

Mitteilung des Senats vom 9. Dezember 2025**Wohnraumentwicklung in Bremen 2.0**

Der Senat weist den Vorwurf der unvollständigen oder sogar fehlenden Beantwortung der vorlaufenden Kleinen Anfrage der Fraktion der CDU zur Wohnraumentwicklung zurück. Diese war mit 63 Fragen nicht nur sehr umfangreich. Auch hat die Fraktion der CDU die Bitte um Fristverlängerung für die Bearbeitung der Kleinen Anfrage abgelehnt. Die Beantwortung konnte also nur in der Tiefe erfolgen, wie es innerhalb der von der Geschäftsordnung der Bremischen Bürgerschaft vorgesehenen Frist und angesichts der Vielzahl an Fragen mit teilweise hohem Rechercheaufwand möglich war. Der Senat hat unter Berücksichtigung der oben skizzierten Rahmenbedingungen alle Fragen fristgerecht und umfänglich auf insgesamt 99 Seiten beantwortet.

Dies vorausgeschickt beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. Wie viele der im Jahr 2024 bestehenden Wohnungen im Bauüberhang (nach Angaben des Senats 4 494) sind nach Kenntnis der Verwaltung
 - a) aufgrund fehlender Finanzierung,
 - b) wegen bautechnischer oder planungsrechtlicher Hemmnisse,
 - c) aus sonstigen Gründen (zum Beispiel Eigentümerentscheidung) nicht begonnen worden? (Bitte nach Stadt- und Ortsteilen differenzieren.)

Über die Gründe der Antragstellenden, von der Verwirklichung genehmigter Wohnbauvorhaben abzusehen, liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor. Dementsprechend kann auch keine Differenzierung nach Stadt- und Ortsteilen erfolgen. Hemmnisse bezüglich des Planungsrechts oder bautechnischer Fragen zum Brandschutz können ausgeschlossen werden, da positive Prüfungsergebnisse dieser Aspekte Voraussetzung für das Erteilen einer Baugenehmigung sind.

2. Welche durchschnittlichen Bodenrichtwerte (Euro/m² für Wohnbauland) gelten in Bremen sowie in den Umlandgemeinden (Achim, Weyhe,

Stuhr, Lilienthal, etc.) in den Jahren 2015, 2020 und 2024 jeweils für vergleichbare Lagen (Wohnbaugrundstücke)? (Bitte tabellarisch darstellen.)

Die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung führen aus, dass „bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten am Rande des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses sollte eine Abstimmung mit den benachbarten Gutachterausschüssen erfolgen.“ (vergleiche Nummer 14.[1].1 ImmoWertA).

Wohnbauland ist grundsätzlich weiter zu differenzieren, hier ist zwischen Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die in der Regel für die Eigennutzung bestehen und Wohnbaugrundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung zu unterscheiden. Beide Arten von Bodenrichtwerten bestehen in Bremen und sind nachfolgend mit ihrem Durchschnittswert tabellarisch aufgeführt. Für die Nachbargemeinden und die kreisfreie Stadt Delmenhorst sind Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser nicht durchgängig zu allen angefragten Jahren und für die Nachbargemeinden auch nur grundsätzlich im geringen Umfang vorhanden. Im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit sind die Durchschnittswerte in Bremen neben dem Gesamtwert für die Stadtgemeinde weiter aufgeschlüsselt worden, um auch Unterschiede in Bremen besser deutlich zu machen. Hierzu dient ebenso die Angabe einer jeweiligen Referenzgröße zum Bodenrichtwert, sofern dazu Angaben bestehen. Dies ist die gerundete durchschnittlichen Grundstücksgröße beziehungsweise bei Mehrfamilienhäusern auch die bauliche Auslastung des Grundstücks. Hierbei gilt vereinfachend, je kleiner das Grundstück ist, desto höher wird der Bodenrichtwert (vergleiche Reihenhausbebauung). Mit zunehmendem Abstand zum Stadtzentrum beziehungsweise zum Zentrum des Zentralortes der Gemeinde nimmt die Größe der Grundstücke zu.

