

WOHNEN IN BREMEN

GUTACHTEN FÜR EINEN STADTENTWICKLUNGSPLAN
WOHNEN 2030 (STEP WOHNEN)

Prozessbegleitung und Bereitstellung von Handlungsempfehlungen für einen Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030 (STEP Wohnen)

Gutachten im Rahmen eines Dialogverfahrens

AUFTRAGGEBER:

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Contrescarpe 72
28195 Bremen

AUFTRAGNEHMER:

raumscripT

Schwedter Str. 34a, 10439 Berlin
mehlin@raumscripT.de
+49 30 - 89 208 517
www.raumscripT.de

WohnBund-Beratung Dessau

Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau
b.schmidt@wohnbund-beratung.de
+49 340 - 220 76 72
www.wohnbund-beratung.de

AUTOR*INNEN

Dipl.-Ing. Birgit Schmidt, Dipl.-Ing. Marco Mehlin, B.A. Claas Fritzsche

MITWIRKENDE AM DIALOGVERFAHREN

M.A. Isabelle Wolpert, B.Sc. Leon Wunderlich, Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt, Dipl.-Ing. Stephanie Otto, cand. B.Sc. Maibritt Horn, B.Sc. Matthias Braun

Berlin, Dessau: Juli 2019

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung: Kernbotschaften	3
Kapitel 1: Einführung	7
1.1 Ziele, Aufgaben und Erarbeitungsprozess des STEP Wohnen Bremen 2030	7
1.2 Die Formate im Dialog- und Partizipationsprozess	9
Kapitel 2: Bremer Wohnungsmarkt	13
2.1 Daten und Einschätzungen zum Wohnungsmarkt	13
2.2 Multiplikatoren-Gespräche	19
2.3 Externe Gutachten	22
2.4 Zusammenfassende Einschätzungen zum Bremer Wohnungsmarkt und Prognosen	30
Kapitel 3: Dialogprozess	33
3.1 Zentrale Hinweise und Forderungen	33
3.2 Synthese	34
3.3 Elemente des Dialogprozesses	40
Kapitel 4: Ziele und Handlungsansätze	48
4.1 Die Ziele	48
4.2 Strategien und Handlungsansätze	50
4.3 Zielkonflikte	58
Kapitel 5: Instrumente und Massnahmen	60
5.1 Zuordnung zu Zielen und Handlungsansätzen	60
5.2 Instrumente und Massnahmen	67
Kapitel 6: Schlussfolgerungen und Empfehlungen	79
6.1 Grundlagen und Entstehungsprozess	79
6.2 Einschätzungen zum Bremer Wohnungsmarkt und Herausforderungen	80
6.3 Prognosen zum künftigen Wohnungsbedarf	80
6.4 Chancen und Ziele	81
6.5 Wesentliche Handlungsempfehlungen für einen STEP Wohnen	82
Kapitel 7: Operationalisierung und Umsetzung	84
7.1 Monitoring	84
7.2 Gremien und Begleitung	85
7.3 Fortschreibung des STEP Wohnen	86
Beteiligte Dialogprozess	87
Literatur- und Quellenverzeichnis	88

KURZFASSUNG: KERNBOTSCHAFTEN

Seit der Erstellung der Wohnungsbaukonzeption 2020 im Jahr 2010 haben sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in Bremen deutlich verändert. Insbesondere durch eine kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahlen, eine deutliche Fernzuwanderung, regionale Wanderungsbewegungen über die Landesgrenzen und einen zunehmenden Wohnungsneubau steht die Stadt vor neuen Herausforderungen. Mit dem Bremer Bündnis für Wohnen, den Wohnraumförderprogrammen, den „Wohnbauflächen Bremen bis 2020“, dem Monitoring „Wohnen und Bauen“ und den Impulsflächen wurden zugleich wichtige Strukturen und Instrumente zur Gestaltung der Wohnungspolitik in Bremen aufgebaut. Diese Veränderungen machen die Fortschreibung und Überarbeitung der Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnens in Bremen in einem neuen Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen Bremen 2030 erforderlich.

Die Empfehlungen dieses Gutachtens basieren auf drei wesentlichen Säulen: Neben den Monitoringdaten „Wohnen und Bauen 2018“ und der Analyse verschiedener Datenquellen sind die Ergebnisse der Gutachten zur „Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung“, „Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt“ und zur „Qualitativen Untersuchung der regionalen Wanderungsmotive“ in das Gutachten eingeflossen. Ein umfassender Dialog- und Partizipationsprozess zum Wohnen in Bremen 2030 umfasste die Einbeziehung der Beiräte der Stadtteile, Multiplikatoren-Gespräche, eine Werkstatt mit Wohnungsmarktakteur*innen und die Wohntage Bremen 2018 zur Einbindung der Stadtgesellschaft und der politischen Ebene mit dem flankierenden Onlinedialog.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Analysen, Gutachten und des Dialogprozesses werden Einschätzungen zur Situation des Bremer Wohnungsmarktes und den Herausforderungen der Wohnungspolitik abgeleitet. Demnach verzeichnet Bremen aktuell einen eher moderat wachsenden Wohnungsmarkt. Die Herausforderungen für die weitere Gestaltung der Bremer Wohnungspolitik umfassen vor allem:

- Deutliche Miet- und Preissteigerungen (bei den Angebotsmieten) in bestimmten Stadtteilen,
- Wanderungsbewegungen in einem regionalen Wohnungsmarkt über Landesgrenzen hinweg mit negativem regionalen Wanderungssaldo,
- hohe innerstädtische Wanderungsbewegungen,
- Gefahr einer stärkeren sozialräumlichen Segregation und sozialen Polarisierung,
- Integration und Zuwanderung in einer wachsenden Stadt,
- zu wenige kleine Wohnungen angesichts der bremischen Wohnungs- und Haushaltsstruktur,
- fehlende bezahlbare Wohnungen, insbesondere für Familien und Haushalte mit geringen Einkommen,
- Bremen will sich als wachsende Stadt in der Metropolregion positionieren und muss sich daher im Wettbewerb entsprechend darstellen.

Die aktuellen Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung bestätigen den Trend des moderaten Wachstums bis 2030. Angenommen wird daher, dass das in den letzten Jahren erreichte Niveau an Wohnungsbaufertigstellungszahlen in ähnlichen Dimensionen fortgeführt werden sollte. Dies ist jedoch durch weitere Prognosen genauer zu untersetzen. Für die Ableitung von Zielzahlen wird ein Formulieren von „Entwicklungskorridoren“ empfohlen.

Benötigt werden im Wohnungsneubau nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem bezahlbare kleinere Wohnungen und große Familienwohnungen. Daneben liegt ein Schwerpunkt auf günstigen und eigentumsfähigen Wohnungen und Häusern für junge Familien in urbanen (Bestands)Quartieren. Ein dritter Schwerpunkt ist der Ergänzungs- und Ersatzneubau mit vielfältigen „Wohntypen“, die im jeweiligen Quartier fehlen und für spezifische Zielgruppen wie Senior*innen, Alleinerziehende, Studierende oder Personen, die barrierefreie Wohnungen benötigen.

Die beschriebene aktuelle und prognostizierte Situation in Bremen bietet die Chance für ein vorausschauendes kommunal- und landespolitisches Agieren auf dem Wohnungsmarkt. Für die gesamtstädtische Entwicklung werden mehrere Ziele formuliert: Das Oberziel lautet, Bremen als attraktiven Wohnstandort für die Region und darüber hinaus zu entwickeln. Dazu gehören ein ausreichendes, vielfältiges und differenziertes Wohnungsangebot, die Sicherung bezahlbaren Wohnraumes für alle Einkommensgruppen und die Einbindung des Wohnens in eine integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung. Zur Umsetzung der Leit- und Arbeitsziele werden Strategien und Handlungsansätze für einen STEP Wohnen auf gesamtstädtischer Ebene formuliert:

Leitziel 1: Vielfalt – Differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot

- Bestand in den Fokus nehmen
- Angebotsvielfalt an Akteur*innen und Wohnformen schaffen
- Wohnungsneubau fortsetzen und qualifizieren
- Bremen als Teil eines regionalen Wohnungsmarktes entwickeln

Arbeitsziel 1: Wohnen für alle – Bezahlbarer Wohnraum

- Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Neubau und im Bestand
- Geförderter Wohnungsneubau auf städtischen und privaten Flächen
- Kooperation mit (kommunalen) Wohnungsunternehmen
- Wohnungsgenossenschaften und private Investor*innen als Partner*innen

Arbeitsziel 2: besondere Bedarfs- bzw. Zielgruppen berücksichtigen

- Bremen ist Familie – Familienwohnen und Wohnungen für Alleinerziehende in allen Stadtteilen
- Senior*innen und Menschen mit Behinderung unterstützen
- Studierende, Auszubildende und Berufsanfänger*innen als spezifische Zielgruppen
- Generationswechsel in Siedlungen und Stadtteilen gestalten

Arbeitsziel 3: neue Wohnformen ermöglichen

- Unterstützung „neuer“ Wohnungsmarktakteur*innen und Förderung kooperativer Wohnformen und insbesondere Genossenschaften

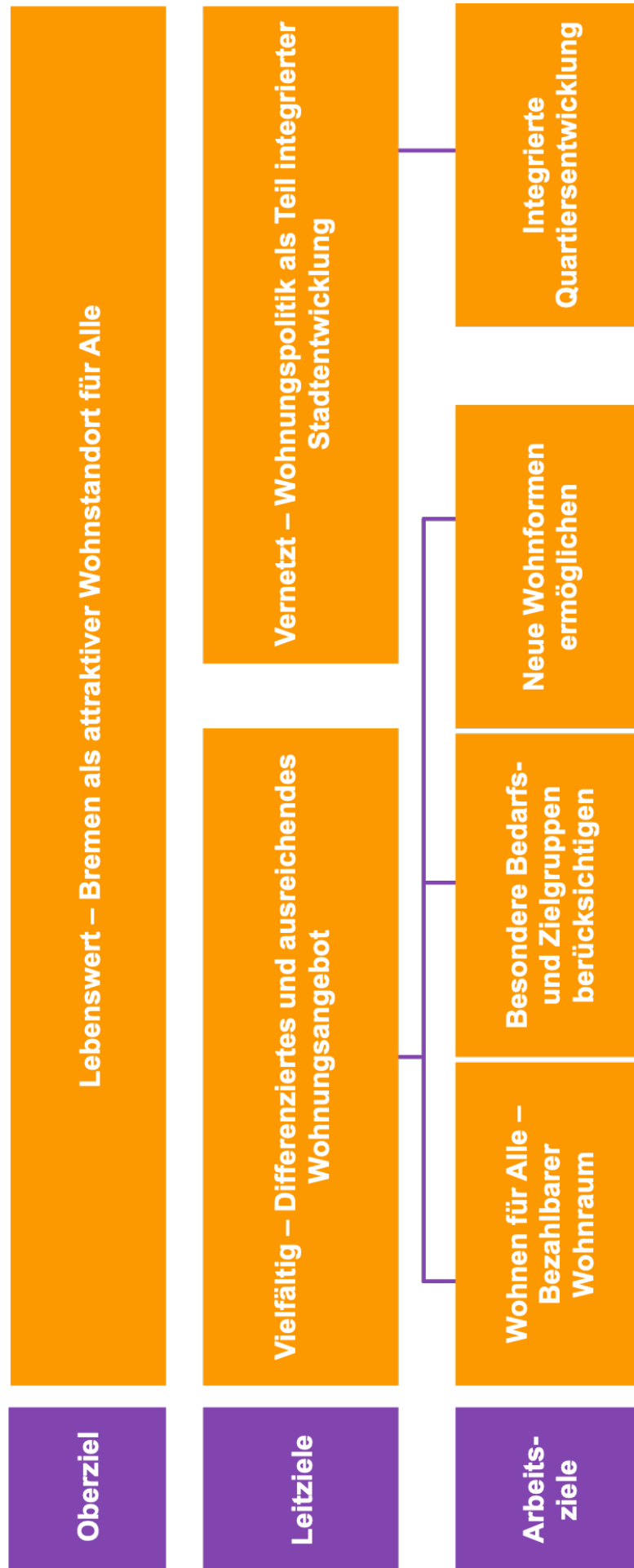
Leitziel 2: Vernetzt – Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung

- Integrierte Stadtentwicklung
- Wohnungsneubau als integrierte Quartiersentwicklung
- Bündelung der fachpolitischen Programme und Strategien
- Aktive und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik
- Aufbau eines strategischen Flächenmanagements

Arbeitsziel 4: integrierte Quartiersentwicklung

- Integrierte Quartiersentwicklung: funktional und sozial gemischte Quartiere entwickeln und erhalten
- Neue Bauprojekte in vorhandene Nachbarschaften und Ortsteile einbinden
- Kooperation mit (privaten) Wohnungsmarktakteur*innen auf Quartiersebene
- Bremer Haus weiter entwickeln
- Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte oder zu entwickelnde Quartiere

Diesen Handlungsansätzen werden im Kapitel 5 geeignete, bereits angewendete Maßnahmen und Instrumente sowie Empfehlungen für weitere, neue oder zu prüfende Maßnahmen und Instrumente zugeordnet. Nach einer Zusammenfassung der Empfehlungen (Kap. 6) formuliert das Kapitel 7 Vorschläge für die Operationalisierung und Umsetzung des STEP Wohnen Bremen 2030.



KAPITEL 1: EINFÜHRUNG

1.1 | ZIELE, AUFGABEN UND ERARBEITUNGSPROZESS DES STEP WOHNEN BREMEN 2030

Die Stadt Bremen verzeichnete in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches moderates Wachstum. Aus der Zunahme der Bevölkerung und sich verändernden Ansprüchen an das Wohnen selbst ergeben sich entsprechende Aufgaben in der Wohnungspolitik für die Freie Hansestadt Bremen. Ferner ist eine Bedeutungszunahme der Wohnungsthematik und all ihrer Facetten bundesweit zu konstatieren.

Im Rahmen der Umsetzung des Leitbildes der Stadtentwicklung 2020 „Bremen! Lebenswert – urban – vernetzt“ wurde im Jahr 2010 die Wohnungsbaukonzeption beschlossen. Wohnungspolitischer Grundsatz war hierbei der Vorrang der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Bereitstellung eines räumlich sowie bautypologisch ausdifferenzierten urbanen Wohnangebots. Dies basiert auf sozio-demografischen Entwicklungstrends (z.B. kleinere Haushalte oder wachsender Anteil an Senior*innen), die maßgebenden Einfluss auf sich verändernde Wohnansprüche haben.

Bremen soll auch in Zukunft weiterhin eine lebenswerte, moderne und bezahlbare Großstadt sein. So begegnet die Stadt der aktuellen Entwicklung – neben vielfältigen Konzepten, Programmen und Plänen – mit der Erstellung eines Stadtentwicklungsplanes Wohnen (STEP Wohnen). Mit dem STEP Wohnen wird eine neue gesamtstädtische Strategie zum Wohnen in der Stadt Bremen erarbeitet. Im Zeithorizont 2030 werden Ziele, Strategien und Maßnahmen als Handlungsleitfaden für die Bremer Wohnungspolitik formuliert. Dabei werden sowohl die Veränderungen des Wohnungsmarktes betrachtet, als auch die aktuelle Wohnungspolitik und die Beziehung zum regionalen Wohnungsmarkt sowie sozial-ökologische Aspekte eingebunden. Der STEP Wohnen Bremen 2030 wird allen Bürger*innen als Informationsgrundlage und Wegweiser zur Zukunft des Wohnens in Bremen dienen. Auch für die wohnungsmarktrelevanten Akteur*innen der Stadt wird er von Relevanz sein, weil die darin formulierten Ziele Hinweise der „Wohnzukunft“ der Bremer*innen aufzeigen.

Die Freie Hansestadt Bremen hat sich dazu entschlossen, den STEP Wohnen nicht ausschließlich im Rahmen eines gutachterlichen Verfahrens erarbeiten zu lassen, das rein auf Daten und Prognosen basierend Empfehlungen für den Wohnungsbaubedarf, Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente ableitet. Vielmehr sind die Grundlagen des STEP Wohnen darüber hinaus flankierend in einem integrativen und kommunikativen Prozess mit Stadtverwaltung, externen Expert*innen, Stadtpolitik, Gesellschaft und Wohnungsmarktakteur*innen gemeinschaftlich diskutiert und erarbeitet worden.

Der kommunikative und partizipative Erarbeitungsprozess bietet die Möglichkeit, eine Vielzahl an Fachsichten und Fachwissen einzuspeisen, verschiedene Interessen einzubinden, Konflikte sichtbar zu machen und gemeinsame Lösungsansätze zu suchen, um so ein breit getragenes und akzeptiertes Konzept für den STEP Wohnen Bremen zu verankern. Es bedeutet aber auch für die Verwaltung, neue Blickwinkel und alternative Sichtweisen zuzulassen. Durch dieses Vorgehen werden in diesem Gutachten nicht nur die gutachterlichen Empfehlungen dargestellt, sondern auch Meinungen und Perspektiven, die sich aus dem umfangreichen partizipativen Prozess ergeben haben.

Die Mitwirkung und die Beteiligung der Stadtgesellschaft an der Stadtentwicklung bedürfen sowohl einer Vielzahl von Kommunikations- und Beteiligungsformaten, als auch einer hohen Sensibilität, Flexibilität und Empathie im Verfahren selbst. Die Stadtentwicklung – und hier im Besonderen die Zukunft des Wohnens – stellt ein Themenfeld dar, welches von stark divergierenden Sichtweisen und Ansprüchen geprägt ist, gleichzeitig aber ein emotionales Feld darstellt, da es sich hierbei um ein Grundbedürfnis des Menschen handelt. Damit stand dieser Prozess vor der Herausforderung, Hinweise, Ergebnisse und Sichtweisen aus den unterschiedlichsten Formaten und Datengrundlagen heraus zu filtern, zu gewichten und schlüssige Empfehlungen daraus abzuleiten.

Dieses Gutachten stellt die Basis für den Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030, im Folgenden *STEP Wohnen* genannt, dar. Die Analyse des Gutachtens setzt auf einer gesamtstädtischen Ebene an, wo dementsprechend auch die gutachterlichen Aussagen und Empfehlungen zu verorten sind. Es wird empfohlen, die gesamtstädtische Perspektive im weiteren Verfahren als inhaltlichen Handlungs- und Orientierungsrahmen für die Erarbeitung bzw. Anpassung integrierter teilräumlicher Entwicklungskonzepte zu nutzen.

CHRONOLOGIE DES ENTSTEHUNGSPROZESSES DES STEP WOHNEN

2010	Verabschiedung der Wohnungsbaukonzeption Bremen: „Die Wohnungsbaukonzeption. Bremen '20 – Komm mit nach Morgen!“
Oktober 2012	Konstituierung des Bremer Bündnis für Wohnen (BfW)
Februar 2015	Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) tritt in Kraft Senat beschließt Sofortprogramm Wohnungsbau GEWOS-Gutachten zur Wohnungsmarktprognose für Bremen: „Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen“
Dezember 2015	Senatsbeschluss: Stadtentwicklungsplan Wohnen als Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption 2010 (2010 wurde von einer stabilen, etwa gleichbleibenden Bevölkerungszahl ausgegangen, 2015 von einer wachsenden Bevölkerungszahl)
April 2017	Bericht: „Wohnen und Bauen – Monitoring 2016“ Bericht zur Flächenbereitstellung: „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“
Herbst 2017	Entwicklung der Grundlagen für den Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP)
April 2018	Impulsprojekte Wohnungsbau 2018/2019/2020
23.-25. August 2018	Wohntage Bremen Begleitender Online-Dialog
Oktober 2018	Bericht: „Wohnen und Bauen – Monitoring 2018“ Bericht: „Zukunft Bremen 2035 – Ideen für Morgen“
November 2018	Fortschreibung des Berichts zur Flächenbereitstellung: „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“
2020	Beschlussfassung STEP Wohnen
ab 2021	Umsetzung STEP Wohnen
2030	Zielperspektive STEP Wohnen

1.2 | DIE FORMATE IM DIALOG- UND PARTIZIPATIONSPROZESS

EINBINDUNG IN DIE VERWALTUNG

Als Teil des Erarbeitungsprozesses zum STEP Wohnen Bremen 2030 wurden im Zeitraum von März 2018 bis Mai 2019 mehrere wissenschaftliche Gutachten (s. Kap. 2.3) in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse neben weiteren Gutachten, Statistiken und Informationen (s. Literaturverzeichnis ab S. 85) in den STEP Wohnen und auch in dieses Gutachten einfließen:

1. Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (BPW baumgart+partner)
2. Nachfragegruppen (Quaestio, IRI)
3. Qualitative Untersuchung der regionalen Wandlungsmotive (BPW baumgart+partner)

Ergänzend wurden im gesamten Zeitraum des Dialogprozesses ressortübergreifend Fachwerkstätten im Rahmen der regelmäßig stattfindenden Treffen der beim Bauressort federführend organisierten AG Wohnen durchgeführt. Ziel und Intention dieser verwaltungsinternen Abstimmungen und Fachdiskussionen war es, die jeweiligen Sachstände in der Erarbeitung des Gutachtens zu beleuchten und – mit der Expertise der Mitarbeitenden der Verwaltung – zu verifizieren und inhaltlich weiter zu entwickeln.

EINBINDUNG IN DIE STADTGESELLSCHAFT

Der Dialog- und Partizipationsprozess mit der Bremer Stadtgesellschaft umfasste mehrere Elemente. Neben der Einbeziehung der politischen Ebene – hier wurden die Beiräte der Stadtteile frühzeitig im Rahmen einer Werkstatt einbezogen – waren zentrale Elemente der Beteiligung die sogenannten Multiplikatoren-Gespräche und eine Werkstatt mit Akteur*innen des Bremer Wohnungsmarktes. Maßgeblicher Ansatz zur Einbindung der Zivilgesellschaft im Rahmen des Dialog- und Partizipationsprozesses waren die Wohntage Bremen 2018 mit dem flankierenden Onlinedialog.

Die Wohntage Bremen

Die Wohntage Bremen¹ vom 23.-25. August 2018 waren von der Grundphilosophie geleitet, grundlegende wohnungspolitische Fragestellungen sowohl aus der lokalen Perspektive zu beleuchten, als auch externes Fachwissen in die öffentliche Diskussion einfließen zu lassen. Zeitlich flankierend zu den Wohntagen wurde auf der Webseite www.step-wohnen.de ein Onlinebeteiligungstool – der „Onlinedialog“ – für einen Zeitraum von 48 Tagen geschaltet².

Präsentationen und Diskussionen zu wohnungsrelevanten Themen, die Darstellung und Erläuterung von Daten, Fakten und Zahlen sowie eine Darstellung der Stadtentwicklung Bremen zu aktuellen Aktivitäten, Planungen und (Bau-)Projekten waren die zentralen Elemente dieses partizipativen Formates.

¹ Eine ausführliche Dokumentation der Wohntage wurde von raumscrip + WohnBund-Beratung Dessau angefertigt, sie kann unter www.step-wohnen.de/mediathek heruntergeladen werden.

² Der Onlinedialog wurde durch das Büro zebraLog, Berlin konzipiert und durchgeführt. Eine entsprechende Dokumentation liegt dem Referat 71 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen vor.

Unter dem Titel „Wohnen in Bremen“ wurde eine umfassende Diskussion u.a. zu Fragen: „Wie soll und kann Bremen sich entwickeln? Was sind die Besonderheiten und das Image Bremens? Wie schlägt sich das im Wohnen nieder, welchen Beitrag leistet das Wohnen zur Stadtentwicklung?“ geführt. Durch die Verbindung von Fachdiskussionen mit öffentlicher und politischer Beteiligung sowie der Verknüpfung von fachlichen Formaten und Diskursen mit spielerischen, kreativen und informativen Elementen ist es gelungen, das Themenfeld des Wohnens sowohl aus der bremischen Perspektive zu beleuchten, als auch stadtübergreifende wohnungspolitische Fragen zu diskutieren. Eine partizipative Ausstellung im Foyer der Hochschule für Künste stand im Zentrum der Wohntage. Die Ausstellung informierte über vergangene und prognostizierte Entwicklungen der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes. Der bisherige sowie zukünftige Prozess rund um den STEP Wohnen wurde transparent dargestellt. Das Kernelement der Ausstellung bildeten topographische Karten Bremens, auf denen die Besuchenden ihre Hinweise und Anmerkungen zu spezifischen Themenbereichen mit Hilfe von Notizkarten platzieren konnten. Teilnehmende an der dreitägigen Veranstaltung waren sowohl Stadtgesellschaft, Politik, Beiräte, Akteur*innen des Wohnungsmarktes, Vertreter*innen der Region, interessierte Fachöffentlichkeit und Verwaltung.

Dialog mit den Beiräten

Die zukünftigen Inhalte und Details zum STEP Wohnen Bremen 2030 müssen in besonderer Weise mit den Handlungserfordernissen der lokalen Vertreterinnen und Vertreter auf der Stadtteilebene diskutiert und gespiegelt werden. Ziele des Dialoges mit den Beiräten waren, auf Stadtteilebene eine politische Tragfähigkeit des zukünftigen Stadtentwicklungsplanes sicherzustellen, spezifische Anforderungen und Problemlagen zu benennen und Anregungen zu sammeln. Die Beiräte trafen sich in zwei Runden: Gleich zu Beginn des gutachterlichen Verfahrens am 31.05.2018 wurden sie in einer Auftaktwerkstatt über den STEP Wohnen informiert und trugen inhaltliche Perspektiven bei. Zusätzlich lieferten sie im Rahmen der Wohntage in einem weiteren Beirätegespräch wichtige kontextspezifische Informationen.

Die Autor*innen dieses Gutachtens empfehlen die Fortsetzung der Zusammenarbeit mit den Beiräten bei der Erarbeitung und Umsetzung des STEP Wohnen und insbesondere bei einer inhaltlichen Spezifizierung auf Stadtteil- und Quartiersebene.

Dialog mit den Akteur*innen des Bremer Wohnungsmarktes

Die Auftaktwerkstatt mit den Akteur*innen und Expert*innen des Bremer Wohnungsmarktes am 12.06.2018 hatte zum Ziel, eine erste gemeinsame Sammlung und Grundlage zur aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktlage, die daraus resultierenden Herausforderungen sowie Bausteine für Ziele, Inhalte und Instrumente des STEP Wohnen zu erarbeiten. Der Teilnehmerkreis umfasste ca. 30 Personen. Es nahmen Vertreter*innen der großen Wohnungsunternehmen, privater Eigentümer*innen, Verbände, Makler*innen, Stadtteilakteur*innen, Baugruppen/Bauprojekte sowie Mitarbeiter*innen der Verwaltung teil. Zentrale Arbeitsfragen wurden in drei Arbeitsgruppen diskutiert: „Der Bremer Wohnungsmarkt“, „Die wachsende Stadt“ und „Flächenverfügbarkeit und Nutzungskonkurrenzen“.

Online-Dialog mit der Stadtgesellschaft Bremens

Der Online-Dialog, der im Zeitraum vom 13. August bis zum 30. September 2018 freigeschaltet war, verstand sich als Dialogplattform, auf der sich Interessierte einerseits über den STEP Wohnen Bremen 2030 informieren konnten und andererseits eingeladen waren, zu drei verschiedenen Themenschwerpunkten Hinweise und Ideen einzubringen.

Die Themenschwerpunkte waren folgende:

- *Mein Hinweis zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030*

„Hier wurden die Bürger*innen aufgefordert, Ideen und Hinweise zum Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 beizusteuern. Die Beiträge konnten den Kategorien Mobilität, soziale Infrastruktur, Umwelt/Klima, Bestandsentwicklung, Quartiersentwicklung, Wohnungsneubau und Sonstiges zugeordnet werden.“³

- *Bremen wächst – Ihre Empfehlungen?*

„In diesem Dialog sollten die Bürger*innen vor dem Hintergrund des Bevölkerungszuwachses Empfehlungen für ein wachsendes Bremen abgeben. Die auszuwählenden Kategorien waren Wohnumfeld, Mobilität, soziale Infrastruktur, Bestandsentwicklung, Quartiersentwicklung, Wirtschaft, Wohnungsneubau und Sonstiges.“³

- *In Bremen lässt es sich gut wohnen!*

„An dieser Stelle wurden die Bürger*innen gefragt, wo in Bremen es ihnen besonders gut gefällt, warum sie gerne in Bremen wohnen und warum dieser Ort besonders ‚wohnenswert‘ ist. Die Kategorien waren dabei nach den Bremer Bezirken Mitte, Nord, Ost, Süd, West und Gesamtstadt unterteilt.“³

Die Plattform erfuhr im gesamten Zeitraum 2.121 eindeutige Besuche⁴. Bei den Themenschwerpunkten wurden insgesamt 66 Beiträge und 25 Kommentare hinzugefügt.

HERAUSFORDERUNG ZUR BEWERTUNG UND EINORDNUNG DER HINWEISE AUS DEN UNTERSCHIEDLICHEN FORMATEN

Eine Herausforderung dieser dialogorientierten, gutachterlichen Vorgehensweise waren die unterschiedlichen Ebenen, Formate und Beteiligungsintensitäten im Rahmen der Partizipation. Jeweils für sich allein betrachtet, können die Ergebnisse und Hinweise, die sich aus den jeweiligen Formaten ergeben haben, einer validen Betrachtung nicht gerecht werden, da die Grundgesamtheit im jeweiligen

³ Zebralog (2018) Statistikbericht des Online-Dialogs

⁴ Unter „Besucher“ werden alle eindeutig identifizierbaren Besucher der Plattform verstanden. Wiederholte Besuche dieser Nutzer werden hierbei lediglich einmalig gezählt.

Format nicht ausreichend für eine statistisch belastbare Aussage ist oder auch die Zusammensetzungen der jeweiligen Gruppen und Gesprächspartner*innen nur in Teilen einer umfassenden Betrachtung genügen würden.

Die Erstellenden des Gutachtens haben daher alle Hinweise und Ergebnisse im Dialogprozess hinsichtlich ihrer Aussagekraft einem Plausibilitätsvergleich unterzogen. Hier wurden die Aussagen, die in den unterschiedlichen Dialogverfahren gemacht wurden, mit den anderen Formaten abgeglichen und dabei Überschneidungen, Ergänzungen und Konfliktlinien herausgefiltert. Da in den einzelnen Veranstaltungen und Diskussionen keine Hinweise oder Ergebnisse aus den anderen Formaten gegeben wurden, ist sichergestellt worden, dass auch eine „Lenkung“ der Aussagen ausgeschlossen werden konnte. Gleichzeitig wurden die einzelnen Formate – mit Ausnahme des Online-Dialogs – so konzipiert, dass Hinweise und Anregungen auch immer wieder in Plenumssequenzen gespiegelt wurden und hierdurch eine „Überprüfung“ durch die Anwesenden garantiert wurde.

Darüber hinaus werden diese qualitativen Ergebnisse des Dialogprozesses (Kapitel 2) durch die Wohnungsmarkteinschätzung basierend auf quantitativen Daten sowie durch die beauftragten wissenschaftlichen Gutachten (Kapitel 3) flankiert. Beide Elemente – Kapitel 2 und 3 – wurden für die Genese der gutachterlichen Handlungsempfehlungen gegengeprüft und verflochten, um auf diese Art eine fundierte und differenzierte gutachterliche Basis zur Erstellung des STEP Wohnen Bremen 2030 bilden zu können.

KAPITEL 2: BREMER WOHNUNGSMARKT



2.1 | DATEN UND EINSCHÄTZUNGEN ZUM WOHNUNGSMARKT

Die nachfolgenden Daten und Einschätzungen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation in Bremen fußen auf Zahlen aus dem laufenden Monitoring „Wohnen und Bauen“, dem Wohnbauflächenbericht „Wohnbauflächen Bremen bis 2020“ und z.T. auf externen Forschungsprojekten und Daten (siehe Quellenangaben). Die dargestellten Spezifika und Einschätzungen basieren auf Ergebnissen des Dialogprozesses, der Auswertung des Monitorings und weiteren Gutachten.

