

Mitteilung des Senats

Entwicklung von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern in Bremen

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 18.02.2025 und Mitteilung des Senats vom 01.04.2025

Vorbemerkung der fragestellenden Fraktion:

Wohneigentum ist eine zentrale Säule der Altersvorsorge. Sie gibt Sicherheit und bietet Schutz vor steigenden Mieten. Gerade Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser bieten vielen Menschen, insbesondere jungen Familien, die Möglichkeit, langfristig in einem stabilen und individuell gestaltetem Wohnumfeld zu leben. Die Eigentumsbildung durch Neubau führt zudem zu besonders vielen Folgeumzügen und entlastet damit auch den angespannten Mietwohnungsmarkt. Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser sind aber auch ein entscheidender Faktor, um Bremen als attraktiven Wohnstandort zu positionieren und Abwanderung ins niedersächsische Umland zu verhindern. In den letzten Jahren ist jedoch zu beobachten, dass immer mehr Bremerinnen und Bremer, vor allem junge Familien ins Umland ausweichen. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf die Sozialstruktur der Stadt, sondern auch auf die kommunalen Einnahmen, da sich die Steuerkraft zunehmend ins niedersächsische Umfeld verlagert.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung in Bremen in den letzten Jahren gestaltet wurden und welche Schritte der Senat unternimmt, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bremerinnen und Bremer gerecht zu werden.

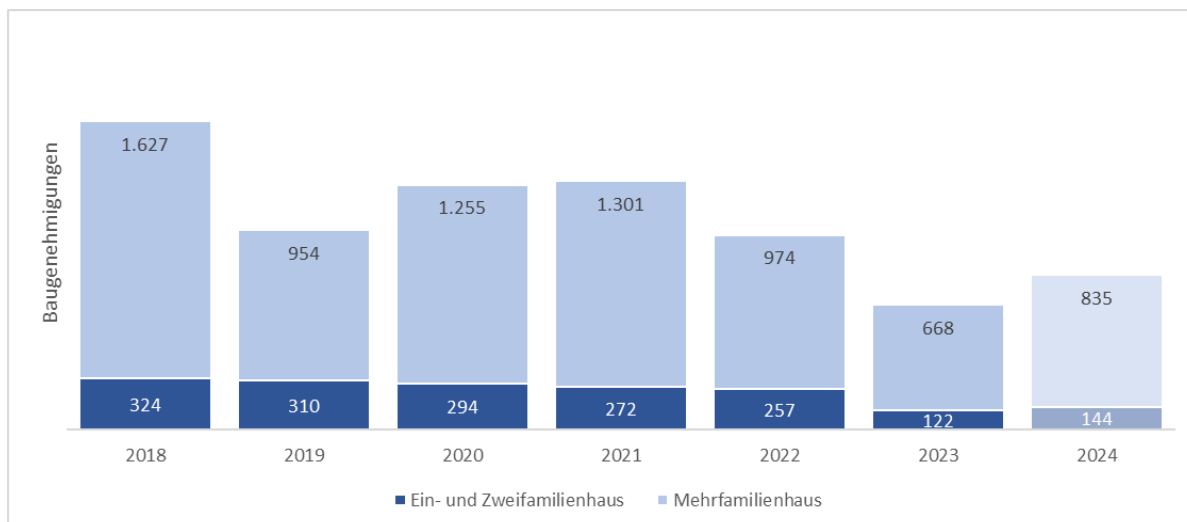
Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Baugenehmigungen wurden in Bremen jährlich im Zeitraum von 2018 bis 2024 für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser erteilt und welchen Anteil machten diese an der Gesamtzahl der erteilten Baugenehmigungen jeweils aus?

Zur Einordnung der Antworten auf diese Frage sei vorausgeschickt, dass es in der Stadt Bremen bereits einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand gibt: ca. 93.000 Wohngebäude bzw. 78 % des Wohngebäudebestandes (Stand 31.12.2023). Reihenhäuser fallen ebenso in diese Kategorie. Jede dritte Wohnung in der Stadt befindet sich in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

Im Zeitraum 2018 bis 2024 [Die Baugenehmigungen für 2024 liegen dem Bauressort vor, sind in der amtlichen Statistik jedoch noch nicht veröffentlicht.] wurden insgesamt Baugenehmigungen für 1.723 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt. Das entspricht einem Anteil von 18,5 % an den genehmigten neuen Wohneinheiten in diesem Zeitraum. Die Verteilung auf die einzelnen Jahre ist in Abb. 1 ersichtlich.

