

---

**Im Auftrag**

Freie Hansestadt Bremen  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und  
Stadtentwicklung

## Wohnraummobilisierung

Machbarkeitsstudie für ein Beratungs- und Förderregime  
für flächensparendes Wohnen (Wohnraummobilisierung)  
in der Freien Hansestadt Bremen

## Inhalt

1	Aktivierung des verborgenen Wohnraums	3
2	Wohnraummobilisierung - eine Definition	4
3	Gute Gründe für Wohnraummobilisierung	4
4	Ausgangslage in Bremen (Zahlen, Daten, Fakten)	6
5	Räumliche Potenziale in Bremen	7
6	Handlungsoptionen	8
7	Gute Beispiele der Wohnraummobilisierung	9
8	Chancen und Hemmnisse	11
9	Handlungskonzeption und -empfehlungen	12
10	Gutachterliche Empfehlungen	16

## 1 Aktivierung des verborgenen Wohnraums

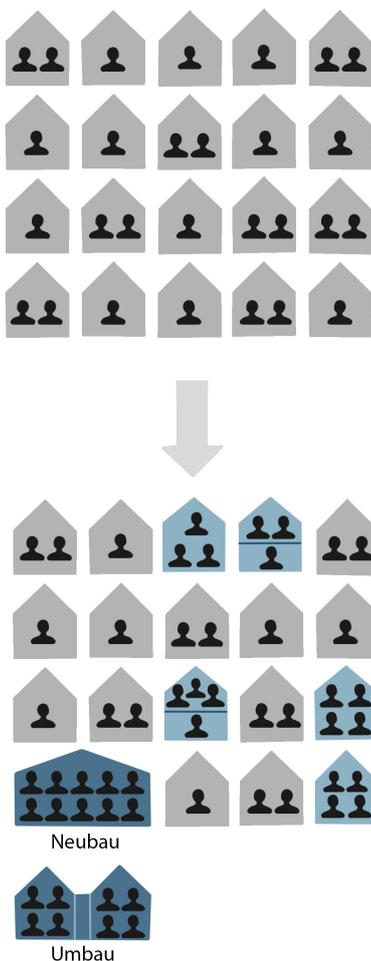
Bundesweit werden etwa zwei von drei Ein- und Zweifamilienhäusern nur von ein oder zwei Personen bewohnt. Hinzu kommt, dass im Zuge des demographischen Wandels vielen großen Häusern und Wohnungen immer mehr kleine Haushalte gegenüberstehen. Es besteht also ein deutliches Missverhältnis zwischen Haushalts- und Wohnungsgrößen.

Besonders betroffen sind hiervon überalterte Einfamilienhausgebiete. Dies führt dazu, dass in vielen Häusern mehrere Zimmer oder Einliegerwohnungen ungenutzt bleiben und der Aufwand für die Instandhaltung des Hauses steigt.

Viele Menschen, das zeigen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse der Machbarkeitsstudie, können sich vorstellen, ihre Wohnsituation im (frühen) Alter aktiv zu verändern. An erster Stelle steht dabei der Wunsch, im gewohnten Umfeld in eine attraktive, barrierearme und bezahlbare Wohnung umzuziehen. Auch ein Umbau und die (Unter-)Vermietung des Einfamilienhauses oder der ehemaligen Familienwohnung stellen mögliche Optionen dar. Insbesondere „jüngere“ Ältere sind, z. B. mit dem Auszug der Kinder, eher zu Veränderungen bereit als Menschen in höherem Alter. Die Herausforderung der Wohnraummobilisierung besteht darin, neue Wohnangebote im Bestand zu schaffen. Sie liegt nicht darin, Menschen davon zu überzeugen, dass sie ihre Wohnsituation verändern sollen. Da Neubau durch konkurrierende Flächenansprüche begrenzt ist, sollten die bestehenden Ressourcen mit Blick auf eine hohe Lebensqualität in den Quartieren stärker in den Fokus gerückt werden.

Um in Bremen mehr Projekte der Wohnraummobilisierung umzusetzen, müssen die bestehenden Quartiere stärker fokussiert und der Wohnungsbestand qualifiziert werden. Der Mangel an Beispielen soll im Rahmen der zukünftigen Bestandsentwicklung behoben werden. Deshalb hat die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 eine Machbarkeitsstudie zu „Beratungs- und Förderprogrammen für flächensparendes Wohnen (Wohnraummobilisierung)“ beauftragt, deren Kernaussagen hier auf Grundlage von ausführlichen Untersuchungen zusammengefasst dargestellt werden.

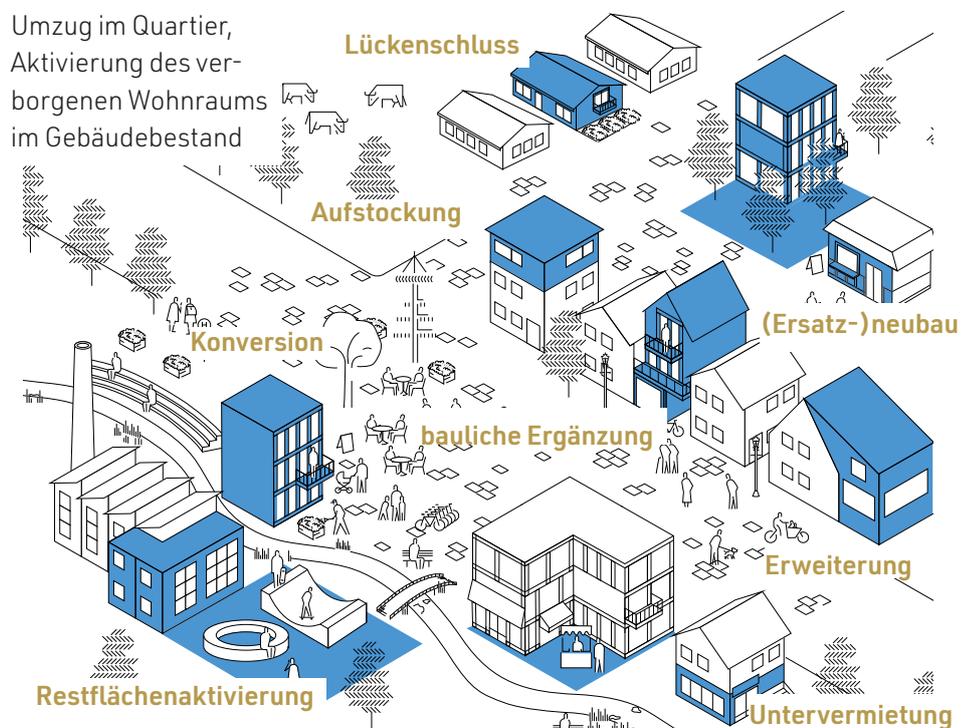
Mit Blick auf die Aktivierung des verborgenen Wohnraums untersucht die Machbarkeitsstudie mögliche Potenziale und zeigt Handlungsoptionen sowie konkrete Handlungsempfehlungen für Bremen auf.



## 2 Wohnraummobilisierung – eine Definition

Zusammenfassend wird unter Wohnraummobilisierung folgendes verstanden:

- Umzug = Neubau durch Lückenschluss und bauliche Ergänzung innerhalb von Quartieren mit dem Ziel, den Wohnraum durch einen Umzug von größeren Wohnungen oder Einfamilienhäusern in kleinere Wohnungen optimaler zu nutzen.
- Umbau = Aufstockung / Erweiterung / Teilung eines Hauses mit dem Ziel, über neue Wohneinheiten nicht genutzte bzw. nicht mehr benötigte Flächen in Wert zu setzen.
- Untervermietung = Ohne bauliche Maßnahmen werden bestehende Räume oder abgeschlossenen Wohneinheiten/ Einliegerwohnungen vermietet.



02 / Möglichkeiten der Wohnraummobilisierung;  
Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Design auf  
Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbei-  
tung durch: Heimann und Schwantes und eigene  
Ergänzung

## 3 Gute Gründe für Wohnraummobilisierung

Die Umgestaltung und Entwicklung neuen Wohnraums innerhalb des Siedlungsbestandes ist kein Selbstläufer. Sie stellt Politik, Verwaltung, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Nachbarschaften oftmals vor große Herausforderungen. Es wird ein hoher Mehraufwand für eine relativ geringe Zahl neuer Wohneinheiten gesehen. Aber es gibt viele gute Gründe für eine Wohnraummobilisierung.

## **1 Wohnraummobilisierung verbessert die Wohnsituation vieler Menschen!**

- Umzug, Umbau und Untervermietung: Mit diesen Maßnahmen der Wohnraummobilisierung kann mehr bedarfsgerechter und zu der jeweiligen Lebenssituation der Bewohnenden passender Wohnraum geschaffen werden.

## **2 Wohnraummobilisierung spart Kosten!**

- Kleinere Wohnungen sparen Unterhaltungs-, Betriebs- und Nebenkosten für die Bewohnenden.
- Die Vermietung oder der Verkauf von Gebäude- oder Grundstücksteilen generiert Erträge, die für die energetische Ertüchtigung, die Pflege und den Unterhalt eingesetzt werden können.
- Durch eine bedarfsgerechtere Nutzung bestehenden Wohnraums verringert sich der Bedarf an neuer kommunaler technischer Infrastruktur (Straßen, Kanäle und Leitungen).

## **3 Wohnraummobilisierung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz!**

- Eine effektivere Nutzung des vorhandenen Wohnraums steigert die Energie- und damit die Kosteneffizienz.
- Stadt der kurzen Wege: Wohnraummobilisierung innerhalb gewachsener Siedlungsbereiche befördert kurze Wege, verringert Autoverkehr und reduziert Emissionen.
- Durch die verbesserte Nutzung des Bestands wird Neubau verringert und graue Energie eingespart.

## **4 Wohnraummobilisierung ist Natur- und Landschaftsschutz!**

- Die Entwicklung von Wohnraum innerhalb des Siedlungsbestands schützt Kulturlandschaften und nicht vermehrbaren Boden, die Biodiversität und die Naherholung.

## **5 Wohnraummobilisierung stärkt vorhandene Quartiere!**

- Die Entwicklung von Wohnraum innerhalb der Quartiere hält Nachbarschaften lebendig, ermöglicht ein Leben im gewachsenen Umfeld und den Austausch zwischen Generationen und verringert die Isolation Einzelner.
- Die Aufwertung von Gebäuden, Baulücken und Leerständen, unter der Bedingung ortsangepasster Architektur, trägt zum Erhalt oder zur Verbesserung des Quartiers bei.

## **6 Wohnraummobilisierung antwortet auf rechtliche und politische Vorgaben!**

- Die Wohnraummobilisierung leistet im Rahmen einer Bestandsentwicklung einen aktiven Beitrag, die politischen Vorgaben zur Schaffung von Wohnraum zu erfüllen.
- Die Landesbauordnung 2024, mit ihren Erleichterungen bei Umbaumaßnahmen, unterstützt gezielt die Wohnraummobilisierung.

### Annahmen zur Potenzialermittlung

#### Umzug

Grundannahme:

3,5 % der Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 55 Jahre ziehen im Mittel jährlich um (vgl. empirica S.30).

Berechnungsannahme:

Durch zusätzliche Angebote im Quartier kann die Umzugshäufigkeit um 10 % gesteigert werden.

