

# Zwischenevaluierung 2023

## des Stadtentwicklungsplans Wohnen Bremen 2030

**Bearbeitet durch:**



Industriestr. 71b  
04229 Leipzig  
Tel. + 49 (0)151 54 85 10 56  
[info@stadtentwicklung-heinig.de](mailto:info@stadtentwicklung-heinig.de)  
[www.stadtentwicklung-heinig.de](http://www.stadtentwicklung-heinig.de)

## Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG	2
1.1 Aufgabenstellung und Methodik	2
1.2 Weitere Grundlagen	3
2 STAND DER UMSETZUNG 2023	5
2.1 Handlungsfelder und Bausteine	5
2.2 Leitprojekte	5
2.3 Umsetzungsprozesse	6
3 GESAMTEINSCHÄTZUNG	8
4 VERÄNDERTE ANFORDERUNGEN ANGESICHTS DES KLIMAWANDELS	12
5 EMPFEHLUNGEN	17
5.1 Innen- und Bestandsentwicklung	17
5.2 Optimierte Nutzung von Gebäuden	17
5.3 Soziale Wohnraumförderung	18
5.4 Stärkung des mittleren Preissegments	19
5.5 Kommunale Flächen- und Bodenpolitik	20
5.6 Kultur des integrierten Arbeitens stärken	21
5.7 Pilotquartiere zur mehrfachen Innenentwicklung und des STEP Wohnen	21
5.8 Monitoring stärken	22
6 SCHWERPUNKTE FÜR DIE LEGISLATURPERIODE 2023 – 2027	24
ANHANG	25

# 1 Einführung

## 1.1 Aufgabenstellung und Methodik

Aufbauend auf mehreren Fachgutachten sowie im Ergebnis einer umfassenden Beteiligung und einer ressortübergreifenden Abstimmung wurde 2020 der STEP Wohnen Bremen 2030 von Senat, Deputation und Bürgerschaft beschlossen. Oberstes Ziel des STEP Wohnen ist es, ein lebenswertes Bremen als Wohnstandort für alle zu entwickeln. Damit sind zwei Leitziele verknüpft: ein differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot zu sichern sowie die Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklung – unter besonderer Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung – zu vernetzen. Das oberste Ziel und die zwei Leitziele sind durch 5 Handlungsfelder und 37 Bausteine unterteilt. Jeder Baustein enthält ein Ziel, das mit Instrumenten, Maßnahmen, Leitprojekte und Indikatoren verknüpft wurde.

Der STEP Wohnen beinhaltet feste Fristen für Monitoring und Evaluierung. Alle zwei Jahre wird das bestehende Monitoring „Wohnen und Bauen“ fortgeschrieben, welches den aktuellen Stand der Wohnungsmarktentwicklung in Bremen transparent macht. Darüber hinaus sind 2023 und 2027 jeweils Zwischenevaluierungen vorgesehen, die Grundlage für eine ggf. notwendige veränderte Schwerpunktsetzung und Reprogrammierung des STEP Wohnen sind.

Mit diesem Bericht werden die Ergebnisse der Zwischenevaluierung 2023 vorgelegt, die im 1. Quartal 2023 durchgeführt wurde. Ziel der Zwischenevaluierung ist es,

- den Umsetzungsstand des STEP Wohnen zu erfassen,
- die strategische Ausrichtung des STEP Wohnen mit Blick auf die Umsetzungserfolge und -hürden sowie die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung zu überprüfen und
- Empfehlungen für veränderte Schwerpunktsetzungen sowie strategische Nachjustierungen ab 2023 und in der nächsten Legislaturperiode zu geben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Umsetzung des STEP Wohnen über einen Zeitraum von 10 Jahren vorgesehen ist und seit der Beschlussfassung noch keine drei Jahre vergangen sind. In der Anfangsphase der Umsetzung eines derartigen strategischen Konzeptes steht in der Regel die konzeptionelle Vertiefung und Weiterentwicklung der Instrumente im Fokus. Die Wirkungen auf dem Wohnungsmarkt lassen sich deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nur sehr begrenzt beurteilen, zumal sich die übergeordneten Rahmenbedingungen sehr dynamisch verändern.