Tabelle 1: Bodenrichtwerte Ein- und Zweifamilienhäuser

	2015		2020		2024	
	BRW in €/m ²	Fläche [rd.]	BRW in €/m ²	Fläche [rd.]	BRW in €/m ²	Fläche [rd.]
Bremen Gesamt	197	500	255	500	363	500
Bremen bevorzugte Lagen	330	500	418	500	558	500
Bremen normale Lagen	135	500	180	500	247	450
Bremen Süd	152	450	200	450	272	450
Bremen West	166	250	222	300	338	200
Bremen Ost	148	450	198	450	260	400
Bremen Nord	101	700	132	650	171	650

Elsfleth	48	800	64	800	88	800
Berne	52	750	63	750	86	750
Lemwerder	58	750	89	750	119	750
Ganderkesee	107	750	166	750	206	750
Delmenhorst	120	600	191	600	220	600
Stuhr	140	600	217	600	267	600
Weyhe	141	700	223	700	259	700
Achim	148	550	187	550	259	550
Oyten	111	750	156	700	207	750
Lilienthal	131	550	161	600	243	600
Ritterhude	107	650	151	650	241	650
Schwanewede	90	750	108	800	162	750

Tabelle 2: Bodenrichtwerte Mehrfamilienhäuser

	2015		2020		2024	
	BRW in €/m ²	Fläche/WGFZ	BRW in €/m ²	Fläche/WGFZ	BRW in €/m ²	Fläche/WGFZ
Bremen Gesamt	323	1,1	415	1,2	556	1,2
Bremen bevorzugte Lagen	464	1,5	604	1,5	780	1,5
Bremen normale Lagen	156	0,8	207	0,8	310	0,9
Bremen Süd	184	0,9	228	0,9	343	0,9
Bremen West	265	1	326	1,3	472	1,3
Bremen Ost	143	0,8	200	0,8	293	0,9
Bremen Nord	101	0,5	141	0,6	207	0,6
Elsfleth			89		132	
Berne					137	750
Lemwerder			119	950	158	900
Ganderkesee			239	750	296	500
Delmenhorst			257	600	295	600
Stuhr			330	600	296	350
Weyhe			337	700	359	700
Achim	113	700	187		235	
Oyten			191		256	
Lilienthal	158		180		278	
Ritterhude	105		135		235	
Schwanewede	104		122		188	

Legende

Lagen in Bremen, bevorzugte Lagen in Bremen: Stadtteile: Findorff, Schwachhausen, Borgfeld, Horn-Lehe, Oberneuland, Mitte, Östliche Vorstadt, Alte Neustadt, Historisches Vegesack, Überseestadt.

Normale Lagen in Bremen: Summe der Stadtlagen Süd, West, Ost, Nord: Bremen Süd: Stadtteile Huchting, Neustadt, Obervieland, Woltmershausen. Bremen West: Stadtteile Gröpelingen, Walle. Bremen Ost: Stadtteile Hemelingen, Osterholz, Vahr. Bremen Nord: Stadtteile Blumenthal, Burglesum, Vegesack.

Alle Bodenrichtwerte in der Freien Hansestadt Bremen und im Land Niedersachsen sind in der Datenbank BORIS-NI einsehbar.

- Wie viele Fälle ordnungswidrigen Leerstands nach Bremischen Wohnraumschutzgesetz wurden in den Jahren 2023, 2024 und bis zum 30. September 2025 jeweils gemeldet, geprüft, mit Bußgeld belegt oder reaktiviert? (Bitte jeweils nach Stadt- und Ortsteilen und Bearbeitungsstatus differenzieren.)

Eine Übersicht über die Verfahren nach dem Bremischen Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) zeigt Tabelle 3. Die Aufschlüsselung der Fälle nach Ortsteilen ist in der Kürze der Zeit nicht möglich. Es wurden bis dato keine Bußgelder aufgrund fehlenden Genehmigungsantrags verhängt.

Tabelle 3: Fallübersicht BremWoSchG

	2023	laufend*	beendet*	reaktiviert*	2024	laufend*	beendet*	reaktiviert*	Sept. 2025	laufend*	beendet*	reaktiviert*
Blumenthal	12	9	1	2	4	4			1	1		
Burglesum					4	4						
Findorff					2	2			2	2		
Gröpelingen	13	7	1	5	3	2		1	3	3		
Hemelingen	3	3			5	3		2	1	1		
Horn-Lehe	1		1		1	1			3	3		
Huchting	7	3	1	3	2	1		1	3	3		
Mitte									2	2		
Neustadt	4	3		1	7	6	1		4	4		
Oberneuland	3	3							4	4		
Obervieland	7	6		1	2	1		1	4	3	1	
Osterholz	1		1		1	1			4	4		
östl. Vorstadt	4	2	1	1	5	5			4	4		
Schwachhausen	2	1		1	4	4			8	8		
Vahr	1	1										
Vegesack	5	4		1	2	2			6	4		2
Walle	6	5		1	4	4			3	3		
Woltmershausen	4	2		2	1	1						
	73	49	6	18	47	41	1	5	52	49	1	2

Legende

*Laufend: Alle Vorgänge, welche aktuell nach BremWoSchG (ordnungswidriger Leerstand) bearbeitet werden, zum Beispiel aufgrund von Sanierungen (innerhalb der 18 Monate), freigestellten Immobilien (langfristige Sanierung, Erbenklärung, Verkauf, Privatinsolvenz, etc.).