Abb. 1: Stadt Bremen – Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

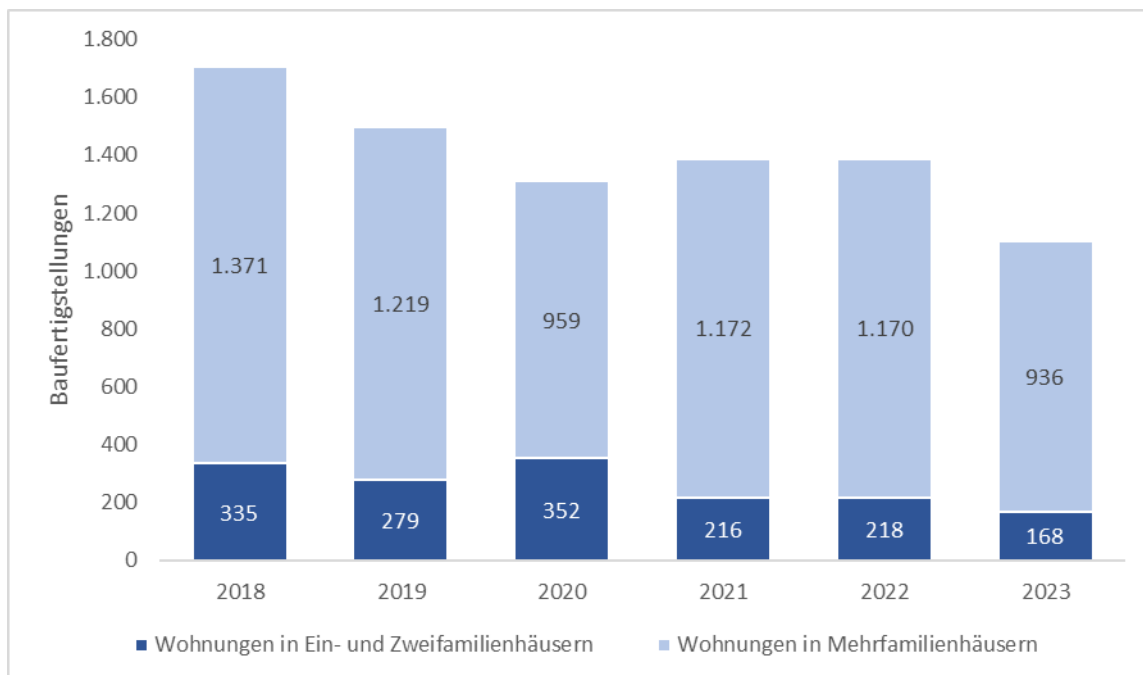
Der Anteil von genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern verteilt sich wie folgt auf die Einzeljahre:

| 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 16,6 % | 24,5 % | 19,0 % | 17,3 % | 20,9 % | 15,4 % | 14,7 % |

- a) Wie viele Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser wurden im selben Zeitraum jährlich fertiggestellt und welchen Anteil machten diese an der Gesamtzahl der Fertigstellungen jeweils aus?

Die Baufertigstellungen liegen bis Ende 2023 vor. Die Zahlen für 2024 werden voraussichtlich im Mai 2025 veröffentlicht. Im Zeitraum 2018 bis 2023 wurden 1.568 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Die Verteilung auf die einzelnen Jahre ist in Abb. 2 ersichtlich.

Abb. 2: Stadt Bremen – Fertigstellte Wohnungen in Wohngebäuden



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

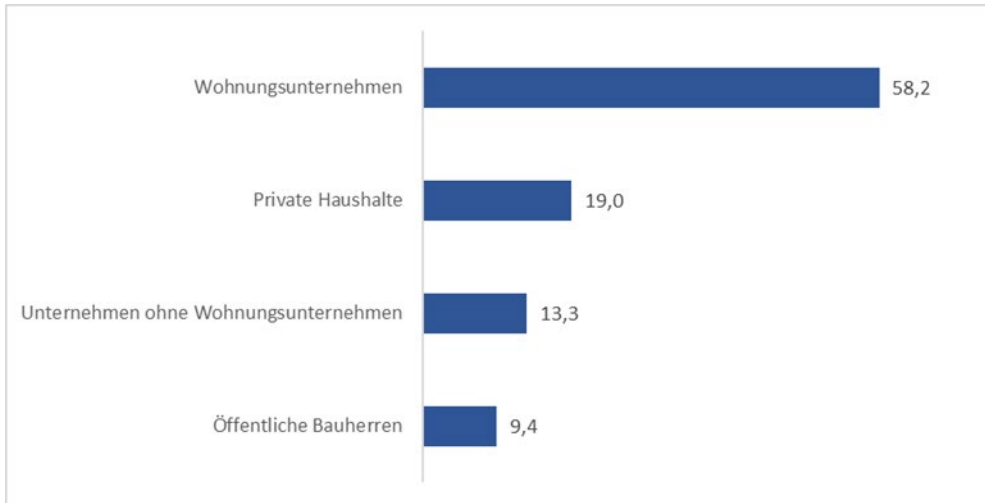
Der Anteil von fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern verteilt sich wie folgt auf die Einzeljahre:

| Jahr | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Anteil (%) | 19,6 % | 18,6 % | 26,8 % | 15,6 % | 15,7 % | 15,2 % |

- b) Wie verteilen sich die Baugenehmigungen jeweils jährlich seit 2018 jeweils für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser im genannten Zeitraum auf private Bauherren (bauträgerfrei) und die Bauwirtschaft im Allgemeinen (z. B. Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften etc.)? Wie bewertet der Senat dieses Verhältnis?

Angaben über Baugenehmigungen nach Bauherren sind für Wohngebäude insgesamt darstellbar. Eine Differenzierung nach Ein- und Zweifamilienhäusern ist dabei jedoch nicht möglich. Bei über der Hälfte der genehmigten Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden im Zeitraum 2018 bis 2024 waren Wohnungsunternehmen Bauherr (Abb. 3).