Für die Zwischenevaluierung erfolgte in einem ersten Schritt die Erfassung und Bewertung des Umsetzungsstandes im Sinne von Output und Outcome in den Handlungsfeldern und Bausteinen. Dazu wurden vorhandene Materialien, Berichte und Daten gesichtet. Darüber hinaus fanden Expertengespräche mit thematisch Verantwortlichen insbesondere aus den Abteilungen Stadtplanung und Bauordnung sowie Regional-, Stadtentwicklung, Stadtumbau und Wohnungswesen des Fachbereiches Bau und Stadtentwicklung der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) statt (vgl. Anhang), um fachliche Einschätzungen aufzugreifen und inhaltliche Lücken zu schließen. Redaktionsschluss für inhaltliche Angaben war der 31. März 2023.

Als Baustein dieser Phase der Zwischenevaluation fand am 20. März 2023 ein Workshop statt. Im ersten Teil des Workshops wurden mit der Steuerungsgruppe und der Lenkungsgruppe zum STEP Wohnen eine Netzwerk- und Prozessanalyse durchgeführt. Im zweiten Teil des Workshops erfolgte eine Diskussion mit Vertreter:innen der Abteilungen Stadtplanung und Bauordnung und Regional-, Stadtentwicklung, Stadtumbau und Wohnungswesen sowie des Rechtsreferates und dem Stabsreferat 02

Stadtplanung und Bauordnung Bremen-Nord (vgl. Anhang) zu den Bausteinen des STEP Wohnen in Bezug auf die Anforderungen des Klimawandels sowie der Innen- und Bestandsentwicklung. An dem Workshop war zusätzliche Anja Bierwirth, Leiterin des Forschungsbereichs Stadtwechsel am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie beteiligt.

Die Ergebnisse der Erfassung und Bewertung des Umsetzungsstandes sind in diesem Bericht dokumentiert.

Darauf aufbauend erfolgte in einem zweiten Schritt eine Gesamtbewertung des Umsetzungsstandes des STEP Wohnen zum Ende der bisherigen Legislaturperiode. Dazu wurden die für die erste Umsetzungsphase formulierten Ziele bis 2023 herangezogen. Die Wirkung des STEP Wohnen auf den Wohnungsmarkt konnte dabei nur sehr begrenzt beurteilt werden, weil dafür der Umsetzungszeitraum zu kurz ist und zahlreiche externe Einflüsse wie Coronapandemie und die Folgen des Kriegs in der Ukraine die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung unerwartet stark beeinflussten.

Diese externen Einflüsse sowie der verstärkte Handlungsdruck durch den Klimawandel fließen mit in die Empfehlungen zur Schwerpunktsetzung und Reprogrammierung des STEP Wohnen ein, die im dritten Schritt erarbeitet wurden. Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt der Empfehlungen auf der nächsten Legislaturperiode 2023 – 2027.

## 1.2 Weitere Grundlagen

Die Zwischenevaluierung 2023 knüpft an den Workshop „Fachgutachten im Rahmen des STEP Wohnen“ am 14. und 15. Juli 2022 an, in dem sich Fachgutachter:innen, Expert:innen und Mitarbeiter:innen von SKUMS mit den Zukunftsfragen der Wohnungspolitik in Bremen bis 2030 auseinandergesetzt haben<sup>1</sup>. Im Ergebnis wurde eine komplexe Strategie der Bestandsentwicklung skizziert, die drei Bausteine umfasst:

- Innenentwicklung implementieren
- modulares Beratungs- und Förderprogramm für Bestandsentwicklung
- Flächenstrategie

Für die Umsetzung dieser Strategie ist die Ebene des Quartiers von zentraler Bedeutung, auf der ressortübergreifende, interdisziplinäre Projektteams zur Schaffung lokaler Kompetenzen mit klarer Auftragslage zusammenarbeiten sollten. Unterstützend bedarf es einerseits einer umfassenden Flächenstrategie, die die vorhandenen bodenpolitischen und planungsrechtlichen Instrumente aktiv zur Bestandsentwicklung nutzt. Andererseits ist ein Beratungs- und Förderprogramm notwendig, das modular statt sektoral aufgebaut ist und die verschiedenen Anforderungen wie Klimawandel, sozialer und bezahlbarer Wohnungsbau, Energie, Barrierefreiheit etc. bestands- und eigentümerspezifisch verknüpft.

Als Expertin für Themen des Klimawandels und der Bestandsentwicklung hat Anja Bierwirth, Leiterin des Forschungsbereichs Stadtwechsel am Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie auch an dem Workshop am 20.03.2023 im Zuge der Zwischenevaluierung des STEP Wohnen mitgewirkt und das Kapitel 4 zum vorliegenden Evaluierungsbericht beigetragen.