#### Umbau / Teilung

Grundannahme:

In 53 % aller Haushalte im Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) ist die Person, die das Haupteinkommen verdient, über 55 Jahre alt (vgl. Öko-Insitut et al S.4).

Diese Zahl wird über die Zahl der EFH/ZFH auf Bremen umgerechnet: rd. 49.000 Haushalte

Berechnungsannahme:

0,5 % dieser Haushalte (=Hälfte der jährlichen Sanierungsrate) bauen ihr Haus jedes Jahr so um, dass eine weitere Wohneinheit entsteht.

#### Untervermietung

Grundannahme:

0,1 % der Einpersonenhaushalte ab 65 Jahre vermieten unter.

## 4 Ausgangslage in Bremen (Zahlen, Daten, Fakten)

### Wenig effiziente Wohnflächennutzung

Die Wohnflächeninanspruchnahme in Bremen zeigt, dass Wohnraum oftmals wenig passgenau genutzt wird: Den rund 237.000 Ein- und Zweipersonenhaushalten stehen rund 127.000 Wohnungen mit ein bis drei Räumen gegenüber (vgl. Abb. 03). Insgesamt gibt es knapp 18.300 Gebäude, die nur von einer Person bewohnt werden und ca. 34.400 Gebäude, die von zwei Personen bewohnt werden. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 41,4 m<sup>2</sup> mit einer Spannweite von 35 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup> pro Person. Dabei ist die Ausgangssituation in den Stadtteilen je nach Bevölkerungs- und Wohngebäudestruktur sehr unterschiedlich (vgl. Abb. 04 nächste Seite).

### Demographischer Wandel

Mehr als ein Drittel (rund 35 %) der Bremer Bevölkerung ist 55 Jahre und älter. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte ab 55 Jahren an allen Haushalten liegt bei 41,4 %. Mehr als die Hälfte dieser älteren Haushalte (rund 56 %) sind Einpersonenhaushalte.

### Hohes Wohnraumpotenzial

Wohnraummobilisierung birgt ein hohes Wohnraumpotenzial. So könnten bei einer intensiveren Bestandsnutzung durch Umbau, Teilung oder (Unter-)vermietung rund 300 neue Wohneinheiten pro Jahr im Bestand entstehen. Jährlich könnten ca. 400 weitere Ein- und Zweifamilienhäuser, darunter 120 Altbremer Häuser (vgl. empirica S.11), frei werden. Voraussetzung dafür wäre ein zusätzliches bedarfsgerechtes und barrierearmes Wohnungsangebot.

### Zahlen / Daten / Fakten



**41,4 %**

aller Haushalte sind Ein- / Zweipersonenhaushalte mit mindestens einer Person 55 Jahre oder älter



**237.000 Haushalte (≈ 79 %)**

sind Ein- und Zweipersonenhaushalte



**41,4 m<sup>2</sup>** beträgt die Ø Wohnfläche / Person von 35 m<sup>2</sup> (Gröpelingen) bis zu 65 m<sup>2</sup> (Oberneuland)



**127.000 Wohnungen (≈ 43 %)**

sind klein und haben bis zu drei Zimmer



**18.300 Gebäude**

werden nur von einer Person bewohnt



**34.400 Gebäude**

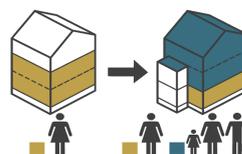
werden von zwei Personen bewohnt

### Berechnete Potenziale



**ca. 400 weitere Ein- und Zweifamilienhäuser, davon rund 120 Alt-Bremer Häuser,**

könnten bei einem zusätzlichen bedarfsgerechten, barrierearmen Wohnungsangebot frei werden



**ca. 300 Wohnungen pro Jahr = 21 % des Neubaubedarfs**

könnten durch Umbau, Teilung oder Untervermietung im Bestand entstehen

## 5 Räumliche Potenziale in Bremen

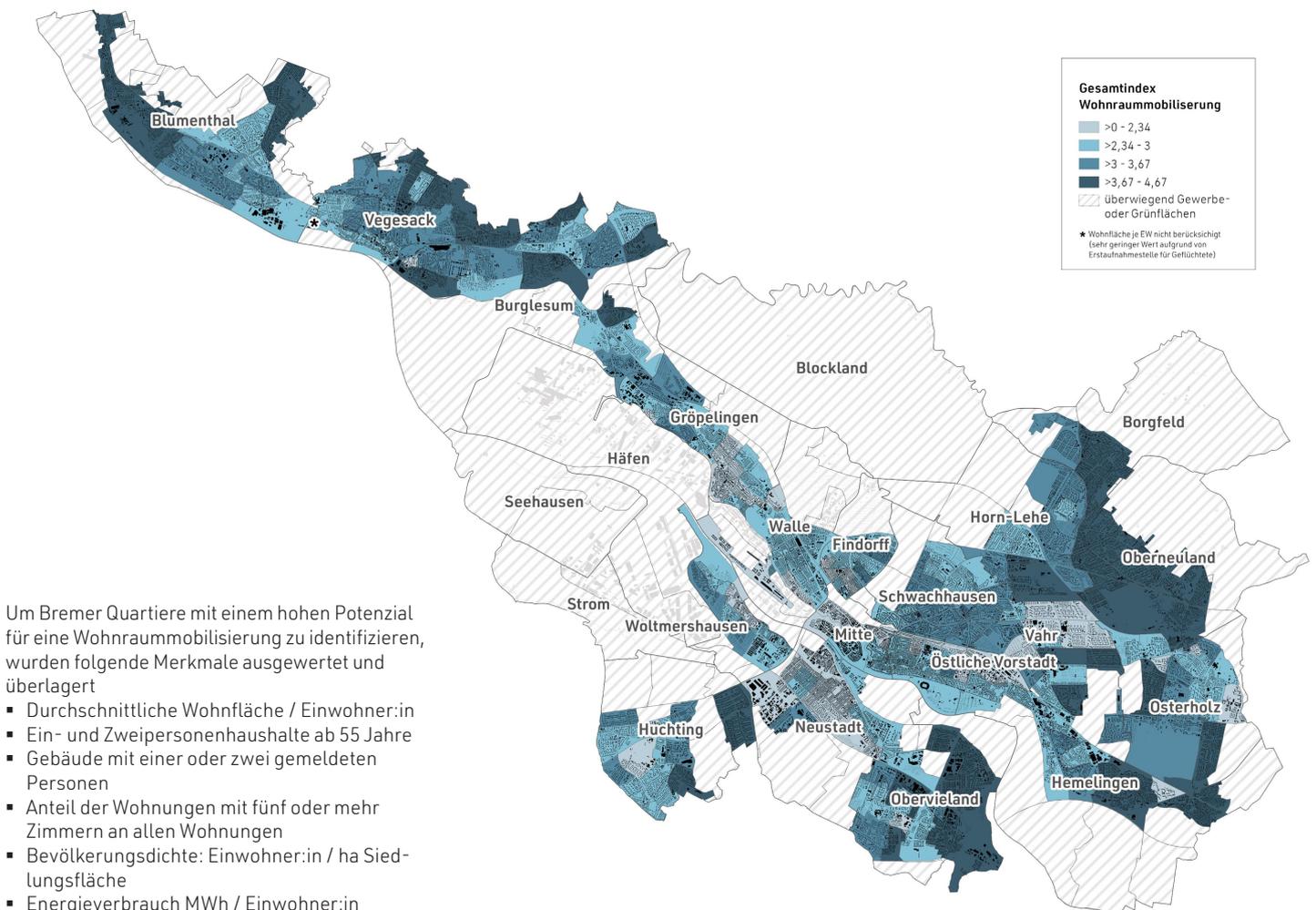
### Indikatoren weisen auf ein hohes Potenzial der Wohnraummobilisierung hin

Ebenso wie die Stadtteile unterscheiden sich auch die Bremer Quartiere hinsichtlich der Altersstruktur der Bewohnenden sowie der Wohnungs- und Gebäudestruktur. Sie weisen unterschiedlich hohe Potenziale für eine Wohnraummobilisierung auf. Kurz gesagt: Je mehr ältere und kleinere Haushalte in sehr großen Wohnungen leben, desto höher ist das Potenzial an Menschen, die bereit sind ihre Wohnsituation zu verändern.

### Besonders Quartiere am Stadtrand verfügen über hohe Potenziale der Wohnraummobilisierung

Zur Identifikation von Bremer Quartieren mit einem hohen Wohnraummobilisierungspotenzial wurden mehrere Indikatoren identifiziert und ausgewertet. Die folgende Karte zeigt, dass insbesondere in den Außenbezirken Bremen-Nord, -Ost und -Süd (vgl. dunkelblaue Darstellung in Abb. 04) höhere Entwicklungspotenziale für die Wohnraummobilisierung zu erwarten sind. Dort gibt es viele Quartiere mit großen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, von denen viele nur von einer oder zwei, meist älteren Person(en) bewohnt werden. Kennzeichnend für diese Quartiere ist ebenfalls eine geringe Bevölkerungsdichte, eine hohe Pro-Kopf-Wohnfläche sowie ein hoher Pro-Kopf-Wärmebedarf.

04 / Quartiere mit Potenzialen für eine Wohnraummobilisierung; Quelle: eigene Berechnung und Darstellung auf der Datengrundlage des StaLa Bremen;  
Hinweis: Je höher der Indexwert, desto höher die erwarteten Potenziale