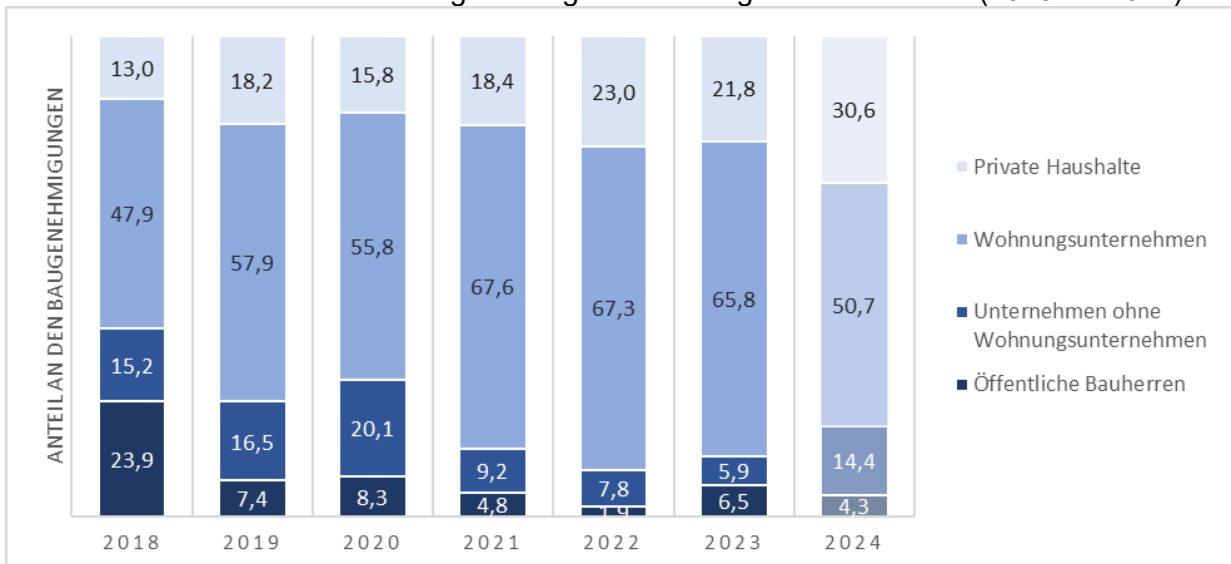
Abb. 3: Stadt Bremen – Anteil der Bauherren an den genehmigten Wohneinheiten (2018 bis 2024)



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

Die Verteilung auf einzelne Jahre ist in Abbildung 4 zu sehen. In den Jahren 2021 bis 2023 sind Wohnungsunternehmen als Bauherren besonders stark vertreten.

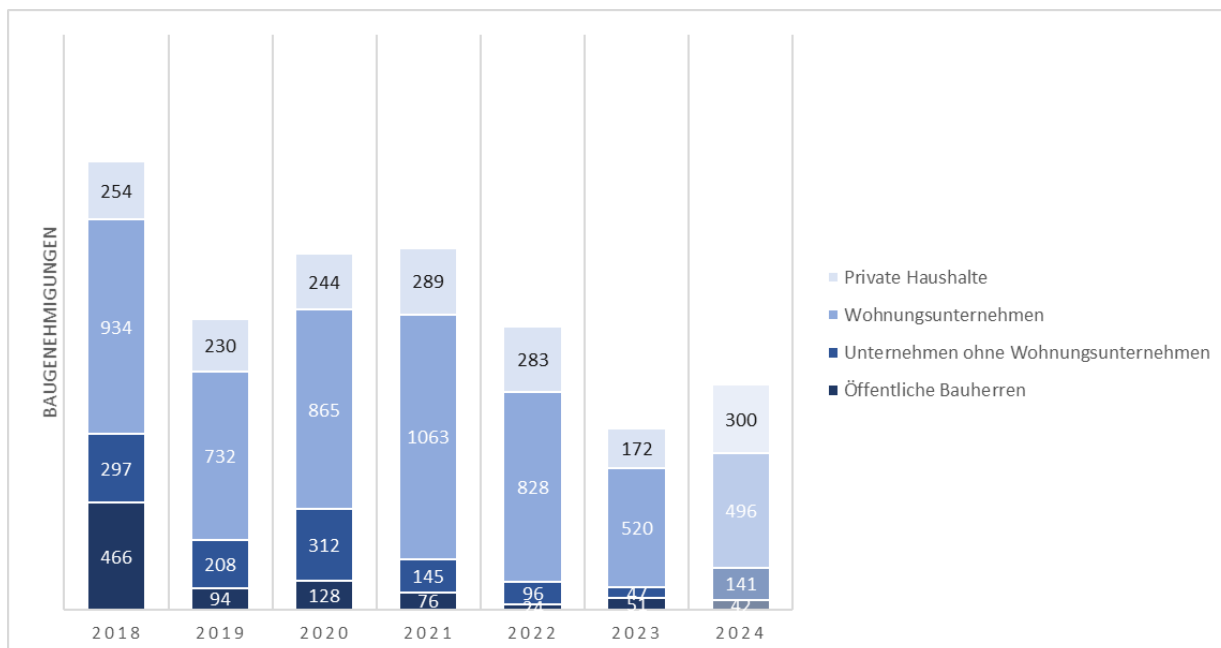
Abb. 4: Stadt Bremen – Anteil der genehmigten Wohnungen nach Bauherr (2018 bis 2024)



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

Die gestiegenen Baukosten in den vergangenen Jahren betreffen alle Bauherren und das deutschlandweit. Das ist am allgemeinen wie auch bremischen Rückgang (Abb. 5) der Baugenehmigungen (im Zeitraum 2022/23) zu beobachten. Wohnungsunternehmen weisen zwar einen hohen Anteil an den Baugenehmigungen auf. Die gestiegenen Baukosten machen sich auch hier durch den Rückgang der insgesamt Baugenehmigungen bemerkbar. Im Jahr 2024 hat Bremen entgegen dem Bundestrend allerdings wieder mehr Wohnungen genehmigt.

