

Vorlage für die Sitzung des Senats am 05.05.2026

Verlängerung des Ortsgesetzes über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG)

A. Problem

Gemäß Art. 14 der Bremischen Landesverfassung (LV) hat jede/r BewohnerIn der Freien Hansestadt Bremen Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Es ist Aufgabe des Staates, die Verwirklichung dieses Anspruches zu fördern.

Gemäß § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (BremWoSchG) ermächtigt die Bremische Bürgerschaft (Land) die Gemeinden des Landes Bremen, jeweils für ihr Gemeindegebiet oder Teile davon, durch ein Ortsgesetz festzustellen, dass eine Wohnraummangellage vorherrscht. Dies ist dann der Fall, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Das BremWoSchG soll der Stadtgemeinde Bremen und der Seestadt Bremerhaven ermöglichen, durch den Erlass eines eigenen Ortsgesetzes das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten, soweit ein Wohnraummangel für das Gemeindegebiet festgestellt werden kann. Insofern kann die Umwandlung von Wohnraum- in Gewerberäume oder Ferienappartements, der Abriss oder der Leerstand von Wohnraum der Anzeige- oder Genehmigungspflicht unterworfen oder/und die Wiederherstellung von zweckentfremdetem Wohnraum verlangt werden. Erst durch die Inkraftsetzung des kommunalen Ortsgesetzes entfaltet das BremWoSchG für die gesamte Gemeinde oder nur für Teile davon ortsbezogen seine Geltung.

Am 31.05.2026 tritt das für die Stadtgemeinde Bremen geltende Ortsgesetz über die Feststellung eines Wohnraummangels (WoSchOG) gemäß § 2 Abs. 2 außer Kraft. Deshalb soll das Ortsgesetz für weitere vier Jahre verlängert werden, um von den Regelungsmöglichkeiten des BremWoSchG weiterhin Gebrauch machen zu können.

B. Lösung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung legt den Entwurf zur Verlängerung des Ortsgesetzes über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG) vor (Anlage 1). Vorhergehende wohnungswirtschaftliche Untersuchungen, die zugleich auch Gegenstand des Beschlusses der Bremischen Mietenbegrenzungsverordnung (Brem.GBl. 2025, S. 1254) sind, haben eine solche Wohnraummangellage für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde Bremen festgestellt. Der Bremer Wohnungsmarkt ist durch ein in den letzten Jahren zunehmendes Angebotsdefizit, eine große Nachfrage, die bereits höhere Mietkosten trägt als der bundesweite Durchschnitt, eine nicht ausreichende Wohnraumversorgung, einen zu geringen Leerstand, und durch ein als Marktergebnis absolut hohes Mietniveau gekennzeichnet.

Die Einzelheiten, welche die Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse darstellen, ergeben sich aus der Begründung des Ortsgesetzentwurfes (Anlage 2) sowie aus der Gutachterlichen Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt (Hamburg, Juni 2025) von der FUB IGES Wohnen, Immobilien, Umwelt, (Brem.GBl. 2025, S. 1255 ff, 1279-1304), (Anlage 3). Von Untersuchungen Bremer Stadtteile im Einzelnen wurde bei den dargestellten Erhebungen abgesehen, weil dies aus fachlicher Sicht nicht zielführend ist. Der Wohnungsmarkt in der Stadtgemeinde Bremen wurde aufgrund der engen infrastrukturellen und räumlichen Verknüpfung sowie der Datenlage einheitlich betrachtet. In einer Stadt der Größe der Stadtgemeinde Bremen ist aktuell nicht zu erwarten, dass sich die wohnungswirtschaftliche Entwicklung einzelner Stadtteile von den jeweils anderen vollständig abkoppeln lässt und es daher zu vollständig verschiedenen Tendenzen kommen könnte. Darüber hinaus ließe sich - wenn auch eine unterschiedliche Entwicklung zwischen den Quartieren nicht verkannt werden soll - eine Unterscheidung auch aus praktischen Gründen nicht trennscharf an Stadtteilgrenzen vornehmen. Die Feststellung der Wohnraummangellage sowie die Anwendung des Wohnraumschutzgesetzes erfolgen daher für die Stadtgemeinde Bremen insgesamt.

Mit Inkrafttreten des Wohnraumschutzortsgesetzes (WoSchOG) soll von den Ermächtigungsgrundlagen des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (BremWoSchG) Gebrauch gemacht werden, sodass Zweckentfremdung von Wohnraum z. B. bei dessen Umnutzung der Anzeigepflicht und bei Leerstand der Genehmigungspflicht im gesamten Stadtgebiet unterliegt.

C. Alternativen

Werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Durch die Verlängerung des Wohnraumschutzortsgesetzes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen. Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Genderprüfung

Der vorliegende Entwurf des Wohnraumschutzortsgesetzes ist genderneutral, alle Geschlechter sind von der Rechtssetzung gleichermaßen betroffen.

Klimacheck

Es ergeben sich durch die Verlängerung des Wohnraumschutzortsgesetzes keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Die rechtsförmliche Prüfung des Entwurfes des Wohnraumschutzortsgesetzes durch die Senatorin für Justiz und Verfassung ist erfolgt.

Eine umfassende Beteiligung der Senatsressorts und anderer Träger öffentlicher Belange erfolgte im Herbst 2025 im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Verlängerung der Bremischen Mietenbegrenzungsverordnung, insbesondere zur Bewertung der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in der

Stadtgemeinde Bremen und zur Feststellung der besonderen Gefährdung der ausreichenden Mietwohnungsversorgung anhand der Gutachterlichen Expertise, worauf auch dieses Gesetzgebungsverfahren Bezug nimmt (Anlage 3). Deshalb wurde von einer erneuten Beteiligung abgesehen.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Der vorliegende Entwurf des Wohnraumschutzortsgesetzes ist für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG) mit den ggf. notwendigen Unkenntlichmachungen personenbezogener Daten steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat stimmt dem Entwurf des Ortsgesetzes über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoSchOG) zu und bittet um Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlussfassung in der Mai-Sitzung der Stadtbürgerschaft und Verkündung im Gesetzblatt der Freien Hansestadt Bremen.

Anlagen:

01. Mitteilung des Senats
02. Anlage 1 E-Gesetzblatt WoSchOG
03. Anlage 2 Begründung WoSchOG
04. Anlage 3 Gutachterliche Expertise zum Bremer Wohnungsmarkt (Hamburg, Juni 2025) von der FUB IGES Wohnen, Immobilien, Umwelt, (Brem.GBl. 2025, S. 1255 ff, 1279-1304)