## 6 Handlungsoptionen

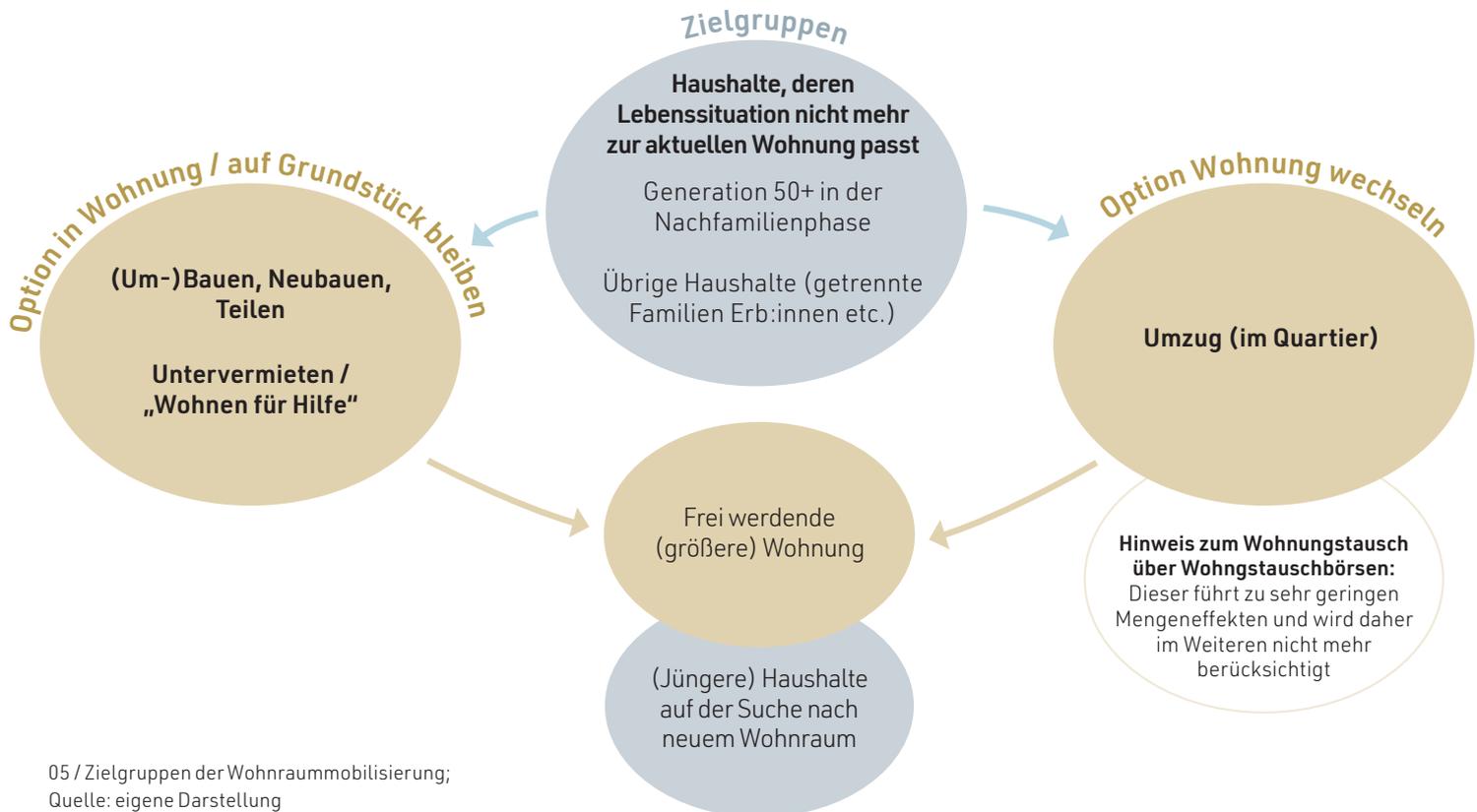
### Verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Handlungsoptionen

Eigentümer:innen und Mieter:innen verfügen über verschiedene Möglichkeiten, ihre Wohnsituation bedarfsgerecht anzupassen. Dabei lassen sich grundsätzlich folgende Handlungsoptionen unterscheiden:

- Umzug (im Quartier),
- Umbau / Teilung / bauliche Ergänzung auf dem Grundstück oder
- Untervermietung.

Diese eignen sich in unterschiedlichem Maße für einzelne Zielgruppen. So werden beispielsweise jüngere Seniorenhaushalte kaum „Wohnen für Hilfe“ in Anspruch nehmen. Gleichzeitig planen hochaltrige Seniorenhaushalte und Familien, die sich in Trennung befinden, eher selten eine Neu- oder Umbaumaßnahme ihres Eigenheims. Zu berücksichtigen sind auch jüngere Haushalte, die ein Haus erwerben, dieses sanieren und so umbauen, dass es bei veränderten Lebensumständen eine Option der Verkleinerung bietet.

Da die Option Wohnungstausch über Wohnungstauschbörsen gemäß Analyse verschiedener Tauschportale nur sehr geringe quantitative Erfolge zeigt, wird diese Option im Folgenden nicht berücksichtigt.



05 / Zielgruppen der Wohnraummobilisierung;  
 Quelle: eigene Darstellung

## 7 Gute Beispiele der Wohnraummobilisierung

Vielerorts haben Städte und Gemeinden bereits Strategien entwickelt, um Haushalte bei der Umsetzung einzelner der genannten Handlungsoptionen zu unterstützen. Im Folgenden werden die Handlungsoptionen sowie jeweils ein ausgewähltes Beispiel (siehe nächste Seite) vorgestellt. Weiterführende Hintergrundinformationen sowie Beratungsmaterial finden sich auf der Homepage des Öko-Instituts unter: <https://wohnen.oeko.info/s/wohnflaechenverbrauch-und-umweltschutz/#none>



### Umzug (im Quartier) / gemeinschaftliches Wohnen

Unter den Veränderungswünschen im Alter rangiert der Wunsch nach einem Umzug in eine kleine, barrierefreie Wohnung (ca. 60 - 80 m<sup>2</sup>) an erster Stelle. Viele Menschen ziehen in diesem Zusammenhang in Betracht, in kleinere Mehrfamilienhäuser oder barrierearme Wohnungen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu ziehen. Oft wird dabei ein Umzug im Quartier bevorzugt.

Es ist wichtig, dass die neuen Wohnungen sowohl in Bezug auf ihre Größe und Qualität als auch hinsichtlich ihres Preises für Haushalte geeignet sind, die ihre zu große Wohnung oder ihr Haus zugunsten einer kleineren, barrierearmen Wohnung aufgeben möchten.

### Umbau / Teilung / oder bauliche Ergänzung auf dem eigenen Grundstück

Die Teilung des Hauses in mehrere Wohneinheiten oder die bauliche Ergänzung durch einen Anbau oder ein z.B. kleineres, barrierefreies Haus auf dem Grundstück ist für die Eigentümer:innen mit baulichen Maßnahmen und einem Planungs- und Finanzierungsaufwand verbunden. Gleichzeitig ermöglicht sie den Verbleib im eigenen Haus und in der gewohnten Nachbarschaft sowie eine Reduzierung der Kosten und des Instandhaltungsaufwands für das eigene Haus. Darüber hinaus können diese Maßnahmen dazu beitragen, einen Teil der Kosten einer energetischen Sanierung durch die Vermietung oder den Verkauf von Gebäude- oder Grundstücksteilen zu refinanzieren.



### (Unter-)Vermietung

Die einfachste Form, den vorhandenen Wohnraum effektiver zu nutzen, ist die (Unter-)Vermietung von nicht mehr genutzten Räumen oder einer leerstehenden Einliegerwohnung. So entsteht aus der großen Familienwohnung oder dem Haus eine neue Wohn- oder Hausgemeinschaft. Die Untervermietung einzelner Räume kann dabei sowohl für Eigentümer:innen als auch für Mieter:innen von zu großen Wohnungen eine Option darstellen. Eine besondere Form der Untervermietung stellt das „Wohnen für Hilfe“ dar.

In Bremen wird „Wohnen für Hilfe“ vom Netzwerk Selbsthilfe in Kooperation mit dem Studierendenwerk und der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration mit einer Teilzeitstelle von 8 h / Woche durchgeführt. Aufgrund der geringen Unterstützungsmöglichkeiten ist die Zahl der Wohnpartnerschaften dementsprechend gering. <https://www.soziales.bremen.de/soziales/pflege-heimrecht-wohn-und-betreuungsaufsicht/weitere-themen/wohnen-fuer-hilfe-42087>



## Gute Beispiele

### Umzug: Barrierefrei Wohnen in Bremerhaven-Surheide

In der Stadtteilkonferenz Surheide (Mitglieder: Bewohnende des Stadtteils) entstand im Jahr 2019 die Idee, ein gemeinsames Wohnprojekt im Stadtteil zu entwickeln. Ziel war es, älteren Menschen, deren Einfamilienhäuser zu groß geworden sind, eine Wohnalternative zu bieten, das Zusammenleben zu stärken und gleichzeitig durch Verkauf oder Vermietung der Einfamilienhäuser jüngere Menschen in den Stadtteil zu ziehen.

Eine Arbeitsgruppe stellte unter anderem den Kontakt zur städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stäwog her, die das Projekt in intensivem Austausch mit den Menschen im Stadtteil auf einem ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen, ehemals städtischen Grundstück realisierte. Es entstand ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude mit zwanzig Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zu einem Mietpreis von ca. 10,50 bis 11 €/m<sup>2</sup>. Insbesondere Drei- und Vierzimmerwohnungen stießen auf große Nachfrage, während Zweizimmerwohnungen für Menschen, die aus ihrem Einfamilienhaus ausziehen, weniger interessant sind.

Weitere Informationen: <https://www.staewog.de/news/barrierefrei-wohnen-im-herzen-surheides>

### Untervermietung: „Wohnen für Hilfe“



Ziel von „Wohnen für Hilfe“ ist es, Senior:innen und Studierende in Wohnpartnerschaften zusammenzubringen. Im Kölner Beispiel unterstützen Studierende Senior:innen ca. fünf bis sieben Stunden pro Woche und zahlen dafür einen Mietpreis von 5 Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Mietpreis kann je nach Unterstützungsbedarf angepasst werden.

Das Projekt wird von zwei Mitarbeiterinnen umgesetzt (zusammen eine volle Stelle), die intensive Öffentlichkeitsarbeit, auch vor Ort, betreiben und Hilfestellung bei Vertragsabschlüssen und in Konfliktsituationen leisten. Die Kosten werden zu 2/3 von der Stadt und zu 1/3 durch die Universität getragen. Durchschnittlich entstehen 65 bis 80 Wohnpartnerschaften pro Jahr. Die Nachfrage der Studierenden ist in der Regel größer als das Angebot.

Weitere Informationen: <https://www.hf.uni-koeln.de/33042>

### Umbau: „BIMBY“ (build in my backyard)



Das französische Beratungsmodell „BIMBY“ zielt sowohl auf die bauliche Ergänzung auf dem Grundstück als auch auf den Umbau von zu groß gewordenen Einfamilienhäusern ab. Kern der Beratung ist die anschauliche Darstellung von Umbau- oder Erweiterungsvarianten in einem 3D-Modell durch ein BIMBY-Beratungsbüro.

Ergänzend dazu kann der Umbauprozess auf Wunsch von der ersten Idee bis zur Fertigstellung durch Mitarbeitende des BIMBY-Beratungsbüros begleitet werden. Die Stadtverwaltung passt bei Bedarf das Planungsrecht an. „BIMBY“ wird derzeit in vielen Städten und Regionen Frankreichs umgesetzt. In der Stadt Périgueux konnten nach einer Laufzeit von knapp vier Jahren insgesamt 250 neue Wohneinheiten genehmigt werden.

Weitere Informationen: <https://www.bimbyopensource.org/>; <https://bimby-perigueux.fr/?ref=dixit.net>; <https://dixit.net/bimby-perigueux/>

## 8 Chancen und Hemmnisse

Die dargestellten Möglichkeiten der Wohnraummobilisierung durch Wohnraumoptimierung stoßen auf Hemmnisse bei der Umsetzung, bergen aber gleichzeitig auch vielfältige Chancen.