Abb. 5: Stadt Bremen - Genehmigte Wohnungen nach Bauherr (2018 bis 2024)



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Darstellung

c) Wie viele von Baugenehmigungen und Fertigstellungen sind seit 2018 jeweils jährlich der GEWOBA und BREBAU zuzuschreiben?

Die jährliche Anzahl der genehmigten neuen Wohneinheiten von GEWOBA und BREBAU in den Jahren 2018 bis 2024 enthält die nachfolgende Tabelle.

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Gewoba | 5 | 40 | 175 | 310 | 37 | 212 | 4 |
| Brebau | 0 | 91 | 0 | 13 | 15 | 8 | 4 |

Die Fertigstellungszahlen werden vom Statistischen Landesamt erfasst. Hier gibt es keine Möglichkeit einer Auswertung nach einzelnen Bauherren.

2. Wie hat sich die Verfügbarkeit von Bauland für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser in Bremen seit 2018 entwickelt?

Belastbare Zahlen zu erschlossenem Bauland für die benannten Haustypen liegen derzeit dem Senat nicht vor. Das Bauressort arbeitet zurzeit am Aufbau eines KI-gestützten Baupotenzialkatasters, das perspektivisch nähere Aussagen zur grundsätzlichen Verfügbarkeit von Flächen auch für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser ermöglichen dürfte.

a) Welche Maßnahmen ergreift der Senat, um ausreichend Bauland für diesen Haustyp bereitzustellen?

In verschiedenen Neubauquartieren werden entsprechende Wohnformen im Rahmen der Bauleitplanung ermöglicht. Hier sind beispielhaft der Bebauungsplan 2371 („Oberneulander Mühle“) oder 2518 („Konrad-Adenauer-Allee“) zu nennen. Auch einige der in Aufstellung befindlichen sektoralen Bebauungspläne sowie der Bebauungsplan 2560 („Stromer Straße“) werden grundsätzlich solche Wohnformen ermöglichen. Im Rahmen eines Pilotprojektes wird aktuell der Masterplan für den „Wohnpark Oberneuland“ für Wohneinheiten auf einer Fläche von ca 15 ha erarbeitet (s.a. Antwort b). Jeder Bauleitplanung geht im Übrigen eine sorgfältige städtebauliche Konzeption voraus, die unter anderem auf Grundlage des Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030 (STEP Wohnen) eine passende Mischung von Angeboten,

abgestimmt auf die lokalen Rahmenbedingungen abstimmt. Der STEP Wohnen, von der Bremischen Bürgerschaft am 15.12.2020 beschlossen, stellt die gesamtstädtische wohnungspolitische Handlungskonzeption der Stadt Bremen für den Zeitraum bis 2030 dar. Mit ihm verfolgt die Stadt das Ziel, alle Menschen mit attraktivem, bezahlbarem und passendem Wohnraum zu versorgen und benennt Instrumente und Maßnahmen für das Wohnen in Bremen, mit denen diese Ziele erreicht werden können [STEP-Wohnen - Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung].

Um auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, liegt der Fokus des Senats derzeit stärker im Geschosswohnungsbau. Die Ausweisung von zusätzlichem Bauland für den individuellen Wohnungsbau (EFH, ZFH, RH) dürfte bei dem insgesamt begrenzten Angebot an bebaubaren Flächen in der Stadtgemeinde Bremen zu einer zusätzlichen Steigerung der Preise für Wohnraum führen. Ergänzend zum STEP Wohnen hat das Bauressort die Fortschreibung der Wohnraumbedarfsprognose in Auftrag gegeben, die zurzeit bearbeitet wird.

- b) Welche kommunalen Flächen möchte der Senat noch in dieser Legislaturperiode Bremerinnen und Bremern für den Bau von Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser zur Verfügung stellen und wie viele Wohneinheiten könnten so bis wann entstehen?

Unter Verweis auf den STEP Wohnen ist hier insbesondere die Fläche des sogenannten Wohnpark Oberneuland II zu nennen. Die in städtischer Hand befindlichen Flächen sollen als Pilotvorhaben in enger Zusammenarbeit mit einer Projektgesellschaft zügig entwickelt werden. Dabei sind unterschiedliche Wohn- und Bauformen ebenso vorgesehen wie ein kostengünstiger Wohnungsbau. Es soll ein innovatives und nachhaltiges Wohnquartier entstehen, das zukunftsgerichtete Bauformen und -standards ermöglicht und ein nachhaltiges Energie- und Wärmekonzept aufweist. Eine unverbindliche städtebauliche Absichtserklärung wurde bereits geschlossen und derzeit wird der Masterplan erarbeitet, auf dessen Basis erste Angaben zur Zahl von Wohneinheiten möglich werden.

