

Hinweis: Das Titelbild kann sich in
der finalen Fassung noch ändern

R

**regionale
wohnungsmarkt-
strategie**

kommunal  **verbund**
niedersachsen
bremen e.V.

Die regionale Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie ist ein Vorhaben aus dem „Grundsatzbeschluss zur kooperativen Regionalentwicklung“ von 2015. Sie gehört zum Handlungsfeld 2 „Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung“. Die fachliche Grundlage für den vorliegenden Entwurf ist das Gutachten von complan Kommunalberatung, Potsdam, der Schlussbericht des Gutachters datiert vom 22. Juni 2020.

Wir bedanken uns herzlich bei der Gruppe, die das Gutachten begleitet hat ...

- Stadt Achim
- Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung, Bremen
- Senatskanzlei, Bremen
- Stadt Delmenhorst
- Landkreis Osterholz
- Stadt Osterholz-Scharmbeck
- Gemeinde Weyhe
- Stadt Wildeshausen
- Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

... und bei Allen, die das Vorhaben im Rahmen der Workshops, bei politischen Gesprächen oder bei anderer Gelegenheit durch ihre Beiträge unterstützt haben.

Impressum

Herausgeber Kommunalverbund
Niedersachsen / Bremen e.V.
Delmegarten 9, 27749 Delmenhorst
Telefon +49 (4221) 98124-0
info@kommunalverbund.de
www.kommunalverbund.de

Ansprech- Geschäftsführerin Susanne Krebsler
partner/in Projektleiter Benjamin Möller

Stand August 2020
Zur Vorbereitung der Beschlussfassung in der
Mitgliederversammlung im Dezember 2020.

*Das Dokument und die zugehörigen Unterlagen
stehen auch zum Download zur Verfügung.*



Die „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie“ wurde vom Bund im Zeitraum Juni 2016 bis Juni 2020 im „Modellvorhaben der Raumordnung (MORO): Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ gefördert.



vorwort

„Bezahlbarer Wohnraum für Alle!“ - diesem Ziel haben wir uns als Region verschrieben. Mit dieser kurzen Broschüre präsentieren wir die wichtigsten Ergebnisse der ersten regionalen Wohnungsmarktstrategie, die wir im Kommunalverbund für die Region Bremen erarbeitet haben.

Mit der regionalen Wohnungsmarktstrategie haben wir zum ersten Mal gemeinsame regionale Leitlinien für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum: bedarfsgerecht, nachhaltig und bezahlbar. Damit setzen wir ein wichtiges politisches Signal: Wir wollen uns als Kommunen in der Region aktiv für eine der großen Herausforderungen der Gegenwart einsetzen.

Die Strategie enthält Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen: solche, die wir auf der regionalen Ebene gemeinsam umsetzen wollen und solche, die uns jeweils vor Ort oder in Teilräumen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnen unterstützen und uns bei der Abstimmung helfen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den engagierten Vertreterinnen und Vertretern aus Verwaltung und Politik der Mitgliedskommunen, die durch ihre Mitarbeit wesentlich zu den Ergebnissen beigetragen haben.

Wir freuen uns über ihr Interesse.



Suse Laue,
Vorsitzende



Susanne Krebs,
Geschäftsführerin

einleitung

Die 26 Städte und Gemeinden in unserer Region Bremen sind eng miteinander verbunden. Über eine Million Menschen wohnen und arbeiten hier; sie bewegen sich im Alltag ganz selbstverständlich über die Landes- oder Gemeindegrenzen hinweg. Auch auf der Suche nach Wohnungen und Häusern spielen Grenzen kaum eine Rolle.

Welche Herausforderungen sich konkret für den Wohnungsmarkt in der Region Bremen ergeben, haben wir 2016 – 2018 mit der ersten regionalen Wohnungsmarktbeobachtung ermittelt.

Die regionale Wohnungsmarktstrategie bietet uns die Möglichkeit, die Wohnraumentwicklung als aktive Aufgabe von Kommunen und Region zu verstehen. So können wir durch Abstimmung und Zusammenarbeit dafür sorgen, dass bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum in der Region an den Orten und für die Zielgruppen entsteht, für die er benötigt wird.