ECKDATEN ZUM BREMER WOHNUNGSMARKT

Wohnungsnachfrage	2017/18	Veränderung zum Vorjahr
<i>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</i>		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (2017)	203.720	
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen	9,7%	
Empfänger*innen sozialer Mindestleistungen	97.032	
<i>Einwohnerentwicklung 2017</i>		
Einwohner*innen (Hauptwohnsitz)	568.006	
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-596	
Wanderung (Saldo)	2.983	
<i>Haushalte 2017</i>		
Zahl der Haushalte ⁵	310.234	
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen je Haushalt)	1,8	
Anteil Einpersonenhaushalte	53%	
Wohnungsangebot		
Anzahl Wohnungen (2018)	296.144	
Preisgebundene Wohnungen (Bestand) (2018)	6.727	
Wohnfläche je Einwohner*in (Hauptwohnsitz) (2017)	42,0	
Belegungsdichte (Einwohner*in je Wohnung)	1,9	

⁵ Ein Haushalt setzt sich zusammen aus Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften, insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er eine gemeinsame Wohnung hat. Die Anzahl der Haushalte wird rechnerisch ermittelt. Dadurch kommt es zu Abweichungen zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Wohnungen.

Bautätigkeit 2018		
Baugenehmigungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	2.270	
Baufertigstellungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)	1.809	
Kauf- und Mietpreise 2018 (jeweils Median)		
Kaufpreis für gebrauchtes Eigenheim in €/m ² Wohnfläche	1.793,00	
Kaufpreis für gebrauchte Eigentumswohnung in €/m ² Wohnfläche	1.971,00	
Bestandsmiete (netto kalt in €/m ² Wohnfläche)	5,91	
Angebotsmiete (netto kalt in €/m ² Wohnfläche)	8,51	

ENTWICKLUNG DER NACHFRAGE

Einwohnerzahl – Tendenz leicht steigend

Bremen verzeichnet ein leichtes Wachstum auf 568.006 Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz in 2017. Die für die Haushaltszahlen und den Wohnungsmarkt relevanten Einwohner*innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Bremen sind auf 579.880 EW in 2017 gestiegen.

In den Jahren 2011 bis 2014 wurden im Durchschnitt jährlich ca. 3.800 Einwohner*innen durch Wanderungen gewonnen. Durch die starke Zuwanderung aus dem Ausland stellen die Jahre 2015 und 2016 eine Ausnahmesituation dar. In diesen beiden Jahren sind zusammen 15.454 Personen nach Bremen gezogen. Im Jahr 2017 lag der Wanderungsgewinn bei ca. 3.000 Einwohner*innen. Dem Wanderungsgewinn aus der Auslandswanderung in 2017 stehen Wanderungsverluste aus der Binnenfernwanderung und der Umlandwanderung entgegen.

Steigende Geburtenzahlen seit 2013 verringern den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo, können ihn aber noch nicht ausgleichen.

Das heißt, das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre resultiert vor allem aus der Auslandszuwanderung.

Haushalte – Tendenz steigend

Die Zahl der Haushalte ist von 296.286 in 2005 auf 310.234 in 2017 gestiegen. Dabei hat besonders die Zahl der Einpersonenhaushalte und seit 2012 die Zahl der großen Haushalte mit fünf und mehr Personen zugenommen. Etwa 80% der Haushalte in Bremen sind Ein- und Zweipersonenhaushalte (53,0% Einpersonenhaushalte, 26,7% Zweipersonenhaushalte).

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter in Bremen liegt bei 43,6 Jahren und ist seit etwa zehn Jahren gleichbleibend (zum Vergleich: der Bundesdurchschnitt liegt bei 44,3 Jahren). Die räumliche Verteilung ist deutlich differenzierter: die Überseestadt ist mit einem Durchschnittsalter von 34 Jahren der jüngste Ortsteil, die ältesten Ortsteile sind Habenhausen (49,7 Jahre) und Grolland (49,9 Jahre).

Von 2013-2017 ist der Anteil der Altersgruppe bis 30 Jahre gestiegen, während der Anteil der Altersgruppe der 30-50-Jährigen gesunken ist. Zu erwarten ist in den nächsten Jahren vor allem ein Anstieg in der Altersgruppe ab 50 Jahren und der Altersgruppe der über 65-Jährigen, da die sogenannten Babyboomer ins Rentenalter kommen.

Einkommen

Das jährlich verfügbare Einkommen ist von 2012-2016 um 5,2% auf 21.327 € pro Person gestiegen. Dieser Anstieg des durchschnittlichen Einkommens liegt unterhalb des Bundesdurchschnitts, ist jedoch höher als in den meisten vergleichbaren Großstädten.

Gleichzeitig hat auch die Zahl der Transferleistungsempfänger*innen⁶ auf 97.032 Personen in 2016 zugenommen. In 2016 waren 17,6% der Bevölkerung Bremens unter 65 Jahren Transferleistungsempfänger*innen. Die Spannweite reicht dabei in den Ortsteilen von 1,4% bis 41,8% der Einwohner*innen. Die Arbeitslosenquote in Bremen Stadt ist im April 2019 auf 9,2% gesunken, liegt aber immer noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt (4,9%).

In dieser Entwicklung spiegelt sich eine Gleichzeitigkeit von wirtschaftlicher Prosperität mit steigenden Beschäftigungszahlen und zunehmenden Einkommen und einer parallel steigenden Zahl von Menschen mit Transfereinkommen und Unterstützungsbedarf. So sind laut Fachgutachten zu den Kosten der Unterkunft (KdU) von 2017 40,8% der Bremer Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.⁷

ENTWICKLUNG DES ANGEBOTS

Wohnungsbestand – Tendenz steigend

Der Wohnungsbestand in Bremen ist seit 2010 um 3,5% auf 296.144 Wohnungen (Ende 2018) gewachsen. Die Zunahme des Wohnungsbestands fand in allen Wohnungsgrößen statt, besonders aber bei den Einraumwohnungen mit einem Zuwachs von 19%. Auffällig ist in Bremen ein hoher Anteil an Fünf- und mehr-Raumwohnungen, welche einen Anteil von 31,3% des Gesamtbestandes ausmachen.

Das deckt sich mit einem ebenfalls hohen Anteil von 38% der Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum. Gerade im Vergleich mit anderen Großstädten mit über 500.000 EW ist das eine hohe Eigentumsquote. 170.000 Wohnungen sind Mietwohnungen, das entspricht 58% des Gesamtbestandes.

Der Wohnungsleerstand lag 2017 im Bundesland Bremen bei 2,8% und damit sehr leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 2,9% (Quelle: Statista, CBRE-empirica-Leerstandsindex).

⁶ Summe der Transferleistungsempfänger*innen von Alg II, Sozialgeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Asylbewerberleistungen und HLU

⁷ F+B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH: Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen, Endbericht, Februar 2017, S. 19

Baufertigstellungen – Tendenz steigend

In 2018 wurden 1.809 Wohnungen fertiggestellt. Insbesondere die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat sich seit 2013 von 479 Wohnungen auf 1.371 Wohnungen in 2018 nahezu verdreifacht.

Seit 2013 sind insgesamt 8.562 Wohnungen in Bremen neu entstanden.

Baugenehmigungen – Tendenz steigend

Im Jahr 2018 wurden Baugenehmigungen für 2.270 Wohnungen erteilt, wobei seit 2015 eine Zunahme insbesondere für kleine Ein- und Zweiraumwohnungen zu verzeichnen ist.

Seit der Einführung der Wohnungsbaukonzeption 2010 hat sich die Zahl der jährlichen Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser mehr als verdoppelt und lag in diesem Zeitraum (2010-2018) bei ca. 1.140 Wohneinheiten pro Jahr.

Gemäß Wohnbauflächenbericht der Stadt Bremen sind ausreichend Wohnungsbaufächenpotentiale für einen weiteren Neubaubedarf vorhanden: für 8.210 Wohneinheiten stehen kurzfristig (Baubeginn bis Ende 2020) nutzbare Flächen zur Verfügung. Mittelfristig (ab 2021) umfasst das Potenzial rund 5.200 Wohneinheiten. Hinzu kommen noch Innenentwicklungspotenziale in der Größenordnung von rund 10.000 Wohneinheiten, wie beispielsweise die Umnutzungsmöglichkeiten im Bereich der Innenstadt oder die Bebauung der noch vorhandenen Baulücken im Stadtgebiet.

Sozialwohnungen – Tendenz sinkend

Ende 2018 gab es 6.727 Sozialwohnungen in der Stadt Bremen. Durch das Auslaufen der Bindungen sinkt die Zahl der Sozialwohnungen im Bestand kontinuierlich. Bremen wirkt diesem Prozess durch die Wohnraumförderung seit 2012 entgegen. Mit den Förderprogrammen von 2012, 2015 und 2016/17 in Höhe von insgesamt 160 Mio. € wurden bis 2018 in 70 Neubauprojekten 2.013 realisierte Wohnungen gefördert.

Mit der Bremer Wohnraumförderung ist die sog. Sozialwohnungsquote eingeführt worden, wonach 25% der neu geschaffenen Wohnungen geförderte Sozialwohnungen sein müssen. Sie gilt immer dann, wenn kommunale Grundstücke verkauft werden oder neues Baurecht geschaffen wird. Es gilt im Geschosswohnungsbau ein Schwellenwert von 20 neuen Wohnungen. Für Mischflächen und Eigenheimflächen liegt er bei mindestens 50 Wohneinheiten⁸.

Trotz des gestiegenen Förder- und Neubauvolumens kann der geförderte Wohnungsbau den Rückgang des preisgebundenen Wohnungsbestandes nicht ausgleichen, schwächt aber die Reduzierung der Anzahl ab. So wird dank der Wohnungsbauförderung der Bestand an geförderten Wohnungen in 2020

⁸ Hier ist zu bedenken, dass Projektentwickler*innen infolgedessen 19 Wohnungen bzw. knapp unter 50 Wohneinheiten planen könnten, um die Regelung zu umgehen. Tatsächlich beschränkt sich das auf Einzelfälle.

wieder dem Bestand von 2013 entsprechen, danach aber ohne weitergehende Maßnahmen voraussichtlich weiter auf 4.799 Sozialwohnungen in 2026 absinken, wenn nicht gezielt diesem Trend entgegengesteuert wird.

Ca. jede fünfte der insgesamt 170.000 Mietwohnungen in Bremen gehören der GEWOBA AG Wohnen und Bauen oder der BREBAU GmbH, die überwiegend der Stadt gehören⁹. Weitere rund 20.000 Wohnungen sind im Bestand der großen Wohnungsunternehmen. Diese Wohnungsbestände bilden neben den geförderten Wohnungen den Grundstock bezahlbarer Mietwohnungen in Bremen.

Entwicklung der Mieten – Tendenz steigend

Die Bestandsmieten in den großen Wohnungsunternehmen lagen 2018 bei 5,91 €/m² netto kalt (ohne geförderte Wohnungen). Dabei reicht die Spannweite der Bestandsmieten in den Ortsteilen von 5,40 – 7,09 €/m² (jeweils Median). Ca. 75 % aller Bestandsmieten der Wohnungsunternehmen liegen unter 6,50 €/m² (März 2018), was der Mietobergrenze im geförderten Mietwohnungsbau entspricht. Das heißt, dass ca. 55.000 Mietwohnungen (von insgesamt ca. 170.000 Mietwohnungen) mit Bestandsmieten unter 6,50 €/m² bei den großen Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehen.

Laut KdU-Gutachten sind 40% der Bremer Familien auf preisgünstige (Miet-)Wohnungen angewiesen, dies entspricht ca. 123.000 Haushalten.¹⁰ Diese Zahl verdeutlicht den großen Bedarf im Verhältnis zum Bestand von insgesamt ca. 170.000 Mietwohnungen in Bremen.

Die Angebotsmieten sind von 2012-2017 um 23% auf 8,03 €/m² gestiegen¹¹, die Spannweite in den Stadtteilen reicht 2017 von 5,97 bis 9,69 €/m² (der Median des Ortsteils Überseestadt liegt bei 9,93 €/m²). Die Steigerungsraten in den Stadtteilen reichen von 20% bis 33% zwischen 2012 und 2017. Insbesondere in den Kernbereichen der Stadt sind eine verstärkte Nachfrage und steigende Mieten zu verzeichnen.

Die Mietbelastungsquote in Bremen liegt laut eines Gutachtens im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung¹² bei 29,1 %. Demnach liegt Bremen auf Rang 5 der 77 Großstädte in der BRD. 47,5% der Bremer Haushalte zahlen mind. 30% ihres Einkommens für ihre Bruttokaltmiete.¹³

⁹ Die BREBAU GmbH ist zu 100% von der Stadt getragen, die GEWOBA AG zu 75,1%.

¹⁰ Die Zahl der Haushalte mit einem niedrigen Haushaltsnettoeinkommen wurde auf der Basis der Daten aus der jährlichen Mikrozensusauswertung berechnet und umfasst neben Transferleistungsempfängern weitere Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen. Details s. F+B (2017), S. 18/19

¹¹ Von 2012 bis 2018 sind die Angebotsmieten um ca. 30% auf 8,51 €/m² gestiegen.

¹² Lebuhn, Holm et al. (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland, Forschungsprojekt „sozialer Wohnversorgungsbedarf“, gefördert durch die Hans-Böckler-Stiftung, Datenbasis: Mikrozensus 2014

¹³ Die Mietbelastungsquote bezeichnet den Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen der Mieterhaushalte. Zur Mietbelastung ist eine Aussage für das Jahr 2014 aus der Auswertung des Mikrozensus 2014 für Bremen gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes möglich. Damit ist die rechnerische Mietbelastungsquote in Bremen in etwa wie in vergleichbaren Städten. Die absolute Anzahl von Haushalten mit hoher Mietbelastung ist jedoch aufgrund der besonderen bremischen Wohnungsmarktstruktur mit einer hohen Eigentümerquote und einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Einfamilienhäusern (Bremer Haus) deutlich geringer als in vergleichbaren Städten.

Diese Zahlen bestätigen den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum aus dem Fachgutachten zur Bemessung der KdU.

Entwicklung der Preise – Tendenz steigend

Die Kaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen sind von 2012-2017 um 55% gestiegen. Hinsichtlich der Lage in Bremen gab es die höchsten Steigerungen mit über 100% im Stadtteil Mitte. In Bezug auf den Typ der Wohnungen sind die größten Preissteigerungen bei neugebauten Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Teilweise gab es hier sogar eine Verdoppelung der Preise seit 2012. Im Dialogprozess wurden Einschätzungen formuliert, dass der Markt für hochwertige Eigentumswohnungen zunehmend gesättigt sei und die Vermietung dieser Wohnungen die Angebotsmieten „treibe“.

Der Bodenrichtwert als Indikator für die Nachfrage- und Preisentwicklung im Wohnungsneubau ist seit 2011 besonders in zentrumsnahen Stadtteilen gestiegen, teilweise über 60%.

BESONDERHEITEN DES BREMER WOHNUNGSMARKTES

Bremen hat in seinen Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung einige Besonderheiten aufzuweisen, die für die Interpretation der Entwicklungen und Perspektiven beachtet werden müssen.

- So gibt es – verglichen mit der Stadtgröße – einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Wohnungsbestand, der sich sowohl in der Baustruktur (Bremer Haus) als auch in der Eigentumsstruktur (mit einer hohen Eigentümerquote von 38% im selbstgenutzten Wohneigentum) widerspiegelt.
- Es gibt keinen (qualifizierten) Mietspiegel für Bremen.
- Bremen ist ein Stadtstaat mit zwei Städten. Die Strukturen und Entscheidungen sind auf städtischer und Landesebene in einem hohen Grad identisch. Zugleich ist die Stadt Bremen Teil einer Wohnungsmarktregion mit den umliegenden Städten und Gemeinden in Niedersachsen.
- Die städtischen Liegenschaften sind in Bremen als Sondervermögen den verschiedenen Ressorts zugeordnet, was einerseits eine inhaltliche Zuordnung und Entwicklung erleichtert, andererseits die für eine gesamtstädtische integrierte Stadtentwicklung notwendigen ressortübergreifenden Abstimmungen und Zugriffe erschwert.
- Bremen setzt konsequent auf Innenentwicklung: Bremen ist die erste Großstadt in der Bundesrepublik, die nach der Novellierung des Baugesetzbuches im Sommer 2015 einen neuen Flächennutzungsplan aufgestellt hat. Damit gelingt es Bremen, die notwendigen Flächen für eine nachhaltige Entwicklung weitgehend in der vorhandenen Stadt bereitzustellen.
- Die Hansestadt hat seit 2012 das Bremer Bündnis für Wohnen etabliert, in dem wichtige Akteur*innen des Wohnungsmarktes und der Zivilgesellschaft mit der Politik und Verwaltung der Stadt zu Fragen der Wohnungspolitik sowie des Wohnungsbaus kooperieren.

- Als Ergebnis dieser Bündnisarbeit ist die Bremer Wohnraumförderung und die Sozialwohnungsquote von 25% eingeführt worden. Damit wurde in Bremen bereits seit 2012 der Wohnungsneubau durch private Investor*innen, aber auch durch die GEWOBA befördert und die dafür notwendigen Strukturen und Kompetenzen bei den beteiligten Partner*innen aufgebaut. Dazu gehört auch die Kooperation der GEWOBA mit privaten Investor*innen beim Wohnungsneubau zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote.
- Eine Besonderheit, die im Zuge des Dialogprozesses deutlich wurde: Die Bremer*innen wohnen gerne in Bremen. Es gibt eine hohe Identifikation der Bewohner*innen mit ihrer Stadt, insbesondere mit dem eigenen Wohnquartier. Und die Bremer*innen reden nicht gern über ihre Erfolge und Qualitäten. Das Wirtschaftsmagazin Brand eins nannte diese Kultur des Bremer Understatements 2013 „Heimlich, Still und Erfolgreich“.
- Zu diesen Besonderheiten gehören auch die Bremer Traditionen des sozialen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit, insbesondere im Geschosswohnungsbau sowie das Bremer Haus als architektonisches und städtebauliches Element der Stadtstruktur.
- Bremen ist aufgrund seiner Lage in der Region, seiner Größe und seiner städtischen Qualitäten das Zentrum der Metropolregion im Nordwesten der Bundesrepublik. Allerdings spiegeln sich die Potentiale und vorhandenen Qualitäten, die unter anderem aus Bremens Rolle als Arbeits- und Universitätsstandort erwachsen, nur bedingt in den (Zu-)Wanderungszahlen und im Image der Stadt wider.

2.2 | MULTIPLIKATOREN-GESPRÄCHE

In Vorbereitung des Dialogprozesses zum STEP Wohnen Bremen 2030 wurden sogenannte Multiplikatoren-Gespräche durchgeführt. Intention der vertraulich geführten Gespräche war es, die spezifischen Blickwinkel von Akteur*innen zum Bremer Wohnungsmarkt in die gutachterliche Betrachtung frühzeitig aufzunehmen. Vertreten waren Wohnbauträger, Immobilienunternehmen, Verbände, soziale Einrichtungen und Initiativen. Dabei wurde das Ziel verfolgt, zunächst die Interessen und Vorgehensweisen der verschiedenen Unternehmen und Gruppen besser kennenzulernen und im Gespräch Einschätzungen und spezifisches Know-how aus den jeweiligen Fachperspektiven in Bezug auf den Bremer Wohnungsmarkt zu erhalten. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Institutionen und Gruppierungen der privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie freien Gruppierungen und sozialen Trägern zu erhalten. Insgesamt wurden sieben Gespräche geführt.

Hinweis: Die nachfolgenden Aussagen fußen auf den Einschätzungen der Teilnehmenden der Gespräche. Die gutachterlichen Büros haben Zusammenfassungen vorgenommen, sie spiegeln die individuellen Aussagen. Die Gespräche zeichneten sich durch äußerst differenzierte Inhalte aus. Übereinstimmungen waren in den folgenden Themenfeldern zu erkennen:

WOHNBEDARFE

Für eine Ausrichtung der Bremer Wohnungspolitik bedarf es einer Betrachtung und Identifizierung der verschiedenen Bedarfe und Zielgruppen. Dabei gilt es, vorhandene Daten besser auszuwerten. Als gesonderte Bedarfsgruppen wurden z.B. ältere Menschen¹⁴, Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, Familien¹², sozial benachteiligte Gruppen sowie generell Haushalte mit geringen Einkommen genannt. Möglichkeiten generationsübergreifender Wohn- und Nutzungsformen sollten gefördert werden¹⁵. Zudem fehlt es an gutem und bezahlbarem Wohnraum für die Mittelschicht. Hinzu kommt die Notwendigkeit einer Bestandsanalyse zu Ursachen, Auslösern und Umständen von Wohnungs- und Obdachlosigkeit. Die Förderung des Wohnungsneubaus und der Anpassung der Bestandswohnungen sollte daraufhin an die jeweils ermittelten Bedarfe angepasst werden, um ein breites (Wohnungs-)Angebot für die verschiedenen Bedarfsgruppen zu schaffen. Ältere Wohnsiedlungen (z.B. aus der Nachkriegszeit) benötigen eine Qualifizierung und Anpassung an die neuen bzw. veränderten Bedarfe.

BEZAHLBARES WOHNEN

Als zentrales Thema für die bezahlbare Wohnraumversorgung sollte die Pflege und Anpassung des Wohnungsbestandes verankert werden, bisher zeigt sich hier ein zu hoher Fokus auf dem Neubau. Die Investitionen in den Bestand sollten gefördert und bestehende Förderprogramme verbessert werden. Kleinere Immobilieneigentümer*innen können z.B. über kleinteilige Förderangebote bei der Verwaltung und Sanierung ihrer Immobilien unterstützt werden. Der Neubau und entsprechende Unterstützungsprogramme sind zweifellos trotzdem notwendig, insbesondere der soziale Wohnungsbau sollte gestärkt werden. Als Akteur*innen treten hier primär die Wohnungsbaugesellschaften in Erscheinung. In den Gesprächen wurde deutlich, dass die Multiplikatoren sich auch für die Gewährleistung „landeseigener“ Bestände aussprechen. Beim Neubau gilt es einzelner Meinungen nach zu prüfen, welchen Einfluss bestimmte Wohnstandards auf den (Miet-)Preis der Wohnungen haben, um diese gegebenenfalls zu reduzieren.

Gleiches gilt für das Instrument des Mietspiegels. Hier bestehen differenzierte Einschätzungen der Gesprächspartner*innen hinsichtlich der Auswirkung eines Mietspiegels auf die Mietpreise. Einigkeit besteht jedoch dahingehend, dass nur ein qualifizierter Mietspiegel entwickelt werden sollte. Dessen Berechnungsgrundlage gilt es zu prüfen.

VERWALTUNG UND KOMMUNIKATION

In den Gesprächen wurde deutlich, dass die Zusammenarbeit der verschiedenen Ressorts auf Stadt- und Landesebene verstärkt und verbessert werden sollte. Interne finanzielle Projektförderungen für ressortübergreifendes Arbeiten wurden nach dem Vorbild der EU vorgeschlagen. Dabei dient die Förderung als Anreizinstrument für ein integriertes Vorgehen. Die Potentiale eines Stadtstaates können

¹⁴ mit geringen bis mittleren Einkommen

¹⁵ neben reinen Wohnformen auch Stadtteilhäuser oder die Kombination aus Seniorenpflege und Kita

effizienter genutzt werden, um die Wohnungspolitik zusammen mit anderen wohnungsmarktrelevanten Bereichen zu denken und durchzuführen.

Darüber hinaus wird eine stärkere Einbindung der Beiräte (auf der politischen Ebene) sowie privater Eigentümer*innen, Investor*innen, sozialer Einrichtungen und Wohnungsmarktakteur*innen (insbesondere auf der Quartiersebene) bei Wohnungsfragen empfohlen. Hier werden z.B. runde Tische mit privaten Investor*innen vorgeschlagen, um diese für die Teilnahme an der soziokulturellen (Konzept-)Entwicklung von Quartieren in die Verantwortung zu nehmen. Bestehende Netzwerke und Kooperationen sollten genauso ausgebaut werden wie Beratungsangebote für private (Klein-)Eigentümer*innen, nicht professionelle und sozial orientierte Bauwillige sowie für Genossenschaften. Das Bremer Bündnis für Wohnen kann bereits einige positive Ergebnisse aufweisen und sollte fortgeführt werden. Hier wird der Wunsch nach einer effektiveren Arbeit und Abstimmung angesprochen.

Ein generelles Umschwenken des Bremer Images wurde in vielen der Gespräche als erforderlich erachtet, um das Negativimage durch den industriellen Niedergang abzulegen. Mit Mut zu neuen Projekten und Entwicklungen kann ein positives Narrativ geschaffen werden, das auch dabei hilft, neue Investor*innen zu gewinnen und Selbstbewusstsein zu generieren.

BODENPOLITIK UND FLÄCHENENTWICKLUNG

Hinsichtlich der Bodenpolitik schätzten alle Multiplikatoren ein, dass in Bremen allgemein genügend Flächenreserven vorhanden sind. Dabei wird eine transparente und nachhaltige Grundstückspolitik empfohlen, welche zunächst einer guten Übersicht über alle Flächen der Stadt- und Landesebene bedarf. Die kommunalen Liegenschaften sollten nicht nach Höchstpreis verkauft, sondern in Konzeptvergabeverfahren mit sozialen sowie städtebaulichen und architektonischen Kriterien veräußert bzw. über das Erbbaurecht verpachtet werden. Dabei wurde auch eine „Konzeptquote“ ähnlich der Quote für geförderten Wohnungsbau vorgeschlagen, denn schon kleine Investitionen können eine große Hebelwirkung für die Quartiersentwicklung entfalten. Dementsprechend gilt es sozial orientierten Akteur*innen den Zugang zu Liegenschaften zu ermöglichen. Die Verfahren der Baulandentwicklung für Bauträger sollten beschleunigt und bestehende Baulandreserven aktiviert werden. Auch bauträgerfreie Grundstücke – insbesondere in Reihenhausbereichen – sollten angeboten werden.

2.3 | EXTERNE GUTACHTEN

GUTACHTEN: „REGIONALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG“

Ziel und Gegenstand

Die vom Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. beauftragte Regionale Wohnungsmarktbeobachtung¹⁶ wurde von *BPW baumgart+partner* durchgeführt. Wesentliches Ziel ist es, eine gemeinsame Wissensbasis zum regionalen Wohnungsmarkt herzustellen, Daten zum Wohnungsmarkt regionsweit umfassend systematisch aufzubereiten und Angebots- und Nachfragetrends einander gegenüberzustellen. Auf diese Art soll die Regionalbeobachtung als Grundlage für die Entwicklung eines regionalen Wohnungsmarktkonzeptes dienen. Für die Untersuchung erfolgte zunächst eine grundlegende Datenanalyse des Wohnungsmarktes der Region Bremen verbunden mit der Beschreibung grundsätzlicher Strukturmerkmale. Zusätzlich wurden Wohnraumbedarfe berechnet und Wohnbauflächenpotenziale regionsspezifisch abgefragt. Anknüpfend an den vorliegenden Analysen und Datengrundlagen wurden Entwicklungstrends der Vergangenheit, Prognoseergebnisse und Handlungserfordernisse identifiziert und dargestellt.

Erkenntnisse

- Es existiert eine Diskrepanz zwischen dem dominierenden Einfamilienhausbestand und -neubau in Randlage und dem Bedarf an kleinen Wohnungen, insbesondere für Senioren, Starterhaushalte oder auch getrenntlebende Familien.
- Es werden Tendenzen einer sozialen und ökonomischen Polarisierung beobachtet. Die sehr unterschiedlichen Miet- und Kaufpreise können diese sozialräumliche Polarisierung verstärken.
- Die Mehrzahl der realisierten Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist vergleichsweise hochpreisig. Vor allem die deutlich höheren Preise von neuen, kleineren und barrierefreien Wohnungen erschweren den Umzug von Senioren aus dem Eigenheim in eine kleinere (Miet-)Wohnung.
- Bestandsquartiere am Stadtrand (insbesondere Einfamilienhausgebiete) erfahren durch die Verkleinerung der dort lebenden Haushalte eine abnehmende Bevölkerungsdichte. Im Zuge dessen wird die vorhandene Infrastruktur (ÖPNV, Einzelhandel, Ärzte, etc.) unwirtschaftlicher.
- Die größere Zahl kleinerer und in einigen Stadtteilen besonders preiswerter Wohnungen befördert dort den Zuzug kleinerer und einkommensschwächerer Haushalte.
- Der weitere Zuzug aus dem Ausland kann den Integrationsbedarf in einzelnen Stadtteilen steigen lassen.

¹⁶ Das Projekt ist Teil des bundesweiten Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) „Lebendige Regionen“, in dem neue räumlich-funktionale, integrierte Ansätze der Regionalentwicklung erprobt und weiterentwickelt werden sollen.

- Die im Vergleich zum Umland geringere Eigentumsquote in Bremen kann die Nachfrage nach Eigentum verstärken.
- Zwischen Neubauwohnungen und älteren Wohnungen oder Einfamilienhäusern existieren hohe Preisunterschiede.
- Die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungen wird steigen, da die Anzahl und Vielfalt der Haushalte zunehmen wird.

Handlungsempfehlungen

Die Erstellenden der Untersuchung setzen den Bedarf einer kontinuierlichen regionalen Wohnungsmarktbeobachtung an erste Stelle. Diese sollte in einem regelmäßigen Turnus durchgeführt und mit einem konstanten Austausch aller relevanten Akteur*innen verknüpft werden. Auf diese Art kann eine regionale Abstimmung der kommunalen Entwicklung gelingen, um Standorte der Siedlungsentwicklung herauszuarbeiten, die Angebotsvielfalt und Bebauungsdichten festzulegen und die Verteilung des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus zu definieren. Zudem sollte ein dauerhafter fachlicher Austausch zu vergleichbaren Herausforderungen zwischen den Gemeinden und Kommunen stattfinden. Gegenstand dieser Interaktion ist der Austausch von Wissen und Erfahrungen mit Instrumenten und Maßnahmen, z.B. insbesondere hinsichtlich der bedarfsgerechten Ergänzung und Entwicklung von Bestandsgebieten. Der Austausch könnte auch die Entwicklung gemeinsamer Projekte und Instrumente ermöglichen.

Handlungsempfehlungen zum STEP Wohnen¹⁷

Die Gutachter*innen stellen eine Dynamik des Wohnungsmarktes der Region Bremen fest, welche sowohl die Entwicklung neuer Quartiere als auch die Qualifizierung älterer Quartiere ermöglicht. Für letzteres sollten Umzüge kleinerer Haushalte aus großen, älteren Wohneinheiten in kleinere Wohnungen forciert und unterstützt werden. Als weitere Empfehlung wird die Förderung der Entwicklung von Einliegerwohnungen in älteren Gebäuden hervorgehoben.

GUTACHTEN: „NACHFRAGEGRUPPEN“

Gegenstand und Ziel

Das Gutachten zum Aufgabenschwerpunkt „Nachfragegruppen“ im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen wurde von *Quaestio - Forschung & Beratung* und *IRI - Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft* gemeinsam durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, die unterschiedlichen Nachfragegruppen des Bremer Wohnungsmarktes und ihre Präferenzen zu identifizieren und zu analysieren. Dafür erfolgte eine Herausarbeitung und Analyse der (über)regionalen Wanderungsbewegungen. Auf diese Art sollte untersucht werden, für welche Personengruppen Bremen besonders attraktiv ist und welche Personengruppen Bremen verlassen. Hierbei wurde das untersuchte Wanderungs- und

¹⁷ Von raumscrip und WohnBund-Beratung Dessau herausgefilterte Empfehlungen in Hinblick auf den STEP Wohnen.

Umzugsverhalten mit einer Analyse der Sinus-Milieus auf Ortsteilebene ergänzt, um qualitative Aspekte von Haushalten zu erfassen. Dabei wurden Ortsteile¹⁸ identifiziert, welche von den verschiedenen Zielgruppen besonders stark nachgefragt wurden. Abschließend wurden Gemeinsamkeiten, Unterschiede und vor allen Dingen Besonderheiten dieser Zielgruppen abgeleitet.

Erkenntnisse

In der Untersuchung wurden sechs verschiedene Nachfragegruppen mit spezifischen Wohnpräferenzen identifiziert und wie folgt klassifiziert:

- Starterhaushalte (18-27 Jahre)
- Haushalte mit Kindern
- Junge Erwachsene (28-35 Jahre – ohne Kinder)
- Erwachsene (36-49 Jahre – ohne Kinder)
- Junge Alte (50-64 Jahre)
- Senioren (über 64 Jahre)

Starterhaushalte haben zumeist ein großes Interesse an sehr kleinen oder gut geschnittenen großen Wohnungen in innerstädtischen urbanen Lagen mit einem belebten Wohnumfeld, vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten und einer attraktiven Gastronomie. Gleichzeitig weisen sie eine geringe Zahlungsbereitschaft und geringe Ansprüche an die Wohnausstattung auf.