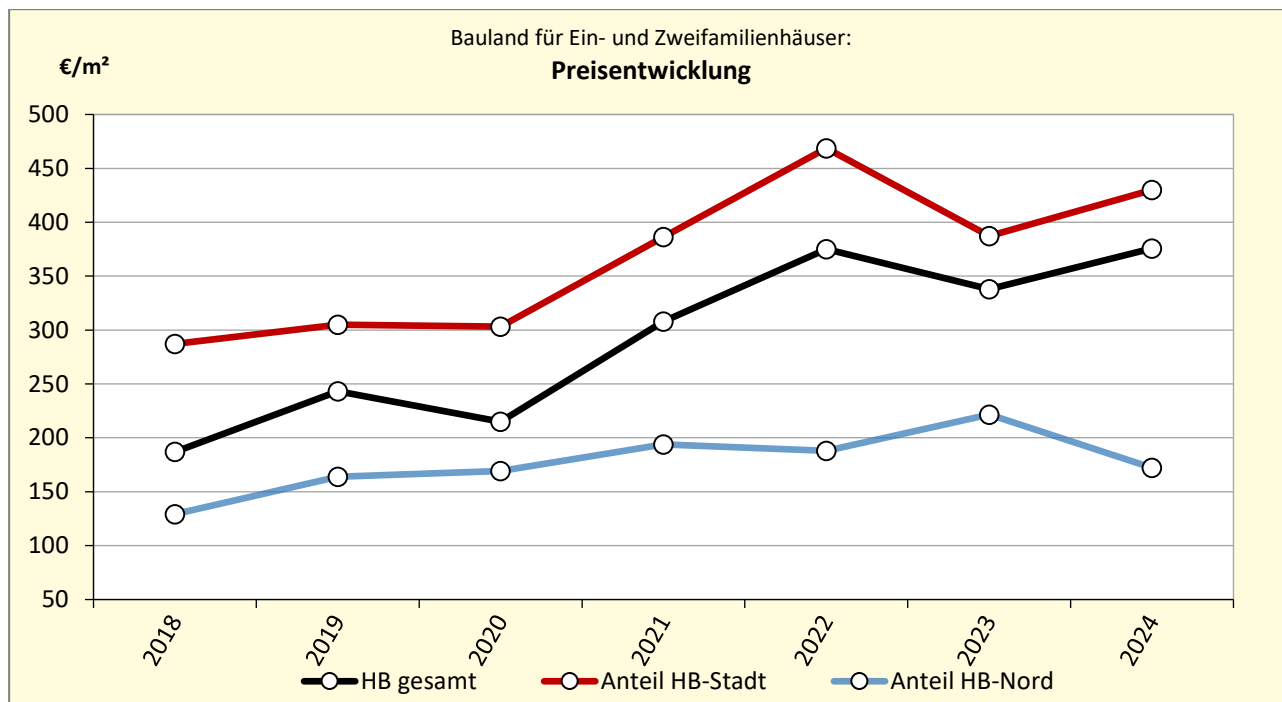
3. Wie haben sich die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser in Bremen seit 2018 entwickelt?

Eine statistische Erfassung der Baukosten je Quadratmeter für das Segment der Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser in Bremen liegen dem Senat nicht vor. Weder das Statistische Landesamt Bremen noch das Landesamt Geoinformation Bremen verfügt über diese Angaben. Die Architektenkammer Bremen sammelt über das Baukosteninformationszentrum (BKI) freiwillige Daten der Architektinnen und Architekten. Aufgrund insgesamt geringer Stückzahlen der von Planungsbüros gebauten Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser können hier jedoch keine validen jahresweisen Angaben gemacht werden.

- a) Welche Entwicklungen sind bei den Grundstückspreisen im selben Zeitraum zu beobachten?

Eine Übersicht über die Baulandpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser enthält der Grundstücksmarktbericht Bremen 2024. Abbildung 6 zeigt die Entwicklungen 2018 bis 2024. Die Anzahl der verkauften Bauplätze in Bremen liegt seit 2018 unter 100 Kauffälle pro Jahr (2018 bis 2022 zwischen 50 und 100 Kauffälle jährlich), in den Jahren 2023 und 2024 unter 40 Bauplätzen jährlich.

Abb. 6: Preisentwicklung Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser (2018 bis 2024)



Quelle: Grundstücksmarktbericht Bremen 2024, eigene Darstellung

4. Welche Planungen verfolgt der Senat, um den Bau von Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser in den kommenden Jahren zu fördern?

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung befindet sich in der Konzeption eines neuen Eigentumsförderungsprogramms, mit dem der Erwerb von Neubauten bzw. zur Modernisierung auch der Erwerb von bestehenden Gebäuden für Familien gefördert wird. Das Programm wird gemeinsam von der Bremer Aufbau-Bank und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung derzeit entwickelt. Entscheidend für die Umsetzung wird vor allem die Verfügbarkeit der notwendigen finanziellen Ressourcen sein. Auch wird derzeit an der Aufstellung des neuen regulären Wohnraumförderungsprogramms gearbeitet. Auch in der regulären sozialen Wohnraumförderung wird Wohnraum für Familien gefördert werden. Der Bau von Reihenhäusern, die als Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden, kann über die regulären sozialen Wohnraumförderungsprogramme gefördert werden. Über die Mittelbedarfe sowie die Umsetzung insbesondere des Eigentumsförderungsprogramms wird im Rahmen der Haushaltsberatungen 2026/2027 zu befinden sein.

