

Vorlage für die Sitzung des Senats am 24. Februar 2026

**Entwurf
einer „Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Bestimmung eines
Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt
in der Stadtgemeinde Bremen
nach § 201a Satz 1 BauGB“**

A. Problem

Die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021, das am 22. Juni 2021 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1802) verkündet wurde und am 23. Juni in Kraft getreten ist, novellierte Fassung des Baugesetzbuchs (BauGB) hatte den Landesregierungen in § 201a Satz 1 BauGB und § 250 Absatz 1 Satz 3 BauGB eine Verordnungsermächtigung eingeräumt, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Die bundesgesetzliche Ermächtigungsnorm des § 201a Satz 5 BauGB hatte eine befristete Geltungsdauer vorgesehen, mit der Maßgabe, dass das Landesverordnungsrecht spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten muss. Die jüngste kleinere BauGB-Novelle (sog. Bauturbo) hat durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257), verkündet am 29.10.2025, diese Frist zum außer Kraft treten auf das Jahr 2031 verlängert.

Der vorliegende Entwurf einer Rechtsverordnung zur Änderung der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadtgemeinde Bremen reagiert auf diese in der bundesgesetzlichen Ermächtigungsnorm des § 201a Satz 5 BauGB erfolgte Fristverlängerung. In Ausschöpfung dieser geänderten Verordnungsermächtigung nach § 201a Satz 1 BauGB ändert der Senat als Landesverordnungsgeber die befristete Geltungsdauer der derzeit bis zum Ablauf des 31.12.2026 geltenden Landesrechtsverordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt (Brem. GBl. 2021, Nr. 137, Seite 791) und lässt die Verordnung nunmehr mit Ablauf des 31.12.2031 außer Kraft treten.

Die Verlängerung der Geltungsdauer bis 2031 ist gerechtfertigt, da die Voraussetzungen nach § 201a Satz 3 BauGB für das Ausschöpfen der Verordnungsermächtigung des § 201a Satz 1 BauGB in der Stadtgemeinde Bremen unverändert vorliegen.

Das hat eine gutachterliche Untersuchung (Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt 2025, im Auftrag der Stadt Bremen, Hamburg, Juni 2025, Hrsg. FUB IGES Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH) im Sinne der gesetzlichen Regelung nach § 556d Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB jüngst belegt. Danach ist die Stadtgemeinde Bremen unverändert als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bewerten.

Der Senat als Ordnungsgeber hat insoweit jüngst die Verordnung über die zulässige Miethöhe gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

(Mietenbegrenzungsverordnung) bis zum Ablauf des 31.12.2029 verlängert und sich dabei ebenfalls auf das vorgenannte Gutachten gestützt.

Nicht dagegen besteht in Bremerhaven nach den vorgenannten Kriterien ein angespannter Wohnungsmarkt, so dass die Seestadt Bremerhaven vom Geltungsbereich der Landesrechtsverordnung nach § 201a Satz 1 BauGB weiterhin ausgenommen ist.

Im Übrigen ist es so, dass in der Stadtgemeinde Bremen kein Bedarf besteht, auch die Verordnungsermächtigung in § 250 Absatz 1 Satz 6 BauGB auszuschöpfen mit dem Inhalt, die in § 250 Satz 2 BauGB bestimmte gesetzliche Schwelle der Genehmigungsfreiheit bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von nicht mehr als fünf Wohneinheiten durch Landesverordnung zu ändern. Der Bundesbaugesetzgeber hat den Landesregierungen dabei einen Regelungsspielraum zur Regelung einer von § 250 Satz 2 BauGB abweichenden Anzahl an Wohnungen zwischen 3 und 15 Wohneinheiten eingeräumt.

Die Rechtsfolge der Gebietsbestimmung durch Verordnung nach § 201a Satz 1 BauGB in der Stadtgemeinde Bremen ist die Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Tatbestand für ein Satzungsverkaufsrecht) und des § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB (Baugebote). Bei diesen vorgenannten Vorschriften, die eine auf § 201a Satz 1 BauGB gestützte Rechtsverordnung zur Gebietsbestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes voraussetzen, um sodann anwendbar zu sein, handelt es sich um rechtliche Instrumente, die dem Ziel dienen, (mehr) Wohnungsbau zu mobilisieren. Da mit der vorgenannten „Bauturbo“-BauGB-Änderung die bisherige Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 3 BauGB in ihrer Tatbestandsvoraussetzung dahingehend offener gestaltet worden ist, dass die Anwendung nicht mehr auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB beschränkt ist, ist die Rechtsfolge der vorliegenden Ordnungsänderung nunmehr nur noch die Anwendbarkeit der vorgenannten zwei Vorschriften der §§ 25 und 175 BauGB.

B. Lösung

Der Senat als Ordnungsgeber für das Land Bremen erlässt nach § 201a Satz 1 und 5 BauGB eine Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Bestimmung der Stadtgemeinde Bremen als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Neben der bundesgesetzlich vorgegebenen Beteiligungspflicht nach § 201a Satz 8 BauGB der auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände richtet sich das Verfahren der Ordnungsgebung ansonsten nach Landesrecht.

C. Alternativen

Keine.

D. Beteiligung/ Abstimmung

Die rechtsförmliche Prüfung des Entwurfs der Änderungsverordnung durch die Senatorin für Justiz und Verfassung ist erfolgt.

Die Abstimmung der Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation und der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration erfolgt.

Der Landesverband Bremen beim Deutschen Städtetag sowie die Notar- und Architektenkammer und der Wirtschaftsrat des Landesverbands der CDU in Bremen wurden beteiligt.

Die staatliche Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (Land) hat in Ihrer Sitzung am 12.02.2026 dem Verordnungsentwurf zugestimmt.

E. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen für das Land Bremen, die durch die vorgenannte Fristverlängerung für die weiterhin gerechtfertigte Gebietsbestimmung durch die vorliegende Änderungsverordnung erwachsen, ergeben sich nicht. Rechtsfolge der Gebietsbestimmung durch Verordnung in der Stadtgemeinde Bremen ist im Bereich des Baugesetzbuchs die Anwendbarkeit der Instrumente der §§ 25 I 1 Nr. 3 BauGB und der geänderten Vorschriften zu den Baugeboten (§§ 175f. BauGB), die eine Mobilisierung von Bauland für den Wohnungsbau bewirken sollen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Der vorliegende Verordnungsentwurf ist genderneutral, alle Geschlechter sind von der Rechtsetzung gleichermaßen betroffen.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem BremIFG steht bei einer Unkenntlichmachung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat beschließt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung vom 16.02.2026 die „Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadtgemeinde Bremen nach § 201a Satz 1 BauGB“ und beschließt deren Verkündung im Bremischen Gesetzblatt.

Anlagen:

- Entwurf einer „Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Bestimmung eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadtgemeinde Bremen nach § 201a Satz 1 BauGB“ nebst Begründung