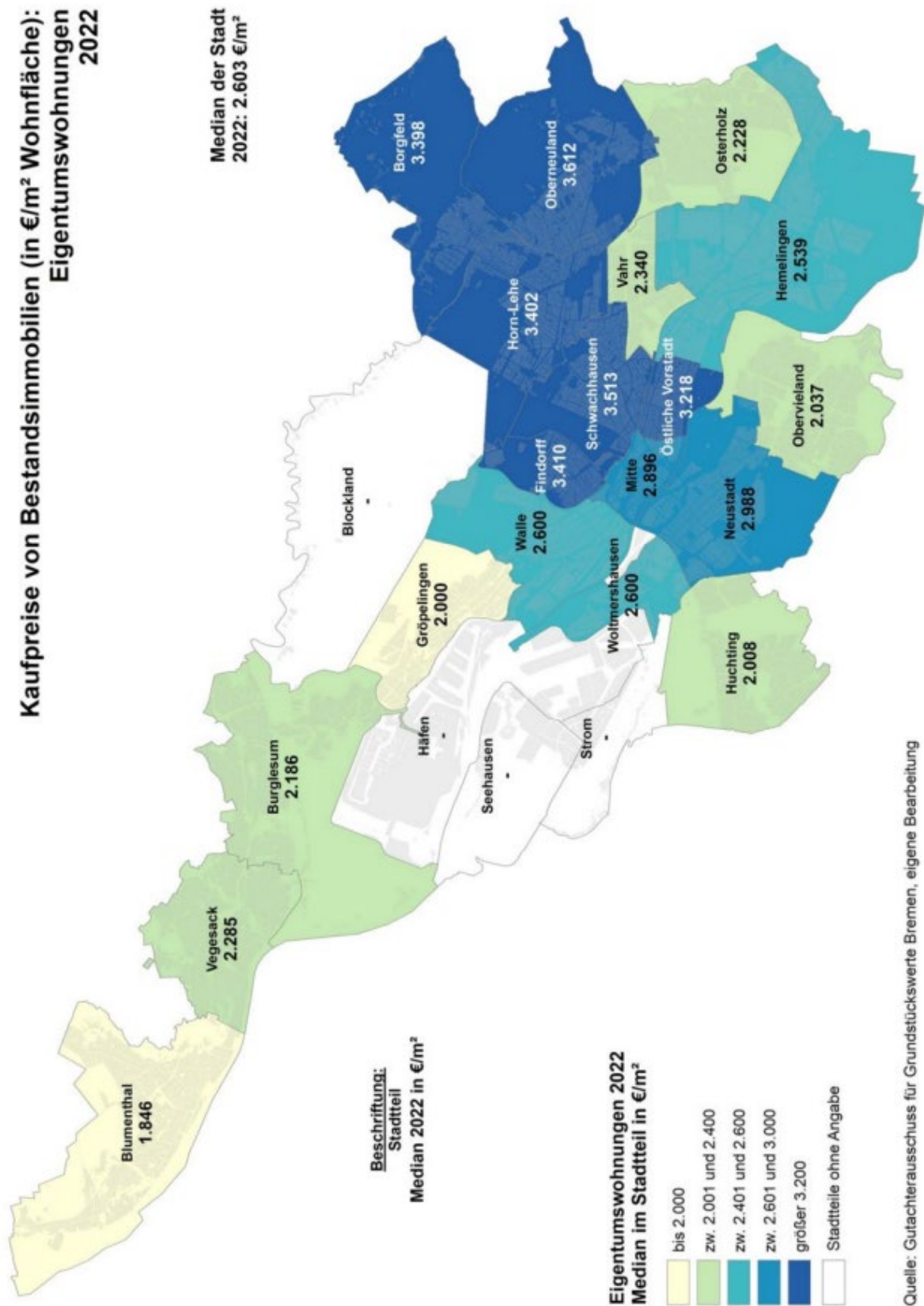


Abb. 7-9: Kaufpreise von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2022

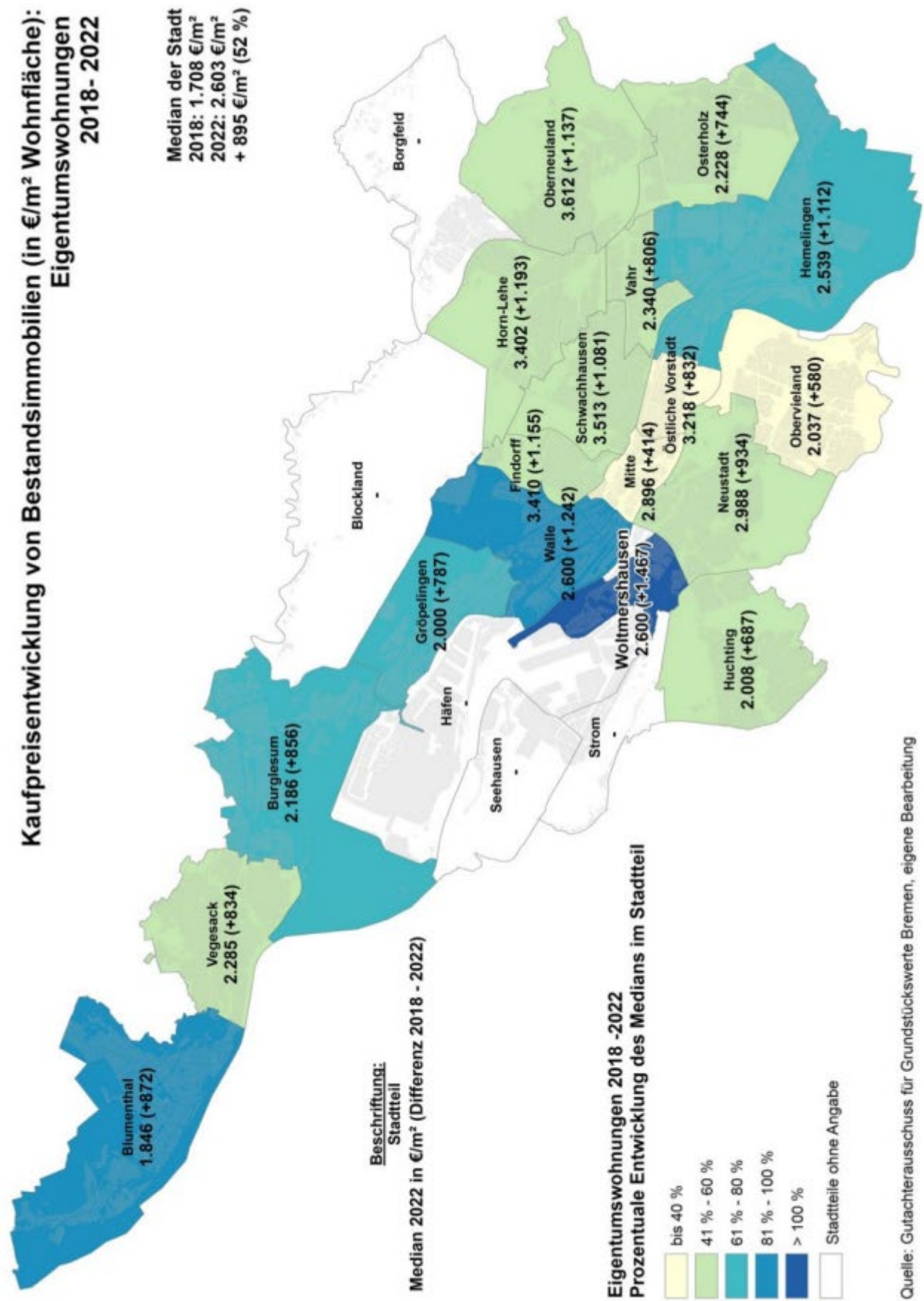
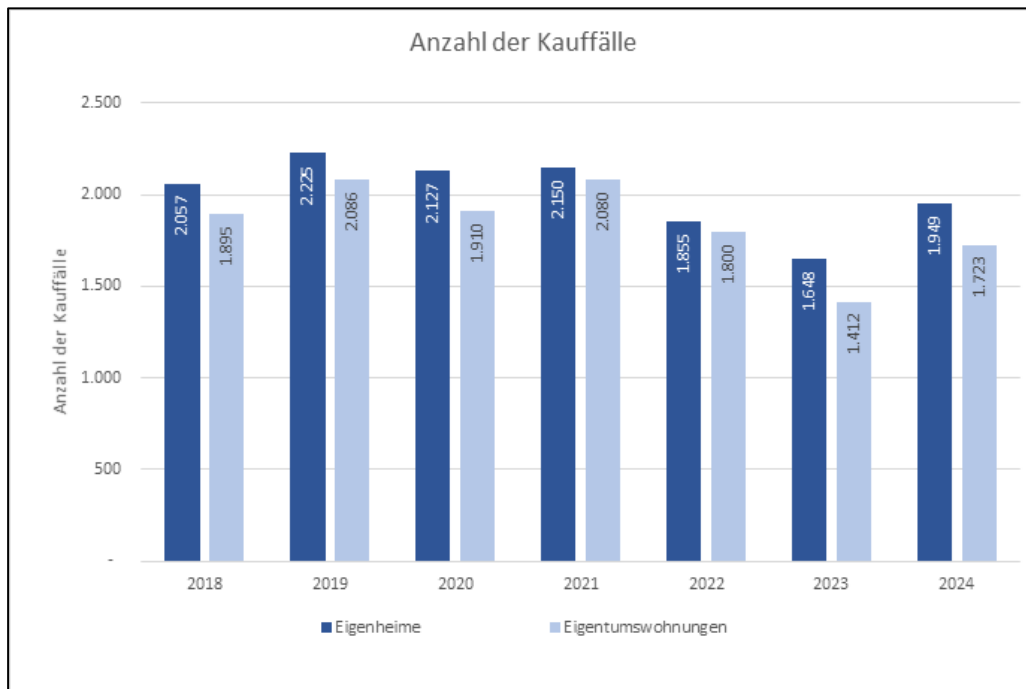


Abb. 7-11: Kaufpreisentwicklung von Bestandsimmobilien - Eigentumswohnungen 2018 bis 2022

9. Wie viele Kaufverträge (Fallzahlen nach Objektarten) wurden seit 2015 jährlich abgeschlossen und wie hoch lag das Transaktionsvolumen? Bitte Auswertung aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

Die im Folgenden dargestellten Angaben beziehen sich auf die Auswertung von Kauffällen aus Verträgen, die eine Vergleichbarkeit der Preise zulassen. Sie weichen daher von den absoluten Zahlen des Grundstücksmarktberichtes etwas ab.



Quelle: Grundstücksmarktberichte / Gutachterausschuss

Die Zahl der Kauffälle ist nach dem deutlichen Rückgang in den Jahren 2022 und 2023 im vergangenen Jahr wieder deutlich gestiegen, liegt aber noch unter dem Niveau der vorherigen Jahre. Daten zum Transaktionsvolumen konnten in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht ermittelt werden.

Wohnungsnot, Zielgruppen und Abwanderung

10. Inwiefern liegt nach Auffassung des Senats eine Wohnungsnot in Bremen bzw. in einzelnen Stadt- oder Ortsteilen vor? Bitte Definition und Indikatoren (Angebots-Nachfrage-Relationen, Leerstand, Miet- und Kaufpreisdynamik, Wohngeld-/Transferleistungsbezug, Verdrängung, Wartezeiten) darlegen.

Der Senat als Verordnungsgeber für das Land Bremen hat nach § 201a Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine Rechtsverordnung zur Bestimmung der Stadtgemeinde Bremen als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt am 7. Dezember 2021 erlassen (Brem.GBl. 2021, S. 791). Nach der Legaldefinition des § 201a Satz 3 BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies wurde durch ein externes Fachgutachten verifiziert. In

Bremerhaven besteht dagegen nach der vorgenannten Definition kein angespannter Wohnungsmarkt, so dass die Seestadt Bremerhaven vom Geltungsbereich der Landesrechtsverordnung nach § 201a Satz 1 BauGB ausgenommen ist.

11. Für welche Wohnungsgrößen (1 Zimmer; 2 etc.), Mietpreissegmente und Zielgruppen (Studierende, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen) besteht besonders großer Mangel? Bitte je Stadt-/Ortsteil.

Aktuell sind die größten Nachfragegruppen am Mietwohnungsmarkt Familienhaushalte, Einpersonenhaushalte im mittleren Alter und Einpersonenhaushalte im höheren Alter. Diese Gruppen beinhalten einen hohen Anteil an Transferleistungsbezieher:innen und Niedrigeinkommensbezieher:innen außerhalb von Transferleistungsempfänger:innen.

Von der Betrachtung des Zeitraum 2011 bis 2022 lässt sich erkennen, dass es einen fortlaufenden Trend zu Einpersonenhaushalten gibt und auch die Gruppe von Alleinerziehendenhaushalten steigt. Gleichzeitig gibt es aber keinen Rückgang bei größeren Familienhaushalten, sondern lediglich bei Paarhaushalten ohne Kinder.

Davon lässt sich ableiten, dass der Bedarf nach kleinen und großen Wohnungen, die für Einpersonenhaushalte bzw. Familienhaushalte geeignet sind, gestiegen ist, während der Bedarf bei mittelgroßen Wohnungen für Paare ohne Kinder eher rückläufig ist. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass auch kleinere Haushalte größere Wohnungen beziehen und dies gegenwärtig häufiger der Fall ist als noch vor rund 10 Jahren.

Bei der jährlichen Nachfrage am Mietwohnungsmarkt zeigt sich:

- Der größte Teil der jährlichen Nachfrage besteht aus jungen Einpersonenhaushalten mit niedrigem Einkommen ohne Transfers der KdU. Hierzu zählen insbesondere auch Studierende.
- Weitere große Nachfragegruppen sind
 - Einpersonenhaushalte im mittleren Alter
 - Familienhaushalte.Diese Gruppen beziehen zudem besonders häufig Leistungen der KdU.
- Es gibt wenige umziehende Seniorenhaushalte am Mietmarkt. Umziehende Seniorenhaushalte sind überwiegend Einpersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen oder im Transferbezug.

Die dargestellten Nachfragegruppen können entsprechend der Haushaltsgröße wie folgt zugeordnet werden:

- Alleinerziehende: Einfamilienhäuser oder große Wohnungen ab 80 m²
- Paarhaushalte ohne Kinder: Wohnungen zwischen 60 m² und 80 m²
- Über 65 Jahren: Barrierefrei
- Einpersonenhaushalte: Wohnungen zwischen 40 m² und 60 m²
 - 18–30 Jahre: WG-Zimmer und Studierendenwohnheime
 - Über 65 Jahren: Barrierefrei
- Paarhaushalte mit Kindern: Einfamilienhäuser oder große Wohnungen ab 100 m²

Bei den Wohnungsgrößen wurde im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose keine Aufteilung der Wohnungen nach Raumanzahl, außer die Nennung von WG-Zimmer für Studierende, vorgenommen. Aus diesem Grund sind in dieser Antwort auch nur die Wohnungsgrößen nach Quadratmeteranzahl angegeben.

Die größte jährliche Nachfrage besteht nach günstigen 40 m² - 60 m² Wohnungen und nach Wohnformen für Studierende (Wohnheime, WG-Zimmer). Daneben werden auch höherpreisige kleine Wohnungen und höherpreisige mittelgroße Wohnungen oft nachgefragt. Am Mietmarkt werden zudem insbesondere günstige, große Wohnungen benötigt. Es ist wichtig zu betonen, dass diese Wohnungsnachfrage nur unter der Bedingung „stimmt“, dass die Zuordnung der Haushalte und Wohnungsgrößen auch tatsächlich zutrifft. Es ist bekannt, dass dies nicht immer der Fall ist. Der Hauptgrund ist, dass in der Realität auch kleine Haushalte – zu- meist mit höheren Einkommen – größere Wohnungen nachfragen und anmieten können. Kleine vermögendere Haushalte konkurrieren also mit Familienhaushalten um große (günstige) Wohnungen. Dadurch ist die Nachfrage nach (höherpreisigen) kleinen Wohnungen in der Realität kleiner und nach großen (günstigen) Wohnungen in der Realität eher größer.

Für eine kleinräumig differenzierte Auswertung nach Stadt-/Ortsteil liegen keine ausreichenden Daten vor.

12. Wie viele Wohnungen fehlen aktuell nach Einschätzung des Senats und externer Gutachten insgesamt und nach Wohnungstypen (Einzimmer-, Zwei-, Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) und wie viele davon könnten durch die BREBAU und GEWOBA jährlich fertiggestellt werden? Bitte die quantitative Nachfrage nach diesen Wohnungstypen den jeweils verfügbaren Angeboten gegenüberstellen.

Im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose 2031 wurde die Nachfrage nach Mietwohnraum mit dem öffentlich inserierten Mietwohnungsangebot abgeglichen:

Abbildung 38: Abgleich jährliche Mietwohnungsnachfrage und öffentlich inseriertes Mietwohnungsangebot (Stand 2022)

Größe	Preis	Anzahl Nachfrager p.a.	Anzahl Angebote (öffentlich inseriert)	Anteil Angebote pro Nachfrager in %	Anzahl barrierefreie Angebote	Anteil an barrierefreien Angeboten
WG-Zimmer/Wohnheime	günstig	3.526	348	10%	/	/
40m ² -60m ²	günstig	4.464	1330	30%	49	9%
	mittel-/hochpreisig	3.132	2332	74%	89	16%
60m ² -80m ²	günstig	1.235	672	54%	14	2%
	mittel-/hochpreisig	2.129	3051	143%	190	34%
80m ² -100m ²	günstig	1.149	43	4%	0	0%
	mittel-/hochpreisig	331	1389	419%	129	23%
100m ² -300m ²	günstig	2.345	42	2%	0	0%
	mittel-/hochpreisig	576	1061	184%	91	16%
Stadt Bremen		18.887	10.268	54%	562	100%

Anmerkungen: Jeweils bezogen auf die Nettokaltmiete reichen das günstige Preissegment bis 342 Euro für 40 m²–60 m² Wohnungen, bis 514 Euro für 60 m²–80 m² Wohnungen, bis 548 Euro für 80 m²–100 m² Wohnungen, bis 719 Euro für Wohnungen über 100 m². WG-Zimmer insgesamt: 725, davon rd. 348 unter 342 Euro Nettokalt.

Quellen: SOEPv39, Mikrozensus 2022, Zensus 2022, empirica regio (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018–2024, dl-de/by-2-0, <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), VALUE Marktdaten, eigene Berechnungen

empirica

Bei der Betrachtung der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass nur die öffentlich inserierten Mietwohnungsangebote zum Vergleich hinzugezogen wurden.

Die öffentlich inserierten Angebote decken mit 54 % mehr als die Hälfte der abgeschätzten jährlichen Nachfrage ab. Es verbleibt demnach eine Abweichung von rd. 46 %. Diese Abweichung dürfte hauptsächlich dadurch zustande kommen, dass lediglich ein Teil der neu zu vermietenden Wohnungen auch inseriert wird.

Günstige Wohnungen aller Wohnungsgrößen sind demnach im öffentlich inserierten Angebot knapp. Insbesondere in den größeren Wohnungssegmenten ist der Mangel groß. Ein Problem, das für große Haushalte mit geringem Einkommen hinzukommt, ist, dass es Nachfragekonkurrenzen mit kleineren Haushalten gibt. Insbesondere kleinere Haushalte mit höherem Einkommen können auch günstige große Wohnungen nachfragen. Daher dürfte die de facto Nachfrage nach großen günstigen Wohnungen noch einmal höher sein und das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bei großen günstigen Wohnungen entsprechend nochmals größer.

Bei diesem Vergleich wurde keine Aufteilung in verschiedene Wohnungstypen (Einzimmer-, Zwei-, Drei-, Vier- und Fünfstückwohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) in der Wohnraumbedarfsprognose vorgenommen. Rückschlüsse auf Wohnungstypen können nur über die Quadratmetergröße und bei Frage 11 genannten Zielgruppen genommen werden, z. B. suchen große Familien entsprechend große Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Eine Angabe zu Reihenhäusern kann aus demselben Grund nicht gemacht werden. Hinzukommt, dass Reihenhäuser sowohl Ein-, als auch Mehrfamilienhäuser sein können.

Die GEWOBA und die BREBAU tragen im Rahmen ihrer Neubautätigkeiten zur Deckung des Bedarfs bei. Zu den konkreten Planungen der beiden Unternehmen wird auf die Antworten zu Frage 49 verwiesen.

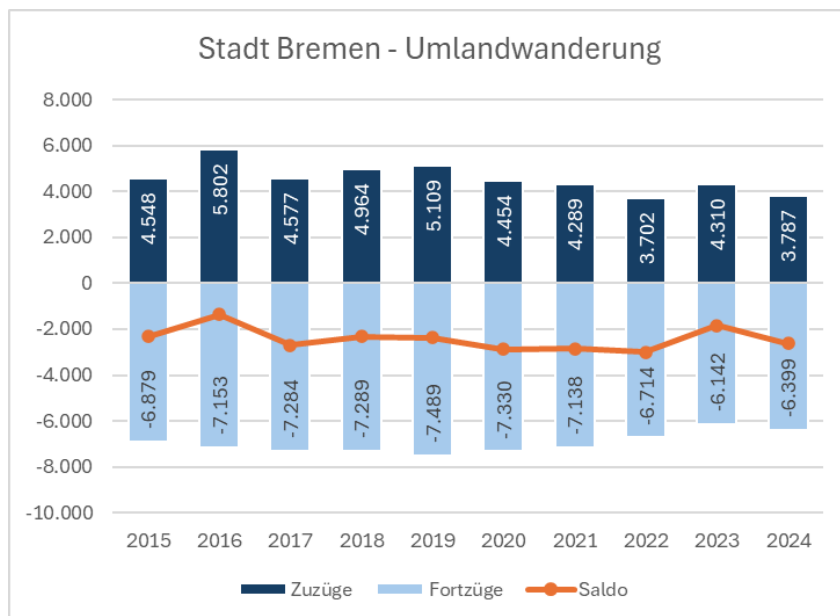
13. Wie viele Studierendenwohnheimplätze sind verfügbar, wie hoch sind Auslastung, Wartezeiten und Mieten? Welche Ausbaupläne bestehen?

Das Studierendenwerk Bremen stellt für Studierende insgesamt 2.245 Wohnplätze (2.139 Wohnplätze in Bremen und 106 Wohnplätze in Bremerhaven) in insgesamt 11 Wohnanlagen zur Verfügung. Hinzu kommen in Bremen 66 Plätze im „Ellener Hof“ in der Kooperation mit der Bremer Heimstiftung sowie in Bremerhaven weitere 26 Wohnplätze in dem Kooperationsprojekt „#H34“ mit der STÄWOG.

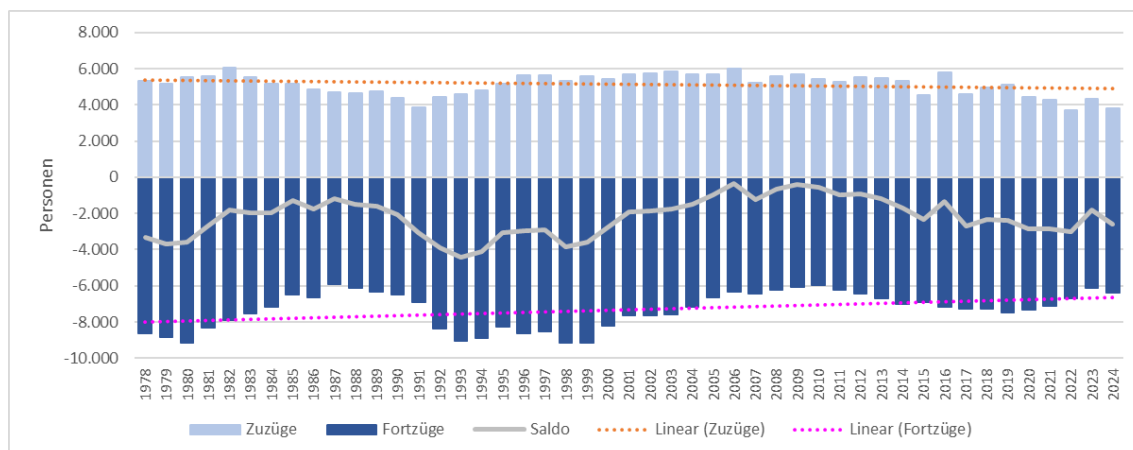
Die verfügbaren Wohnplätze sind in der Regel vollständig ausgelastet. Zum Teil gibt es zu Semesterbeginn noch einige wenige freie Plätze in Wohngemeinschaften. Die Wartezeit für einen Wohnplatz in einer der Wohnanlagen in Bremen liegt im Durchschnitt bei 12 Monaten. Die Wartezeit in Bremerhaven ist deutlich kürzer, da der Bedarf geringer und der Wohnungsmarkt für Studierende dort günstiger ist. Die Pauschalmieten unterscheiden sich je nach Zimmergröße und -art. Sie liegen zurzeit zwischen 261 und 418 Euro. Die Durchschnittsmiete liegt bei ca. 327 €. Im Wohnpark Luisental ist ein neues Wohnheim mit 56 Plätzen geplant. Die Finanzierung soll über das Programm Junges Wohnen sowie durch Zuschüsse der Wissenschaftsbehörde erfolgen. Zudem prüft das Studierendenwerk laufend die Möglichkeit von Kooperationen mit privaten Anbietern, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren.

14. Wie viele Personen sind seit 2015 je Jahr aus Bremen in das niedersächsische Umland abgewandert (insbesondere in die o. g. Kommunen)? Bitte nach Zielkommunen, Altersgruppen, Haushaltsformen (Familien, Singles, Studierende etc.) und Sozialstatus (soweit erhoben) differenzieren.

Bremen weist einen negativen Wanderungssaldo mit der Region Bremen auf. Um die Entwicklung in den letzten zehn Jahren (siehe Abbildung Umlandwanderung) einzuordnen, ist zusätzlich die langfristige Umlandwanderung seit 1978 dargestellt. Die Ursache für den negativen Saldo liegt nicht in ansteigenden Abwanderungen, sondern an der zurückgehenden Zuwanderung aus dem Umland.



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SBMS



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SBMS

In den letzten zehn Jahren sind insbesondere Familien („unter 18 Jahre“ und „30 bis unter 50 Jahre“) in die Region abgewandert. Die einzige Altersgruppe mit einem positiven Wanderungssaldo sind die 18 bis unter 25-jährigen.

	Durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo
unter 18 Jahre	-683
18 bis unter 25 Jahre	417
25 bis unter 30 Jahre	-292
30 bis unter 50 Jahre	-1373
50 bis unter 65 Jahre	-235
65 oder mehr Jahre	-262

15. Welche Hauptgründe für die Abwanderung sind bekannt (z. B. Wohnraummangel, Miet-/Kaufpreise, Wohnqualität, Bildungs-/Betreuungsangebote, Arbeitswege, Baulandverfügbarkeit? Welche Erhebungen oder Befragungen liegen dazu seit 2015 vor?

Zu dieser Thematik wird auf die Studie: „Qualitative Untersuchung der regionalen Wandermotive“ zur Umlandwanderung von 2019 im Rahmen des STEP Wohnen verwiesen. Auf Basis quantitativer Analysen sowie qualitativer Tiefeninterviews und einem Fachgespräch mit Experten außerhalb der Verwaltung wurden folgende Kernaussagen festgehalten:

Zahlen und Fakten

1. Die meisten Wanderungsbewegungen (Umzüge) finden innerhalb Bremens statt. Dies betrifft im Schnitt ca. 45.000 Personen pro Jahr.
2. Im Jahr 2015 sind rund 4.500 Personen aus den niedersächsischen Städten und Gemeinden des Kommunalverbunds (hier bezeichnet mit „Region“) nach Bremen zugezogen, 6.900 Personen weggezogen. Das ergibt einen Saldo von etwa -2.400 Personen.
3. Die größten Wanderungsbewegungen sind von den äußeren Stadtteilen Bremens in die direkt angrenzenden Gemeinden zu verzeichnen, d.h. in den ersten Ring der Region.
4. Die Wanderungsdynamik mit der Region ist am stärksten im Süden und Südosten ausgeprägt.
5. Mehrheitlich ziehen junge Paare oder Familien mit Kindern in die Städte und Gemeinden Region. Und junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren aus der Region nach Bremen (Bildungszuzüge).
6. Es ziehen weniger Senioren aus der Region nach Bremen als in früheren Jahren.

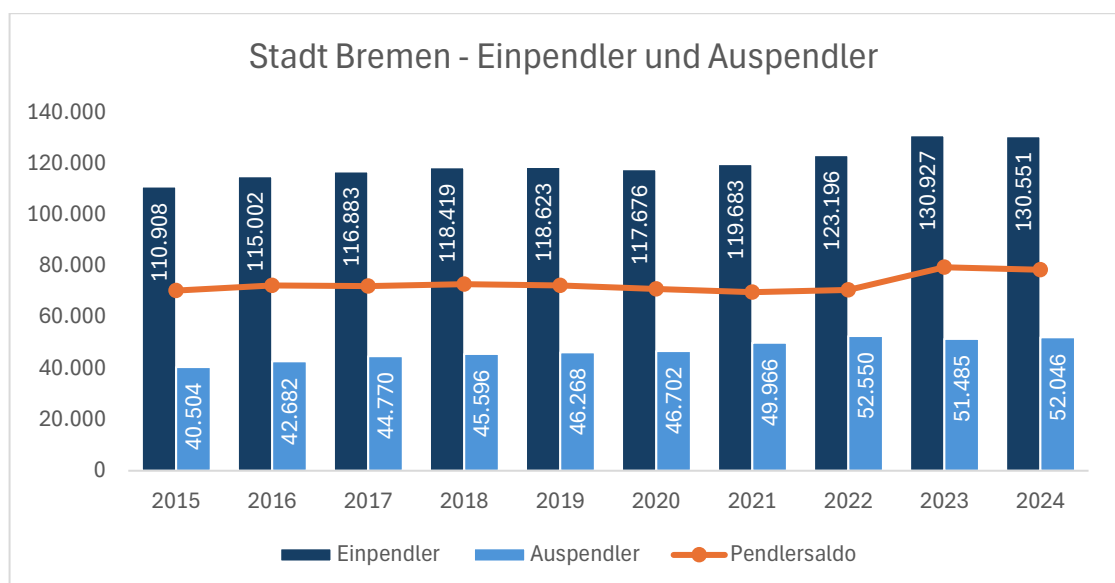
Erkenntnisse aus der Untersuchung

7. Die Stadtgrenze Bremens spielt im Lebensalltag und bei der Wohnungssuche der Menschen nur eine untergeordnete Rolle.
8. Mit dem Umzug in die Region ist meistens eine Vergrößerung der individuellen Wohnfläche verbunden.
9. Mit dem Fortzug ist oft auch der Wunsch nach mehr Privatheit, Ruhe oder einer ruhigeren Nachbarschaft verbunden.
10. Besonders bei Familien und jungen Paaren ist mit dem Umzug in die Region der Wunsch verbunden, Wohneigentum zu bilden.
11. Bestandsimmobilien werden stärker nachgefragt als bauträgerfreie Grundstücke.
12. Die niedersächsischen Städte und Gemeinden der Region bieten zunehmend Angebote für Mieterhaushalte, die besonders für ältere Menschen interessant sind. Diese bevorzugen kleinere, barrierefreie Einfamilienhäuser (Bungalows) oder moderne, energieeffiziente Wohnungen in zentralen Lagen bzw. in der Nähe ihrer alten Wohnung.
13. Die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze spielt eine wichtige Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes.
14. Die schnelle Erreichbarkeit von Bremen ist wichtig.
15. Eine gute Versorgung mit Infrastruktur und attraktive soziale und Bildungseinrichtungen sind am Zuzugsort insbesondere für Familien von großer Bedeutung.

16. Die Bremer Stadtteile werden bezogen auf ihre Alltagsqualitäten (Einzelhandel, Infrastruktur) gut bewertet.
17. Bei der Suche nach Wohnraum innerstädtischer Haushalte fällt auf, dass die Stadtteile an den Rändern Bremens oftmals „übersprungen“ werden und stattdessen ein Umzug in eine niedersächsische Gemeinde erfolgt (Sprungsuche).
18. Das Preis-Leistungs-Verhältnis der Angebote wird in den niedersächsischen Städten und Gemeinden besser beurteilt.
19. Umzugswillige Haushalte in Stadtteilen mit mehrschichtigen sozialen Problemlagen (insbesondere Bildungseinrichtungen) suchen eher eine neue Wohnung im niedersächsischen Teil der Region.
20. Besonders Haushalte aus innerstädtischen Stadtteilen ziehen aufgrund steigender Preise in eine niedersächsische Kommune.
21. Einige am Stadtrand gelegene Stadtteile Bremens werden aufgrund des Wohnumfeldes und ihrer ÖPNV-Anbindung im Vergleich zu niedersächsischen Städten und Gemeinden als weniger attraktiv beurteilt.
22. Wer in einer Kleinstadt aufgewachsen ist, tendiert auch später wieder dazu, in eine Kleinstadt zu ziehen.

16. Wie entwickeln sich Pendelströme (Berufs-/Ausbildungspendeln) zwischen Bremen und den genannten Umlandkommunen seit 2015? Gibt es Hinweise auf suburbane Verdrängung durch fehlenden oder zu teuren Wohnraum in Bremen?

Eine Auswertung ist nach Ein- und Auspendlern über Gemeindegrenzen möglich. Weitere aktuelle Daten stehen nicht zur Verfügung. Seit 2015 hat sowohl die Anzahl der Einpendler in die Stadt als auch der Auspendler aus der Stadt Bremen zugenommen.



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SBMS

Die Zahl der Einpendler ist im Zeitraum 2015 bis 2024 um 19.463 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gestiegen (+17,7 %). Die Zahl der Auspendler ist um 11.542 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gestiegen (+28,5 %).

Im Jahr 2024 waren 43,7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Einpendler (+1,1 %-Pkt. im Vergleich zu 2015). Der Anteil der auspendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort lag 2024 bei 23,6 % (+2,3 %-Pkt. im Vergleich zu 2015).

Die Entwicklung der Pendlerströme gibt keine Hinweise auf suburbane Verdrängung durch fehlenden oder zu teuren Wohnraum in Bremen.

Genehmigungen, Fertigstellungen und Bauüberhang

17. Wie viele Baugenehmigungen je Jahr wurden erteilt (Neubau, Aus- und Umbau, Umnutzung), differenziert nach Wohnungsgrößen, Gebäudearten (EFH/DH/RH, MFH) und Bauherren (Unternehmen/bauträgerfrei/Genossenschaft/GEWOBA und BREBAU) sowie wie lange dauern die Genehmigungsverfahren?