### Chancen für die Stadt

#### Mehr Wohnraum

- Beitrag zur Zielvorgabe der Wohnungsbaupolitik
- Mehr bedarfsgerechter Wohnraum
- „Neue“ Wohnungen für Familien durch Neubau für die ältere Generation

#### Flächen und Kosten sparen / Klimaschutz

- Flächen sparen / Schutz von Natur und Landschaft durch effizientere Nutzung der vorhandenen Wohnflächen oder Nachverdichtung im Bestand
- (Folge-)Kosten sparen für Bau / Unterhalt neuer Straßen und Grünflächen
- Mehr Klimaschutz: CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Reduzierung der Wohnfläche und Nutzung grauer Energie

#### Lebendige Quartiere und soziale Integration

- Erhalt von Infrastrukturen in den Quartieren durch höhere Bevölkerungsdichte / neue Bewohner:innen
- Soziale Integration durch gemeinschaftliche Wohnformen und neue Nachbarschaften

### Chancen für Mieter- / Eigentümer:innen

#### Bedarfsgerechtes Wohnen

- Besser an Bedürfnisse angepasste (barrierefreie oder -arme) Wohnung
- Mehr Gemeinschaft durch Zusammenleben mit anderen
- Längerer Verbleib im eigenen Haus möglich durch Hilfe bei Bedarf

#### Kosten- und Zeitersparnisse

- ... bei Instandhaltung und Pflegeaufwand für Haus und Garten
- ... bei den Kosten für Wohnen (zusätzliche Mieteinnahmen, geringere Betriebs-, Instandhaltungs- und Energiekosten)
- ... bei den Umbaukosten ((Re-)finanzierung der energetischen Erneuerung und/oder des barrierefreien Umbaus)

### Hemmnisse

#### Fehlendes Angebot

- Zu geringes Angebot an geeignetem Wohnraum als Alternative zum Einfamilienhaus
- Gezielte Vergabe von Wohnungen an bestimmte Zielgruppe durch Wohnungsunternehmen rechtlich nicht möglich (z.B. Bevorzugung von umzugswilligen Einfamilienhausbesitzenden)

#### Kosten

- Für Mieter:innen: Höhere Mieten beim Umzug in kleinere Wohnungen
- Für Eigentümer:innen: Hohe Kaufpreise oder Mieten für attraktive Neubauwohnungen und Nebenkosten für den Erwerb einer neuen Wohnung
- Für Bauträger:innen: Hohe Kapitalmarkt- und Baukosten hemmen die Umsetzung von bedarfsgerechtem Angebot
- Steuerpflichtige Mieteinkommen mindern bei Umzug in eine (kleinere) Mietwohnung die Attraktivität des Vermietens des vorhandenen Hauses
- Das Erbschaftssteuerrecht kann die Attraktivität eines Verkaufs gegenüber einer Selbstnutzung verringern

#### Bau- und Planungsrecht

- Planungsrecht: Teilweise hohe Auflagen bei Neu- und Umbauvorhaben im Bestand
- Bauordnungsrecht: Regelungen für Umbaumaßnahmen aufwändig, da oft individuelle Lösungen erforderlich
- Genehmigungsverfahren teilweise langwierig

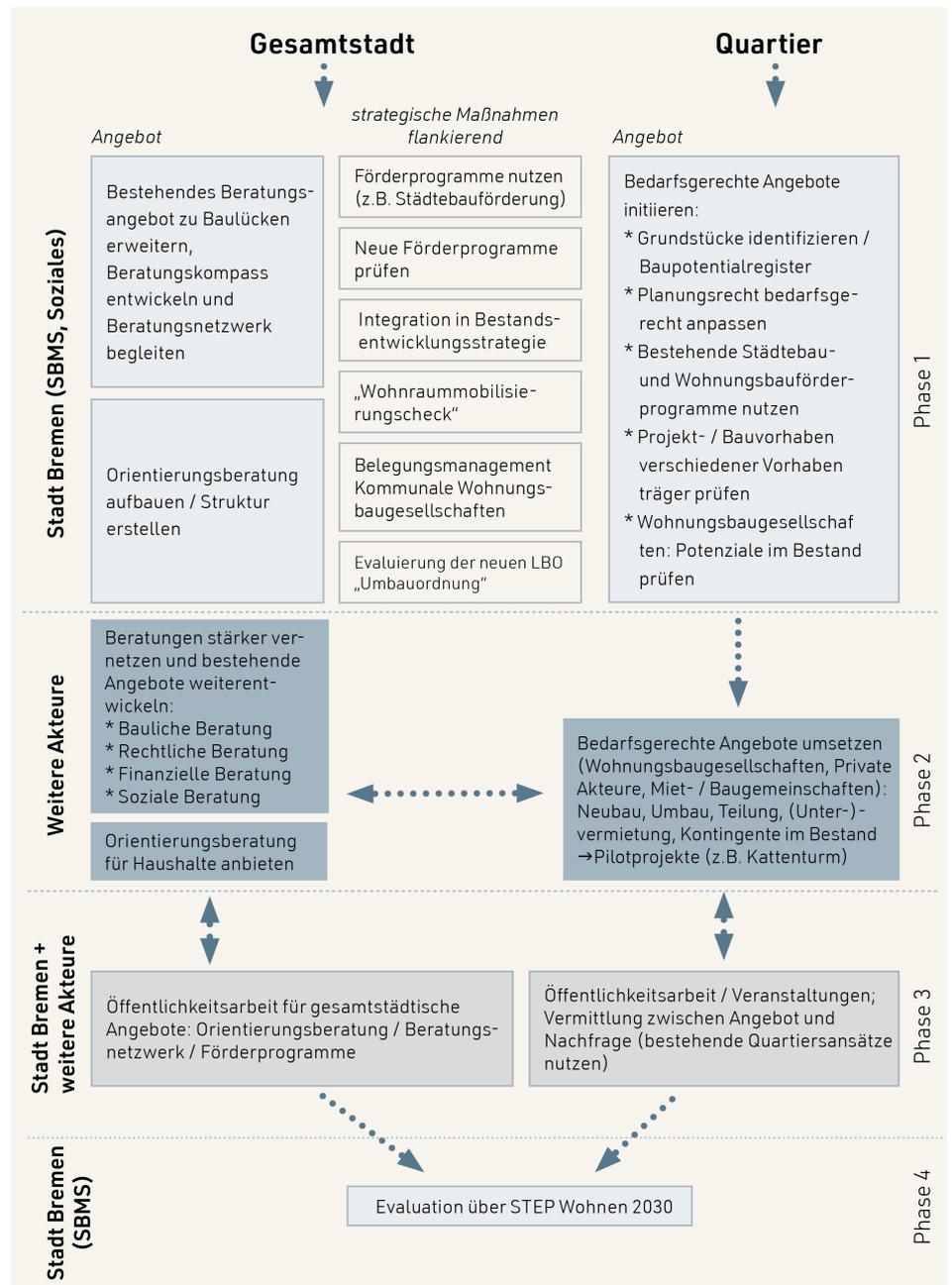
#### Organisationsaufwand

- Verkleinerung des Hausrats
- Bewältigung des Umzugs
- Suche nach einer neuen Wohnung
- Bei Umbau / Untervermietung: Suche nach Mieter:innen
- Bei Umbau oder gemeinschaftlichem Wohnen: Planung von Baumaßnahmen

#### Soziale Hemmnisse

- Emotionale Verbundenheit mit der Wohnung / dem Haus / der Nachbarschaft
- Platz / Qualität von großen Wohnungen
- Menschliche und rechtliche Unsicherheiten bei Veränderungen

## 9 Handlungskonzeption und Empfehlungen



06 / Übersicht Handlungskonzeption; Quelle: eigene Darstellung

06

Die in der Grafik dargestellten Handlungsempfehlungen bauen aufeinander auf. In Phase 1 stehen die weitere Vernetzung und ggf. Weiterentwicklung vorhandener Beratungsangebote, die Initiierung flankierender Maßnahmen sowie die Entwicklung bedarfsgerechter Angebote im Quartier im Vordergrund. Diese sollten in Phase 2 weiter konkretisiert werden. Erst wenn ausreichend Angebote (Beratung, bedarfsgerechte Wohnungen im Quartier) zur Verfügung stehen, ist der Einstieg in eine intensive Öffentlichkeitsarbeit (Phase 3) sinnvoll. Eine regelmäßige Evaluation (Phase 4) prüft den Erfolg der Maßnahmen.

## Handlungskonzeption Wohnraummobilisierung - Der Bremer Weg

In der Darstellung der Handlungskonzeption „Wohnraummobilisierung – Der Bremer Weg“ werden die vorgeschlagenen Maßnahmen sowohl der gesamtstädtischen Ebene als auch der Quartiersebene zugeordnet. Die Federführung für die Umsetzung der Maßnahmen sollte bei der Stadtverwaltung Bremen, speziell bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, liegen und in enger Abstimmung mit der Senatorin für Jugend, Integration und Soziales erfolgen. Es wird empfohlen, die Maßnahmenumsetzung zur Wohnraummobilisierung im Kontext des STEP Wohnen 2030 zu betrachten, im Rahmen einer Bestandsentwicklungsstrategie weiterzuentwickeln und schließlich zu evaluieren. Wesentliche Voraussetzungen für die Umsetzung der Handlungskonzeption sowie der gutachterlichen Maßnahmenempfehlungen sind:

- Einbindung relevanter Akteure,
- Anknüpfung an bestehende Förderprogramme und -strukturen,
- Pilotanwendung der Maßnahmen in einem ausgewählten Quartier.

### 1. Relevante Akteure einbinden

Wohnraummobilisierung und deren Umsetzung bedeuten eine komplexe Aufgabenstellung, zu der unterschiedliche Perspektiven gehören: Es gibt die räumlichen Ebenen der Gesamtstadt und der Quartiere sowie die Akteursebenen der Nutzerinnen und Nutzer, der Stadtverwaltung und der privaten, öffentlichen und halböffentlichen Akteure des Wohnungsmarktes. Neben Fragen des Wohnungsbaus geht es unter anderem um soziale, ökologische und finanzielle Aspekte. Ein „Bremer Weg“ der Wohnraummobilisierung kann daher nur in enger Kooperation mit den aktiven Menschen und Institutionen vor Ort entwickelt werden, die die Vielschichtigkeit des Themas widerspiegeln.

Im Rahmen der Studie wurden durch eine Stakeholderanalyse und einen darauf aufbauenden Workshop mit den Stakeholdern die verschiedenen Blickwinkel auf die Wohnraummobilisierung in Bremen zusammengeführt, diskutiert und Handlungsempfehlungen für das weitere Vorgehen erarbeitet. Deutlich wurde, dass die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen im Quartier und in der Stadt eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit der unterschiedlichsten Akteure erfordert. Der Austausch und die Zusammenarbeit sollte in einem geeigneten Format fortgesetzt werden.