---

<sup>1</sup> SKUMS 2022: Dokumentation Workshop Fachgutachten im Rahmen des STEP Wohnen Bremen 2030 14. und 15.07.2022

Darüber hinaus wurden für die Zwischenevaluierung des STEP Wohnen und die daraus resultierenden Empfehlungen folgende aktuelle Berichte und Studien mit ihren Kernaussagen herangezogen:

### **Memorandum Urbane Resilienz**

Das Memorandum „Urbane Resilienz – Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt“<sup>2</sup> wurde 2021 auf dem 14. Bundeskongress der Nationalen Stadtentwicklungspolitik als Vertiefung der Neuen Leipzig Charta 2020 vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und weiterer aktueller Krisen verabschiedet. Das Memorandum bekräftigt die Ansätze einer integrierten Stadtentwicklung zur Stärkung von Robustheit und Anpassungsfähigkeit der Städte, setzt aber u.a. auch folgende neue Schwerpunkte mit Relevanz für den STEP Wohnen:

- Bedarf an Grundstücksreserven („Dehnungsfugen“) für unerwartete Entwicklungen und Erweiterung von kommunalen Flächenreserven, z.B. durch Bodenfonds
- Potenzial eines quartiersbezogenen Ansatzes und von zivilgesellschaftlichem Engagement im Quartier
- Bedeutung der öffentlichen Räume für Klimawandelanpassung und soziale Interaktion
- Mehrfachnutzung von blauen, grünen und grauen Infrastrukturen
- verbindliche interkommunale und regionale Zusammenarbeit

### **Baukulturbericht 2022/23: Neue Umbaukultur**

Der neue Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur<sup>3</sup> fordert, Umbau zum neuen Leitbild zu machen und einen Paradigmenwechsel hin zu einer Umbaukultur einzuleiten. Das bedeutet unter anderem, Bestand als einen Schlüssel zum Klimaschutz zu begreifen. Als einen Ansatz dafür bringt der Bericht neben einer verbindlichen „Phase 0“ auch eine „Phase 10“ ins Gespräch, die die spätere Wartung und Pflege mit berücksichtigt. Darüber hinaus wird die „goldene Energie“ im Sinne von immateriellen, kulturellen Werten des Bestandes adressiert.

### **Studie „Bauen und Wohnen in der Krise“**

Das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ hat Anfang 2023 eine Studie zu aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt veröffentlicht, die in seinem Auftrag vom Pestel-Institut und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen erstellt wurde<sup>4</sup>. Darin wurden unter anderem die aktuelle Kostenentwicklung im Wohnungsbau analysiert und ein Anstieg auf durchschnittlich 3.980 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Grundstückskosten) ermittelt. Daraus resultiert nach Aussagen der Gutachter ein notwendiger Subventionsbedarf von 126.000 € für eine Sozialwohnung von 60 m<sup>2</sup>, wenn nach aktuell geltenden Energiespar-Standards gebaut wird.

---

<sup>2</sup> [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/memorandum\\_urbane\\_resilienz.pdf;jsessionid=7E4EF472C077E35020279BE012F69363.live11313?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Publikationen/DE/Publikationen/memorandum_urbane_resilienz.pdf;jsessionid=7E4EF472C077E35020279BE012F69363.live11313?__blob=publicationFile&v=6) (Zugriff vom 14.04.2023)

<sup>3</sup> [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK\\_BKB-22-23-D.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/content/publikationen/BBK_BKB-22-23-D.pdf) (Zugriff vom 14.04.23)

<sup>4</sup> [https://bauen-und-wohnen-in-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/01/Studie-Bauen-und-Wohnen-in-der-Krise.pdf?utm\\_source=bauLinks&utm\\_campaign=bauLinks](https://bauen-und-wohnen-in-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/01/Studie-Bauen-und-Wohnen-in-der-Krise.pdf?utm_source=bauLinks&utm_campaign=bauLinks) (Zugriff vom 14.04.23)

## 2 Stand der Umsetzung 2023

### 2.1 Handlungsfelder und Bausteine

Der Stand der Umsetzung wurde in den fünf Handlungsfeldern so erfasst, dass für jeden der 37 Bausteine ein Steckbrief als analytische Basis zur Evaluation erstellt wurde. Sie könnten in der Zwischenevaluierung 2027 unkompliziert fortgeschrieben werden.