Die gewünschte Ausdifferenzierung der Angaben können nur zum Teil ausgeführt werden, da die vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Daten nicht vollständig die gewünschte Tiefe erhalten. Insbesondere muss bei dem Vergleich der Angaben in den folgenden Tabellen darauf geachtet werden, ob die Daten Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden beinhalten (siehe jeweils Tabellenfußnote). Aussagen zur Dauer von Genehmigungsverfahren können in der angefragten Tiefe nicht ausgewertet werden. Die Bearbeitungsdauer hängt von zahlreichen Faktoren ab, auf die die untere Bauaufsichtsbehörde nur teilweise Einfluss hat (z.B. Mitwirkung von Bauherren bei Nachforderungen, Stellungnahmedauer beteiligter Stellen, etc.). Auch die verschiedenen Novellierungen der Bremischen Landesbauordnung (siehe auch Antwort zu Frage 54), durch die mehrfach Verwaltungsverfahren verändert wurden, schränken die Auswertung und Vergleichbarkeit von Bearbeitungslaufzeiten ein.

31111-03-02: Genehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume							
Gebietseinheit		Zeit	Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) 1)				
			Wohnungen insgesamt	davon mit ... Räumen			
				1 oder 2	3	4	5 oder mehr
04011	Stadt Bremen	2024	1687	1055	307	156	169
04011	Stadt Bremen	2023	1096	642	242	84	128
04011	Stadt Bremen	2022	1467	737	233	194	303
04011	Stadt Bremen	2021	2082	1207	394	153	328
04011	Stadt Bremen	2020	1826	900	423	155	348
04011	Stadt Bremen	2019	1632	607	401	199	425
1) Unter Baugenehmigungen werden -genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie Kenntnissgabe- oder anzeigespflichtige oder einem Genehmigungsverfahren unterliegende Baumaßnahmen verstanden.							

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

31111-00-05: Baugenehmigungen neuer Wohngebäude und Wohnungen nach Haustyp			
Gebietseinheit	Zeit	Haustyp	Genehmigungen neuer Wohngebäude nach Haustyp 1)

				insgesamt
				Wohnungen
04011	Stadt Bremen	2024	Einzelhaus	492
			Doppelhaus	44
			Gereihtes Haus	112
			Sonstiges	331
			Insgesamt	979
04011	Stadt Bremen	2023	Einzelhaus	327
			Doppelhaus	11
			Gereihtes Haus	135
			Sonstiges	317
			Insgesamt	790
04011	Stadt Bremen	2022	Einzelhaus	414
			Doppelhaus	48
			Gereihtes Haus	153
			Sonstiges	616
			Insgesamt	1231
04011	Stadt Bremen	2021	Einzelhaus	502
			Doppelhaus	49
			Gereihtes Haus	151
			Sonstiges	871
			Insgesamt	1573
04011	Stadt Bremen	2020	Einzelhaus	281
			Doppelhaus	78
			Gereihtes Haus	141
			Sonstiges	1049
			Insgesamt	1549
04011	Stadt Bremen	2019	Einzelhaus	460
			Doppelhaus	45
			Gereihtes Haus	295
			Sonstiges	464
			Insgesamt	1264
1) Ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, einschließlich Wohnheime.				

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

31111-00-03: Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude nach Bauherr				
Gebietseinheit	Zeit	Bauherr		
			Wohnungen in Wohngebäuden (einschl. Wohnheime)	Wohnungen in Nichtwohngebäuden
			insgesamt	insgesamt

04011	Stadt Bremen	2024	Öffentliche Bauherren und Organisationen o. Erwerbszweck	42	0
			Unternehmen	637	175
			davon Wohnungsbauunternehmen	496	175
			Private Haushalte	300	0
			Insgesamt	979	175
04011	Stadt Bremen	2023	Öffentliche Bauherren und Organisationen o. Erwerbszweck	51	-
			Unternehmen	567	12
			davon Wohnungsbauunternehmen	520	12
			Private Haushalte	172	1
			Insgesamt	790	13
04011	Stadt Bremen	2022	Öffentliche Bauherren und Organisationen o. Erwerbszweck	24	9
			Unternehmen	924	8
			davon Wohnungsbauunternehmen	828	7
			Private Haushalte	283	-
			Insgesamt	1231	17
04011	Stadt Bremen	2021	Öffentliche Bauherren und Organisationen o. Erwerbszweck	76	21
			Unternehmen	1208	62
			davon Wohnungsbauunternehmen	1063	61
			Private Haushalte	289	1
			Insgesamt	1573	84
04011	Stadt Bremen	2020	Öffentliche Bauherren und Organisationen o. Erwerbszweck	128	13
			Unternehmen	1177	114
			davon Wohnungsbauunternehmen	865	69
			Private Haushalte	244	-
			Insgesamt	1549	127
04011	Stadt Bremen	2019	Öffentliche Bauherren und Organisationen o. Erwerbszweck	94	21
			Unternehmen	940	4
			davon Wohnungsbauunternehmen	732	-
			Private Haushalte	230	-
			Insgesamt	1264	25
1) Ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, einschließlich Wohnheime.					

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

18. Wie lange dauern Genehmigungsverfahren je Größenklasse seit 2019? Bitte Engpassursachen angeben (Vollständigkeit/Beteiligung/Stellungnahme/Bescheid/Anteil Fristüberschreitungen etc.).

Auswertungen über die Dauer von Genehmigungsverfahren differenziert nach Größenklassen liegen nicht vor.

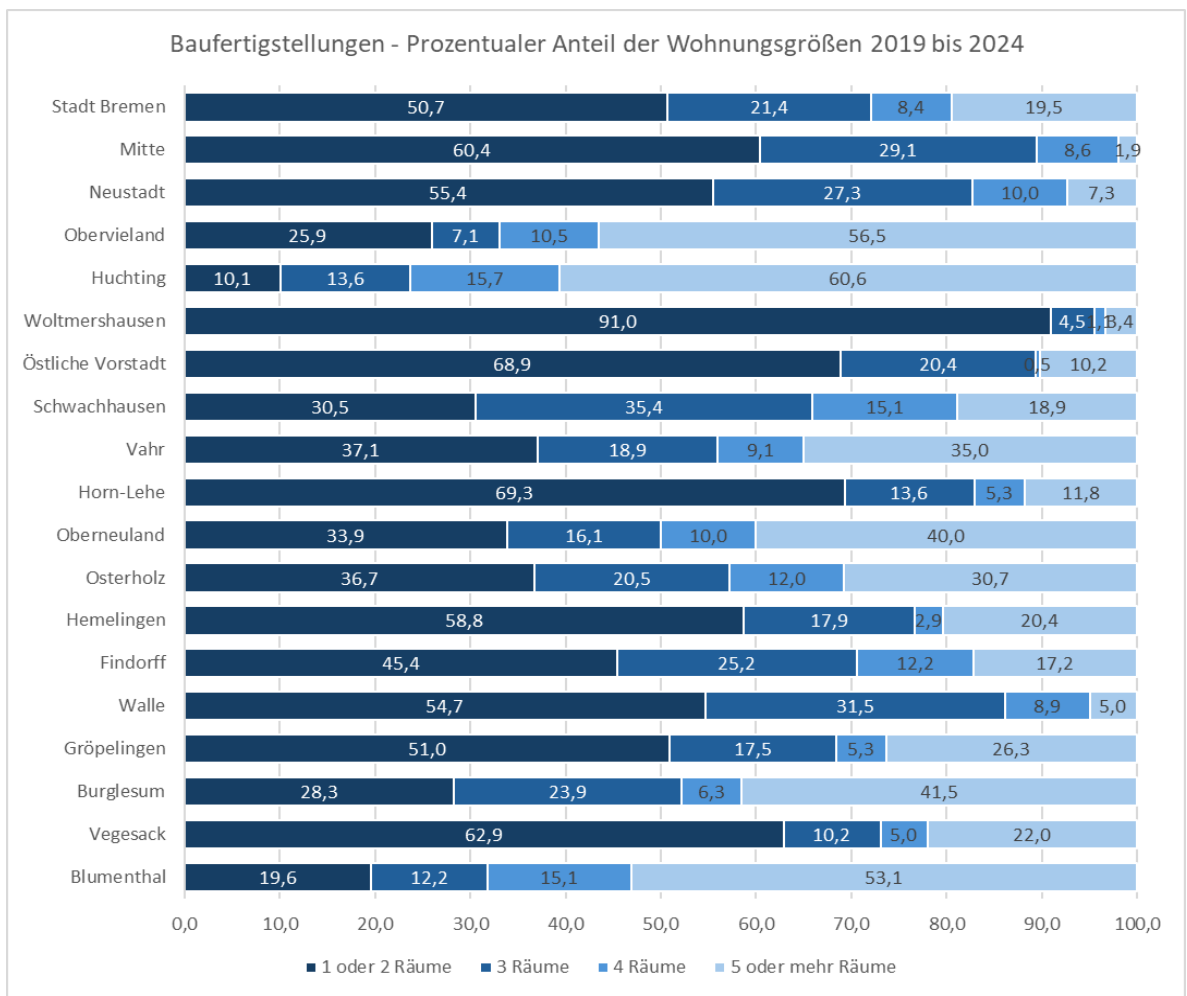
Grundsätzlich hängt die Dauer von Genehmigungsverfahren von verschiedenen Faktoren ab wie z.B. Art und Komplexität des Vorhabens, Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen und Anzahl der zu beteiligenden Behörden. Einige Verfahren, wie das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, können schneller bearbeitet werden, da sie weniger komplex sind und einen geringeren Prüfumfang haben.

Seit Anfang 2023 können Bauanträge in Bremen digital eingereicht werden. Dies umfasst unter anderem das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren, Baubeginnanzeigen, Abbruchanzeigen und Bauvoranfragen. Die Digitalisierung sowie Maßnahmen zur Prozessoptimierung aus dem „Bauturbo“ sollen dazu beitragen, den Prozess effizienter zu gestalten und die Bearbeitungszeiten zu verkürzen. Auf die Antwort zu Frage 17. Wird verwiesen.

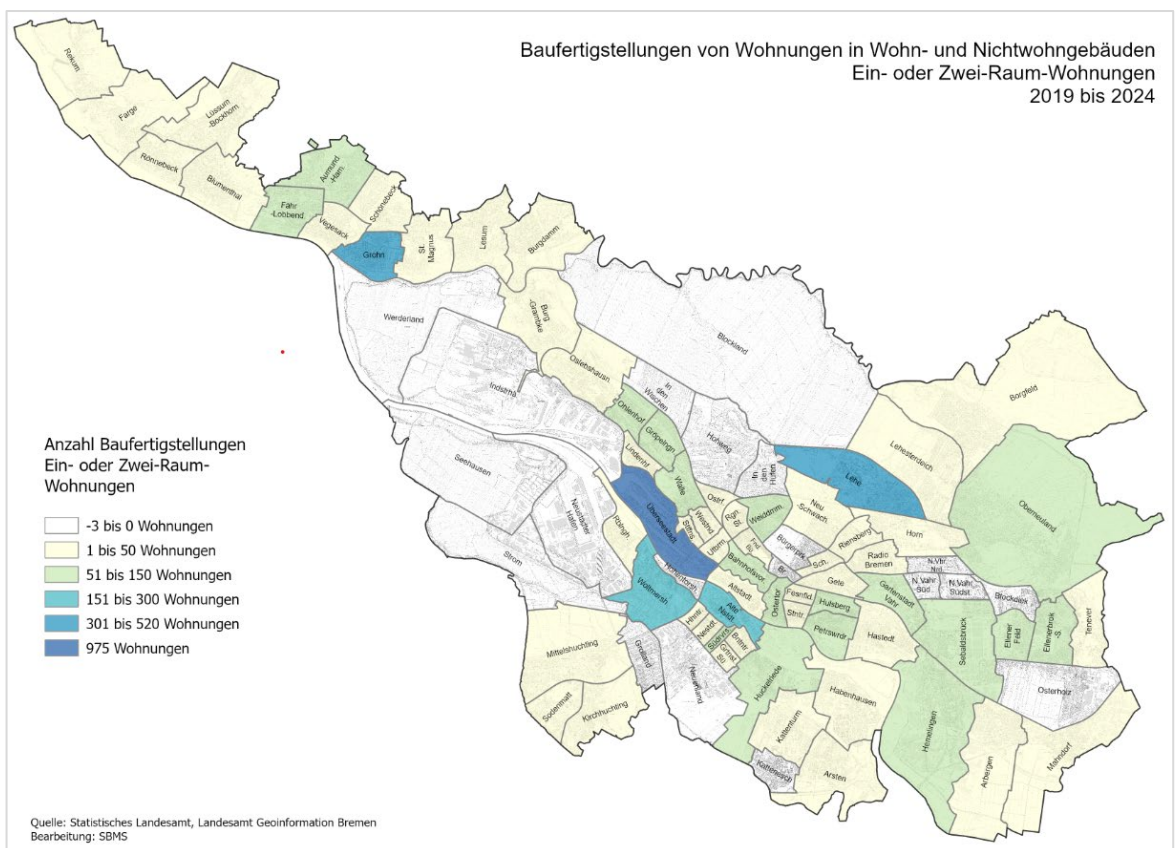
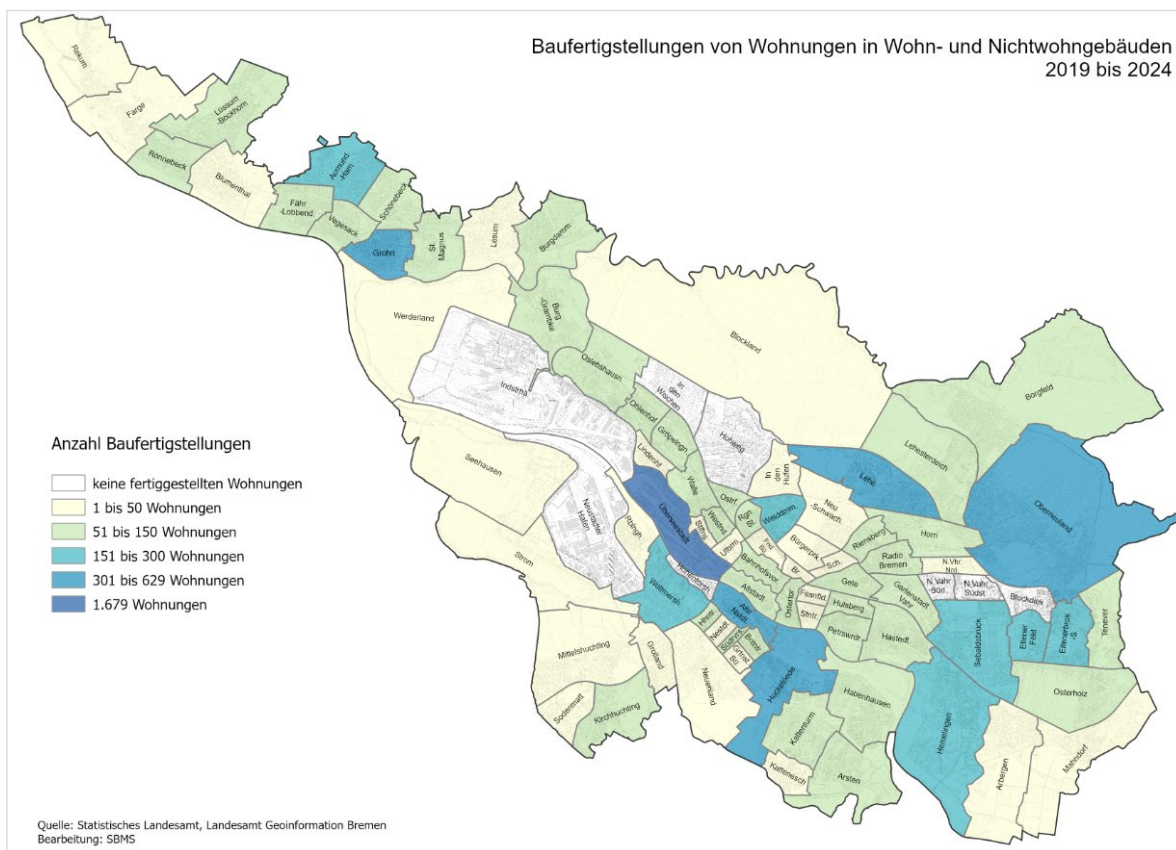
19. Wie viele Baufertigstellungen gab es je Jahr und Stadt-/Ortsteil? Bitte nach Miet-/Eigentumswohnungen, geförderten und freifinanzierten WE sowie nach Wohnungsgrößen, Gebäudearten (EFH/DH/RH, MFH) und Bauherren (Unternehmen, baurägerfrei, Genossenschaft, GEWOBA und BREBAU) differenzieren.

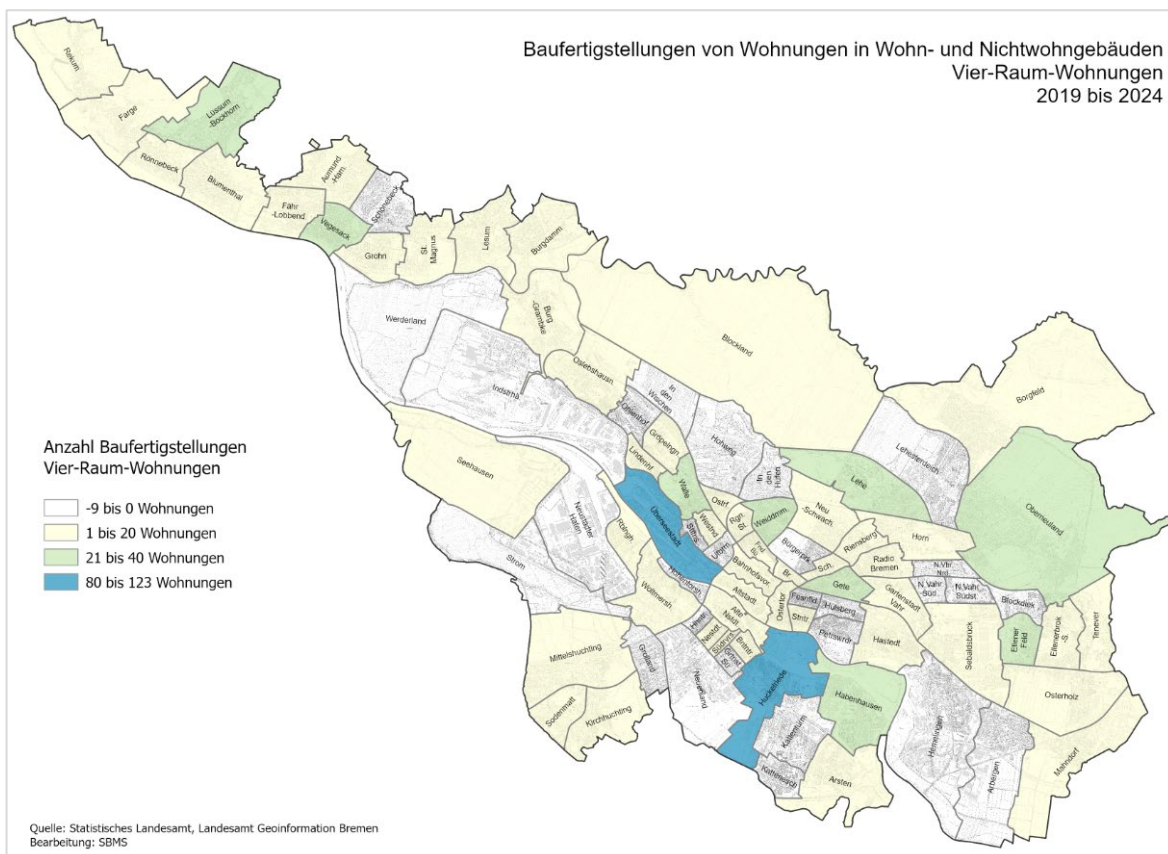
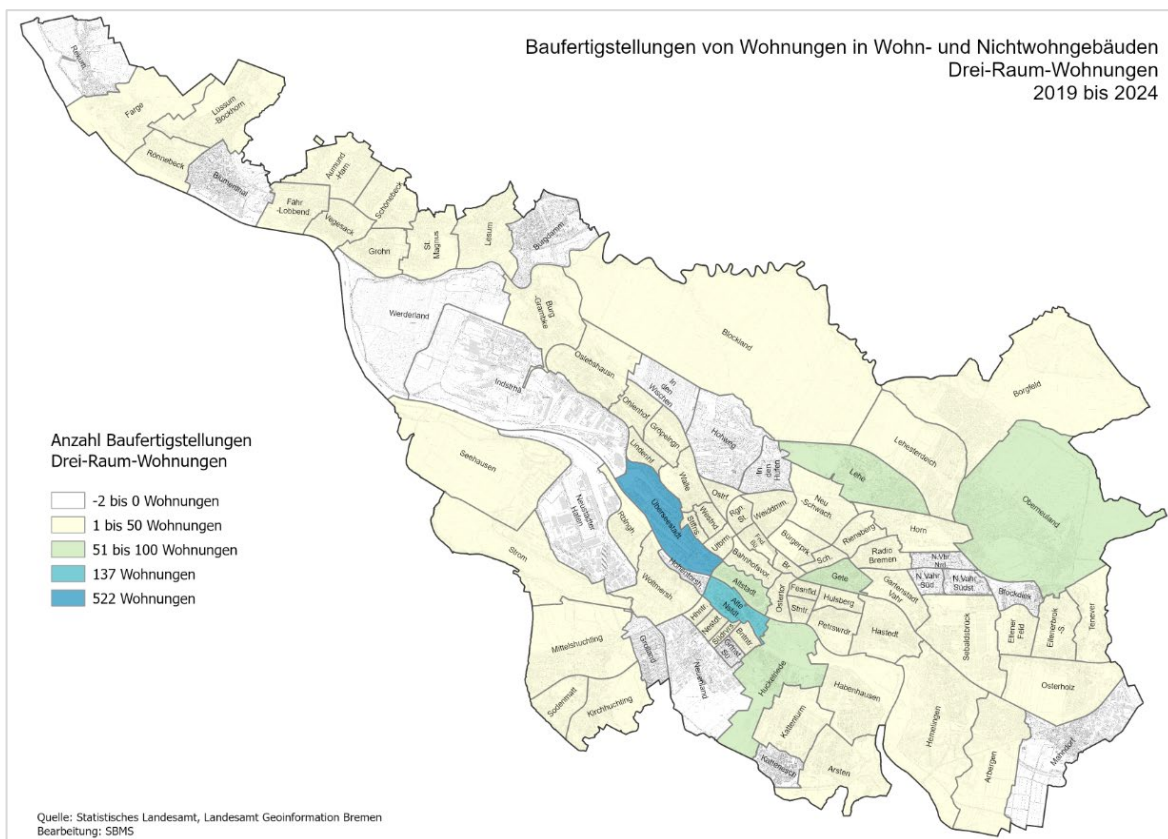
Es können die Wohnungsgrößen und Gebäudearten sowie die Bauherren ausgewertet werden. Eine Aufteilung der statischen Daten nach Miet- und Eigentumswohnungen liegt nicht vor.

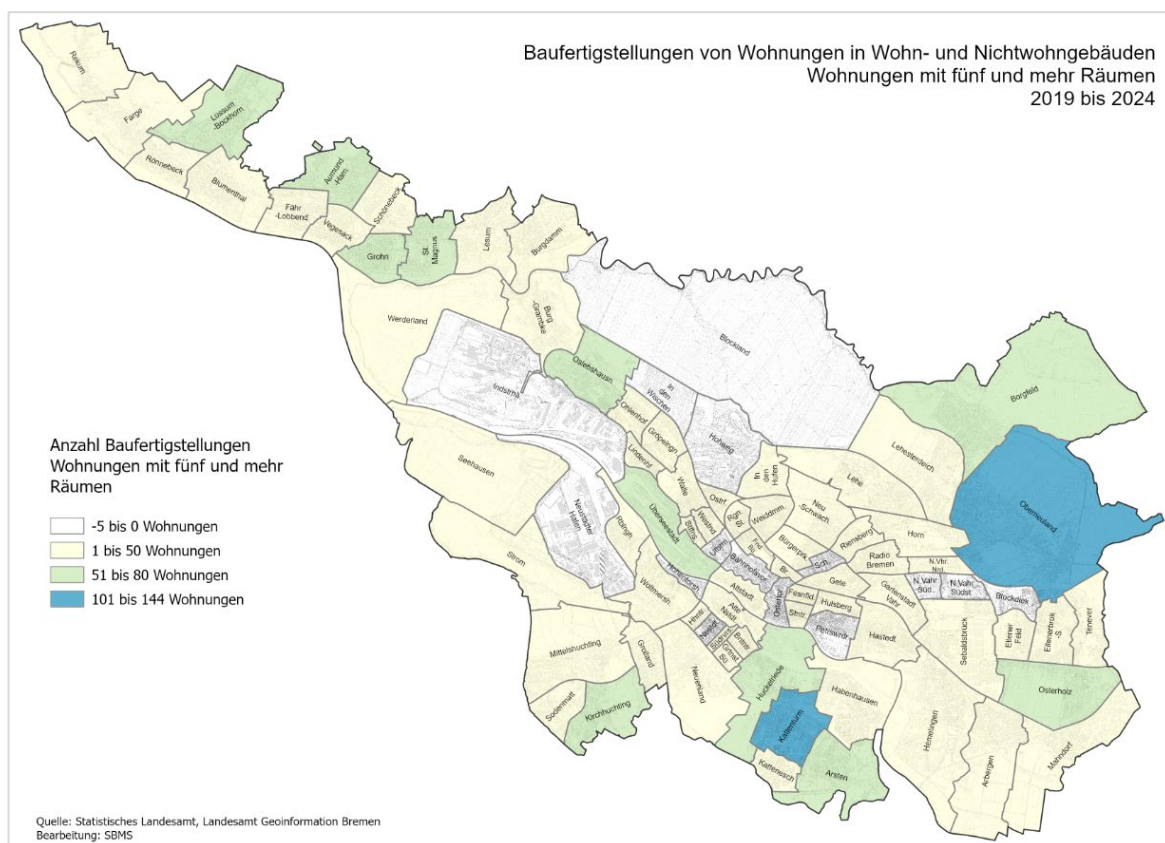
Für die Stadtteile sind die Anteile der Wohnungsgrößen an den Baufertigstellungen für den Zeitraum 2019 bis 2024 abgebildet. Die Auflistung nach Einzeljahren ist ebenfalls ersichtlich. Im städtischen Durchschnitt besteht etwa die Hälfte der Baufertigstellungen aus kleinen Wohnungen (Ein- oder Zwei-Raum-Wohnungen). Die fertiggestellten Wohnungsgrößen variieren in den Stadtteilen in ihren Anteilen deutlich. Um eine übersichtliche Darstellung zu gewährleisten, werden die Ergebnisse auf Ortsteilebene in Karten dargestellt. Der Zeitraum 2019 bis 2024 wird zusammengefasst. Die meisten Wohnungen wurden im Ortsteil Überseestadt fertiggestellt.



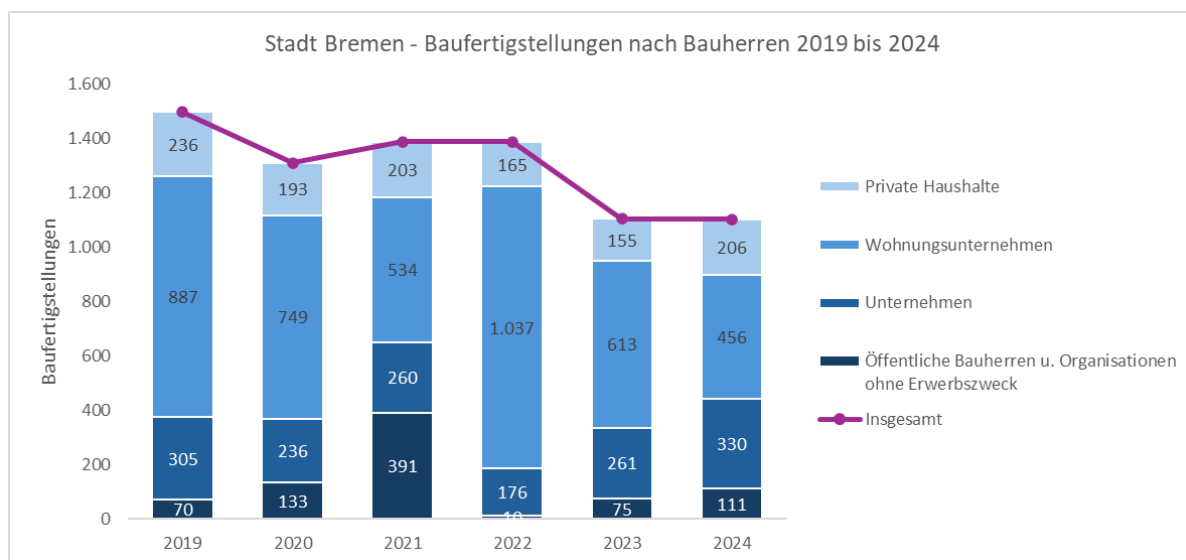
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SBMS







Die Baufertigstellungen nach Bauherren in Wohngebäuden liegen für die Stadt Bremen vor. Im Zeitraum 2019 bis 2024 wurden über die Hälfte der Wohnungen von Wohnungsunternehmen gebaut (55 %), gefolgt von Unternehmen (20 %), Privaten Haushalten (15 %) sowie Öffentlichen Bauherren und Organisationen ohne Erwerbszweck (10 %).



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SBMS

Die Fertigstellungen von geförderten Wohneinheiten für den Zeitraum 2019 bis 2025 (Stichtag: 30.09.2025) wird im Folgenden tabellarisch dargestellt. Bei den Förderungsnehmer:innen wurde unterteilt in: GEWOBA, BREBAU, Genossenschaft/gemeinschaftliches Wohnprojekt und privat. Zu der Gruppe „privat“ gehören Unternehmen und private Investor:innen. Eine weitere Aufteilung ist nicht möglich, da keine entsprechenden Kennzeichen

erfasst werden. Es werden nur Stadt- und Ortsteile mit fertiggestellten WE in den angegebenen Jahren dargestellt. Eine Differenzierung nach Gebäudearten wird tabellarisch nicht vorgenommen, da es sich nahezu ausschließlich um Wohneinheiten in MFH handelt. Ausnahme ist die Fertigstellung von fünf Reihenhäusern in Obervieland im Jahr 2020. Es sind Wohneinheiten von Neubau- und Modernisierungsprojekten ohne mittelbare Belegung enthalten:

Stadt- und Ortsteil, Förderungsnehmer:in-Gruppe	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Burglesum	116		6					122
• Lesum	116							116
GEWOBA	116							116
• St. Magnus			6					6
privat			6					6
Findorff	28							28
• Weidedamm	28							28
GEWOBA	28							28
Gröpelingen				21				21
• Gröpelingen				21				21
privat				21				21
Neustadt		31	45	9	191	19		295
• Alte Neustadt			45		80			125
GEWOBA			45		80			125
• Huckelriede		31		9	111	19		170
GEWOBA		31		9	111	19		170
Obervieland	23	59						82
• Arsten	23	41						64
BREBAU	23	41						64
• Kattenturm		18						18
GEWOBA		18						18
Osterholz	62	36		12	9	57	8	184
• Ellener Feld				12		40	8	60
privat				12				12
GEWOBA						40		40
Genossenschaft/ gemeinschaftliches Wohnprojekt							8	8
• Ellenerbrok-Schev.	13					17		30
privat	13							13
GEWOBA						17		17
• Osterholz	21				9			30
privat	21				9			30
• Tenever	28	36						64
GEWOBA	28	36						64
Östliche Vorstadt					4			4
• Hulsberg					4			4
Genossenschaft/ gemeinschaftliches Wohnprojekt					4			4
Schwachhausen				10				10
• Neu-Schwachh.				10				10

GEWOBA				10				10
Vahr				28	41			69
• Gartenstadt Vahr				28	41			69
GEWOBA				28	41			69
Vegesack		15		8	35	31		89
• Aumund-Hammersbeck				8	35			43
privat				8				8
Genossenschaft/ gemein- schaftliches Wohnprojekt					35			35
• Grohn		15						15
Genossenschaft/ gemein- schaftliches Wohnprojekt		15						15
• Vegesack						31		31
GEWOBA						31		31
Walle	204	76		166	48			494
• Überseestadt	198	67		166	44			475
privat				16	44			60
GEWOBA	198	67		150				415
• Westend	6	9			4			19
GEWOBA	6	9						15
Genossenschaft/ gemein- schaftliches Wohnprojekt					4			4
Summe	433	217	51	254	328	107	8	1.398

Die nachfolgende Übersicht zeigt die fertiggestellten Wohnungstypen der geförderten Wohneinheiten je Stadtteil, Ortsteil und Förderungsnehmer:innengruppe. In dieser Tabelle sind auch Wohneinheiten mit mittelbarer Belegung enthalten, da diese vermietet werden. Eine Erfassung der Wohnungstypen ohne die Berücksichtigung von mittelbarer Belegung wird hier nicht vorgenommen, daher kann keine Auswertung erstellt werden.