07 / Austausch im Rahmen eines Fachworkshops;  
Quelle: BPW Stadtplanung

Aus der Stadt Bremen waren folgende Akteure an der Entwicklung der Handlungsempfehlungen beteiligt:

- Senatorin für Bauen, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)
- Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration (SASJI)
- Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft (SUKW)
- Senatskanzlei
- energiekonsens
- komfort e.V.
- Architektenkammer
- Seniorenvertretung
- Verbraucherzentrale
- Fachstelle Alter der Evangelischen Kirche
- Freischaffende Immobilienexpert:innen
- Kreditinstitute: Sparkasse Bremen, BAB
- Haus & Grund
- Wohnungsbaugesellschaften / Vorhabenträger: z.B. GEWOBA, Brebau, StadtWeltRaum eG

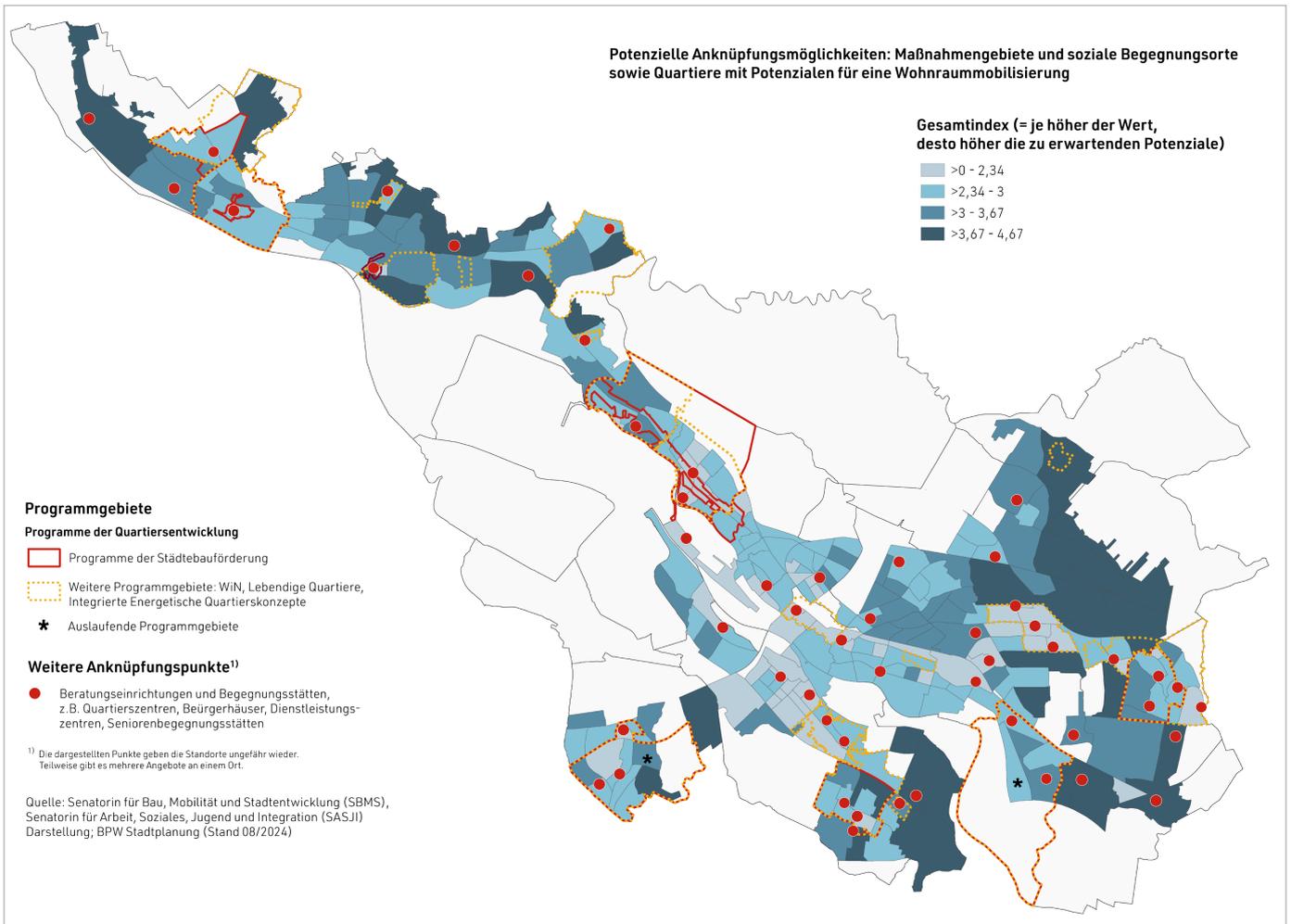
## **2. Bestehende Förderkulissen und -strukturen nutzen**

Eine zentrale Voraussetzung für die Umsetzung der Wohnraummobilisierung in Bremer Quartieren ist die Anknüpfung an bestehende Strukturen. Die nebenstehende Karte zu bestehenden Anknüpfungsmöglichkeiten (Abb. 08) bietet eine Übersicht über die aktuellen Förderkulissen und deren Anwendung in den Bremer Quartieren. Ein wichtiges Potenzial bieten dabei u.a. Städtebaufördergebiete oder WiN-Gebiete. Ergänzend sollten zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen auf gesamtstädtischer Ebene auch weitere Förderprogramme des Bundes oder der EU geprüft und ggf. genutzt werden.

## **3. Pilotquartier Kattenturm : Anwendung der Maßnahmen prüfen**

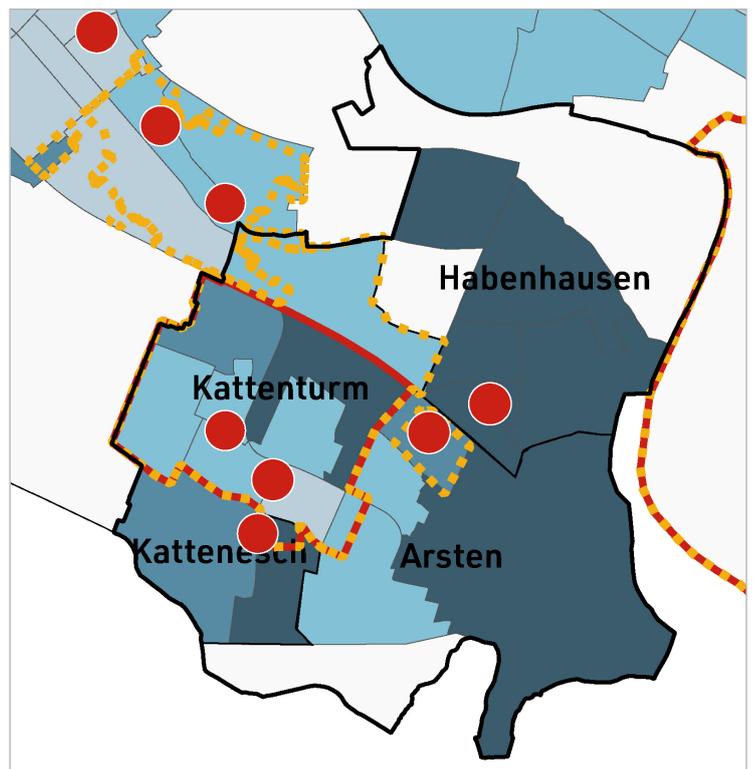
Um die im Rahmen dieser Studie vorgeschlagenen Maßnahmen zu testen und ggf. weiterzuentwickeln, wird zunächst eine Anwendung in einem Pilotquartier empfohlen. Die Überlagerung der in dieser Studie identifizierten räumlichen Potenziale der Wohnraummobilisierung mit Anknüpfungsmöglichkeiten im Sinne bestehender Förderkulissen (vgl. Abb. 08) verdeutlicht, dass es sich bei dem Ortsteil Kattenturm um ein geeignetes Pilotquartier handelt. Dieses Gebiet wird bereits im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ auf der Grundlage eines integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) unterstützt. Das Fördergebiet des IEK sowie die angrenzenden Gebiete weisen durch eine hohe Zahl an Personen in der Nachfamilienphase und viele Einfamilienhäuser einen vergleichsweise hohen Gesamtindex bei den Potenzialen zur Wohnraummobilisierung auf. Insgesamt könnten dort jedes Jahr durch Umbau, Teilung oder Untervermietung rund 20 - 25 neue Wohnungen im Bestand entstehen. Gleichzeitig könnte durch ein zusätzliches Angebot von kleineren barrierefreien Wohnungen die Umzugszahl um ebenfalls 20 - 25 gesteigert werden. Damit würde eine ähnliche Zahl an Ein- und Zweifamilienhäusern für jüngere Familien frei.

Durch das Städtebauförderprogramm gibt es bereits etablierte Akteursnetzwerke und Kommunikationsstrukturen im Quartier sowie die Begleitung durch ein Team von Gebietsbeauftragten, die dabei helfen können, bedarfsgerechten Wohnraum zu entwickeln. Im Handlungsfeld „Kattenturm wohnt gerne und gut“ des IEK wird im Projekt „Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten“ auf die Notwendigkeit hingewiesen, den Generationenwechsel zu begleiten: „Älteren Bewohner:innen, die nach der Familienphase allein oder zu zweit in größeren Häusern wohnen, sollen attraktive, bezahlbare Alternativen im Quartier geboten werden, sodass ihre Häuser nach einem Umzug für größere (Familien-) Haushalte verfügbar werden und der Wohnungsbestand insgesamt bedarfsgerechter genutzt werden kann.“ (vgl. IEK S. 76) Die baulichen Entwicklungen im Zentrum rund um die Haltestelle Kattenturm-Mitte“ bieten zusätzliche Optionen zur Ergänzung des Wohnungsangebots.



08 / oben: Anknüpfungsmöglichkeiten in den Quartieren; Quelle: Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS), Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration (SASJI); eigene Darstellung

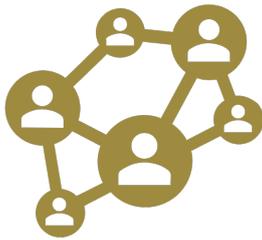
09 / unten: Ausschnitt Stadtteil Obervieland mit den vier Ortsteilen und Anknüpfungsmöglichkeiten; Quelle: Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS), Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration (SASJI); eigene Darstellung



## 10 Gutachterliche Empfehlungen

### Handlungsempfehlungen - Übersicht

Zur Nutzung der Chancen bedarf es der Umsetzung von Angeboten im Quartier durch Umbau, Teilung, Ergänzung, (Unter-)Vermietung oder Neubau. Die im Folgenden aufgeführten Handlungsempfehlungen leisten hierzu einen Beitrag. Sie sind einerseits Ergebnis der Machbarkeitsstudie und wurden im Rahmen eines Workshops zur Wohnraummobilisierung durch verschiedene städtische Akteure (s.o.) ergänzt. Die Handlungsempfehlungen werden im Anschluss an diese Übersicht ausführlicher dargestellt.