Junge Erwachsene befinden sich in der Phase des Berufseinstiegs und bleiben häufig weiterhin in innerstädtischen Quartieren mit urbanem Flair wohnen, wobei die Wohnstandortwahl stark von individuellen Wünschen geprägt ist. Sie weisen ähnliche Präferenzen wie die Starterhaushalte auf, vollziehen jedoch durch ihr größeres Budget häufig Umzüge in größere und teurere Wohnungen in den sehr beliebten innerstädtischen Quartieren.

Haushalte mit Kindern präferieren häufig größeren Wohnraum in sicher und ruhig empfundenen Quartieren mit genügend Rückzugsmöglichkeiten, Freizeit- und Grünräumen sowie relevanten Betreuungseinrichtungen. Die Wohnstandortwahl und –bedürfnisse werden häufig durch ein hohes Interesse an Eigentumsbildung geprägt, was zur statistisch favorisierten Wohnform des Einfamilienhauses, der Doppelhaushälfte oder dem Reihenhaus führt. Die Eigentumsbildung in beliebteren innerstädtischen Quartieren ist nur mit größerem Budget möglich. Dort passen Familien ihre Wohnanforderungen an und präferieren bessere Lagen. Sofern ein optimaler Wohnstandort gefunden wurde, weisen Haushalte mit Kindern eine starke Ortsbindung auf.

Die heterogenste der identifizierten Nachfragegruppen ist die der *Erwachsenen ohne Kinder*. Sie weisen differierende Wohnpräferenzen auf, sind jedoch weniger stark auf Einfamilienhäuser fokussiert und fragen stärker Geschosswohnungen nach. Beliebte Wohnstandorte sind – sofern leistbar – zentrale, urbane Lagen. Haushalte mit geringeren Einkommen müssen auf günstigere Wohnangebote und Quartiere ausweichen.

¹⁸ Dabei erfolgte eine qualitative Analyse der positiven Charakteristika jener Ortsteile, welche besonders häufig Ziel entsprechender Umzüge sind.

Die *Jungen Alten* repräsentieren auch eine sehr heterogene Gruppe mit differierenden Wohnpräferenzen. Sie sind im Vergleich zu anderen Nachfragegruppen weniger mobil und verbleiben bei Umzügen deutlich häufiger im vorherigen Ortsteil. Neben Einfamilienhäusern sind moderne Geschosswohnungen mit Möglichkeit des langen Verbleibs auch im Alter beliebt. Haushalte mit geringeren Einkommen weichen auf günstigen Wohnraum aus.

Die Nachfragegruppe der *Senioren* zeichnen sich durch eine hohe Ortsbindung und dem Wunsch nach möglichst langem Verbleib in der aktuellen Wohnform aus. Wichtige Standortfaktoren sind dabei wohnungsnah Einkaufs- und Begegnungsmöglichkeiten sowie eine gute ÖPNV-Anbindung. Umzüge finden häufig erst dann statt, wenn die eigenständige Lebensführung nicht mehr möglich ist, dann zumeist in Senioreneinrichtungen oder Servicewohnungen. Bei „vorausschauenden Umzügen“ kommen auch barrierefreie Wohnungen in Frage.

Handlungsempfehlungen zum STEP Wohnen

Die Untersuchung zeigt, dass Bremen „mit seiner Vielfalt an Quartieren, Lagen und Bauformen ein breites Spektrum an Angeboten für die unterschiedlichen Lebensstile und Ansprüche an das Wohnen“¹⁹ bietet. Gleichwohl ist der Wohnungsmarkt in Bremen zunehmend von Engpässen und Preissteigerungen gekennzeichnet. Vor allem für Haushalte mit geringeren Einkommen führt dieser Umstand häufig zu Problemen bei der Bezahlbarkeit des Wohnens oder zu erzwungenen Einschränkungen in anderen Ausgabebereichen, was auch eine erhöhte Abwanderung in die Region bewirkt. Bremen sollte deswegen den drohenden und bereits entstandenen Wohnungsmarktengpässen mit einem forcierten Wohnungsneubau entgegenwirken. Dieser kann entlastend auf die Bestandsmärkte wirken. Dabei gilt es jedoch zu bedenken, welche Zielgruppen aufgrund unterschiedlicher Baukosten bzw. Wohnungsbauförderungen jeweils bedient werden können. Für das Umzugsgeschehen hat der Wohnungsneubau aber „nur eine quantitativ untergeordnete Bedeutung“²⁰. Hier spielt der Wohnungsbestand eine dominante Rolle.

Die Studie konnte auch zeigen, dass die Wohnpräferenzen von Haushalten in Bremen stark von einer Ortsbindung und Distanzempfindlichkeit geprägt sind. Der Wunsch nach der Beibehaltung des bisherigen Wohnumfeldes spielt eine deutlich überlagernde Rolle bei Umzügen²¹. Dementsprechend empfehlen die Gutachter das existierende Wohnungsangebot kleinräumig durch den Wohnungsneubau (der Innenentwicklung) anzureichern und auszudifferenzieren. Auch hier sollte stets auf die zielgruppenspezifische Eignung geachtet werden. Als konkreter Umsetzungsschritt wird der Bau von Geschosswohnungen in vom Einfamilienhausbau geprägten Stadtteilen empfohlen.

Neben der Mischung der Wohnformen regen die Gutachter auch eine stärkere Mischung der Einkommensgruppen an. Über die „Sozialquote“ (Baulandmodelle nach dem Vorbild der sozialgerechten Bodennutzung) kann preiswerter Wohnraum auch in Neubaugebieten zur Verfügung gestellt werden.

¹⁹ Quaestio, IRI (2019) Aufgabenschwerpunkt „Nachfragegruppen“ im Rahmen des STEP Wohnen der Stadt Bremen

²⁰ ebd.

²¹ 50% aller erfassten Umzüge wiesen eine Luftliniendistanz zwischen 1 km und 2 km auf, lediglich bei *Starterhaushalten* und (*jungen*) *Haushalten mit Kindern* ist die Distanzempfindlichkeit etwas schwächer ausgeprägt.

Andersherum sollte in Gebieten mit vornehmlich preiswertem Wohnungsbau höherwertiger Wohnungsbau angeboten werden, um den „Aufsteigerhaushalten“ einen Verbleib im Quartier attraktiv zu machen und über den Neubau Aufwertungsimpulse zu setzen.

Eine weitere Herausforderung repräsentiert die Wohnraumversorgung von Familien. Diese weichen überproportional häufig auf neu gebaute Einfamilienhaus-Gebiete am Stadtrand oder entsprechende Gebiete in der Region aus. Um diesem Trend entgegenwirken zu können, sollten Stadtquartiere nach dem Vorbild des städtebaulichen Grundprinzips des Bremer Hauses aus kleinteiligen Parzellen heraus entwickelt werden. Auf diese Art können in diesen Quartieren die Bedarfe nach Eigentumsbildung, Überschaubarkeit und urbanem Leben ermöglicht und verbunden werden. Insbesondere für Haushalte mit Kindern sehen die Gutachter darin mit großer Wahrscheinlichkeit die bessere Alternative zum Reihen- oder Einfamilienhausquartier.

Die Gutachter*innen stellen fest, dass neue Wohnformen – als Reaktionen auf veränderte Wohnpräferenzen – häufig zuerst durch Akteur*innen der Zivilgesellschaft erprobt werden²². Hierbei bedarf es einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Innovationsförderung, welche primär bei der Zivilgesellschaft ansetzt und Grundstücksbereitstellung oder –reservierung sowie eine organisatorisch-fachliche Unterstützung umfasst.

Zuletzt wird nahegelegt, das Instrument der „Quartiersanalyse“ einzuführen, um „den STEP Wohnen in Bremen auch als Beitrag zu einer kleinräumigen Quartiers- und Stadtteilentwicklung zu verstehen“²³. Verschiedene Faktoren wie Grundstücks- und Wohnbaupotenziale, Wohnraumversorgung der Nachfragegruppen, städtebauliche Situation sowie Ausstattungs-, Freizeit- und Versorgungsqualitäten fließen in die Analyse ein und bringen Handlungserfordernisse (Defizite) und Möglichkeiten (Stärken, Potenziale) zum Vorschein. Dieses Vorgehen sollte integriert und als Dialog- und Kooperationsaufgabe verstanden werden.

GUTACHTEN: „QUALITATIVE UNTERSUCHUNG DER REGIONALEN WANDERUNGSMOTIVE“

Gegenstand und Ziel

Die qualitative Untersuchung der regionalen Wanderungsmotive wurde von *BPW baumgart+partner* durchgeführt. Sie hatte zum Ziel vertiefende Erkenntnisse über die Motivation verschiedener Bremer Haushalte zu erhalten, welche in die niedersächsische Region ziehen. Dafür wurden 18 leitfadengestützte Befragungen durchgeführt, um Wandertypen und Kernaussagen zur regionalen Wanderung in Thesenform abzuleiten. Die Erkenntnisse wurden durch Gespräche mit Fachpersonen aus der Wohnungswirtschaft rückgekoppelt. Die Ergebnisse sind nicht repräsentativ, können jedoch als Stimmungsbild eine Grundlage und qualitative Ergänzung für weitere Untersuchungen im Rahmen des STEP Wohnen und erste Handlungsempfehlungen bilden.

²² Hier führen die Gutachter neue Wohnformen für das Alter, preiswertes Wohnen durch selbstorganisierte Wohnprojekte und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte auf.

²³ Quaestio, IRI (2019) Aufgabenschwerpunkt „Nachfragegruppen“ im Rahmen des STEP Wohnen der Stadt Bremen

Bei den Befragungen sollten folgende Fragestellungen primär beantwortet werden:

- Welche Gründe bewegen verschiedene Gruppen (Einzelpersonen, Paare, Familien, Senioren) in Städte und Gemeinden der Region bzw. in bestimmte Städte oder Gemeinden zu ziehen?
- Welche Qualitäten bieten die niedersächsischen Kommunen der Region gegenüber Bremen? Warum ist der Haushalt nicht in der Kernstadt geblieben?
- Aus welchen Wohnformen (z.B. Ein- oder Mehrfamilienhaus) / Wohnumfeld / Eigentum / Miete kommen und in welche Wohnformen / Wohnumfeld ziehen diese Personengruppen?

Erkenntnisse

- Die Stadtgrenze Bremens spielt bei der Wohnungssuche nur eine untergeordnete Rolle.
- Mit dem Umzug erfolgt zumeist eine Vergrößerung der individuellen Wohnfläche.
- Es existiert eine stärkere Nachfrage nach Bestandsimmobilien als nach bauträgerfreien Grundstücken.
- In der niedersächsischen Region nehmen die Angebote für Mieterhaushalte (insbesondere für Senioren) zu.
- Insbesondere Haushalte aus innerstädtischen Stadtteilen Bremens ziehen aufgrund steigender Miet- und Kaufpreise in niedersächsische Kommunen.
- Dabei wurde das Phänomen der Sprungsuche beobachtet, welches wie folgt beschrieben wird: Häufig suchen Haushalte potenzielle Wohnungen nur in ihrem unmittelbaren Umfeld und im eigenen Stadtteil. Wenn dort keine geeignete Wohnung gefunden wird, wird anschließend nicht in benachbarten Quartieren, sondern direkt in der Region außerhalb Bremens gesucht. D.h., die Stadtteile zwischen Innenstadt und Stadtgrenze werden nicht als Wohnstandort in Betracht gezogen und „übersprungen“.
- Bei der Wohnstandortwahl spielen die gute Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und die schnelle Erreichbarkeit von Bremen eine wichtige Rolle.
- Auch eine gute Versorgung mit (sozialer) Infrastruktur und attraktiven sozialen Bildungseinrichtungen sind dabei von großer Bedeutung.
- Das Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnangebote im niedersächsischen Raum wird von den Befragten besser beurteilt.
- Umzugswillige Haushalte aus Bremer Stadtteilen mit sozialen Problemlagen suchen eher in der niedersächsischen Region nach neuen Wohnstandorten.
- Einige am Stadtrand gelegene Stadtteile Bremens werden aufgrund des Wohnumfeldes und der ÖPNV-Anbindung von den Befragten als weniger attraktiv beurteilt.
- Wer in einer Kleinstadt geboren ist, tendiert später zu einem Umzug in eine Kleinstadt.

Handlungsempfehlungen zum STEP Wohnen

Anhand ihrer Ergebnisse formulieren die Gutachter*innen mehrere Handlungsempfehlungen für den STEP Wohnen. Ein bedeutendes wohnungspolitisches Thema stellt der Generationswechsel in den Quartieren dar. Dieser sollte durch die Stadt Bremen unterstützt werden. In der Stadt existiert ein überdurchschnittlicher Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Bestandsimmobilien sind häufig von kleinen (Senioren-)Haushalten bewohnt. Zunächst gilt es Quartiere zu identifizieren, welche

sich im Generationswechsel befinden. Dazu sollten Daten auf der Ebene älterer Einfamilienhausquartiere ausgewertet werden, um dort gezielt bei der Begleitung des Generationswechsels ansetzen zu können. Neue Wohnangebote für diese Zielgruppe sollten geschaffen werden, wobei die Bedarfe die Charakteristika barrierefrei/-arm, dezentral im Stadtgebiet verteilt und bezahlbar umfassen. Finanzierungsmodelle sollten diesbezüglich entwickelt werden. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang das Gewährleisten von Beratungsangeboten, welche sowohl wirtschaftliche als auch organisatorische Aspekte beinhalten sollten. Darüber hinaus schlagen die Gutachter*innen eine professionelle, soziale Begleitung dieser Haushalte vor, da es sich beim Umzug vom Eigenheim in eine kleinere Miet- oder Eigentumswohnung häufig um einen emotionalen Einschnitt in der Wohnbiographie handelt.

Die ausziehenden Seniorenhaushalte auf der einen Seite, die potenziellen Immobilienerwerber*innen auf der anderen Seite – beide benötigen Beratung und Unterstützung. Immobilienerwerber*innen haben bei älteren Immobilien teilweise Vorbehalte hinsichtlich etwaiger Unsicherheiten (z.B. Sanierungsaufwand). Hier wird insbesondere die Übernahme von Kosten für Beratungsleistungen für Ersterwerber*innen von Bestandsimmobilien empfohlen. Gleichzeitig können Informationen über Bremer Förderprogramme (wie bspw. zur energetischen Sanierung, Hofentsiegelung oder Barrierefreiheit) übermittelt werden. Ziel sollte dabei die Entwicklung von kreativen, bedarfsgerechten Lösungen für den Umbau von Bestandsimmobilien sein.

Als weiteres bedeutendes Themenfeld werden im Gutachten bezahlbare Wohnungen für Familien in innerstädtischen Quartieren aufgeführt²⁴. Die entsprechende Nachfrage ist groß, jedoch ist das (bezahlbare) Angebot klein. Viele Angebote in zentralen Stadtteilen sind entweder sehr teuer oder mit hohem Sanierungsbedarf verbunden. Im Neubau entstehen in diesen Lagen überwiegend kleine Wohneinheiten. Als erste Maßnahme wird der Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Nr. 2 („Milieuschutzsatzung“) in besonders dynamischen Stadtteilen empfohlen, um kostspielige Sanierungen und Teilungen von größeren Wohnungen (mit dem Ziel zum Weiterverkauf) zu verhindern. Bei den wenigen noch verfügbaren städtischen Grundstücken bzw. bei Zwischenerwerben durch die Stadtgemeinde sollten Konzeptvergaben mit Quoten für öffentlich geförderte Wohnungen, Wohnungsgrößen, städtebauliche Qualitäten, Freiräume, etc. durchgeführt werden. Des Weiteren ist auch hier eine Beratungsstelle für Ersterwerber*innen von Bestandsimmobilien sinnvoll.

Bestimmte Lagen in Bremen sind trotz vergleichsweise geringer Preise weniger attraktiv für Zuzüge aus innerstädtischen Stadtteilen. Hier besteht oft ein enger Zusammenhang zwischen Bildung, sozialer Situation und dem Wohnungsmarkt. Zur Überwindung dieser Defizite wird auf der einen Seite das Ausdehnen des bestehenden Eigenheimzuschusses²⁵ und dessen Erweiterung auf den Erwerb von Bestandsimmobilien vorgeschlagen, auch um diese Förderung für Schwellenhaushalte interessant zu machen. Des Weiteren sollte die Aufnahme weiterer Quartiere in die Bestandsförderung geprüft werden. Auf der anderen Seite empfehlen die Gutachter die Erarbeitung und Anwendung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten. Diese Stadtteile sollten als Alternative zu den beliebten, zentral gelegenen Stadtteilen weiterentwickelt werden. Dabei bedarf es einer Betrachtung der Themen Wohnungsangebote, Preise, Generationswechsel, soziale und Bildungseinrichtungen, Einzelhandel, attraktive öffentliche (Frei-)Räume, Arbeitsplatzsituation und Mobilität in ihren komplexen Zusammenhängen.

²⁴ Hier sind sowohl die beliebten zentralen Stadtteile als auch benachbarte, ebenfalls attraktiv wahrgenommene Stadtteile (wie z.B. Horn-Lehe, Borgfeld, Oberneuland) gemeint.

²⁵ auf „Bestandsgebäude in Stadtgebieten mit Entwicklungspotenzial“

Große Potenzialflächen können als Impuls für die Stadtteilentwicklung genutzt werden, indem sie fehlende Angebote im Stadtteil (z.B. Wohnformen, soziale Einrichtungen, städtebauliche Qualitäten, Freiräume) ergänzen.

SACHAUSTAUSCH MIT GUTACHTER*INNEN

Im Herbst 2018 wurde ein Sachaustausch mit den beauftragten Gutachterbüros *BPW baumgart+partner*, *Quaestio* und *IRI* durchgeführt. Aus der Diskussion ergaben sich folgende Hinweise und Empfehlungen an den STEP Wohnen.

Handlungsempfehlungen zum STEP Wohnen

- Bremen sollte Städtebau mit dem Ziel einer lebendigen Urbanität betreiben, welcher langfristig und aus den räumlichen Zusammenhängen heraus gedacht wird. Viele Stadtteile in Bremen haben momentan zu wenig urbane Qualitäten und wenig lebendige Stadtteilzentren.
- Bremen sollte urbane Qualität durch Grundstücksaktivierung und durch eine aktive Liegenschaftspolitik schaffen. Dabei wird eine Qualifizierung des Wohnungsangebotes angestrebt.
- Zur Bündelung und Umsetzung von Maßnahmen sollten Entwicklungsachsen und Nebenzentren bestimmt werden.
- Der Bremer Wohnungsmarkt ist ein regionaler Wohnungsmarkt, dementsprechend kann eine „Arbeitsteilung im Wohnungsmarkt mit der Region“ vollzogen werden.
- Aufgrund der sehr ausdifferenzierten Nachfrage werden differenzierte Wohnungsangebote (räumlich und hinsichtlich der Wohnform) benötigt.
- Investitionsprogramm(e) sollten als stadtentwicklungsspezifische Eingriffs- und Impulsmaßnahme eingesetzt werden.
- Bremen sollte in Randlagen nicht das gleiche Wohnangebot wie in der Region produzieren.
- Insbesondere für die Haushalte mit geringen Einkommen, aber auch für Haushalte mit mittleren Einkommen ist der Wohnungsmarkt eng und zeigt Segregationstendenzen. Dieser sozialen Segregation muss entgegengewirkt werden, z.B. durch:
 - aktive Liegenschaftspolitik
 - Konzeptvergabe, Zwischenerwerb
 - eine differenzierte (Sozialwohnungs-)Quote
 - höhere Förderungsquoten
 - Beratung bei Bestandserwerb
 - soziale Erhaltungssatzung

GUTACHTEN: „UMZUGSMOBILITÄT UND IHRE WIRKUNG AUF LOKALE WOHNUNGSMÄRKTE“

Die Untersuchung zur Umzugsmobilität wurde im Zeitraum der beauftragten Erstellung und Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht vollendet und konnte demzufolge nicht in die Analyse einbezogen werden.

2.4 | ZUSAMMENFASSEND EINSCHÄTZUNGEN ZUM BREMER WOHNUNGSMARKT UND PROGNOSEN

Zusammenfassend lassen sich die Herausforderungen des aktuellen Bremer Wohnungsmarktes wie folgt beschreiben:

- Deutliche Miet- und Preissteigerungen (bei den Angebotsmieten) in bestimmten Stadtteilen
- Wanderungsbewegungen in einem regionalen Wohnungsmarkt über Landesgrenzen hinweg mit negativem regionalen Wanderungssaldo
- hohe innerstädtische Wanderungsbewegungen
- Zunehmende soziale und sozialräumliche Polarisierung
- Aufgaben der Integration und Zuwanderung in einer wachsenden Stadt
- Zu wenige kleine Wohnungen angesichts der bremischen Wohnungs- und Haushaltsstruktur.

Aktuell ergibt sich für den Bremer Wohnungsmarkt eine noch relativ entspannte Situation. Bremen hat zwar einen angespannten aber keinen überhitzten Wohnungsmarkt, sondern verzeichnet einen eher moderat wachsenden Wohnungsmarkt.

Bremen hat dennoch wohnungspolitischen Handlungsbedarf, weil

- bezahlbare Wohnungen fehlen, besonders für Familien und Haushalte mit geringen Einkommen,
- Bremen als Teil eines regionalen Wohnungsmarktes Wanderungsverluste an die niedersächsischen Städte und Gemeinden verzeichnet,
- Bremen weiter wachsen will und wird,
- die soziale Spaltung und sozialräumliche Segregation weiter zunehmen,
- Bremen als prosperierender Wirtschaftsstandort attraktive Wohnungsangebote für (hochqualifizierte) Fachkräfte und Absolvent*innen seiner Universitäten und Hochschulen benötigt.

Für das Wohnen in Bremen 2030 ergibt sich daraus das übergreifende Ziel, Bremen als attraktiven Wohnstandort für die Region und darüber hinaus zu entwickeln. Dazu gehören ein ausreichendes, vielfältiges und differenziertes Wohnungsangebot, die Sicherung bezahlbaren Wohnraumes für alle Einkommensgruppen und die Einbindung des Wohnens in eine integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung.

Bremen ist zugleich wohnungspolitisch und im Wohnungsbau gut aufgestellt. Das eröffnet die Chance, nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu gestalten und anknüpfend an Bremer Traditionen des Wohnungsbaus (Bremer Haus, sozialer Wohnungsbau) neue Wege zu gehen, Modelle zu entwickeln und dadurch das Wohnen in Bremen für die Zukunft zu gestalten.

Diese Situation bietet die Chance für vorausschauendes kommunal- und landespolitisches Agieren auf dem Wohnungsmarkt, durch:

- Qualität und Qualifizierung,
- Differenzierung,
- Modelle für neue Entwicklungen,
- Integrierte Stadtentwicklung.

Daraus ergibt sich die zentrale Aufgabe, das Wohnen als Teil einer integrierenden Stadtentwicklung zu verstehen und zu gestalten und den STEP Wohnen als Beitrag für die integrierte Stadtentwicklung zu nutzen.

PROGNOSEN ZUM KÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARF

Die bisherigen Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bestätigen den Trend des moderaten Wachstums bis 2030. Angenommen wird daher, dass das in den letzten Jahren erreichte Niveau an Wohnungsbaufertigstellungszahlen in ähnlichen Dimensionen fortgeführt werden sollte. Dies ist durch Prognosen genauer zu untersetzen. Da die letzte Haushaltsprognose auf den regionalen Wohnungsmarktdaten von 2015 basiert, wird empfohlen, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen auf der Grundlage aktueller Daten in Auftrag zu geben, um den Wohnungs- und Wohnungsbaubedarf bis 2030 genauer abschätzen zu können.

Es gilt dabei zu beachten, dass der Neubaubedarf keine lineare Fortschreibung der Baufertigstellungen für die Jahre bis 2030 ist. Vielmehr muss jährlich anhand der Monitoringdaten überprüft werden, wie sich die Rahmendaten des Wohnungsmarktes (Einwohner*innen, Haushalte, Wohnungsbestand) tatsächlich entwickeln und wie sich Bedarf und Prognosen verändern. Zudem ist Wohnungsbau ein mittelfristiger Prozess, er lässt sich nicht kurzfristig „drosseln“ oder „anheizen“. Hier ist ein Denken und Entscheiden in „Entwicklungskorridoren“ sinnvoll, die sehr gut im Bündnis für Wohnen diskutiert und geprüft werden können.

Benötigt werden im Wohnungsneubau nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem bezahlbare kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie bezahlbare, große Familienwohnungen (mehr als drei Zimmer). Dabei ist bei bezahlbaren Familienwohnungen die Zimmeranzahl für große Familien

wichtiger als die große Wohnfläche. Daneben liegt ein Schwerpunkt auf den beschriebenen günstigen und eigentumsfähigen Wohnungen und Häusern für junge Familien in urbanen (Bestands)Quartieren. Ein dritter Schwerpunkt ist der Ergänzungs- und Ersatzneubau mit vielfältigen „Wohntypen“, die im jeweiligen Quartier fehlen und für spezifische Zielgruppen wie Senior*innen, Alleinerziehende, Studierende oder Personen, die barrierefreie Wohnungen benötigen.

KAPITEL 3: DIALOGPROZESS

Für den Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030 erfolgte im Rahmen des Partizipationsprozesses eine qualitative Betrachtung der Thematik „Wohnen“. Von Bedeutung war dabei die Expertise anfangen mit Bremer Anwohner*innen, welche individuelle Expert*innen ihrer jeweiligen Lebens- und Wohnlage sind, bis hin zu professionellen Akteur*innen des Wohnungsmarktes, welche sich beruflich oder ehrenamtlich mit dem Wohnen auseinandersetzen. Das Thema Wohnen konnte demzufolge durch den Dialogprozess aus individuellen Perspektiven betrachtet werden, das heißt, lokales Wissen und spezifische Bremer Erfahrungen konnten gewonnen und als Impulse für die Empfehlungen eines gesamtstädtischen Entwicklungskorridors aufgegriffen werden.

Hinweis: Dieses Kapitel repräsentiert zusammenfassend die reiche Fülle an Aussagen, Sichtweisen, Forderungen und Empfehlungen aller Personen und Akteur*innen, welche sich – wie in Kapitel 1 erläutert – im Rahmen des Partizipationsprozesses beteiligten. Natürlich existieren dabei differenzierte Positionen in Bezug auf das Thema Wohnen in Bremen. Jedoch war im Zuge des Dialogprozesses besonders auffällig, dass die Auswahl und Priorisierung von Strategien und Maßnahmen für einen Stadtentwicklungsplan Wohnen überwiegend übereinstimmen oder zumindest im Einklang zueinanderstehen.

3.1 | ZENTRALE HINWEISE UND FORDERUNGEN

Nachfolgend werden zunächst die zentralen Hinweise und Forderungen, die übereinstimmend in allen Formaten des Dialogprozesses für den STEP Wohnen Bremen 2030 von den beteiligten Personen erarbeitet wurden, stichpunktartig aufgeführt. Diese Aussagen stellen Themenbereiche und Arbeitsschritte dar, von denen sich die beteiligten Personen erhoffen, dass die Stadt Bremen sich diesen besonders stark widmet.

- Klare Haltung, starke und mutige Steuerung sowie vorausschauendes Planen der Stadt Bremen
- Ressortübergreifendes und integriertes Arbeiten auf allen politischen Ebenen
- Kontinuierliches Monitoring des Wohnungsmarktes, der Wohnbedarfe sowie der angewendeten Instrumente und Maßnahmen
- Nachhaltige und gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik
- Definition „bezahlbares Wohnen“
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensschichten in allen Stadtteilen
- Bestandsentwicklung und -pflege
- Forcierung des geförderten Wohnungsbaus

- Positive Selbstdarstellung der Stadt(teile)
- Integrierte Quartiersentwicklung mit dem Fokus auf sozialer und funktionaler Mischung
- Entwicklung und Förderung der sozialen Infrastruktur auf Quartiersebene
- Netzwerke und Kooperationen mit Wohnungsmarkttakteur*innen, dabei insbesondere Zielvereinbarungen mit Wohnungsbaugesellschaften
- Partnerschaftliche Unterstützung und Beratung von „neuen“ Wohnungsmarkttakteur*innen, dabei insbesondere soziale oder gemeinwohlorientierte Akteur*innen
- Demographischen Wandel gestalten
- Verbesserung der Mobilität sowie der An- und Verbindungen
- Förderung innovativer, flexibler und zukunftsfähiger Wohnformen
- Klimaschonendes Wohnen in der Stadt
- Förderung der architektonischen und städtebaulichen Qualität

3.2 | SYNTHESE

Bei der vorliegenden Synthese werden die unterschiedlichen Aussagen, Hinweise und Forderungen der Teilnehmenden des Dialogprozesses miteinander abgeglichen und in Verbindung zueinander gesetzt. Dadurch erfolgt ein Herausarbeiten von sensiblen Themenfeldern und dementsprechend ein spezifisches „bremisches“ Schärfen der Handlungserfordernisse. Diese sind inhaltlich strukturiert und zusammengefasst, wobei die Reihenfolge keine Priorisierung darstellt. Einige Hinweise und Elemente können in den unterschiedlichen Betrachtungsebenen mehrfach wiederkehren, weil die Themenfelder vielfältige Relationen aufweisen. Diese Synthese bietet die Basis für eine differenzierte Implementierung der Aussagen des Dialogprozesses in die gutachterlichen Empfehlungen an den STEP Wohnen Bremen 2030.

STARKE STEUERUNG UND KLARE HALTUNG DER STADT

Als Basis für eine gut funktionierende Stadtentwicklung wurde eine starke und mutige Steuerung sowie eine klare politische Haltung der Stadt Bremen gewünscht. Es wurde im Dialogprozess empfohlen, dass das Land Bremen seine Möglichkeiten im Bundesrat nutzt, um sich für Neuregelungen zugunsten einer gemeinwohlorientierten Boden- und Wohnungspolitik einzusetzen. Auf der lokalen Ebene wurde gefordert, die Kommunikation und Abstimmung zwischen Verwaltung und Politik zu optimieren, um das lokale Know-how besser zu nutzen.

Es braucht die Schaffung fester Projektstrukturen, Ressourcen und Abläufe, um ein einheitliches Vorgehen für differenzierte städtebauliche Projekte zu ermöglichen. Dabei müssen kontinuierlich Ziele und anvisierte Qualitäten klar definiert und die geplanten Entwicklungsschritte deutlich formuliert werden. Bereits bestehende Planungen sollten effektiv umgesetzt werden. Zudem wird angeraten, den

städtischen Einfluss auf Grundstücke langfristig zu sichern und zu erhalten. Außer Frage steht im Dialogprozess die Notwendigkeit, die personelle und materielle Ausstattung der Verwaltung zu verbessern, um eine leistungsfähigere und effektivere Arbeit zu unterstützen.

INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNG

Vor dem Hintergrund der komplexen Verflechtungen der Thematik des Wohnens bedarf es eines ressortübergreifenden Arbeitens des Senats und der Verwaltungen. Dieser integrierte Ansatz der Stadtentwicklung impliziert auf der internen Ebene die Verbesserung der bereits bestehenden Zusammenarbeit und Abstimmung zwischen den verschiedenen Ressorts und Abteilungen der Ressorts. Nur so kann durch die verschiedenen verantwortlichen Fachabteilungen auf wohnungsrelevante Themenfelder – wie z.B. Verkehr, Umwelt, Bildung, Gewerbe, Freizeit – ganzheitlich und abgestimmt eingegangen werden. Auf der externen Ebene sollte die Stadt Bremen die Kooperationen und Netzwerke mit relevanten Akteur*innen des Wohnungsmarktes ausbauen und in moderierender und kompromissorientierter Funktion pflegen. Diese Akteur*innen setzen sich divers zusammen. Eine große Bedeutung kommt den Wohnungsunternehmen zu, mit denen Zielvereinbarungen insbesondere in Bezug auf das Gewährleisten und Bauen von bezahlbarem Wohnraum sowie hinsichtlich der Quartiersentwicklung getroffen werden sollten. Dies kann und sollte aber auch mit Investor*innen vollzogen werden, z.B. in Form von städtebaulichen Verträgen. Bei den „neuen“ Wohnungsmarktakteur*innen und kleineren, privaten Immobilieneigentümer*innen besteht ein hoher Bedarf an partnerschaftlicher Unterstützung und Beratung. Auch mit großen Arbeitgebern (z.B. Daimler AG oder Airbus S.A.S.) sollten Kontakte gepflegt und ggf. Kooperationen angestoßen werden.

