

**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**

**A. Sachdarstellung**

**1. Anlass des Berichtes**

Bremen verfolgt eine Strategie der wachsenden, lebenswerten und attraktiven Stadt. Gute und bezahlbare Wohnungen in ausreichender Anzahl und Qualität sind dafür eine Voraussetzung.

In den Jahren 2010 bis 2015 hat sich die Zahl der in der Stadt Bremen lebenden Menschen um ca. 10.000 Personen erhöht (von 547.340 auf 557.464 EinwohnerInnen). Der Bremer Senat sieht vor diesem Hintergrund den Bedarf, die Strategie einer wachsenden Stadt fortzuschreiben und weiter zu entwickeln. Dabei spielt eine zukunftsfähige Wohnungsbaupolitik eine wesentliche Rolle. Ein ausreichendes Wohnangebot ist das Ziel für die – aktuell und künftig – hier lebende Bevölkerung. Die Balance zwischen Bestandsentwicklung, Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhausbau wird hierbei als wichtige Voraussetzung einer qualitätsvollen, sozial verantwortlichen und nachhaltigen Wohnungspolitik erachtet.

Laut Senatsbeschluss vom 15.12.2015 (Drs. 19 / 81 S) soll der Stadtentwicklungsplan Wohnen „STEP Wohnen“ die Wohnungsbaukonzeption von 2009 fortschreiben und um wesentliche Kernaussagen zur Entwicklung des Wohnens in allen Stadt- und Ortsteilen sowie für alle Aspekte des Wohnens in Bremen erweitern. Zur Erarbeitung des „STEP Wohnen“ ist für die Jahre 2018 und 2019 ein breit angelegter, mehrstufiger Beteiligungsprozess mit Bürgerinnen und Bürgern, Politik, Beiräten sowie Akteuren und Experten des Wohnungsmarktes vorgesehen.

Im Vergleich zu 2010 und der damaligen "Wohnungsbaukonzeption Bremen" (2009) hat sich der Wohnungsmarkt deutlich verändert. Die Wohnbaukonzeption 2010 betrachtete einen Zeithorizont bis 2020. Erforderlich ist daher die Entwicklung einer Strategie, die den Zeitraum bis 2030 abdeckt und an die bis 2020 entwickelte Zielsetzung zum Wohnungsbau anschließt.

**2. STEP-Wohnen**

Ein **Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen)** soll als Handlungsleitfaden für die Bremer Wohnungsmarktpolitik der kommenden Jahre dienen. Er soll Grundlagen, Analysen und Prognosen beinhalten sowie die Handlungsschwerpunkte setzen, die durch die Stadt bzw. ge-

meinsam mit den Wohnungsmarktakeuren im Einvernehmen mit der Stadtgesellschaft bearbeitet und mitgetragen werden.

Die wesentlichen Grundsätze, die in der Wohnungsbaukonzeption von 2010 und dem Flächennutzungsplan von 2015 dargelegt sind, wie zum Beispiel der Vorrang der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Bereitstellung eines räumlich sowie bautypologisch ausdifferenzierten urbanen Wohnangebotes, sind nach wie vor gültig. In der Zwischenzeit haben sich allerdings **ökonomische und demographische Rahmenbedingungen** geändert. So wird aktuell von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen, wohingegen im Jahre 2010 eine mittelfristig stabile Bevölkerungszahl angenommen wurde.

Für einen STEP-Wohnen stehen bereits zahlreiche Datengrundlagen wie z. B. die Berichte „Monitoring Bauen und Wohnen“ und „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“, das digitale Baulückenkataster sowie Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm zur Verfügung. Damit finden die wesentlichen Planwerke und deren Grundsätze Berücksichtigung. Darüber hinaus werden weitere Untersuchungen beauftragt: zentrale Untersuchungsbausteine sind eine qualitative **Umlandwanderungsmotivbefragung**, die Identifizierung von **Nachfragegruppen** sowie die **Umzugsmobilität** und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, deren Erhebung im Rahmen eines Forschungsprojektes des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erfolgen wird.

Neben der eingehenden Datenerhebung und -analyse wird zur Erarbeitung des STEP Wohnen ein breit angelegter, mehrstufiger **Beteiligungsprozess** in 2018/19 durchgeführt, bei dem mit Bürgerinnen und Bürgern, Politik, Beiräten (Stadtteilparlamenten) sowie Akteuren und Experten des Wohnungsmarktes die Ziele, Strategien und Instrumente der künftigen Bremer Wohnungspolitik diskutiert werden sollen. In diesem **Dialogverfahren** wird – als exemplarisches Thema – die Sicherung des bezahlbaren Wohnens in Bremen zu betrachten sein. Von weiterem Interesse sind zudem die **Motive für das Umlandwanderungsverhalten**, verbunden mit der Fragestellung, wie dieses im Sinne Bremens positiv beeinflusst werden kann.