Die Indikatoren, die in den einzelnen Bausteinen benannt sind, wurden – wo möglich – für den Zeitraum 2019 bis 2022 in den Steckbriefen dokumentiert. Allerdings konnte dies nur in wenigen Fällen erfolgen. Einerseits liegen viele Umsetzungsergebnisse des STEP Wohnens nicht quantifiziert in Jahresscheiben vor. Andererseits ist eine Reihe von Indikatoren so formuliert, dass sie nicht quantifiziert werden können. In einigen Fällen wurden für die Erfassung des Umsetzungsstands bereits alternative Indikatoren genutzt. Für die Zwischenevaluierung 2027 wird jedoch frühzeitig zu überlegen sein, welche Indikatoren in den Bausteinen herangezogen werden sollen und deshalb kontinuierlich in Jahresscheiben erfasst werden müssen.

### 2.2 Leitprojekte

Im STEP Wohnen werden insgesamt 50 Leitprojekte benannt. Aufgabe der Leitprojekte ist einerseits, anhand konkreter Bremer Projekte zu illustrieren, was mit den Zielen, Instrumenten und Maßnahmen eines Bausteins des STEP Wohnen gemeint ist. Andererseits soll durch die Leitprojekte gezeigt werden, dass der STEP Wohnen keinen Neustart für die Bremer Wohnungspolitik bedeutet, sondern an viele vorhandene Aktivitäten anknüpft, diese weiterentwickelt und priorisiert.

Die einzelnen Leitprojekte werden jeweils in ein bis vier Bausteinen benannt. Gleichzeitig sind den vielen Bausteinen mehrere Leitprojekte zugeordnet. Die meisten Leitprojekte haben einen konkreten räumlichen Bezug, ob als konkretes Projekt oder Bauvorhaben oder als Integriertes Entwicklungskonzept (IEK). Einige Leitprojekte beziehen sich dagegen auf gesamtstädtische Angebote, Wettbewerbe auf der konzeptionellen Ebene oder Netzwerke (z.B. Bremer Wohntage).

Im Zuge der Zwischenevaluierung 2023 war es nicht möglich, die Leitprojekte einzeln dahingehend zu analysieren, ob ihr inhaltliches Profil noch den Zielen der jeweiligen Bausteine entspricht oder bereits eine vollständige Umsetzung stattgefunden hat. Bei Bedarf muss dies im Nachgang mit entsprechender Orts- und Projektkennntnis bearbeitet werden. Dabei ist zu überlegen, ob die Breite von 50 Leitprojekten noch dem aktuellen Bedarf und den Kommunikationsanforderungen des STEP Wohnen entspricht. Möglicherweise wäre eine Reduzierung auf eine überschaubare und gut kommunizierbare Anzahl von Leitprojekten anzustreben. Neben einer kritischen Sichtung der bisher kommunizierten Leitprojekte ist ggf. eine Aktualisierung angezeigt.

Unabhängig davon wurden auf dem Workshop u.a. folgende Projekte genannt, die in den vergangenen drei Jahren neu in Bremen entstanden oder avisiert worden sind und/oder die sich besonders für die Vermittlung neuer Handlungsansätze zu klimawandelangepasstem Wohnen, Innen- und Bestandsentwicklung eignen:

- Quartier Holsteiner Straße
- Nordquartier Tenever
- Musicaltheater
- Grünes Haus

- Projekt und IEK Kattenturm
- Altes Schulgebäude Borchardingstraße 10
- ...

## 2.3 Umsetzungsprozesse

Da für die Umsetzung des STEP Wohnen keine Prozessbeschreibungen und Netzwerkdokumentationen vorliegen, wurden im Workshop am 20. März 2023 als erster Schritt die bestehenden Umsetzungsnetzwerke auf Führungs- und auf Arbeitsebene in Form einer „Netzwerkkarte“ visuell erfasst und dokumentiert. Dem liegt die Überlegung zu Grunde, dass integrierte Stadtentwicklungs- und Wohnkonzepte nur zu einem geringen Teil direkt durch die Konzeptverantwortlichen umgesetzt werden können. Vielmehr geht es darum, andere Akteur:innen innerhalb und außerhalb involvierter Verwaltungsressorts zu motivieren, aktiv an der Umsetzung des STEP Wohnen mitzuwirken<sup>5</sup>. Dazu sind der Aufbau und die Pflege von Netzwerken, die von formellen Arbeitsgruppen und Regelterminen bis hin zum informellen Austausch beim Mittagessen reichen können, von entscheidender Bedeutung.