WOHNUNGSMARKT-MONITORING

Haltung, Steuerung, Arbeitsform – neben diesen bereits angesprochenen Kriterien für einen STEP Wohnen kommt der Datengrundlage eine hohe Bedeutung zu. Um eine Stadtentwicklungspolitik zu gewährleisten, die an den zeitlich jeweils aktuellen Bedarfen ausgerichtet ist, sollte die Wohnungsmarktsituation permanent erfasst werden. Dafür sind verschiedene regelmäßige Untersuchungen unentbehrlich. Die Rahmenbedingungen des Bremer Wohnungsmarktes und die sich verändernden Wohnbedarfe werden kontinuierlich durch ein Monitoring ermittelt. Anhand dieser Daten werden die festen Abläufe, Instrumente und Maßnahmen des Neubaus und der Bestandsentwicklung ausgerichtet. Diese werden fortlaufend geprüft und entsprechend der Monitorings nachjustiert. Bereits vorhandene Daten bzw. Beobachtungen werden besser ausgewertet.

POSITIVE SELBSTDARSTELLUNG DER STADT(TEILE)

Im Rahmen des Dialogprozesses kristallisierte sich heraus, dass es einer (neuen) positiven Selbstdarstellung der Stadt(teile) bedarf. Ein „neues bremisches Narrativ“ greift die klare Haltung und effektive Steuerung der Stadtverwaltung auf und bessert das Image der Stadt selbst sowohl nach innen als auch nach außen. Neben der Gesamtstadt betrifft das insbesondere einzelne, unter einem schlechten oder keinem Ruf leidende Stadtteile, bei denen auf die Förderung der quartiersspezifischen Vielfalt und

Profilschärfe geachtet wird. Die Notwendigkeit einer aktiven Bewerbung der Stärken Bremens und seiner Stadtteile wird geprüft und ggf. durchgeführt. Eine gut funktionierende Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sollte allerdings deutlich höher priorisiert werden als umfangreiche Marketingmaßnahmen.

VORAUSSCHAUENDES PLANEN DER STADT

Eine komplexe Stadtgesellschaft mit sich fortlaufend verändernden Bedarfen führt zu einem STEP Wohnen, welcher ein vorausschauendes Planen benötigt. Dabei sollte über den Zeithorizont 2030 weitergedacht werden. Der Wohnungsbau, die Bestandsentwicklung und die entsprechenden Förderprogramme werden stets an den durch die Monitorings ermittelten Bedarfen ausgerichtet, wobei insbesondere qualitative Faktoren berücksichtigt werden. Der Wohnungsbau sollte in diesem Zusammenhang primär der Diversifizierung des Wohnungsbestands dienen. Innovative und flexible Wohnformen bzw. Grundrisse werden gefördert, um neuen Ideen und Entwicklungen Raum zu geben, aber vor allem um zukunftsfähigen Wohnraum zu gewährleisten – ob funktionsgemischt, altersgerecht, generationsübergreifend, barrierefrei oder familiengerecht. Dies umfasst sowohl neue Formen des Wohnungsbaus als auch die Anpassung und Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien. Wichtiger Hintergrund hierfür ist, dass auch bei einer stagnierenden Einwohnerzahl eine (qualitative) Nachfrage nach Wohnraum existiert, z.B. aufgrund sich verändernder Haushaltsgrößen oder neuer Wohnformen.

KLIMASCHONENDES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN IN DER STADT

Beim vorausschauenden und langfristigen Planen spielt auch das Stadtklima eine außerordentliche Rolle. Ein lebenswertes Bremen ist ein klimagerechtes Bremen. Insbesondere beim Bauen und Sanieren bedarf es klimaschonender Durchführungen, bei denen sowohl der klimabelastende Aufwand von Wohnbebauung als auch die entsprechenden Auswirkungen dargelegt und berücksichtigt werden²⁶. Bedeutend ist es an dieser Stelle, eine ausgewogene Lösung zwischen Bau- bzw. Sanierungskosten und preisverträglichen Mietkosten zu finden.

Weitere klimaanpassende Maßnahmen wie die Schaffung und Erhaltung von Frischluftschneisen oder die Begrünung von Flachdächern, Außenwänden und Fassaden können dazu beitragen das Stadt- und Mikroklima zu verbessern. Die verschiedenen Schritte könnten zu einem „Stadtklimaprogramm“ beitragen, in dem entsprechende Maßnahmen ressortübergreifend gebündelt und strukturiert werden.

FÖRDERUNG DER ARCHITEKTONISCHEN UND STÄDTEBAULICHEN QUALITÄT

Nachhaltigkeit und Baukultur bedingen sich gegenseitig und sind untrennbar miteinander verbunden. Vor diesem Hintergrund sollte die architektonische und städtebauliche Qualität gefördert werden. Dazu können Wettbewerbe als transparente Verfahren mit jeweils spezifischen Kriterien genutzt werden, mithilfe derer hochwertige Entwurfsqualitäten hervorgerufen und die baukulturelle Vielfalt gestärkt wird.

²⁶ In diesem Zusammenhang sollte auch die benötigte graue Energie in Betracht gezogen werden.

Dem städtebaulichen Typus des Bremer Hauses sollte Rechnung getragen werden, indem dieser erhalten, gepflegt und in Bezug auf zukunftsfähige Aspekte klug weiterentwickelt wird. Auch die Entwicklung neuer Quartiere kann durch das Bremer Haus inspiriert bzw. daran ausgerichtet werden. Gleichwohl sollten andere städtebaulichen Typen nicht davon überlagert werden. Insbesondere beim Neubau sollte ein Bezug zu historischen Bremer Bautypen hergestellt werden, was zu einer höheren Identifikation und Stimmigkeit der baulichen Umwelt beitragen kann.

NACHHALTIGE BODEN- UND LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Zur Steuerung der integrierten Stadtentwicklung und zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sollte Bremen eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik verfolgen. Hier wird zunächst eine bessere Abstimmung und Aushandlung zwischen den verschiedenen Ressorts zur Nutzung kommunaler Flächen gefordert. Diese Anpassung der Verwaltung und Struktur der Bremer Liegenschaften könnte im Rahmen eines ressortübergreifenden Flächenmanagements vollzogen werden, welches die verfügbaren Liegenschaften der verschiedenen Ressorts erfasst und nach ihrer Nutzbarkeit bewertet.

Strategisches und vorausschauendes Erwerben und Bevorraten von Flächen kann der Stadt Bremen zudem mehr Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten verleihen²⁷. Dafür werden verschiedene Maßnahmen – z.B. von Expert*innen im Rahmen der Wohntage – vorgeschlagen: die Einrichtung eines Bodenfonds als Sondervermögen auf Landesebene, die Übertragung der von Bund und Ländern nicht mehr für eigene Zwecke benötigten Liegenschaften bzw. Immobilien an die Kommunen oder die Einführung und aktive Anwendung eines kommunalen Vorkaufrechtes zu Gemeinwohlzwecken für alle Grundstücke im Gemeindegebiet. Grundsätzlich sollten keine weiteren kommunalen Liegenschaften verkauft werden. Stattdessen werden langfristige Nutzungsvergaben (z.B. über Erbpacht) empfohlen. Diese Vergaben können z.B. durch das Verfahren der Konzeptvergabe an soziale Kriterien und langfristige Mietpreisbindungen geknüpft sein. Auch bei der Erteilung des Baurechtes durch städtebauliche Verträge sollte auf eine Gemeinwohlbindung geachtet werden.

Für eine tatsächlich nachhaltige Nutzung der Liegenschaften sind flächensparende Konzepte zu entwerfen. Neben der Nutzungsmischung und Mehrfachnutzung ist hier auch das Erschließen ungenutzter Flächen von Relevanz. Dabei kann es sich um Baulücken, Brachflächen oder durch den Mobilitätswandel freiwerdende Flächen handeln. Ergänzend können alternative Stadt- und Projektentwickler*innen unterstützt werden, indem ihnen ungenutzte Freiflächen als offene, experimentelle Räume zur Verfügung gestellt werden.

BEZAHLBARES WOHNEN

Ein zentrales Thema des Dialogprozesses ist die Bezahlbarkeit des Wohnens. Für einen präzisen STEP Wohnen wird zunächst die Definition der Begriffe „bezahlbares Wohnen“ und „leistbares Wohnen“ benötigt. Die Stadt Bremen sollte klare Rahmenbedingungen und Kriterien festlegen, was in der Stadt

²⁷ Dies gilt auch für Tauschflächen und zur Bestandssicherung

Bremen unter bezahlbarem Wohnen zu verstehen ist. Sobald dies geschehen ist, sollte für alle Einkommensschichten und Bedürfnisse in möglichst allen Stadtteilen bezahlbarer Wohnraum gesichert und bereitgestellt werden, auch um die soziale Durchmischung zu fördern.

Dabei sollte der Fokus deutlich stärker auf den Wohnungsbestand gerichtet werden, denn primär kann im Bestand ein preiswertes bzw. bezahlbares Mietniveau gewährleistet werden. In diesem Bereich bedarf es der Förderung von Investitionen. Vorhandene Instrumente und Maßnahmen müssen geprüft und verbessert sowie neue entwickelt werden. Der Bestand sollte eine kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung erfahren. In diesem Zusammenhang wird auch die (Re-)Vitalisierung leerstehender Gebäude oder ungenutzter Areale empfohlen. Einige davon bieten die Möglichkeit der (kreativen) Umnutzung, um dem Wohnraummangel²⁸ zu begegnen.

Neben dem Fokus auf den Bestand braucht es ohne Frage einen forcierten Neubau von (öffentlich geförderten) Wohnungen. Dabei wird empfohlen, dass Bremen selbst über kommunale Wohnungsunternehmen als Bauakteur tätig wird, um Bestände zu sichern²⁹. Wie beim Wohnungsbestand wird auch hier das Prüfen, Verbessern und Entwickeln von Instrumenten benötigt. Beispielhaft kann die in Bremen bereits bestehende Wohnungsbauförderung genannt werden. Mit Wohnungsbaugesellschaften – und insbesondere mit der GEWOBA – sollten wie bisher Zielvereinbarungen abgeschlossen werden. Hierbei wurde häufig der Bedarf genannt, die auslaufenden Sozialbindungen zu verlängern und neu entstehende Sozialbindungen mit einem deutlichen längeren Zeitraum auszustatten. Auch private Wohnungsmarktakteur*innen sind Partner*innen der Wohnungspolitik, das setzt eine Kooperation auf Augenhöhe voraus. Diese kann insbesondere durch Konzeptvergaben gestaltet oder im Rahmen von städtebaulichen Verträgen eingeleitet werden. Über die Sozialquote³⁰ kann Bremen in Zusammenarbeit mit den genannten Akteur*innen bezahlbaren Wohnraum – auch in innerstädtischen Lagen – ermöglichen. Zusätzlich wird die aktive Unterstützung und Förderung von sozialen bzw. gemeinwohlorientierten Akteur*innen angeregt, sofern diese den preisgünstigen Wohnraum realisieren.

In Bezug auf Personen, welche von Wohnungs- bzw. Obdachlosigkeit bedroht bzw. betroffen sind, wird die Durchführung einer Analyse empfohlen, um empirische Daten und stichhaltige Aussagen zu den individuellen Ursachen und Umständen zu erhalten. Als Maßnahmen wurden in dieser Hinsicht die Erhöhung der Quote für Wohnungsnotfälle auf zu entwickelnden Grundstücken und die Gewährleistung bzw. Schaffung von Schlichtwohnungen (anmieten, kaufen oder bauen) gefordert. Die generelle Weiterentwicklung des Wohnens in Bremen sollte sich auch an den Bedarfen ärmerer Menschen orientieren.

²⁸ Bei einem integrativen Ansatz ist auch der Mangel an bezahlbaren Räumlichkeiten für Kleingewerbe und Handwerk zu bedenken.

²⁹ Die Übernahme der BREBAU GmbH durch Bremen fand zeitlich am Ende des Dialogprozesses statt, weswegen die neu entstandenen wohnungspolitischen Möglichkeiten nicht erörtert werden konnten.

³⁰ Die Prüfung einer Erhöhung der Quote für geförderten Wohnungsbau von 25% auf 30% (mit Abschlagsystem) wurde von der Bürgerschaft beschlossen. Ein neuer Vorschlag für diese Quote muss entsprechend dem Bürgerchaftsbeschluss im Bündnis für Wohnen erarbeitet werden.

INTEGRIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Im Rahmen des Partizipationsprozesses wurde mehr als deutlich, dass die Quartiersebene und das Wohnumfeld eine herausragende Rolle bei der Thematik des Wohnens spielen. Wie bei der gesamtstädtischen Herangehensweise bedarf es auch hier eines integrierten Ansatzes, durch welchen sich die verschiedenen Abteilungen auf Landes- und Stadtteilebene sowie die relevanten Akteur*innen des Quartiers abstimmen und miteinander kooperieren.

Zentrale Aussage des überwiegenden Teils der Beteiligungsformate war die Notwendigkeit, eine soziale und funktionale Mischung der Quartiere anzustreben. Dies bedeutet einerseits, das Wohnen in Relation mit dem Arbeiten, Einzelhandel sowie mit der Bildung, Freizeit und Versorgung zu entwickeln und andererseits, allen Bevölkerungsgruppen³¹ den Zugang zu Wohnraum in einem jeweiligen Quartier zu ermöglichen. Die Forcierung des geförderten Wohnungsbaus in allen Stadtteilen und die Verlängerung der Sozialbindungen können hierzu beitragen. Die Nachverdichtung der Bestandsquartiere bedarf in diesem Zusammenhang einer klugen Lenkung durch die Stadt Bremen.

Mit einer inklusiven Quartiersentwicklung sollte Bremen die verschiedenen Belange der Stadtteileinwohner*innen beachten und generationsübergreifende, familiengerechte und funktionsgemischte Wohnformen anstreben. Wichtige Voraussetzung dafür ist die aktive und lokalspezifische Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften, Einwohner*innen, privaten Wohnungsmarkttakteur*innen sowie sozialen und kulturellen Trägern.

Insbesondere bei der sozialen Infrastruktur (Nachbarschaftshäuser, Schulen, Kitas, soziale Einrichtungen, Sportanlagen, etc.) sind Förderungen bzw. Investitionen notwendig. Hier gilt es, die hohe Bedeutung des (sozialen) Wohnumfeldes für das Wohnen zu bedenken³², häufig wurde z.B. der Wunsch nach Bürgerhäusern zum nachbarschaftlichen, interkulturellen und generationsübergreifenden Austausch geäußert. Soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungsmarkttakteur*innen können diese Strukturen bieten, erweitern bzw. unterstützen. Sie benötigen professionelle Beratungsangebote, Förderungen und bezahlbare Grundstücke bzw. Räumlichkeiten. Diese können über die bereits vorgeschlagenen Maßnahmen der gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik³³ zur Verfügung gestellt werden. Bei vorhandenen Immobilien³⁴, welche durch soziale und kulturelle Nutzungen verwendet werden, sollte eine Mehrfachnutzung angestoßen und weiterentwickelt werden. Bei ungenutzten Flächen, Gebäuden oder vor allem Flach- und Parkhausdächern kann geprüft werden, inwiefern sie die Möglichkeit einer kreativen Umnutzung bieten, um lebendige Aufenthalts- und Veranstaltungsorte für das Quartier zu schaffen. Hier besteht die Chance, Akteur*innen der Zivilgesellschaft Räume für individuelle Quartiersprojekte zu ermöglichen und sie dabei zu unterstützen.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels sind quartiersbezogen heterogen. Um dem zu begegnen, wird einerseits die Anpassung der nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse älterer Wohnungen

³¹ differenzierte Bedarfe z.B. je nach Einkommen, Alter, spezifischer Anforderungen an Wohnform

³² Auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit besonderem Augenmerk auf Grünflächen und Aufenthaltsorten ist in diesem Zusammenhang von hoher Relevanz.

³³ siehe Abschnitt „Nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik“ auf Seite 35

³⁴ in Besitz der Stadt, von Wohnungsbaugesellschaften, von sozialen/kulturellen Trägern, von privaten Akteur*innen

empfohlen. Hier gilt es, die Entwicklung flexibler und zukunftsfähiger Grundrisse und Wohnformen anzustoßen und zu fördern. Andererseits werden Finanzierungsmodelle oder Unterstützungsangebote für ältere, kleine Haushalte vorgeschlagen, welche aus ihren (sehr) großen Wohneinheiten in kleinere (und barrierefreie) Wohnungen umziehen möchten oder diese tauschen würden.

Auch der Mobilität kommt eine hohe Bedeutung auf der Quartiersebene zu. Zentrale Hinweise des Dialogprozesses in diesem Bereich sind die Verbesserung und der Ausbau des ÖPNV, der nicht-motorisierten Verkehrsinfrastruktur, der generellen Anbindung der Quartiere sowie der tangentialen Verbindungen zwischen den (peripheren) Quartieren. Die Relevanz der Mobilität im Zusammenhang mit dem Wohnen verdeutlicht erneut die dringliche Notwendigkeit eines integrierten Ansatzes der Stadtplanung und Stadtentwicklung.

3.3 | ELEMENTE DES DIALOGPROZESSES

Nachfolgend werden die Ergebnisse der verschiedenen Veranstaltungsformate des Dialogprozesses individuell dargestellt. Sie enthalten eine Zusammenfassung der jeweils erarbeiteten Hinweise und Vorstellungen hinsichtlich der Handlungserfordernisse für einen STEP Wohnen Bremen 2030.

BEIRÄTE-WERKSTATT

Ein weiterer Baustein im Dialog- und Partizipationsprozess war die Beiräte-Werkstatt am 31. Mai 2018. Ziel war hierbei die frühzeitige Information und Einbindung der Beiräte in die Erarbeitung des STEP Wohnen Bremen 2030. Als Vertreter*innen ihrer jeweiligen Stadtteile waren die Beiräte von Huchting, Mitte, Obervieland, Östliche Vorstadt, Schwachhausen, Vahr, Vegesack und Woltmershausen anwesend. Alle Beiräte hatten die Möglichkeit im Nachgang der Veranstaltung weitere Hinweise zu ihren jeweiligen Stadtteilen mittels der sogenannten Stadtteilprofile zu geben. Elemente der Werkstatt waren die Information zu aktuellen Sachständen und statistischen Aussagen, die den Bremer Wohnungsmarkt prägen. Auf dieser Basis wurden in Arbeitssequenzen sowohl Betrachtungen im Hinblick auf die Bedeutung der jeweiligen Stadtteile im Themenfeld Wohnen erarbeitet, als auch Hinweise für die Erarbeitung des Gutachtens zum STEP gesammelt. Trotz der Tatsache, dass nicht für alle Stadtteile Vertreterinnen und Vertreter anwesend waren, sind wichtige Hinweise zu den folgenden Fragen erarbeitet worden.

Die Arbeits- und Diskussionsfragen lauteten:

1. *Was benötigt Bremen, um als Wohnstandort langfristig attraktiv zu bleiben?*
2. *Welches sind die zentralen Themen, mit denen sich der STEP Wohnen Bremen 2030 auseinandersetzen sollte?*
3. *Welche Hemmnisse gibt es bei der Wohn- und Baulandpolitik?*

Um Bremen als Wohnstandort langfristig attraktiver zu machen, priorisierten die Beiräte folgende Punkte: Es müsse über neue Formen des Wohnungsbaus nachgedacht werden. In diesem Zusammenhang gilt es auch, den Erwerb von Wohnraum günstiger zu gestalten, z.B. durch Erbpacht oder durch

Förderungen durch das Land Bremen. Hinzu kam die Forderung nach einer besseren Ordnung des Verkehrs, wobei alle Verkehrsformen gleichberechtigt betrachtet werden sollten. Für eine höhere Attraktivität bedarf es einer positiven Selbstdarstellung der Stadt, man solle „mal Bremen schönreden!“.

Die zentralen Themen, mit denen sich der STEP Wohnen Bremen 2030 laut der anwesenden Beiräte auseinandersetzen müsse, sind differenziert: Wichtig ist der staatliche, soziale Wohnungsbau. Das Land Bremen solle selbst als Akteur des Wohnungsbaus tätig werden und insbesondere bezahlbaren bzw. sozialen Wohnraum schaffen. Neben dem Bau ist die Entwicklung der sozialen Infrastruktur (z.B. Kitas, Schulen) von hoher Bedeutung. Außerdem sollen im Stadtentwicklungsplan Wohnen Einzelhandel- und Versorgungskonzepte mitgedacht bzw. weiterentwickelt werden. Wichtig ist, das langfristige Sichern bzw. Erhalten des städtischen Einflusses auf Grundstücke, dies kann z.B. über das Instrument der Erbpacht geschehen.

Als letzten inhaltlichen Punkt wurden die größten Hemmnisse bei der Wohn- und Baulandentwicklung aus der Perspektive der Beiräte thematisiert. Als größtes Problem bewerteten die anwesenden Beiräte die geringe Personalausstattung in der Stadtplanung und -entwicklung. Auch die mangelnde Infrastrukturentwicklung bei Neubaugebieten wurde besonders hervorgehoben. Ein weiteres Hemmnis stelle aus Sicht der Teilnehmenden der starke Fokus in der Entwicklung neuer Grundstücksflächen dar. Eine Betrachtung des Bestands sei hier eine wichtige Ergänzung. In diesem Kontext wurde die Vergabep Praxis Bremens von Bauland bzw. Grundstücken thematisiert und angeregt, die Vergabe im Höchstpreisverfahren zu hinterfragen.

AKTEURS-WERKSTATT

Am 12. Juni 2018 fand im Martinsclub e.V. eine Werkstatt mit Schlüsselpersonen des Wohnungsmarktes zum Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030 statt. Dazu wurden Personen eingeladen, die sich einerseits beruflich intensiv mit dem Thema Wohnen in Bremen auseinandersetzen oder die sich andererseits ehrenamtlich in besonderem Maße für das Thema Wohnen engagieren. Die Werkstatt hatte zum Ziel, die unterschiedlichen professionellen Sichtweisen dieser Akteur*innen auf das Thema Wohnen einzufangen und gemeinsam zu diskutieren. Dabei wurden die Anwesenden zunächst über das Verfahren zur Entwicklung des STEP Wohnen sowie über die Wohnungsmarktsituation Bremens durch Mitarbeiter*innen des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr informiert. Daraufhin wurde in den drei folgenden gemischten Kleingruppen zu gesprächsgenerierenden Fragen diskutiert:

Gruppe 1 – „Wohnungsmarkt“

- *Welche Bedarfe, Probleme und Chancen gibt es in der Bestandsentwicklung?*
- *Wo liegen Hemmnisse und Konflikte für ein attraktives Wohnen in Bremen? (Stichworte Bildung, Mobilität und Erreichbarkeit, soziale Mischung und Nachbarschaften)*

Gruppe 2 – „Wachsende Stadt“

- *Wachsendes Bremen – Anforderungen, Konflikte, Chancen*
- *Wohnungsneubau von Eigenheim und Überseestadt bis Sozialquote: Wie entsteht aus der Summe der neugebauten Wohnungen eine urbane Vielfalt in den Quartieren und der Gesamtstadt?*

Gruppe 3 – „Flächenverfügbarkeit und Nutzungskonkurrenzen“

- *Welche Fläche wofür mit welcher Perspektive? (Stichworte: Innen vor außen, Flächenkonkurrenz von Wohnen und Gewerbe/Infrastruktur, bauen contra grün)*
- *Wie geht „lebenswert – urban – vernetzt“ bei begrenzten Flächen? (Stichworte: Lebendige Quartiere entwickeln, keine reinen Wohngebiete, Durchmischung sozial und funktional, wohnen und arbeiten verbinden, Mix der Wohnformen)*

Die nun folgende Zusammenfassung der Diskussionsinhalte ist rein inhaltlich geordnet. Die Reihenfolge der Themenabsätze entspricht keiner Priorisierung. Die Teilnehmenden der Akteurs-Werkstatt werden in dieser Zusammenfassung „Akteur*innen“, „Schlüsselpersonen“, „Anwesende“ oder „Teilnehmende“ genannt.

Langfristiges Denken

Der angegebene Zeithorizont des STEP Wohnen bis zum Jahr 2030 wird von den Anwesenden als zu kurz empfunden. Sie empfehlen, ihn bis 2040 oder 2050 zu erweitern, um im STEP Wohnen langfristiges Denken zu ermöglichen. Die Zukunft soll vorausschauend „mitgedacht“ und neuen Ideen und Entwicklungen Raum gegeben werden. Die Schlüsselpersonen nennen diesbezüglich verschiedene Themenbereiche.

Einerseits spielt die Liegenschaftspolitik eine bedeutende Rolle. Hier wird zunächst eine bessere Abstimmung und Aushandlung zwischen den verschiedenen Ressorts Bremens zur Nutzung kommunaler Flächen gefordert. Darüber hinaus sollen Flächen bevorratet werden. Bestimmte Freiflächen, welche ungenutzt sind, sollen nutzbar gemacht werden u.a. für experimentelles Wohnen und Kleingewerbe. Als Beispiele wurden das Hachez-Gelände oder die Bürgerweide aufgeführt. Diese offenen und experimentellen Räume könnten Bremen zusätzlich für junge Erwachsene attraktiv machen. Andererseits muss auch die Digitalisierung mitgedacht werden, welche zu einer neuen Art der Nutzungsmischung in den Quartieren führen wird. Darüber hinaus wurde geäußert, dass langfristig insbesondere bei größeren Vorhaben dem Motto „Kompromisse statt harter Fronten“ gefolgt werden sollte. Dies betrifft z.B. eine Randbebauung oder die Bautypenmischung. Als nennenswerte Beispiele wurden das Kulturgut Freimarkt, die Osterholzer Feldmark oder allgemein höhere Gebäude aufgeführt.

Wohnungsneubau nach qualitativen Bedarfen

Von den anwesenden Akteur*innen wird angeregt den Wohnungsneubau an qualitativen Bedarfen auszurichten. Ein wichtiger Hintergrund hierfür ist, dass es auch bei einer stagnierenden Einwohnerzahl eine qualitative Nachfrage nach neuem Wohnraum gibt, z.B. aufgrund sich verändernder oder neuer Wohnformen. Dazu sind flexible Wohngrundrisse und kleinere Wohnungsgrößen notwendig, auch altersgerechtes und barrierefreies Wohnen sollte entsprechend der Bedarfe geschaffen werden. Die Bestandsquartiere sollen durch Ergänzungsbauten, Aufstockung oder Dachausbau nachverdichtet werden. Insgesamt soll beim Neubau von Wohnungen einerseits auf den Bezug zu historischen Bremer Bautypen und andererseits auf die Förderung hochwertiger Architektur geachtet werden. Die qualitativen Anforderungen können durch städtebauliche und architektonische Wettbewerbe gefördert werden.

Die Teilnehmenden berichten von einem Konkurrenzdruck des Wohnungsmarktes im Innenstadtbereich. Um dem entgegen zu wirken, sollte auch außerhalb der Innenstadt „urbaner Raum“ entwickelt werden.

Bezahlbares Wohnen für alle Einkommenschichten und Bedürfnisse

Neben der Ausrichtung des Neubaus an qualitativen Bedarfen fordern die Schlüsselpersonen, den Fokus auf die Bezahlbarkeit vom Wohnen zu richten. Hierfür ist zunächst die Definition einer Zielmarke für „Leistbarkeit“/„Bezahlbarkeit“ von Nöten. Diese Bezahlbarkeit von Wohnraum muss in allen Stadtteilen – auch in zentralen Lagen – gegeben sein, um eine soziale Durchmischung zu fördern bzw. zu erhalten. Das Ziel der sozialen Durchmischung sollte laut der Anwesenden jedoch nicht als Allheilmittel (miss-)verstanden bzw. verwendet werden. Die Vielfalt und Unterschiede der Stadtteile sollten beachtet und gefördert werden, um die Profilschärfe der Stadtteile auszubauen. Für niedrigschwellig verfügbaren Wohnraum, welcher eher für Notfälle genutzt werden kann, sollten Einfachwohnungen geschaffen werden bzw. zur Verfügung stehen. Des Weiteren wurde diskutiert, ob in Bremen ein landeseigenes Wohnungsunternehmen (LWU) gegründet werden sollte, um besondere Verantwortung bei der Schaffung kostengünstigen Wohnraumes übernehmen zu können. Hier wurde angemerkt, dass die GEWOBA eine ähnliche Rolle einnehmen würde. Allgemein wurde konstatiert, dass die Weiterentwicklung der wachsenden Stadt Bremen sich auch an den Bedarfen armer zuziehender Menschen orientieren muss.

Quartiersentwicklung

Als Ziel der Quartiersentwicklung wird eine funktionale Mischung von Wohnen und Arbeiten auf Quartiersebene angeführt, welche positiv empfunden wird und gleichzeitig die Verkehrsbelastung mindert. In diesem Zusammenhang sollten sozial orientierte Wohnungsmarktakteur*innen gefördert werden, weil diese Nachbarschaften stärken können. Dies kann z.B. durch Konzeptvergaben mit sozialen Kriterien, Direktvergaben (wie z.B. in Hamburg) oder durch die Bereitstellung von mehr Flächen für bauträgerfreie Grundstücke vollzogen werden. Zudem ist eine aktive Zusammenarbeit mit privaten Wohnungsmarktakteur*innen bei der Quartiersentwicklung unabdingbar. Genauso sollten die Einwohner*innen in den Entwicklungsprozess eingebunden werden. Für eine positive Entwicklung muss die soziale Infrastruktur z.B. durch Kooperationen mit Träger*innen gefördert werden, insbesondere in einkommensarmen Quartieren. Ein konkreter Vorschlag lautet, die Mehrfachnutzung von Flächen durch verschiedene Einrichtungen zu fördern. Um eine Chancengleichheit in allen Quartieren zu erreichen, müssen diese jeweils auf Defizite in Bezug auf die soziale Infrastruktur geprüft werden. Dementsprechend folgt danach – je nach Situation des entsprechenden Quartiers – ein selektives Vorgehen bei der Förderung der sozialen Infrastruktur. Benachteiligte Gebiete müssen auch durch ein gezieltes Aufbessern ihres Images unterstützt werden. Neben anderen Maßnahmen kann dies auch durch die aktive Gestaltung des öffentlichen Raumes geschehen.

Klimagerechte Stadt

Eine lebenswerte Stadt ist gleichzeitig eine klimagerechte Stadt. Insbesondere das Bauen und Sanieren muss klimagerecht(er) durchgeführt werden. Zunächst sollte die graue Energie bei der Bewertung eines Gebäudes berücksichtigt werden. Hohe und unflexible Standards für Bau- und Mietkosten sollen

genauso geprüft werden, wie die energetischen Anforderungen (ENEV). Letztere sollten auch auf Bundesebene diskutiert werden. Einen besonders wichtigen Aspekt bildet der Konflikt zwischen bezahlbarem Wohnen und klimaschützenden Bauen. Zu dessen Lösung sollte Bremen eine sozial orientierte Sanierung von Bestandsgebäuden anstreben³⁵.

WOHNTAGE BREMEN

Die Wohntage Bremen³⁶ fanden vom 23.-25. August 2018 in der Hochschule für Künste Bremen statt und richteten sich an alle Einwohner*innen Bremens. Sie hatten zum Ziel, einen offenen, konzentrierten Dialog zur Zukunft des Wohnens in Bremen anzustoßen und an den drei Veranstaltungstagen Entwicklungen zu reflektieren, die in den Erarbeitungsprozess des STEP Wohnen Bremen 2030 einfließen sollen. Vorträge, Diskussionsrunden, fachliche Inputs und spielerische Formate wurden von einer interaktiven Ausstellung begleitet, bei der neben einem Informationspart über den STEP Wohnen Bremen 2030 individuelle Hinweise und Kritiken hinzugefügt werden konnten. Diese unterschiedlichen Veranstaltungsformate wurden dokumentiert und zusammenfassend ausgewertet. Hier werden nun die zentralen Themen und Hinweise aufgeführt, welche sich auf den Wohntagen in besonderem Maße herauskristallisierten.

Zentrales Thema für das Wohnen in Bremen ist die Bestandsentwicklung

Durch den aktuellen Wohnungsneubau entstehen pro Jahr ca. 1% des Wohnungsbestandes, d.h., der Großteil des Wohnungsbestandes in Bremen im Jahr 2030 existiert bereits. Damit rückt die Bestandsentwicklung und -pflege in den Fokus für die Gestaltung der Wohn- und Lebensqualität in Bremen. Wichtige entsprechende Aspekte sind: Nachbarschaft, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Nahversorgung, Bildungsangebote für Kinder, Freizeitmöglichkeiten, Sicherheit und Sauberkeit in der Nachbarschaft, Verkehrssicherheit, Begegnungsangebote und -räume, Beratung und Unterstützung für Wohnprojekte und Eigeninitiative sowie Marketing für Bremen als Wohn- und Lebensort.