Die Strategie wurde gemeinsam mit Politik und Verwaltungen der Mitgliedskommunen erarbeitet und beinhaltet politische Leitlinien und konkrete Maßnahmen auf regionaler, nachbarschaftlicher und kommunaler Ebene, um die Herausforderungen anzugehen.

Neben dieser kurzen Übersicht finden Sie ausführliche Beschreibungen der Ziele, Maßnahmen und Empfehlungen im vollständigen Gutachterbericht zur regionalen Wohnungsmarktstrategie auf www.kommunalverbund.de.



herausforderungen

Der Wohnungsmarkt ist regional. Die Region Bremen wächst weiter zusammen. Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und die Herausforderungen des Wohnungsmarktes sind für alle Kommunen ähnlich. Für die unterschiedlichen Ausgangspositionen der Kommunen werden jedoch jeweils spezifische Lösungen benötigt.



Es gibt zu viele große und zu wenig kleine Wohnungen. Die Bevölkerung wird zunehmend älter. Dadurch gibt es immer mehr 1- und 2-Personen-Haushalte. Für diese werden mehr kleine (und oft barrierefreie) Wohnungen benötigt. Gebaut wurden in der Region allerdings vor allem große Wohnungen - überwiegend Einfamilienhäuser.



Die Preise für Wohnen sind stark angestiegen. Gleichzeitig gibt es immer weniger preisgebundene Wohnungen - bezahlbarer Wohnraum wird für kleine und mittlere Einkommen zunehmend schwerer zu finden. Die Bestände an preisgebundenem Wohnraum konzentrieren sich auf wenige Standorte in der Region.



In der Region Bremen werden bis zum Jahr 2030 rund 36.000 neue Wohnungen benötigt. Es müssen in der ganzen Region große Anstrengungen unternommen werden, um diesen Bedarf zu decken. Ansonsten wird die ohnehin schon knappe Situation, insbesondere bei kleineren, preisgünstigen Wohnungen, sich weiter anspannen. Gleichzeitig muss mit Flächen für den Wohnungsbau sparsam und nachhaltig umgegangen werden.



wohnungspolitische leitlinien

2019 hat die Mitgliederversammlung im Vorgriff auf die Strategie bereits die wohnungspolitischen Leitlinien für die Region Bremen beschlossen. Diese Leitlinien sind Ausdruck einer gemeinsamen Haltung zum bezahlbaren Wohnen in der Region Bremen. Sie sind außerdem ein Orientierungsrahmen für die Maßnahmen auf allen Ebenen.

1. Wir sind Teil eines regionalen Wohnungsmarktes

- Regionales und kommunales Handeln in einem gemeinsamen Wohnungsmarkt stärkt unsere Region im Wettbewerb mit anderen Stadtregionen.
- Ein umfassendes und bezahlbares Wohnraumangebot sind Teil unserer gemeinsamen regionalen Verantwortung - Angebot und Nachfrage betreffen unsere Region als Ganzes. Dafür sind alle Kommunen verantwortlich.
- Wohnungspolitische Leitlinien für den Kommunalverbund leisten einen wichtigen Beitrag für eine zukunftsfähige regionale Entwicklung.

2. Wir wollen die Entwicklung steuern

- Wir wollen die Entwicklung des Wohnungsmarktes unter Berücksichtigung unserer Möglichkeiten und Handlungsspielräume steuern.
- Kommunale, integrierte Strategien und sektorale Konzepte sind dafür notwendige Voraussetzungen.
- Strategien und Konzepte sollen vermehrt teilträumlich (bspw. entlang der Siedlungsachsen) und nachbarschaftlich entwickelt werden. Diese Aktivitäten müssen regional unterstützt werden.
- Wir fordern den Bund und die Länder dazu auf, die kommunalen Aktivitäten durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen.

3. Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote

- Unsere Region benötigt mehr kleine Wohnungen sowie ein insgesamt breiteres, differenzierteres Wohnraumangebot.
- In vielen Kommunen müssen ergänzend spezifische Nachfragesegmente mit Angeboten bedient werden.
- Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes kann hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten.

4. Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen

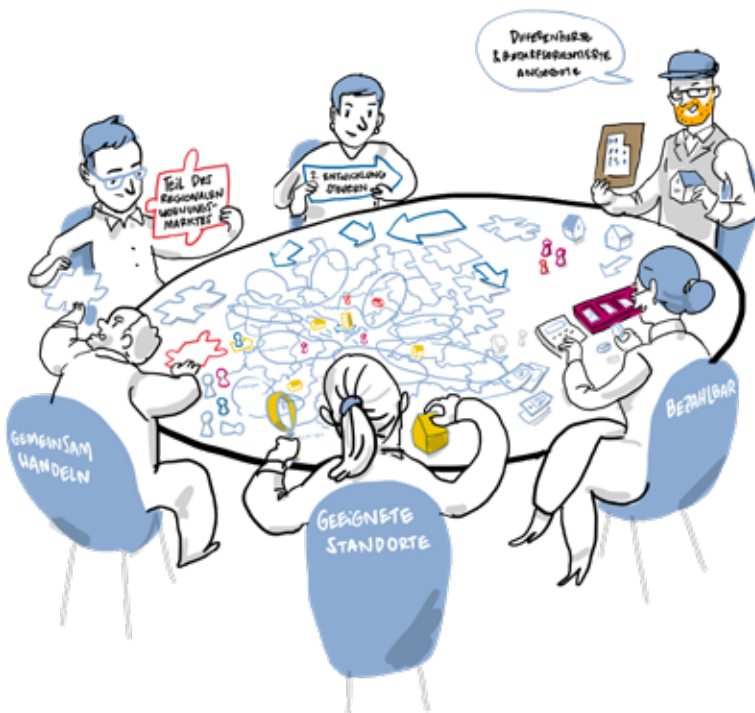
- Wir schaffen gute Rahmenbedingungen für bezahlbare Wohnraumangebote für alle Teile der Bevölkerung.
- Neben den unteren Einkommensgruppen besteht die Notwendigkeit, für die große Gruppe der mittleren Einkommen Wohnraumangebote bereitzustellen.
- Wir streben ein gemeinsames Verständnis der Begriffe bezahlbares und gefördertes Wohnen an.
- Das wirksamste Mittel ist eine verbindliche gemeinsame Vereinbarung. Wir streben an, bei der Entwicklung neuer Flächen eine Mindestanzahl oder Mindestquote für bezahlbaren Wohnraum anzuwenden.

5. Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

- Geeignete Standorte umfassen sowohl neue Wohnstandorte, als auch Bestandsgebiete sowie deren Entwicklung. Dies schließt die angemessene Eigenentwicklung dörflicher Lagen mit ein.
- Attraktive Angebote des ÖPNV, der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur sowie ein städtebauliches Umfeld sind Voraussetzungen für die Entwicklung und Qualifizierung von Wohngebieten.
- Wir schaffen neue Wohnbauflächen vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten.

6. Wir wollen gemeinsam handeln

- Wir nehmen gemeinsam unsere Verantwortung für ein bezahlbares und bedarfsorientiertes Wohnraumangebot wahr.
- Das Verständnis dafür wird in der kommunalpolitischen Diskussion geschaffen und verstetigt.
- Die gemeinsamen wohnungspolitischen Leitlinien bilden unsere Grundlage für das kommunale Handeln vor Ort.
- Der interkommunale Dialog sowie der kontinuierliche politische und fachliche Austausch sind für uns Basis und Grundlage des gemeinsamen und verbindlichen Handelns.



handlungsfelder und ziele



Aus den Herausforderungen des Wohnungsmarktes ergeben sich für die regionale Wohnungsmarktstrategie vier Handlungsfelder.

Diese Handlungsfelder sind mit konkreten Entwicklungszielen unterlegt, um die wohnungspolitischen Leitlinien in die Tat umzusetzen.