Stadt- und Ortsteil, Förderungsnehmer:innengruppe, Wohnungstyp	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Burghesum								
Lesum								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen	116							116
- 1 Raum, 1 Person	15							15
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen	50							50
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern	41							41
- 3 Räume, 3 Personen	0							0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)	8							8
- R-Wohnung	2							2
St. Magnus								
privat								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen			6					6

- 1 Raum, 1 Person			0					0
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen			5					5
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern			1					1
- 3 Räume, 3 Personen			0					0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)			0					0
- R-Wohnung			0					0
Findorff								
Weidedamm								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen	28							28
- 1 Raum, 1 Person	9							9
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen	8							8
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern	2							2
- 3 Räume, 3 Personen	0							0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)	7							7
- R-Wohnung	2							2
Gröpelingen								
Gröpelingen								
privat								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen				21				21
- 1 Raum, 1 Person				2				2
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen				2				2
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern				13				13
- 3 Räume, 3 Personen				2				2
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)				2				2
- R-Wohnung				0				0
Neustadt								
Alte Neustadt								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen			45		80			125
- 1 Raum, 1 Person			9		33			42
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen			24		32			56
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern			4		7			11
- 3 Räume, 3 Personen			6		4			10

- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)			0		0			0
- R-Wohnung			2		4			6
Huckelriede								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen		31		9	111	19		170
- 1 Raum, 1 Person		0		0	27	0		27
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen		16		0	31	6		53
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern		2		3	10	4		19
- 3 Räume, 3 Personen		2		1	39	0		42
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)		8		5	2	8		23
- R-Wohnung		3		0	2	1		6
Obervieland								
Arsten								
BREBAU								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen	23	41						64
- 1 Raum, 1 Person	5	2						7
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen	8	18						26
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern	2	4						6
- 3 Räume, 3 Personen	0	0						0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)	8	17						25
- R-Wohnung	0	0						0
Kattenturm								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen		18						18
- 1 Raum, 1 Person		1						1
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen		12						12
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern		1						1
- 3 Räume, 3 Personen		0						0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)		4						4
- R-Wohnung		0						0
Osterholz								
Ellener Feld								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen						40		40
- 1 Raum, 1 Person						0		0

- 2 Räume, 1 oder 2 Personen						12		12
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern						3		3
- 3 Räume, 3 Personen						5		5
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)						18		18
- R-Wohnung						2		2
privat								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen				12				12
- 1 Raum, 1 Person				6				6
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen				6				6
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern				0				0
- 3 Räume, 3 Personen				0				0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)				0				0
- R-Wohnung				0				0
Genossenschaft/ gemeinschaftliches Wohnprojekt								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen							8	8
- 1 Raum, 1 Person							0	0
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen							8	8
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern							0	0
- 3 Räume, 3 Personen							0	0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)							0	0
- R-Wohnung							0	0
Ellenerbrok-Schev								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen						17		17
- 1 Raum, 1 Person						0		0
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen						5		5
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern						3		3
- 3 Räume, 3 Personen						3		3
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)						4		4
- R-Wohnung						2		2
privat								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen	13							13
- 1 Raum, 1 Person	9							9

- 2 Räume, 1 oder 2 Personen	4							4
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern	0							0
- 3 Räume, 3 Personen	0							0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)	0							0
- R-Wohnung	0							0
Osterholz								
privat								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen	21				9			30
- 1 Raum, 1 Person	0				4			4
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen	0				5			5
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern	0				0			0
- 3 Räume, 3 Personen	0				0			0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)	21				0			21
- R-Wohnung	0				0			0
Tenever								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen	28	42						70
- 1 Raum, 1 Person	0	0						0
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen	18	16						34
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern	0	4						4
- 3 Räume, 3 Personen	0	0						0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)	8	20						28
- R-Wohnung	2	2						4
Östliche Vorstadt								
Hulsberg								
Genossenschaft/ gemeinschaftliches Wohnprojekt								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen					4			4
- 1 Raum, 1 Person					0			0
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen					2			2
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern					0			0
- 3 Räume, 3 Personen					1			1
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)					0			0
- R-Wohnung					1			1

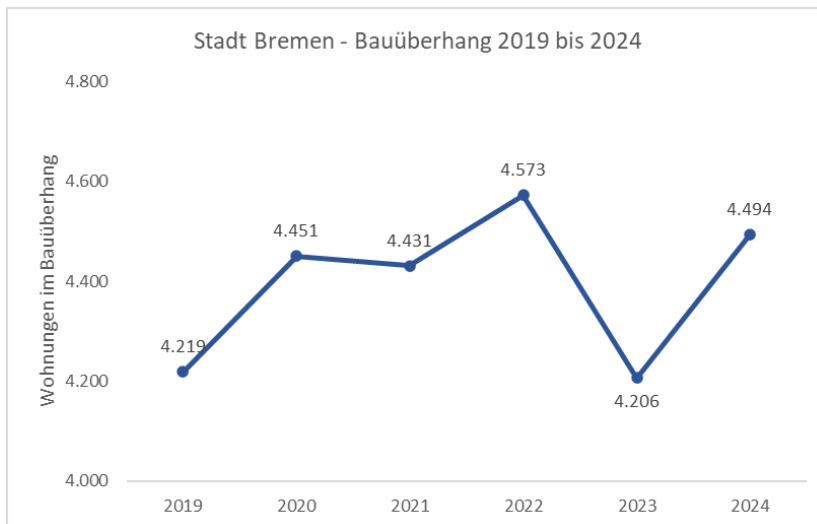
Schwachhausen								
Neu-Schwachh.								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen				10				10
- 1 Raum, 1 Person				1				1
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen				6				6
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern				3				3
- 3 Räume, 3 Personen				0				0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)				0				0
- R-Wohnung				0				0
Vahr								
Gartenstadt Vahr								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen				28	41			69
- 1 Raum, 1 Person				2	0			2
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen				13	30			43
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern				8	5			13
- 3 Räume, 3 Personen				0	0			0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)				5	5			10
- R-Wohnung				0	1			1
Veogesack								
Aumund-Hammersbeck								
privat								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen				8				8
- 1 Raum, 1 Person				0				0
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen				0				0
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern				0				0
- 3 Räume, 3 Personen				0				0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)				8				8
- R-Wohnung				0				0
Genossenschaft/ gemeinschaftliches Wohnprojekt								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen					35			35
- 1 Raum, 1 Person					17			17
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen					18			18
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern					0			0

- 3 Räume, 3 Personen					0			0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)					0			0
- R-Wohnung					0			0
Grohn								
Genossenschaft/ gemeinschaftliches Wohnprojekt								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen		15						15
- 1 Raum, 1 Person		4						4
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen		11						11
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern		0						0
- 3 Räume, 3 Personen		0						0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)		0						0
- R-Wohnung		0						0
Veogesack								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen						31		31
- 1 Raum, 1 Person						0		0
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen						7		7
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern						10		10
- 3 Räume, 3 Personen						4		4
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)						8		8
- R-Wohnung						2		2
Walle								
Überseestadt								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen	198	67		150				415
- 1 Raum, 1 Person	21	0		30				51
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen	63	20		63				146
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern	31	33		8				72
- 3 Räume, 3 Personen	35	0		24				59
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)	38	8		20				66
- R-Wohnung	10	6		5				21
privat								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen				16	44			60
- 1 Raum, 1 Person				1	2			3

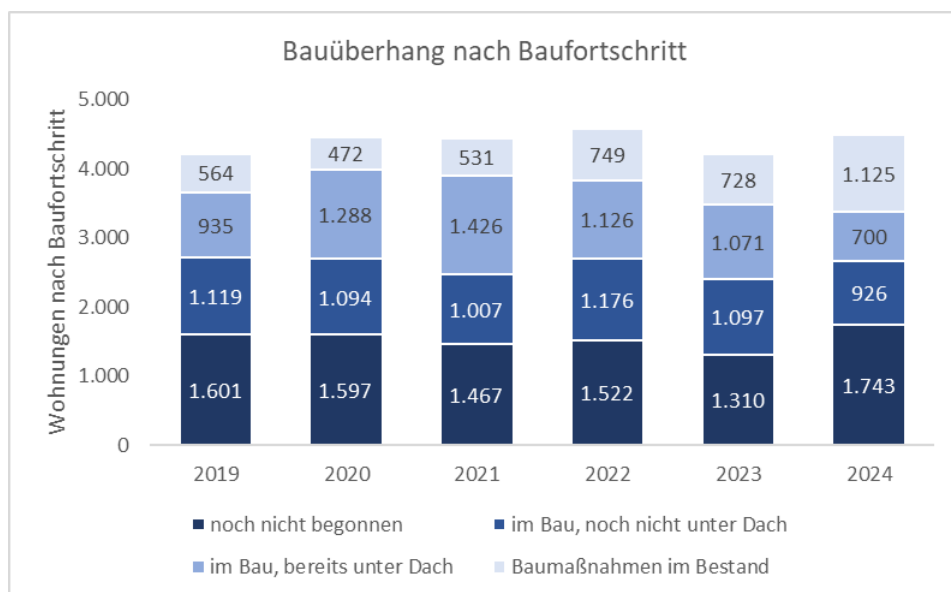
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen				14	20			34
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern				0	18			18
- 3 Räume, 3 Personen				1	0			1
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)				0	4			4
- R-Wohnung				0	0			0
Westend								
GEWOBA								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen	6	9						15
- 1 Raum, 1 Person	0	3						3
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen	0	3						3
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern	0	3						3
- 3 Räume, 3 Personen	0	0						0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)	6	0						6
- R-Wohnung	0	0						0
Genossenschaft/ gemeinschaftliches Wohnprojekt								
Gesamtsumme alle Wohnungstypen					4			4
- 1 Raum, 1 Person					0			0
- 2 Räume, 1 oder 2 Personen					1			1
- 3 Räume, Alleinerziehende mit 1-2 Kindern					3			3
- 3 Räume, 3 Personen					0			0
- 4 Räume und mehr, Familienwohnungen (ab 4 Personen)					0			0
- R-Wohnung					0			0
Gesamt: Gesamtsumme alle Wohnungstypen	433	223	51	254	328	107	8	1.404

20. Wie groß ist der Bauüberhang (genehmigt, noch nicht fertiggestellt) je Jahr? Bitte nach Zeithorizont der Fertigstellung und Hemmnisgründen (z. B. Kosten, Personal, Material, Genehmigungen, Finanzierung) ausweisen.

Unter dem Begriff „Bauüberhang“ werden alle Wohnungen gefasst, für die eine (gültige) Baugenehmigung, aber noch keine Fertigstellungsmeldung vorliegt. In der Stadt Bremen lag der Bauüberhang im Jahr 2024 bei 4.494 Wohnungen. Beim Bauüberhang kann zwischen dem Status „noch nicht begonnen (Neubau)“, „Begonnen, noch nicht unter Dach (Neubau)“ und „Unter Dach, rohbaufertig (Neubau)“ sowie „Baumaßnahmen im Bestand“ unterschieden werden. Im Jahr 2024 waren 39 % der Wohnungen im Bauüberhang noch nicht begonnen und 36 % im Bau. Baumaßnahmen im Bestand weisen einen Anteil von 25 % auf.



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SBMS



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SBMS

Die Umsetzung von Bauvorhaben liegt in der Verantwortung der Bauherren, eine Bauverpflichtung ist mit der Baugenehmigung nicht verbunden. Insofern können die jeweiligen Gründe, die die Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens ggf. hemmen können, nur allgemein und zusammenfassend wie folgt dargestellt werden:

- Allgemein hohe Baukosten (Material, ausführende Firmen), teilweise auch ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine (Verfügbarkeit von Material und Energie) und handelspolitische Auseinandersetzungen (Zollpolitik),
- Verfügbarkeit von Baumaterial und Fachkräften,
- Finanzierungskosten von Bauvorhaben (Zinsen),
- Kosten des Grunderwerbs (Bodenpreise, lageabhängig) und
- komplexe Grundstücksgegebenheiten mit mehreren unterschiedlichen Anforderungen (Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, etc.) oder gebäudebezogenen Rahmenseetzungen (z.B. Denkmalschutz) und daraus resultierende umfangreiche Abstimmungs- und Verwaltungsverfahren.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wurde bereits mit Novellierung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) zum 1. Juli 2024 mit einer Genehmigungsfiktion versehen, mit der Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden. Das vereinfachte Verfahren

soll mit der aktuell in Bearbeitung befindlichen weiteren Novellierung der BremLBO, deren Inkrafttreten zu Mitte 2026 angestrebt wird, auf weitere Verfahren insbesondere des Wohnungsbaus ausgedehnt werden.

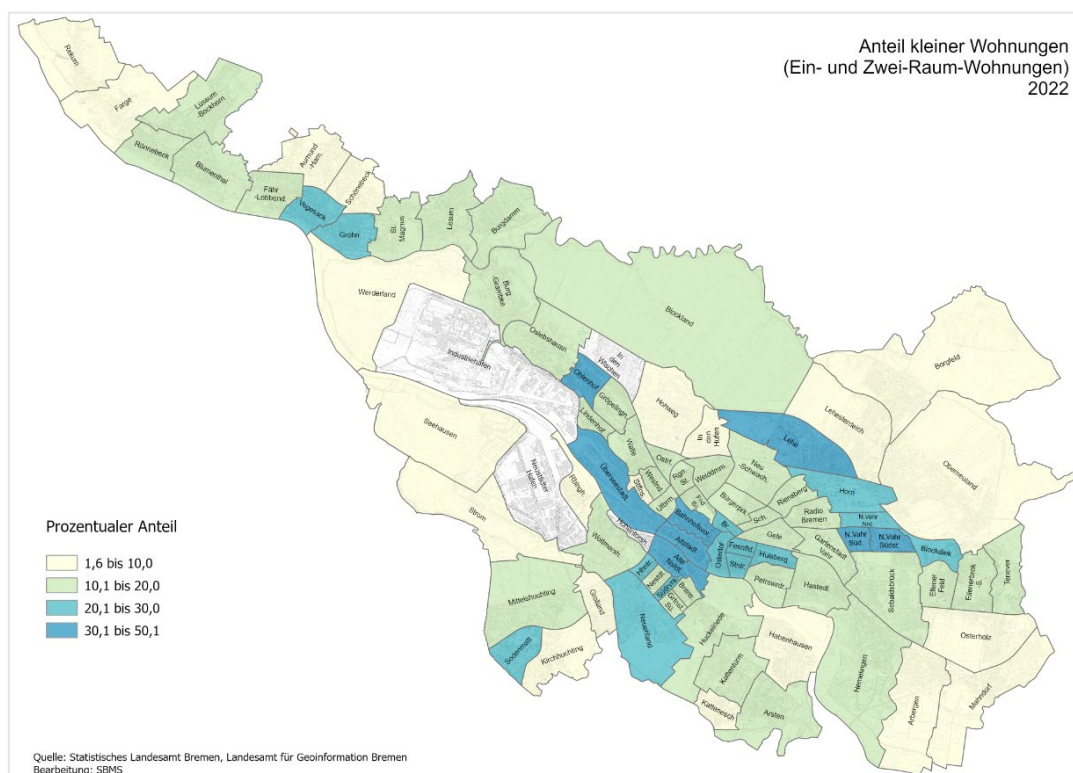
Wohnungsbestand und Baulandflächen

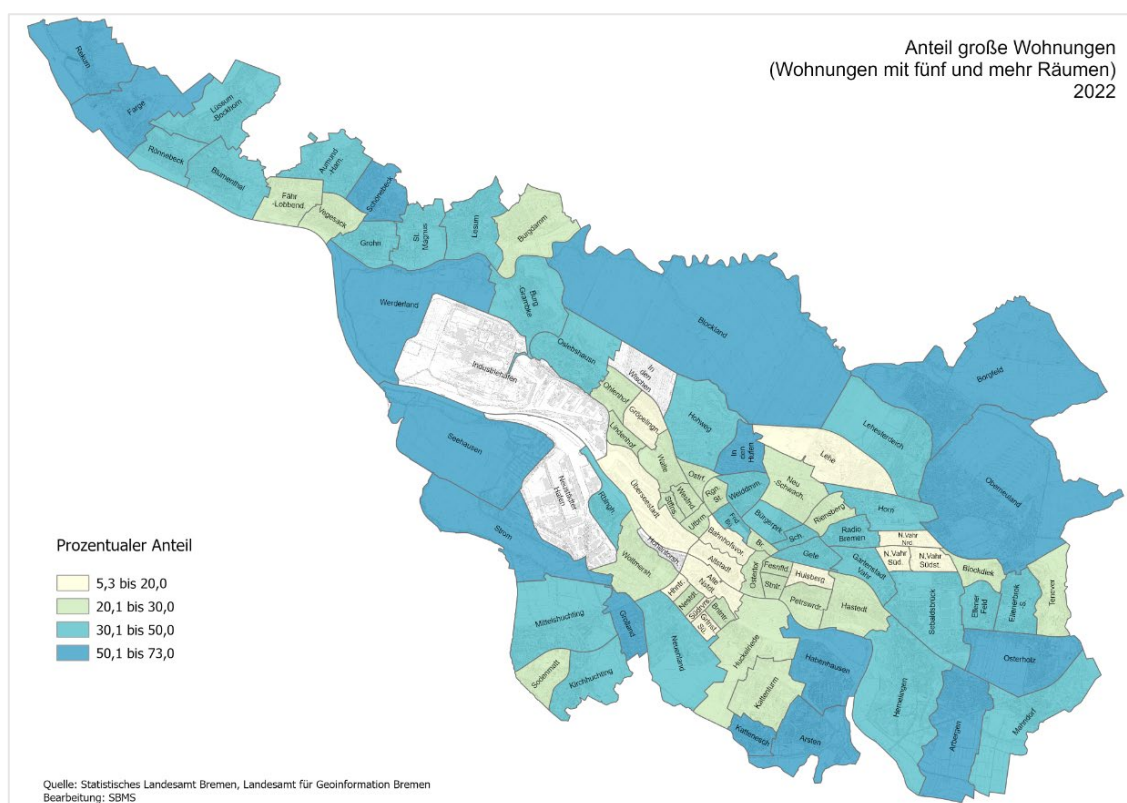
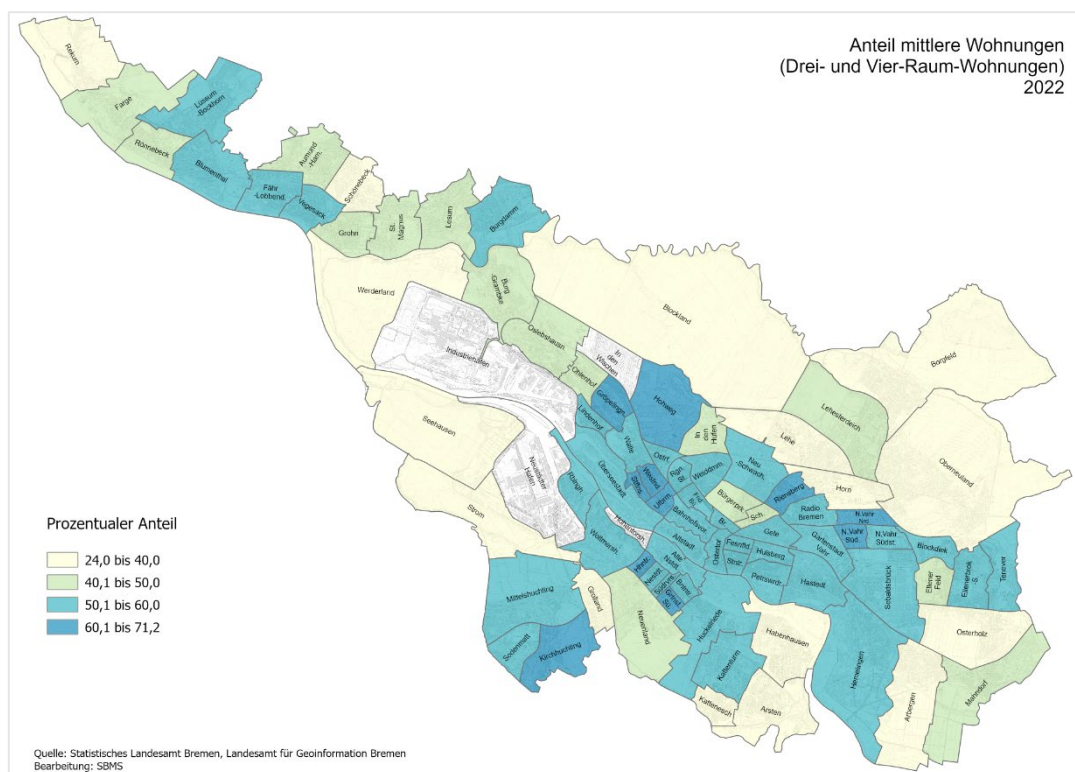
21. Wie verteilt sich der Wohnungsbestand in der Stadtgemeinde Bremen nach Wohnungsgrößen (1 Zimmer; 2 etc.), Gebäudearten (EFH/DH/RH, MFH), Eigentumsstatus (Miete/Eigentum) und Baualtersklassen je Stadt-/Ortsteil?

Die im Folgenden dargestellten Wohnungsgrößen wurden im „Monitoring Wohnen und Bauen 2023“ analysiert und dargestellt. Zur Vereinfachung wurden die Wohnungsgrößen anhand der Raumanzahl in drei Gruppen zusammengefasst:

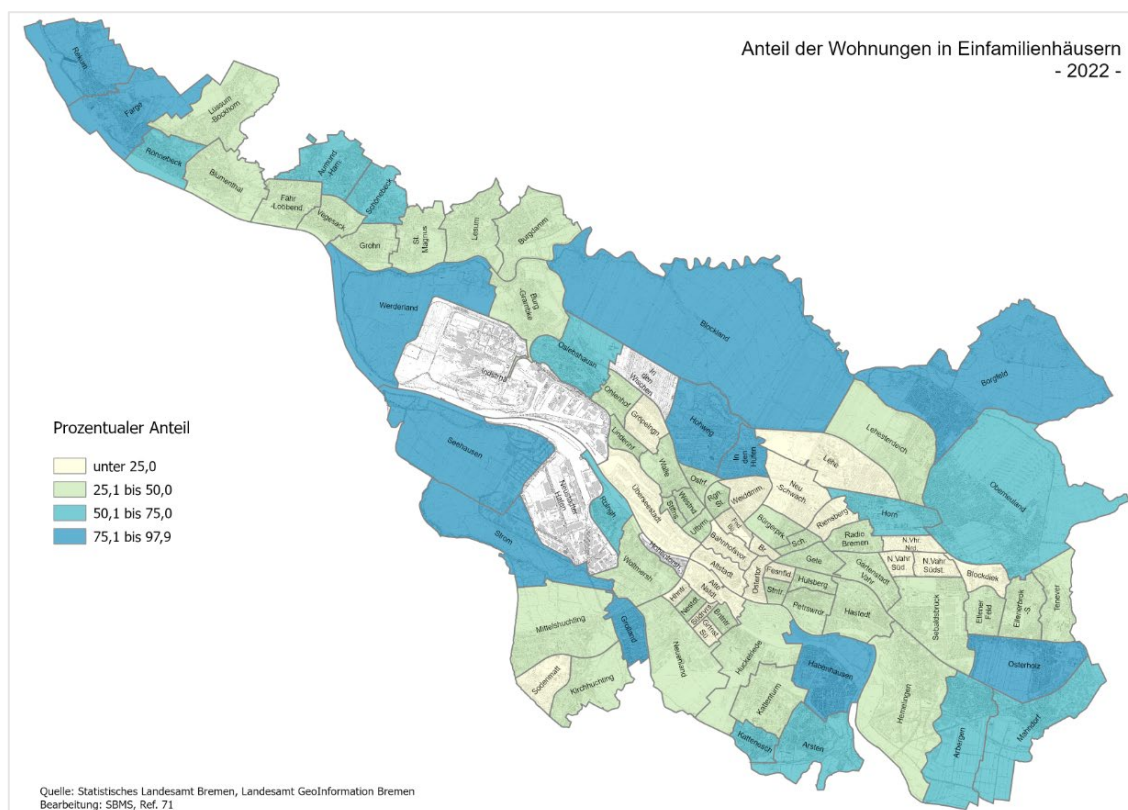
- Kleine Wohnungen: Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen,
- Mittlere Wohnungen: Drei- und Vier-Raum-Wohnungen,
- Große Wohnungen (überwiegend in Einfamilienhäusern): mit fünf und mehr Räumen.

Der Wohnungsbestand in der Stadt Bremen stellt sich im Jahr 2022 wie folgt dar: 18,0 % kleine Wohnungen, 51,0 % mittlere Wohnungen und 31,0 % größere Wohnungen. Den niedrigsten Anteil kleiner Wohnungen weist der Ortsteil Strom (1,6 %) auf. Der höchste Anteil von 50,1 %, bedingt durch studentisches Wohnen, befindet sich in Lehe. Bei den mittelgroßen Wohnungen reichen die Anteile von 24,0 % in Borgfeld bis zu 71,2 % in Gröpelingen. In der Überseestadt sind mit 5,3 % am wenigsten große Wohnungen vorhanden. Borgfeld weist mit 73,0 % den höchsten Anteil auf.





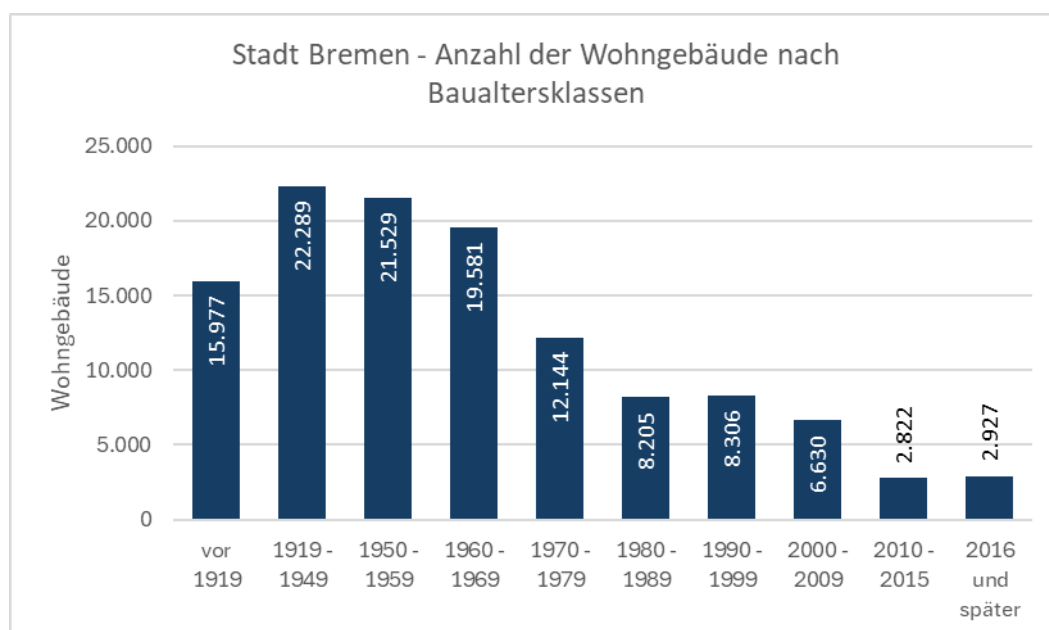
Der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern fasst die Gebäudearten „freistehendes Einfamilienhaus“, „Doppelhaus“ und „Reihenhaus“ zusammen. Deren Anteil wurde im Rahmen des Monitorings „Wohnen und Bauen 2023“ analysiert. In den Ortsteilen am Stadtrand sind Wohnungen in Einfamilienhäusern am häufigsten vertreten.



Aktuellere Daten werden derzeit im Rahmen der Aktualisierung des Monitoring Wohnen und Bauen 2025 erhoben.

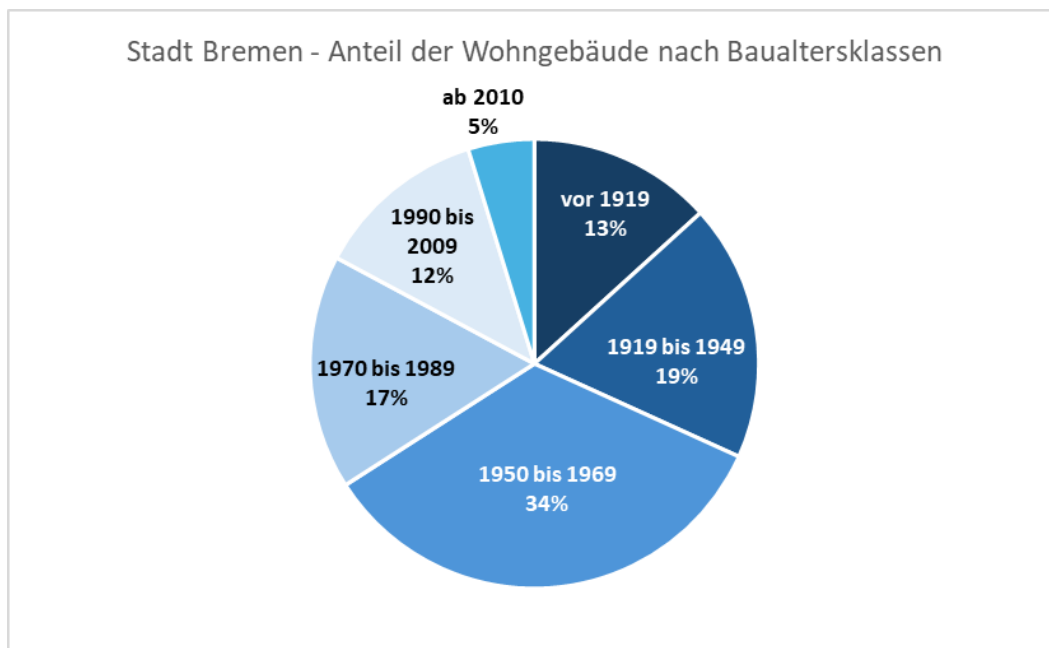
Die Baualtersklassen liegen aktuell aus dem Zensus 2022 für die Stadt Bremen vor. Eine valide Auswertung auf Ebene der Ortsteile ist im Rahmen der kurzen Frist zur Beantwortung dieser Anfrage nicht möglich.

Im Rahmen des Zensus 2022 wurden 120.410 Wohngebäude erfasst. Die Errichtung der Wohngebäude nach Baualtersklassen des Zensus 2022 ist aus der Abbildung ersichtlich.



Quelle: Zensus 2022, Bearbeitung: SBMS

Jeweils in etwa ein Drittel der Wohngebäude ist im Zeitraum bis 1949, in den zwanzig Jahren von 1950 bis 1969 und ab 1970 entstanden.

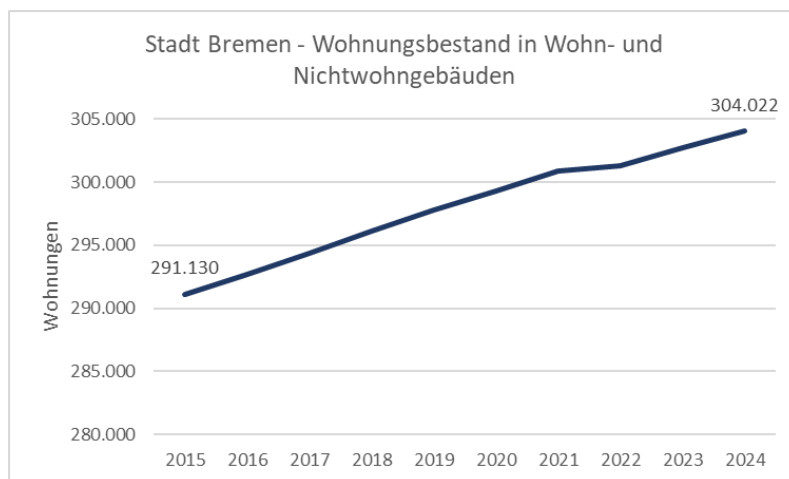


Quelle: Zensus 2022, Bearbeitung: SBMS

In Hinsicht auf den Eigentumsstatus waren gemäß Zensus 2022 von insgesamt 300.020 Wohnungen rd. 105.000 vom Eigentümer bewohnte Wohnungen (35 %) und rd. 185.000 zu Wohnzwecken vermietet.

22. Wie hat sich die Gesamtzahl der Wohnungen in Bremen seit 2015 entwickelt? Bitte nach Wohnungstypen (Einzimmerwohnungen, Mehrzimmerwohnungen, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) differenzieren und die Veränderungen jährlich darstellen.

Der Wohnungsbestand insgesamt (Wohn- und Nichtwohngebäude) ist in den letzten zehn Jahren um 12.892 Wohnungen auf 304.022 Wohnungen gewachsen (+4,4 %).



Quelle: Statistisches Landesamt, Bearbeitung: SBMS

Eine Auswertung nach Wohnungstypen kann aufgrund der zur Beantwortung zur Verfügung stehenden Zeit nicht valide durchgeführt werden. Hier wird auf den Monitoringbericht „Wohnen und Bauen“ verwiesen, der voraussichtlich Ende des Jahres 2025 veröffentlicht wird.

23. Wie stellen sich die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestands dar? Bitte differenzieren nach:

- Anteil Wohnungen (aufgeschlüsselt nach Wohnungstypen) im Eigentum von kommunalen/öffentlichen Wohnungsunternehmen (z. B. GEWOBA, BREBAU),
- Anteil Wohnungen (aufgeschlüsselt nach Wohnungstypen) im Eigentum von privaten institutionellen Eigentümern,
- Anteil Wohnungen (aufgeschlüsselt nach Wohnungstypen) im Eigentum von privaten Kleinvermietern,
- Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen (aufgeschlüsselt nach Wohnungstypen).

Die folgenden Angaben sind Auswertungen aus dem Zensus 2022 und damit stichtagsbezogen (15.05.2022). Weitere Differenzierungen sind nicht darstellbar. Angaben zu einzelnen Eigentümern können nicht gemacht werden.

Eigentumsverhältnisse im Wohnungsbestand in Bremen (Zensus 22)		
Kategorie	Anzahl	Anteil
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	300 020	100%
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	38 978	13%
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	20 921	7%
Privatperson/-en	142 831	48%
von Eigentümer/-in bewohnt	104 806	35%

Quelle: Zensus 2022, Bearbeitung: SBMS

24. Wie hoch ist der strukturelle Leerstand (marktkonform) vs. nicht marktaktiver Leerstand (Sanierungsfall, Zweckentfremdung etc.) je Stadt-/Ortsteil? Bitte Definitionen angeben.

Innerhalb der Stadtgemeinde Bremen ist Leerstand grundsätzlich in § 2 Bremisches Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) definiert, wenn eine Wohnung länger als sechs Monate für keine natürliche oder juristische Person den Lebensmittelpunkt darstellt. Ausnahmen und Verlängerungen bezogen auf diese Frist auf bis zu 18 Monate werden in § 2 Abs. BremWoSchG erläutert.

Ein ordnungswidriger Leerstand tritt nach Ablauf der genannten Frist von sechs Monaten ein bzw. nach bis zu 18 Monaten, wenn kein weiterer Antrag auf Freistellung gestellt wurde. Die in der u.a. Liste aufgeführten Zahlen sind ordnungswidrige Leerstände, da entweder keine Anträge gestellt wurden, Fristen nicht eingehalten wurden, keine oder sachfremde Begründungen, etc. abgegeben wurden.

Die angefügte Übersicht zeigt alle aktuellen und bekannten Fälle zu unterschiedlichem Bearbeitungsstand für den 30.09.2025 im Anwendungsbereich des BremWoSchG auf.

Als marktkonform werden hier die ordnungswidrig leerstehenden Immobilien definiert, welche binnen zwei Monaten bei Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten dem Wohnungsmarkt wieder zugeführt werden könnte.

Als nicht marktkonform werden die ordnungswidrig leerstehenden Immobilien definiert, welche einen offensichtlich höheren Sanierungsaufwand von mehr als zwei Monaten aufweisen. Der rechtskonforme Leerstand von weniger als sechs Monaten (z.B. bedingt durch Umzüge, kleine Reparaturen o.ä.) wird auf Basis des BremWoSchG nicht erfasst.

Eine Aufgliederung der Immobilien nach Ortsteilen war in der Kürze der Zeit nicht möglich. Die Erfassung erfolgt nach Stadtteilen.