Bezahlbarer Wohnraum erfordert sozialen Wohnungsneubau und Sicherung im Bestand

Der geförderte Wohnungsneubau allein kann mittel- und langfristig nicht das Auslaufen der Bindungen im sozialen Wohnungsbestand auffangen. Zur Sicherung und Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist neben dem sozialen Wohnungsneubau die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand notwendig. Dafür sind neue Instrumente und Kooperationen notwendig.

Boden- und Liegenschaftspolitik

Zur Steuerung einer integrierten Stadtentwicklung und zur Sicherung von bezahlbarem Wohnungsbau sollte Bremen eine gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik verfolgen. Dazu gehören der strategische und vorausschauende Flächenerwerb, kein weiterer Verkauf von städtischen Grundstücken, stattdessen langfristige Nutzungsvergabe z.B. durch Erbbaurecht, Aufbau eines strategischen

³⁵ Hier wurde das Projekt „Living Streets“ der STÄWOG Bremerhaven hervorgehoben.

³⁶ Eine ausführliche Dokumentation der Wohntage wurde von raumscrip + WohnBund-Beratung Dessau angefertigt, sie kann unter www.step-wohnen.de/mediathek heruntergeladen werden.

Flächenmanagements, Anpassung der Verwaltung und Struktur der Bremer Liegenschaften sowie der Einsatz im Bundesrat für Neuregelungen zugunsten einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik.

Monitoring und Wohnungsmarkteinschätzung

Bremen ist Teil eines regionalen Wohnungsmarktes. Für die Diskussion eines STEP Wohnen ist ein differenziertes Bild des aktuellen Wohnungsmarktes notwendig. Der STEP Wohnen soll deshalb Quantität und Qualität des Wohnens beschreiben und berücksichtigen. Daten und quantitative Analysen allein geben keine Sicherheit zur Einschätzung der Situation und zu den Zielzahlen eines STEP, vielmehr ist ein permanentes Monitoring und Nachjustieren von Maßnahmen und Instrumenten erforderlich.

Integrierte Quartiersentwicklung

Zur Vermeidung einer Monokultur des Wohnens sollte der (soziale) Wohnungsneubau immer als integrierte Quartiersentwicklung realisiert werden. Neue Bauprojekte sollten in vorhandene Nachbarschaften und Ortsteile sowohl baulich-räumlich als auch sozial eingebunden werden. Der Fokus muss dabei auch auf der funktionalen und sozialen Mischung in allen Neubauquartieren liegen. Die Gestaltung sollte im Kontext der umgebenden Stadtteile und der Gesamtstadt erfolgen.

Komplexe städtebauliche Projekte brauchen Projektstrukturen und Ressourcen

Für die Entwicklung neuer Quartiere und die Weiterentwicklung bestehender wurde bei den Wohntagen konstatiert, dass es konkreter Herangehensweisen sowie fester und kontinuierlicher Strukturen und Ressourcen bei der Verwaltung bedarf. Folgende Elemente wurden u.a. dafür genannt: klare Zieldefinition als Grundlage für eine integrierte Quartiersentwicklung, Konzeptvergabe und Erbbaurecht auch für gewerbliche Projekte, Gründung einer Entwicklungsgesellschaft für größere Entwicklungen und Projekte, Einsetzen von Instrumenten und Strukturen für Nutzungsentwicklung (funktionale Mischung).

Neue Wohnungsmarktakteure

Neue Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt setzen starke Impulse für die Quartiere und sind wichtige Ankerpunkte für Vielfalt im Quartier. Um diese Chancen zu nutzen, ist im Dialog mit neuen Akteur*innen ein anderes Verständnis von Steuerung notwendig. Eine Kooperation auf Augenhöhe bietet Chance und Freiraum für Vielfalt, neue Projekte und Akteur*innen. Dazu gehören auch Unterstützungsangebote für nichtprofessionelle Wohnungsmarktakteur*innen durch Grundstücke, Know-how-Transfer, Konzeptvergabe von Grundstücken und eine Finanzierung nicht in erster Linie für Investitionen, sondern vor allem für (intermediäre) Beratung.

Besonderheit Bremer Haus: urban – flexibel –utzungsgemischt

Bremen kann stolz sein auf einen Haustyp, der so heißt wie die Stadt. Der Haustyp ist flexibel für verschiedene Funktionen nutzbar und anpassungsfähig für veränderte Lebenssituationen. Das Bremer Haus steht für urbane, kompakte, lebendige Nachbarschaften und Quartiere. Sie sollten als Bremer Besonderheit erhalten, gepflegt und mit klugen Konzepten und Ideen weiterentwickelt werden.

Zukunftsthemen, Plan und Prozess

Der Zeithorizont bis 2030 ist aus stadtplanerischer Sicht ein kurzer, deshalb sollte im Entstehungs- und Wirkungsprozess des STEP Wohnen über längere Zeiträume und zukünftige Themen weitergedacht werden, wie z.B.: „Wohnen und Arbeiten neu (zusammen) denken, „Vom konkreten Gebäude bzw. Projekt bis zur Gesamtstadt denken“ oder „Klimaschutz und klimagerechte Stadt mitdenken“.

Wohnen ist eine der Vitalfunktionen einer Stadt, aber gleichberechtigt neben anderen Funktionen. Der STEP Wohnen ist kein Allheilmittel für alle Probleme der Stadtentwicklung, sondern Teil einer integrierten Stadtentwicklung(-splanung). Diese erfordert ein ressortübergreifendes Arbeiten des Senats.

Der STEP Wohnen ist ein Wegweiser für einen kontinuierlichen Entwicklungsprozess — Dialog und Kommunikation mit allen relevanten Akteur*innen sind dabei wesentliche Bausteine der Planung. Auch „Unvorhergesehenes“ muss berücksichtigt werden — in der Praxis bedeutet das „Leitplanken“ für einen Entwicklungskorridor zu formulieren, Ziele und angestrebte Qualitäten zu definieren und daraus Verfahren abzuleiten und entsprechende Projekte zu entwickeln.

ONLINE-BETEILIGUNG

Im Zeitraum vom 13. August bis zum 30. September 2018 wurde ein Online-Dialog durchgeführt, um Ideen und Anregungen der Bürger*innen für die wohnungspolitische Entwicklung Bremens zu sammeln. Auf der entsprechenden thematisch strukturierten Online-Dialogplattform (www.step-wohnen.de) sollten die Bürger*innen ihre Hinweise und Ideen äußern, außerdem wurde dort über den STEP Wohnen 2030 informiert. Die Hinweise wurden nach dem Ende des Beteiligungszeitraumes statistisch ausgewertet. Die folgende Zusammenfassung stellt häufig genannte Thematiken neben spezifischen qualitativ hervorstechenden Beiträgen dar. Die Auflistung ist nicht nach Häufigkeit, sondern nach Thematik der genannten Beiträge sortiert.

Demnach erwarten die Teilnehmenden von der Stadt eine starke Steuerung und ein vorausschauendes Planen. Dies beinhaltet sowohl eine personell und materiell bessere Ausstattung der entsprechenden Behörden (insbesondere der Baubehörde) als auch ein kritisches und mutiges Agieren der Verwaltungsabteilungen, welche u.a. den Wohnungsneubau nicht allein Investor*innen überlassen sollen.

Die Flächenentwicklung stellte einen weiteren bedeutenden Themenbereich dar. Mit dieser Ressource soll nachhaltig umgegangen werden, indem der Flächenverbrauch durch Nutzungsmischung in Neubauvierteln verringert, Freiflächen für zukünftige Bedarfe vorgehalten und insbesondere momentan ungenutzte Flächen (um-)genutzt werden. Dabei wurden insbesondere Baulücken und durch den Wandel der Mobilität freiwerdende Parkraumflächen hervorgehoben. Hinzu kommt ungenutzte Bausubstanz in Form von leerstehenden Gebäuden³⁷ sowie Flach- und Parkhausdächern. Diese sollen kreativ umgenutzt werden, um einerseits dem Wohnraummangel zu begegnen, andererseits – z.B. im Fall eines Parkhausdaches – aber auch, um lebendige Treff-, Aufenthalts- und Veranstaltungspunkte zu

³⁷ z.B. Jakobushaus, ehem. Versorgungsamt, ehem. Kreisersatzwehramt, Teile der Bahnhofsvorstadt, Brinkmann-Areal, Könecke-Areal, BWK-Areal, Teile von Grohn, Hemelinger Hafenareale

schaffen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Forderung laut, ungenutzte oder verwaahlte öffentliche Räume zu reaktivieren bzw. zu verbessern.

Die Bürger*innen merkten an, dass die Mietpreise für Neubauwohnungen nach wie vor zu hoch seien. Dementsprechend fordern sie die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes, z.B. durch eine vernünftige Mietpreisbremse oder durch sozialen Wohnungsbau.

Dieser, wie auch alle anderen (Neubau-)Quartiere, soll eine gute und bezahlbare ÖPNV-Anbindung aufweisen. Die Verbindungen des ÖPNV von Innen- und Außenbezirken sollen gestärkt werden, um einen Umstieg vom Auto zu erleichtern. Der Status Quo sei nicht ausreichend, wobei insbesondere Bremen Nord deutliche Verbesserungen benötige. Gleichzeitig soll die Erreichbarkeit jener Gruppe von Menschen mitgedacht werden, welche körperlich eingeschränkt und auf das Auto als Transportmittel angewiesen sind.

In den verschiedenen (Neubau-)Quartieren wird eine soziale und funktionale Mischung als Ziel formuliert. Dabei stehen kurzen Wege, das Mitplanen und Einbinden der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Einrichtungen für ältere Menschen) sowie ein differenziertes Angebot von (generationsübergreifenden) Wohnformen im Fokus. Die Stadtteilzentren sollen attraktiv gestaltet werden – hier wurde mehrfach die Idee eines „Nachbarschaftshauses“ genannt, welches zum Treffen, Netzwerken, für Veranstaltungen, Werkstätten, generationsübergreifende Sozialarbeit und Sport dienen kann.

Insgesamt wurden häufig Wünsche nach innovativen und mutigen Wohnformen erkennbar. Die Erneuerung des Bremer Hauses, die Anpassung der nicht mehr zeitgemäßen Grundrisse der Wohnungen aus den 50er Jahren, die Förderung von (generationsübergreifenden) Wohngemeinschaften durch flexiblere Wohnungsgrundrisse, neue (Wohn)-Konzepte insbesondere für junge Leute sowie die Idee eines neuen Finanzierungsmodells für Senioren, die aus ihren „eigentlich zu großen Häusern“ ausziehen könnten bzw. möchten, stehen alle mehr oder minder im Einklang miteinander.

Allgemein soll beim Neubau und insbesondere bei der Nachverdichtung ein Fokus auf hohe architektonische und städtebauliche Qualität gesetzt werden. Dadurch soll eine Funktionstrennung ähnlich der Ideale der Moderne verhindert und die „Bremer Typologie“ von Gebäudestrukturen respektiert werden, um urbanen Charakter zu fördern. Dieser bringt bei einigen Bürger*innen auch den Wunsch nach Hochhäusern bzw. „Einzigartigkeiten“ mit sich. Ein Beitrag fordert z.B. an dieser Stelle eine gute Mischung aus „Sichtbarkeitsorten“ und Räumen des Rückzuges bzw. der Privatheit. Besonders wichtig war den Bürger*innen, dass bei allen Punkten ein angemessenes und bezahlbares Mietpreisniveau gewährleistet wird.

Als letzter bedeutender Punkt wird hier das (Stadt-)Klima aufgeführt. Die Auswirkungen der Wohnungsbebauung auf das Stadtklima sollen dargelegt werden, um eine klimafreundliche Bebauung zu ermöglichen. Um das Stadt- und Mikroklima zu verbessern, sollen Frischluftschneisen freigehalten, Wohnhäuser (vertikal) und Flachdächer begrünt sowie ein „Landschaftsprogramm“ entwickelt werden.

KAPITEL 4: ZIELE UND HANDLUNGSANSÄTZE

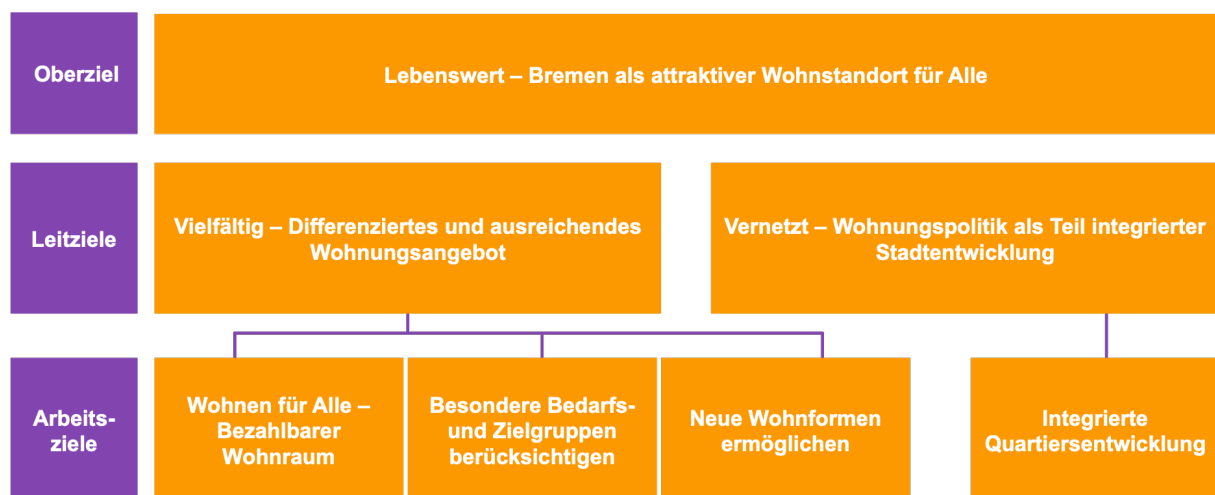
4.1 | DIE ZIELE

Das Monitoring zum Wohnungsmarkt, die Datenanalysen und Gutachten sowie der Dialogprozess zum STEP Wohnen haben eine Fülle an Anregungen, Handlungserfordernissen und Aufgaben für einen STEP Wohnen Bremen 2030 ergeben. Darauf aufbauend wurden wohnungspolitische Ziele formuliert sowie mögliche Strategien und Handlungsansätze zur Erreichung dieser Ziele entwickelt. In den Zielen und Handlungsansätzen spiegeln sich die zentralen wohnungspolitischen Herausforderungen in Bremen wider.

Auf dieser und der folgenden Seite werden die drei Zielebenen – Oberziel, Leitziele, Arbeitsziele – in tabellarischen Übersichten dargestellt. Darauf folgend werden im Kapitel 4.2 die Strategien und Handlungsansätze tiefergehend erläutert.

OBERZIEL

Für das Wohnen in Bremen 2030 ergibt sich das übergreifende Oberziel, Bremen als attraktiven Wohnstandort für die Region und darüber hinaus zu entwickeln und zu positionieren. Dazu gehören ein ausreichendes, vielfältiges und differenziertes Wohnungsangebot, die Sicherung bezahlbaren Wohnraumes für alle Einkommensgruppen und die Einbindung des Wohnens in eine integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung. Bremen ist mutig und offen für Neues und knüpft an seine Traditionen und Geschichte an. Bremen wird als wachsende Stadt nachhaltig gestaltet.



Oberziel: Lebenswert – Bremen als attraktiver Wohnstandort für Alle

- Bremen als wachsende Stadt nachhaltig gestalten
- Mutig und offen für Neues
- Anknüpfen an Geschichte und Traditionen

<p>Leitziel 1: Vielfältig – Differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot</p>	<p>Leitziel 2: Vernetzt – Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfalt im Wohnungsangebot, für alle Nachfragegruppen ▪ attraktives und bezahlbares Wohnen für Alle ▪ ausreichend Wohnungsangebote in allen Teilräumen des Stadtgebietes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ das Wohnen als Teil einer integrierten Stadtentwicklung behandeln, eingebettet in sozial und funktional gemischte urbane Nachbarschaften und Quartiere ▪ Sozialräumliche Spaltung/Polarisierung dämpfen ▪ zukunftsgerechte Stadtentwicklung: Klimaschutz, klimaangepasste Stadt und emissionsarme Mobilität, Stadt der kurzen Wege
<p><u>Strategien und Handlungsansätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestand in den Fokus nehmen ▪ Wohnungsneubau fortsetzen und qualifizieren ▪ Angebotsvielfalt an Akteur*innen und Wohnformen schaffen ▪ Bremen als Teil eines regionalen Wohnungsmarktes entwickeln 	<p><u>Strategien und Handlungsansätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrierte Stadtentwicklung ▪ Wohnungsneubau als integrierte Quartiersentwicklung ▪ Bündelung der fachpolitischen Programme und Strategien ▪ Aktive und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik ▪ Aufbau eines strategischen Flächenmanagements

<p>Arbeitsziel 1: Wohnen für Alle – Bezahlbarer Wohnraum</p>	<p>Arbeitsziel 2: Besondere Bedarfs- und Zielgruppen berücksichtigen</p>	<p>Arbeitsziel 3: Neue Wohnformen ermöglichen</p>	<p>Arbeitsziel 4: Integrierte Quartiersentwicklung</p>
<p>Ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Alters- und Bewohnergruppen in allen Stadtteilen der Stadt</p>	<p>Berücksichtigung der Bedürfnisse von Studierenden, Auszubildenden und Berufsanfänger*innen; älteren Menschen; Menschen mit Behinderung; (großen) Familien und Alleinerziehenden bei der Bereitstellung von Wohnraum sowie der Quartiersgestaltung</p>	<p>Neue Wohnformen und Wohnungsmarktakteur*innen für Vielfalt und zukünftige Entwicklungen ermöglichen und unterstützen</p>	<p>Lebendige, vielfältige, sozial und nutzungsge- mischte urbane Quartiere und sozial stabile Nachbarschaften als Bausteine einer lebens- werten Stadt</p>
<p><u>Strategien und Handlungsansätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand ▪ geförderter Wohnungsneubau auf städtischen und privaten Flächen ▪ Kooperation mit (kommunalen) Wohnungsunternehmen ▪ Wohnungsgenossenschaften und private Investor*innen als Partner*innen 	<p><u>Strategien und Handlungsansätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bremen ist Familie – Familienwohnen und Wohnungen für Alleinerziehende in allen Stadtteilen ▪ Senior*innen und Menschen mit Behinderung unterstützen ▪ Studierende, Auszubildende und Berufsanfänger*innen als spezifische Zielgruppen ▪ Generationswechsel in Siedlungen und Stadtteilen gestalten 	<p><u>Strategien und Handlungsansätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ neue Wohnungsmarktakteur*innen und kooperative Wohnformen unterstützen ▪ Genossenschaften fördern 	<p><u>Strategien und Handlungsansätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ funktional und sozial gemischte Quartiere entwickeln und erhalten ▪ neue Bauprojekte in vorhandene Nachbarschaften und Ortsteile einbinden ▪ Kooperation mit (privaten) Wohnungsmarktakteur*innen auf Quartiersebene ▪ Bremer Haus weiter entwickeln ▪ Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte oder zu entwickelnde Quartiere

4.2 | STRATEGIEN UND HANDLUNGSANSÄTZE

Ausgehend von den aktuellen Handlungsbedarfen und Zielen der Wohnungspolitik werden in diesem Kapitel ausgewählte Strategien und Handlungsansätze zur Umsetzung der angestrebten wohnungspolitischen Ziele in Bremen formuliert.

LEITZIEL 1: VIELFÄLTIG – DIFFERENZIIERTES UND AUSREICHENDES WOHNUNGSANGEBOT

Bestand in den Fokus nehmen und weiterentwickeln

In den vergangenen Jahren lag der Schwerpunkt der Stadt Bremen auf der Entwicklung der Wohnungsneubaustrukturen. 95% der Wohnungen, die 2030 die Stadt bilden werden, sind heute bereits vorhanden. Den Wanderungsverlusten von 2.500 Haushalten, die in die Region ziehen, stehen 45.000 Haushalte gegenüber, die jährlich innerhalb der Stadt umziehen. Das zeigt: Im derzeitigen Wohnungsbestand wird der Großteil der Wohn- und Lebensqualität Bremens definiert. Existierende Nachbarschaften, Wohnumfeld, bezahlbare Mieten, lebendige und urbane Stadtquartiere sind wichtige Kriterien für einen attraktiven Wohnstandort Bremen. Bremen sollte künftig stärker den Bestand in den Fokus nehmen. Es gilt daher die Potentiale aber auch Defizite im Bestand zu analysieren und für ein nutzungs-gemischtes Wohnen in Nachbarschaften zu qualifizieren.

Ein vielfältiges Angebot an Wohnformen und Akteur*innen in stadtstrukturell verschiedenen Standorten und Preislagen bildet die Grundlage für eine attraktive, lebendige Stadt mit Wohnungen für alle Bremer*innen.

Neben der Qualifizierung des Bestandes bietet die Ergänzung von Wohnungsbeständen durch neue Wohn- und Eigentumsformen die Chance, auf neue Bedarfe und unterschiedliche Zielgruppen zu reagieren und die angestrebte soziale und funktionale Mischung der Nachbarschaften und Quartiere zu stärken und zu erhalten.

Wohnungsneubau fortsetzen und qualifizieren

Aufbauend auf den seit 2012 aufgebauten Strukturen und Förderprogrammen sollte der Wohnungsneubau auf dem erreichten Niveau fortgesetzt und weiter differenziert und qualifiziert werden.

Mit dem Wohnungsneubau sind mehrere Ziele verbunden:

Zum einen soll durch den geförderten sozialen Wohnungsneubau langfristig der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Bremen gesichert und erweitert werden. Dazu muss der geförderte Wohnungsneubau auf städtischen und privaten Flächen fortgesetzt und die Anzahl insgesamt erhöht werden, sowohl absolut als auch anteilig an den neu gebauten Wohnungen.

Zum zweiten sollen durch Ersatz- und Ergänzungsneubauten bestehende Wohnquartiere in ihren Wohnungsangeboten differenzierter und vielfältiger werden und damit breitere Zielgruppen ansprechen

sowie die Entwicklung sozial gemischter Quartiere unterstützen. Beispielhaft seien hier barrierefreie, seniorengerechte und familienfreundliche Wohnungen oder betreute Wohnformen genannt.

Eine dritte Aufgabe des Wohnungsneubaus sind neue Wohnformen, wie kooperative Wohnprojekte, studentisches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Boardinghouses, Servicewohnformen oder Ähnliches.

Eine vierte Aufgabe des Wohnungsneubaus schließlich ist der Aufbau neuer, sozial und funktional gemischter Stadtquartiere und ihre soziale und funktionale Verzahnung in die bestehenden angrenzenden Stadtstrukturen und Nachbarschaften.

Bremen als Teil eines regionalen Wohnungsmarktes entwickeln

Bremen ist Teil eines regionalen Wohnungsmarktes, der nur administrativ durch eine Landesgrenze geteilt ist. Neben der Stärkung der eigenen spezifischen Bremer Qualitäten als Wohn- und Lebensort sollte sich die Hansestadt auf die Entwicklung eigener urbaner Wohnquartiere mit vielfältigen, bezahlbaren Wohnungsangeboten konzentrieren. Ziel ist es hierbei auch, Wanderungsverluste in die Region zu senken. Dabei geht es nicht darum, neue Eigenheimsiedlungen am Stadtrand in Konkurrenz zu den Gemeinden in der Region zu bauen, sondern unterscheidbare Wohnangebote in gut erschlossenen, urbanen Quartieren, mit guten Bildungs- und Nahversorgungsangeboten zu schaffen.

Gleichzeitig kann Bremen nicht allein den Bedarf nach gefördertem Wohnraum in der Region abdecken. Hier ist eine regionale Kooperation und Abstimmung mit dem Kommunalverbund auf der Basis einer regionalen Wohnungsmarktstrategie notwendig.

ARBEITSZIEL 1: WOHNEN FÜR ALLE – BEZAHLBARER WOHNRAUM

Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Neubau und im Bestand

Dem Bedarf von ca. 120.000 Haushalten³⁸, die rein rechnerisch Anspruch auf mietpreisgebundene Wohnungen haben, stehen aktuell nur knapp 7.000 geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung gegenüber. Bremen wird auch zukünftig in ausreichendem Maße bezahlbaren Wohnraum in allen Stadtteilen zur Verfügung stellen und unterstützen. Dazu muss der geförderte Wohnungsneubau auf städtischen und privaten Flächen fortgesetzt und die Anzahl geförderter Wohnungen erhöht werden, sowohl absolut als auch anteilig an den neu gebauten Wohnungen.

Bremen hat gute und effektive Wohnraumförderprogramme, die fortgeschrieben und weiterentwickelt werden müssen. Diese und die Kooperationen mit der privaten Bau- und Wohnungswirtschaft sind eine wichtige Säule für bezahlbaren Wohnungsneubau. Doch der geförderte Wohnungsneubau allein kann mittel- und langfristig nicht das Auslaufen der Bindungen im sozialen Wohnungsbestand auffangen.

³⁸ Siehe Kap. 2.1

Ein zweiter Handlungsschwerpunkt ist deshalb die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand durch geeignete Instrumente und Maßnahmen. Es gibt einen großen Bestand an günstigen freifinanzierten Mietwohnungen, insbesondere der GEWOBA und BREBAU, in Bremen. So lag die Bestandsmiete in drei von vier Mietwohnungen (dies entspricht etwa 130.000 Wohnungen) unter der Fördermiete von 6,50 €/m². Die Sicherung bezahlbarer Wohnungen im Bestand sollte u.a. durch Vereinbarungen mit Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften zur Bereitstellung von mietpreisgebundenen Wohnungen, KdU-fähigen Wohnungen bzw. Belegungsrechten angestrebt werden.

Zudem gefährden Aufkäufe, Modernisierungen und Privatisierungen (Umwandlungen in Eigentumswohnungen) bezahlbare Mieten und preiswerte Mietwohnungsbestände, insbesondere in den innenstadtnahen Stadtteilen. Hier sollten durch geeignete Instrumente preiswerte Mietwohnungsbestände gesichert werden. Zu prüfen sind sowohl gebietsbezogene Regelungen wie Milieuschutzsatzungen oder Zweckentfremdungsverbote, aber auch bestandsbezogene Regelungen wie Aufkäufe gefährdeter Bestände durch stadteigene Wohnungsunternehmen oder sozialverträgliche Modernisierungsstandards.

Besonders Bestandswohnungen am unteren Ende der Mietpreisskala sind in ihrem Bestand gefährdet, durch Modernisierungen, Kauf und Privatisierung. Das Wohnungssegment der Schlichtwohnungen ist zum Beispiel wichtig für die Verhinderung von Wohnungslosigkeit. Hierfür sollten neue Modelle für den Erhalt und das Herstellen neuer „Einfach wohn(ung)en“ entwickelt und erprobt werden, die nicht zu Stigmatisierung führen. Das betrifft nicht nur die bauliche Herstellung und baulich-technische (Sanierungs-)Standards, sondern auch die Trägerstrukturen und die wirtschaftliche Tragfähigkeit solcher Modelle.

Die beiden (mehrheitlich) städtischen Wohnungsunternehmen GEWOBA und BREBAU³⁹ sind zentrale Partnerinnen der Wohnungspolitik bei der Herstellung, Sicherung und nachhaltigen Bewirtschaftung preiswerter, vielfältiger und zielgruppenspezifischer Wohnungsbestände und –quartiere. Die Kooperation mit GEWOBA und BREBAU sollte in geeigneter Form weiterentwickelt werden.

Neben den städtischen Wohnungsunternehmen können Wohnungsgenossenschaften als Partnerinnen in der Stadt- und Wohnungspolitik einen wichtigen Beitrag bei der Sicherung preiswerter Mietwohnungsbestände, in der Quartiersentwicklung und auch der Versorgung von besonderen Zielgruppen leisten, zum Beispiel zur Wohnversorgung von Familien mit Kindern, zum generationenübergreifenden Wohnen, Wohnen im Alter, zur sozialen Stadt- und Quartiersentwicklung sowie zur Altersvorsorge. Bremen sollte deshalb die Traditionsgenossenschaften als Partner*innen gewinnen und die Bestandsgenossenschaften zum Wohnungsneubau ermutigen. Eine Unterstützung für neu zu gründende Genossenschaften wird geprüft.

³⁹ Die BREBAU GmbH ist zu 100% von der Stadt getragen, die GEWOBA AG zu 75,1%.

ARBEITSZIEL 2: BESONDERE BEDARFS- UND ZIELGRUPPEN BERÜCKSICHTIGEN

Bremen ist Familie

Die Gestaltung familiengerechter Wohnungen und Stadtquartiere steht symbolisch für die Berücksichtigung der Belange aller Zielgruppen, die zu den Nachfragenden am Wohnungsmarkt gehören. Zugleich sind junge Familien eine besondere Zielgruppe, wenn es um die Ansiedlung von Fachkräften für die Wirtschaft, das Halten der Absolventen der Universitäten und die regionalen Umlandwanderungen geht. Notwendig ist die Entwicklung urbaner, (innen-)stadtnaher Quartiere mit eigentumsfähigen Familienwohnungen, guter Infrastrukturversorgung und ÖPNV-Anbindung. Und das zu bezahlbaren Preisen.

Stadträumlich werden bezahlbare Familienwohnungen in allen Stadtteilen benötigt. Gerade die Anbindung an Nahversorgung, gute Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, das urbane Umfeld und gute ÖPNV-Verbindungen zu den Arbeitsstätten machen innenstadtnahe Stadtteile (auch links der Weser) und die weiter angrenzenden Stadtteile zwischen innerstädtischen Stadtteilen und Stadtrand („Zwischenland“) interessant für die Neuentwicklung familiengerechter, urbaner Wohngebiete.

Das gilt analog auch für die Schaffung und Einordnung geeigneter und bezahlbarer Wohnungen für Alleinerziehende, Senioren und Menschen mit Behinderungen. Für diese Zielgruppen ist neben der geeigneten Wohnung und Bezahlbarkeit die Gestaltung des Wohnumfeldes, die Einordnung in die Nachbarschaften und Quartiere sowie Infrastruktur- und ÖPNV-Versorgung zentral. Ergänzend sind Betreuungsangebote in den Quartieren wichtig.

Für Studierende als spezifische Zielgruppe sind neben der Bezahlbarkeit sowohl die Nähe zu den Hochschul- und universitären Standorten als auch urbane Qualitäten der innenstadtnahen Quartiere relevante Standortfaktoren für die Wohnungswahl. Gerade in den Innenstadtquartieren sind studentische Wohngemeinschaften eine Konkurrenz für Familien um preiswerte große Familienwohnungen. Hier sollten gemeinsam mit den Studierendenwerken, Universitäten und Hochschulen passende Angebote entwickelt werden, die Studierenden einerseits in der Stadt zu halten und andererseits die Konkurrenz für Familien zu mindern.

Analog sind Auszubildende und Berufsanfänger*innen eine für die Zukunft Bremens wichtige Zielgruppe, für die neben den urbanen Qualitäten des Quartiers insbesondere die Bezahlbarkeit ein wichtiges Kriterium der Wohnungswahl darstellt.

Generationswechsel in Siedlungen und Stadtteilen gestalten

In vielen (Einfamilienhaus-)Siedlungen steht ein (erneuter) Generations- und Eigentümerwechsel an. Während in den Mehrfamilienhaussiedlungen die Wohnungsunternehmen als Eigentümer quartiersbezogene Konzepte für die Weiterentwicklung der Quartiere und Modernisierung der Wohnungsbestände realisieren können, ist die Situation in den Einfamilienhausbeständen schwieriger. Zugleich manifestiert sich gerade in diesen Beständen das Problem vieler (älterer) Ein- und Zweipersonenhaushalte in (zu) großen und häufig nicht barrierefreien Wohnungen bzw. Häusern. Gleichzeitig sind die in ihren Einfamilienhäusern alt gewordenen Personen mit der anstehenden Sanierung bzw. Modernisierung oft überfordert. Hier besteht Handlungsbedarf, um die großen Wohnungsbestände dieser Siedlungen

für nächste Bewohnergenerationen attraktiv und zugänglich zu machen. Es bedarf an Modellen, die das eigene Wohnen (im Alter) sichern und zugleich die Übergabe an Nachfolger ermöglichen. Hier kann eine Kooperation mit (privaten) Eigentümer*innen und geeigneten Partner*innen wie dem Verband Haus & Grund und den Anbietern altersgerechter Wohnungen sowie entsprechender Dienstleistungen ansetzen.