Um diese Ziele zu erreichen, gibt es aufeinander abgestimmte Maßnahmenempfehlungen für die regionale, die nachbarschaftliche und die kommunale Ebene:



- Regionale Maßnahmen betreffen dabei unser gemeinsames Verständnis über die Herausforderungen, über die nötigen und zu schaffenden Datengrundlagen sowie Arbeitshilfen, die für alle relevant sind.
- Teilräumliche Maßnahmen betreffen die direkten nachbarschaftlichen Verhältnisse von Kommunen miteinander. Hier geht es darum, die Wechselwirkungen auf dem Wohnungsmarkt gemeinsam mit den jeweiligen Nachbarn zu gestalten.
- Kommunale Maßnahmen betreffen schließlich den Bereich, für den die Kommunen zuständig und verantwortlich sind: Strategien und Konzepte, die Bauleitplanung und städtebauliche Maßnahmen und Instrumente für die Wohnraumversorgung.



A. Bezahlbares Wohnen

Zentrales Ziel: Erhalt eines ausgeglichene[n] sozialen Gefüges

- A1. Sicherung und Förderung eines bezahlbaren Wohnraumangebots
- A2. Sicherung eines Mindestanteils bezahlbaren Wohnraums bei Bauvorhaben
- A3. Sicherung und Schaffung von Wohnangeboten im mittleren Preissegment
- A4. Schaffung eines gemeinsamen Verständnisses zum „bezahlbaren Wohnen“ in der Region Bremen
- A5. Prüfung und Anwendung kommunaler Instrumente zur Förderung bezahlbaren Wohnraums

B. Nachhaltige Siedlungs- und Bestandentwicklung

Zentrales Ziel: Sicherung und Förderung einer nachhaltigen Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung

- B1. Schaffung einer dem Ort angemessenen sowie sozial und baulich durchmischten Siedlungsstruktur
- B2. Förderung integrierter und fachübergreifender Stadtentwicklungsstrategien
- B3. Fokussierung auf Innenentwicklung und entlang des ÖPNV-Netzes mit Erschließung von Nachverdichtungs- und Baulückenpotenzialen zur Weiterentwicklung der Siedlungsbestände
- B4. Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen und begleitende Maßnahmen

C. Bedarfsorientierter Wohnungsneubau

Zentrales Ziel: Förderung zielgruppenorientierter und differenzierter Wohnangebote

- C5. Sicherung der laufenden Beobachtung zur Feststellung der spezifischen kommunalen Bedarfe
- C6. Förderung von Wohnbaubereitstellung, Baulandmobilisierung und einer positiven Quartiersentwicklung
- C7. Prüfung interkommunaler Ansätze zur gemeinsamen Wohnbauflächenentwicklung und Förderung des interkommunalen Austauschs bei Bauvorhaben
- C8. Sicherung zielgruppenorientierter und nachhaltig tragfähiger sozialer Infrastrukturangebote

D. Kommunikation und Zusammenarbeit

Zentrales Ziel: Weitere Stärkung regionalen Denkens und Handelns zur Sicherung und Schaffung eines differenzierten und zielgruppengerechten Wohnraumangebots in der Region Bremen

- D9. Fortführung, Verstetigung und Intensivierung des interkommunalen Austauschs auf Verwaltungs- und Politikebene und Schaffung von Transparenz
- D10. Förderung interkommunaler Betrachtungen zur Prüfung und Anwendung interkommunaler Lösungsansätze
- D11. Unterstützung der Kommunen bei der Förderung bedarfsorientierter Wohnraumangebote durch Beratung, fachlichen Austausch und Vermittlung durch den Kommunalverbund

REGIONALE MASSNAHMEN



regionale maßnahmen

Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt betreffen alle Kommunen in unserer Region – auch wenn nicht alle in gleicher Weise oder im gleichen Ausmaß von den Herausforderungen betroffen sind. Geteiltes Wissen, regelmäßiger Austausch und gegenseitige Information sind ein Grundpfeiler für unser gemeinsames Handeln.