Übersicht Leerstand nach BremWoSchG

Bearbeitungsstand: 30.09.2025

Stadtteil	Summe Ortsteil*	Nutzbar binnen 2 Monaten	erheblicher Sanierungsbedarf
		marktkonform*	nicht marktkonform*
Blumenthal		5	7
Borgfeld		1	
Burglesum		2	2
Findorff		2	1
Gröpelingen		14	7
Hemelingen		3	6
Horn-Lehe		4	5
Huchting		6	4
Mitte		3	4
Neustadt		6	2
Oberneuland		5	1
Obervieland		7	3
Osterholz		2	3
östl. Vorstadt		10	5
Sachwachhausen		11	4
Vahr		3	
Veegesack		7	6
Walle		5	6
Woltmershausen		1	3
	166	97	69

Art der Zweckentfremdung LEERSTAND

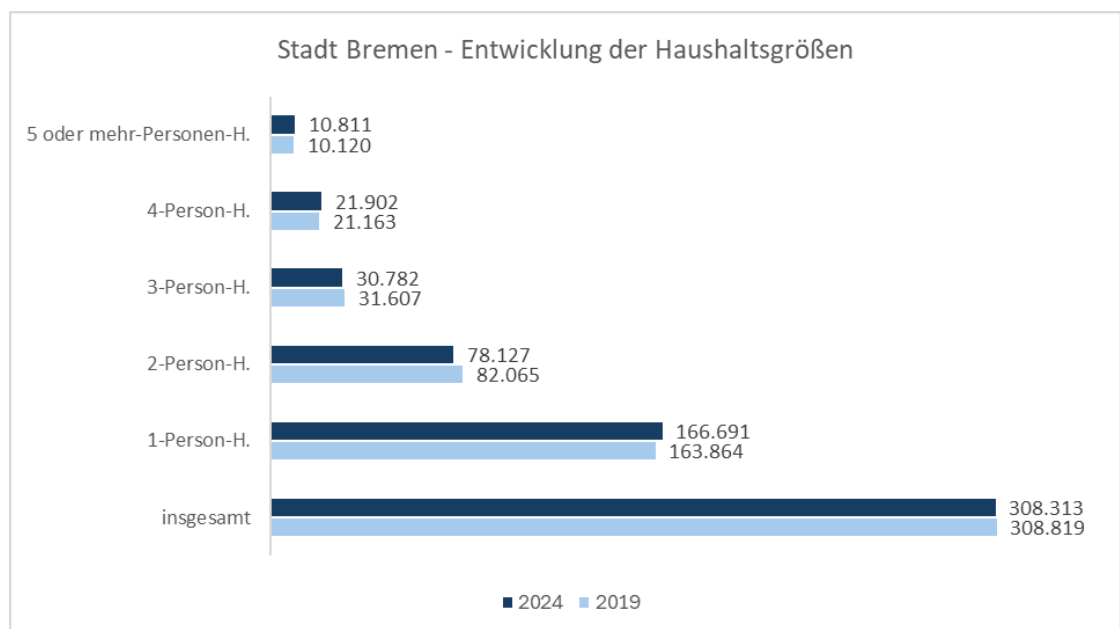
Stadtteil	Verdachtsfall	Sanierung	steht zum Verkauf	Abriss	Erbenklärung	Leerstand ohne Angaben von Gründen
Blumenthal			1		1	10
Borgfeld			1			
Burglesum	1					3
Findorff					1	2
Gröpelingen		5	2		1	13
Hemelingen		2	1	1		5
Horn-Lehe		2	3	1	1	2
Huchting		1	1		0	8

Mitte		2			1	4
Neustadt	1	1			1	5
Oberneuland						6
Obervieland	1	1	1		1	6
Osterholz		1				4
östl. Vorstadt		2	2	1	3	7
Sachwachhausen	2	4		1		8
Vahr	2				1	
Veegesack		2	2	1		8
Walle	2	1	1			7
Woltmershausen						4
Summe						166

Der Leerstand in der Stadtgemeinde Bremen beträgt 2,1 % (Ergebnisse des Zensus 2022). Dieser liegt deutlich unter der für das reibungslose Funktionieren des Wohnungsmarktes erforderlichen Fluktuationsreserve von 3 %. Es ist davon auszugehen, dass dieser Leerstand nur auf dem Wohnungsmarkt angebotene Wohnungen umfasst und keine zweckentfremdeten Wohnungen oder spekulativ bedingten Leerstände. (*Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt, Stand Juni 2025, S.18, <https://bau.bremen.de/bau/planen-bauen/rechtsgrundlagen-3559> Wohnungswesen.*)

25. Wie entwickeln sich Haushaltsgrößen, Wohnfläche je Person und Fluktuationsraten (Umzüge je 100 WE) je Stadt-/Ortsteil?

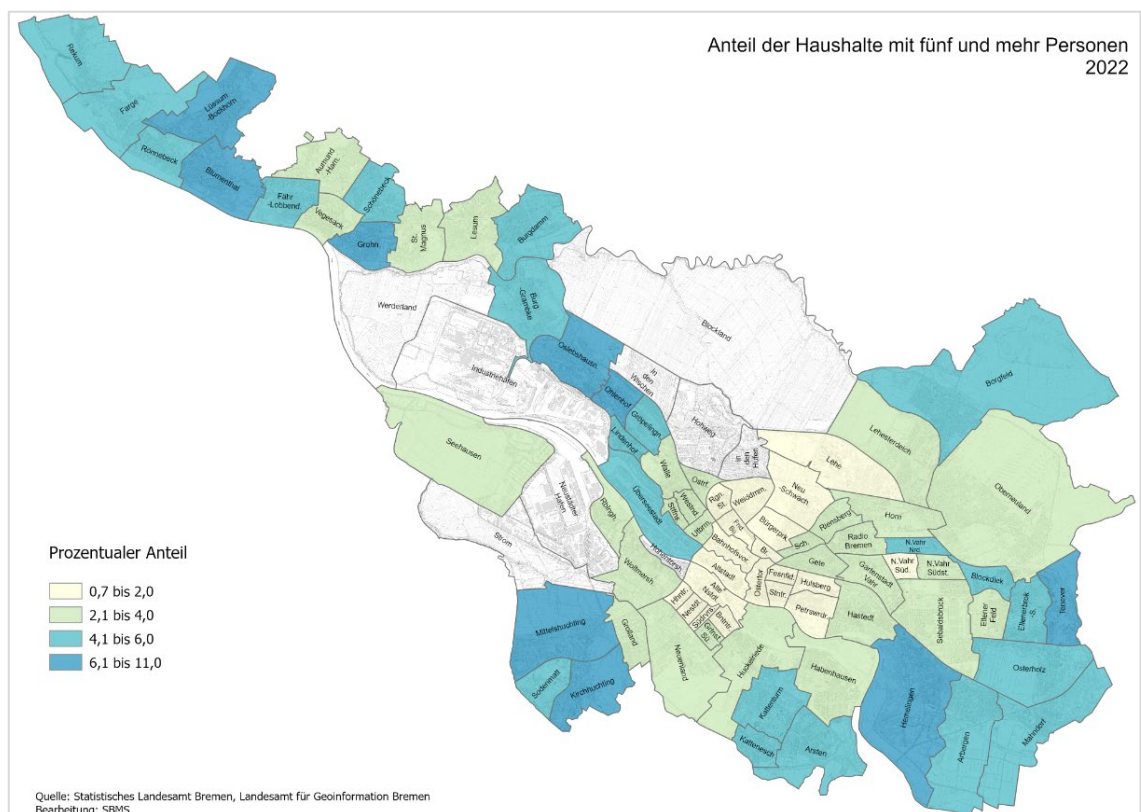
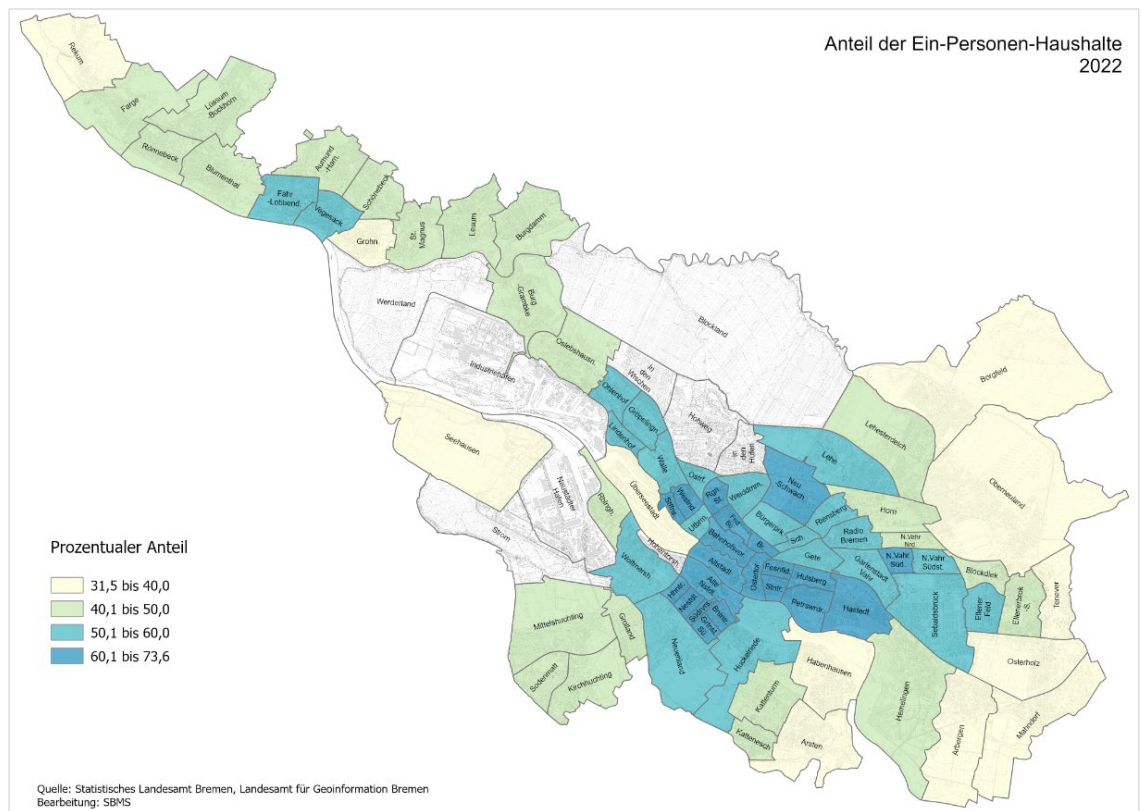
Im Jahr 2024 lebten in der Stadt Bremen 308.313 Haushalte. Im Vergleich zu 2019 ist die Haushaltszahl stabil geblieben.



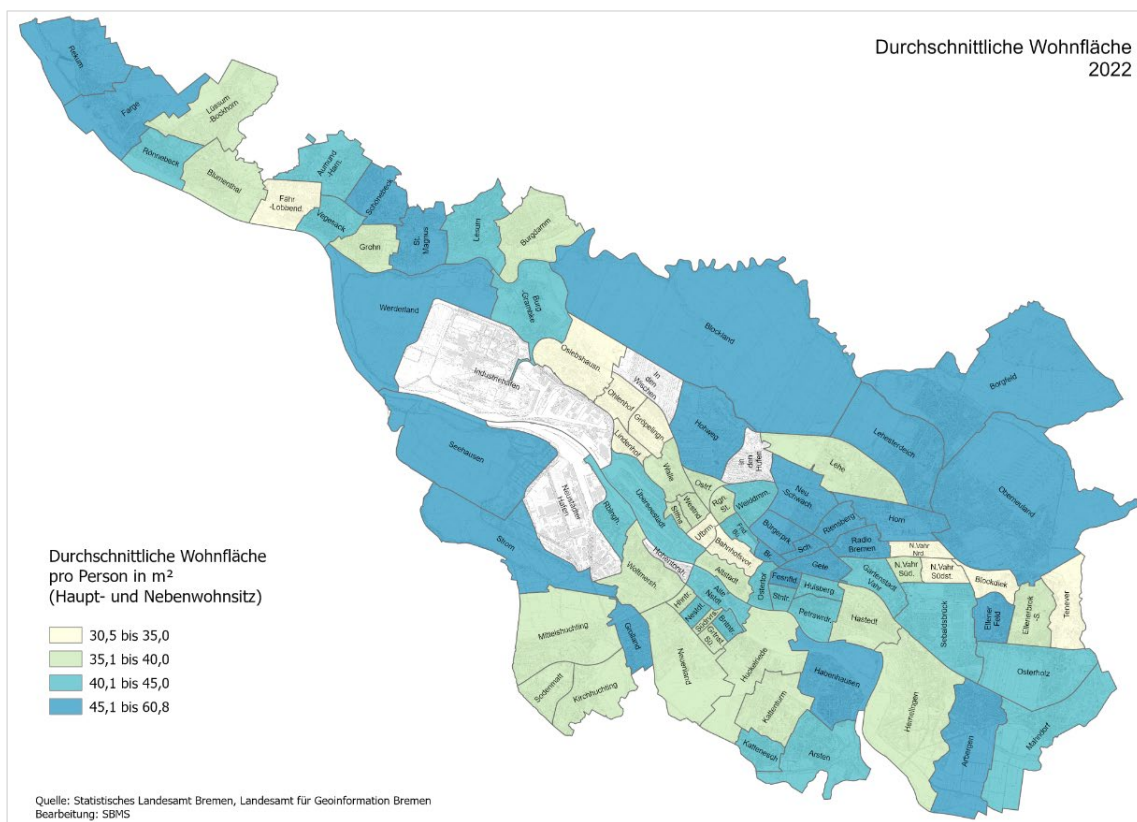
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Bearbeitung: SBMS

Bremen weist mit einem Anteil von 79,4 % Ein- und Zwei-Personen-Haushalten eine großstadttypische Haushaltsstruktur auf (54,1 % Ein-Personen-Haushalte, 25,3 % Zwei-Personen-Haushalte). Angestiegen ist die Zahl der Ein-Personen-Haushalte, der Vier-Personen-Haushalte und der Haushalte mit fünf und mehr Personen.

Die im Folgenden dargestellten Haushaltsgrößen, Wohnflächen und innerstädtischen Wanderungen wurden im Monitoring „Wohnen und Bauen 2023“ analysiert und dargestellt. Aktuellere Daten werden derzeit im Rahmen der Aktualisierung des Monitorings „Wohnen und Bauen 2025“ erhoben.

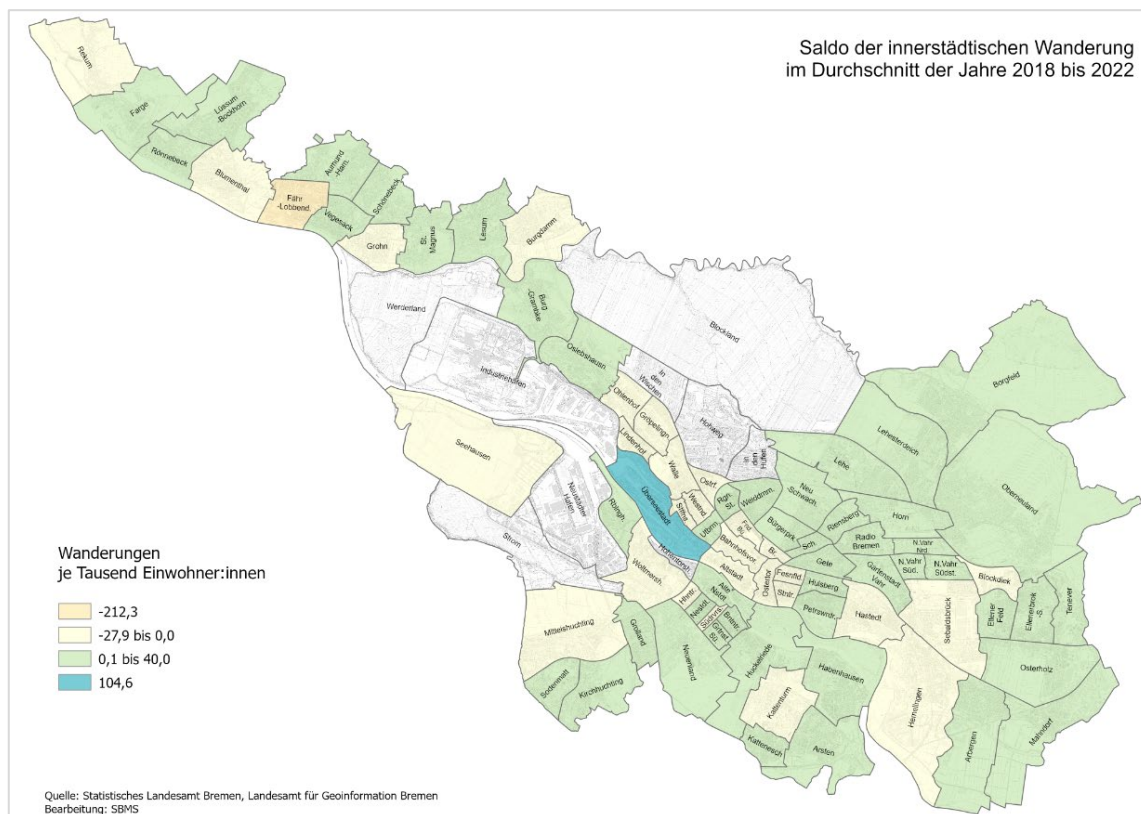


Im Monitoring „Wohnen und Bauen“ wird die Wohnfläche der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung erfasst, d.h. aller Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Der Durchschnitt für die Stadt Bremen lag bei 41,2 m² je Person. Der höchste Wert lag mit 60,8 m² in Oberneuland, der niedrigste mit 30,5 m² in Gröpelingen.



Bei den innerstädtischen Wanderungen zeigte sich, dass insbesondere die innerstädtischen Ortsteile sowie größere zusammenhängende Teile des Bremer Westens im Zeitraum 2018 bis 2022 durch negative innerstädtische Wanderungssalden gekennzeichnet waren. Die meisten Personen verlor Fähr-Lobbendorf: -212,3 je Tsd. Einwohner:innen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf die Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete (Weiterverteilung der Geflüchteten in der Stadt). Den größten Zuwachs, gemessen an der vorhandenen Bevölkerung, wies die Überseestadt mit einem Gewinn von rund 105 Personen je Tsd. Einwohner:innen auf.

In der Überseestadt, als einem sich in der Entwicklung befindlichen Wohnstandort, gab es 2018 bis 2022 keine Umzüge. In Ortsteilen wie Schwachhausen (5,0 je Tsd. Einwohner:innen) und Osterholz (5,3 je Tsd. Einwohner:innen) wurde relativ wenig umgezogen. Ortsteile mit einer hohen Umzugsdynamik waren Hemelingen (+23,4 je Tsd. Einwohner:innen), Grohn (+23,1 je Tsd. Einwohner:innen) und Blumenthal (+22,8 je Tsd. Einwohner:innen).



Fluktuation: Die Fluktuationsrate wurde von den Wohnungsunternehmen 2023 mit ca. 7 bis 8 % als sehr gering angegeben. Die Fluktuationsrate oder auch Umzugsquote bildet das Umzugsgeschehen in den Wohnungsbeständen ab. Sie wird ausgedrückt in einer Prozentzahl, die das Verhältnis der Kündigungen zur Gesamtzahl der Wohnungen wiedergibt. Die Fluktuationsquote ist ein Indikator für die Anspannung des Wohnungsmarktes. Bei einem entspannten Wohnungsmarkt mit einem großen Angebot an freien Wohnungen zu relativ niedrigen Mieten können die Mieter:innen leichter eine neue Wohnung finden, die ihren Bedürfnissen optimal entspricht. Dies führt vermehrt zu Umzügen innerhalb der Stadt. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt mit einem knappen Angebot können Umzugswünsche zumeist nicht so leicht erfüllt werden. Die Zahl der Umzüge in der Stadt sinkt. Dies hat sich in der jüngeren Vergangenheit in der Stadt Bremen fortgesetzt.

26. Welche der im Bericht „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021) und seinen Fortschreibungen aufgeführten Flächen sind seit 2019 bis zum Stichtag 30.09.2025 tatsächlich realisiert, im Bau, planungsrechtlich fortgeschritten oder unverändert blockiert? Bitte eine tabellarische Übersicht mit:

- Lage/Bezeichnung, Stadt-/Ortsteil, Flächengröße (brutto/netto), Eigentumssituation (öffentlich/privat), planungsrechtlicher Status (FNP/B-Plan/Planreife), Erschließungsstand, Altlasten und Kompensation; besondere Restriktionen (z.B. Hochwasser)
- ursprünglich geplanter/tatsächlich eingetretener Zeitraum (Planung, Baubeginn, Fertigstellung),
- geplante/realisierte WE (gebunden/frei/Miete/Eigentum).

27. Welche der im Bericht 2021 für den Zeitraum 07/2019 bis 06/2021 als „wesentlich weiterbewegt“ ausgewiesenen Wohneinheiten sind bis zum Stichtag 30.09.2025 tatsächlich fertiggestellt oder im Bau? Bitte je Projekt die Prognose laut Bericht 2021 und den Ist-Stand 2025 darstellen und Abweichungen begründen.

28. Welche Hemmnisse bestehen bei den nicht realisierten Flächen aktuell (z.B. Kosten, Personal, Verfahren) und welche konkreten Gegenmaßnahmen hat der Senat jeweils pro Fläche ergriffen, um die Realisierung zu ermöglichen?

29. Welche Flächen aus dem Bericht 2021 und seinen Fortschreibungen werden nach Einschätzung des Senats bis 2027 bzw. bis 2030 nicht mehr realisiert werden können und aus welchen Gründen?

Die Fragen 26 bis 29 werden zusammen wie folgt beantwortet.

Der Flächenbericht 2021 wurde in den letzten Jahren mit einer veränderten Systematik inhaltlich fortgeschrieben. In der für die Beantwortung der zur Verfügung stehenden Zeit war deswegen die erbetene tiefgehende Analyse mit einer vollständigen Vergleichbarkeit nicht möglich. Eine Analyse und Wertung von Umsetzungshemmnissen steht darüber hinaus vor dem Problem, dass Hemmnisse Seiten der Bauherren liegenden Gründe der Verwaltung nicht immer im Einzelnen bekannt gegeben werden und häufig auch außerhalb der direkten Regelungsmöglichkeiten der Verwaltung stehen (z.B. Finanzierungsfragen von Projekten, Regelungen zur Kreditvergabe, Risk Management finanzierender Institute o.ä.). Die aktuellen Wohnungsbauprojekte stellt das Lagebild Wohnungsbau 2025 dar. Die folgende Tabelle stellt den Status aktueller Entwicklungsvorhaben aufgeteilt in drei Kategorien und jeweils bezogen auf die fünf Planungsbezirke dar. Die Zuordnung zu den im Flächenbericht 2021 benannten Vorhaben/Projekte erfolgt in Spalte 1. Bereits abgeschlossene Plan- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind nicht dargestellt.

Kategorie A (blau) umfasst dabei Projekte, deren Bauleitplanung, Konzeptentwicklung oder Qualifizierung im Zeitraum Juli 2019 bis Juni 2021 wesentlich weiterbewegt wurden.

Kategorie B (rot) umfasst Projekte, an denen aktuell mit Hochdruck gearbeitet wird und ein Abschluss bis 2027 grundsätzlich erreichbar ist.

Kategorie C (gelb) enthält weitere potenziell geeignete Flächen für den Wohnungsbau wie sie unter anderem der Flächennutzungsplan oder der STEP Wohnen vorsehen. Mit der Qualifizierung der Flächen wurde jedoch noch nicht begonnen oder die Planungsprozesse setzen noch erhebliche Lösungen von Aufgabenstellungen voraus. Insbesondere zersplitterte Eigentumsverhältnisse, mangelnde Investitions- oder Vermarktungsabsichten der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer oder grundlegende zu lösende Belange (z.B. aufwändige Erschließung, Naturschutzbelange) stehen aktuell einer tatsächlichen raschen Mobilisierung dieser Flächen für den Wohnungsbau entgegen. Eine Aktivierung der Flächen vor den Jahren 2027 bzw. 2030 erscheint nicht realistisch.

Tabelle Stadtteile Nord

Nr. in Stadtkarte Flächenbericht 2021	Fläche / Projekt	Stadtteil	Kategorie A: Projekte, die im Zeitraum 07.2019 bis 06.2021 wesentlich weiterbewegt wurden; B: Projekte, an denen im weiteren Verlauf der Legislaturperiode mit Nachdruck gearbeitet wird; C: Projekte, in denen erst nach 2027/30 nennenswerte Projektfortschritte erzielbar sind	I Wohneinheiten			B-Plan / Stand Bauleitplanung 2021	Voraus- sichtliche Fertigstel- lung Prognose 2021	Bewertung 2025
				Gesamt	MFH	EFH			Projektstatus 2025
Planungsbezirk Nord / FB02									
2	An Rauchs Gut	Burglesum	A	40	0	40	VE 107	2021	Realisiert
3	An Woldes Wiese (Billungstraße)	Burglesum	A	48	28	20	1274	2021	Realisiert
5	Stockholmer Straße	Burglesum	A	30	30	0	§ 34	2022	aktuell nicht weiterverfolgt
1	Fichtenhof	Burglesum	A	10	10	0	VE 59	2024	Realisiert
5	Tauwerkquartier	Vegesack	A	105	45	60	1243	2021	Realisiert
1	Am Becketal	Vegesack	A	10	0	10	1559		Realisiert
3	ehem. Schlachthof (aumund Central)	Vegesack	A	60	60	0	1569	2021	Realisiert
4	Stadtkquartier am Alten Speicher	Vegesack	A	150	150	0	1. Änd. B-Plan 1218	2022/23	im Bau
2	Teichquartier Aumund	Vegesack	A	80	0	80	Bplan 1567 unmittelbar vor Bekanntmachung	2022	Thw. realisiert
4	ehem. Dewers-Areal	Blumenthal	A	25	0	25	394		Realisiert
2	Am Bodden Nord	Blumenthal	A	68	0	68	1250 rechtsv.	2022	Realisiert, z.T. im Bau
3	Turnerstraße	Blumenthal	A	15	0	15	1255 rechtsv.	2022	Realisiert
1	Unterm Berg I	Blumenthal	A	12	0	12	1265 rechtsv.	2022/23	Realisiert, z.T. im Bau
11	Friedensheimer Straße	Burglesum	B	60	30	30	Bplan 1270 im Verfahren	2024	B-Plan abgeschlossen
9	Alte Molkerei/Vilsateich	Burglesum	B	140	140	0	B-Plan 1279 im Verfahren	2023/24	aktuell nicht weiterverfolgt
6	Am Rastplatz	Burglesum	B	100	80	20	neuer B-Plan erforderlich 1626	2024	aktuell nicht weiterverfolgt
10	Am Geestkamp	Burglesum	B	100	80	20	1208 rechtsv.	2024	aktuell nicht weiterverfolgt
7	Ortsamt Lesum (städtisches Grundstück)	Burglesum	B	10	10	0	399 rechtsv.	2022	in Vorklärung
8	Hindenburgstraße	Burglesum	B	59	59	0	1278 im Verfahren	2022	Thw. realisiert
9	Finanzamt Sedanplatz	Vegesack	B	50	50	0	neuer B-Plan erforderlich	2022	im Bau
7	Hartmann-Stift	Vegesack	B	65	65	0	VE 111 im Verfahren	2022	Realisiert
8	Weserstraße	Vegesack	B	52	0	52	BP 1550 im Verfahren	2022	aktuell nicht weiterverfolgt
6	Fährer Flur, Arend-Klauke- Straße	Vegesack	B	15	0	15	V+E 110 laufend	2022	B-Plan abgeschlossen
11	Steingut	Vegesack	B	900	810	90	Weißfläche: Rahmenplanung erfolgt; B-Plan abhängig von Aufgabe		Baugenehmigung erteilt
10	Furtstraße	Vegesack	B	150	150	0	Bplan 1628 in Aufstellung	2024	aktuell nicht weiterverfolgt
7	Cranzer Straße	Blumenthal	B	90	40	50	366 im Verfahren	2023	im Bau
6	Grünes Band Lüssum	Blumenthal	B	15	0	15	1287 rechtsv.	unklar	in Vorklärung
5	Wölpsche/An der Landesgrenze	Blumenthal	B	20	0	20	B-Plan 1627 im Verfahren, Planaufstellungs- beschluss in Vorbereitung	2022	im Bau
15	Alwin-Lonke-Quartier	Burglesum	C	100	50	50	neuer B-Plan erforderlich	unklar	unverändert
13	Am Burger See	Burglesum	C	50	0	50	neuer B-Plan erforderlich	langfristig	aktuell nicht weiterverfolgt
14	Grambkermoor	Burglesum	C	20	0	20	neuer B-Plan erforderlich	langfristig	aktuell nicht weiterverfolgt
12	Baumarkt Stader Landstraße	Burglesum	C	50	20	30	neuer B-Plan erforderlich	2024	aktuell nicht weiterverfolgt
9	Am Bodden Süd	Blumenthal	C	50	0	50	B-Plan 0946, B wiederaufzunehmen	unklar	aktuell nicht weiterverfolgt
12	Am Wasser	Vegesack	C	40	40	0	1218 rechtv.	unklar	unverändert
13	Kleine Wolke	Vegesack	C	30	20	10	Bplan erforderlich	2025	in Vorklärung
8	Unterm Berg II	Blumenthal	C	10	0	10	960 rechtsv.	unklar	aktuell nicht weiterverfolgt
10	Zentrum Blumenthal	Blumenthal	C	70	70	0	Bplan in Arbeit	2024	unverändert

Tabelle Stadtteile Mitte

Nr. in Stadteilkarte Flächenbericht 2021	Fläche / Projekt	Stadtteil	Kategorie A: Projekte, die im Zeitraum 07.2019 bis 06.2021 wesentlich weiterbewegt wurden; B: Projekte, an denen im weiteren Verlauf der Legislaturperiode mit Nachdruck gearbeitet wird; C: Projekte, in denen erst nach 2027/30 nennenswerte Projektfortschritte erzielbar sind	I Wohneinheiten			B-Plan / Stand Bauleitplanung 2021	Voraus- sichtliche Fertigstel- lung Prognose 2021	Bewertung 2025
				Gesamt	MFH	EFH			
Planungsbezirk Mitte									
2	Faulenstraße (ehem. Seemannsheim)	Mitte	A	50	50	0	2440		Realisiert
1	Schwachhauser Heerstraße/ Scharnhorststraße	Schwachhausen	A	60	60	0	2391		Realisiert, z.T. im Bau
1	Bundeswehrhochhaus	Mitte	A	135	135	0	429	2024	im Bau
4	Blumenstraße	Mitte	A	15	15	0	VE 133	2022	Realisiert
3	Kohlhöckerstraße (ehem. Bundesbank)	Mitte	A	170	170	0	VE 143	2021/22	Baugenehmigung erteilt
2	Gartenstadt Vahr	Vahr	A	27	27	0	2493	2021/22	Realisiert
1	Kurfürstenallee (Volksbank)	Vahr	A	40	40	0	VE 144	2021/22	im Bau
3	Wilseder-Berg-Straße (Tarzan & Jane)	Vahr	A	62	62	0	VE 125	2022	Realisiert
8	Altstadt bis 2023	Mitte	B	40	40	0			Realisiert, z.T. im Bau
9	Am Wall/Ostertorswall- straße I	Mitte	B	25	25	0	2440		unverändert
5	Faulenquartier Nord	Mitte	B	55	55	0	2440		Realisiert
6	Projekt Parkhaus Mitte	Mitte	B	200	200	0	PLAB 2420		planungsrechtlich fortgeschritten
7	Postamt 5	Mitte	B	390	390	0			aktuell nicht weiterverfolgt
4	Hermine-Berthold-Straße	Östliche Vorstadt	B	30	30	0	2471		aktuell nicht weiterverfolgt
3	Bennigsenstraße	Östliche Vorstadt	B	30	30	0			Realisiert
5	Neues Hulsberg Viertel I	Östliche Vorstadt	B	670	670	0	2450		unverändert
1	Bismarckstraße (ALECO)	Östliche Vorstadt	B	20	20	0			aktuell nicht weiterverfolgt
2	Osterdeich / Egestorff- Stiftung (ehemals Domkapelle)	Östliche Vorstadt	B	37	37	0			Baugenehmigung erteilt
2	Friedrich-Mißler-Straße	Schwachhausen	B	35	35	0	868		Realisiert
4	Konrad-Adenauer-Allee West	Vahr	B	119	78	41	2518	offen	B-Plan abgeschlossen
5	Julius-Brecht-Allee	Vahr	B	30	30	0	neuer B-Plan erforderlich		aktuell nicht weiterverfolgt
8	Altstadt nach 2023	Mitte	C	100	100	0	2440		aktuell nicht weiterverfolgt
9	Am Wall/ Ostertorswallstraße II	Mitte	C	50	50	0	2440		aktuell nicht weiterverfolgt
	Areal Sparkasse Am Brill	Mitte	C	0	0	0			unverändert
10	Musical Theater	Mitte	C	100	100	0	1834		aktuell nicht weiterverfolgt
11	Stadtquartier Grüneweg II	Mitte	C	40	40	0			in Vorklärung
8	Konrad-Adenauer-Allee Ost	Vahr	C	40	40	0	neuer B-Plan erforderlich		aktuell nicht weiterverfolgt
7	Nordhauser Straße	Vahr	C	20	10	10	neuer B-Plan erforderlich		aktuell nicht weiterverfolgt
5	Neues Hulsberg Viertel II	Östliche Vorstadt	C	500	488	12	2450		in Vorklärung
6	Hastedter Osterdeich (Wohnwagen Ulrich)	Hemelingen	C	20	20	0	1963		aktuell nicht weiterverfolgt
7	Hastedter Osterdeich (2- Reihe)	Hemelingen	C	40	0	40	1963		aktuell nicht weiterverfolgt
3	H.-H.-Meier-Allee Gärtnerei	Schwachhausen	C	40	20	20	B-Plan erforderlich, Prüfbereich für gemischte Baufläche	unklar	aktuell nicht weiterverfolgt
5	Alfred-Nobel-Straße	Hemelingen	C	20	0	20	1963		aktuell nicht weiterverfolgt