Mögliche Handlungsansätze sind hierfür Quartierskonzepte und Beratungs- und (finanzielle) Unterstützungsprogramme, um Einfamilienhäuser für Nachfolgende nutzbar zu machen und Personen zu unterstützen, die ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen oder tauschen möchten. Inhaltliche Stichworte hierfür sind u.a. Immobilienrentenmodelle, altersgerechte Wohn- und Betreuungsangebote im Quartier mit Umzugsberatung und -hilfen, Einliegerwohnungen und Untermiete, Mehrgenerationenwohnen und Wohnen zur Hilfe, bauliche und rechtliche Beratung sowie architektonische und städtebauliche Konzeptionen für diesen Generationswechsel. Beispielhaft kann diese Strategie auch für das Bremer Haus entwickelt und erprobt werden.

ARBEITSZIEL 3: NEUE WOHNFORMEN ERMÖGLICHEN

Unterstützung neuer Wohnungsmarktakteure und Förderung kooperativer Wohnformen

Neue Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt können wichtige Impulse setzen und die Vielfalt in den Quartieren erhöhen. Die Spannbreite in Bremen reicht von privaten Unternehmen über soziale Träger und Stiftungen (wie z.B. Martinsclub oder Bremer Heimstiftung), bis hin zu neuen Genossenschaften und individuellen Baugruppen, tlw. mit Beteiligung des Mietshäuser-Syndikats⁴⁰. Dabei realisieren vor allem kooperative Wohnprojekte Modelle zur Erstellung und Sicherung von bezahlbarem Wohnen. Zudem wirken viele Wohnprojekte mit ihren über das Wohnen hinausgehenden Angeboten und Aktivitäten in die Nachbarschaft und tragen zur sozialen und funktionalen Mischung und Vielfalt der Quartiere bei.

Neue oder alternative Akteursgruppen werden aktiv unterstützt und entsprechende Unterstützungs- und Beratungsstrukturen gestärkt bzw. neu entwickelt. Eine Kooperation auf Augenhöhe und Projektentwicklung im Dialog mit neuen Akteur*innen erfordert ein anderes Verständnis von Steuerung, dieses wird in den Verwaltungsstrukturen gelebt und eingeübt. Die verschiedenen Akteursgruppen benötigen unterschiedliche Unterstützungs- und Kooperationsangebote. Für zivilgesellschaftliche Wohnungsmarktakteur*innen sind das z.B. Know-how-Transfer, Zugang zu geeigneten Grundstücken und Finanzierungen sowie Beratung.

⁴⁰ „Das Mietshäuser Syndikat berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren, beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden, hilft mit Know How bei der Projektfinanzierung, initiiert neue Projekte.“ (Mietshäuser Syndikat GmbH. Im Internet: www.syndikat.org)

Bremen hat bislang wenig Tradition im genossenschaftlichen Wohnungsbau. Dieser bietet viele Potentiale für neue Wohnformen, eigentumsähnliche Aneignung durch die Bewohner*innen und qualifizierte Nachbarschaften. Deshalb sollte Bremen neue Genossenschaften fördern, um die Vielfalt der Wohn- und Lebensformen in der Stadt zu unterstützen.

LEITZIEL 2: VERNETZT – WOHNUNGSPOLITIK ALS TEIL INTEGRIERTER STADTENTWICKLUNG

Integrierte Stadtentwicklung

Der STEP Wohnen Bremen 2030 wird zum Impulsgeber für eine gesamtstädtische und damit ressortübergreifende Strategie der Wohnungspolitik in Bremen. Seine Intentionen einer integrierenden Quartiers- und Stadtentwicklung erfordern ressortübergreifendes Arbeiten und Handeln des Senats und der Verwaltung. Und sie zielen auf eine sozial integrierende Wohnungspolitik und Stadtentwicklung, die die soziale und sozialräumliche Spaltung der Gesellschaft reduzieren.

Dies gilt nicht nur bei der Entwicklung neuer Quartiere. Auch in der Bestandsentwicklung ist ein integrierter Ansatz im Handeln essentiell: keine „Monokultur Wohnen“, sondern nachhaltiges Verbinden von Wohnen und Arbeiten, Verbesserung der Erreichbarkeit, Erhalt der Nahversorgung, gute lokale Bildungsangebote und zeitgemäße Freizeitmöglichkeiten. Auch Themen wie Sicherheit und Sauberkeit sowie die Schaffung von Begegnungsorten und –angeboten sind hier relevant. Eine zukunftsgerechte Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung bedingt auch, sich gezielt den Themen einer klimagerechten und –angepassten Stadt und einer emissionsarmen Mobilität zu widmen und diese Aufgaben in der Bremer Stadtgesellschaft zu verankern.

Wohnungsneubau als integrierte Quartiersentwicklung

Die Ausweisung und Entwicklung neuer Wohnungsbaustandorte sollte neben der Verfügbarkeit der Flächen im Sinne einer umweltverträglichen Mobilität entlang der ÖPNV-Netze und -Knoten an infrastrukturell erschlossenen Standorten erfolgen. Neben der Reduzierung von Verkehr wird damit auch das wichtige Auswahlkriterium der Erreichbarkeit und kurzen Wege der Wohnungssuchenden durch die Einbindung in Fuß- und Radwegnetze berücksichtigt. Neben dem ÖPNV sind vorhandene Infrastrukturen der Nahversorgung und Bildung wichtige Standortkriterien.

Die integrierte Planung und der Bau neuer Quartiere kann dabei an die Erfahrungen, Verfahren und Instrumente von München, Leipzig oder Wien anknüpfen, um sozial und nutzungsgemischte, lebendige und attraktive neue Stadtteile mit dem Wohnungsneubau zu realisieren.

Ein zweiter Aspekt ist das neue Zusammendenken von Wohnen und Arbeiten in der Stadtentwicklung. Wohnungsneubaustandorte sollten auch im Zusammenhang wichtiger Arbeitsstätten in der Stadt geprüft werden. Dazu ist eine Kooperation mit großen Unternehmen zum Thema Wohnen anzustreben, die von der gegenseitigen Information über Wohnungsangebote und -bedarfe für Mitarbeiter bis zum Engagement großer Unternehmen in neuen Formen des Werkwohnungsbaus reichen kann.

Bündelung der fachpolitischen Programme und Strategien

Zur Gewährleistung eines abgestimmten inhaltlichen, rechtlichen und finanziellen Rahmens für die integrierte Stadtentwicklung sollten die fachpolitischen Programme und Strategien gebündelt werden und so die Grundlage für einen kontinuierlichen Einsatz von Instrumenten, finanziellen Mitteln und (Förder-)Programmen sichern.

Aktive und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik

Bremen sollte die kommunalen und landeseigenen Grundstücke und Flächen als Grundlage einer integrierten Stadtentwicklung und für den Wohnungsbau nutzen und eine strategische Bodenbevorratung dafür aufbauen. Eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik legt die Grundlagen für eine Preisdämpfung der Immobilienpreise und Mieten und für eine nachhaltige Steuerung der Flächennutzung und Stadtentwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung.

Empfohlen wird der Aufbau eines strategischen Flächenmanagements mit folgenden Bausteinen:

- Strategische Bodenbevorratung durch Flächenaufkauf, Tausch und Entwicklung
- Neuordnung der eigenständigen Sondervermögen Immobilien und Überführung in ein gemeinsames Bremer Immobilien Portfolio
- Kein weiterer Verkauf städtischer Liegenschaften
- Vergabe der Grundstücke nach Konzept und verstärkter Einsatz des Erbbaurechtes bei der zukünftigen Vergabe von Grundstücken
- Etablierung einer städtischen Projektgruppe für komplexe städtebauliche Entwicklungsprojekte oder einer städtischen Entwicklungsgesellschaft
- Prüfung der Etablierung eines städtischen Erschließungsträgers

Bremen hat zudem die Möglichkeiten, das Thema aktive sowie gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik politisch im Bundesrat einzubringen bzw. zu unterstützen.

ARBEITSZIEL 4: INTEGRIERTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Integrierte Quartiersentwicklung: funktional und sozial gemischte Quartiere entwickeln und erhalten

Vielfältige undutzungsgemischte Quartiere fördern das Miteinander unterschiedlicher Lebensstile, Kulturen und Generationen. Daher ist ein zentrales Anliegen des STEP Wohnen Bremen 2030 Quartiere zu stärken und zu entwickeln und damit die soziale und funktionale Vielfalt für ganz Bremen zu garantieren. Der Wohnungsneubau sollte also immer als eine integrierende und integrierte Quartiersentwicklung realisiert werden.

Neben der funktionalen und räumlichen Einordnung ist die soziale Einbindung in die vorhandenen Nachbarschaften wichtige Voraussetzung für eine sozial stabile Quartiersentwicklung. Die funktionale

und soziale Mischung wird nicht nur im Neubauquartier angestrebt, sondern im Kontext der umgebenden Stadtteile und der Gesamtstadt. Neben bezahlbarem Wohnen und zielgruppengerechter Wohnangebote gilt es, differenzierte Bautypologien, ein attraktives Wohnumfeld und nichtkommerzielle Räume der Begegnung sowie gewerbliche und dienstleistungsbezogene Orte zu entwickeln und zu unterstützen. Zentrale Anliegen sind die Etablierung und Erhaltung vielfältiger sowie sozial stabiler Nachbarschaften.

Handlungsansätze dafür sind die Erarbeitung integrierter Quartiersentwicklungskonzepte und die Umsetzung mit Hilfe von Städtebauförderprogrammen mit ihrem integrierten Handlungsansatz. Eine zweite Säule ist die Kooperation mit (privaten) Wohnungsmarktakteur*innen auf Quartiersebene, die mit ihren Entscheidungen und Handeln wesentlich die Wohn- und Lebensqualität der Stadtquartiere prägen.

Das Bremer Haus weiter entwickeln

Mit dem bestehenden „Bremer Haus“ als Siedlungstyp verfügt die Stadt über ein architektonisches und städtebauliches Konzept, das Antworten für ein vielfältiges Wohnen der Zukunft geben kann. Das Bremer Haus steht für urbane, kompakte und lebendige Nachbarschaften und stärkt durch seine spezifischen Qualitäten das Quartier. Impulse durch die Auseinandersetzung mit den Intentionen dieses räumlichen und baulichen Konzepts werden für eine integrierte Quartiersentwicklung genutzt. So bieten die Quartiere und der Haustyp viele Möglichkeiten der Anpassung an veränderte Nutzungen und Nutzer, sowohl baulich als auch funktional, rechtlich und sozial. Quartierskonzepte, beispielhafte Umnutzungen, Sanierungen und Weiterentwicklungen und ihre Publikation helfen dabei ebenso wie Beratung und unterstützende Förderprogramme. Ein gutes Beispiel ist der Wettbewerb zum „Neuen Bremer Haus“, das im „Ellener Hof“ realisiert werden soll.

Das Bremer Haus ist nicht nur der traditionelle Bau- und Wohnungstyp der innerstädtischen Quartiere. Das Bremer Haus ist mit seiner Parzellenstruktur städtebaulich prägend für die Stadtstruktur. Diese Tradition sollte für die Entwicklung neuer Wohnformen und Stadtquartiere in Bremen genutzt werden, z.B. durch ein innerstädtisches Modellquartier für das Bremer Haus - Quartier des 21. Jahrhunderts, die Parzellen- und städtebauliche Struktur als Rahmen für die Entwicklung neuer sozial und funktional gemischter Wohnquartiere durch Bauherrengemeinschaften nach dem Beispiel von Freiburg und Tübingen oder die städtebauliche Quartiersstruktur mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen und privater/gemeinschaftlicher Gartennutzung im rückwärtigen Bereich.

Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte oder zu entwickelnde Ortsteile und Quartiere

Um den Entwicklungsdruck zu verteilen, neue Angebote und attraktive, sozial gemischte Quartiere zu entwickeln, müssen alle Stadtteile in den Blick genommen werden. Um die Entwicklungspotentiale sichtbar zu machen, neue Entwicklungen zu ermöglichen oder angestoßene zu begleiten, wird eine Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte und zu entwickelnde Orts- und Stadtteile empfohlen, die sinnvollerweise mit Quartierskonzepten verknüpft werden sollte. Das sind z.B. die Stadtteile links der Weser wie Woltmershausen und Huchting oder Hemelingen, Gröpelingen und der Bremer Norden.

OBERZIEL: BREMEN ALS ATTRAKTIVER WOHNSTANDORT FÜR ALLE

Bremen hat Macht und kann Einfluss nehmen

Als Bundesland hat Bremen die Möglichkeit, rechtliche und förderrechtliche Rahmenbedingungen für die kommunale Wohnungspolitik zu gestalten. Dies beinhaltet neben der Bodenpolitik auch die Mietpreispolitik. Bremen hat auch die Möglichkeit, auf Landes- und Bundesebene wohnungspolitische Themen zu vertreten, z.B. das Thema kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik auf die politische Agenda zu setzen.

Mut zu neuen Wegen

Bremen hat starke Traditionen im (sozialen) Wohnungsbau und es hat politische Gestaltungsmöglichkeiten als Stadt und Bundesland. Ein selbstbewusstes Bremen nutzt diese Potentiale, neue Qualitäten im Wohnen und im Wohnungsbau zu entwickeln und dabei neue Wege zu gehen und zu erproben. Ob Formulierung von Standards im Wohnungsbau, klimagerechte und nachhaltige Stadtentwicklung, Architektur oder integrierte Quartiersentwicklung - mit der Perspektive, das Wohnen in Bremen durch Qualifizieren und Differenzieren attraktiver und vielfältiger zu machen, ist Bremen mutig und innovativ.

Das Bremer Wohnnarrativ

Bremen wird die Kommunikation mit allen Akteur*innen am Wohnungsmarkt vertiefen. Eine gesamtstädtische Kommunikationsstrategie stellt ferner die Vorteile des Wohnens in Bremen in den Fokus und wirbt auch für weniger nachgefragte oder zu entwickelnde Ortsteile und Quartiere der Stadt. Diese gesamtstädtische Kommunikation wird über die Stadtgrenzen hinaus ausgeweitet und trägt somit zu einem neuen Selbstbewusstsein Bremens als attraktiver Wohnstandort in der Region und darüber hinaus bei. Kernelemente des „Bremer Wohnnarrativs“ sollten Raum für Qualitäten im Wohnungsneubau und -bestand, Mut zu neuen Wegen, ein gemeinwohlorientiertes Umgehen mit dem Boden und ein differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot sein.

4.3 | ZIELKONFLIKTE

In diesem Abschnitt werden erste Zielkonflikte aufgeführt, welche im Rahmen der Erarbeitung dieses Gutachtens primär auf der gesamtstädtischen Ebene identifiziert wurden. Diese Auflistung ist nicht abschließend, so stellt sich insbesondere auf der Quartiersebene die Frage nach weiteren Zielkonflikten.

Zur Verfügung stehende städtische Flächen

Eine langfristige Bindung geförderter Wohnungen und das Ziel einer möglichst dauerhaften Sicherung mietpreisgebundener, bezahlbarer Sozialwohnungen ist eng mit der Nutzung städtischer Flächen verbunden. In den Strategien und Zielen wird deshalb der soziale Wohnungsneubau vorrangig auf städti-

schen Flächen empfohlen, um bezahlbare Mieten zu sichern und den Einfluss der steigenden Bodenpreise auf die Mietensteigerungen zu dämpfen. Jedoch sind nur etwa ein Drittel der Flächen im Wohnbauflächenbericht, die für (geförderten) Wohnungsneubau zur Verfügung stehen, städtische Flächen.

Deshalb wird neben der Nutzung einer Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) und der Sozialquote ein anderer Umgang mit Grund und Boden in der Liegenschaftspolitik vorgeschlagen: kein weiterer Verkauf städtischer Flächen und stattdessen langfristige Nutzungsvergaben, z.B. über Erbbaurechtsverträge. Mittel- und langfristig wird der Aufbau eines Bremer Liegenschaftsfonds über strategischen Flächenerwerb und Bodenbevorratung empfohlen.

Stadtentwicklung und Wohnungspolitik versus Haushaltskonsolidierung

Ein wesentliches Steuerungsinstrument der kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklung ist eine nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik. Deshalb wurde u.a. der Aufbau eines strategischen Flächenmanagements mit einer Bodenbevorratung empfohlen. Bisher sind jedoch die einzelnen Ressorts aufgefordert, kommunale Grundstücke aus ihren Sondervermögen als Beitrag zur Haushaltssanierung zu veräußern. Dieser Konflikt zwischen fachlichen und fiskalischen Zielen muss politisch entschieden werden. Empfohlen wird, künftige Entscheidungen zur Flächennutzung und –vergabe ressortübergreifend fachlich statt rein fiskalisch bzw. vermögensrechtlich zu begründen.

Wohnnachfrage Studierender versus weiterer Marktteilnehmende

Das Wohnen Studierender innerhalb der Stadt ist gewünscht, da sie zur Belebung der Quartiere beitragen und eine wichtige Zielgruppe städtischer Wissenschafts- und Stadtentwicklungspolitik sind. Gleichzeitig fragen Studierenden-WGs z.B. in der Neustadt das gleiche Wohnungssegment der preiswerten, großen Wohnungen nach wie junge Familien in urbanen Quartieren. Deshalb sollten sowohl zusätzliche Angebote für Studierende in Zusammenarbeit mit Studierendenwerk und Wohnungsunternehmen als auch familiengerechtes Wohnen als wichtiges Ziel im Neubau und der Bestandsentwicklung geschaffen werden. Die Wissenschaftssenatorin unterstützt die Erstellung studentischer preiswerter Wohnungen in innerstädtischen Quartieren, auch in Kooperation mit Partner*innen und dem Studierendenwerk. Sie ist allerdings dafür auf geeignete städtische Grundstücke angewiesen, was ebenfalls auf die oben genannte Neuorientierung der städtischen Liegenschaftspolitik zielt.

Energetische Sanierung versus bezahlbare Mieten

Ein weiterer Zielkonflikt besteht zwischen der wünschenswerten energetischen Sanierung und Modernisierung von Wohnungen als Beitrag zur energieeffizienten und klimagerechten Stadt und der Sicherung bezahlbarer Mieten im Bestand. Hierfür sind eigene Förderprogramme, Beratungsangebote und die Prüfung sowie Entwicklung geeigneter Standards der Sanierung zu empfehlen.

KAPITEL 5: INSTRUMENTE UND MASSNAHMEN

5.1 | ZUORDNUNG ZU ZIELEN UND HANDLUNGSANSÄTZEN

Abgeleitet aus den Zielen sowie den zugeordneten Strategien und Handlungsansätzen werden geeignete, mögliche und bereits angewendete Instrumente und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele und Handlungsansätze empfohlen. Im Kapitel 5.1 werden die wichtigsten Instrumente und Maßnahmen dem Zielsystem zugeordnet und je Ziel in einer Tabelle durch die folgenden Themenfelder strukturiert:

- Stadtentwicklung
- Stadtplanung
- Bestandsentwicklung
- Boden- und Liegenschaftspolitik
- Soziale Wohnraumversorgung
- Kommunikation und Kooperation

Dabei ist die Reihenfolge der jeweils aufgelisteten Instrumente nicht priorisiert, sondern lediglich nach inhaltlichen Zusammenhängen sortiert. In jeder Tabelle werden die inhaltlichen Ziele sowie Strategien und Handlungsansätze erneut aufgeführt (vgl. Tabelle auf S. 49).

Im Kapitel 5.2 werden die Instrumente und Maßnahmen geordnet nach Themenfeldern aufgelistet und ausgewählte Instrumente und Maßnahmen ausführlicher erläutert und beschrieben.

Leitziel 1: Vielfalt - Differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot	
Ziele	Strategien und Handlungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfalt im Wohnungsangebot für alle Nachfragegruppen ▪ attraktives und bezahlbares Wohnen für Alle ▪ Wohnungsangebote in allen Teilräumen des Stadtgebietes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestand in den Fokus nehmen ▪ Wohnungsneubau fortsetzen und qualifizieren ▪ Angebotsvielfalt an Akteur*innen und Wohnformen schaffen ▪ Bremen als Teil eines regionalen Wohnungsmarktes entwickeln
Instrumente und Maßnahmen	
Stadtentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der Programme und Instrumente der Städtebauförderung ▪ Regionale Wohnungsmarktstrategie mit Kommunalverbund erarbeiten und umsetzen ▪ Spezifische Leitbilddefinition für Neubauquartiere 	
Stadtplanung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauleitplanung ▪ Wohnbauflächenbericht 2020 fortschreiben ▪ Impulsprojekte Wohnungsbau fortschreiben ▪ Modellprojekte fortsetzen und anwenden ▪ Landesbauordnung ▪ Baulückenprogramm 	
Bestandsentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung/Ergänzungsbauten/Ersatzneubau mit ergänzenden Wohntypen ▪ Gestaltung Generationswechsel in Siedlungen und Stadtteilen ▪ Programme für Verkleinerung/Vergrößerung der Wohnfläche bzw. Wohnungen ▪ Forschungs- und Erprobungsvorhaben zu diesen Themen ▪ Programme für Modernisierung, Umbau und Umnutzung 	
Boden- und Liegenschaftspolitik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb ▪ Kein weiterer Verkauf städtischer Flächen/Liegenschaften, Erbbaurecht vor Verkauf ▪ Aufbau eines strategischen Flächenmanagements ▪ Konzeptausschreibungen und Widmungen für Zielgruppen, Anhandgabe von Grundstücken für alternative Wohnungsmarkttakteur*innen ▪ Aufbau eines Bremer Liegenschaftsfonds als Boden und Infrastrukturfonds (Stadtentwicklungsfonds), Kommunale Entwicklungsgesellschaft 	
Soziale Wohnraumversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnraumförderprogramme für verschiedene Zielgruppen, Bedarfe und Themen differenzieren/anpassen ▪ Möglichkeiten der BREBAU GmbH nutzen ▪ Kooperationsvereinbarung mit GEWOBA ▪ Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsmarkttakteur*innen 	
Kommunikation und Kooperation	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung einer Marketingstrategie „Wohnen in Bremen“ ▪ Bündnis für Wohnen fortführen und weiterentwickeln ▪ Koordinierungsstelle Baugemeinschaften (KORB) ausbauen und durch erhöhtes Grundstücksangebot unterstützen ▪ Städtisch finanzierte Beratungsangebote fortführen und bündeln 	

Leitziel 2: Vernetzt - Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung

Ziele	Strategien und Handlungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ das Wohnen als Teil einer integrierten Stadtentwicklung entwickeln, eingebettet in sozial und funktional gemischte urbane Nachbarschaften und Quartiere ▪ Sozialräumlicher Spaltung/Polarisierung dämpfen ▪ zukunftsgerechte Stadtentwicklung: Klimaschutz, klimaangepasste Stadt und emissionsarme Mobilität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integrierte Stadtentwicklung ▪ Wohnungsneubau als integrierte Quartiersentwicklung ▪ Aktive und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik ▪ Aufbau eines strategischen Flächenmanagements

Instrumente und Maßnahmen

Stadtentwicklung

- Nutzung der Programme und Instrumente der Städtebauförderung
- Investitionen und Aktivitäten zur Steigerung der Quartiersattraktivität
- Spezifische Leitbilddefinition für Neubauquartiere
- Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte oder zu entwickelnde Ortsteile und Quartiere

Stadtplanung

- Bauleitplanung
- Wohnbauflächenbericht 2020 fortschreiben
- Impulsprojekte Wohnungsbau fortschreiben
- Baulückenprogramm
- Modellprojekte fortsetzen und anwenden
- Landesbauordnung
- Modifizierung der Stellplatzsatzung
- Mobilitätskonzepte für Neubau- und Bestandsquartiere
- Urbane Gebiete nutzen

Bestandsentwicklung

- Nachverdichtung/Ergänzungsbauten/Ersatzneubau mit ergänzenden Wohntypen
- Quartiersanalyse
- Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen
- Energetische Quartierskonzepte für Bestandsquartiere
- Gestaltung Generationswechsel in Siedlungen und Stadtteilen
- Forschungs- und Erprobungsvorhaben zu diesen Themen
- Programme für Modernisierung, Umbau und Umnutzung

Boden- und Liegenschaftspolitik

- Strategischer Flächen- und Gebäudeerwerb
- Kein weiterer Verkauf städtischer Flächen/Liegenschaften, Erbbaurecht vor Verkauf
- Aufbau eines strategischen Flächenmanagements
- Konzeptausschreibungen und Widmungen für Zielgruppen, Anhandgabe von Grundstücken für alternative Wohnungsmarktakteur*innen
- Aufbau eines Bremer Liegenschaftsfonds als Boden und Infrastrukturfonds (Stadtentwicklungsfonds), Kommunale Entwicklungsgesellschaft

Soziale Wohnraumversorgung

- Möglichkeiten der BREBAU GmbH nutzen
- Kooperationsvereinbarung mit GEWOBA AG
- Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsmarktakteur*innen
- Definition einer Mindestquote an mietpreisgebundenen Wohnungen je Stadtteil

Kommunikation und Kooperation

- Städtisch finanzierte Beratungsangebote fortführen und bündeln
- Marketingstrategie „Wohnen in Bremen“

Arbeitsziel 1: Wohnen für Alle – Bezahlbarer Wohnraum	
Ziele	Strategien und Handlungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Alters- und Bewohnergruppen in allen Stadtteilen der Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand ▪ geförderter Wohnungsneubau auf städtischen und privaten Flächen ▪ Kooperation mit (kommunalen) Wohnungsunternehmen ▪ Wohnungsgenossenschaften und Private Investor*innen als Partner*innen
Instrumente und Maßnahmen	
Stadtentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gentrifizierungs-Check: präventive Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts ▪ Anwendung der sozialen Erhaltungssatzung prüfen ▪ Wohnbauflächenbericht 2020 fortschreiben 	
Stadtplanung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauleitplanung ▪ Impulsprojekte Wohnungsbau fortschreiben ▪ Modellprojekte fortführen und anwenden ▪ Landesbauordnung ▪ Baulückenprogramm 	
Bestandsentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung/Ergänzungsbauten/Ersatzneubau mit ergänzenden Wohntypen ▪ Aufwertung des Wohnumfelds ▪ Programme für Modernisierung, Umbau und Umnutzung 	
Boden- und Liegenschaftspolitik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau eines Flächenmanagements mit strategischem Flächenerwerb und Flächenbevorratung ▪ Kein weiterer Verkauf städtischer Flächen/Liegenschaften, Erbbaurecht vor Verkauf ▪ Konzeptausschreibungen und Widmungen für Zielgruppen ▪ Aufbau eines Bremer Liegenschaftsfonds als Boden und Infrastrukturfonds (Stadtentwicklungsfonds), Kommunale Entwicklungsgesellschaft 	
Soziale Wohnraumversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definition einer Mindestquote an mietpreisgebundenen Wohnungen je Stadtteil ▪ Mietpreisbindung im geförderten Wohnungsbau auf mind. 50 Jahre erhöhen ▪ Programm „Einfach wohnen“ ▪ Möglichkeiten der BREBAU GmbH nutzen ▪ Kooperationsvereinbarung mit GEWOBA AG ▪ Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsmarktakteur*innen ▪ revolvingender sozialer Wohnungsbaufonds 	
Kommunikation und Kooperation	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bündnis für Wohnen fortführen und weiterentwickeln ▪ Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen ▪ Beratung für von Wohnungslosigkeit Bedrohte durch ZFW ▪ Gründungsförderung und Beratung für (kollektiven) Mietererwerb ▪ Städtisch finanzierte Beratungsangebote fortführen und bündeln 	

Arbeitsziel 2: Besondere Bedarfs- und Zielgruppen berücksichtigen	
Ziele	Strategien und Handlungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Bedürfnisse von Studierenden, Auszubildenden und Berufsanfänger*innen; älteren Menschen; Menschen mit Behinderung; (großen) Familien und Alleinerziehenden bei der Bereitstellung von Wohnraum sowie der Quartiersgestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bremen ist Familie – Familienwohnen und Wohnungen für Alleinerziehende in allen Stadtteilen ▪ Senioren und Menschen mit Behinderung unterstützen ▪ Studierende, Auszubildende Berufsanfänger*innen als spezifische Zielgruppe ▪ Generationswechsel in Siedlungen und Stadtteilen gestalten
Instrumente und Maßnahmen	
Stadtentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gentrifizierungs-Check: präventive Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts ▪ Wohnbauflächenbericht 2020 fortschreiben 	
Stadtplanung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauleitplanung ▪ Landesbauordnung ▪ Baulückenprogramm ▪ Impulsprojekte Wohnungsbau fortschreiben ▪ Modellprojekte fortführen und anwenden 	
Bestandsentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung/Ergänzungsbauten/Ersatzneubau mit ergänzenden Wohntypen ▪ Aufwertung des Wohnumfelds ▪ Modellvorhaben zur Gestaltung Generationswechsel in Siedlungen und Stadtteilen ▪ Programme für Modernisierung, Umbau und Umnutzung 	
Boden- und Liegenschaftspolitik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzeptausschreibungen und Widmungen für Zielgruppen 	
Soziale Wohnraumversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnraumförderprogramme für verschiedene Zielgruppen, Bedarfe und Themen differenzieren/anpassen ▪ Möglichkeiten der BREBAU GmbH nutzen ▪ Kooperationsvereinbarung mit GEWOBA AG ▪ Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsmarktakteur*innen ▪ revolvierender sozialer Wohnungsbaufonds 	
Kommunikation und Kooperation	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen ▪ Städtisch finanzierte Beratungsangebote fortführen und bündeln ▪ Bündnis für Wohnen fortführen und weiterentwickeln 	

Arbeitsziel 3: Neue Wohnformen ermöglichen	
Ziele	Strategien und Handlungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neue Wohnformen und Wohnungsmarkttakteur*innen für Vielfalt und zukünftige Entwicklungen ermöglichen und unterstützen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ neue Wohnungsmarkttakteur*innen und kooperative Wohnformen unterstützen ▪ Genossenschaften fördern
Instrumente und Maßnahmen	
Stadtentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzepte und Pilotvorhabenliste ▪ Wohnbauflächenbericht 2020 fortschreiben 	
Stadtplanung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauleitplanung ▪ Landesbauordnung ▪ Impulsprojekte Wohnungsbau fortschreiben ▪ Modellprojekte fortführen und anwenden ▪ Baulückenprogramm ▪ Ausweisung von Flächenanteilen in Baugebieten für alternative Wohnungsmarkttakteur*innen 	
Bestandsentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung/Ergänzungsbauten/Ersatzneubau mit ergänzenden Wohntypen ▪ Programme für Modernisierung, Umbau und Umnutzung 	
Boden- und Liegenschaftspolitik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erbbaurecht vor Verkauf ▪ Konzeptausschreibungen und quotierte Widmungen für Zielgruppen, v.a. Baugemeinschaften und Genossenschaften ▪ Anhandgabe von Grundstücken 	
Soziale Wohnraumversorgung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnraumförderprogramm für Genossenschaften anpassen ▪ Fördermöglichkeiten von Genossenschaften und Baugruppen prüfen, z.B. Gründungsförderung für Genossenschaften 	
Kommunikation und Kooperation	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratung für Genossenschaften und (kollektiven) Mietererwerb ▪ KORB ausbauen und durch erhöhtes Grundstücksangebot unterstützen 	

Arbeitsziel 4: Integrierte Quartiersentwicklung	
Ziele	Strategien und Handlungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebendige, vielfältige, sozial und Nutzungsgemischte Quartiere und sozial stabile Nachbarschaften als Bausteine einer lebenswerten Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ funktional und sozial gemischte Quartiere entwickeln und erhalten ▪ neue Bauprojekte in vorhandene Nachbarschaften und Ortsteile einbinden ▪ Kooperation mit (privaten) Wohnungsmarkttakteur*innen auf Quartiersebene ▪ Bremer Haus weiter entwickeln ▪ Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte oder zu entwickelnde Quartiere
Instrumente und Maßnahmen	
Stadtentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung der Programme und Instrumente der Städtebauförderung ▪ Investitionen und Aktivitäten zur Steigerung der Quartiersattraktivität ▪ Wohnbauflächenbericht 2020 fortschreiben ▪ Landesprogramm „Lebendige Quartiere“ 	
Stadtplanung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauleitplanung ▪ Urbane Gebiete nutzen ▪ Landesbauordnung ▪ Baulückenprogramm ▪ Mobilitätskonzepte ▪ Modifizierung der Stellplatzsatzung 	
Bestandsentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung/Ergänzungsbauten/Ersatzneubau mit ergänzenden Wohntypen ▪ Quartiersanalyse ▪ Energetische Quartierskonzepte ▪ Modellprojekte fortführen und anwenden ▪ Modellvorhaben zur Gestaltung des Generationswechsels in Siedlungen und Stadtteilen 	
Boden- und Liegenschaftspolitik	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau eines Flächenmanagements mit strategischem Flächenerwerb und Flächenbevorratung ▪ kein weiterer Verkauf städtischer Flächen ▪ Erbbaurecht vor Verkauf ▪ Konzeptausschreibungen ▪ Boden- und Infrastrukturfonds (Stadtentwicklungsfonds) 	
Kommunikation und Kooperation	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen ▪ Städtisch finanzierte Beratungsangebote fortführen und bündeln 	

5.2 | INSTRUMENTE UND MASSNAHMEN

Für die Umsetzung und Anwendung der Instrumente und Maßnahmen liegt die Gesamtverantwortung beim zuständigen Senatsressort. Sie erfolgt im Zusammenspiel aller relevanten Senatsressorts, Abteilungen und Akteur*innen. Die Instrumente und Maßnahmen, welche die Senatsressorts und Fachabteilungen im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten und bestehenden Budgets anwenden können, sollen nach Beschluss des STEP Wohnen Bremen 2030 umgesetzt werden. Instrumente und Maßnahmen, die eine grundsätzliche Neu- oder Umorientierung des kommunalen Handelns oder Mehraufwand bedeuten, werden der Bürgerschaft zum Beschluss vorgelegt.