#### 1. Beratung / Kommunikation / Vernetzung mit verschiedenen Akteuren der Stadt Bremen

1.1 Beratungskompass und Beratungsnetzwerk aufbauen, bestehende Angebote weiterentwickeln:

- Beratung zu Umbau, Teilung, energetischer Sanierung oder Nachverdichtung in Baulücken
- Beratung zu Finanzierungen und Förderprogrammen
- Beratung zu rechtlichen Aspekten: Vermietung, Vererbung, Steuerrecht, Bau- und Planungsrecht
- Beratung / Begleitung zu sozialen Aspekten von Umzug / Untervermietung, wie z.B. Mediation im Konfliktfall
- Vernetzung der Beratenden über eine Servicestelle „Wohnen“

1.2 Orientierungsberatung aufbauen



#### 2. Bedarfsgerechte Angebote / Pilotprojekte entwickeln / Baupotentialregister erstellen

- Neubau von Wohnungen im Quartier (Miete, Eigentum, Bau- oder Mietgemeinschaften)
- Kontingente von Wohnungen aus Wohnungsbaugesellschaften für Umzügler prüfen
- Umbau und bauliche Ergänzung von Einfamilienhäusern
- (Unter-)vermietung



#### 3. Öffentlichkeitsarbeit

3.1 Gesamtstadt: Werbung für Beratungsangebote durch gute Beispiele kommunizieren (Presse, social media, Ausstellungen, etc.) und Raum für Austausch bieten

3.2 Quartiere: Infoveranstaltungen / Workshops sowie Vermittlung zwischen Angebot und Nachfrage



#### **4. Aktivitäten strategisch einbinden**

4.1 Integration in eine kommunale Bestandsentwicklungsstrategie

4.2 Evaluation über STEP Wohnen 2030

**Flankierend werden folgende Maßnahmen empfohlen:**



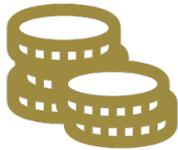
#### **5. Anpassung Rechtsvorschriften und Verfahren**

5.1 Novelle der Landesbauordnung 2024 (bezogen auf Umbau) evaluieren

5.2 Planungsrecht bedarfsgerecht anpassen

5.3 Wohnraummobilisierungscheck (verwaltungsinterne Bedarfsprüfung)

5.4 Belegungsmanagement kommunale Wohnungsbaugesellschaften



#### **6. Weitere finanzielle Anreize prüfen (Förderprogramme)**

Prüfung von zielgruppenspezifischen Förderprogrammen und Krediten (z.B. Beratungsgutscheine, Umzugsprämien, Prämien zum Umbau von Gebäuden / Nutzung von Leerstand)

#### **7. Prüfung von Bundesratsinitiativen**

7.1 Prüfung Bundesratsinitiative „Steuerrechtlicher Umzugsbonus“

7.2 Prüfung Bundesratsinitiative Erbschaftssteuer



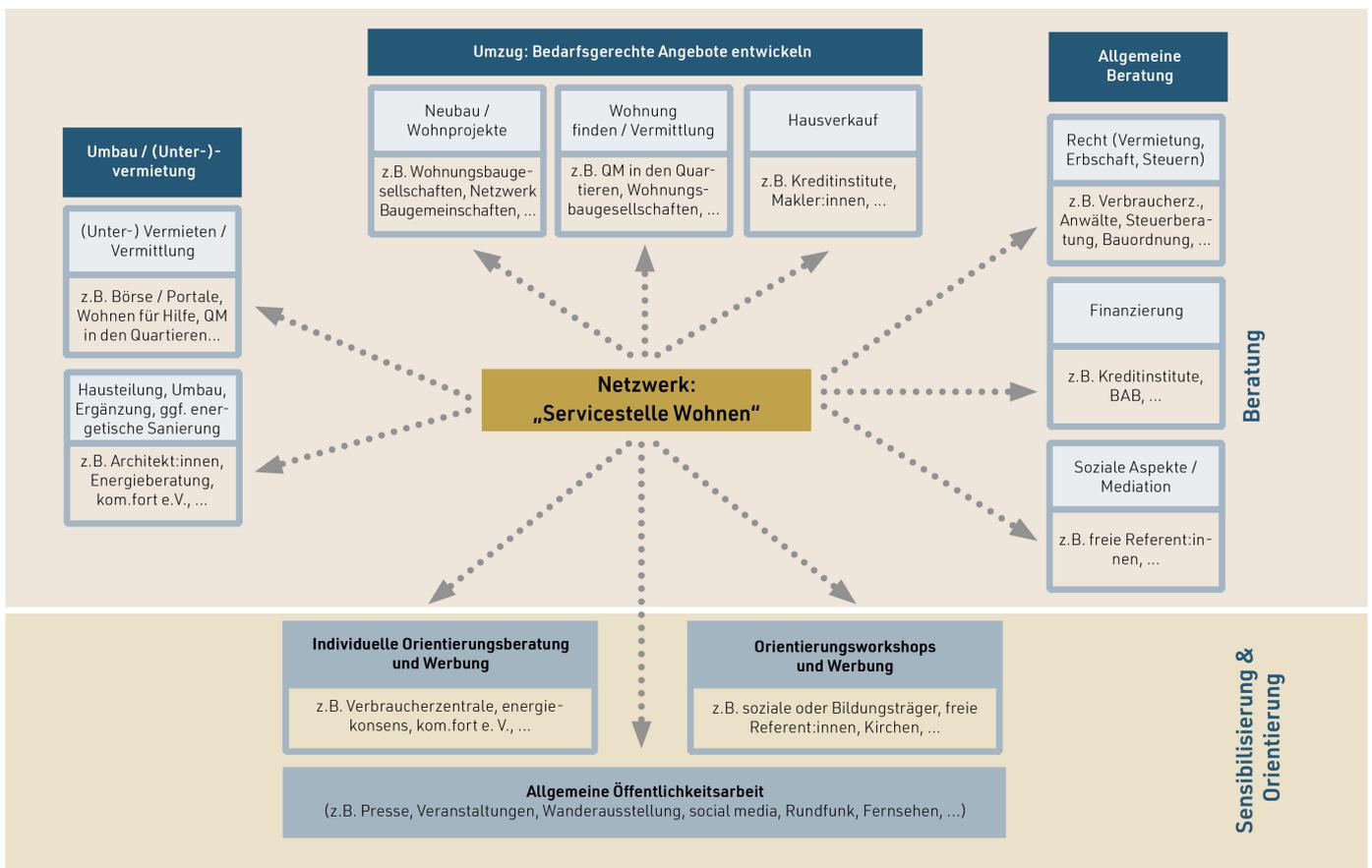
### 1.1 Beratungskompass und Beratungsnetzwerk aufbauen, bestehende Angebote weiterentwickeln

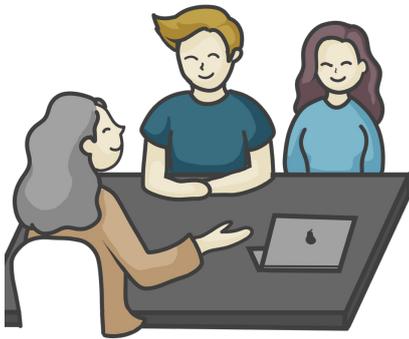
In der Stadt Bremen gibt es zahlreiche institutionelle Beratungsangebote im Bereich Sanieren und (barrierefreies) Wohnen, die z.T. sehr gut vernetzt sind, z.B. über das KlimaBauZentrum Bremen. Daneben bieten viele private Akteure Beratungen zu den Themen Neubau, Sanierung, Umzug etc. an.

Um die Beratungsmöglichkeiten für Bürger:innen, die eine Veränderung ihrer Wohnsituation oder eine Bebauung von Grundstücksflächen beabsichtigen noch transparenter zu machen, sollten die bestehenden Angebote im Sinne eines „Beratungskompasses“ (online und als Broschüre) zusammengefasst werden. Gleichzeitig wird eine Weiterentwicklung bestehender Beratungsangebote (z.B. Baulückenberatung) sowie ein regelmäßiger Austausch der Beratenden zu den Angeboten empfohlen.

Der Beratungskompass sollte regelmäßig aktualisiert und die Vernetzung der Akteure in der Anfangsphase intensiv begleitet werden. Hierzu wird die Einrichtung einer „Servicestelle Wohnen“ im Sinne eines „Kümmers“ bzw. einer „Spinne im Netz“ empfohlen. Zur Nachsteuerung wird ein mindestens jährlicher Austausch zwischen den Netzwerkpartner:innen empfohlen. Um wirksam zu sein, sollte für eine solche Servicestelle zunächst ein Zeitraum von 3-5 Jahren eingeplant werden.

10 / Empfehlung Beratungskonzept;  
Quelle: eigene Darstellung





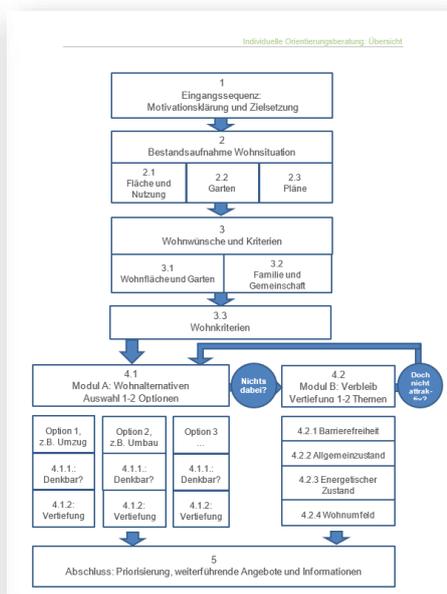
## 1.2 Orientierungsberatung aufbauen

Eine allgemeine, objektive Beratung kann die individuelle Entscheidungsfindung zur Veränderung der Wohnsituation unterstützen. Im Rahmen einer solchen Orientierungsberatung werden den Zielgruppen Optionen aufgezeigt, wie sie Wohnraum bedarfsgerecht nutzen können bzw. welche alternativen Wohnformen in Frage kommen.

Im Rahmen des Aufbaus der Orientierungsberatung gilt es, geeignete Akteure zu identifizieren, die die Orientierungsberatung übernehmen können und die niedrigschwellig erreichbar sind. Die Orientierungsberatung sollte gemeinsam mit dem Beratungskompass und im Austausch mit den Akteuren entwickelt werden. Die Beratenden müssen in der Gesprächsführung z.B. über Schulungen qualifiziert werden, da Gespräche zu Veränderungen des Wohnens aufgrund geänderter Lebensumstände entsprechendes Fingerspitzengefühl und Empathie erfordern. Ausgangspunkt und Schlüssel für Veränderungen müssen dabei die Bedürfnisse der Menschen sein. Als Grundlage für Beratungen kann auf die Materialien der Projekte „Lebensräume“ und „kleiner wohnen - besser wohnen“ sowie auf die Erfahrungen in Göttingen zurückgegriffen werden. Die Beratenden sollten mit dem Netzwerk vertraut sein (vgl. 1.1).

Für den Aufbau und die Durchführung einer Orientierungsberatung liegen frei verfügbare Materialien (Leitfäden, Checkliste, Thesenkarten) vor (vgl. Abb. 11).

11 / Materialien zur Orientierungsberatung; Quelle: Öko-Institut et.al.: Forschungsvorhaben „Lebensräume“, in: <https://www.isoe.de/nc/forschung/projekte/project/lebensraeume/>



Thesen Wohnfläche und Garten	
Ich brauche auch in Zukunft genauso viel Platz wie jetzt zum Wohnen.	Ich brauche auch in Zukunft genauso viel Platz wie jetzt, um meine Sachen aufzubewahren.
Ich brauche auch in Zukunft genauso viel Platz wie jetzt, falls Besuch kommt.	Das Aufräumen und Putzen des Hauses kann für mich in Zukunft zur Belastung werden.
Die Pflege des Gartens kann für mich in Zukunft zur Belastung werden.	Ich kann mir vorstellen, mit weniger Zimmern auszukommen.
Ich kann mir vorstellen, mit weniger Quadratmetern auszukommen.	Ich kann mir vorstellen, mit einem kleineren Garten oder ohne Garten auszukommen.
Ich hätte (auch in Zukunft) gerne einen Balkon oder eine Terrasse.	