Folgende Maßnahmen werden zur Umsetzung empfohlen:

Maßnahmen zum Monitoring sowie zur Fortführung des Dialogprozesses

- REG 1.** Monitoring - Erfassung und Fortschreibung relevanter Daten zur Nachfrage- und Angebotssituation des regionalen Wohnungsmarktes
- REG 2.** Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“

Maßnahmen zur gemeinsamen Verständigung

- REG 3.** Verständigung auf eine gemeinsame Definition des Begriffs „bezahlbares Wohnen“
- REG 4.** Regionaler Austausch zu größeren Bauvorhaben
- REG 5.** Regionales Bündnis für Wohnen

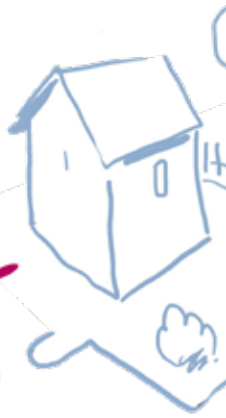
Maßnahmen zur Förderung des Wissenstransfers

- REG 6.** Regionaldialoge zu ausgewählten Fachthemen
- REG 7.** Bereitstellung von Arbeitshilfen für gutes Planen und Bauen in den Kommunen
- REG 8.** Entwicklung und Umsetzung von Modellprojekten in der Bestandsentwicklung sowie im Wohnungsneubau

Maßnahmen zur Schaffung von Grundlagen

- REG 9.** Erstellung eines Fachkonzeptes zur Analyse und Bewertung von Kriterien für geeignete Wohnbaustandorte
- REG 10.** Konzeption und Einrichtung eines regionalen Ökokontos auf digitaler Basis

NACHBARSCHAFTLICHE MASSNAHMEN





nachbarschaftliche maßnahmen

Nachbarschaften sind Teilräume in der Region Bremen, in denen sich Nachbarkommunen direkt miteinander austauschen. Nachbarschaftliche Maßnahmen dienen dazu, gemeinsam Lösungen für Herausforderungen zu finden, die mehr als eine Kommune betreffen und die allein nicht zu bewältigen sind. Sie orientieren sich dabei an den tatsächlichen Siedlungsstrukturen und Verflechtungen.

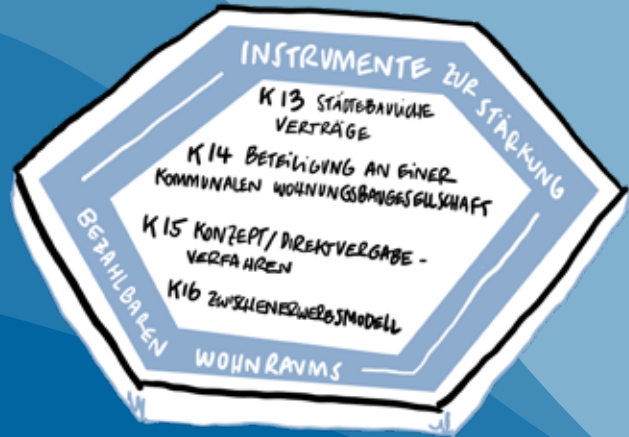
Der Kommunalverbund insgesamt unterstützt die nachbarschaftlichen Formate, beispielsweise durch Veranstaltungen oder fachliche Impulse.

Folgende Maßnahmen werden zur Umsetzung empfohlen:

Empfehlungen zur Beförderung des Dialogs und Austauschs

- N 1.** Nachbarschaftsgespräche
- N 2.** Runder Tisch Immobilienwirtschaft
- N 3.** Informationsveranstaltungen
- N 4.** Empfehlungen zur gemeinsamen Entwicklung von Vorschlägen und Lösungen
- N 5.** Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte
- N 6.** Interkommunale Wohnraumversorgungskonzepte

KOMMUNALE MASSNAHMEN



kommunale maßnahmen

Unabhängig und gleichzeitig ergänzend steht den Kommunen ein umfangreiches Portfolio an wirksamen Maßnahmen zur Verfügung, über die sie im Rahmen der kommunalen Planungshoheit eigene Entscheidungen treffen.