STADTENTWICKLUNG

Regionale Wohnungsmarktstrategie

Aufbauend auf der regionalen Wohnungsmarktanalyse soll in Kooperation mit dem Kommunalverbund eine regionale Wohnungsmarktstrategie erarbeitet und umgesetzt werden. Daraus müssen Konsequenzen für die städtische Wohnungsmarktstrategie abgeleitet werden und in die Fortschreibung und Umsetzung des STEP Wohnen einfließen.

Fortschreibung Wohnbauflächenbericht 2020

Der Wohnbauflächenbericht weist derzeit ausreichend Wohnbauflächen und Baulückenpotentiale für den Wohnungsneubau aus. Er soll künftig alle 2 Jahre fortgeschrieben werden, um tatsächliche Realisierungszahlen und sich verändernde Prioritäten und Bedarfe zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden regelmäßig Impulsflächen identifiziert, die vorrangig für den Wohnungsbau entwickelt werden.

Nutzung der Programme und Instrumente der Städtebauförderung

Die Nutzung der Städtebauförderungsprogramme trägt über die integrierte Aufwertung und Stabilisierung bestimmter Stadtquartiere im Rahmen von Integrierten Entwicklungskonzepten (IEK) zur Sicherung und Attraktivierung bezahlbarer Wohnungsbestände und zur Entwicklung sozial und funktional gemischter urbaner Nachbarschaften bei. Die Aufnahme künftiger Stadterneuerungsgebiete zur Unterstützung durch die Städtebauförderung sowie durch das Bremer Programm „WiN – Wohnen in Nachbarschaften“ erfolgt auf Basis stadträumlicher Schwerpunktsetzungen.

Ergänzend werden thematische Konzepte, wie energetische Quartierskonzepte oder Mobilitätskonzepte für Bestandsquartiere oder als Ergänzung bestehender integrierter Gebietskonzepte empfohlen.

Auch unabhängig vom Einsatz von Städtebauförderungsmitteln finden bei der Erarbeitung teilräumlicher Konzepte für ausgewählte Schwerpunktgebiete (ITEK) die Ziele des STEP Wohnen, wie die Sicherung bezahlbarer Wohnungsbestände, sozial und funktional gemischte Stadtquartiere Berücksichtigung. Die Themen Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität fließen ebenfalls mit ein.

Investitionen und Aktivitäten zur Steigerung der Quartiersattraktivität

Der Bedeutung der Bestandsquartiere für die Wohn- und Lebensqualität soll durch Investitionen und Aktivitäten zur Steigerung der Quartiersattraktivität und des öffentlichen Raums Rechnung getragen werden. Das umfasst alle Aspekte und Funktionen der Stadtquartiere, wie Nahversorgung, Bildung, Mobilität, Wohnen und Wohnumfeld, Gesundheit und Daseinsvorsorge. Neben der Städtebauförderung ist die Bündelung von Aktivitäten und Investitionen aller Akteur*innen und Eigentümer*innen gefragt. Diesem Ansatz trägt das neue in Vorbereitung befindliche Landesprogramm „Lebendige Quartiere“ Rechnung.

Kommunikationsstrategien für weniger nachgefragte Gebiete

Zur Unterstützung einer räumlich ausgewogenen Entwicklung in der Stadt empfiehlt es sich, eine Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte Gebiete gezielt zu entwickeln. Das empfiehlt sich für Gebiete, die nicht weil sie unattraktiv sind, sondern aufgrund eines fehlenden oder negativen Images weniger nachgefragt sind, und für Gebiete, die als Standort für eine Anziehung neuer Zielgruppen qualifiziert werden müssen. Auch zur Verbesserung der wirtschaftlich langfristigen Vermietbarkeit in weniger nachgefragten Quartieren sollten baulich-investive Aufwertungsmaßnahmen an Gebäuden und Quartieren durch Kommunikation und Imageaktivitäten unterstützt werden.

Leitbilddefinition für Neubauquartiere

Für größere Neubauquartiere wird vorab die Definition eines städtebaulichen Leitbildes mit Aussagen zu wesentlichen Aspekten des künftigen Quartiers empfohlen. Dazu gehören angestrebte soziale und funktionale Nutzungen mit prozentualen Zuordnungen für Zielgruppen, Eigentums- und Wohnformen sowie Wohnumfeld und Freiraum.

Gentrifizierungs-Check

Für Gebiete mit beobachtbaren Verdrängungseffekten soll zur Sicherung einer sozial ausgewogenen Entwicklung eine Prüfung und ggf. Anwendung von stärker präventiv ausgerichteten Ansätzen der Instrumente des besonderen Städtebaurechts (§§ 136, 172, 180 BauGB) erfolgen.

Soziale Erhaltungssatzung

Für eine Dämpfung des Miet- und Preisanstieges in innenstadtnahen Stadtteilen soll der Einsatz und die Anwendung der Erhaltungssatzung §172 BauGB geprüft werden. Teil dieses Prüfauftrages ist auch die Identifizierung von Teilräumen, welche ggf. eines solchen Instrumentes bedürfen. Dies kann auch im Rahmen des Gentrifizierungs-Checks erfolgen.

Bereits angewandte und realisierte Instrumente und Maßnahmen sollen fortgeführt werden:

- Nutzung der Förder- und Regulierungsmöglichkeiten in Sanierungsverfahren
- Impulsprojekte Wohnungsbau ressortübergreifend fortsetzen
- Kontinuierliche Bürgerbeteiligung bei Planung und Entwicklung von (größeren) Wohnungsneubauprojekten

STADTPLANUNG

Bauleitplanung

Für die Umsetzung der angestrebten Wohnungsneubauzahlen sind zunehmend komplexere Bauleitplanverfahren notwendig. Bei der Anwendung der Instrumente der Bauleitplanung, insbesondere bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen, werden im Sinne der Leitziele des STEP Wohnen die folgenden Grundsätze für Neubaustandorte empfohlen.

- Vorrang der Innenentwicklung („innen vor außen“), Flächeninanspruchnahme gering halten, Vorrang Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen, Nutzungsmischung, wo möglich
- Neubaustandorte Geschosswohnungsbau im Einzugsbereich von Haltestellen schienengebundener ÖPNV, die mögliche städtebauliche Dichte steigt in Abhängigkeit zur Erschließungsqualität (Liniendichte/Taktfrequenz)
- In neuen Wohngebieten wird eine Vielfalt der Wohn- und Eigentumsformen sowie Preissegmente vorgesehen, zur Unterstützung besonderer Nachfragegruppen erfolgt eine Ausweisung von Flächenanteilen in Baugebieten, besonders für Familien, alternative Wohnungsmarktakteur*innen und barrierefreie Wohnungen.

Überplanung von B-Plänen

Bestehende B-Pläne werden für das Wohnen im Bestand überplant bzw. ergänzt. Dies betrifft insbesondere den Innenstadtbereich (Wohnen im Kerngebiet).

Urbane Gebiete

Zur Unterstützung der flächensparenden Stadtentwicklung sowie der Nutzungsmischung und urbaner Wohn- und Lebensqualität soll der Einsatz des Urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) genutzt werden. Darüber lässt sich auch den damit verbundenen Herausforderungen an Lärmbelastungen u.ä. begegnen.

Modifizierung der Stellplatzsatzung

Zur Unterstützung einer funktionsgemischten Quartiersentwicklung sowie neuer Mobilitätskonzepte für (neue) Wohnungsbaugebiete soll die Stellplatzsatzung hinsichtlich einer Reduzierung des MIV-Anteils modifiziert und das Stellplatzortsgesetz flexibilisiert werden. Dazu sollen in einem Prüfauftrag Beispiele aus anderen Städten recherchiert und verglichen werden.

Modellprojekte fortsetzen und anwenden

Gute Erfahrungen und Ergebnisse der Modellprojekte zur Quartiers- und Bestandsentwicklung, wie

- das Modellquartier „Ellener Hof“ (Integration verschiedener Zielgruppen)
- das „neue Bremer Haus“ als Haus- und Quartierstyp
- die Wettbewerbsergebnisse „ungewöhnlich wohnen“
- der Leitbildprozess Neue Vahr „Vahr 2035“ oder

- das Umlegungsverfahren Gartenstadt Werdersee

sollen in der Anwendung auf andere Quartiere übertragen, fortgesetzt und weiter ausdifferenziert werden und dabei auch mit anderen Wohnungsunternehmen, Bauträgern und Projektpartner*innen realisiert werden.

Mobilitätskonzepte für Neubau- und Bestandsquartiere

Für größere Neubauvorhaben werden Mobilitätskonzepte als Teil der komplexen Projektentwicklung empfohlen. Auch für Bestandsquartiere sind Mobilitätskonzepte als Teil von integrierten Entwicklungskonzepten oder zur Ergänzung bestehender Konzepte und Planungen zu empfehlen.

Baulückenprogramm

Es sollen die Potentiale der Baulücken im Rahmen des bestehenden Programms stärker herausgearbeitet werden, um den oben formulierten Grundsätzen sowie den Zielen der integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung zu entsprechen.

Innenentwicklungsmaßnahme

Des Weiteren sollte Bremen die Anwendung der Innenentwicklungsmaßnahme in der Hansestadt prüfen und sich als Bundesland auf Bundesebene für die Einführung der Innenentwicklungsmaßnahme einsetzen.

BESTANDESENTWICKLUNG

Nachverdichtung/Ergänzungsbauten/Ersatzneubau

Die Qualifizierung und Weiterentwicklung wichtiger Wohnungsbestände durch Nachverdichtung, Ergänzungs- und Ersatzneubauten soll über eine entsprechende Bauleitplanung, die Wohnraumförderung, Wettbewerbe und städtische Wohnungsbaugesellschaften begleitet und gefördert werden.

Beispiele für Ergänzungsneubau mit „Wohntypen, die fehlen“, sind barrierefreie Wohnungen oder das Modell „Tarzan & Jane“ aus dem Wettbewerbsergebnis „ungewöhnlich wohnen“. Ersatzneubau mit „Wohntypen, die fehlen“ wird vor allem in Siedlungen der 50er bis 70er Jahre empfohlen.

Investitionen und Aktivitäten zur Aufwertung des Wohnumfelds

Die Bedeutung des unmittelbaren Wohnumfelds für die Wohnqualität der Nachbarschaften wurde bei den Wohntagen 2018 deutlich. Die notwendigen Aktivitäten und Investitionen der Vermieter*innen und Wohnungseigentümer*innen können durch geeignete Programme der Wohnungs- und Städtebauförderung unterstützt werden und/oder Bestandteil der Quartierskonzepte, integrierten Gebietskonzepte oder quartiersbezogenen Kooperationsvereinbarungen sein.

Quartiersanalyse

Als Grundlage für die Ableitung quartierspezifischer Strategien und Maßnahmen zur Aufwertung und wohnungspolitischer Schwerpunktsetzungen empfehlen die Gutachter *Quaestio* und *IRI* die Durchführung sogenannter Quartiersanalysen, aus denen sich Schwerpunktsetzungen zu Wohnraumbedarf, Zielgruppen und städtebaulichen Perspektiven ableiten lassen.

Energetische Quartierskonzepte

Ergänzend werden thematische Konzepte, wie energetische Quartierskonzepte oder Mobilitätskonzepte für Bestandsquartiere oder als Ergänzung bestehender integrierter Gebietskonzepte empfohlen.

Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen

Zur Bestandsentwicklung größerer Wohnungsbestände oder Wohnquartiere sollen mit den Eigentümern*innen Kooperationsvereinbarungen getroffen werden. Dafür sind Schwerpunktgebiete zu definieren. In diesen Quartiersvereinbarungen können gemeinsame Entwicklungsziele für die Wohnungsbestände und –quartiere sowie Beiträge und Leistungen der Kooperationspartner*innen definiert werden. Wenn es gelingt, mehrere Wohnungsunternehmen /-eigentümer*innen für eine gemeinsame Quartiersvereinbarung zu gewinnen, sichert das Synergien und Qualitätsstandards hinsichtlich Zielgruppen, Sanierungsstandards, Preissegmenten und Wohnformen, Wohnumfeld- und Infrastrukturausstattung, Bildungs- sowie Mobilitätsangeboten für die Bestandsentwicklung der jeweiligen Nachbarschaften und Quartiere. Beispiele dafür sind der Leitbildprozess Neue Vahr „Vahr 2035“ in Bremen, das Umlegungsverfahren Gartenstadt Werdersee, die Quartiersvereinbarungen zum Stadtumbau in Magdeburg oder das gemeinsame Konzept des Konsortiums aller Bauträger für das Neubaugebiet Domagk-Park in München.

Generationswechsel in den Siedlungen und Stadtteilen gestalten

In verschiedenen Stadtquartieren und Wohngebieten steht ein Generationswechsel der Bewohner*innen und Nutzer*innen an. Das betrifft zum einen ältere Einfamilienhaus-siedlungen, aber auch Siedlungen der 50er bis 70er Jahre des Geschosswohnungsbaus. Häufig ist damit die Situation von älteren 1-2-Personen-Haushalten in (zu) großen Häusern bzw. Wohnungen verbunden, was sowohl Statistiken als auch die Erfahrungen des Eigentümerverbands Haus & Grund bestätigen. Zur Gestaltung dieses Generationswechsels ist ein ganzes Maßnahmenbündel sinnvoll. Vorgeschlagen werden:

- Initiierung von Modellvorhaben zur Gestaltung des Generationswechsels in Einfamilienhaus-siedlungen
- Erarbeitung von Aktionsplänen für Siedlungen der 50er bis 70er Jahre. Dabei Steuerung über Bauleitplanung zur Erweiterung und Nachverdichtung der Grundstücke und Quartiere.
- Beratungsangebote, Erarbeitung und Umsetzung von (Förder-)Programmen und Beispiellösungen zur Übergabe, Anpassung und/oder Umnutzung der „zu groß gewordenen“ (Bremer) Häuser:
 - Eigentümerberatung,
 - mögliche Anreizsysteme für (Unter)Vermietung,

- Förderung innovativer Wohnflächen(um)nutzung

Diese Instrumente und Maßnahmen können in Kooperation mit den betroffenen Akteuren und Verbänden entwickelt und umgesetzt werden. Stichworte für mögliche Lösungsansätze sind: Immobilienrente, Mehrgenerationenwohnen, Einliegerwohnen, WG-Modelle, Vermietung von Teilflächen für Gewerbe und die jeweils dazugehörigen baulichen, rechtlichen und finanziellen Modelle. In diesem Kontext muss die Anwendung der Zweckentfremdungsverordnung geprüft werden, ob sie hilfreich oder hinderlich für diese Modelle ist.

- Programme für die Verkleinerung/Vergrößerung der Wohnfläche bzw. Wohnungen: das können das Zusammenlegen von Wohnungen durch Wohnungsunternehmen sein, Maßnahmen und Instrumente zur Unterstützung des Wohnungstauschs / Umzuges, mögliche Anreizsysteme für (Ver-)Mieter, die Förderung innovativer Wohnflächen(um)nutzung oder das modellhafte Erproben von Umsetzungsvarianten für den Wohnungstausch auf Quartiersebene.

Forschungs- und Erprobungsvorhaben zu diesen Themen könnten z.B. mit dem DIfU angestoßen werden. Ebenso sind die Erfahrungen bisheriger Modellvorhaben, wie Kooperation im Quartier (KiQ), hilfreich.

Programme für Modernisierung, Umbau und Umnutzung

Die bestehenden Programme zur Unterstützung von Modernisierung, Umbau und Umnutzung, wie z.B. der Leitfaden für Umnutzung von Büros in Wohnungen oder die Förderprogramme zur energetischen Sanierung etc. sollten fortgeschrieben und gebündelt werden.

BODEN- UND LIEGENSCHAFTSPOLITIK

Bremen setzt zum einen mit dem Flächennutzungsplan und politisch auf die Innenentwicklung, zugleich werden Flächen für den Wohnungsneubau, die dazugehörige Infrastruktur und Wirtschaftsentwicklung benötigt. Im Wohnbauflächenbericht sind nur ca. ein Drittel der dort ausgewiesenen Flächen städtische Flächen. Zur Sicherung der wohnungspolitischen und Stadtentwicklungsziele ist ein Zugriff auf und die Nutzung städtischer Flächen elementar. Deshalb kommt den Maßnahmen und Instrumenten der Boden- und Liegenschaftspolitik besondere Bedeutung im STEP Wohnen zu.

Kein weiterer Verkauf städtischer Flächen

Ein erster und sofort umsetzbarer Schritt zur Sicherung städtischer Flächen ist der Grundsatz, keine städtischen Flächen für Wohnungsbau (und andere Nutzungen) zu verkaufen, sondern langfristige Nutzungsvereinbarungen, z.B. durch Erbbaurechtsverträge, zu treffen. Das Erbbaurecht kann dabei sowohl ein Instrument für eine langfristige Nutzungswidmung und –bindung von städtischen Flächen als auch für einen langfristigen Aufbau kommunaler Flächenfonds sein, indem die Erträge aus der Erbbaupacht für den strategischen Aufkauf weiterer Flächen genutzt werden.

Aufbau eines strategischen Flächenmanagements

Für die Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften wird der Aufbau eines strategischen Flächenmanagements mit strategischem und vorausschauendem Flächenerwerb und Flächenbevorratung empfohlen. Dazu gehört der gezielte Flächenerwerb durch Nutzen der Erwerbsgelegenheiten, durch Vorkaufsrechte und Vorkaufsrechtssatzungen. Die Bodenbevorratung wird auch für Tauschflächen zur Bestandssicherung genutzt.

Die strategische Nutzung eines städtischen Vorkaufsrechts erfordert zugleich die Weiterentwicklung des kommunalen Vorkaufsrechts, wie sie in der Bodenpolitischen Agenda 2020-2030 von DifU und vhw⁴¹ beschrieben wird. Hier kann sich Bremen auch als Bundesland in die bundespolitische Debatte zur Bodenordnung einbringen.

Durch die Bündelung aller städtischen und Landesflächen in einem Bremer Liegenschaftsfonds könnte zur Neuordnung der bremischen Liegenschaften und zur besseren Steuerung und Entwicklung kommunaler Flächen für die Wohnbebauung ein ressortübergreifender Gesamtüberblick über Bremer Potentialflächen hergestellt werden. Damit kann es auch ermöglicht werden, ressortübergreifende Entscheidungen zu treffen und einen direkteren Zugriff auf Grundstücke zur Umsetzung dessen zu ermöglichen, was auf der politischen Ebene beschlossen wird. Dazu gehört, dass die Entscheidungen zur Flächennutzung künftig stärker fachlich begründet sein sollten gegenüber fiskalischen und vermögensrechtlichen Aspekten.

Konzeptausschreibungen und Widmungen für Zielgruppen

Bei der Vergabeentscheidung für (städtische) Grundstücke – sowohl im Falle eines Verkaufes als auch bei der Einräumung von Erbbaurecht – sollen künftig die Widmung für bestimmte Zielgruppen und das inhaltliche Konzept zur künftigen Nutzung im Verhältnis zum gebotenen Preis mindestens gleichberechtigt sein oder sogar statt des gebotenen Höchstpreises zugrunde gelegt werden. Zur Umsetzung dieser Maßnahme sollten die Erfahrungen anderer Städte für Kriterien und Verfahren zur Konzeptvergabe städtischer Grundstücke geprüft und für ihre Anwendung übertragen werden. Ein Fokus soll dabei auf einer langfristigen Mietbindung und sozialen Nutzung des Grundstücks liegen. Das könnte eine Basis für eine Limitierung und Abkehr von Höchstgebotsverfahren sein.

Anhandgabe von Grundstücken

Zur Unterstützung alternativer Wohnungsmarktakteur*innen sollten Grundstücke durch eine „Anhandgabe“ für die Wohnprojektgruppen „reserviert“ werden. Die Anhandgabe nach Hamburger Beispiel sichert den Gruppen das Grundstück über einen definierten Zeitraum, um Planung, Genehmigungen und Finanzierung für das Wohnprojekt zu klären, bevor das Grundstück endgültig gekauft und bezahlt werden muss.

Für die Steuerung und Entwicklung von innovativen und komplexen Wohnungsbau- oder Entwicklungsprojekten wird die Prüfung folgender Instrumente und Maßnahmen empfohlen:

⁴¹ Im Internet: difU.de/11558

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Empfohlen wird die Festlegung von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gemäß §165 BauGB. Dadurch kann bei der Entwicklung größerer Flächen bzw. Teilen der Stadt sichergestellt werden, dass die Maßnahmen einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt werden und die öffentlichen Interessen hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung der Stadt berücksichtigt werden.

Kommunale Entwicklungsgesellschaft

Die Gesellschaft würde für größere Entwicklungen bzw. Projekte den Erwerb, die Erschließung und Vermarktung von Wohnbauflächen übernehmen. Sie erfordert die übergreifende Kooperation zwischen den relevanten Ressorts und den Aufbau entsprechender Kompetenzen in der Verwaltung oder einer externen Gesellschaft. Kern des Problems ist die Erschließung von (Wohnbau-)Flächen und deren Vermarktung, die bisher nur über privatwirtschaftlich Bau-/Projektträger realisiert wird.

Boden- und Infrastrukturfonds

Eigenständiger Finanzfonds zur Steuerung von innovativen und komplexen Wohnungsbau- oder Entwicklungsprojekten mit hohen Risiken oder geringer Kapitalrendite, aber hohem Nutzen für die Stadtentwicklung. Der Aufbau eines solchen Stadtentwicklungsfonds sollte durch entsprechende Untersuchungen und Studien vorbereitet werden.

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) und kooperative Baulandentwicklung

Die Grundidee einer Sozialgerechten Bodennutzung ist die Beteiligung von Investor*innen an den Infrastrukturkosten. Eine sozialgerechte Bodennutzung wird bisher in Bremen in der Weise praktiziert, dass Investor*innen in städtebaulichen Verträgen u.a. die Erschließung des Plangebiets und die Verpflichtung zur Errichtung auch sozialer Infrastruktur übertragen wird. Auch die Verpflichtung zur Schaffung von Sozialwohnungen (Sozialwohnungsquote von 25% der neu geschaffenen Wohnungen) ist in diesem Rahmen gängige Praxis in Bremen. Für eine Weiterentwicklung von zugeschnittenen Verfahrensgrundsätzen (u.a. Höhe der Abschöpfung von Planungswertgewinnen und Kombination mit städtebaulichen Verträgen) wird die Prüfung der Übertragbarkeit der Instrumente und Erfahrungen aus München oder Berlin empfohlen.

SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Wohnungsbauförderprogramme

Die Bremer Wohnungsbauförderung ist ein wichtiger Baustein der Wohnungspolitik, der bereits seit 2012 aufgebaut wurde und wesentlich zur Steigerung der Wohnungsbauzahlen, zur Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus und der sozialen Mischung in Neubauquartieren in Bremen beigetragen hat. Grundlage für die Fortführung ist die Bereitstellung von zusätzlichen Kommunal- und Landesmitteln und eine inhaltliche Fortschreibung und Differenzierung.

Eine weitere Empfehlung ist die Prüfung, wie eine langfristige Mietpreisbindung im geförderten Wohnungsbau erreicht werden kann. Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt sich die Erhöhung der Mietpreisbindung auf eine möglichst lange Zeit von mind. 50 Jahren. Für eine rechtssichere Gestaltung dieser Mietpreisbindung sollten Modelle und Erfahrungen anderer Städte und Länder herangezogen und ausgetauscht werden.

Eine dritte Weiterentwicklung der Wohnungsbauförderung bezieht sich auf die Differenzierung und Anpassung des Wohnraumförderprogrammes für verschiedene Zielgruppen, Bedarfe und Themen. So sollten Fördermöglichkeiten für (neue) Genossenschaften und Baugruppen geprüft werden, wenn sie bezahlbaren und/oder vielfältigen Wohnraum für besondere Zielgruppen oder gemischte Quartiere erstellen. Dazu gehört auch eine mögliche Gründungsförderung für neue Genossenschaften.

Definition einer Mindestquote an mietpreisgebundenen Wohnungen je Stadtteil

Eine stärkere stadträumliche Differenzierung und angestrebte soziale Mischung in den Stadtteilen sollte durch die Definition einer Mindestquote an mietpreisgebundenen Wohnungen bzw. Belegungsrechten je Stadtteil untersetzt werden. Die Definition der Mindestquote könnte im Ergebnis des STEP Wohnen, der stadträumlichen Differenzierung mit den Beiräten und Regionalausschüssen (s. Kapitel 7) sowie im Rahmen sogenannter Quartiersanalysen erfolgen. Diese Mindestquote wäre dann eine Orientierung für die quartiersbezogenen und inhaltlichen Kooperationsvereinbarungen mit der BREBAU, der GEWOBA sowie Genossenschaften und anderen Wohnungsunternehmen (s.u.).

Vereinbarungen mit GEWOBA

Die GEWOBA ist als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen eine langjährige strategische Partnerin in Aufgaben der Wohnungsversorgung und des sozialen Wohnungsbaus in Bremen. Die Sicherung und Fortführung der Kooperation sollte in themen- und/oder projektbezogenen Kooperationsvereinbarungen zwischen Stadt und GEWOBA erfolgen, in denen die Inhalte und Ziele aus dem STEP Wohnen (z.B. geförderter Wohnungsbau, Belegungsbindungen, Bestands- und Quartiersentwicklung) und bereits erfolgreichen Kooperationsprojekten (u.a. Wettbewerbe „ungewöhnlich wohnen“, Leitbildprozess Neue Vahr „Vahr 2035“, Kooperation mit Bremer Heimstiftung) abgeleitet werden.

Möglichkeiten der BREBAU GmbH nutzen

Die BREBAU GmbH ist als neuerworbene 100%ige Tochter der Stadt Bremen zukünftig eine weitere wichtige Partnerin zur Umsetzung wohnungspolitischer Ziele der Stadt. Dafür sollten die Eigentümerziele der Stadt für die Tochtergesellschaft auf der Grundlage des STEP Wohnen (neu) definiert werden. Darin enthalten sind z.B. die Zielzahlen für einen anzustrebenden Wohnungsbestand, der Anteil geförderter Wohnungen und Zielgruppen für die Wohnungsversorgung. Zu prüfen wäre auch ein eigenständiger sozialer Wohnungsbau durch die BREBAU. Ob dafür die Vergabe von städtischen Grundstücken für Wohnungsbau an die BREBAU in Form einer Sachwerteinlage möglich ist, muss rechtlich geprüft werden.

Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsmarktakteuren

Neben der BREBAU und der GEWOBA sollte die Stadt auch die Kooperation mit den Wohnungsgenossenschaften und privaten Wohnungsmarktakteur*innen zu konkreten Maßnahmen zur Umsetzung des STEP Wohnen suchen. Das sind zum einen die Sicherung preiswerten Mietwohnraums im Bestand durch Erwerb von Belegungsbindungen, aber das kann auch die Gewinnung der Genossenschaften und Wohnungsunternehmen für den (geförderten) Wohnungsneubau oder bestands- und quartiersbezogene Kooperationsprojekte sein. Die konkreten Ziele der Kooperation wären themen- und projektbezogen zu vereinbaren.

Vermittlung von Mietshäusern an sozial verantwortliche Eigentümer*innen

In Fällen der (mietpreissteigernden) Privatisierung oder des Verkaufs von Mehrfamilienhäusern oder Mietwohnungsbeständen sollten die Möglichkeiten für eine Vermittlung an sozial verantwortliche Eigentümer*innen geprüft werden. Als Anregung für diese Maßnahme kann die GIMA München dienen, in der verschiedene Wohnungsgenossenschaften gemeinsam agieren, um als Bietergemeinschaft gefährdete Mietshäuser zu übernehmen. Auch die BREBAU und GEWOBA wären potentielle Partnerinnen für die Übernahme gefährdeter Mietshäuser.

Revolvierender sozialer Wohnungsbaufonds

Derzeit wird aus den Gewinnausschüttungen der GEWOBA ein zweckgebundener Fonds gespeist. Dieser Fonds könnte zur Unterstützung der sozialen Wohnungsbaupolitik gewidmet, verstetigt und als revolvierender sozialer Wohnungsbaufonds weiterentwickelt werden. Dieser Wohnungsbaufonds wäre ein dauerhaftes Finanzierungsinstrument für den sozialen Wohnungsbau.

Wohnraumförderprogramm „Einfach wohnen“

Für die Versorgung von Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht oder in Unterkünften untergebracht sind, ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich.

Die beim Amt für Soziale Dienste angesiedelte Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) benötigt einen direkten Zugriff auf eine noch zu ermittelnde angemessene Anzahl von Wohnungen unterschiedlicher Wohnungsgröße und Wohnformen zur Versorgung dieser Zielgruppe. Insbesondere im Segment der kleinen Wohnungen besteht ein hoher Bedarf. Unter dem Titel „Einfach wohnen“ sind unter der Federführung des Sozialressorts Konzepte weiter zu entwickeln.

Benötigt werden geschützte und durch soziale Träger und Kooperationspartner*innen betreute Wohnangebote. Zur Sicherung dieses spezifischen Wohnungsbedarfs sollte die bestehende Kooperation mit GEWOBA und BREBAU, dem Verein Wohnungshilfe und anderen Partner*innen und Wohnungsunternehmen unter der Federführung des Sozialressorts ausgebaut und fortgeführt werden. Neben diesen Kooperationen sollten mögliche ergänzende Maßnahmen geprüft werden.

Weitere Instrumente

Daneben ist die Anwendung einer Reihe bestehender und weiterer möglicher Instrumente fortzusetzen und zu prüfen:

- Kappungsgrenze verlängern
- Prüfung weiterer Instrumente zur Begrenzung der Mieterhöhung
- Prüfauftrag zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels

KOMMUNIKATION UND KOOPERATION

Bündnis für Wohnen fortführen und weiterentwickeln

Mit dem Bündnis für Wohnen ist in Bremen eine Plattform bzw. ein Gremium wichtiger Akteur*innen für die Betrachtung und Diskussion des Wohnungsmarktes und der Wohnungspolitik vorhanden. Es gilt nun, das Bündnis wieder aktiver für diesen Austausch zu nutzen, dort noch stärker Netzwerke aufzubauen und vor allem die Rolle und die Aufgaben des Bündnisses einerseits bei der Umsetzung und Fortschreibung des STEP Wohnen und andererseits bei der zukünftigen wohnungspolitischen Entwicklung Bremens deutlich zu definieren und weiterzuentwickeln.

Koordinierungsstelle Baugemeinschaften (KORB) ausbauen

Zur Unterstützung alternativer Wohnungsmarktakteur*innen und neuer Wohnprojekte soll das Beratungsangebot der eingerichteten Koordinierungsstelle Baugemeinschaften (KORB) ausgebaut und durch eine geeignete (Gründungs-)Förderung für neue Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohnprojekte ergänzt werden. Konkrete Maßnahmen und Instrumente dafür sind:

- Beratung von Baugemeinschaften ausbauen
- Begleitung der Neugründung: Gründungsförderung und Beratung für (neue) Genossenschaften
- Beratungsangebote für besondere Wohnkonzepte
- Weitere Rechtsformen im Rahmen gemeinschaftlichen Wohnens unterstützen
- Gründungsförderung und Beratung für (kollektiven) Mietererwerb

Die Beratungsangebote und Gründungsförderung müssten durch ein erhöhtes Grundstücksangebot für diese Zielgruppe unterstützt werden. Dafür sollte geprüft werden, ob ergänzend zur Sozialquote ein Anteil von 10% der Flächen in Bebauungsplänen (bzw. in Baugebieten ab einer bestimmten Größe) für diese Baugruppen reserviert werden kann.