Tabelle Stadtteile Süd

Nr. in Stadtkarte Flächenbericht 2021	Fläche / Projekt	Stadtteil	Kategorie A: Projekte, die im Zeitraum 07.2019 bis 06.2021 wesentlich weiterbewegt wurden; B: Projekte, an denen im weiteren Verlauf der Legislaturperiode mit Nachdruck gearbeitet wird; C: Projekte, in denen erst nach 2027/30 nennenswerte Projektfortschritte erzielbar sind	Wohneinheiten			B-Plan / Stand Bauleitplanung 2021	Voraus- sichtliche Fertigstel- lung Prognose 2021	Bewertung 2025
				Gesamt	MFH	EFH			Projektstatus 2025
Planungsbezirk Süd									
2	Mondelez	Neustadt	A	266	266	0	2504	2021/24	Realisiert
4	Umsetzung Buntentorsdeich	Neustadt	A	40	40	0	2430	2021	Realisiert
3	Tanzwerder	Neustadt	A	40	40	0	2222	2021	Realisiert
1	Hohentorsplatz	Neustadt	A	50	50	0	VE 131	2021	Realisiert
6	Gartenstadt Werdersee IIa	Neustadt	A	590	330	260	2452	2021	Realisiert, z.T. im Bau
1	Kattenturm-Zentrum	Obervieland	A	50	50	0	2060	2024	planungsrechtlich fortgeschritten
1	Willakedamm	Huchting	A	73	18	55	2449	2021/23	Realisiert
5	Schornhorst-Quartier I	Neustadt	A	250	250	0	2417	2025-2029	Realisiert, z.T. im Bau
7	Hachez	Neustadt	B	100	100	0	VK-OG, PLAB 2523	2025	B-Plan abgeschlossen
8	Areal um Silberwarenfabrik	Neustadt	B	75	75	0	PLAB 2351	nicht vor 2023	B-Plan abgeschlossen
9	Kornstraße	Neustadt	B	200	200	0	2529	2023-2029	B-Plan abgeschlossen
10	Studentenwohnheim Niedersachsendamm	Neustadt	B	180	180	0	B-Plan erforderlich		unverändert
2	Huchtinger Heerstraße	Huchting	B	50	0	50	2178	unklar	unverändert
3	Thyssen-Krupp Metalbau	Huchting	B	100	100	0	B-Plan erforderlich	ab 2025	planungsrechtlich fortgeschritten
1	Vorderes Woltmershausen	Woltmershausen	B	2.074	2.074	0	2533, weitere B-Pläne in Vorbereitung	2023-2033	Realisiert, z.T. im Bau
1	Stromer Landstraße	Strom	B	80	0	80	2531		unverändert
11	Güldenhausquartier	Neustadt	C	200	200	0	2205, 2494		unverändert
2	Holzdamm	Obervieland	C	28	10	18			aktuell nicht weiterverfolgt
3	Wehrstraße	Obervieland	C	20	0	20			aktuell nicht weiterverfolgt
5	Brenningstraße (Arsterdamm)	Obervieland	C	200	200	0		unklar	aktuell nicht weiterverfolgt
4	Beginenlande	Obervieland	C	50	0	50			in Vorklärung
8	Kattenescher Weg 71	Obervieland	C	15	0	15			aktuell nicht weiterverfolgt
7	Kattenturmer Heerstraße	Obervieland	C	20	20	0			aktuell nicht weiterverfolgt
6	Soester Straße	Obervieland	C	30	20	10			aktuell nicht weiterverfolgt
4	Sodenmatsee West	Huchting	C	30	0	30			aktuell nicht weiterverfolgt
5	Eyterweg	Huchting	C	20	0	20			aktuell nicht weiterverfolgt
4	Auf dem Bohnenkamp	Woltmershausen	C	80	0	80			aktuell nicht weiterverfolgt
6	Simon-Bolivar-Straße	Woltmershausen	C	20	20	0	2413		planungsrechtlich fortgeschritten
5	Weser-Kurier Druckerei	Woltmershausen	C	150	150	0			unverändert
2	Dorfkampsweg	Woltmershausen	C	60	40	20			unverändert
3	Stromer Straße 2. Reihe	Woltmershausen	C	15	0	15	neuer B-Plan erforderlich		planungsrechtlich fortgeschritten

Tabelle Stadtteile Ost

Nr. in Stadtkarte Flächenbericht 2021	Fläche / Projekt	Stadtteil	Kategorie A: Projekte, die im Zeitraum 07.2019 bis 06.2021 wesentlich weiterbewegt wurden; B: Projekte, an denen im weiteren Verlauf der Legislaturperiode mit Nachdruck gearbeitet wird; C: Projekte, in denen erst nach 2027/30 nennenswerte Projektfortschritte erzielbar sind	I Wohneinheiten			B-Plan / Stand Bauleitplanung 2021	Voraus- sichtliche Fertigstel- lung Prognose 2021	Bewertung 2025 Projektstatus 2025
				Gesamt	MFH	EFH			
Planungsbezirk Ost									
1	Wohn- und Büropark Oberneuland II	Oberneuland	A	143	143	0	2443	2022/2023	Realisiert, z.T. im Bau
1	Ellener Hof	Osterholz	A	500	469	31	2459	2023/2024	Realisiert, z.T. im Bau
2	Große Laake	Osterholz	A	58	37	21	2497	2021	Realisiert
3	Osterholzer Heerstraße/Pfälzer Weg	Osterholz	A	80	55	25	2463	Baubeginn Ende 2021/ Anfang 2022	im Bau
1	Am Sacksdamm	Hemelingen	A	88	88	0	VE 146		planungsrechtlich fortgeschritten
6	Östlich Vahrer Straße/Am Herbert-Ritze-Bad	Vahr	B	120	0	120	2096	2023	Baugenehmigung erteilt
1	Borgfelder Heerstraße	Borgfeld	B	70	70	0	neuer V+E-Plan erforderlich	2023	unverändert
2	Oberneulander Mühle	Oberneuland	B	208	132	76	B-Plan 2371	Baubeginn ab 2022	B-Plan abgeschlossen
3	Rockwinkeler Landstraße	Oberneuland	B	20	2	18			Baugenehmigung erteilt
6	Hahnenkampfläche	Osterholz	B	10	10	0	629, 2233		in Vorklärung
8	Östlich Ehlersdamm/Süd	Osterholz	B	100	0	100	B-Plan erforderlich		unverändert
7	Südl. Osterholzer Dorfstraße	Osterholz	B	95	0	95	2436		Realisiert, z.T. im Bau
4	Graubündener Straße	Osterholz	B	30	30	0	B-Plan erforderlich		in Vorklärung
5	Matterhornstraße	Osterholz	B	21	21	0	B-Plan erforderlich		planungsrechtlich fortgeschritten
2	Ludwig-Roselius-Allee	Hemelingen	B	80	0	80	B-Plan erforderlich		unverändert
3	Köneck- und Coca-Cola- Gelände	Hemelingen	B	450	400	50	2517		B-Plan abgeschlossen
4	Haberloher Straße	Hemelingen	B	110	0	110	2165, BP 2480 in Aufstellung	Baubeginn ab 2023	unverändert
6	Berckstraße 27	Horn-Lehe	C	30	30	0	676		in Vorklärung
2	Döhlandamm	Horn-Lehe	C	20	20	0	295		in Vorklärung
8	Rhododendronpark Parkplatz	Horn-Lehe	C	10	10	0	VE 17		aktuell nicht weiterverfolgt
7	Ronzelenstraße / Horner Heerstraße	Horn-Lehe	C	40	40	0	676		aktuell nicht weiterverfolgt
3	Leher Heerstraße	Horn-Lehe	C	20	20	0	1869		aktuell nicht weiterverfolgt
4	Senator-Bölken-Straße	Horn-Lehe	C	20	10	10	1899		Realisiert
5	Nernststraße	Horn-Lehe	C	16	16	0	1814		aktuell nicht weiterverfolgt
3	Rethfeldsfleet	Borgfeld	C	55	0	55	2132		aktuell nicht weiterverfolgt
2	Warfer Landstraße	Borgfeld	C	10	0	10	§ 34		unverändert
4	Weingartstraße	Borgfeld	C	6	0	6	1986		Baugenehmigung erteilt
8	Carl-Teichmann-Straße	Oberneuland	C	30	30	0	neuer B-Plan erforderlich		aktuell nicht weiterverfolgt
7	Lisel-Oppet-Weg	Oberneuland	C	15	15	0	2101		aktuell nicht weiterverfolgt
6	Südlich Am Heiddamm	Oberneuland	C	50	20	30	2103		aktuell nicht weiterverfolgt
5	Vinnenweg	Oberneuland	C	15	0	15	2068		aktuell nicht weiterverfolgt
4	Wohn- und Büropark BA 2 (Rockwinkeler Achterkampsfleet)	Oberneuland	C	400	200	200	neuer B-Plan erforderlich, F-Plan- Änderung, Aufhebung LSG		planungsrechtlich fortgeschritten
9	Grenzwehr	Osterholz	C	16	16	0	568		aktuell nicht weiterverfolgt
10	Engadiner Straße	Osterholz	C	40	0	40			aktuell nicht weiterverfolgt
11	Osterholzer Heerstraße/Am Sachsenbrunnen	Osterholz	C	20	20	0	1366		aktuell nicht weiterverfolgt

Tabelle Stadtteile West

Nr. in Stadtkarte Flächenbericht 2021	Fläche / Projekt	Stadtteil	Kategorie A: Projekte, die im Zeitraum 07.2019 bis 06.2021 wesentlich weiterbewegt wurden; B: Projekte, an denen im weiteren Verlauf der Legislaturperiode mit Nachdruck gearbeitet wird; C: Projekte, in denen erst nach 2027/30 nennenswerte Projektfortschritte erzielbar sind	I Wohneinheiten			B-Plan / Stand Bauleitplanung 2021	Voraus- sichtliche Fertigstel- lung Prognose 2021	Bewertung 2025
				Gesamt	MFH	EFH			Projektstatus 2025
Planungsbezirk West									
1	Dedesdorfer Platz I	Walle	A	16	16	0	2460		Realisiert
3	europänerenknop	Walle	A	342	342	0	VE 142		Realisiert
4	Kaffeequartier Baufeld 1	Walle	A	27	27	0			Realisiert
2	Schuppen 3 Europaquartier West	Walle	A	442	442	0	2455a		Realisiert
1	Seewenjestraße	Gröpelingen	A	74	74	0	VE 140		Realisiert
2	Plantage I	Findorff	B	50	50	0	2226, 2358, (2465)		unverändert
1	Leipziger Straße	Findorff	B	20	20	0	§ 34		Realisiert
10	Elmersstraße Berufsschule	Walle	B	60	60	0	B-Plan erforderlich		aktuell nicht weiterverfolgt
6	Dedesdorfer Platz II	Walle	B	34	34	0	2460		Realisiert
15	Osterfeuerberger Ring a (Nachverdichtung)	Walle	B	30	30	0	1821, tw. B-Plan 2427 im Verfahren		aktuell nicht weiterverfolgt
12	Kellogg-Höfe	Walle	B	219	219	0	VE 169		planungsrechtlich fortgeschritten
14	Stephanitor	Walle	B	268	268	0	2519		im Bau
5	Hafenkante Baufeld 11	Walle	B	113	113	0	2448		in Vorklärung
8	Hafenpassage BA 2	Walle	B	100	100	0	2409		aktuell nicht weiterverfolgt
11	Kaffeequartier (Baufelder 2 u. 3 u. Gewoba)	Walle	B	206	206	0	2382		Realisiert, z.T. im Bau
9	Schuppen 3 Europaquartier Ost	Walle	B	112	112	0	2455		unverändert
5	Wummensieder Straße	Gröpelingen	B	47	0	47	2277		aktuell nicht weiterverfolgt
3	Ritterhuder Heerstraße 1. BA	Gröpelingen	B	70	0	70	2071		Realisiert
6	Seewenjestraße 67-77 (Supermarkt)	Gröpelingen	B	70	70	0	VE 159		planungsrechtlich fortgeschritten
2	Tucholskystraße	Gröpelingen	B	40	0	40	§ 34		Realisiert
13	Stephanibogen	Walle	B	204	204	0	2519 A		B-Plan abgeschlossen
7	Ahoy	Walle	B	130	130	0	VE 147		planungsrechtlich fortgeschritten
20	Holsteiner Straße 91	Walle	B	100	65	35	neues Planungsrecht erforderlich		planungsrechtlich fortgeschritten
4	Im Weinberge	Gröpelingen	C	30	30	0	VE 158		planungsrechtlich fortgeschritten
3	Conveystraße	Findorff	C	20	20	0			Realisiert
2	Plantage II	Findorff	C	50	50	0	2226, 2358, (2465)		in Vorklärung
5	Am Torfkanal	Findorff	C	0	0	0	neues Planungsrecht erforderlich		unverändert
4	Kasseler Straße (Nachverdichtung)	Findorff	C	50	50	0	§ 34		Realisiert
31	Urbanes Gebiet Hans-Böckler-Straße	Walle	C	40	40	0			unverändert
18	Almatastraße	Walle	C	36	36	0	1116		im Bau
17	Im Freien Meer (Nachverdichtung)	Walle	C	50	15	35			unverändert
19	Stiftstraße	Walle	C	32	32	0	1801		Realisiert
21	Umfeld Bunker Leutweinstraße	Walle	C	40	20	20			Baugenehmigung erteilt
15	Osterfeuerberger Ring b (Nachverdichtung)	Walle	C	70	70	0	1821, tw. B-Plan 2427 im Verfahren		B-Plan abgeschlossen
16	Rübekamp	Walle	C	80	80	0	2319	unklar	aktuell nicht weiterverfolgt
30	Kellogg-Quartier	Walle	C	334	213	121	im Verfahren (F-Plan)/ noch nicht begonnen (B-Plan)	2022 ff	in Vorklärung
29	Atlas-Quartier	Walle	C	311	311	0	im Verfahren (F-Plan)	unklar	in Vorklärung
23	Hafendreieck	Walle	C	60	60	0	neuer B-Plan erforderlich		unverändert
22	Waller Wied/Bogenstraße	Walle	C	80	80	0	2196		aktuell nicht weiterverfolgt
22	Geeststraße	Gröpelingen	C	20	20	0	neuer B-Plan erforderlich		unverändert
20	Lindenhofstraße	Gröpelingen	C	20	0	20	1473		aktuell nicht weiterverfolgt
21	Ortstraße	Gröpelingen	C	10	10	0	1473		unverändert
13	Basdähler Straße	Gröpelingen	C	15	15	0	519		unverändert
12	Ernst-Waldau-Straße	Gröpelingen	C	10	0	10	neuer B-Plan erforderlich		unverändert
19	Heeslinger Straße	Gröpelingen	C	17	7	10	neuer B-Plan erforderlich		unverändert
17	Klitzenburg I	Gröpelingen	C	10	0	10	1960		unverändert
16	Klitzenburg II	Gröpelingen	C	10	10	0	1960		unverändert
18	Scharmbecker Straße	Gröpelingen	C	10	0	10	§ 34		in Vorklärung
14	Schwarzer Weg/Autohaus	Gröpelingen	C	30	20	10	655		in Vorklärung
15	Wasserhorster Straße	Gröpelingen	C	10	10	0	§ 34		unverändert
11	An der Brakkuhle	Gröpelingen	C	30	30	0	2009		unverändert
10	Hinter dem Moor	Gröpelingen	C	30	20	10	516		Realisiert
7	Reiherstraße	Gröpelingen	C	40	0	40			Realisiert
8	Auf den Hunnen	Gröpelingen	C	10	0	10	1789		aktuell nicht weiterverfolgt
9	Ritterhuder Heerstraße 2. BA	Gröpelingen	C	140	0	140	2071	unklar	unverändert
28	Park-Quartier	Walle	C	286	286	0			in Vorklärung
27	Überseeinsel Gleisbett	Walle	C	273	273	0			aktuell nicht weiterverfolgt
26	Überseeinsel Hafenbecken	Walle	C	183	183	0			unverändert
25	Rickmers Reismühle	Walle	C	250	250	0	neuer B-Plan erforderlich		planungsrechtlich fortgeschritten

30. Für die in Frage 26 genannten Flächen bitten wir zusätzlich um folgende Angaben:
Bei städtischen, geförderten, GEWOBA- und BREBAU-Projekten die ursprünglich geplante bauliche Dichte (GFZ/BMZ) im Vergleich zur tatsächlich erreichten Dichte (Soll-Ist-Vergleich) mit Begründung für Abweichungen.

Hier ist zu berücksichtigen, dass i.d.R. Festsetzungen von GFZ oder BMZ in Bebauungsplänen zulässige Maximalwerte darstellen, innerhalb dessen ein Vorhaben bebauungsplankonform ist. Abhängig von den tatsächlichen Gegebenheiten des Baugrundstücks sowie möglicher beantragter und zugelassener planungsrechtlicher Befreiungen sind im konkreten Einzelfall Über- oder Unterschreitungen von GFZ/BMZ möglich. Eine Auswertung der städtebaulichen Dichte in Form der Angabe von Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) zwischen geplanter und tatsächlich erreichter Dichte ist angesichts des erheblichen Umfangs der notwendigen Datenbeschaffung und des Zeitaufwands für die Auswertung im gegebenen Zeitrahmen nicht möglich.

31. Welche weiteren Potenzialflächen (Innenentwicklung/Baulücken, Konversion, Aufstockungen, Nachverdichtung, Umnutzung von Nichtwohngebäuden) sieht der Senat? Bitte mit denselben Angaben wie in Frage 26 darstellen.

Der STEP Wohnen 2030 umfasst neben der gesamtstädtischen Handlungskonzeption eine Konkretisierung und Verortung der wohnungspolitischen Ziele auf teils räumlicher Ebene. Diese Räumlichen Handlungsempfehlungen stellen eine wesentliche Grundlage zur Entwicklung des Wohnungsbaus sowohl im Neubau, aber vor allem im Bestand bis zum Jahr 2030 dar. Darauf aufbauend sind die aktuellen Potenzialflächen für eine Baulandentwicklung im „Lagebild zum Wohnungsbau in der Stadtgemeinde Bremen 2025“ enthalten. Konkrete Potentiale der Innenentwicklung sind weiterhin im Baulückenkataster Bremen aufgeführt. Eine Einschätzung von Potenzialflächen ist in die aktuelle Wohnraumbedarfsprognose 2031 eingeflossen. Eine Übersicht über die dort berücksichtigten Potentialflächen ist in der Antwort zu Frage 33 enthalten.

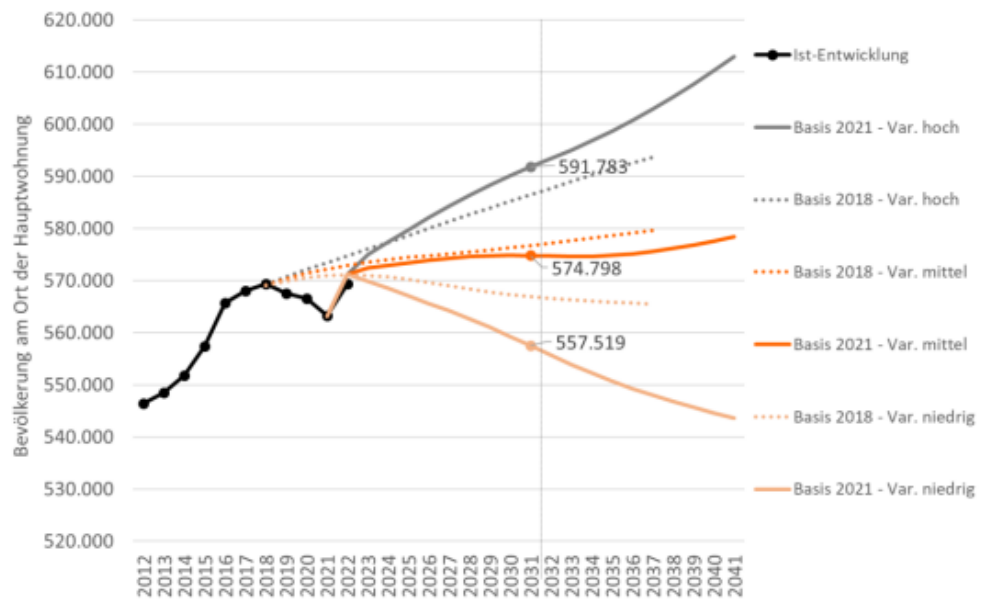
32. Wie viele Investoren- und Projektanfragen für Wohnbauflächen sind seit 2019 eingegangen? Bitte je Jahr auflisten mit Datum, Lage, Flächengröße, geplanter Nutzung/WE-Zahl, Verfahrensstand und – falls nicht entschieden – Gründe.

Daten über Investoren- und Projektanfragen für Wohnbauflächen werden nicht statistisch erfasst. Daher können zu dieser Frage keine Angaben gemacht werden.

33. Wie bewertet der Senat die Flächen- und Baulandreserven im Verhältnis zum prognostizierten Wohnungsbedarf bis 2030? Bitte die zugrunde gelegten Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen angeben.

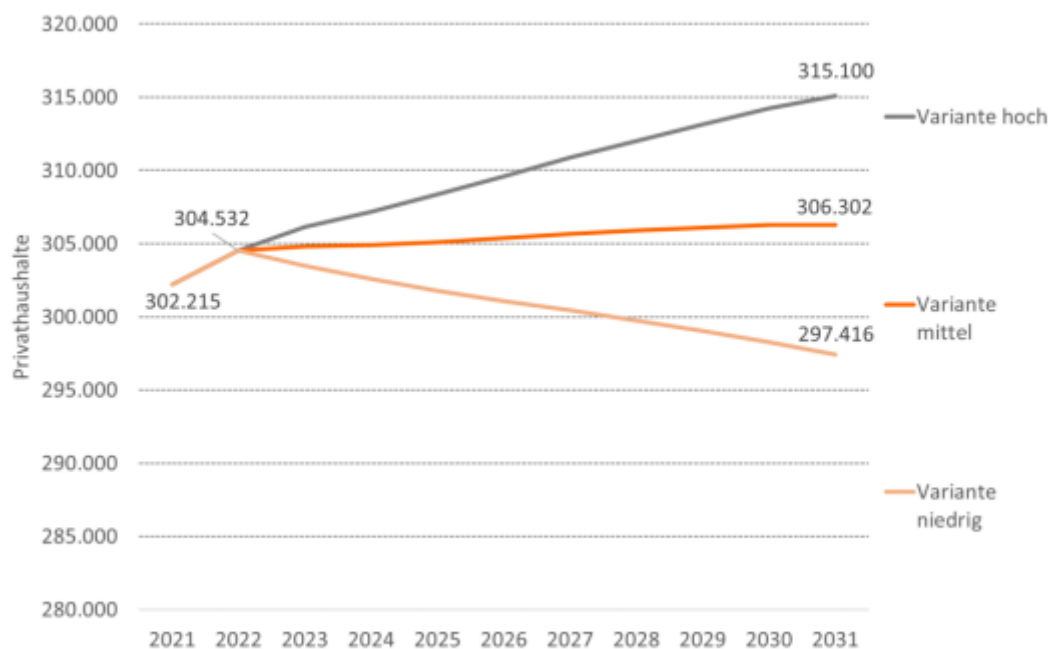
Grundlage für die Wohnraumbedarfsprognose 2031 waren die Bevölkerungsprognose sowie die kleinräumige Haushaltevorausberechnung des Statistischen Landesamtes.

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Bremen – Ist-Entwicklung seit 2012 und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2041



Anmerkung: In den Jahren 2019 bis 2021 haben Bereinigungen im Einwohnermelderegister stattgefunden.
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung **empirica**

Abbildung 9: Haushaltevorausberechnung für die Stadt Bremen bis 2031



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung **empirica**

Den prognostizierten Haushalten werden die Wohnbaupotenziale (gesamt bis 2031 sowie durchschnittlich jährlich), die auf Wohnbaupotenzialflächen (größere Planungsflächen) sowie durch diffuse Bautätigkeit (in Baulücken, durch An- und Umbauten etc. in bestehenden Quartieren) voraussichtlich entwickelt werden, gegenübergestellt.

Abbildung 24: Wohnbaupotenziale auf Ebene der Stadtteile in Bremen für kleinräumige Modellrechnung

Stadtteile	Wohnbaupotenziale Wohneinheiten (WE) p.a.			Wohnbaupotenziale Wohneinheiten (WE)		
	auf Wohnbau-potenzial-flächen	durch "diffuse" Bautätigkeit	insgesamt	auf Wohnbau-potenzial-flächen	durch "diffuse" Bautätigkeit	insgesamt
11 Mitte	94	18	113	850	165	1.015
21 Neustadt	50	68	118	450	615	1.065
23 Obervieland	11	42	53	100	375	475
24 Huchting	28	46	74	250	417	667
25 Woltmershausen	152	23	175	1.371	204	1.575
31 Östliche Vorstadt	111	29	140	1.000	263	1.263
32 Schwachhausen	6	49	55	50	444	494
33 Vahr	27	28	54	239	249	488
34 Horn-Lehe	0	56	56	0	506	506
35 Borgfeld (Ortsteil)	9	16	25	77	144	221
36 Oberneuland	25	43	68	224	386	610
37 Osterholz	17	54	71	150	489	639
38 Hemelingen	92	73	165	824	660	1.484
42 Findorff	14	24	38	130	213	343
43 Walle	288	41	330	2.596	373	2.969
44 Gröpelingen	32	51	83	287	457	744
51 Burglesum	49	71	120	440	640	1.080
52 Vegesack	60	61	121	541	547	1.088
53 Blumenthal	24	63	87	220	565	785
Häfen etc.	9	8	17	80	74	154
Stadt Bremen	1.098	865	1.963	9.879	7.787	17.666

Lesebeispiel: Im Stadtteil Mitte bestehen Wohnbaupotenziale auf Wohnbaupotenzialflächen für 850 WE (vgl. Abbildung 17). Für die Jahre 2023 bis 2031 sind dies pro Jahr 94 WE. Die Wohnbaupotenziale in Baulücken betragen im Stadtteil Mitte 5 WE p. a. (Abbildung 22). Hinzukommen 15 WE p. a. an Neubau durch Aufstockung usw. Zusammen sind dies 18 WE p. a. bzw. 165 WE insgesamt an Wohnbaupotenzialen durch diffuse Bautätigkeit. In der Summe bestehen im Stadtteil Mitte also Wohnbaupotenziale für 113 WE p. a. bzw. in der Summe von 1.015 WE.

Quelle: SBMS, Statistisches Landesamt Bremen, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 28: Neubaunachfrage insgesamt und verbleibende Wohnbauflächenpotenziale in Bremen auf Ebene der Stadtteile, 2023–2031

Stadtteile		Neubau insgesamt (Summe quantitativ und qualitativ bedingt)					Verbleibende Wohnbau- flächenpotenziale (nach Abzug des Neubaus insgesamt)		
		Variante hoch			Variante mittel			Variante hoch	Variante mittel
		"diffuser" Neubau	auf Potenzial- flächen	insgesamt	"diffuser" Neubau	auf Potenzial- flächen	insgesamt		
11 Mitte		165	623	788	165	0	165	227	850
21 Neustadt		615	366	980	615	154	769	84	296
23 Obervieland		375	70	445	375	0	375	30	100
24 Huchting		417	156	574	417	0	417	94	250
25 Woltmershausen		204	1.307	1.511	204	1.163	1.367	64	208
31 Östliche Vorstadt		263	901	1.164	263	630	893	99	370
32 Schwachhausen		444	36	479	444	0	444	14	50
33 Vahr		249	164	413	249	0	249	75	239
34 Horn-Lehe		506	0	506	506	0	506	0	0
35 Borgfeld (Ortsteil)		144	46	189	144	0	144	31	77
36 Oberneuland		386	163	548	386	0	386	61	224
37 Osterholz		489	99	588	489	0	489	51	150
38 Hemelingen		660	558	1.219	660	0	660	266	824
42 Findorff		213	91	304	213	0	213	39	130
43 Walle		373	2.260	2.633	373	1.303	1.676	336	1.293
44 Gröpelingen		457	185	642	457	0	457	102	287
51 Burglesum		640	279	919	640	0	640	161	440
52 Vegesack		547	333	880	547	0	547	208	541
53 Blumenthal		565	151	716	565	0	565	69	220
Häfen etc.		74	0	74	74	0	74	80	80
Stadt Bremen		7.787	7.787	15.574	7.787	3.250	11.037	2.092	6.629

Quelle: eigene Berechnungen

empirica

Ergebnis: Es ist gemäß Wohnraumbedarfsprognose in der mittleren Variante weiterhin von einer jährlichen Neubaunachfrage von mindestens 1.200 Wohnungen auszugehen (in der hohen Variante von 1.700 WE/a). Selbst in der hohen Variante sind die Wohnbaupotenziale im Bremer Stadtgebiet ausreichend, um die Nachfrage mengenmäßig zu bedienen. Dabei ist neben dem Neubau auf Wohnbaupotenzialflächen (größere Planungsgebiete) weiterhin mit einer beträchtlichen diffusen Wohnbautätigkeit (Baulücken, An-, Umbau, Aufstockungen etc. in bestehenden Quartieren) zu rechnen. Die kleinräumige Analyse und Wohnbaubedarfsprognose berücksichtigt die Verteilung der künftigen Wohnbaupotenzialflächen, die bestehenden Baulücken und dabei auch rückblickend die sonstige Bauintensität und die unterschiedlichen Baustrukturen (s. empirica, Wohnraumbedarfsprognose 2031 der Stadt Bremen; März 2025).

34. Warum wurde seit Dezember 2021 keine öffentliche Fortschreibung des Flächenberichts mehr vorgelegt? Welche Gründe gibt es hierfür, welche Ressorts tragen die Verantwortung und wann ist die nächste Veröffentlichung vorgesehen?

Der zuletzt vom Bauressort im Dezember 2021 veröffentlichte Bericht zur Bereitstellung von „Wohnbauflächen in Bremen“ enthielt Daten zu den Wohnbaupotenzialflächen in den Bremer Stadtteilen. Der Flächenbericht wurde vom „Lagebild zum Wohnungsbau in der Stadtgemeinde Bremen“ für die Senatskommission Wohnungsbau abgelöst. Dieses ersetzt somit den alten Flächenbericht. Das Lagebild enthält die aktuellen Entwicklungen, Genehmigungen und Fertigstellungen im Bremer Wohnungsbau und erscheint vierteljährlich. Somit ist die regelmäßige Veröffentlichung von Zahlen im Bremer Wohnungsbau weiterhin gewährleistet.

Sozialwohnungen und Wohnberechtigungsscheine

35. Wie viele Sozialwohnungen (mit Miet- und Belegungsbindung) bestanden je Jahr?
Bitte Zugänge, Abgänge durch Bindungsauslauf, Mietniveaus und Belegungszahlen nach Stadt-/Ortsteilen ausweisen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Anzahl bestehender Sozialwohnungen in den Jahren 2019 bis 2025 zum Stand 30.09.2025:

Sozialwohnungen zum jeweils 31.12. des angegebenen Jahres (Stichtag 2025 abweichend 30.09.2025)				
Jahr	Anzahl an Sozialwohnungen zum 31.12. des Vorjahres	Zugänge (Bezugsfertigstellung und Bindungsan-kauf/Verlängerung im betreffenden Jahr)	Abgänge (Bindungsauslauf im betreffenden Jahr)	Anzahl an Sozialwohnungen zum 31.12. des betreffenden Jahres (außer 2025, dort 30.09.2025)
2025 (30.09.2025)	5.379	19	511	4.887
2024	5.621	215	457	5.379
2023	6.465	338	1.182	5.621
2022	6.612	389	536	6.465
2021	6.789	51	228	6.612
2020	6.375	447	33	6.789
2019	6.727	433	785	6.375

Im Jahr 2020 gibt es mit 447 Zugängen an geförderten Wohnungen mehr Wohnungen, als im Jahr 2020 bezugsfertig gestellt wurden. Dies liegt daran, dass für 224 Wohnungen in einem Pilotprojekt Bindungen verlängert wurden. Dies wurde außerhalb der regulären Wohnraumförderungsprogramme durchgeführt.

Aufgrund von Nachmeldungen an fertiggestellten WE ist es nicht ausgeschlossen, dass auch weniger WE pro Jahr bei Ist-Beständen enthalten sind, als tatsächlich bereits vorhanden. Dieses Thema ist der Bewilligungsstelle bekannt, nach technischen Lösungen wird gesucht.

Bei Bestandsübersichten zum 31.12. eines Jahres sind immer auch die WE noch enthalten, deren Bindung am Tagesende des 31.12. des Jahres ausläuft. Aus diesen Gründen kann es Abweichungen zwischen den Daten zu verschiedenen Zeitpunkten geben.

Das Mietniveau und die Belegungszahlen werden nicht erfasst, daher fehlen diese Angaben. Eine Auswertung nach Stadt- oder Ortsteilen ist aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit nicht möglich.

36. Wie viele Sozialwohnungen gibt es aktuell in Bremen insgesamt (Stichtag 30.09.2025)? Bitte differenziert nach GEWOBA, BREBAU, weiteren öffentlichen Unternehmen, Genossenschaften, privaten Kleinvermietern sowie privaten großen Gesellschaften (z. B. Vonovia).

Zum Stichtag 30.09.2025 gibt es 4.887 Sozialwohnungen in der Stadtgemeinde Bremen.

Eine Differenzierung in Sozialwohnungen der GEWOBA und der BREBAU ist nur mit einem größeren manuellen Aufwand zu ermitteln, dies war kurzfristig nicht möglich. Es kann keine Auswertung nach den weiteren gefragten Eigentümer:innengruppen erstellt werden, weil diese Merkmale technisch nicht erfasst wurden.

37. Wie haben sich die Wartezeiten auf Wohnraum mit WBS (Wohnberechtigungsschein) entwickelt, je Stadtteil, Wohnungsgröße und Eigentümergruppe?

Über die durchschnittlichen Wartezeiten können keine verlässlichen Angaben gemacht werden, da eine Erfassung aktuell nicht möglich ist.

38. Wie viele WBS-Berechtigte gibt es je Jahr? Bitte Anträge, Bewilligungen, Ablehnungen, Wartezeiten und Wohnungsgrößen differenzieren.

Die Anzahl der Haushalte, die potenziell zum Erhalt eines WBS berechtigt sind, beträgt derzeit rd. 123.000. Es handelt sich dabei um eine Schätzung aus der aktuellen Wohnraumbedarfsprognose. Für die vergangenen Jahre können keine Angaben gemacht werden.

Die Zahlen hinsichtlich Anträgen, Bewilligungen und Ablehnungen sind in der unten stehenden Tabelle aufgeführt. Bei den dargestellten Ablehnungen handelt es sich um Ablehnungen aufgrund von Überschreitung der Einkommensgrenzen. Anträge, die aus anderen Gründen (z.B. fehlende Mitwirkung, keine Gebühr entrichtet) abgelehnt werden, können systemseitig nicht ausgewertet werden. Eine Erhebung der Wohnungsgrößen und Wartezeiten ist technisch ebenfalls nicht möglich.

Jahr	Anträge	Bewilligungen	Ablehnungen
2019	3.046	2.981	65
2020	3.102	3.049	53
2021	3.436	3.383	69
2022	3.902	3.821	81
2023	4.103	4.020	83
2024	3.985	3.887	98
2025	3.079	2.993	86

Wohnungsbauförderung und Kostenstruktur

39. Welche Förderprogramme (Neubau, Ankauf, Sanierung, Modernisierung) wurden seit 2019 eingesetzt? Bitte Programmvolumina, Förderfälle, gebundene WE, durchschnittliche Fördersätze, Zielgruppen je Jahr.

Im Jahr 2019 erfolgte eine Aufstockung des 3. Wohnraumförderprogramms (WRP) mit einem Darlehensvolumen von rd. 25 Mio. €. Das 3. WRP wurde aber bereits im Jahr 2016 durch den Senat beschlossen, daher handelt es sich nicht um ein Förderprogramm ab dem Jahr 2019 und wird im Folgenden nicht einbezogen.