Darüber hinaus hat die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung eine Machbarkeitsstudie zur Wohnraummobilisierung erstellen lassen. Im Ergebnis sind hohe Potentiale zur Mobilisierung von Wohnraum in einzelnen Quartieren zu erkennen.

- a) Gibt es spezifische Zielvorgaben oder Programme, um den Bedarf an familiengerechtem Wohnraum zu decken?

Ein spezielles Wohnraumförderungsprogramm für den Bau bzw. Erwerb von Wohneigentum für Familien ist in Planung. Die Wohnraumförderung hat den Bedarf eines solchen Förderprogramms erkannt und befindet sich im stetigen Austausch mit der Bremer Aufbau-Bank wie ein solches Programm für Familien mit finanziellem Unterstützungsbedarf aufgestellt werden kann, damit dieses auch zukunftssträftig sein wird.

Es gab von Mai 2018 bis August 2024 als Förderung den Eigenheimzuschuss in der Stadtgemeinde Bremen. Das Programm sollte Familien mit Kindern unterstützen, die zur Eigenentzutzung erstmalig neu errichtetes Wohneigentum oder ehemalige Gewerbeimmobilien, die

erstmalig zu Wohnzwecken umgenutzt werden, erwerben. Gefördert wurden Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen zunächst in Ortsteilen der Stadtgemeinde Bremen mit starker sozialer Belastung bzw. hohem Entwicklungsbedarf, ab Oktober 2020 in allen Stadtteilen. Auch wenn die Förderung im Jahr 2024 ausgelaufen ist, werden bestehende Reservierungen noch abgewickelt.

Die Rahmenbedingungen des damaligen Programms stellten sich wie folgt dar:

- Zielgruppe: (junge) Familien mit minderjährigen Kindern
- Erstmaliger Erwerb von Wohneigentum
 - o Im Programm bis 31.12.2019 durfte bis fünf Jahre vor der Inanspruchnahme der Förderung kein Wohneigentum im Besitz der Familien gewesen sein
 - o Im Programm ab 01.10.2020 durfte die Familie bereits Wohneigentum gehabt haben, z. B. auch außerhalb des Bundeslandes Bremen, nur nicht zum Zeitpunkt der Antragsstellung
- Eigennutzung der Bauvorhaben: Die Familien waren verpflichtet in das erworbene Gebäude selbst einzuziehen und dies als Erstwohnsitz auf Dauer (mindestens fünf Jahre) zu nutzen.
- Bis zum 31.12.2019 galt die Förderung nur für Immobilien die in Ortsteilen der Stadtgemeinde Bremen mit starker sozialer Belastung bzw. hohem Entwicklungsbedarf, die zum ersten Mal als Wohneigentum verwendet wurden (Neubau oder Umbau von Gewerbeimmobilien), ab 01.10.2020 wurde auch der Erwerb von Bestandswohngebäuden gefördert.
- Es gab eine Kostengrenze für den Kaufpreis der Immobilie, damit wurde sichergestellt, dass sich die Förderung an die Zielgruppe junge Familien mit mittleren Einkommen richtete. Die Kostengrenze lag
 - o Bis 31.12.2019 bei 330.000 Euro für Neubauten.
 - o Ab 01.10.2020 bei 360.000 Euro für Neubauten und 260.000 Euro für Bestandsimmobilien.
- Energieeffizienz der Immobilien: Bis zum 31.12.2019 waren die gesetzlichen Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) für die neu zu errichteten Objekte maßgebend. Ab dem 01.10.2020 musste für Neubauten der Energieeffizienzhausstandard 55 erreicht werden und für Bestandsimmobilien ein Energieausweis vorgelegt werden, der mindestens die Klasse D ausweist. Der Zuschuss wurde auch gewährt, wenn die angegebene Energieklasse schlechter war und die Familien das Gebäude sanierten und innerhalb eines Jahres einen Energieausweis für das Gebäude vorlegen konnten, der mindestens die Energieklasse B auswies.
- Barrierefreiheit wurde begrüßt, war aber kein verpflichtendes Kriterium.
- Bevor ein Kaufvertrag für die geförderte Immobilie unterschrieben werden konnte, musste eine Reservierung der Förderung bei der Bremer Aufbau-Bank von den Antragsteller:innen angemeldet werden

In den derzeitigen regulären sozialen Wohnraumförderungsprogramm werden der Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen gefördert. Eine Zielgruppe sind dabei Familien. Zu der Zielgruppe Familien gehören Familien mit niedrigen und mittleren Haushaltseinkommen. Für diese Zielgruppe werden sowohl große Mietwohnungen als auch Mietreihenhäuser gefördert.

- b) Im Rahmen der Debatte zur Grunderwerbssteuer im November 2023 hat der Senat Bovenschulte zugesagt, eine Überprüfung der Förderkriterien für den Eigenheimzuschuss vorzunehmen: Was ist aus dieser Überprüfung geworden?