## 2.1 Darstellung der einzelnen Untersuchungsbausteine des STEP-Wohnen

### a) Beauftragung: Prozessbegleitung

Zur Erstellung des STEP-Wohnen ist die umfangreiche Analyse verschiedener Datenquellen erforderlich, wozu auch die Ergebnisse eines intensiven Dialogverfahrens gezählt werden. Ein entsprechender externer Auftrag zur **Prozessbegleitung** gliedert sich in mehrere Bausteine:

1. Konzepterstellung für einen Dialogprozess und Durchführung desselben inklusive sogenannter **Wohntage** als gebündelte Veranstaltung mit unterschiedlichen Veranstaltungsformaten (Auftaktveranstaltung, Themenabende, Expertenhearings).
2. Gleichgewichtig zum Dialogverfahren ist eine fachliche Expertise im Bereich Stadtentwicklung / Wohnen: alle für die Erstellung des STEP Wohnen erforderlichen Daten und Ergebnisse werden in einem **Gutachterbericht** zusammengeführt.
3. Darauf aufbauend werden Entwicklungsszenarien, Lösungsansätze, **Handlungsempfehlungen** und Maßnahmen erarbeitet.

Prozessbegleitung: Bürokooperation Wohnbundberatung Dessau / raumscript (Berlin)

### b) Beauftragung Analyse: Nachfragegruppen

Für die Identifizierung von Handlungsschwerpunkten und darüber hinaus zur Planung von Potentialen im Bestand sowie in künftigen Entwicklungsgebieten des Wohnungsbaus ist im Rahmen der Erstellung des STEP Wohnen die Frage zu beantworten, wer die aktuellen Nachfragegruppen in der Stadt Bremen sind und welche Anforderungen sie an den Wohnungsbau stellen.

Ziel ist die Definition von Nachfragegruppen und deren Wohnwünschen. Diese Erkenntnis ist eine wichtige Grundlage für die Identifizierung von Handlungsschwerpunkten und darüber hinaus auch zur Planung von Potentialen im Bestand sowie in künftigen Entwicklungsgebieten des Wohnungsbaus.

Der erste Schritt besteht in der Durchführung einer detaillierten quantitativen Analyse von städtischen, regionalen und überregionalen Wanderungsbewegungen.

Der zweite Schritt umfasst die Definition der Nachfragegruppen und deren Wohnwünschen sowie die Durchführung einer detaillierten qualitativen und quantitativen Analyse der Nachfrage sowie der Wanderungsanalysen (Binnenfernwanderung, Auslandswanderung).

Durchführung der Analyse: Bürokooperation Quaestio (Bonn) / Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI, Dortmund)

### c) Beauftragung Analyse: Umlandwanderung

Der seit Jahren negative Wanderungssaldo mit dem Bremer Umland insbesondere von Familien in der Gründungsphase, aber auch von allen anderen Altersgruppen außer den 18 bis unter 25-jährigen, ist Anlass, sich näher mit dem Umlandwanderungsverhalten und den Motiven der Abwandernden zu beschäftigen.

Im Rahmen des STEP Wohnen ist daher eine detaillierte Analyse von städtischen und regionalen Wanderungsbewegungen zwingend erforderlich. Diese Fragen werden quantitativ über die Daten des Statistischen Landesamtes ausgewertet. Die Daten sollen ergänzt werden um die Ergebnisse des Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) „Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“, bei dem für den Kommunalverbund ebenfalls statistische Wanderungsdaten der Region ausgewertet werden.

Um das Wanderungsverhalten genauer zu untersuchen und beim Wohnungsangebot gezielter darauf reagieren zu können, soll über die vorliegenden quantitativen Daten hinaus eine vertiefende qualitative Untersuchung mittels einer Befragung von Umlandwanderern erfolgen.

Durchführung der Analyse: Büro BPW baumgart+partner, Bremen

**d) Forschungsprojekt Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)**

Ziel des Forschungsvorhabens ist die Durchführung einer umfassenden Empirie, die belastbare Aussagen zur Wirkung von Umzügen von Mietern auf den Wohnungsmarkt zulässt. Dazu werden sowohl umfangreiche Befragungen von Umziehenden und Eigentümern als auch Auswertungen von kommunalen Daten erfolgen. Unter anderem soll untersucht werden, welche Wirkungen der Neubau von geförderten Mietwohnungen, Genossenschaftswohnungen und Eigenheimen hat. Auch die Wanderungsmotive der Umziehenden sowie die Reaktion der Vermieter bei Umzügen werden analysiert. Diesbezügliche Haushaltsbefragungen werden durch die beauftragten Institute Anfang März 2018 durchgeführt. Abschließend gilt es zu klären, welche Implikationen sich aus den Analyseergebnissen für die Wohnungspolitik ergeben.

Die Fragestellung des Forschungsvorhabens entspricht auch Fragestellungen aus dem STEP-Wohnen: Hinweise auf Sickereffekte durch Umzüge und Aussagen zu Wanderungsmotiven sind zugleich wesentliche Bestandteile für den STEP-Wohnen. Der zeitlich vorgesehene Rahmen lässt sich problemlos mit der Zeitplanung des STEP abstimmen.

Durchführung der Analyse: Das Forschungsprojekt läuft bereits seit Januar 2017. Beauftragt vom BBSR sind das Büro Quaestio (Bonn) und das Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI, Dortmund). Bisherige Fallstudienstädte sind Köln, Leipzig und Nürnberg. Bremen kann nachträglich teilnehmen, da anfangs lediglich vorbereitende Arbeitsschritte erfolgt sind.