Ab dem Jahr 2019 gab es die Wohnraumförderungsprogramme (WRP) 2020/2021, 2022, 2023, 2024 und 2025. Alle WRP sind Jahresprogramme. Die grundsätzliche Bewilligung der Förderung an Förderungsnehmer:innen muss spätestens bis 31.12 des auf das Jahr des Programmbeschlusses folgende Jahr erfolgen. Allerdings dauert der Bau (Neubau und Modernisierung) meist länger, sodass die WE erst in den Folgejahren fertiggestellt und auch die Fördermittel erst in den Folgejahren an die Förderungsnehmer:innen (u. a. abhängig vom Baufortschritt) ausgezahlt werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, dass die Antworten nicht auf die Jahre 2019 bis 2025 aufgeschlüsselt werden, sondern auf die einzelnen WRP. Aus diesem Grund wird auf die Aufschlüsselung in einzelne Jahre verzichtet.

Über die WRP wird jährlich in einem Bericht der Verwaltung zum jeweiligen Stand zum 31.12. des Vorjahres berichtet. In diesem Jahr gab es zusätzlich einen Zwischenbericht der Verwaltung zur Umsetzung des WRP 2025 zum 31.07.2025. Da es im Fördergeschäft unterjährig viele Änderungen geben kann, ist es wenig sinnvoll, zu verschiedenen unterjährigen Zeitpunkten Auswertungen für Vergleiche zu erstellen. Um die Kontinuität und Vergleichbarkeit der Daten zu gewährleisten, werden im nachfolgenden die Daten zum Stand 31.12.2024 dargestellt. Eine Aktualisierung aller Daten der genannten WRP zum Stand 30.09.2025 ist technisch möglich, konnte aber wegen des kurzen Bearbeitungszeitraums nicht umgesetzt werden. Es wird auf den bald folgenden Stichtag des nächsten Berichts der Verwaltung (31.12.2025) verwiesen.

Bei den gebundenen WE werden die zum Stand des Berichtes der Verwaltung 31.12.2024 (WRP 2020/2021 bis 2024) und des Zwischenberichts der Verwaltung zum 31.07.2025 (WRP 2025) geplanten zu fördernden WE angegeben.

Die Programmvolumina werden nicht auf die einzelnen Förderbausteine/-produkte heruntergebrochen, da eine flexible Mittelverschiebung zwischen Förderbausteinen/-produkten möglich ist. Dies wird bis auf den Förderbaustein „Bindungsankäufe- bzw. -verlängerungen“ auch nicht im BdV vorgenommen.

Nachfolgend werden die WRP 2020/2021 bis 2025 beschrieben. Da es sich um Landesprogramme handelt, sind die Fördersummen für die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven zu verwenden. Daher sind im Folgenden auch die WE für die Stadtgemeinde Bremerhaven mit dargestellt.

WRP 2020/2021 zum Stand 31.12.2024

Programmvolumina		
Das WRP wurde am 15.12.2020 beschlossen.	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €
Vom Senat beschlossenes Programmvolumen	65,98 Mio. €	17,82 Mio. €
Durchschnittliche Fördersummen pro WE		
Anzahl WE	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €
642	0,079	0,015
Zusätzlich gab es ein beschlossenes zu Verfügung stehendes Darlehensvolumen von 6,3 Mio. € zweckgebunden für das Projekt Wohnraumförderung zur Flankierung des Erwerbs einer Teilfläche im Scharnhorst-Quartier durch die GEWOBA.		
Förderprodukte für Mietwohnraum		
<ul style="list-style-type: none"> - Neubauförderung - Modernisierungsförderung - Bindungsverlängerung 		
Anzahl zur Förderung angemeldeter Projekte und Wohneinheiten im Land Bremen		
Stadtgemeinde	Anzahl Bauvorhaben	geförderte Wohneinheiten
Bremen	24	576
Bremerhaven	1	66

Summe Land Bremen	25	642
Bindungsverlängerungen	135 Wohneinheiten in der Stadt Bremen	

WRP 2022 zum Stand 31.12.2024

Programmvolumina		
Das WRP wurde am 20.09.2022 beschlossen.	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €
Vom Senat beschlossenes Programmvolumen	37,50 Mio. €	9,20 Mio. €
Durchschnittliche Fördersummen pro WE		
Anzahl WE	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €
351	0,089	0,019
Förderprodukte für Mietwohnraum		
<ul style="list-style-type: none"> - Neubauförderung - Modernisierungsförderung - Bindungsverlängerung - Bindungsankauf 		
Anzahl zur Förderung angemeldeter Projekte und Wohneinheiten im Land Bremen		
Stadtgemeinde	Anzahl Bauvorhaben	geförderte Wohneinheiten
Bremen	8	351
Bremerhaven	0	0
Summe Land Bremen	8	351
Bindungsverlängerungen	71 Wohneinheiten in der Stadt Bremen	
Bindungsankäufe	47 Wohneinheiten in der Stadt Bremen	

WRP 2023 zum Stand 31.12.2024

Programmvolumina		
Das WRP wurde am 05.12.2023 beschlossen.	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €
Vom Senat beschlossenes Programmvolumen	31,6 Mio. €	7,75 Mio. €
Durchschnittliche Fördersummen pro WE		
Anzahl WE	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €
304	0,107	0,023

Förderprodukte für Mietwohnraum		
<ul style="list-style-type: none"> - Neubauförderung - Modernisierungsförderung - Bindungsverlängerung - Bindungsankauf <p>Mit dem WRP 2023 wurde die Modernisierungsförderung neu aufgestellt, sodass statt, wie bisher Pauschalförderdarlehen pro Wohneinheit die Förderdarlehen herstellkostenabhängig und durch einen maximalen Darlehensbetrag begrenzt sind.</p>		
Anzahl zur Förderung angemeldeter Projekte und Wohneinheiten im Land Bremen		
Stadtgemeinde	Anzahl Bauvorhaben	geförderte Wohneinheiten
Bremen	9	234
Bremerhaven	1	70
Summe Land Bremen	10	304
Bindungsverlängerungen	11 Wohneinheiten in der Stadt Bremen	
Bindungsankäufe	Keine	

WRP 2024 zum 31.12.2024

Programmvolumina			
Das WRP wurde am 20.06.2024 beschlossen.	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €	KfW-Ergänzungsförderung
Vom Senat beschlossenes Programmvolumen	51,1 Mio. €	7,96 Mio. €	2 Mio. €
Durchschnittliche Fördersummen pro WE			
Anzahl WE	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €	KfW-Ergänzung
261	0,186	0,026	noch offen
Förderprodukte für Mietwohnraum			
<ul style="list-style-type: none"> - Neubauförderung - Modernisierungsförderung - Bindungsverlängerung - Bindungsankauf <p>Mit dem WRP 2024 wurde die Mietwohnraumförderung neu aufgestellt. Statt wie bisher Pauschalförderdarlehen pro Wohneinheit sind die Förderdarlehen herstellkostenabhängig und durch einen maximalen Darlehensbetrag (bei Modernisierung) und maximale Herstellkosten pro Quadratmeter (bei Neubau) begrenzt. Dies wurde für die Neubauförderung analog der Neugestaltung der Modernisierungsförderung im WRP 2023 aufgestellt. Ergänzend zu den genannten Förderbausteinen/-produkten können Förderungsnehmer:innen von Neubauvorhaben, bei denen alle Wohneinheiten in der Mietenstufe 1 gefördert</p>			

werden, eine KfW-Zinsverbilligung beantragen. Details zu diesem Förderprodukt wird verzichtet. -		
Anzahl zur Förderung angemeldeter Projekte und Wohneinheiten im Land Bremen		
Stadtgemeinde	Anzahl Bauvorhaben	geförderte Wohneinheiten
Bremen	22	241
Bremerhaven	2	20
Summe Land Bremen	24	261
Bindungsverlängerungen und -ankäufe: Keine		

WRP 2025 zum 31.07.2025

Programmvolumina			
Das WRP wurde am 10.06.2025 beschlossen.	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €	KfW-Ergänzungsförderung
Vom Senat beschlossenes Programmvolumen	101,75 Mio. €	14,75 Mio. €	12,44 Mio. €
Durchschnittliche Fördersummen pro WE			
Anzahl WE	Darlehen in Mio. €	Zuschuss in Mio. €	KfW-Ergänzungsförderung
574	0,181	0,027	noch offen
Förderprodukte für Mietwohnraum			
<div><div><div>-</div><div>Neubauförderung</div></div><div><div>-</div><div>Modernisierungsförderung (Stadt Bremen und Bremerhaven)</div></div><div><div>-</div><div>Bindungsverlängerung</div></div><div><div>-</div><div>Bindungsankauf</div></div></div> <p>Ergänzend zu den genannten Förderbausteinen/-produkten können Förderungsnehmer:innen von Neubauvorhaben, bei denen alle Wohneinheiten in der Mietenstufe 1 gefördert werden, eine KfW-Zinsverbilligung beantragen. Auf Details zu diesem Förderprodukt wird verzichtet.</p>			
Anzahl zur Förderung geplanter Projekte und Wohneinheiten im Land Bremen			
Stadtgemeinde	Anzahl Bauvorhaben	geförderte Wohneinheiten	
Bremen	12	541	
Bremerhaven	2	33	
Summe Land Bremen	14	574	
Bindungsverlängerungen und -ankäufe: Keine			

Anzahl der insgesamt geförderten Wohneinheiten auf Stadt- und Ortsteilebene

In der folgenden Übersicht ist dargestellt, in welchen Stadt- und Ortsteilen der Stadtgemeinde Bremen die in den WRP 2020/2021 bis 2024 zum Stand 31.12.2024 zur Förderung angemeldeten Wohneinheiten liegen:

Stadt- und Ortsteil	WRP 2020/2021	WRP 2022	WRP 2023	WRP 2024	Summe
Blumenthal		18	7	12	37
Blumenthal		18	7		25
Farge				12	12
Burglesum	14		10		24
Lesum	14		10		24
Gröpelingen				26	26
Ohlenhof				26	26
Hemelingen	22	9			31
Sebaldsbrück	22	9			31
Horn-Lehe				10	10
Lehesterdeich				10	10
Mitte	215			9	224
Bahnhofsvorstadt	161			9	170
Ostertor	54				54
Neustadt	140		26	61	227
Huckelriede	140		26	61	227
Oberneuland	11				11
Oberneuland	11				11
Obervieland			1		1
Habenhausen			1		1
Osterholz	102	53	132	67	354
Ellener Feld	51	53		36	140
Ellenerbrok-Schev.	17		10	31	58
Osterholz	9				9
Tenever	25		122		147
Östliche Vorstadt	4				4
Hulsberg	4				4
Schwachhausen	8				8
Schwachhausen	8				8
Vahr	28				28
Gartenstadt Vahr	28				28
Vegesack	32		58	4	94
Schönebeck			42		42
Vegesack	32		16	4	52

Walle		211			211
Überseestadt		211			211
Woltmershausen		60		52	112
Woltmershausen		60		52	112
Summe	576	351	234	241	1.402

In der nachfolgenden Übersicht sind die zur Förderung im WRP 2025 ausgewählten geplante Anzahl Bauvorhaben mit Wohneinheiten in den Stadt- und Ortsteilen der Stadtgemeinde Bremen zum Stand 31.07.2025 dargestellt:

Stadt- und Ortsteil	WRP 2025 zum 31.07.2025
Horn-Lehe	71
Lehe	56
Lehesterdeich	15
Neustadt	97
Huckelriede	97
Obervieland	41
Kattenturm	41
Osterholz	41
Tenever	41
Östliche Vorstadt	61
Hulsberg	61
Vahr	42
Gartenstadt Vahr	42
Vegesack	62
Grohn	62
Woltmershausen	126
Woltmershausen	126
Gesamtergebnis	541

In beiden Tabellen wurden nur Stadt- und Ortsteile angegeben, in denen auch Wohneinheiten gefördert werden.

Zu den Bindungsankäufen und -verlängerungen sind Auswertungen auf Stadt- und Ortsteilebene bei Frage 40 zu finden.

Zielgruppen

Die Soziale Wohnraumförderung soll sich entsprechend den Vorgaben des Senats zu den beschlossenen Wohnraumförderungsprogrammen an folgende Zielgruppen richten:

- Junge Menschen: Studierende, Auszubildende, Berufseinsteiger:innen
- Ältere und behinderte Menschen
- Familien/Alleinerziehende
- Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen

- Geflüchtete, Migrantinnen und Migranten

Im Rahmen der Bewilligung der Fördermittel trägt die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung dafür Sorge, dass für diese Zielgruppen entsprechender Wohnraum geschaffen wird. Grundsätzlich stehen alle geförderten Wohneinheiten uneingeschränkt allen aufgeführten Zielgruppen zur Verfügung. Davon gibt es folgende Ausnahmen:

- ZfW-Quote:
Eine besondere Vereinbarung ist, dass 20 % der geförderten Neubauwohneinheiten der Mietenstufe 1 (6,80 € pro m²) in Kooperation mit der Zentralen Fachstelle Wohnen beim Amt für Soziale Dienste vermietet werden. Diese Wohnungen sind an Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder wohnungslos sind, zu vermieten.
- Junges Wohnen:
Innerhalb der Neubauförderung kann im Rahmen des Programmbausteins „Junges Wohnen“ (s. Verwaltungsvereinbarung „Junges Wohnen“ zwischen Bund und Ländern seit 2024) Wohnraum speziell für Auszubildende und Studierende gefördert werden. Für das WRP 2025 ist erstmalig ein Projekt mit 56 Wohneinheiten (Horn-Lehe) geplant. Hier besteht eine Zweckbindung für Studierende.

40. In welchem Umfang wurden Belegungsbindungen im Bestand vereinbart oder verlängert (je Stadt-/Ortsteil und Eigentümergruppe) und zu welchen Kosten pro gesicherter Wohnung.

Mietpreis- und Belegungsbindungen wurden in folgendem Umfang verlängert:

Stadt-, Ortsteil und Eigentümer:innengruppe	01.01.2022	01.01.2024	01.01.2025
Gröpelingen , Oslebshausen, GEWOBA, 20 Jahre Laufzeit	135		
Obervieland , Arsten, BREBAU, 10 Jahre Laufzeit		11	
Osterholz , Ellener Feld, privat, 10 Jahre Laufzeit			11
Vegesack , Vegesack, BREBAU, 10 Jahre Laufzeit		60	
Gesamtsumme WE	135	71	11

Mietpreis- und Belegungsbindungen wurden in folgendem Umfang angekauft:

Stadt-, Ortsteil und Eigentümer:innengruppe	01.03.2023	01.01.2024
Obervieland , Arsten, BREBAU, 10 Jahre Laufzeit		18
Vegesack , Aumund-Hammersbeck, BREBAU, 10 Jahre Laufzeit		19
Walle , Walle, Privat, 20 Jahre Laufzeit	10	

Gesamtsumme WE	10	37
-----------------------	-----------	-----------

Die 135 Belegungsbindungen der GEWOBA in Gröpelingen (Oslebshausen) konnten zu 600 € pro Jahr und Wohneinheit verlängert werden. Alle übrigen Belegungsbindungen wurden zu 1.000 € pro Jahr und Wohneinheit verlängert bzw. angekauft.

41. Welche Investitionskosten entstehen im Durchschnitt für den Bau einer Sozialwohnung in Bremen (€/m², Gesamtkosten pro Einheit) und welcher Anteil wird durch Landesförderprogramme (Zuschüsse, Darlehen, steuerliche Erleichterungen) gedeckt (Deckungsgrad in %)?

Eine strukturierte Auswertung der Investitionskosten aller geförderten Wohneinheiten des Betrachtungszeitraums ist kurzfristig nicht möglich. Es stehen lediglich Daten der sog. förderungswürdigen Kosten (KG 100 – 700) für die letzten zwei Wohnraumförderungsprogramme zur Verfügung:

WRP	Summe KG 100-700 pro WE	Summe KG 100-700 pro m²
2023	230.484,34 €	4.088,59 €
2024	326.501,12 €	4.647,96 €

Allgemein gibt es nach den aktuellen Förderbedingungen des WRP 2025 eine Kombination aus Darlehensförderung (abhängig von den Herstellkosten) und Zuschussförderung (pro Wohneinheit). Die Förderdarlehen betragen bei der Neubauförderung 65 % der Herstellkosten (KG 100-700), aber max. 5.100 € pro m². Seit dem WRP 2024 besteht zudem für vollständig geförderte Projekte die Möglichkeit, ein KfW-Darlehen über die Bremer Aufbaubank zu beziehen, dessen Zinsänderungsrisiko im Rahmen der Förderung abgesichert wird. In diesen Konstellationen wird ein Deckungsgrad von mindestens 85 % erreicht. Grundsätzlich kann der Deckungsgrad in diesem Sinne jedoch nicht verlässlich für jedes Projekt bestimmt werden, da die Gesamtinvestitionskosten schwanken (z.B. auch KG 800 – 900). Es sei zudem gesagt, dass der Deckungsgrad der Investitionskosten kein ausschlaggebendes Kriterium für die Formulierung von Förderkonditionen ist, da er sich nur mittelbar auf die Auskömmlichkeit auswirkt. Entscheidend ist vielmehr der Subventionswert der einzelnen Förderinstrumente.

42. Wie hoch ist der verbleibende Eigenanteil des Investors/Bauherrn nach Abzug der Förderungen und welche Mietbandbreiten sind zur Tragfähigkeit unterstellt (€/m² NKM)?

Der einzubringende Eigenkapitalanteil beträgt gemäß den Förderungsbedingungen mind. 15 %. Der gewährte Zuschuss kann dabei als Eigenkapitalersatz akzeptiert werden. Wieviel Eigenkapital darüber hinaus in die Herstellung von Wohnraum eingebracht wird, stellt eine individuelle Investitionsentscheidung dar und variiert von Projekt zu Projekt. Eine statistische Auswertung über die Wohnraumförderungsprogramme ist kurzfristig nicht möglich.

Die Tragfähigkeit von gefördertem Wohnraum wird für jedes Programmjahr mit aktualisierten Parametern kalkuliert. Dabei werden die jeweils geltenden anfänglich zulässigen Mieten aus den Förderprogrammen sowie die geltenden Bestimmungen für Mieterhöhungen herangezogen:

	Mietenstufe 1	Mietenstufe 2	Modernisierung
zulässige Miete	6,80 €	9,00 €	6,80 €
Zuschlag	0,70 €	0,70 €	0,70 €

(1-Zi.-App.)			
Mieterhöhung	3 % p.a. max. 10 % unter Vergleichsmiete	1 % p.a. max. Vergleichsmiete	2,5 % p.a. max. 10 % unter Vergleichsmiete

43. Bitte stellen Sie anhand eines Beispielprojekts mit 50 Wohneinheiten (durchschnittlich 70 m² Wohnfläche pro WE, davon 30 % Sozialwohnungen) dar:

- Höhe der Gesamtinvestitionskosten,
- Höhe der Fördermittel für die 15 Sozialwohnungen,
- Netto-Investitionskosten des Investors,
- Auswirkungen auf die Kostenstruktur der freifinanzierten 35 Wohnungen (Verkaufspreise/Refinanzierungsbedarf).
- Bitte berechnen Sie darüber hinaus vergleichend, wie hoch die Kostenbelastung für die frei finanzierten Wohnungen wäre, wenn die Sozialwohnungsquote bei 20 % oder 10 % läge. Welche Unterschiede ergäben sich bei den Verkaufspreisen der frei finanzierten Wohnungen?

Es wird davon ausgegangen, dass die geförderten Wohneinheiten keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Kostenstruktur der freifinanzierten Wohneinheiten haben. Die Förderkonditionen sind so kalkuliert, dass die Erstellung und Bewirtschaftung der geförderten Wohnungen über die Bindungsdauer eine positive Eigenkapitalrendite liefert. In diesem Zusammenhang ist keine Refinanzierung einer negativen Rendite durch den freifinanzierten Wohnungsbau erforderlich. Die Verkaufspreise dürften sich daher allein über Marktmechanismen bilden. Für eine verlässliche Aussage fehlt es jedoch an einer entsprechenden Datenbasis. Zudem hängt die Rentabilität in der Bewirtschaftung freifinanzierter Wohneinheiten stark von den realisierbaren Mieterträgen ab, die je nach Ortsteil stark variieren können. Aus diesem Grund kann auch hierzu keine allgemeingültige Angabe gemacht werden.

Sozialwohnungsquote	30%	20%	10%
Wohneinheiten gesamt	50	50	50
Anzahl geförderte WE	15	10	5
Anzahl freifinanzierte Wohnungen	35	40	45
m² pro WE	70	70	70
m² für alle WE	3.500	3.500	3.500
m² für die geförderten WE	1.050	700	350
Gesamtinvestitionskosten (Herstellkosten (5.100 pro m²) ohne Finanzierungskosten, da zu diesen notwendige Datensätze nicht strukturiert ausgewertet werden)	17.850.000 €	17.850.000 €	17.850.000 €
Förderungswürdige Herstellkosten (max. 5.100 pro m² für die geförderten WE; in diesem Beispiel wird davon ausgegangen, dass die Herstellkosten nicht vom diesen Betrag abweichen.)	5.355.000 €	3.570.000 €	1.785.000 €
Höhe Darlehen für die geförderten WE (65 % der förderungswürdigen Herstellkosten)	3.480.750 €	2.320.500 €	1.160.250 €
Zuschusshöhe für die geförderten WE	412.500 €	275.000 €	137.500 €

Netto-Investitionskosten des Investors (Gesamtinvestitionskosten abzüglich Fördermittel)	13.956.750 €	15.254.500 €	16.552.250 €
---	--------------	--------------	--------------

44. Wie bewertet der Senat die wirtschaftliche Zumutbarkeit der aktuellen Sozialwohnungsquote für Investoren und Bauherren, insbesondere im Hinblick auf die Preisentwicklung der frei finanzierten Wohnungen sowie der gestiegenen Zinsen?

Die Sozialwohnungsquote ist weiterhin ein wichtiges Steuerungsinstrument, um auch in hochpreisigen Neubauquartieren bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen zu schaffen. Der Senat ist der Auffassung, dass die aktuellen Förderprogramme gewährleisten, dass auch gebundene Wohneinheiten auskömmlich hergestellt und bewirtschaftet werden können. Die Förderkonditionen werden jährlich unter Berücksichtigung aktueller Marktparameter kalkuliert und liefern einen ausreichenden Subventionswert. In Hinblick auf die aktuell herausfordernde Lage in der Bau- und Immobilienwirtschaft mit gestiegenen Kosten und hohen Zinsen bietet die Wohnraumförderung vor allem Planungssicherheit für Investitionen. Durch die Überarbeitung der Förderprogramme in den letzten Jahren sind insbesondere die Förderanfragen von Projekten ohne Verpflichtung aus der Sozialwohnungsquote enorm angestiegen. Dieses wachsende Interesse bestätigt die Attraktivität der Programme unter ansonsten schwierigen Rahmenbedingungen.

GEWOBA und BREBAU

45. Wie haben sich Bestandsgrößen (WE), Leerstandsquoten (markttaktiv/nicht markttaktiv), Modernisierungsquoten, Neubauleistungen und Investitionsvolumina der GEWOBA und BREBAU seit 2015 entwickelt? Bitte je Jahr und Stadt-/Ortsteil. Jeweils Plan vs. Ist.

Die BREBAU antwortet wie folgt:

Stadtteil	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	30.09.25
Arsten	714	839	856	856	856	856	856
Aumund	248	248	248	248	248	248	248
Bahnhofsvorstadt	260	260	260	260	260	260	260
Fesenfeld	44	44	42	48	48	48	48
Findorff	395	387	381	374	372	369	368
Grolland	89	88	85	84	84	81	81
Gröpelingen	1.010	1.019	1.013	1.028	1.028	1.032	1.032
Habenhausen	0	22	22	22	22	22	22
Huchting	7	5	2	2	1	1	19
Kattenturm	1.067	1.047	1.026	1.002	997	988	982
Lesum	8	3	2	2	2	0	0
Marßel	810	806	795	786	783	783	783
Neue Vahr-Süd-W	102	102	102	102	102	102	102
Neustadt	201	201	201	201	201	201	201
Oberneuland	18	18	18	18	16	13	9
Oslebshausen	297	297	297	297	297	297	297
Riensberg	2	2	0	0	0	26	26
Schwachhausen	136	136	136	136	133	133	133
Stadtwerder	0	0	27	27	27	27	27
Veogesack	385	385	385	385	385	385	385
Zentrum	0	0	0	0	16	16	16
Gesamt	5.793	5.909	5.898	5.878	5.878	5.888	5.895

Tabelle 1: Bestandsgröße (Anzahl WE)

Stadtteil	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	30.09.25
Arsten	1.594	1.112	772	776	606	734	432
Aumund	265	242	293	249	158	225	186
Bahnhofsvorstadt	486	341	315	381	513	431	91
Fesenfeld	33	1.143	1.521	1.224	2.079	431	1.076
Findorff	535	479	420	490	377	393	283
Grolland	88	69	144	73	83	76	74
Gröpelingen	9.683	6.502	4.843	6.699	3.473	4.666	3.497
Habenhausen	0	4	35	59	30	116	53
Huchting	10	6	4	4	4	32	29
Kattenturm	899	805	1.115	1.094	771	1.313	729
Lesum	0	0	0	0	0	0	0
Marßel	894	845	1.674	1.372	991	558	443
Neue Vahr-Süd-W	64	47	65	105	96	147	59
Neustadt	177	156	212	165	147	230	121
Oberneuland	9	9	8	12	12	5	5
Oslebshausen	352	316	201	280	217	356	172
Riensberg	0	12	0	0	0	1	4
Schwachhausen	100	166	427	187	225	199	56
Stadtwerder	0	0	3	7	14	11	9
Vegesack	393	348	583	490	561	487	371
Zentrum	952	1.093	1.967	1.367	342	411	81
Gesamt	16.537	13.694	14.602	15.034	10.699	10.823	7.771

Tabelle 2: Investitionsvolumen in T€

	31.12.19	31.12.19	31.12.20	31.12.20	31.12.21	31.12.21	31.12.22
Stadtteil	markttaktiv	nicht markttaktiv	markttaktiv	nicht markttaktiv	markttaktiv	nicht markttaktiv	markttaktiv
Arsten	1,54%	0,42%	0,60%	1,07%	1,17%	2,34%	1,40%
Aumund	1,21%	0,81%	1,21%	0,40%	2,42%	1,61%	2,42%
Bahnhofsvorstadt	1,92%	0,38%	1,92%	1,54%	3,08%	2,31%	1,15%
Fesenfeld	0,00%	0,00%	0,00%	13,64%	11,90%	16,67%	4,17%
Findorff	0,76%	1,01%	0,00%	2,33%	2,89%	1,57%	1,07%
Grolland	0,00%	0,00%	0,00%	1,14%	3,53%	1,18%	2,38%
Gröpelingen	1,98%	5,05%	2,26%	5,30%	2,17%	6,81%	3,50%
Habenhausen	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,55%	0,00%
Huchting	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kattenturm	1,12%	0,75%	0,48%	1,34%	1,46%	1,07%	1,20%
Lesum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Marßel	1,36%	0,49%	0,99%	0,74%	1,51%	1,26%	1,53%
Neue Vahr-Süd-W	0,98%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Neustadt	10,95%	1,49%	0,50%	0,00%	2,99%	0,50%	1,00%
Oberneuland	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Oslebshausen	2,36%	0,67%	1,35%	0,34%	2,02%	2,36%	1,01%
Riensberg	0,00%	100,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Schwachhausen	2,21%	0,00%	1,47%	2,94%	6,62%	0,74%	1,47%
Stadtwerder	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,70%	0,00%	0,00%
Vegesack	0,26%	0,52%	0,52%	0,00%	2,60%	2,34%	0,78%
Zentrum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gesamt	1,71%	1,42%	0,98%	1,88%	2,10%	2,59%	1,68%

Tabelle 3a: Leerstandsquoten in %, Teil 1 von 2

31.12.22	31.12.23	31.12.23	31.12.24	31.12.24	30.09.25	30.09.25
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Stadtteil	nicht marktaktiv	marktaktiv	nicht marktaktiv	marktaktiv	nicht marktaktiv	marktaktiv	nicht marktaktiv
Arsten	0,47%	1,40%	0,23%	1,05%	0,58%	1,52%	0,58%
Aumund	0,81%	1,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,40%	0,00%
Bahnhofsvorstadt	1,15%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,00%	1,15%
Fesenfeld	45,83%	0,00%	45,83%	0,00%	45,83%	31,25%	4,17%
Findorff	0,80%	0,00%	0,54%	0,00%	0,54%	0,82%	0,54%
Grolland	1,19%	1,19%	0,00%	0,00%	0,00%	1,23%	1,23%
Gröpelingen	4,96%	1,75%	4,38%	0,87%	3,68%	2,03%	3,39%
Habenhausen	0,00%	0,00%	0,00%	4,55%	0,00%	0,00%	0,00%
Huchting	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,26%	0,00%
Kattenturm	0,20%	1,20%	0,50%	1,42%	0,30%	1,93%	0,31%
Lesum	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Marßel	0,51%	0,77%	0,00%	0,38%	0,00%	0,26%	0,00%
Neue Vahr-Süd-W	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Neustadt	1,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Oberneuland	5,56%	0,00%	12,50%	0,00%	0,00%	0,00%	11,11%
Oslebshausen	2,36%	1,35%	1,68%	0,34%	0,34%	0,67%	0,67%
Riensberg	0,00%	0,00%	0,00%	57,69%	0,00%	3,85%	3,85%
Schwachhausen	0,74%	0,00%	2,26%	0,75%	0,75%	1,50%	0,75%
Stadtwerder	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Vegesack	1,56%	0,78%	0,00%	0,26%	0,00%	0,78%	0,00%
Zentrum	0,00%	100,00%	0,00%	43,75%	0,00%	43,75%	0,00%
Gesamt	1,85%	1,29%	1,48%	1,07%	1,26%	1,56%	0,97%

Tabelle 3b: Leerstandsquoten in %, Teil 2 von 2

Stadtteil	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	30.09.25
Arsten	9.266	24.805	3.494	0	6.065	0	0
Aumund	0	0	0	0	0	0	0
Bahnhofsvorstadt	0	0	0	0	0	0	0
Fesenfeld	0	0	0	0	0	0	0
Findorff	0	0	2.509	0	0	3.704	0
Grolland	0	0	0	0	0	0	0
Gröpelingen	0	0	0	0	0	0	0
Habenhausen	0	8.751	0	0	0	0	0
Huchting	0	0	0	0	16.991	0	0
Kattenturm	0	0	0	0	0	0	0
Lesum	0	0	0	0	0	0	0
Marßel	0	0	0	0	0	620	0
Neue Vahr-Süd-W	0	0	0	0	0	0	0
Neustadt	11.452	0	0	0	0	0	0
Oberneuland	0	0	0	0	0	0	0
Oslebshausen	0	0	0	0	0	0	0
Riensberg	0	0	0	0	0	17.648	0
Schwachhausen	0	0	0	0	0	0	0
Stadtwerder	0	0	9.010	0	0	0	0
Vegesack	0	0	0	0	0	0	0
Zentrum	0	0	0	0	3.048	0	0
Gesamt	20.718	33.556	15.013	0	26.104	21.972	0

Tabelle 4: Neubauleistungen in T€ (Anlagevermögen)

Stadtteil	31.12.19			31.12.20			31.12.21			31.12.22		
	WE	Mod.	%	WE	Mod.	%	WE	Mod.	%	WE	Mod.	%
Arsten	714	2	0,28%	839	8	0,95%	856	26	3,04%	856	26	3,04%

Aumund	248	7	2,82%	248	6	2,42%	248	9	3,63%	248	8	3,23%
Bahnhofsvorstadt	260	7	2,69%	260	9	3,46%	260	5	1,92%	260	8	3,08%
Fesenfeld	44	0	0,00%	44	0	0,00%	42	0	0,00%	48	24	50,00%
Findorff	395	7	1,77%	387	8	2,07%	381	5	1,31%	374	8	2,14%
Grolland	89	3	3,37%	88	2	2,27%	85	6	7,06%	84	3	3,57%
Gröpelingen	1.010	106	10,50%	1.019	46	4,51%	1.013	32	3,16%	1.028	83	8,07%
Habenhausen	0	0	0,00%	22	0	0,00%	22	0	0,00%	22	0	0,00%
Huchting	7	0	0,00%	5	0	0,00%	2	0	0,00%	2	0	0,00%
Kattenturm	1.067	15	1,41%	1.047	10	0,96%	1.026	26	2,53%	1.002	19	1,90%
Lesum	8	0	0,00%	3	0	0,00%	2	0	0,00%	2	0	0,00%
Marßel	810	21	2,59%	806	27	3,35%	795	33	4,15%	786	31	3,94%
Neue Vahr-Süd-W	102	0	0,00%	102	0	0,00%	102	0	0,00%	102	0	0,00%
Neustadt	201	4	1,99%	201	1	0,50%	201	0	0,00%	201	1	0,50%
Oberneuland	18	0	0,00%	18	0	0,00%	18	0	0,00%	18	0	0,00%
Oslebshausen	297	6	2,02%	297	4	1,35%	297	0	0,00%	297	4	1,35%
Riensberg	2	0	0,00%	2	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Schwachhausen	136	1	0,74%	136	2	1,47%	136	4	2,94%	136	3	2,21%
Stadtwerder	0	0	0,00%	0	0	0,00%	27	0	0,00%	27	0	0,00%
Vegesack	385	8	2,08%	385	5	1,30%	385	13	3,38%	385	0	0,00%
Zentrum	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	14	0,00%
Gesamt	5.793	187	3,23%	5.909	128	2,17%	5.898	159	2,70%	5.878	232	3,95%

Tabelle 5a: Modernisierungsquoten, Teil 1 von 2

Stadtteil	31.12.23			31.12.24			30.09.25		
	WE	Mod.	%	WE	Mod.	%	WE	Mod.	%
Arsten	856	4	0,47%	856	9	1,05%	856	5	0,58%
Aumund	248	3	1,21%	248	2	0,81%	248	2	0,81%
Bahnhofsvorstadt	260	11	4,23%	260	2	0,77%	260	3	1,15%
Fesenfeld	48	0	0,00%	48	0	0,00%	48	24	50,00%
Findorff	372	1	0,27%	369	3	0,81%	368	4	1,09%
Grolland	84	2	2,38%	81	1	1,23%	81	1	1,23%
Gröpelingen	1.028	1	0,10%	1.032	39	3,78%	1.032	31	3,00%
Habenhausen	22	0	0,00%	22	0	0,00%	22	0	0,00%
Huchting	1	0	0,00%	1	0	0,00%	19	0	0,00%
Kattenturm	997	4	0,40%	988	7	0,71%	982	4	0,41%
Lesum	2	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Marßel	783	88	11,24%	783	9	1,15%	783	10	1,28%
Neue Vahr-Süd-W	102	0	0,00%	102	0	0,00%	102	0	0,00%
Neustadt	201	0	0,00%	201	3	1,49%	201	1	0,50%
Oberneuland	16	0	0,00%	13	0	0,00%	9	0	0,00%
Oslebshausen	297	0	0,00%	297	2	0,67%	297	1	0,34%
Riensberg	0	0	0,00%	26	0	0,00%	26	0	0,00%
Schwachhausen	133	1	0,75%	133	1	0,75%	133	0	0,00%
Stadtwerder	27	0	0,00%	27	0	0,00%	27	0	0,00%
Vegesack	385	9	2,34%	385	2	0,52%	385	4	1,04%
Zentrum	16	16	100,00%	16	0	0,00%	16	0	0,00%
Gesamt	5.878	140	2,38%	5.888	80	1,36%	5.895	90	1,53%