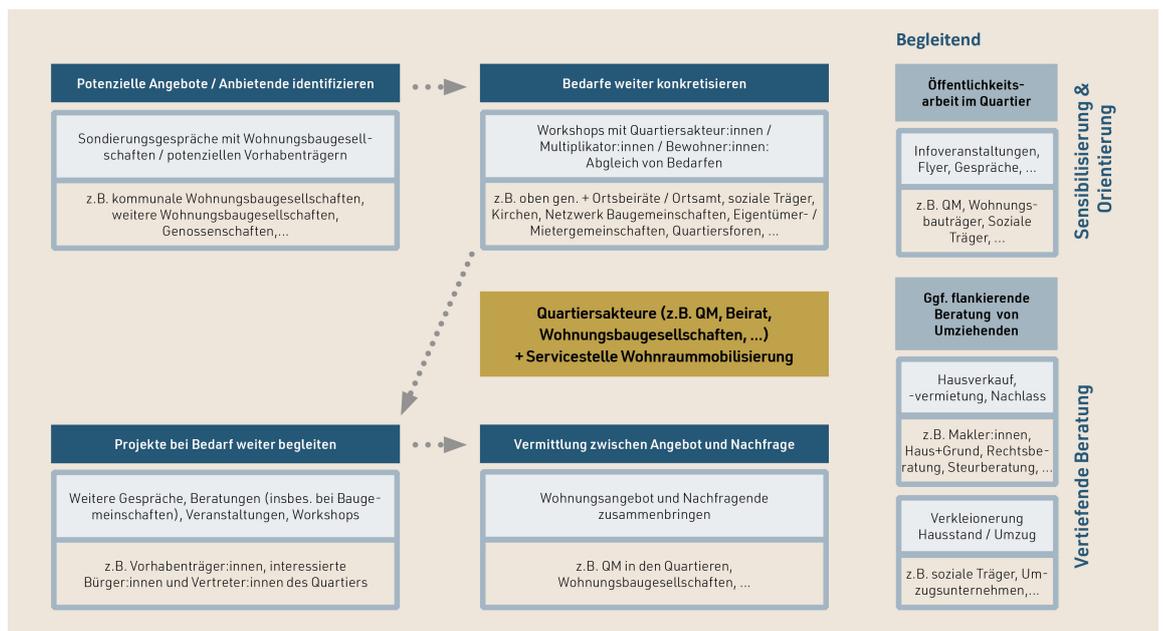
## 2. Bedarfsgerechte Angebote / Pilotprojekte entwickeln und Baupotentialregister erstellen

Voraussetzung für einen Umzug innerhalb des Quartiers sind bedarfsgerechte Wohnungen. So wünschen sich Haushalte, die z.B. nach dem Auszug der Kinder aus ihrem Eigenheim ausziehen wollen, überwiegend barrierearme Wohnungen zwischen 60 - 80 m<sup>2</sup> mit 3-4 Zimmern, seltener mit zwei Zimmern. Die Wohnungen sollten möglichst in kleinen Mehrfamilienhäusern liegen, über wohnungsbezogene Außenflächen (Balkone, Terrassen) verfügen und einen Zugang zu oder Ausblick auf Grünflächen ermöglichen. Von hoher Bedeutung ist die Bezahlbarkeit. Diese sollte sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumsobjekten in einem guten Verhältnis zum Verkaufserlös stehen, wobei die Preisbewertung individuell unterschiedlich und von der Vermögenssituation abhängig ist. In den Bremer Stadtquartieren können daher ggf. unterschiedliche Angebote bedarfsgerecht sein. Sie sollten deshalb gemeinsam mit den Wohnungsmarktakteuren vor Ort entwickelt werden. Gegebenenfalls sind Grundstücke für Neubauten zu erwerben (z.B. durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften).

Für die Erstellung ergänzender bedarfsgerechter Wohnungen ist die Ermittlung möglichen Baupotentiale in den Quartieren hilfreich (Baupotentialregister). Dieses Baupotentialregister sollte - im Sinne einer Gesamtübersicht - die vorliegenden planerischen Grundlagen (Baulückenkataster, Flächenbericht, Innenentwicklungsstudie, relevante Informationen aus Bebauungsplänen sowie die Gebäudeübersicht (Digitaler Zwilling - Bremen 3D)) zusammenführen und gemeinsam auf einer öffentlich zugänglichen Plattform räumlich darstellen. Damit kann es eine fachlich fundierte Basis für alle Akteure des Wohnungsmarktes im Quartier bieten (vgl. Anknüpfungspunkte, Teilnehmende Workshop) sowie für Eigentümer:innen, Bewohner:innen, Politik und Verwaltung.

Die gezielte Entwicklung bedarfsgerechter Angebote sollte darüber hinaus an weitere Akteure im Quartier anknüpfen (s. Hinweise zur Finanzierung und Umsetzung). Im Pilotquartier Kattenturm könnten dies beispielsweise neben den vorhandenen Wohnungsbaugesellschaften, das Quartiersmanagement (QM), das Ortsamt, die Begegnungsstätte für Senior:innen und / oder die Bremer Heimstiftung als Träger:innen von Seniorenwohnen sein. Es wird empfohlen, mit den folgenden Maßnahmen zu beginnen (siehe auch Abb. 12 nächste Seite):

- Sondierungsgespräche mit potenziellen Trägern / Wohnungsbaugesellschaften im Quartier führen: Neubaumöglichkeiten und Bestandspotenziale, Grundstückserwerb prüfen.
- Bedarfe im Hinblick auf Qualitäten, Preise und Lagen im Quartier weiter konkretisieren (z.B. Gespräche / Workshops mit Multiplikator:innen, später auch Bürger:innen, Veranstaltungen, Befragungen)
- Die Gründung von Mietgemeinschaften / Baugemeinschaften ausloten
- Ggf. weitere Begleitung der Projekte: Weitere Workshopformate sowie gezielte Beratung von Bauträger:innen, Baugemeinschaften



12 / Empfehlung: Entwicklung bedarfsgerechter Angebote im Quartier; Quelle: eigene Darstellung

### 3.1 Öffentlichkeitsarbeit (Gesamtstadt)

Zur Information von Eigentümer:innen und Mietenden über Beratungs- und Förderangebote einer Wohnraummobilisierung bedarf es einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit. Diese sollte zum einen durch die beteiligten Beratungsinstitutionen erfolgen. Zum anderen werden Informationsangebote auf verschiedenen Kanälen empfohlen, die umfassend über die Ziele und Ansätze des Beratungskompasses, gute Beispiele sowie das Beratungsangebot der verschiedenen Institutionen berichten. Die folgenden Bausteine können dabei Teil einer Marketingstrategie sein:

- Website → Allgemeine Information über das Projekt mit Verlinkung auf die Beteiligten, das Infomaterial, Erklärvideos, Podcasts, etc. zum Thema sowie Förderprogramme von KfW und BAB
- Flyer / Infobroschüren → Informationen über das Projekt und die verschiedenen Möglichkeiten sowie Beratungspartner:innen: Es kann auf vorliegende Materialien aufgebaut werden
- Presseberichte → Nach Fertigstellung erster Maßnahmen (Website, „Beratungskompass“, Erstellung von Infomaterial) und zur Vermittlung von Erfolgen: Weser Kurier, Seniorenlotse, taz, Mix, Stadtteilmagazine, ...
- Radio Bremen Reihe → Regelmäßige Berichte / Beiträge über beispielhafte Projekte: „Geschichten erzählen“
- Wanderausstellungen → z.B. KlimaBauZentrum, untere Rathaushalle, Tag der Architektur, b.zb, Einkaufszentren in den Stadtteilen, Quartierszentren, ...
- Messen und Fachtage → z.B. Bremer Altbautage, hanseBAU Bremen
- Social Media → Facebook, Instagram, nebenan.de, ...
- Stadtweite Kampagnen → Plakate, Presseberichte, mobile Infostände, Ausstellungen, etc. zu bestimmten Anlässen
- Veranstaltungen → Informationsveranstaltungen, z.B. zu Umbau, Finanzierung, Recht (auch Quartier)

### 3.2 Öffentlichkeitsarbeit (Quartiere)

Um die Menschen in ihren Alltagsbezügen abzuholen und im direkten Gespräch zu erreichen, ist die Öffentlichkeitsarbeit in den Quartieren von hoher Bedeutung. Sie informiert sowohl über gesamtstädtische Angebote als auch über neue, bedarfsgerechte Angebote im Quartier.

Durch quartiersbezogene Informationsmaterialien und Veranstaltungen kann man mit den Menschen vor Ort ins Gespräch kommen, sie für das Thema Wohnraummobilisierung sensibilisieren und einen Kontakt zwischen Nachfragenden nach neuen Wohnangeboten, Beratungen und Anbietenden von neuen Wohnungen und Beratungen, (z.B. zur Bebauung von Baulücken / Gründung von Baugemeinschaften) herstellen.

Die Öffentlichkeitsarbeit in Quartieren sollte an vorhandene Aktivitäten und Akteure anknüpfen und durch die „Servicestelle Wohnen“ begleitet werden (→ vgl. Hinweise zur Finanzierung und Umsetzung).

### 4.1 Integration in eine kommunale Bestandsentwicklungsstrategie (flankierend)

Im Rahmen der Umsetzung des STEP Wohnen soll der Fokus auf die zukunftssichere Entwicklung der Bremer Quartiere gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund gewinnt eine integrierte Bestandsentwicklung weiter an Bedeutung. Wohnraummobilisierung kann einen wichtigen Beitrag leisten, um Wohnraum effizienter und bedarfsgerechter zu nutzen und damit die Quartiere als attraktive, lebenslange Wohnstandorte zu stabilisieren. Eine aktive und systematische Wohnraummobilisierung sollte, basierend auf den Empfehlungen dieser Machbarkeitsstudie, ein wesentlicher Bestandteil der zukünftigen Bremer Bestandsentwicklungsstrategie werden.

### 4.2 Evaluation über STEP Wohnen 2030

Um die Erfolge der Handlungsempfehlungen zur Wohnraummobilisierung bewerten und gegebenenfalls nachsteuern zu können, ist eine regelmäßige Evaluation wichtig. Diese sollte aus zwei Bausteinen bestehen:

- Eine jährliche Evaluation und Fortschreibung der Handlungsempfehlungen: Im Rahmen eines moderierten Austauschs mit den Netzwerkpartner:innen den ggf. erforderlichen Nachsteuerungsbedarf identifizieren.
- Eine quantitative Evaluation: Im Rahmen der Evaluierung des STEP Wohnen 2030 in den Jahren 2027 und 2030 Prüfung der quantitativen Ergebnisse: Diese kann z.B. auf Grundlage der gebäudescharfen Erfassung von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erfolgen.

Bei der Evaluation ist zu berücksichtigen, dass Beratungs- und Unterstützungsangebote erst aufgebaut werden müssen und eine Wirksamkeit nicht sofort eintritt, sondern zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

### **5.1 Novelle der Landesbauordnung 2024 (bezogen auf Umbau) evaluieren**

Die Bremische Landesbauordnung (BremLBO) wird derzeit novelliert. Die Novelle orientiert sich an der Musterbauordnung der Bauministerkonferenz und soll bis Mitte 2024 in Kraft treten. Neben weiteren Anpassungen enthält sie auch Erleichterungen für das Bauen im Bestand wie z.B. Umbau von Nichtwohngebäuden, Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken, Verzicht auf Anwendung von Vorschriften zu Abstandsregelungen, Wänden, Dächern und Decken bei Nutzungsänderungen. Außerdem können gemäß der neuen Bauordnung Abweichungen nach § 67 BremLBO zugelassen werden, wenn sie z.B. der Weiternutzung bestehender Gebäude oder der Erprobung neuer Wohnformen dienen. Inwieweit die genannten Änderungen die Genehmigung von Umbau- oder Teilungen von Einfamilienhäusern bzw. Altbremer Häusern erleichtert, sollte nach Inkrafttreten der Novelle unter folgenden Aspekten geprüft werden:

- Kann die Notwendigkeit der Anpassung vorhandener Bauteile (Decken, Wände, Treppen) bei Umbau bzw. Teilung von Bestandswohngebäuden ausreichend und zumutbar reduziert werden?
- Können Altbremer Häuser, die aufgrund ihrer Gebäudehöhe zur Gebäudeklasse 4 zählen und daher erhöhten Anforderungen an Bauteile unterliegen, nach der neuen LBO mit vertretbaren Anpassungen geteilt werden?