**3. Zeitplan**

Die folgende Abbildung gibt den zeitlichen Ablauf zum STEP Wohnen schematisch wider:

### PHASE I Grundlagen, Beteiligung + Produkt Expertenbericht

Vergabeprozess

ERGEBNISSE DER DATENANALYSE

Datenerhebung/-Analyse  
Plananalyse

DIALOGPROZESS

Zum Beispiel:  
Aufgaktveranstaltung  
Experten-Workshops  
Themenabende  
Beiratsbeteiligung  
Ergebnisveranstaltung

Auswertung des  
Dialogprozesses

EXPERTENBERICHT

### PHASE II Leitlinien und Produkt STEP-Wohnen

Leitlinien

STEP-WOHNEN

### PHASE III Abwägung und Produkt Beschluss BBÜ

BESCHLUSS BBÜ

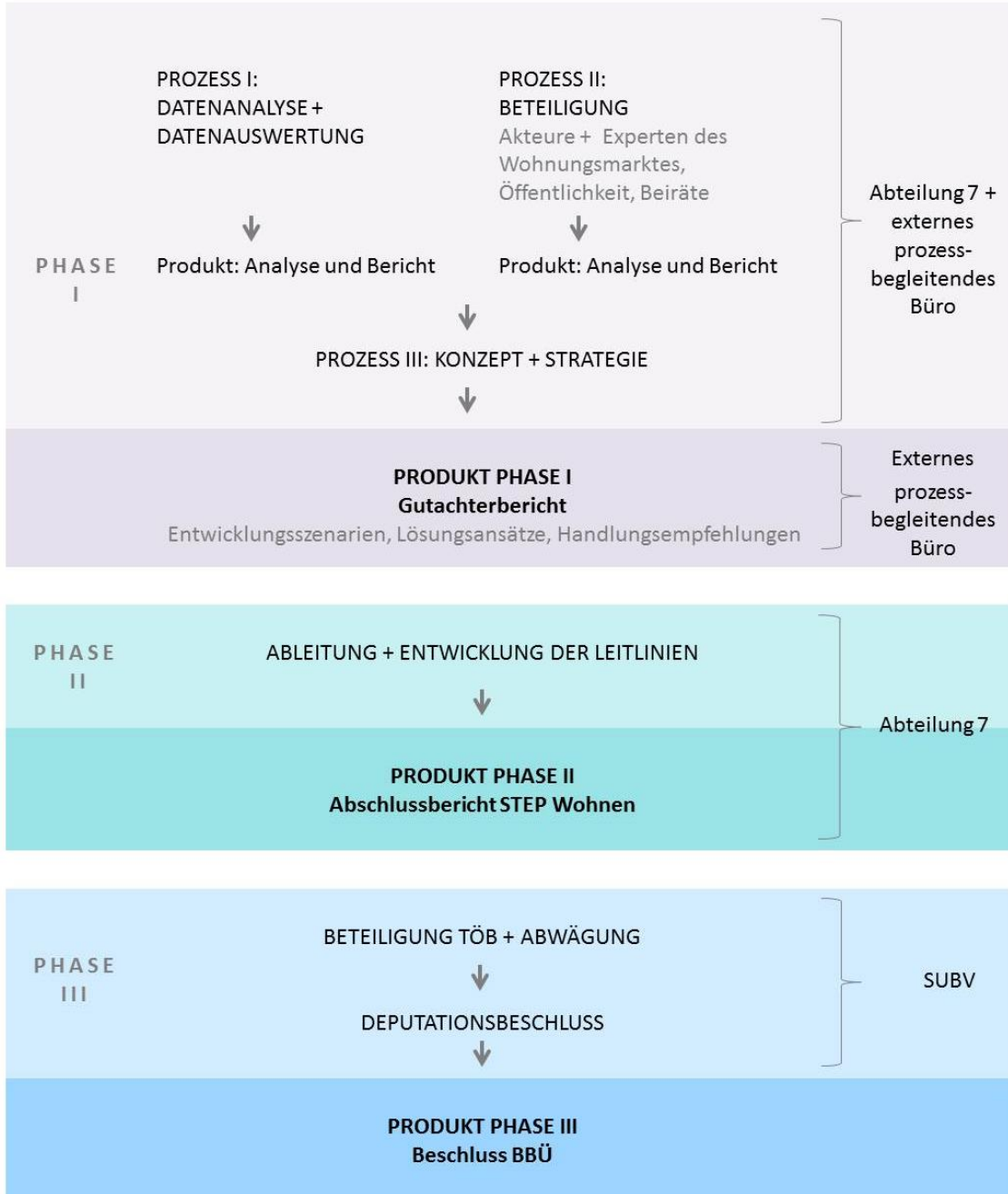
Abstimmung / Abwägung



#### 4. Projektablauf

Die folgende Abbildung stellt den Projektablauf zum STEP Wohnen schematisch dar:

##### Prozessbeschreibung STEP Wohnen



#### B. Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.