Städtische Beratungsangebote fortführen und bündeln

Dazu gehören die Programme Modernisierung, Umbau und Umnutzung, wie z.B. kom.fort e.V., Förderlotse/BAB, Förderprogramme Klimaschutz und Klimaanpassung, bauraum Bremen e.V., energie-konsens, Bremer Modernisieren und energieeffizient sanieren. Der Bekanntheitsgrad der Beratungsangebote soll deutlich erhöht werden durch eine Bündelung und Verknüpfung von städtischen Beratungsangeboten.

Beratung für von Wohnungslosigkeit Bedrohte

Fortsetzung der vorhandenen Beratungsangebote der Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW) beim Amt für soziale Dienste.

Fortführung des Dialogs mit Stakeholdern und Stadtgesellschaft

Im Zuge der Erarbeitung des STEP Wohnen wurde ein breiter Dialog mit verschiedenen Akteur*innen und Stakeholdern sowie der Stadtgesellschaft zum Wohnen in Bremen geführt. Dieser Dialogprozess soll fortgeführt werden. Vorgeschlagen wird, das Format der Wohntage alle zwei Jahre als ein- bis zweitägige Veranstaltung durchzuführen.

Fortführung des Bremer Wohnbaupreises

Der Bremer Wohnbaupreis würdigt gelungene Beispiele für den Neubau und die Sanierung von Wohngebäuden. Er vermittelt gute Beispiele und Erfahrungen, gibt Anregungen für aktuelle Bauaufgaben und leistet einen wichtigen Beitrag zur Baukultur.

Marketingstrategie „Wohnen in Bremen“

Die Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung für das Thema Wohnen muss gestärkt werden. Ziel sollte es sein, sowohl externe (Binnenfernwanderung) als auch interne Zielgruppen anzusprechen. Dabei können quartierspezifische Images eine wichtige Rolle spielen. Hierfür ist eine Gesamtimagestrategie der Hansestadt erforderlich, die das Zusammenwirken aller relevanten Ressorts erfordert.

KAPITEL 6: SCHLUSSFOLGERUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

6.1 | GRUNDLAGEN UND ENTSTEHUNGSPROZESS

Die im Jahr 2010 erstellte Wohnungsbaukonzeption 2020 ging von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung für die Hansestadt Bremen aus. In den vergangenen Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für die Gesamtstadt sowohl in der Stadtentwicklung als auch der Wohnungspolitik verändert. Bedingt durch eine kontinuierliche Zunahme der Einwohnerzahlen, eine deutliche Fernzuwanderung, aber auch durch die Entwicklung des Wohnungsneubaus steht die Stadt vor neuen Herausforderungen.

Mit dem Bremer Bündnis für Wohnen, der gezielten Wohnraumförderung und einem regelmäßigen Monitoring sowie der Überarbeitung und Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption in Bremen existieren wichtige Strukturen und Instrumente zur Gestaltung der Wohnungspolitik. Ergänzt wird dies durch Impulsprojekte, den Bremer Wohnbaupreis und den Wohnbauflächenbericht „Wohnbauflächen Bremen bis 2020“. Die Bewertung dieser Veränderungen und die Einschätzung der bestehenden und möglicher künftiger Ziele und Aufgaben machen die Fortschreibung, Überarbeitung und Bündelung der Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnens in Bremen in einem neuen Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen Bremen 2030 erforderlich.

Die Empfehlungen dieses Gutachtens basieren auf drei wesentlichen Säulen: der Analyse verschiedener Datenquellen (insbesondere des Monitorings „Wohnen und Bauen 2018“), unterschiedlichen aktuellen Gutachten zu den Aspekten des Bremer Wohnungsmarktes und einem umfassenden Dialog- und Partizipationsprozess zum Wohnen in Bremen.

Neben dem Monitoring „Wohnen und Bauen“ sind die Ergebnisse der Gutachten zur Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung (BPW baumgart+partner), Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt (Quaestio, IRI) und zur Qualitativen Untersuchung der regionalen Wanderungsmotive (BPW baumgart+partner) in die Betrachtung des Gutachtens eingeflossen.

Der Dialog- und Partizipationsprozess mit der Bremischen Stadtgesellschaft umfasste mehrere Elemente und Bausteine. Neben der Einbeziehung der politischen Ebene – hier wurden die Beiräte der Stadtteile frühzeitig im Rahmen einer Werkstatt einbezogen – waren zentrale Elemente der Beteiligung die sogenannten Multiplikatoren-Gespräche und eine Werkstatt mit Akteur*innen des Bremer Wohnungsmarktes. Maßgeblicher Ansatz zur Einbindung der Stadtgesellschaft, der politischen Ebene und von Wohnungsmarktakteur*innen im Rahmen des Dialog- und Partizipationsprozesses waren die Wohntage Bremen 2018 mit dem flankierenden Onlinedialog.

6.2 | EINSCHÄTZUNGEN ZUM BREMER WOHNUNGSMARKT UND HERAUSFORDERUNGEN

Aktuell hat Bremen einen angespannten, aber im Vergleich mit den deutschen Metropolen keinen überhitzten Wohnungsmarkt. Dieser verzeichnet ein eher moderates Wachstum.

Bremen hat dennoch wohnungspolitischen Handlungsbedarf. Die aktuellen Herausforderungen des Bremer Wohnungsmarktes lassen sich wie folgt beschreiben:

- Bremen selbst will sich als wachsende Stadt in der Metropolregion positionieren und muss sich daher im Wettbewerb entsprechend darstellen,
- Deutliche Miet- und Preissteigerungen (bei den Angebotsmieten) in bestimmten Stadtteilen,
- Wanderungsbewegungen in einem regionalen Wohnungsmarkt über Landesgrenzen hinweg mit negativem regionalen Wanderungssaldo,
- hohe innerstädtische Wanderungsbewegungen,
- Gefahr einer stärkeren sozialräumlichen Segregation und sozialen Polarisierung,
- Integration und Zuwanderung in einer wachsenden Stadt,
- zu wenige kleine Wohnungen angesichts der bremischen Wohnungs- und Haushaltsstruktur,
- fehlende bezahlbare Wohnungen, insbesondere für Familien und Haushalte mit geringen Einkommen,
- Bremen muss als prosperierender Wirtschaftsstandort auch attraktive und hochwertige Wohnungsangebote für (hochqualifizierte) Fachkräfte und Absolvent*innen seiner Universitäten und Hochschulen anbieten.

6.3 | PROGNOSEN ZUM KÜNFTIGEN WOHNUNGSBEDARF

Die aktuellen Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bestätigen den Trend des moderaten Wachstums bis 2030. Angenommen wird daher, dass das in den letzten Jahren erreichte Niveau an Wohnungsbaufertigstellungszahlen in ähnlichen Dimensionen fortgeführt werden sollte. Dies ist jedoch durch weitere Prognosen genauer zu untersetzen. Da die letzte Haushaltsprognose auf den regionalen Wohnungsmarktdaten von 2015 basiert, wird empfohlen, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognosen auf der Grundlage aktueller Daten in Auftrag zu geben, um den Wohnungs- und Wohnungsbaubedarf bis 2030 genauer abschätzen zu können.

Es gilt zu beachten, dass der Neubaubedarf keine lineare Fortschreibung der Baufertigstellungen für die Jahre bis 2030 ist. Vielmehr muss jährlich anhand der Monitoringdaten überprüft werden, wie sich die Rahmendaten des Wohnungsmarktes (Einwohnerzahl, Haushalte, Wohnungsbestand) tatsächlich entwickeln und wie sich Bedarf und Prognosen verändern. Zudem ist Wohnungsbau ein mittelfristiger Prozess, er lässt sich nicht kurzfristig „drosseln“ oder „anheizen“. Hier ist ein Denken und Entscheiden

in „Entwicklungskorridoren“ sinnvoll, die sehr gut im Bündnis für Wohnen diskutiert und geprüft werden können.

Benötigt werden im Wohnungsneubau nach derzeitigem Kenntnisstand vor allem bezahlbare kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie bezahlbare, große Familienwohnungen (mehr als drei Zimmer). Dabei ist bei bezahlbaren Familienwohnungen die Zimmeranzahl für große Familien wichtiger als die große Wohnfläche. Daneben liegt ein Schwerpunkt auf den beschriebenen günstigen und eigentumsfähigen Wohnungen und Häusern für junge Familien in urbanen (Bestands)Quartieren. Ein dritter Schwerpunkt ist der Ergänzungs- und Ersatzneubau mit vielfältigen „Wohntypen“, die im jeweiligen Quartier fehlen und für spezifische Zielgruppen wie Senior*innen, Alleinerziehende, Studierende oder Personen, die barrierefreie Wohnungen benötigen.

Bremen ist zugleich wohnungspolitisch und im Wohnungsbau gut aufgestellt. Das eröffnet die Chance, nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu gestalten und anknüpfend an Bremer Traditionen des Wohnungsbaus (Bremer Haus, sozialer Wohnungsbau) neue Wege zu gehen, Modelle zu entwickeln und dadurch das Wohnen in Bremen für die Zukunft zu gestalten.

6.4 | CHANCEN UND ZIELE

Die beschriebene aktuelle und prognostizierte Situation in Bremen bietet die Chance für ein vorausschauendes kommunal- und landespolitisches Agieren auf dem Wohnungsmarkt. Dieses sollte durch folgende Grundsätze strukturiert bzw. geleitet werden:

- Qualität und Qualifizierung,
- Differenzierung,
- Modelle für neue Entwicklungen,
- Integrierte Stadtentwicklung.

Hieraus ergeben sich für Bremen auf der gesamtstädtischen Ebene mehrere Ziele: Das Oberziel lautet, Bremen als attraktiven Wohnstandort für die Region und darüber hinaus zu entwickeln. Dazu gehören ein ausreichendes, vielfältiges und differenziertes Wohnungsangebot, die Sicherung bezahlbaren Wohnraumes für alle Einkommensgruppen und die Einbindung des Wohnens in eine integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung.

Dieses Oberziel wird von zwei Leitzielen und vier flankierenden Arbeitszielen getragen. Diese gesamtstädtische Systematik und Betrachtungsebene bietet eine gute Basis, um auch die teilräumlichen Ziele und Aufgaben zu bearbeiten. Mit dem Leitziel 1, ein vielfältiges und differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen, wird die Grundlage für eine attraktive, lebendige Stadt mit Wohnungen für alle Bremer*innen definiert. Inhaltlich vertieft wird diese Prämisse durch drei Arbeitsziele, dem Wohnen für Alle mit bezahlbarem Wohnraum, der Berücksichtigung besonderer Bedarfs- und Zielgruppen und dem Ermöglichen neuer Wohnformen. Das Leitziel 2 macht deutlich, dass die Bremer Wohnungspolitik sich als Teil

einer integrierten Stadtentwicklung sehen muss. Ergänzt wird dieses Leitziel durch das Arbeitsziel einer Integrierten Quartiersentwicklung.

6.5 | WESENTLICHE HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR EINEN STEP WOHNEN AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

Zusammenfassend ergeben sich zentrale Empfehlungen für die Wohnungspolitik der kommenden Jahre in der Hansestadt:

- In den letzten Jahren hat Bremen erfolgreich den Wohnungsneubau und die dafür notwendigen Strukturen aufgebaut. Künftig sollte der Wohnungsbestand stärker in den Fokus genommen werden. Die Bestandsentwicklung, -pflege und -qualifizierung ist wesentlich für die Wohn- und Lebensqualität der Bremer*innen in den Nachbarschaften und Quartieren.
- Der Wohnungsneubau sollte im derzeitigen Niveau fortgesetzt, qualifiziert und regelmäßig an die Prognosen angepasst werden. Es empfiehlt sich eine Fokussierung auf die gezielte Innenentwicklung mit standortspezifischen Definitionen von Dichte, Funktionsmischung und Flächennutzung. Der Flächennutzungsplan stützt die Innenentwicklung und die Realisierung von Wohnungsneubau auf vorhandenen Flächen.
- Wohnungsneubau sollte immer als integrierte Quartiersentwicklung realisiert werden, nicht als Monostruktur Wohnen. Dazu gehören die funktionale und soziale Mischung sowie die Einbindung in vorhandene Quartiere und Nachbarschaften.
- Eine aktive Boden- und Liegenschaftspolitik legt die Grundlagen für eine nachhaltige Steuerung der Flächennutzung und Stadtentwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung. Empfohlen wird der Aufbau eines strategischen Flächenmanagements mit den Bausteinen:
 - Strategische Bodenbevorratung durch Flächenankauf, Schaffung und Ausübung von Vorkaufsrechten, Tausch und Entwicklung
 - Neuordnung der eigenständigen Sondervermögen Immobilien und Überführung in ein gemeinsames Bremer Immobilien Portfolio
 - kein weiterer Verkauf städtischer Liegenschaften
 - Vergabe der Grundstücke nach Konzept und verstärkter Einsatz des Erbbaurechtes bei der zukünftigen Vergabe von Grundstücken
- Das Bremer Haus kann als städtebauliches Modell, als Inspiration und auch als Alleinstellungsmerkmal für den zukünftigen Wohnungsbau der Stadt genutzt werden. Mit dem (neuen) Bremer Haus bietet Bremen eine eigentumsfähige Wohnform für Familien in einem urbanen Quartierstyp als Alternative zum klassischen Einfamilienhausgebiet der Gemeinden in der Region.

- Zur Sicherung und Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum ist neben dem sozialen Wohnungsneubau die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im Bestand notwendig. Dafür sind neue Instrumente und Kooperationen zu entwickeln.
- Für die Verstetigung und Fortführung des sozialen Wohnungsbaus mindestens auf derzeitigem Niveau wird eine Verlängerung der Bindungsdauer vorgeschlagen. Benötigt werden vor allem bezahlbare kleine Wohnungen und große Familienwohnungen.
- Für eine größere Vielfalt der Wohnformen sind die Beratung und Unterstützung für neue und alternative Wohnungsmarktakteur*innen auszubauen und durch geeignete Grundstücksangebote, Widmungen und Anhandgaben, Gründungsförderung und weitergehende Unterstützungsmöglichkeiten zu ergänzen.
- Bremen ist Teil eines regionalen Wohnungsmarktes. Auf der Basis eines gemeinsam mit dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen erarbeiteten regionalen Wohnungsmarktkonzeptes sind entsprechende Kooperationen zu dessen Umsetzung fortzuführen und zu vertiefen.
- Die bestehenden Kooperationen mit der GEWOBA, der BREBAU und anderen Wohnungsmarktakteur*innen sind auf den entsprechenden Ebenen fortzuführen und auszubauen. Dabei kommt den (überwiegend) kommunalen Unternehmen BREBAU und GEWOBA eine besondere Rolle in der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung zu, die in entsprechenden Vereinbarungen fixiert werden sollte.
- Eine integrierte Quartiersentwicklung erfordert ressortübergreifendes Arbeiten innerhalb der Senatsverwaltungen, aber auch neue Kooperationen und Formen der Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen, privaten Investor*innen, sozialen Trägern und anderen Akteur*innen auf Quartiersebene.
- Die vorhandenen Strukturen und Instrumente wie das kontinuierliche Monitoring, das Bündnis für Wohnen oder die Ressort AG Wohnen sollten zur Erarbeitung und späteren Umsetzung des STEP Wohnen fortgeführt und weiterentwickelt werden. Ebenso stellen die Beiräte der Stadtteile relevante Gesprächspartner*innen auf der lokalen Ebene dar und sind in die weitere Prozessgestaltung und stadträumliche Differenzierung einzubeziehen. Der STEP sollte als zentrales Element in diesem Analyse- und Diskurssystem gesehen werden, der sich prozessual fortzuschreiben lässt.
- Bremen hat großes Potential, Wohnen neu zu denken und kann die bestehende Situation nutzen, um neue Wege zu beschreiten. Dies kann auch als Element eines überregionalen Marketings genutzt werden.

KAPITEL 7: OPERATIONALISIERUNG UND UMSETZUNG

Für eine stadträumliche Differenzierung und Konkretisierung der Ziele und Handlungsempfehlungen des Gutachtens zum STEP Wohnen für die Stadtteile wird ein gemeinsamer Arbeits- und Diskussionsprozess mit den Beiräten sowie den Fachabteilungen des zuständigen Senatsressorts vorgeschlagen. Idealerweise ist dieser Arbeitsprozess inhaltlich und zeitlich in die Erarbeitung des STEP Wohnen Bremen 2030 eingebettet.

In fünf Regionalausschüssen auf Ebene der fünf Planungsbereiche sollte eine gemeinsame stadträumliche Differenzierung und Konkretisierung der Ergebnisse des Gutachtens vorgenommen werden. Dies umfasst sowohl die Bewertung der jeweiligen lokalen Wohnungsmarktsituation als auch der Prognosen, Ziele und Strategien für die Stadtteile. Das Ergebnis könnte eine stadträumliche und wohnungspolitische Konkretisierung der Ziele sowie möglicher Beiträge der einzelnen Stadtteile zur Erreichung der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Ziele und Zielzahlen sein.

7.1 | MONITORING

Zur laufenden Beobachtung und Bewertung der Entwicklungen auf dem Bremer Wohnungsmarkt wird eine jährliche Fortschreibung des „Monitorings Wohnen und Bauen – Stadt Bremen“ vorgeschlagen. Inhalte sind ein Grundsatz an Daten zur Wohnungsmarktsituation und Entwicklungstendenzen sowie jeweils spezifische Vertiefungen zu ausgewählten Themenschwerpunkten. Die Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse und eine darauf aufbauende Interpretation der Wohnungsmarktsituation sollten in der Ressort AG und im Bündnis für Wohnen erfolgen. Ein öffentlicher Bericht mit den ausführlichen und auf Stadtteilebene reflektierten Monitoring-Ergebnissen kann dann alle zwei Jahre vorgelegt werden.

Weitere Bestandteile des Monitoringberichts sollten folgende Themenfelder sein:

- Struktur und Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsangebots
- Entwicklungen auf dem bremischen Immobilienmarkt im Hinblick auf baulichen Entwicklungen und zu Miet- und Kaufpreisen
- Aussagen zum gesamtstädtischen Leerstand mit kleinräumigen Detaillierungen
- Aussagen zu regionalen Wohnungsdaten im Hinblick auf die Verflechtungen zur Region nach Niedersachsen
- Umsetzungsstand ausgewählter Wohnungspolitischer Instrumente

7.2 | GREMIEN UND BEGLEITUNG

Mit dem Bündnis für Wohnen und der verwaltungsinternen Ressort AG Wohnen verfügt Bremen über zwei hervorragende Fachgremien, in denen die bremische Wohnungspolitik sowohl akteursübergreifend als auch ressortübergreifend betrachtet und diskutiert werden kann.

Vor dem Hintergrund der Erarbeitung eines STEP Wohnen Bremen auf der Basis dieses Gutachtens ist darüber nachzudenken, beide genannten Gremien einem Relaunch über Arbeits- und Entscheidungsstrukturen zu unterziehen. Dies könnte z.B. für jede der Gremien bedeuten, eine gesonderte Veranstaltung über mögliche Neuausrichtungen durchzuführen, in der Schwerpunkte, Art der Zusammenarbeit und gemeinsame Ziele definiert werden.

RESSORT AG

Die Ressort AG ist u.E. das Gremium zur ressortübergreifenden Begleitung und verwaltungsinternen Abstimmung der Umsetzung des STEP Wohnen. Als „Begleitausschuss“ für den STEP Wohnen wäre ihre Aufgabe die fachliche Interpretation der Ergebnisse des Monitorings sowie die Begleitung und Prüfung der eingeleiteten Maßnahmen und Instrumente. So sollte die Ressort AG regelmäßig den Umsetzungsstand ausgewählter Wohnungspolitischer Instrumente und Maßnahmen diskutieren. Dafür sollte der bisherige Turnus von sechs bis acht Treffen pro Jahr fortgesetzt werden.

BÜNDNIS FÜR WOHNEN

Das Bündnis für Wohnen sollte als Kooperationsplattform mit wichtigen Wohnungsmarktakteur*innen und externen Partner*innen fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Es bietet die Basis für den fachlichen und politischen Austausch zu Fragen der Wohnungspolitik und des Wohnungsmarktes. Neben den bisherigen Partner*innen wie Wohnungsunternehmen u.a. werden als neue Teilnehmer Verbände und Vertreter*innen der Politik (Fraktionen), empfohlen. Je nach Thema können auch externe Expert*innen zu den Treffen des Bündnisses dazu geladen werden. Die konkreten Aufgaben, Arbeitsweise und Zusammensetzung sollten auf der Grundlage des STEP Wohnen neu fixiert werden. Für das Bündnis für Wohnen empfehlen sich ein bis zwei Treffen pro Jahr.

WOHNTAGE BREMEN

Mit den Wohntagen Bremen konnte ein Format ins Leben gerufen werden, das einen gemeinsamen Austausch zwischen den lokalen Wohnungsmarktakteur*innen, der Stadtgesellschaft, Politik, Verwaltung und Expert*innen unterschiedlichster fachlicher Ausrichtungen ermöglicht hat. Es empfiehlt sich nach Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen Bremen 2030 dieses Format in einem möglichst zweijährigen Turnus weiterzuführen. Es hat sich bei der Umsetzung der Wohntage Bremen gezeigt, dass der Einsatz auch von experimentellen Formaten, neben klassischen Elementen, ein hervorragendes Mittel ist, um das vielfältige Themenfeld des Wohnens auf unterschiedlichen Ebenen zu beleuchten und zu diskutieren. Unter der Federführung des für das Wohnungswesen zuständigen Senatsres-

sorts sollten die Wohntage Bremen zu einem regelmäßigen und auch regional relevanten Forum weiterentwickelt werden, in dem aktuelle Themen im Wohnungsbau und -markt und auch die Strategien zum Bremen Wohnungsmarkt interdisziplinär betrachtet werden.

7.3 | FORTSCHREIBUNG DES STEP WOHNEN

Die beschriebenen Begleitgremien bilden zugleich den institutionellen Rahmen, die Fortschreibung, Operationalisierung und Umsetzung des STEP Wohnen Bremen 2030 kontinuierlich zu begleiten. Mindestens zur „Halbzeit“ des STEP Wohnen im Jahr 2025 sollte der STEP inhaltlich und auch formal fortgeschrieben, in den Gremien diskutiert und durch die Bürgerschaft erneut beschlossen werden.

BETEILIGTE DIALOGPROZESS

Im Rahmen des breit angelegten Dialogprozesses wurden zahlreiche Akteur*innen und Vertreter*innen verschiedener Institutionen beteiligt:

Ressort AG Wohnen mit Vertreter*innen folgender Ressorts⁴² und nachgeordneter Dienststellen:

Senatskanzlei; Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport; Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen; Senatorin für Finanzen; Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz; Senatorin für Kinder und Bildung; Senator für Umwelt, Bau und Verkehr; Immobilien Bremen; Bremer Aufbau-Bank; Wirtschaftsförderung Bremen.

Multiplikatorengespräche mit Akteur*innen aus der Bremer Wohnungs- und Immobilienbranche.

Beirätewerkstatt am 31.05.2018 und **Beirätegespräch** am 25.08.2018, zu denen aus jedem Beirat 2 Vertreter*innen eingeladen waren.

Akteursworkshop am 12.06.2018 mit Vertreter*innen folgender Institutionen:

Sparkasse Bremen Immobilien GmbH, Bremische Volksbank eG, BAB Bremer Aufbaubank GmbH, Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven, Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen, Arbeitnehmerkammer Bremen, Bremer Energie-Konsens GmbH, WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, LRP Immobilien GmbH, School of Architecture Bremen (Hochschule Bremen), Jacobs University Bremen GmbH, Institut Arbeit und Wirtschaft (IAW Universität Bremen), Martinsclub Bremen e.V., Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG, GEWOSIE Wohnungsbau-genossenschaft Bremen Nord e.G., StadtteilGenossenschaft Hulsberg e.G., Aktionsbündnis Menschenrecht auf Wohnen, Bremer Heimstiftung, ZZZ - ZwischenZeitZentrale Bremen, GEWOBA Aktiengesellschaft für Wohnen und Bauen, Robert C. Spies, DGB Region Bremen Elbe Weser, kom.fort e.V.

Wohntage Bremen vom 23. bis 25. August 2018 – Fachkongress mit über 300 Bürger*innen

Online-Dialog zum Thema Wohnen mit 2.121 eindeutigen⁴³ Besuchen

⁴² Titel der Senatsressorts der 19. Legislaturperiode 2015-2019

⁴³ Unter „Besucher“ werden alle eindeutig identifizierbaren Besucher der Plattform verstanden. Wiederholte Besuche dieser Nutzer werden hierbei lediglich einmalig gezählt.

LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- Ammon. (2018). Übersicht Umlandwanderungen 2011 - 2017 (Grafiken). Internes Dokument.
- Amt für Soziale Dienste, Sozialzentrum Mitte/östliche Vorstadt/Findorff, & Zentrale Fachstelle Wohnen. (2013). Verfahren zur Belegung von geförderten Wohnungen für Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Fassung vom 05.02.2013.
- Andreas, V., Fortmann, F., Holtermann, J., & Nischwitz, G. (2018). Wachsende Stadt Bremen. Zwischen Reurbanisierung und Suburbanisierung. In Reihe Arbeit und Wirtschaft in Bremen. Arbeitnehmerkammer Bremen, iaw – Institut für Arbeit und Wirtschaft.
- Bremische Bürgerschaft. (2017). Drucksache 19/1218. Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE. Entwicklung des Sozialwohnungsbestands im Land Bremen.
- BPW baumgart+partner (2018a): Teil 1 Wohnungsmarktbeobachtung. Datenanalyse.
- BPW baumgart+partner (2018b): Qualitative Untersuchung der regionalen Wandermotive, Entwurf.
- Bürgerschaftsfraktion Bündnis 90 Die Grünen. (2018). Soziales Wohnen und Bauen in Vielfalt.
- CBRE GmbH, empirica ag (2018): CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2017.
- Der Senator für Umwelt Bau Verkehr und Europa. (2009a). Bremen '20 – Komm mit nach Morgen! Leitbild der Stadtentwicklung 2020.
- Der Senator für Umwelt Bau Verkehr und Europa. (2009b). Bremen '20 – Komm mit nach Morgen! Die Wohnungsbaukonzeption. Leitbild der Stadtentwicklung 2020.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2012). NEUFASSUNG der Senatsvorlage für die Sitzung des Senats am 28.08.2012. „Stadtentwicklung durch soziales Wohnen stärken“.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2013). Tischvorlage für die Sitzung des Senats am 24.09.2013. Bündnis für Wohnen in Bremen – Zwischenergebnisse aus Sicht des Senats.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr & Der Senator für Wirtschaft Arbeit und Häfen. (2014a). Bremen Innenstadt 2025.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr & Der Senator für Wirtschaft Arbeit und Häfen. (2014b). Bremen Innenstadt 2025. Neuer Raum für Arbeit – Revitalisierung von Büroimmobilien.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2014a). Verkehrsentwicklungsplan Bremen 2025 - eine städtebauliche Perspektive.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2014b). Verkehrsentwicklungsplan Bremen 2025 - eine städtebauliche Perspektive. Dokumentation des Bürgerforums, Bremen Nord.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2014c). Wohnbauflächen 30+. Standorte für den Wohnungsneubau.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2015a). Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) am 05. November 2015. Zeitplan für den Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen.

- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2015b). Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2015: „Sofortprogramm Wohnungsbau“. Beschlossene Fassung.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2016). Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) am 24.11.2016. „Wohnen in Bremen“. Sachstand Konzept und Strategie.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr, Senatskanzlei, Die Senatorin für Finanzen, Die Senatorin für Soziales Jugend Frauen Integration und Sport, Die Senatorin für Wissenschaft Gesundheit und Verbraucherschutz, & Der Senator für Wirtschaft Arbeit und Häfen. (2016). Vorlage für die Sitzung des Senats am 09.06.2016. 1. Zwischenbericht zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2016a). Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) am 27.10.2016. „Sofortprogramm Wohnungsbau umsetzen – aus Flüchtlingen werden Bremerinnen und Bremer“. Erster Zwischenbericht.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2016b). Integriertes Entwicklungskonzept Grohn.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2016c). Wohnen und Bauen. Monitoring 2016.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017a). Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) am 30.11.2017.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017b). Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) am 30.11.2017.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017c). Wohnbauflächen in Bremen bis 2020.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017d). Bremer Bündnis für Wohnen – 3. Wohnraumförderprogramm. Auszug aus den Förderbedingungen.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017e). Regelungen zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote. Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 14.03.2013 in Verbindung mit dem Senatsbeschluss vom 14.11.2017.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017f). Stiftungsdorf Ellener Hof – Ein gemischtes und nachhaltiges „sozial-ökologisches Modellquartier“, 14.12.2017.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017g). Leben mit dem Fluss Leben mit der Weser
- Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (2017h): Wohnbauflächen in Bremen bis 2020.
- Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (2017i): Wohnen und Bauen. Monitoring 2016.
- Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017j). Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) am 30.11.2017: Evaluierung der beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme, Aufstockung

des 3. Wohnraumförderungsprogramms (Land), Direktverkauf einer Wohnbaufläche im Kaffeequartier/Überseestadt.

Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2017k). Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) am 14.12.2017, Sachstand zum Gesamtkonzept für das Entwicklungsgebiet Vorderes Woltmershausen.

Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2018a). Vorlage für die Sitzung des Senats am 27.03.2018 „Impulsprojekte Wohnungsbau 2018/2019/2020“

Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2018b). Das „neue“ Bremer Haus, Ihr Reihenhaus im grünen Bremer Osten.

Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr. (2018c). Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) am 08.03.2018, Aufstellung eines Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP Wohnen) – Sachstandsbericht.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (2018d): Wohnen und Bauen. Monitoring 2018, Entwurf.

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen. (2013). Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020.

Die Senatorin für Soziales Jugend Frauen Integration und Sport, Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr, & Senats. (2017). Vorlage für die Sitzung des Senats am 04.04.2017. Sachstand Umsetzung Wohnungsbau – Bericht an das Bündnis für Wohnen. Retrieved from: <http://www.carlsberggroup.com/Company/heritage/Pages/Exportingandexpanding.aspx>

Die Wohnungswirtschaft Deutschland. (2018). GdW Branchenbericht 7, Wohntrends 2035.

empirica im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen (2017): Schwarmstadt Bremen? Vorläufiger Endbericht.

F+B, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2017): Fachgutachten zur Ermittlung von angemessenen Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII für die Stadt Bremen, Endbericht.

GEWOBA. (2013). Ungewöhnlich weiter wohnen.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH im Auftrag des Senators für Umwelt Bau und Verkehr (2015): Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen.

Grillmayer, D. (2015). Das Bremer Leitbild für Stadtentwicklung bis zum Jahr 2020. In Strategien nachhaltiger Stadtentwicklung in Frankreich und Deutschland (pp. 73–85). Ludwigsburg: Wüsterot Stiftung und Deutsch-Französisches Institut.

IAW, Arbeitnehmerkammer. (2018). Wachsende Stadt Bremen - zwischen Reurbanisierung und Suburbanisierung.

Lebuhn, Holm et al. (2018): Wohnverhältnisse in Deutschland, Forschungsprojekt „sozialer Wohnversorgungbedarf“, gefördert durch die Hans-Böckler-Stiftung, Datenbasis: Mikrozensus 2014

Pressestelle des Senats der Freien Hansestadt Bremen (2018): Zukunft Bremen 2035. Ideen für Morgen, Abschlussbericht.

Quaestio Forschung & Beratung, Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI) (2019): Aufgabenschwerpunkt „Nachfragegruppen“ im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen der Stadt Bremen

raumscripT und WohnBund-Beratung Dessau im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr (Hg.) (2019): Wohntage Bremen Dokumentation.

Reuther, I. (2016). Neue Wohnungsfragen: zur Kooperation zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft in Bremen. *Vhw*, 2 (April), 69–74.

Statistisches Landesamt Bremen (2018): Bevölkerungsvorausberechnung Bremen Dezember 2018.

WFB Wirtschaftsförderung GmbH. (2016). Überseestadt Bremen

Zebralog (2018): Statistikbericht des Online-Dialogs – Bremen STEP 2018, Entwurf.



raumscript + WohnBund-Beratung
Dessau

BEAUFTRAGT DURCH

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



**Freie
Hansestadt
Bremen**