Eine Evaluation der neuen Bauordnung muss auf den Erfahrungen der Beteiligten aufbauen. Daher sollte diese im Austausch mit Architekt:innen, die sich schwerpunktmäßig mit Umbaumaßnahmen befassen, sowie mit Vertreter:innen der Bauordnung und der Feuerwehr erfolgen. Es wird daher empfohlen, bei der Architektenkammer einen „Arbeitskreis Umbau“ zu gründen, der sich aus Architekt:innen mit Tätigkeitsschwerpunkt im Umbau zusammensetzt und der zunächst zu den Änderungen der LBO in den Austausch mit der Bauaufsicht geht.

Mit ersten gebauten Beispielen kann eine Evaluation erfolgen. Bei Bedarf könnte der Arbeitskreis neben der Evaluierung ggf. weitere Formate für einen größer angelegten Erfahrungsaustausch oder zu Fortbildungen zum Gebäudeumbau entwickeln.

### **5.2 Planungsrecht bedarfsgerecht anpassen**

Der Neubau barrierearmer Wohnungen und ggf. auch ein Umbau oder eine bauliche Ergänzung sind auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungspläne oder § 34 BauGB) nicht immer zulässig. Z.B. können Mindestgrundstücksgößen, Höhen- / Bauflächenbeschränkungen oder Abstandsregelungen einer baulichen Ergänzung durch Anbauten, Aufstockungen oder Neubauten im hinteren Grundstücksbereich entgegenstehen. Sofern die erleichterte Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB nicht greift und planungsrechtliche Regelungen ein Vorhaben erschweren, sollte das Planungsrecht möglichst zeitnah angepasst werden. Eine Kostenbeteiligung der Vorhabenträger ist dabei zu prüfen. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen, in denen eine Vielzahl von Baulücken enthalten ist, wird eine frühzeitige Einbeziehung der Eigentümer:innen empfohlen.

### 5.3 „Wohnraummobilisierungscheck“ (verwaltungsinterne Bedarfsprüfung) (flankierend)

Die kleinräumige Datenanalyse verdeutlicht, dass die Bremer Stadtteile und Stadtquartiere unterschiedlich hohe Potenziale einer Wohnraummobilisierung aufweisen und die bereits genannten Anforderungen und Maßnahmen zur Wohnraumflächenreduzierung stadtteildifferenziert bei Planungsprozessen berücksichtigt werden müssen. Der „Wohnraummobilisierungscheck“ dient dazu, diese Informationen frühzeitig in die Planungsprozesse der Stadt einzubeziehen (Phase 0). Er umfasst die folgenden Bausteine:

- Eine Checkliste mit zu bearbeitenden Fragen, deren Ergebnisse den Bedarf an Angeboten für umzugsinteressierte Einfamilienhausbesitzer:innen aufzeigen. Die Checkliste sollte kurz und übersichtlich sein.
- Etablierung eines Abstimmungsverfahrens zu Planungen und Vorhaben in den Quartieren. Innerhalb der Verwaltung sollten die strategische Stadtentwicklung und die umsetzenden Stadtplanungs- und Verkehrsabteilungen regelhaft (z.B. viertel- bis halbjährlich) zum jeweiligen Austausch über konkrete Planungsprojekte in den Stadtteilen sowie Ergebnisse von Gutachten, Studien und Strategien eingebunden werden. Spezifische Potenziale und Wohnraummobilisierungsbedarfe können so frühzeitig in Projekte einfließen.

### 5.4 Belegungsmanagement Kommunale Wohnungsbaugesellschaften

Bei der gezielten Vergabe von Wohnraum an bestimmte Personengruppen sind Wohnungsunternehmen nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verpflichtet, ihre freien Wohnungen diskriminierungsfrei zu vermieten. Es dürfen also keine Personengruppen bevorzugt werden, auch nicht Haushalte aus dem Quartier, die ihr zu großes Einfamilienhaus zugunsten einer kleineren Mietwohnung aufgeben wollen. Auch das Führen von Interessentenlisten und eine Vergabe nach dem „Windhundprinzip“ ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) nicht möglich.

Wenn die Nachfrage das Angebot übersteigt führt dies zu einem Losverfahren. Eine gezielte Vergabe an Personen aus dem Quartier, die nicht aus dem eigenen Bestand kommen, sowie die Entwicklung tragfähiger Hausgemeinschaften wird dadurch erschwert.

Es wird daher empfohlen, ein diskriminierungsfreies Belegungsmanagement zu entwickeln, das es bei entsprechendem Angebot auch ermöglicht, Wohnungen u.a. gezielt an Interessenten zu vergeben, die ihr älteres Einfamilienhaus oder ihre zu große Wohnung zugunsten einer kleineren Wohnung aufgeben möchten.

## 6. Weitere finanzielle Anreize prüfen (Förderprogramme)

Zur Mobilisierung und Inwertsetzung nicht genutzter Wohnraumflächenpotenziale bedarf es gezielter, auch finanzieller Impulse. Mit einem Umzug, Umbau / Teilung oder der (Wieder-)Nutzung leerstehender Wohnungen ist ein hoher Mehraufwand für Eigentümer- oder Mieter:innen verbunden, der über finanzielle Anreize abgedeckt werden sollte. Folgende Förderkulissen vergleichbar mit Programmen anderer Städte sollten beispielsweise geprüft werden:

- Gutscheine für die Inanspruchnahme von Beratungsleistungen (Umbau- / Rechtsberatung, ggf. auch Mediation im Konfliktfall etc.),
- Umzugsprämien für den Umzug von einer größeren in eine kleinere Wohnung,
- Umbauzuschüsse / zinsgünstige Umbaukredite für die Teilung von Häusern / Wohnungen in mindestens zwei Wohneinheiten,
- Wiedervermietungsprämien für die Renovierung leerstehender Einliegerwohnungen oder einzelner Zimmer (im Sinne einer Untervermietung),
- Innenentwicklungsprämien für bauliche Ergänzungen auf dem Grundstück zur Schaffung neuen Wohnraums.

Die Förderprogramme können die bestehenden KfW-Programme ergänzen. Es wird empfohlen, auch Haushalte einzubeziehen, die ein Haus erwerben und dieses vorausschauend so vorbereiten möchten, dass später mit einfachen Mitteln zwei oder mehr Wohneinheiten geschaffen werden können. Um wirksam zu sein, bedürfen die Förderprogramme einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit (vgl. 3.1).

### **7.1. Prüfung Bundesratsinitiative: „Steuerrechtlicher Umzugsbonus“ (flankierend)**

Das bundesweite Steuerrecht kann für Eigentümer:innen, die ihr Haus nach einem Umzug in eine kleinere Mietwohnung vermieten möchten, zu Nachteilen führen. Denn gem. § 3 EstG gelten Einnahmen durch (Unter-)vermietung des Eigenheims als Einkommen und müssen oberhalb eines Freibetrags von 520 € jährlich versteuert werden. Dabei wird nicht berücksichtigt, dass andernorts Miete aufgewendet werden muss, wenn der Eigenheimbesitzende in eine kleinere Wohnung zieht. Durch die Steuerbelastung sinken der Mieteinnahmen, sodass ein Umzug unattraktiver wird. Es wird daher zunächst auf der Fachebene des Deutschen Städtetags die Prüfung einer Gesetzesänderung zur Vermietung großer Eigenheime zu Gunsten der Nutzung einer kleineren Mietwohnung empfohlen, z.B. in Form eines steuerrechtlichen Umzugsbonus. Bei positivem Prüfergebnis sollte eine Initiative auf Bundesratsebene eingeleitet werden.

### **7.1. Prüfung Bundesratsinitiative Erbschaftssteuer (flankierend)**

Bei Erbschaften von Immobilien und Vermögen greifen in der Regel Freibeträge: Jedes Elternteil hat für jedes Kind einen sogenannten Freibetrag für Erbschaften von aktuell 400.000 €. Ein Elternpaar kann somit zusammen an jedes seiner Kinder 800.000 € vererben. Bei anderen Verwandtschaftsverhältnissen reduziert sich der Freibetrag jedoch erheblich. So liegt dieser bei Enkelkindern bei 200.000 €, bei anderen Angehörigen bei 20.000 €.

Die Differenz des Vermögenswertes (inkl. Immobilien) zu diesen Freibeträgen ist steuerpflichtig. Die Höhe des Steuersatzes ist abhängig vom Verwandtschaftsverhältnis sowie von der Höhe des vererbten Vermögens. Bei Immobilien gibt es jedoch eine Ausnahme: Wenn die Erben (hierbei wird nicht unterschieden in Lebenspartner, Kinder, Enkel) das Haus mindestens 10 Jahre lang selbst nutzen, entfällt die Erbschaftssteuerpflicht vollständig. Die Voraussetzung dafür ist, dass das Haus zuvor vom Erblasser selbst bewohnt sein musste und nicht größer als 200 m<sup>2</sup> ist. Es kann also im Erbfall aufgrund dieses Steuerfreibetrags für Selbstnutzer:innen günstiger sein, den Erstwohnsitz dorthin zu verlegen oder dort lediglich anzumelden und die Immobilie ggf. leer stehen zu lassen als diese zu verkaufen oder zu vermieten.

Inwieweit der genannte Sachverhalt tatsächlich eine quantitative Relevanz hat, ist jedoch nicht bekannt. Es wird daher zunächst empfohlen, zu prüfen in welcher Höhe eine erbschaftsbedingte Unternutzung stattfindet. Erst im Falle einer Relevanz sollte geprüft werden, inwieweit eine Bundesratsinitiative zur Anpassung des Erbschaftssteuerrechts unterstützend Einfluss nehmen kann.

#### **Im Auftrag**

##### **Freie Hansestadt Bremen**

Die Senatorin für Bau, Mobilität und  
Stadtentwicklung  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen

Projektleitung:

Kai-Ole Hausen, Thomas Czekaj, Claudia Ammon

#### **Auftragnehmer**

##### **BPW Stadtplanung**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ostertorsteinweg 70 – 71  
28203 Bremen  
0421.51 70 16 40  
office@bpw-stadtplanung.de  
www.bpw-stadtplanung.de

Bearbeitung: Claudia Dappen, Vanessa Kaps,  
Lara-Jane Henrich (Zeichnungen)

#### **Titelseite**

eigene Darstellung nach MetamorphHouse  
(<https://www.metamorphouse.ch/de/>)

Stand: Oktober 2024

Abbildungen und Zeichnungen:  
BPW Stadtplanung