Tabelle 5b: Modernisierungsquoten, Teil 2 von 2

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

Entwicklung des Bestandes in Bremen der GEWOBA seit 2015

Ortsteile	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Alte Neustadt	213	213	213	133	133	133	132	99	99	65
Arsten	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
Aumund-Hammersbeck	217	217	217	217	216	216	216	216	216	216
Bahnhofsvorstadt	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1
Barkhof	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Blockdiek	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790	1.791	1.793	1.835
Buntentor	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Bürgerpark	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
Ellener Feld	345	305	305	305	305	305	305	305	305	307
Ellenerbrok	199	199	199	199	199	199	199	199	201	210
Fesenfeld	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Gartenstadt Vahr	1.364	1.364	1.302	1.274	1.274	1.274	1.274	1.274	1.274	1.277
Gete	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Gröpelingen	656	656	656	656	656	656	656	656	658	666
Habenhausen	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Hastedt	579	579	579	579	579	579	565	545	544	529
Hemelingen	299	299	298	298	298	298	298	298	298	298
Hollergrund	304	304	304	304	304	305	308	308	308	308
Horn	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
Horn-Lehe	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Huckelriede	266	247	136	90	90	59	58	58	58	11
Hulsberg	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40
Kattenesch	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
Kattenturm	1.319	1.319	1.319	1.319	1.319	1.303	1.292	1.292	1.308	1.321
Kirchhuchting	1.154	1.154	1.154	1.154	1.154	1.155	1.155	1.157	1.152	1.181
Kurfürstenviertel	248	246	246	246	245	245	245	244	246	246
Lehesterdeich	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352
Lesum	612	612	612	612	612	612	495	493	493	493
Lindenhof	250	250	250	250	250	250	250	250	250	249
Lüsum	799	799	799	799	799	575	575	575	575	594
Mahndorf	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306
MarBel	1.174	1.174	1.174	1.174	1.174	1.174	1.174	1.181	1.212	1.233
Mittelshuchting	1.457	1.457	1.457	1.457	1.457	1.457	1.457	1.457	1.457	1.485
Neu Schwachhausen	144	144	144	134	134	134	134	134	134	134
Neustadt	563	563	563	563	562	562	557	557	557	557
Neustadt Gartenstadt Süd	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.036	1.037	1.037	1.029	1.043
Neustadt Hohentor	52	52	52	52	0	0	0	0	0	0
Oberneuland	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
Ohlenhof	394	394	394	394	394	394	399	406	410	413
Oslebshausen	298	298	298	298	298	298	298	298	298	298
Osterfeuerbergviertel	370	370	370	370	370	370	370	370	372	372

Osterholz	225	225	225	225	225	225	226	228	233	237
Ostertor	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Peterswerder	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Regensburger Str.	470	470	470	470	470	470	442	442	426	426
Riensberg	204	204	204	204	204	204	204	204	204	204
Schevemoor	447	447	447	447	447	447	447	447	447	447
Schönebeck	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
Schweizer Viertel	703	683	683	683	683	683	684	684	686	725
Sebaldsbrück	526	526	526	526	526	526	526	526	526	526
Sodenmatt	1.387	1.387	1.387	1.386	1.386	1.386	1.388	1.388	1.390	1.424
Steffensweg	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
Steintor	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Südvorstadt	199	199	199	199	199	199	199	199	199	199
Tenever	1.558	1.465	1.465	1.456	1.455	1.413	1.387	1.385	1.383	1.385
Überseestadt	873	873	873	723	723	569	337	337	337	87
Utbremen	760	760	760	760	760	760	760	760	760	765
Vahr Nord	3.004	3.004	3.004	3.004	3.004	3.006	3.006	3.008	2.988	3.050
Vahr Süd	4.502	4.502	4.502	4.502	4.503	4.503	4.504	4.506	4.496	4.561
Vegesack	149	121	121	121	121	121	121	121	121	121
Walle	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245
Weidedamm	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103
Westend	129	129	129	129	129	120	114	114	114	115
Woltmershausen	443	443	443	443	443	443	443	443	443	443
GESAMT	33.476	33.274	33.099	32.774	32.719	32.247	31.820	31.786	31.794	31.850

Entwicklung der Leerstandsquote seit 2015 in Bremen:

Jahr	Leerstandsquote in %
2015	0,40
2016	0,65
2017	0,71
2018	0,65
2019	0,71
2020	0,83
2021	0,75
2022	0,56
2023	0,48
2024	0,54

Eine detailliertere Aufteilung auf Stadtteilebene ist ohne größeren zeitlichen Vorlauf nicht möglich.

Hinweis zum Leerstand: Aufgrund der Investitions- und Bewirtschaftungsstrategie hat die GEWOBA aktuell keinen nicht marktaktiven Leerstand.

Entwicklung der Modernisierungsquote der GEWOBA seit 2015 in Bremen

Jahr	Anzahl Wohnungen per 31.12. d. Jahres	Modernisierungsquote in % (Anzahl der Wohnungen mit einer Modernisierungsinvestition)
2015	31.850	4,3 (1.357 Wohnungen)
2016	31.794	5,1 (1.618 Wohnungen)
2017	31.786	4,3 (1.352 Wohnungen)
2018	31.820	5,0 (1.595 Wohnungen)
2019	32.247	4,2 (1.348 Wohnungen)
2020	32.719	2,6 (850 Wohnungen)
2021	32.774	1,9 (613 Wohnungen)
2022	33.099	2,5 (831 Wohnungen)
2023	33.274	7,9 (2.627 Wohnungen)
2024	33.476	5,9 (1.981 Wohnungen)

Insgesamt beträgt Ende 2024 die energetische Modernisierungsquote knapp 82 Prozent energetisch voll-modernisierter Wohnungen des Bestandes.

Entwicklung Neubauaktivitäten der GEWOBA seit 2015

<u>Jahr Erst-bezug</u>	<u>Ort</u>	<u>Stadtteil</u>	<u>WE</u>	<u>WE ge-fördert</u>	<u>WE frei fi-nanziert</u>	<u>Gewerbe</u>	<u>davon Kita</u>	<u>Kita Plätze</u>
<u>2015</u>	<u>Bremen</u>	<u>Huchting</u>	<u>14</u>	<u>14</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Walle</u>	<u>238</u>	<u>146</u>	<u>92</u>	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2016</u>	<u>Bremen</u>	<u>Hemelingen</u>	<u>15</u>	<u>0</u>	<u>15</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Huchting</u>	<u>49</u>	<u>48</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Neustadt</u>	<u>101</u>	<u>57</u>	<u>44</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>60</u>
		<u>Walle</u>	<u>99</u>	<u>0</u>	<u>99</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2017</u>	<u>Bremen</u>	<u>Findorff</u>	<u>16</u>	<u>0</u>	<u>16</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Hemelingen</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Huchting</u>	<u>18</u>	<u>17</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Neustadt</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2018</u>	<u>Bremen</u>	<u>Burglesum</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Neustadt</u>	<u>34</u>	<u>0</u>	<u>34</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>30</u>
<u>2019</u>	<u>Bremen</u>	<u>Burglesum</u>	<u>117</u>	<u>117</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Findorff</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Hemelingen</u>	<u>23</u>	<u>0</u>	<u>23</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Neustadt</u>	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Obervieland</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Osterholz</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>90</u>
		<u>Walle</u>	<u>238</u>	<u>205</u>	<u>33</u>	<u>12</u>	<u>2</u>	<u>120</u>
<u>2020</u>	<u>Bremen</u>	<u>Huchting</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>60</u>

		<u>Neustadt</u>	<u>31</u>	<u>31</u>	<u>0</u>	<u>6</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Obervieland</u>	<u>16</u>	<u>7</u>	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Osterholz</u>	<u>42</u>	<u>36</u>	<u>6</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Walle</u>	<u>163</u>	<u>76</u>	<u>87</u>	<u>9</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2021</u>	<u>Bremen</u>	<u>Neustadt</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2022</u>	<u>Bremen</u>	<u>Neustadt</u>	<u>98</u>	<u>54</u>	<u>44</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>90</u>
		<u>Schwach-hau-sen</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Vahr</u>	<u>28</u>	<u>28</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Walle</u>	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>0</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2023</u>	<u>Bremen</u>	<u>Neustadt</u>	<u>191</u>	<u>191</u>	<u>0</u>	<u>12</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Vahr</u>	<u>62</u>	<u>41</u>	<u>21</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>Bremer-haven</u>	<u>Geeste-münde</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Wulsdorf</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2024</u>	<u>Bremen</u>	<u>Mitte</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Neustadt</u>	<u>19</u>	<u>19</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>Osterholz</u>	<u>61</u>	<u>57</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>70</u>
		<u>Östliche Vor-stadt</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2025</u>	<u>Bremer-haven</u>	<u>Lehe</u>	<u>66</u>	<u>66</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Gesamtergebnis</u>			<u>1.999</u>	<u>1.445</u>	<u>554</u>	<u>76</u>	<u>8</u>	<u>520</u>

Entwicklung der Investitionen der GEWOBA in Bremen seit 2015

Jahr	Modernisierungs-Investitionen	Aufwands-Investitionen	Neubau Investition
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
2015	36,1	30,5	57,7
2016	44,4	35,3	31,7
2017	48,8	37,6	35,0
2018	44,2	41,1	57,3
2019	45,8	39,1	56,6
2020	55,9	38,2	52,5
2021	49,9	38,0	57,1
2022	53,4	38,7	77,2
2023	63,1	37,5	49,4
2024	61,5	41,7	57,7

46. Wie verteilen sich bei GEWOBA und BREBAU Neuabschlussmieten und Bestandsmieten nach Wohnungsgrößen, Stadt-/Ortsteilen? Bitte zusätzlich die Mieten geförderter vs. freifinanzierter Wohnungen.

Die BREBAU antwortet wie folgt:

Stadtteil	2019	2020	2021	2022	2023	2024	09/2025
Arsten	5,96	6,24	6,56	6,62	6,71	6,86	6,93
Aumund	6,18	6,24	6,37	6,63	6,85	6,90	6,95
Bahnhofs- vorstadt	8,02	8,06	8,15	8,45	8,75	8,84	8,87
Fesenfeld	6,85	7,09	7,67	8,48	8,98	9,00	9,06
Findorff	8,33	8,37	8,45	8,77	9,08	9,16	9,27
Grolland	6,72	6,76	7,04	7,31	7,37	7,56	7,73
Gröpelingen	6,17	6,27	6,42	6,73	7,05	7,15	7,17
Habenhausen	-	5,72	11,44	11,46	11,47	11,48	11,48
Huchting	6,01	6,14	6,40	6,53	6,38	6,22	6,35
Kattenturm	5,65	5,70	5,86	6,02	6,09	6,22	6,33
Lesum	5,18	5,27	5,22	5,10	5,10	2,55	-
Marßel	5,42	5,46	5,70	5,93	6,00	6,06	6,23
Neue Vahr-Süd- W	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76	7,76
Neustadt	8,15	8,31	8,54	8,65	8,82	9,01	9,12
Oberneuland	6,39	6,39	6,39	6,39	6,48	6,61	6,67
Oslebshausen	5,72	5,80	5,91	6,11	6,33	6,47	6,71
Riensberg	7,00	7,00	3,50	-	-	8,26	16,48
Schwachhausen	8,56	8,77	9,06	9,19	9,40	9,61	9,66
Stadtwerder	-	-	5,26	10,52	10,47	10,47	10,53
Vegesack	6,12	6,14	6,20	6,39	6,56	6,60	6,69
Zentrum	-	-	-	-	13,08	26,73	26,90
Gesamt	6,29	6,39	6,59	6,81	7,01	7,17	7,28

Tabelle 6: Durchschnittsmieten in € pro m²

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

Neuabschluss- und Bestandsmieten in Bremen preisfreier Wohnungen per 30.09.2025:

Stadtteil	Bestandsmieten €/m ²	Neuabschlussmiete €/m ²
Blumenthal	5,46	6,29
Mitte	6,79	8,89
Burglesum	6,93	7,47
Findorff	8,93	9,50
Gröpelingen	7,00	7,52
Hemelingen	7,62	8,13
Horn-Lehe	8,59	8,78
Huchting	7,25	7,78
Neustadt	8,48	9,11
Oberneuland	8,40	9,15
Obervieland	6,91	7,42
Osterholz	6,62	7,26
Östliche Vorstadt	8,05	10,00
Schwachhausen	9,15	9,28
Vahr	7,29	7,79
Vegesack	6,14	7,09

Walle	8,20	8,72
Woltmershausen	7,40	7,85
Gesamt Bremen	7,28	7,78

Neuabschluss- und Bestandsmieten in Bremen preisgebundener Wohnungen per 30.09.2025:

Stadtteil	Bestandsmieten €/m ²	Neuabschlussmiete €/m ²
Blumenthal	5,36	5,36
Burglesum	6,24	6,24
Findorff	7,20	7,33
Gröpelingen	5,65	5,79
Horn-Lehe	6,10	6,10
Huchting	6,10	6,19
Neustadt	6,82	6,92
Obervieland	6,10	6,12
Osterholz	6,40	6,83
Schwachhausen	7,00	7,03
Vahr	6,35	6,37
Veegesack	6,50	6,50
Walle	6,89	7,13
Gesamt Bremen	6,36	6,51

47. Wie viele Belegungsbindungen (Anzahl WE) bestehen je Unternehmen und wie viele laufen bis 2030 aus? Welche Strategien zur Bindungssicherung/Verlängerung verfolgt der Senat?

Die BREBAU antwortet wie folgt:

Die Belegungsbindungen bei der BREBAU gründen auf einem Kooperationsvertrag und auf Förderverträgen: Es bestehen drei objektbezogene Förderverträge und ein Fördervertrag, der Belegungsbindungen für insgesamt 108 WE umfasst. Dieser Vertrag läuft bis zum Jahr 2033. Die objektbezogenen Förderverträge umfassen 23 WE (20 Jahre Bindung ab 1. Januar 2019), 36 WE (20 Jahre Bindung ab 1. August 2020) bzw. fünf WE (20 Jahre Bindung ab 1. Januar 2019).

Der Kooperationsvertrag beinhaltet 138 WE und läuft bis zum 31. Dezember 2032. Aus diesem Kooperationsvertrag laufen Einheiten zum 31. Dezember 2029 und zum 31. Dezember 2031 aus, die sich allerdings analog zur Vertragslaufzeit verlängern.

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

Bei GEWOBA sind per 30.09.2025 insgesamt 2.248 Wohnungen in Bremen preisgebunden und unterliegen einer Belegungsbindung. Bis zum 31.12.2030 laufen davon 76 Belegungsbindungen in Bremen aus.

48. Wie verändert sich die Nettokaltmiete bei GEWOBA und BREBAU nach Auslaufen von Belegungsbindungen und wie bei anderen Eigentümern (Differenz in €/m²)?

Die BREBAU antwortet wie folgt:

Zum 31. Dezember 2023 sind sechs WE ausgelaufen. Es erfolgte keine Mieterhöhung.

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

Die GEWOBA berücksichtigt bei der Anpassung der Nettokaltmiete die gesetzlichen Rahmenbedingungen (Kappungsgrenze, Sperrfristen, ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel) sowie die Mietenstrategie der GEWOBA. Bei Mietanpassungen im preisfreien Wohnraum, nach Auslauf der Mietpreis- und Belegungsbindung, ist der Bremer Mietspiegel unter Berücksichtigung der reduzierten Kappungsgrenze maßgebend. Sollten finanzielle Härte durch die Mietanpassung auftreten, berücksichtigt GEWOBA diese durch Reduzierungen des Erhöhungsbetrages.

49. Welche Neubauziele verfolgen GEWOBA und BREBAU bis einschließlich 2028?

Bitte 2025-2028 je Jahr angeben; soweit vorhanden, Zielzahlen bis 2030.

- geplante Baustarts (WE) differenziert nach kompletter Neubau, Umbau/Umnutzung bestehender Gebäude, Dachausbau/Aufstockung, jeweils unterteilt in Sozialwohnungen (öffentlich gefördert) und freifinanzierte Wohnungen,
- geplante Fertigstellungen (WE) gleiche Differenzierung wie bei den geplanten Baustarts,
- Investitionsvolumen Neubau/Umbau (Mio.€),
- Lage der Vorhaben (ab 20 WE, jeweils mit Angabe Stadt-/Ortsteil und Projektgrößen in Wohneinheiten),
- wesentliche Risiken/Voraussetzungen für die Zielerreichung (Kosten, Vergabe, Finanzierung),
- geplante Kostensenkungsmaßnahmen (z.B. aus „Bremer Weg“, Novelle Landesbauordnung)

Die BREBAU antwortet zu den ersten vier Unterpunkten wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich:

Stadtteil	WE	Finanzierung	Baubeginn	Fertigstellung	2025 in Mio. €	2026 in Mio. €	2027 in Mio. €	2028 in Mio. €
Arsten	Kita	frei	2024	2025	4,1			
Huchting	18	öff. gef.	2022	2025	0,6			
Blumenthal	40	öff. gef.	2027	2028			2,8	5,9
Osterholz	36	öff. gef.	2025	2026	2,6	9,6		
Osterholz	4	öff. gef.	2027	2028			0,5	1,0
Blumenthal	Schule	frei	2025	2027	5,2	12,4	1,0	
Walle	offen	offen	2028	offen				23,4
					12,5	22,0	4,3	30,3

Quelle: BREBAU

- wesentliche Risiken/Voraussetzungen für die Zielerreichung (Kosten, Vergabe, Finanzierung),

Die BREBAU steht wie andere Akteure auf dem Wohnungsmarkt auch vor erheblichen Herausforderungen. Wesentlich für eine verlässliche Termin-, Kosten- und Qualitätssicherheit sind verlässliche, schnelle und schlanke Arbeitsprozesse bei allen Beteiligten, angemessene Anforderungen an Bauteile und Bauausführung (DIN-Normen, etc.) sowie eine Beständigkeit in Hinsicht auf rechtliche Rahmenbedingungen und Förderprogramme, da Förderzusagen erst in

späten Projektphasen erteilt werden. Gleichzeitig gestaltet sich die Finanzierung aufgrund restriktiver Kreditvergaben und der aktuellen Zinslage zunehmend schwierig.

- geplante Kostensenkungsmaßnahmen (z.B. aus „Bremer Weg“, Novelle Landesbauordnung)

Kostensenkungsmaßnahmen können derzeit nur durch Effizienzsteigerung und durch Reduzierung in den Bauqualitäten umgesetzt werden. Dies führt aktuell in mehreren Projekten zu umfassenden Umplanungen, die sich wiederum kostensteigernd auf die Planungskosten auswirken. Neuere Planungen werden bereits unter deutlich restriktiveren Vorgaben und mit besonderem Fokus auf Effizienz begonnen. Die Anwendung von Erleichterungen, die sich insbesondere aus der laufenden Novellierung der BremLBO oder dem „Bremer Weg“ konkret ergeben, wird nach den entsprechenden Beschlüssen bei den laufenden Bauvorhaben geprüft werden. Zu möglichen Erleichterungen oder Ausnahmen in Anwendung der im „Bremer Weg“ dargestellten kostensenkenden Maßnahmen ist die BREBAU auch jetzt schon in Gesprächen.

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

- geplante Baustarts (WE) differenziert nach komplettem Neubau, Umbau/Umnutzung bestehender Gebäude, Dachausbau/Aufstockung, jeweils unterteilt in Sozialwohnungen (öffentlich gefördert) und freifinanzierte Wohnungen,

Geplante Baustarts:

kompletter Neubau (vorbehaltlich wirtschaftlicher Rahmenbedingungen)

Plan Baubeginn	WE	WE gefördert	WE frei finanziert	Ge-werbe
2026	282	281	1	12
2027	114	114	0	4
Gesamtergebnis	396	395	1	16

Umbau/Umnutzung bestehender Gebäude

Plan Baubeginn	WE	WE gefördert	WE frei finanziert	Ge-werbe
2026	61	61	0	3
Gesamtergebnis	61	61	0	3

- geplante Fertigstellungen (WE) gleiche Differenzierung wie bei den geplanten Baustarts,

Geplante Fertigstellungen:

kompletter Neubau

Plan Erstbezug	WE	WE gefördert	WE gefördert mittleres Preis.	WE frei finanziert	Ge-werbe
2025	236	182	0	54	7
2026	160	147	11	2	9
2027	162	103	15	44	5
2028	267	266	0	1	8
2029	40	40	0	0	6

2030	42	42	0	0	1
Gesamtergebnis	907	780	26	101	36

Umbau/Umnutzung bestehender Gebäude

Plan Erstbezug	WE	WE gefördert	WE gefördert mittleres Preis.	WE frei finanziert	Gewerbe
2025	117	116	0	1	3
2028	61	61	0	0	3
Gesamtergebnis	178	177	0	1	6

- Investitionsvolumen Neubau/Umbau (Mio.€),

Gesamt 2025-2030	2026	2027	2028	2029	2030
	101.600	61.400	62.600	65.000	60.000

- Lage der Vorhaben (ab 20 WE, jeweils mit Angabe Stadt-/Ortsteil und Projektgrößen in Wohneinheiten),

Baubeginn Plan	Anzahl WE	davon gefördert	davon frei finanziert	Gewerbe
Horn-Lehe	51	51	0	0
Obervieland	40	40	0	6
Osterholz	47	46	0	1
Östliche Vorstadt	124	124	0	6
Walle	69	13	46	3
Woltmershausen	126	126	0	0
Gesamtergebnis	457	411	46	16

- wesentliche Risiken/Voraussetzungen für die Zielerreichung (Kosten, Vergabe, Finanzierung),

Grundsätzliche Erwirkung von Baurecht (B-Plan oder VE-Plan), Erteilung von Baugenehmigungen, und wechselnde Anpassungen bei den Förderungsprogrammen führen zu Risiken der rechtzeitigen Umsetzung der Bauprojekte. Die Voraussetzung für eine Zielerreichung ist mindestens eine Kostenkontinuität bzw. Verbesserung der Baukostenentwicklung.

- geplante Kostensenkungsmaßnahmen (z.B. aus „Bremer Weg“, Novelle Landesbauordnung)

Viele Bestandteile des Bremer Weges werden bereits von der GEWOBA umgesetzt (z.B. Optimierung der vertikalen Lastabtragungen, Vermeidung von Kellern und Tiefgaragen wo möglich, Verzicht auf Nullschwellen zu allen Balkonen, Verzicht auf Einbauküchen, keine Lüftungsanlagen, reduzierte Haustechnik, etc.)

Weitere Einsparungen wären bei Veränderung von gesetzlichen Grundlagen in Bremen möglich, wie im Bremer Weg bereits diskutiert bzw. bereits durch Beschlüsse der Senatskommission Wohnungsbau umgesetzt: Hohe Nachhaltigkeitszertifizierungen, keine verglasten

Balkone, Entfall der Stellplatzpflicht und Entfall der Stellplatzablässe, Reduzierung der PV-Pflichtflächen, Entfall von Gründächern, Entfall der Gewerbepflicht im Erdgeschoss, Fahrradstellflächen außerhalb des Gebäudekörpers möglich, Reduktion der Lüftungs- und Heizanlagentechnik etc.

50. Die GEWOBA hat im Jahr 2024 statt der geplanten 105,9 Mio. € nur 76,4 Mio. € in den Neubau investiert, weil Projekte geschoben werden mussten. Bitte für die GEWOBA angeben, welche Ursachen im Einzelnen zu den Verschiebungen geführt haben (z.B. zu teure Angebote, fehlende Angebote, Nachträge) und welche Konsequenzen daraus für die Investitionsplanungen 2025 bis 2028 gezogen wurden.

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

Planungsbedingte und baustellenbedingte Verzögerungen bei einzelnen Projekten haben insgesamt zu einem zeitlichen Vers Schub geführt. Kein bereits beschlossenes Projekt ist aktuell komplett verschoben bzw. wird nicht gebaut.

Bitte für die BREBAU angeben, ob es in den letzten Jahren ebenfalls Abweichungen zwischen geplanter und tatsächlicher Neubauinvestition gab und falls ja, welche Konsequenzen daraus für die Investitionsplanung 2025-2028 gezogen wurden.

Die BREBAU antwortet wie folgt:

In einigen Neubauvorhaben, insbesondere bei komplexeren Großprojekten, die sich über mehrere Bauabschnitte und Jahre erstrecken, mussten sowohl die Kostenplanungen als auch die Terminplanungen mehrfach angepasst werden - bedingt durch die vorgenannten Rahmenbedingungen unter Nr. 49.

51. Welche Zielvereinbarungen (Jahresziele) sind für die Jahre 2025 bis 2028 zwischen dem Senat sowie der GEWOBA und der BREBAU vorgesehen? Insbesondere zu Baustarts, Fertigstellungen, Bindungen (Sozialwohnungen) und Investitionen in den Neubau. Bitte jeweils Plan- und Ist-Werte pro Jahr angeben. Falls keine Zielvereinbarungen bestehen: aus welchen Gründen nicht? Plant der Senat, künftig entsprechende Vereinbarungen einzuführen? Welche konkreten Steuerungsmöglichkeiten sieht der Senat hierbei – insbesondere über das Weisungsrecht bei der BREBAU sowie über den Aufsichtsrat bei der GEWOBA?

Die Grundlage der Tantiemevereinbarungen für die bremischen Gesellschaften sind im Handbuch Beteiligungsmanagement geregelt. Die Zielbildungen erfolgen in Absprache mit der jeweiligen Gesellschaft, wobei regelmäßig kurz- bis mittelfristige Ziele für die Vorstände und Geschäftsführungen vereinbart werden. Die kurzfristigen Ziele werden i.d.R. jährlich für das Folgejahr abgeschlossen. Aufgrund der umfassenden Thematik wird die kurzfristige Zielvereinbarung jedoch als eher ungeeignet für die Umsetzung von Wohnbauzielen angesehen.

Die zu vereinbarenden Ziele sollen der Erreichung der von der FHB verfolgten strategischen Ziele der Gesellschaft dienen und die wirtschaftliche Eigenständigkeit und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft erhalten und stärken. Ziele, die zu einem wirtschaftlichen Nachteil führen, werden nicht vereinbart. Neben dem wirtschaftlichen Ziel werden bei der BREBAU und GEWOBA immer auch andere Zielfelder angesprochen, die inhaltlich zur qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung der Gesellschaft und des Immobilienbestands beitragen. Die aktuell angespannte baukonjunkturelle Lage und die Zinsentwicklung erschweren die verbindliche Festlegung von Wohnbauzielen allerdings erheblich, da die Umsetzung auch in Abhängigkeit zur Wirtschaftlichkeit der Vorhaben und der Zielsetzung bezahlbarer Mieten steht.

Für die GEWOBA wurden für das Jahr 2025 die folgenden Ziele vereinbart:

Finanzziel: EBITDA größer als 119,624 Mio. €.

Operatives Ziel: Kostenreduzierung im Neubau für die Kostengruppen 300-500 unter 3.300 € / qm Wohnfläche (Kostenstand Q4/2023, inkl. USt).

Personal/Betrieb/Organisation: Entwicklung einer Personalstrategie

Klimaziel: Als Beitrag zur Klimaschutzstrategie 2038 energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Fassade) von 729 WE und Umrüstung von 221 WE auf Wärmepumpen.

Eine Mindestquote für den Neubau wurde nicht als Ziel definiert, da zu viele nicht von der GEWOBA beeinflussbare Rahmenbedingungen die Neubauaktivitäten beeinflussen (Entwicklung der Fremdkapitalzinsen, Bereitstellung von Förderprogrammen und die Entwicklung der Kosten bei Bauvorhaben). Nach aktueller Wirtschaftsplanung ist für die Jahre 2025 bis 2030 die Fertigstellung von 907 WE vorgesehen.

Für das Jahr 2026 und den Mittelfristzeitraum bis 2028 befindet sich die Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand gerade in der Zielformulierung, die bis zum Jahresende 2025 abzuschließen und durch den Aufsichtsrat zu beschließen ist.

Zu den Zielvereinbarungen der BREBAU kann aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen keine Aussage getroffen werden.

Formal einseitige Maßnahmen (Bescheide, Anweisungen) werden nicht im Rahmen von Zielvereinbarungen getroffen, stellen jedoch eine weitere Steuerungsmöglichkeit für die GmbHs dar. Grenzen hat dieses generelle Weisungsrecht da, wo gegen Gesetze oder andere bestehende vertragliche Vereinbarungen verstoßen wird. Hierzu gehört auch die allgemeine gesellschaftsrechtliche Treuepflicht des Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft, die sich aus dem gesetzlichen Leitbild der GmbH ableitet. So darf der Gesellschafter sein Stimmrecht insbesondere nicht ausnutzen, um Beschlüsse herbeizuführen, die ihm einen Vorteil zulasten der GmbH verschaffen.

Mit Bezug zur GEWOBA und zur Frage eines Weisungsrechts des Aufsichtsrates gegenüber dem Vorstand ist ergänzend darauf hinzuweisen auf die Regelungen des § 76 Abs. 1 AktG zu verweisen, die vorsehen, dass der Vorstand die Gesellschaft unter eigener Verantwortung zu leiten hat. Der Aufsichtsrat hat dementsprechend kein direktes Weisungsrecht gegenüber dem Vorstand/den Vorstandsmitgliedern. Die Entwicklung der strategischen Ausrichtung des Unternehmens findet im Austausch zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand statt. Die Aufsichtsratsmitglieder sind dabei den Interessen des Unternehmens verpflichtet, bringen aber, sofern sie von der Stadtgemeinde Bremen entsandt wurden, städtische Belange in die Diskussion zur strategischen Ausrichtung der GEWOBA ein.

52. Welche Modernisierungumlagen wurden in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt bei der GEWOBA und BREBAU erhoben (€/m²), differenziert nach Maßnahmenarten? Wie hoch war der durchschnittliche monatliche Betrag pro Wohnung.

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

Jahr	Mietumlage €/mtl. *
2020	39,82

2021	31,65
2022	35,6
2023	32,29
2024	20,89

*** Hinweis: Es handelt sich um gemittelte Werte.**

Zwischen 2020 und 2023 beziehen sich die Modernisierungsumlagen insbesondere auf die energetische Modernisierung sowie die Modernisierung der Bäder.

Im Jahr 2024 fällt die durchschnittliche Mietumlage im Vergleich zu den Vorjahren geringer aus. In diesem Jahr bezieht sich die Modernisierungsumlage, neben der energetischen Modernisierung und Modernisierung der Bäder, auch auf die Elektromodernisierung (damit höhere Wohnungsmenge bei der Berechnung des Durchschnittswertes).

Die BREBAU antwortet wie folgt:

Maßnahme	Stadtteil	Jahr	Umgelegte Kosten m²/Monat	Durchschnittlicher Anpassungsbetrag €/WE/Monat
Badmodernisierung	Marßel	2023	1,20 €	62,38 €
Erneuerung Gas-Zentralhgz.	Neustadt	2021	0,20 €	11,17 €
Erneuerung Gas-Zentralhgz.	Neustadt	2021	0,29 €	7,24 €
Erneuerung Gas-Zentralhgz.	Schwachhausen	2023	0,47 €	40,11 €
Erneuerung Gas-Zentralhgz.	Oslebshausen	2023	0,27 €	15,05 €
Mod. Personenaufzug	Arsten	2021	0,20 €	10,49 €
Modernisierung Gebäude	Fesenfeld	2020	1,80 €	123,16 €
Modernisierung Gebäude	Gröpelingen	2020	1,30 €	53,29 €
Modernisierung Gebäude	Gröpelingen ¹	2020	1,10 €	49,06 €
Modernisierung Gebäude	Gröpelingen ²	2020	1,30 €	63,45 €
Modernisierung Gebäude	Gröpelingen	2023	1,20 €	62,84 €
Modernisierung Gebäude	Gröpelingen ³	2023	1,55 €	83,05 €

Tabelle 8: Übersicht Modernisierungsumlagen

¹ Diese Maßnahme umfasste auch Wohnungen mit einem Balkon. Die umgelegten Kosten liegen hier bei 1,40 €/m², der durchschnittliche Anpassungsbetrag beläuft sich auf 66,92 €.

² Diese Maßnahme umfasste auch Wohnungen mit einem Balkon. Die umgelegten Kosten liegen hier bei 1,60 €/m², der durchschnittliche Anpassungsbetrag beläuft sich auf 80,83 €.

³ Die Wohnungen ohne Balkone wurden im Zuge der Modernisierung neu geschaffen, somit finden sie in der Berechnung/Umlage keine Berücksichtigung. Die dargestellten Beträge beziehen sich auf Wohnungen mit einem Balkon.

53. Welche Investitionen zur Dekarbonisierung sind bis 2030 bei GEWOBA und BREBAU geplant? In welchem Umfang ist eine Umlage auf die Miete vorgesehen, welche Auswirkungen werden auf die Durchschnittsmieten im Bestand erwartet und sind ggf. Maßnahmen vorgesehen, die Belastungen für die Mieter sozialverträglich gestalten.

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

Die GEWOBA führt die Mietumlagen der energetischen Ertüchtigungen bzw. energetischen Modernisierungsmaßnahmen gemäß der Mietenstrategie, die sich am gesetzlichen Rahmen orientiert, durch. Nach dieser müssen 75 Prozent der bisher SGB-II-fähigen Wohnungen weiterhin SGB-II-fähig sein und Mietumlagen mit außerordentlich hohen Anpassungen werden bis auf 1,80 Euro pro Quadratmeter gekappt, es sei denn, die erforderliche Wirtschaftlichkeit ist nicht gegeben oder die Miete ist nach Kappung nicht mindestens ortsüblich. Zusätzlich arbeitet GEWOBA mit einem Härtefallmanagement, um finanzielle Härten zu berücksichtigen.

Vor Beginn der Maßnahme, im Rahmen der schriftlichen Ankündigung, informiert GEWOBA die Mieter über die bevorstehende Modernisierungsmaßnahme. Diese Ankündigung enthält auch die voraussichtliche Mietänderung. Bereits in der Ankündigung teilt GEWOBA dem Mieter mit, dass der Mieter die Möglichkeit hat, auf seine finanzielle Härte hinzuweisen. Diese Information wird dokumentiert.