*Beendet: Alle Vorgänge, welche im Rahmen des BremWoSchG (ordnungswidriger Leerstand) geprüft wurden, sich der ordnungswidrige Leerstand (Gewerbe, öffentliche Gebäude, bewohnt, etc.) nicht bestätigt hat oder der Leerstand (zum Beispiel durch Abriss und Neubau) ohne Reaktivierung beendet wurde.

*Reaktiviert: Alle Vorgänge, in denen die gemeldeten leerstehenden Immobilien wieder für Wohnzwecke genutzt wurden.

- Welche konkreten Maßnahmen aus dem Abschlussbericht „Hamburg-Standard“ wurden bislang in Bremen umgesetzt oder vorbereitet, und welche erwartete Baukostenreduktion (Euro/m²) ergibt sich daraus nach Einschätzung des Senats? Der Senat wird gebeten, den „Hamburger Standard“ (Initiative für kostenreduziertes und beschleunigtes Bauen)

vollständig darzustellen (inklusive HBauO-Änderung/Verwaltungsinstrumente/Pilotprojekte) und für jeden Punkt aus Bremer Sicht zu bewerten. Welche Maßnahmen können per Erlass sofort und welche nur per Gesetz mittelfristig umgesetzt werden? (Bitte mit Zeitleiste.)

Auf den Abschlussbericht zum „Bremer Weg“, beschlossen in der Sitzung der Senatskommission Wohnungsbau am 4. November 2025, wird verwiesen. Dieser stellt die Ergebnisse der Befassung mit den Maßnahmen des „Hamburger Standards“ transparent und ausführlich dar. Auf eine Wiederholung der dort dokumentierten Erkenntnisse wird an dieser Stelle zugunsten einer fristgerechten Beantwortung verzichtet.

Die Arbeit der Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion, die sich aus fast allen Senatsressorts, dem vdw und der ARGE sowie der Architekten- und Ingenieurkammer zusammensetzt und den „Bremer Weg“ auf Fachebene steuert, hat die Senatskommission Wohnungsbau mit Beschluss vom 4. November 2025 verstetigt. Die Unterarbeitsgruppe hat am 14. November 2025 die Bearbeitung des Themenspeichers und weiterer Fragen der praktischen Umsetzung aufgenommen und 14 Fachgruppen gebildet, die sich den jeweiligen Themen parallel und mit gezielter Ansprache der notwendigen Fachpersonen annehmen. Die nächste Sitzung der Unterarbeitsgruppe ist für den 12. Dezember 2025 angesetzt. Dort sollen die Terminpläne für die Fachgruppen abgestimmt werden.

- Welche Neubau- und Umbauprojekte plant die GEWOBA jeweils für die Jahre 2025 bis 2030, mit welchem Bauvolumen und in welchen Stadtbeziehungsweise Ortsteilen? (Bitte zugleich den Anteil geförderter Wohnungen angeben.)

Die GEWOBA antwortet wie folgt:

Geplante Baustarts:

Tabelle 4: Kompletter Neubau (vorbehaltlich wirtschaftlicher Rahmenbedingungen)

Jahr Erstbezug	Stadtteil	WE	WE gefördert	WE frei finanziert	Gewerbe
2025	Bremerhaven Lehe	66	66	0	0
Plan Baubeginn	Stadtteil	WE	WE gefördert	WE frei finanziert	Gewerbe
2026		282	281	1	12

Jahr Erstbezug	Stadtteil	WE	WE gefördert	WE frei finanziert	Gewerbe
	Bremen-Osterholz	47	47	0	1
	Bremen-Überseestadt	69	68	1	3
	Bremen-Neustadt	0	0	0	2
	Bremen-Woltmershausen	126	126	0	0
	Bremen-Kattenturm	40	40	0	6
2027		114	114	0	4
	Bremen-Lesum	10	10	0	0
	Bremen-Östliche Vorstadt	62	62	0	3
	Bremen-Vahr	42	42	0	1
Gesamt- ergebnis		396	395	1	16

Tabelle 5: Umbau/Umnutzung bestehender Gebäude

Plan Baubeginn	Stadtteil	WE	WE gefördert	WE frei finanziert	Gewerbe
2026		61	61	0	3
	Bremen-Östliche Vorstadt	61	61	0	3
Gesamt ergebnis		61	61	0	3

Geplante Fertigstellungen:

Tabelle 6: Kompletter Neubau

Plan Erstbezug	Stadtteil	WE	WE gefördert	WE gefördert mittleres Preis.	WE frei finanziert	Gewerbe
2025		236	182	0	54	7
	Bremerhaven-Lehe	66	66	0	0	0
	Bremen-Vegesack	33	31	0	2	3
	Bremen-Neustadt	125	85	0	40	4
	Bremen-Neustadt	12	0	0	12	0
2026		160	147	11	2	9