Teil der Konzeption der neuen Eigentumsförderung ist auch eine Evaluierung des Eigenheimzuschusses. Bei der Planung fließen die Ergebnisse der Überprüfung mit ein.

- c) Inwiefern hält der Senat die aktuellen Förderkriterien für den Eigenheimzuschuss für angemessen?

Viele der im vorherigen Eigenheimzuschuss angewendeten Kriterien waren angemessen, um mit der Förderung die Zielgruppe „junge Familien mit mittleren Einkommen“ zu unterstützen, die entsprechenden finanziellen Unterstützungsbedarf hatten.

Im ersten Eigenheimzuschussprogramm wurden aber auch Förderanträge abgelehnt, weil

- die Immobilie nicht in einem der festgelegten Zielstadtteile lag
- die Kostengrenze überschritten wurde
- die Immobilie bereits vor der Reservierung bei der Bremer Aufbau-Bank gekauft wurde
- bereits Wohneigentum der Familie vorhanden war

Bereits für die Programmplanung des Eigenheimzuschusses ab dem 01.10.2020 wurden die Kriterien auf ihre Angemessenheit und Anwendbarkeit geprüft und bei erkanntem Bedarf angepasst, u. a. die Voraussetzungen des erstmaligen Erwerbs und der Kostengrenze.

Im Rahmen der Umsetzung des zweiten Eigenheimzuschussprogramms stellte das Zielkriterium der Energieeffizienz ihrer erworbenen Bestandsimmobilien einige Antragsteller:innen vor Schwierigkeiten: Ein Gebäude mit Energieeffizienzklasse schlechter „D“ sollte nach Sanierung innerhalb eines Jahres mindestens die Energieeffizienzklasse „B“ aufweisen. Die Antragsteller:innen, die dieses Zielkriterium nicht erreichten, hätten demnach den erhaltenen Zuschuss mit entsprechenden Zinsen zurückzahlen müssen. Dies ist in einzelnen Fällen auch vorgekommen.

In Programm ab 01.10.2020 gab es stets Evaluierungen und Rücksprachen zu den Anforderungen zwischen der Bremer Aufbau-Bank und der senatorischen Behörde.

Bei der Planung eines zukünftigen Eigentumsförderungsprogramms werden diese Erfahrungswerte einfließen.

- d) Aktuell (Stand: 17.02.2025) zeigt die Webseite der BAB, dass die Förderung für den Eigenheimzuschuss ausgeschöpft ist und keine Anträge mehr gestellt werden können: Was sind die Gründe für die Ausschöpfung der Mittel und wann ist damit zu rechnen, dass eine Förderung wieder möglich sein wird?

Die Mittel für den Eigenheimzuschuss wurden für einen befristeten Zeitraum zur Verfügung gestellt. Bis zur Einstellung des Eigenheimzuschusses wurde die Förderung in großem Umfang von den Antragsteller:innen angenommen.

Wie eingangs bereits dargestellt, befindet sich die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in der Konzeption eines neuen Eigentumsförderungsprogramms.

5. Wie ist die personelle Ausstattung (in VZÄ) der zuständigen Baugenehmigungsbehörden der einzelnen Bezirke in Bremen aktuell aufgestellt und welche Entwicklung ist seit 2018 zu beobachten?

Die Entwicklung der personellen Ausstattung (in Vollzeitäquivalenten) stellt sich in den für die Erteilung von Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser zuständigen Abschnitten wie folgt dar:

| Ab-schnitt | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024/aktuell |
|------------|-------|------|------|------|------|-------|------------------------|
| 610 | 10,84 | 8,84 | 8,92 | 9,74 | 6,82 | 10,82 | 9,23 +1 zum 01.03.2025 |
| 620 | 6,69 | 5,69 | 4,53 | 5,58 | 7,5 | 7,42 | 7,47 |

| | | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|
| 630 | 5,68 | 7,68 | 5,68 | 6,68 | 7,5 | 6,73 | 7,66 |
| 640 | 8,41 | 8,41 | 8,64 | 8,28 | 7,64 | 8,23 | 8,11 |
| FB 020 | 4,68 | 4,68 | 5,04 | 5,16 | 5,16 | 5,16 | 5,16 |

- a) Wie lange beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit für Baugenehmigungen in Bremen im Bereich Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser?

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit für Baugenehmigungen bzw. Genehmigungsfreistellungen nach Vorliegen vollständiger Genehmigungsunterlagen betrug im Jahr 2024 in dem genannten Segment 44 Tage. Beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren als Regelverfahren für den Wohnungsbau beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit hierbei 55 Tage, beim Anzeigeverfahren 22 Tage. Die Zeit zwischen Eingang des Antrags und Genehmigung bzw. Freistellung des Vorhabens beträgt durchschnittlich 130 Tage. Dies bedeutet, dass im Mittel 86 Tage für die Vervollständigung der Antragsunterlagen durch die Antragstellenden benötigt werden.

- b) Welche Maßnahmen werden ergriffen, um die Bearbeitungszeiten zu verkürzen und effizienter zu gestalten?