Nachdem die Baumaßnahme fertiggestellt ist und die Maßnahme abgerechnet wurde, versendet GEWOBA die Mietänderung. Die Mieter haben auch nach Erhalt der Mietänderung die Möglichkeit, einen Härtefallantrag zu stellen. Sowohl die bereits vor Versand eingereichten Härtefallanträge als auch die nach Versand der Mietänderung eingereichten Härtefallanträge werden durch die GEWOBA bearbeitet. GEWOBA bittet die jeweiligen Mieter, ihr aktuelles Einkommen nachzuweisen, z. B. durch Gehaltsabrechnungen.

Die Prüfung einer Reduzierung des Erhöhungsbetrages im Rahmen der Härtefallprüfung erfolgt vor dem Hintergrund der Wohnkostenquote.

Geplante Entwicklung der GEWOBA in Klimamaßnahmen bis 2030

		2025	2026	2027	2028	2029	2030
Investition in Klimamaßnahmen	WE*)	768	693	1.246	968	698	1.511
	TEUR	29.228	28.103	43.123	29.390	23.076	52.088

*) WE = Wohnung

Die BREBAU antwortet wie folgt:

Die BREBAU prüft im Rahmen der Möglichkeiten laufend, welche Maßnahmen effizient auf das Ziel einer Klimaneutralität einzahlen, um so die entsprechenden Handlungsprioritäten darauf abzustimmen. Dabei stellt die Fokussierung auf eine Wärmeversorgung durch den Einsatz erneuerbarer Energien in Ableitung der kommunalen Wärmeplanung als zwingende Grundlage eine Möglichkeit der Umsetzung dar.

Eine für den gesamten Wohnungsbestand praktikable und zielführende Variante ist u. a. die Nutzung der Fernwärme, sofern die benötigte Infrastruktur und die entsprechenden Verfügbarkeiten gegeben sind. Nach Abschluss der Ausbauplanung kann eine abschließende Bewertung dieser Alternative erfolgen. Gleichwohl befindet sich die BREBAU bereits jetzt in der Planung und Umsetzung von Projekten, die den Ausbau der Fernwärmeversorgung im Mietwohnungsbestand vorsehen. So sollen sowohl einzelne Objekte (Beispiel Contrescarpe) als auch ganze Quartiere (Beispiel Falkenstraße) künftig mit Fernwärme versorgt werden. Bezüglich des Einsatzes von Wärmepumpen ist ein großes Quartier in Bremen-Kattenturm zu nennen, das für eine Heizungsumstellung vorgesehen ist. Die BREBAU plant hier die Versorgung von rund 1.500 Einheiten (Wohnungsbestand, Neubau, WEG) über zwei Großwärmepumpen und wird so einen ganzheitlichen Projektansatz mit dem Ziel einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Energieversorgung umsetzen.

Die hohen Investitionskosten stehen dabei in der aktuellen Situation allerdings keiner unternehmerischen Zielsetzung und zielführenden Förderkulisse gegenüber, sodass Zielkonflikte u. a. in den Bereichen Klimaschutzmaßnahmen, Mieterhöhungen, Wohnraummangel oder soziale Gerechtigkeit die unternehmerische Zielsetzung signifikant beeinflussen. Eine theoretisch naheliegende Form der Refinanzierung der Maßnahmen über Mietanpassungen führt zu einem in keiner Weise hinnehmbaren sozialen Ungleichgewicht und widerspricht ausdrücklich unserer Unternehmensausrichtung bezüglich der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und der gesetzlichen Möglichkeiten der Modernisierungsumlage.

Die BREBAU führt vor der Maßnahmenplanung grundsätzlich Investitions- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen einer detaillierten kaufmännischen, technischen und energetischen Analyse durch. Dabei werden auch Rückflüsse aus etwaigen Modernisierungsumlagen bzw. Mietanpassungen berücksichtigt. Diese berücksichtigen jedoch grundsätzlich die Einhaltung des Mietspiegels, die Vermeidung sozialer Härten und die Wahrung der Rolle als kommunalverbundene Anbieterin von Wohnraum.

Hamburg-Standard und Bremer Übertragbarkeit

54. Welche Maßnahmen zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung im Wohnungsbau hat der Senat seit 2019 umgesetzt (inkl. Wirkungskontrollen)?

Der Senat hat seit 2019 die BremLBO mehrfach novelliert und verschiedene Verfahrensanpassungen und -erleichterungen eingeführt:

- Novellierung 2020
Die umfangreiche „Vollnovelle“ der Bremischen Landesbauordnung vom 4. September 2018 (Brem.GBl. S. 320) wurde durch ein Änderungsgesetz vom 22. September 2020 (Brem.GBl. S. 963) punktuell angepasst.
- Novellierung 2022
Seit der Novelle 2020 haben sich zu vielen bauordnungsrechtlichen Themenfeldern Novellierungsbedarfe ergeben, sodass die BremLBO-Novelle-2022 in der Fassung vom 18. Oktober 2022 (Brem.GBl. S. 603) folgende wesentliche Inhalte hatte:
 1. Bauvorlageberechtigung nach § 65 BremLBO,
 2. Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens,
 3. weitere Anpassungen an die Musterbauordnung,
 4. dem Klimaschutz und der energetischen Versorgung dienenden Anpassungen: Privilegierung von Photovoltaik auf Dachflächen, und Abstandsprivilegierung und Verfahrensfreiheit der technischen Anlagen zur gebäudebezogenen Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien (z.B. Wärmepumpen) sowie Geothermieanlagen,
 5. Erleichterungen bei verfahrensfreien Vorhaben zur Errichtung von Mobilfunkanlagen und die Einführung einer „Nothilfевorschrift“ in § 61 Absatz 6 BremLBO.
- Novellierung 2024
Die Eckpunkte der BremLBO-Novelle-2024 vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. 2024, S. 270, zuletzt berichtigt Brem.GBl. 2024, 381) waren:
 1. EU-rechtskonforme Anpassung der Anforderungen an die Bauvorlageberechtigung zur Beendigung des Vertragsverletzungsverfahrens 2018/2291 KOM gegen DEU für die Freie Hansestadt Bremen,
 2. Fortsetzung der Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren,
 3. Überführung des Ortsgesetzes über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz Bremen) vom 28.03.2023 (Brem.GBl. S. 282) in die BremLBO als Baustein der Klimaanpassungsmaßnahmen,

4. Feststellen und Definieren der Berührungspunkte zum Bremischen Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (Bremisches Solargesetz) vom 2. Mai 2023 (Brem.GBl. S. 443),
 5. Anpassungen der Vorschriften zum barrierefreien Bauen,
 6. Erweiterung des Kataloges der verfahrensfreien Vorhaben,
 7. Anpassungen an die 2022 – 2023 fortgeschriebene Musterbauordnung (MBO) zur Umsetzung in Landesrecht (z.B. hinsichtlich Abstandsflächenrecht, Brandschutz, Energiebereitstellung, Bauen im Bestand / Umbauordnung, Abweichungsermessen als Soll-Vorschrift, Typengenehmigung),
 8. Einführung einer Experimentierklausel für den „Gebäudetyp E“, Die Eckpunkte zu 1.7 und 1.8 berücksichtigen sowohl die Beschlüsse des Bund-Länder-Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung als. sog. „Bauturbo-Pakt“ vom 7. November 2023 als auch der 142. Bauministerkonferenz am 23./24. November 2023.
- Novellierung 2026 (geplant)
Die LBO-Novelle-2026 setzt die Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung fort. Wesentliche Eckpunkte der BremLBO-Novelle-2026 sind:
1. Das Verfahrensrecht soll weiter an die MBO angeglichen werden, d.h. das umfangliche Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BremLBO soll nur noch auf Sonderbauten Anwendung finden.
 2. Wegfall der Schlusspunktfunktion auch bei Verfahren nach § 64 BremLBO.
 3. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO soll entsprechend der MBO auch auf den Nichtwohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze ausgeweitet werden.
 4. Modifizierung der Regelung der Genehmigungsfiktion in § 72 Absatz 1a bei Verfahren nach § 63 BremLBO, um nach Möglichkeit ein repressives Einschreiten zu vermeiden.
 5. Die Genehmigungsfreistellung nach § 62 BremLBO soll unverändert für den Wohnungsbau bis zur Sonderbaugrenze gelten, zukünftig aber mit Bauvorbescheid nach § 75 BremLBO auch in Gebieten ohne qualifizierten Bebauungsplan Anwendung finden können.
 6. Aufnahme des Instruments einer behördenübergreifenden „Bauvorhaben-Konferenz“ in § 68 Absatz 5 nach Berliner Vorbild vor Einreichung des Bauantrages für Bauvorhaben ab einer bestimmten Größenordnung als freiwilliges und kostenpflichtiges Angebot.
 7. Übernahme der Beschlüsse der BMK aus den Jahren 2024 und 2025 zur Fortschreibung der MBO in die BremLBO.
 8. Fortschreibung der Umbauordnung, insbesondere durch ablesbare Erleichterungen.

Das Bauressort hat außerdem den folgenden Erlass herausgegeben, der der Verfahrenseinfachung und Beschleunigung der Bearbeitung dient:

- Erlass zu § 32 Absatz 5 der Bremischen Landesbauordnung vom 21.03.2022 betreffend die Mindestabstände von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf Dächern zu Brandwänden oder zu Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

Im Rahmen der Beschlüsse zum Sanierungsprogramm hat der Senat am 10. September 2024 die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung aufgefordert, alle Standards zu überprüfen, die sich auf die Entwicklung des Bauens auswirken. Die Senatskommission Wohnungsbau hat die entsprechenden Prüfergebnisse und Verfahrensvorschläge am 13. Mai 2025 zur Kenntnis genommen und unter dem Titel „Einfach Bremen“ insbesondere den Beschluss zur Erarbeitung des „Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ gefasst. Die Erarbeitung

wurde mit klaren zeitlichen Meilensteinen verknüpft, mit dem Ziel, den Abschlussbericht zum Bremer Weg der Senatskommission Wohnungsbau zur Beschlussfassung in der Sitzung am 4. November 2025 vorzulegen. Mit der inhaltlichen Bearbeitung des Bremer Wegs wurde die Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion beauftragt. In diesem Zusammenhang bereits beschlossene und umgesetzte Maßnahmen sind:

- Städtebauliche Absichtserklärungen: Straffung und Konzentration der Inhalte zur Verkürzung der Abstimmungszeit
- Verzicht auf überobligatorische Fristverlängerungen und Stärkung der Verbindlichkeit der GrobAbstimmung in Bauleitplanverfahren
- Anpassung der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung in Hinsicht auf die Anforderungen an wohnungsnahen Freibereiche (Balkone, Loggien, Terrassen)
- Gebäudeenergiestandard: Gebäude müssen den bundesgesetzlichen Vorgaben (Gebäudeenergiegesetz) entsprechen). Die Anpassung gilt für laufende und künftige Bebauungsplanverfahren, bei inkraftgetretenen Bebauungsplänen ist eine entsprechende Anpassung möglich.

Die Unteren Bauaufsichtsbehörden wurden seit 2019 personell verstärkt (insgesamt handelt es sich dabei um sechs unbefristete Vollzeitstellen sowie zwei weitere befristete Stellen, die Ende 2024 weggefallen sind. Zwei zusätzliche Stellen für die Bauordnung befinden sich zurzeit im Ausschreibungsverfahren, ebenso eine weitere Stelle zur Durchführung sogenannter Antrags- oder Bauvorhabenkonferenzen. Es wurde außerdem eine Stelle für die Wohnungsbaukoordination eingerichtet, die allerdings noch besetzt werden muss.

55. Welche Kostentreiber (Baukosten, Zinsen, Standards, Auflagen) identifiziert der Senat, und welche Regelungs- oder Förderansätze setzt er, um bezahlbaren Wohnungsbau zu ermöglichen?

Die kostentreibenden Faktoren sind vielfältiger Natur und können insofern nur allgemein und zusammenfassend wie folgt benannt werden:

- Allgemein hohe Baukosten (Material, ausführende Firmen), teilweise auch ausgelöst durch den Angriffskrieg auf die Ukraine (Verfügbarkeit von Material und Energie) und handelspolitische Auseinandersetzungen (Zollpolitik).
- Verfügbarkeit von Baumaterial und Fachkräften
- Finanzierungskosten von Bauvorhaben (Zinsen)
- Kosten des Grunderwerbs (Bodenpreise, lageabhängig)
- komplexe Grundstücksgegebenheiten mit mehreren unterschiedlichen Anforderungen (Bodenschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, etc.) oder gebäudebezogenen Rahmenseetzungen (z.B. Denkmalschutz) und daraus resultierende umfangreiche Abstimmungs- und Verwaltungsverfahren

Der Senat hat bereits auf verschiedenen Ebenen reagiert und Maßnahmen zur Beschleunigung und Vereinfachung umgesetzt. Neben den in der Antwort zu Frage 54. beschriebenen und umgesetzten Maßnahmen werden mit dem „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ weitere Maßnahmen im November 2025 beschlossen werden.

Zur Unterstützung bezahlbaren Wohnens hat der Senat 2024 und 2025 Wohnraumförderprogramme aufgelegt, die trotz schwieriger haushalterischer Rahmenbedingungen gute Förderkonditionen aufweisen. Das Programm 2025 weist einen finanziellen Rahmen von rd. 130 Mio € auf. Trotz dieser hohen Summe war das Programm umgehend ausgebucht, so dass davon auszugehen ist, dass die Förderkonditionen für Investor:innen des sozialen Wohnungsbaus trotz weiterhin hoher Baukosten und Bauzinsen erfolgreich ist.

Um bezahlbaren Wohnungsbau zu ermöglichen, setzt die LBO-Novelle-2026 die Deregulierung und Verfahrensbeschleunigung fort. Wesentliche Eckpunkte der BremLBO-Novelle-2026 stellt die Antwort zu Frage 54 dar.

56. Wie bewertet der Senat die Wirkung von Bundes- und Landesprogrammen (u.a. KfW, Landesförderung, Erbpachtmodelle, Konzeptvergaben) für den Bremer Markt? Bitte mit Fallzahlen und Output (WE, Bindungen).

Die Landesprogramme der Wohnraumförderung stabilisieren ein wichtiges Segment preisgünstiger Wohneinheiten für Menschen, die aufgrund ihres Einkommens andernfalls Probleme haben, sich am Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dabei spielt vor allem die Schaffung von gebundenen Wohneinheiten in Neubauquartieren mit andernfalls eher hochpreisigem Wohnraum eine wichtige Rolle, um hier Segregationstendenzen entgegenzuwirken. Die Fallzahlen wurden in den vorangegangenen Fragen zur Wohnraumförderung ausführlich dargestellt.

Die Bremer Aufbaubank antwortet zur Nutzung der KfW-Programmen wie folgt: Bedarfsgerechte Förderungsprogramme bieten in der Regel einen Investitionsanreiz und führen dazu, die politischen Ziele abzusichern. Sie senken Finanzierungskosten und führen zu höheren Rentabilitäten für die Investoren. Insbesondere im sozialen Wohnungsbau sind Förderprogramme zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbaren Mieten unerlässlich. Eine Verzahnung von Bundes- und Landesmitteln ist dabei sinnvoll. Es lassen sich Vorhaben realisieren, die ohne Förderung wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Insbesondere Landesprogramme bieten oft die Flexibilität, auf regionale Bedarfe einzugehen. Die BAB leitet KfW-Förderung (für Neubauten i.d.R. nach KfW Nr. 298 und 296) ab dem WRP 2024 im Zusammenhang mit der Landesförderung weiter. Bisher gab es 68 Bewilligungen (67 Einzelbewilligungen in TQ) bis zum 30.09.2025 mit TEUR 3.383.

Die BAB leitet im Eigenobligo KfW-Programme an WEG (bis zu TEUR 750) und Privatpersonen (bis zu TEUR 50) weiter (wie z.B. altersgerecht Umbauen inkl. Einbruchschutz, Heizungsförderung und energieeffiziente Sanierung). Wir stellen fest, dass auch aufgrund eines Umdenkens in der Gesellschaft ein erhöhter Beratungsbedarf nach Umsetzung von barriere-reduzierenden und energieeffizienten Maßnahmen sowie deren Förderung/Finanzierung besteht.

Jahr	Bewilligungszahlen	Volumen in TEU
2019	22 Zusagen	778
2020	12 Zusagen	620
2021	11 Zusagen	337
2022 (Förderstopp, Einstellung der Förderung von effizienten Maßnahmen in 07/22)	7 Zusagen	248
2023 (Förderstopp, Einstellung der Förderung von effizienten Maßnahmen in 07/2022)	0 Zusagen	0
2024	18 Zusagen	540
30.09.2025	47 Zusagen	2.069

Bis 31.12.2024 wurden energetische Maßnahmen für insgesamt 1.689 Wohneinheiten gefördert. Die BAB geht davon aus, dass im Rahmen der Förderung von energieeffizienten Maßnahmen eine CO₂-Minderung von rd. 20 % verbunden ist (s. *Kennzahlen der BAB 2024 Fly BAB GB2024 Web.pdf*).

Der Senat wertet derzeit die Entwicklung der Wohnerbbaurechte seit den Erbbauzinsbeschlüssen aus den Jahren 2020 und 2021 im Hinblick auf deren Wirkung aus. Es zeichnet sich ab, dass ein rückläufiger Immobilienmarkt sich auf alle Vermarktungsformen auswirkt, auch auf Erbbaurechte. Zudem ist der Erfolg auch sehr objektspezifisch zu betrachten. So wirken sich beispielsweise bestehende Baulichkeiten als zusätzliche Hürde bei der Erbbaurechtsvergabe aus, weil mit vorhandenem Gebäudebestand umgegangen werden muss. Bei Baugemeinschaften ist im Neuen Hulsberg-Viertel jedoch auch ein Interesse an Erbbaurechten zu verzeichnen, weil die Finanzierung des Grundstücks die Baufinanzierung nicht zusätzlich belastet, sondern über die Laufzeit erfolgt.

Bei auslaufenden Erbbaurechten sind gelegentliche Verlängerungen zu verzeichnen.

Konzeptvergaben sichern Qualitätskriterien ab, bei denen der Wettbewerb um das beste Konzept und nicht den höchsten Preis geführt wird.

57. Der Senat wird gebeten, den „Hamburger Standard“ (Initiative für kostenreduziertes und beschleunigtes Bauen) vollständig darzustellen (inkl. HBauO-Änderung/Verwaltungsinstrumente/Pilotprojekte) und für jeden Punkt aus Bremer Sicht zu bewerten: umgesetzt/in Prüfung/nicht vorgesehen; Zeitplan; erforderliche Rechts-/Organisationsänderungen, erwartete Auswirkungen (€/m²). Wenn eine Übernahme nicht vorgesehen ist: Warum lehnt der Senat dies ab (fachlich, rechtlich, städtebaulich, klimapolitisch etc.)?

58. Welche Maßnahmen können per Erlass sofort und welche nur per Gesetz mittelfristig umgesetzt werden. Bitte mit Zeitleiste?

Die Fragen 57 und 58 werden zusammenfassend wie folgt beantwortet:

Eine gemeinsame Arbeitsgruppe der Ressorts Bau, Finanzen, Umwelt, Inneres, Wirtschaft, Soziales und Gesundheit, der Senatskanzlei, der Architekten- sowie der Ingenieurkammer Bremen, des vdw, der ARGE Freier Wohnbau und energiekonsens hat sich im Zeitraum Mai bis Oktober 2025 intensiv mit den Maßnahmenvorschlägen des Hamburg Standard sowie eigener Bremischer Vorschläge befasst. Dabei bildeten die in Hamburg erarbeiteten Ergebnisse die Arbeitsgrundlage. Zahlreiche Maßnahmen konnten unverändert oder mit kleinen Anpassungen auf spezifische Bremische Verhältnisse in den Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen übernommen werden. Einige Maßnahmen des Hamburg Standard behandelten für Hamburg spezifische rechtliche oder organisatorische Themen oder Fragestellungen oder regeln Themen, für die in Bremen kein Handlungsbedarf besteht (andere Rechtsgrundlage, bereits umgesetzte Maßnahmen). Der Abschlussbericht der oben genannten gemeinsamen Arbeitsgruppe stellt die einzelnen Maßnahmen mit Angaben zum Übernahmestatus, Wirksamkeit und Kosteneffekten dar. Die ggf. noch durchzuführenden ergänzenden Schritte (Erlasse, Gesetzgebungsverfahren) sind ebenfalls dargestellt. Insofern wird auf den Abschlussbericht verwiesen.

59. Welche praktischen Auswirkungen erwartet der Senat von einer möglichen Einführung einzelner Hamburger Maßnahmen in Bremen (z. B. auf Baukosten, Bauzeiten, Investoreninteresse, Mietpreise, Sozialwohnungsquote)?

Mit dem Beschluss des Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen steht den Bauwilligen ein breites Bündel verschiedener Maßnahmen zur Baukostensenkung

zur Verfügung. Die dort getroffenen Verabredungen entwickeln in vielerlei Hinsicht unmittelbare Wirksamkeit und unterstützen Bauherren und Bauwirtschaft ganz praktisch mit Vorschlägen zur Senkung von Baukosten. Eine verlässliche Straffung, Vereinfachung und Beschleunigung von Verwaltungsverfahren, u.a. auch durch das Setzen klarer Handlungsrahmen sollen den Wohnungsbau in Bremen wieder ankurbeln und das Schaffen von preiswertem Wohnraum befördern. Dabei liegt es zunächst in der Hand der Bauherren, in welchem Umfang sie Maßnahmen aus dem Bremer Weg in ihren jeweiligen konkreten Bauvorhaben in Anspruch nehmen, um Baukosten und Planungs- und Bauzeiten zu reduzieren. Der Senat geht aufgrund der gemeinsamen Arbeit von Verwaltung Wohnungswirtschaft, Kammern und weiteren Akteuren im Bauen von einer breiten Anwendung des Instrumentenkastens aus und erwartet infolgedessen ab 2026 einen Anstieg der Zahl der genehmigten Wohneinheiten sowie eine verstärkte Bautätigkeit.

60. Gibt es bereits Pilotprojekte oder Modellvorhaben in Bremen, die in Anlehnung an den Hamburger Standard erprobt werden? Wenn ja, bitte darstellen.

Das Bauressort beabsichtigt gemeinsam mit verschiedenen Projektentwicklern Maßnahmen des Bremer Weges in der Praxis anhand exemplarischer Bauvorhaben anzuwenden und deren Wirksamkeit zu erproben. Die Gespräche über konkrete Bauvorhaben, die als Umsetzungsbeispiele für den Bremer Weg dienen sollen, werden zurzeit geführt.

Landesbauordnung und Musterbauordnung

61. Welche Abweichungen von der Musterbauordnung bestehen derzeit in der geltenden Bremischen Landesbauordnung sowie im Referentenentwurf für eine Novelle der Landesbauordnung? Bitte tabellarisch: Paragraph/Regelungsinhalt, MBO-Status, Bremer Abweichung, Kostenwirkung pro WE bzw. €/m², betroffene Bautypen (Neubau, Umbau, Dachausbau), Begründung (Sicherheits-/Gemeinwohlziel), mögliche kostengünstigere Alternativen.

Die BremLBO nähert sich seit Jahren der Musterbauordnung an, sodass diese im materiellen Recht nahezu mustertreu ist. Die wenigen Ausnahmen, die sich aus konkreten Bedarfen oder spezifischen bremischen Gegebenheiten ableiten, werden bei jeder BremLBO-Novelle mit den Betroffenen abgestimmt. Insbesondere sind folgende „Bremensien“ zu erwähnen:

- § 8 Abs. 1 Nr. 2 BremLBO Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Schottergärten)
 - „Die Grundstücksflächen... dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen,
 - soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Sie dürfen nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten; großflächig angelegte Schottergärten sind unzulässig. Eine von Satz 1 abweichende Ausgestaltung dieser Flächen ist nur in geringfügigem Ausmaß zulässig, Freiflächen bis 10 Quadratmetern bleiben außer Betracht.“
- § 32 Abs. 10, 11 BremLBO Dächer
 - Die Regelung setzt Vorgaben zur Beschaffenheit und Begrünung der Flachdachflächen. Diese erging in Abstimmung mit dem Bremischen Solargesetz (Brem.GBl. 2024, S. 589).
- § 50 Abs. 1 S. 2, 3 BremLBO Barrierefreies Bauen

- „In Gebäuden, die nach § 39 Absatz 4 Satz 1 Aufzüge haben, müssen alle Wohnungen nach Satz 1 barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. In Gebäuden mit mehr als acht Wohnungen muss mindestens eine Wohnung und bei mehr als zwanzig Wohnungen müssen mindestens zwei Wohnungen von den Wohnungen nach Satz 1 oder 2 uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.“
 - Diese Vorschrift wurde im Rahmen des „Bremer Wegs“ diskutiert, ein Änderungsvorschlag wird erarbeitet in den Novellierungsprozess eingespeist.
- § 61 Abs. 6 BremLBO Nothilfevorschrift
 - Die Vorschrift regelt ein besonderes Kenntnissgabe-Verfahren für vorübergehende Nutzungsänderungen und geringfügige bauliche Änderungen in einer Notsituation.
- § 65 Abs. 3 Nr. 2 b) und Abs. 6 BremLBO Bauvorlageberechtigung
 - Der Kreis der Bauvorlageberechtigten in Bremen wurde um die Landschaftsarchitektin oder den Landschaftsarchitekten und um die Handwerksmeisterinnen oder Handwerksmeister für bestimmte Bauvorhaben erweitert.

62. Wie wirken sich die Regelungen des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes auf Stellplätze/Stellplatzablösen je Ortsteil aus (Spannen €/Platz, typische Tiefgaragenkosten, Quartierslösungen)?

Seit Inkrafttreten des Ortsgesetzes sind Ablösen in Höhe von rund 2,4 Mio. € gezahlt worden. Die Ablösen verteilen sich, wie in den nachfolgenden Tabellen dargestellt, auf die jeweiligen Bezirke, Stadtteile und Ortsteile. Nach Ortsgesetz können sowohl Kfz-Stellplätze abgelöst werden wie auch, nach Abweichungsantrag, notwendige Fahrradabstellplätze. Die Ablösebeträge für Fahrradabstellplätze betragen 1.000 € in den Zonen I und II sowie 400 € in der Zone III. Die Ablösebeträge für Kfz-Stellplätze sind nutzungs- wie auch lagespezifisch unterteilt. Die im Gesetzgebungsprozess ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten werden nur anteilig zur Ablöse aufgerufen. Bei der Rechnungstellung der Ablösebeträge wird eine Gesamtsumme bestimmt, sollte es zur Ablöse von Kfz-Stellplätzen wie auch Fahrradabstellplätzen kommen, sodass eine getrennte statistische Auswertung nicht möglich ist.

Nutzungsart	Zone I und II	Zone III	XX Prozent der durchschnittlichen Herstellungskosten
Nichtwohnungsbau	18.600 €	8.400 €	60 %
Wohnungsbau	12.600 €	5.600 €	40 %
Geförderter Wohnungsbau	7.900 €	3.500 €	25 %
Baulücken und Kulturdenkmäler	7.900 €	3.500 €	25 %
Ausbau, Aufstockung oder Nutzungsänderung im Bestand zu Nichtwohnzwecken	7.900 €	3.500 €	25 %

Bezirk	Ablöse
Nord	71.084,87 €
Mitte	906.900,00 €

West	431.050,00 €
Süd	285.000,00 €
Ost	716.350,00 €

Stadtteil	Ablöse
Blumenthal (Stadtteil)	27.300,00 €
Burglesum (Stadtteil)	24.150,00 €
Findorff (Stadtteil)	49.400,00 €
Gröpelingen (Stadtteil)	227.300,00 €
Häfen (Stadtteil)	- €
Hemelingen (Stadtteil)	119.400,00 €
Horn-Lehe (Stadtteil)	150.800,00 €
Huchting (Stadtteil)	- €
Mitte (Stadtteil)	906.900,00 €
Neustadt (Stadtteil)	245.450,00 €
Oberneuland (Stadtteil)	121.000,00 €
Obervieland (Stadtteil)	14.250,00 €
Osterholz (Stadtteil)	154.450,00 €
Östliche Vorstadt (Stadtteil)	78.700,00 €
Schwachhausen (Stadtteil)	75.200,00 €
Vahr (Stadtteil)	- €
Veegesack (Stadtteil)	19.634,87 €
Walle (Stadtteil)	154.350,00 €
Woltmershausen (Stadtteil)	25.300,00 €
Ortsteile ohne Stadtteilzuordnung	
Blockland	0,00 €
Borgfeld	16.800,00 €
Seehausen	0,00 €
Strom	0,00 €

Ortsteil	Ablöse
Alte Neustadt (Ortsteil)	83.400,00 €
Altstadt (Ortsteil)	393.400,00 €
Arbergen (Ortsteil)	- €
Arsten (Ortsteil)	1.500,00 €
Aumund-Hammersbeck (Ortsteil)	- €
Bahnhofsvorstadt (Ortsteil)	513.500,00 €
Barkhof (Ortsteil)	- €
Blockdiek (Ortsteil)	- €
Blockland (Ortsteil)	- €
Blumenthal (Ortsteil)	- €
Borgfeld (Ortsteil)	16.800,00 €
Buntentor (Ortsteil)	15.800,00 €
Burgdamm (Ortsteil)	11.150,00 €
Bürgerpark (Ortsteil)	7.100,00 €
Burg-Grambke (Ortsteil)	3.000,00 €

Ellener Feld (Ortsteil)	3.000,00 €
Ellenerbrok-Schevemoor (Ortsteil)	11.200,00 €
Fähr-Lobbendorf (Ortsteil)	- €
Farge (Ortsteil)	- €
Fesenfeld (Ortsteil)	3.000,00 €
Findorff-Bürgerweide (Ortsteil)	35.400,00 €
Gartenstadt Süd (Ortsteil)	- €
Gartenstadt Vahr (Ortsteil)	- €
Gete (Ortsteil)	40.400,00 €
Grohn (Ortsteil)	- €
Grolland (Ortsteil)	- €
Gröpelingen (Ortsteil)	10.000,00 €
Habenhausen (Ortsteil)	- €
Hastedt (Ortsteil)	71.400,00 €
Hemelingen (Ortsteil)	42.000,00 €
Hohentor (Ortsteil)	- €
Hohentorshafen (Ortsteil)	- €
Hohweg (Ortsteil)	- €
Horn (Ortsteil)	- €
Huckelriede (Ortsteil)	105.200,00 €
Hulsberg (Ortsteil)	28.400,00 €
In den Hufen (Ortsteil)	- €
In den Wischen (Ortsteil)	- €
Industriehäfen (Ortsteil)	- €
Kattenesch (Ortsteil)	1.500,00 €
Kattenturm (Ortsteil)	750,00 €
Kirchhuchting (Ortsteil)	- €
Lehe (Ortsteil)	87.400,00 €
Lehesterdeich (Ortsteil)	63.400,00 €
Lesum (Ortsteil)	10.000,00 €
Lindenhof (Ortsteil)	26.900,00 €
Lüsum-Bockhorn (Ortsteil)	27.300,00 €
Mahndorf (Ortsteil)	- €
Mittelshuchting (Ortsteil)	- €
Neue Vahr Nord (Ortsteil)	- €
Neue Vahr Südost (Ortsteil)	- €
Neue Vahr Südwest (Ortsteil)	- €
Neuenland (Ortsteil)	8.400,00 €
Neu-Schwachhausen (Ortsteil)	4.000,00 €
Neustadt (Ortsteil)	- €
Neustädter Häfen (Ortsteil)	- €
Oberneuland (Ortsteil)	121.000,00 €
Ohlenhof (Ortsteil)	93.500,00 €
Oslebshausen (Ortsteil)	96.900,00 €
Osterfeuerberg (Ortsteil)	- €
Osterholz (Ortsteil)	128.250,00 €

Ostertor (Ortsteil)	7.100,00 €
Peterswerder (Ortsteil)	46.000,00 €
Rablinghausen (Ortsteil)	- €
Radio Bremen (Ortsteil)	- €
Regensburger Straße (Ortsteil)	- €
Rekum (Ortsteil)	- €
Riensberg (Ortsteil)	23.700,00 €
Rönnebeck (Ortsteil)	- €
Schönebeck (Ortsteil)	9.000,00 €
Schwachhausen (Ortsteil)	- €
Sebaldsbrück (Ortsteil)	6.000,00 €
Seehausen (Ortsteil)	- €
Sodenmatt (Ortsteil)	- €
St Magnus (Ortsteil)	- €
Stadtbr. Überseehafengebiet Bremerhaven (Ortsteil)	- €
Steffensweg (Ortsteil)	9.250,00 €
Steintor (Ortsteil)	33.100,00 €
Strom (Ortsteil)	- €
Südvorstadt (Ortsteil)	4.250,00 €
Tenever (Ortsteil)	12.000,00 €
Überseestadt (Ortsteil)	- €
Utbremen (Ortsteil)	- €
Vegesack (Ortsteil)	10.634,87 €
Walle (Ortsteil)	3.500,00 €
Weidedamm (Ortsteil)	14.000,00 €
Werderland (Ortsteil)	- €
Westend (Ortsteil)	141.600,00 €
Woltmershausen (Ortsteil)	25.300,00 €

63. Wie ist der weitere Zeitplan für die Novelle? Abschluss der Ressortabstimmung, Verbändeanhörung, geplante Befassung in der Deputation und Bürgerschaft, voraussichtlicher Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Verfahrensschritt	Zeitplan
Eckpunkteabstimmung mit RL / KOA	15. Januar 2025
Erstellung Gesetzentwurf und Begründung / Fortsetzung Abstimmungsgespräche auf Arbeitsebene	bis Ende Mai 2025
Abstimmung Inhalte des Gesetzentwurfs mit RL / KOA	28. Mai 2025
Durchführung des Anhörungsverfahrens	Ende Juni bis zum 5. September 2025
ressortinterne Abstimmung zum weiteren Vorgehen mit RL	13. November 2025
146. BMK / weitere MBO-Fortschreibungsbeschlüsse (?)	20./21. November 2025
finale Abstimmung nach Anhörung mit RL / KOA	1. Dezember 2025
Durchführung des Gesetzgebungsverfahrens	1. Halbjahr 2026
angestrebtes Inkrafttreten mit Berücksichtigung der digitalen Transformation	Im Anschluss (angestrebt 1. Juli 2026) (6 Monate Anpassungsvorlauf beachten)

Im Gesetzgebungsverfahren wird die Zustimmung der staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung im Februar 2026 und die Zustimmung im Senat im April 2026 mit anschließendem Beschluss der Bremischen Bürgerschaft (L) und das Inkrafttreten zum 1. Juli 2026 angestrebt.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.