Plan Erstbezug	Stadtteil	WE	WE gefördert	WE gefördert mittleres Preis.	WE frei finanziert	Gewerbe
	Bremen- Überseestadt	73	72	0	1	4
	Bremen-Neustadt	42	30	11	1	0
	Bremen-Mitte	45	45	0	0	5
2027		162	103	15	44	5
	Bremen-Osterholz	47	47	0	0	1
	Bremen-Neustadt	90	31	15	44	0
	Bremen-Tenever	25	25	0	0	4
2028		267	266	0	1	8
	Bremen-Lesum	10	10	0	0	0
	Bremen- Überseestadt	69	68	0	1	3
	Bremen-Östliche Vorstadt	62	62	0	0	3
	Bremen-Neustadt	0	0	0	0	2
	Bremen- Woltmershausen	126	126	0	0	0
2029		40	40	0	0	6
	Bremen-Kattenturm	40	40	0	0	6
2030		42	42	0	0	1
	Bremen-Vahr	42	42	0	0	1
Gesamtergebnis		907	780	26	101	36

Tabelle 7: Umbau/Umnutzung bestehender Gebäude

Plan Erstbezug	Stadtteil	WE	WE gefördert	WE gefördert mittleres Preis.	WE frei finanziert	Gewerbe
2025		117	116	0	1	3
	Bremen- Mitte	117	116	0	1	3
2028		61	61	0	0	3
	Bremen- Östliche Vorstadt	61	61	0	0	3
Gesamtergebnis		178	177	0	1	6

Tabelle 8: Investitionsvolumen Neubau/Umbau (Tausend Euro)

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

Hinsichtlich der gewünschten Angabe des jeweiligen Bauvolumens pro Stadtteil beruft sich die GEWOBA auf die Wahrung des Geschäftsgeheimnisses. Denn unter anderem entspricht eine Veröffentlichung der Bauvolumina auf Stadtteilebene ungefähr der Körnung für die Ausschreibung der Projekte. Wenn aber die Bieter:innen schon vorab wissen, was die GEWOBA für ein Bauvolumen zur Verfügung hat, kann sich diese die Ausschreibung zur Erlangung günstiger Wettbewerbspreise sparen. Das Investitionsvolumen pro zu beiden Projektarten ist aufgegeben.

6. Welche Neubauprojekte plant die BREBAU bis 2030, mit welchen Wohnungszahlen, Investitionssummen und geplanten Fertigstellungsjahren? Welche dieser Vorhaben sind durch aktuelle Zins- und Kostenentwicklungen gefährdet oder verschoben worden?

Die BREBAU antwortet wie folgt:

Die BREBAU plant folgende Neubauprojekte bis 2030:

Tabelle 9: Neubauprojekte Brebau

Stadtteil	Anzahl/Info WE	Finanzierung	Baubeginn	Fertig- stellung	2025 in Mio. €	2026 in Mio. €	2027 in Mio. €	2028 in Mio. €	2029 in Mio. €	2030 in Mio. €
Arsten	Kita	frei	2024	2025	4,1					
Huchting	18	öff. gef.	2022	2025	0,6					
Blumenthal	40	öff. gef.	2027	2029			2,8	5,9	3,7	
Osterholz	36	öff. gef.	2025	2026	2,6	9,6				
Osterholz	4	öff. gef.	2027	2029			0,5	1,0	0,3	
Blumenthal	Schule	frei	2025	2027	5,2	12,4	1,0			
Walle	<i>offen</i>	<i>offen</i>	2028	<i>Offen</i>				23,4	20,0	10,6
					12,5	22,0	4,3	30,3	24,0	10,6

Die BREBAU verschiebt keine Vorhaben aufgrund der aktuellen Zins- und Kostenentwicklungen, da nicht davon ausgegangen wird, dass Zinsen oder Kosten sinken werden.

Die BREBAU sieht ihre Aufgabe darin, angesichts der Zins- und Kostenentwicklung in Verbindung mit der Regulatorik diverse Planungsalternativen zu entwickeln, um Maßnahmen im Sinne der Wirtschaftlichkeit zu realisieren. Hierzu gehört insbesondere auch die Beobachtung der Förderkulisse. Somit kann man von einer längeren Planungsdauer sprechen, die dementsprechend eine zeitliche Verschiebung bedeutet. Eine Konkretisierung je Vorhaben ist aber nicht möglich, da konkrete Ausgestaltungen der Vorhaben vor dieser Zins- und Kostenentwicklung vorgelegen hätten müssen.