Bereits in der Novelle der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) mit Inkrafttreten zum 01.07.2024 wurden Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung ergriffen. Die Einführung der Genehmigungsfiktion im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 BremLBO, die Abschaffung der sogenannten Schlusspunktfunktion und zahlreiche Erleichterungen bei Vorschriften für den Umbau im Bestand sind hier insbesondere hervorzuheben. Dieser Weg soll mit der kommenden Novellierung der BremLBO, die voraussichtlich 2026 in Kraft tritt, weiter beschritten werden. In den Entwurf sollen unter anderem die Erweiterung des Wegfalls der Schlusspunktfunktion auch für Verfahren nach § 64 BremLBO aufgenommen werden ebenso wie die Einführung einer „Umbauordnung“ in Anlehnung an die Niedersächsische Bauordnung.

- c) Inwiefern sind die Prozesse für Bauanträge und Baugenehmigungen digitalisiert?
- d) Inwiefern benötigen die Bauherren die die Bauantragsstellung noch Papier?
- e) Inwiefern gibt es Pläne, die Digitalisierung weiter voranzutreiben, um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren?

Die Fragen 5.c) bis 5.e) werden zusammengefasst beantwortet.

Der Digitalisierungsprozess des Baugenehmigungsverfahrens schreitet kontinuierlich voran, sodass damit gerechnet werden kann in Kürze auf die digitale Beantragung und Bearbeitung inkl. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überzugehen. Zurzeit ist das digitalisierte Baugenehmigungsverfahren nur für ausgewählte Entwurfsverfasser:innen im Rahmen einer Pilotierung freigegeben. Für die von ihnen digital gestellten Anträge entfällt die Antragstellung in Papierform. Alle anderen Anträge, die zum jetzigen Zeitpunkt gestellt werden, müssen noch in Papier eingereicht werden. Für die digitale Transformation der Bauverwaltung sind die Einführung des digitalen Baugenehmigungsverfahrens mit digitaler Beantragung, Bearbeitung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein erster wichtiger Schritt. Weitere Schritte sollen folgen – dazu gehören zum Beispiel die Einführung eines digitalen Assistenten, eine (weitere) Automatisierung der Genehmigungsprozesse sowie eine erste Implementierung des Building Information Modeling (BIM). Ebenso hat der Senat in einer Staatsrät:innenlenkungsrunde das Thema Künstliche Intelligenz (KI) insoweit vorgebracht, dass auch in den jeweiligen Häusern Arbeitsgruppen gebildet wurden, die zielgerichtet Bedarfe und Chancen der Einführung von KI auch in Genehmigungsverfahren untersuchen sollen. Ob als nächster Schritt der Digitalisierung auch KI rechtssicher und

verfahrensökonomisch die Arbeit der Kolleginnen und Kollegen unterstützen kann, ist derzeit Prüfgegenstand der Arbeitsgruppen.

- f) Welche Maßnahmen werden/wurden ergriffen, um Bauherren während des Genehmigungsverfahrens besser zu beraten und zu unterstützen?

Zukünftig (voraussichtlich mit Inkrafttreten der neuen Bremischen Landesbauordnung 2026) soll eine Bauvorhabenskonferenz auf Antrag der Bauherrschaft eingeführt werden, innerhalb derer wesentliche Bauvorlagen vor eigentlicher Antragsprüfung vorbesprochen werden können. Es finden regelmäßige Schulungen der Entwurfsverfassenden bei der Architektenkammer Bremen statt, die regelmäßig durch Mitarbeitende der senatorischen Dienststelle inhaltlich organisiert werden. Die Bauherrschaft ist verpflichtet bei Antragseinreichung Bauvorlagen durch eingetragene Entwurfsverfassenden einreichen zu lassen. Eine möglichst breite Wissensbasis der Entwurfsverfassenden hilft Antragstellerinnen und Antragsteller möglichst vollständige und prüffähige Vorlagen einzureichen. Dies wiederum beschleunigt die baurechtliche Prüfung sowie notwendige Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse mit anderen Dienststellen wie zum Beispiel der Feuerwehr oder der unteren Naturschutzbehörde.

6. Wie viele Beschwerden über Verzögerungen oder Ablehnungen im Baugenehmigungsverfahren wurden in den letzten fünf Jahren registriert und welche Gründe gab es dafür?

Beschwerden zu Dauer oder Ergebnis des Baugenehmigungsverfahrens werden nicht statistisch erfasst.

- a) Welche Mechanismen gibt es, um solche Beschwerden zu bearbeiten und die Verfahren zu verbessern?

Sofern eine Genehmigung ohne ausreichenden Grund nicht in angemessener Frist erteilt wird, ist nach § 75 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) eine Untätigkeitsklage zulässig. Gegen die Ablehnung einer Baugenehmigung können Bauherrinnen und Bauherren Widerspruch einlegen. Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens findet zunächst – bei Vorliegen einer Widerspruchsbegründung unter Berücksichtigung der darin aufgeführten Gründe - eine Abhilfeprüfung bei der genehmigenden Stelle statt. Wenn dem Widerspruch nicht abgeholfen werden kann, wird der Widerspruch zur Entscheidung an die Widerspruchsstelle gegeben. Über das Ergebnis des Widerspruchs wird die sachbearbeitende Stelle informiert. Wenn Entscheidungen erkennen lassen, dass eine Veränderung der Genehmigungspraxis erforderlich ist, wird dies allen Sachbearbeitenden der Bauaufsicht in geeigneter Weise bekannt gemacht.

Beschlussempfehlung:

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