Angepasst an die jeweiligen lokalen Herausforderungen und Ziele enthält das Gutachten konkrete Empfehlungen von Maßnahmensets für jede einzelne Mitgliedskommune – denn: nicht alles passt für Alle.

Folgende Maßnahmen werden zur Umsetzung empfohlen:

Instrumente zur Schaffung konzeptioneller Grundlagen und Voraussetzungen

- K 1.** Erarbeitung von Integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepten
- K 2.** Erarbeitung von Infrastrukturfolgekostenkonzepten
- K 3.** Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung
- K 4.** Kommunaler Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.

Instrumente zur Bestandssicherung und -entwicklung sowie zur Stärkung der Innenentwicklung

- K 5.** Nutzung der Städtebauförderung in ausgewählten Quartieren zur Bestandsentwicklung
- K 6.** Erbbaurecht
- K 7.** Nutzung des §176a BauGB: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung
- K 8.** Aufstellung von Gestaltungssatzungen

Instrumente zur Mobilisierung von Bauland

- K 9.** Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- K 10.** Baulandumlegung
- K 11.** Kommunales Vorkaufsrecht
- K 12.** Revolvierende Bodenfonds

Instrumente zur Stärkung bezahlbaren Wohnens

- K 13.** Städtebauliche Verträge (Quotierung, Belegungsbindung)
- K 14.** Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft
- K 15.** Konzept-/ Direktvergabeverfahren
- K 16.** Zwischenerwerbsmodell

fazit

Die wohnungspolitischen Leitlinien und die Maßnahmen sollen uns dabei helfen, das Ziel „Bezahlbares Wohnen für Alle“ in unserer Region zu erreichen. Damit wird einerseits ein wichtiges Ergebnis für Haushalte mit mittleren und geringeren Einkommen geschaffen. Zum anderen wird das Wohnungsangebot insgesamt vielfältiger und die Region damit stärker, flexibler und attraktiver.

Hinter den empfohlenen Gesprächsformaten, den Konzepten und den städtebaulichen Instrumenten stehen echte Menschen mit einer konkreten Wohnsituation im Fokus: Das ältere Paar, das eine kleinere Mietwohnung in seiner Heimatgemeinde sucht, die alleinerziehende Krankenpflegerin die für sich und ihr Kind ein Zimmer mehr benötigt, die junge Familie, die in der Stadt bleiben möchte oder der Student auf der Suche nach einer passenden Wohngemeinschaft.

Wir - die Mitglieder des Kommunalverbundes - übernehmen als Region gemeinsam Verantwortung dafür, das Ziel „bezahlbares Wohnen für Alle“ mit Leben zu erfüllen.

Wir wollen gemeinsam und entschlossen handeln. Die regionale Wohnungsmarktstrategie unterstützt uns dabei.





beschlussvorschlag

Die Mitgliederversammlung

- bestätigt den Beschluss der wohnungspolitischen Leitlinien vom 9. Dezember 2019
- begrüßt die regionale Wohnungsmarktstrategie und die darin enthaltenen regionalen Maßnahmen
- nimmt die Empfehlungen für nachbarschaftliche und kommunale Maßnahmen zur Kenntnis
- beschließt, Vorstand und Geschäftsführung mit der Umsetzung entsprechend der Prioritäten und vorbehaltlich der Beschlüsse zu notwendigen Ressourcen zu beauftragen.

Die Mitglieder des Kommunalverbundes beschließen, im eigenen Zuständigkeitsbereich auf die Umsetzung der regionalen Wohnungsmarktstrategie hinzuwirken.





28 Städte, Gemeinden,
Samtgemeinden und Landkreise

3.030 km²
Fläche

1,05 Mio. Einwohner
(rund)

40% der Einwohner
der Metropolregion

Geschäftsstelle

Delmegarten 9
27749 Delmenhorst
Telefon 04221 98124-0
info@kommunalverbund.de
www.kommunalverbund.de