Die Netzwerkkarten wurden im Workshop analysiert und diskutiert sowie einzelne Kooperationsformate hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet. Daraus konnten folgende Handlungsansätze für die Verbesserung der Umsetzungsnetzwerke und -prozesse abgeleitet werden:

### **Bisher fehlende Akteure in die Umsetzung des STEP Wohnen einbinden:**

- Staatsrät:innen-Ebene
- Privatvermieter:innen
- Akteur:innen im Kontext Energieeffizienz und Klimawandel

### **Bestehende Netzwerke und Umsetzungsprozesse ausbauen und verbessern sowie dabei die Bündelungsfunktion der Stadtentwicklung stärken:**

- „Relaunch“ der Ressort-AG Wohnen
- kontinuierliche Kommunikation und Augenhöhe zwischen den Einheiten des Fachbereiches Bau und Stadtentwicklung verbessern
- Zusammenarbeit mit den neu strukturierten Einheiten Umwelt und Klima (insbesondere mit der Wärmeplanung) ausbauen
- Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung Finanzen auf mehreren Ebenen stärken
- Kooperationsstrukturen mit alternativen Wohnungsmarktakteuren (z.B. Baugemeinschaftsprojekten etc.) ausbauen

### **Notwendige Grundsatzbeschlüsse zur Auftragsklärung vorantreiben:**

- ressortübergreifende Ressourcenbündelung
- verbindliche Vorgaben für die Sondervermögen und Liegenschaftsverwaltungen zur Umsetzung des STEP Wohnen (z.B. durch die Grundstücksrichtlinie)
- inhaltlichen Auftrag der BREBAU im Bereich Wohnen klären
- „Strategie des Senats“ im Zuge der Haushaltsplanung für die Umsetzung des STEP Wohnen nutzen

---

<sup>5</sup> Ausführliche Erläuterungen dazu in: Stefan Heinig (2022): Integrierte Stadtentwicklungsplanung. Konzepte – Methoden – Beispiele.

Grundsätzlich sind bei der Umsetzung des STEP Wohnen wichtige Erfolgsfaktoren für eine gute Zusammenarbeit zu berücksichtigen, die sowohl „harte“ (formale) als auch „weiche“ (informelle) Kriterien umfassen:

**„harte“ Erfolgsfaktoren**

- formaler Auftrag zur Umsetzung an alle
- Rollenklarheit
- Verbindlichkeit
- Dokumentation und Verabredung
- gute Ausgangs- und Datenbasis

**„weiche“ Erfolgsfaktoren**

- strategische Kommunikation und Partnerschaften
- Leadership und Agenda-Setting
- Vertrauen und Verlässlichkeit
- Kooperation mit Verwaltung und Stadtgesellschaft
- Verständnis für die Rolle und Fachsprache Anderer
- Kompromissbereitschaft und Lösungsorientierung
- Diskussionskultur und -orte
- Zeit



## 3 Gesamteinschätzung

Folgende Ziele werden im STEP Wohnen auf Seite 7 für die Phase 1 / 20. Wahlperiode benannt:

*„Wohnen für alle bezahlbar machen*

*Maßnahmen*

- *30%-Quote*
- *10.000 WE neu*
- *Zielzahl 8.000 Sozialwohnungen*
- *Erbbaurecht/Flächenpolitik*
- *Neuausrichtung Grundstücksvergabe / Vergabekonzept*
- *Kommunaler Instrumentenkasten Bau- und Wohnungsrecht*
- *Mietenpolitik Gesellschaften“*

Mit Blick auf diese Ziele für die zurückliegende Legislaturperiode kann festgestellt werden, dass vor allem bei der konzeptionellen Weiterentwicklung von Umsetzungsinstrumenten des STEP Wohnen deutliche Erfolge zu verzeichnen sind. Die quantitativen Ziele wurden nicht vollständig erreicht oder können bis dato noch nicht konkret abgebildet werden. Die Gründe dafür liegen einerseits darin, dass Verwaltung nur gute Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau und neue Sozialwohnungen schaffen kann, die Wohnungen aber in der Regel durch unterschiedlichste Bauherr:innen gebaut werden müssen. Andererseits sind die quantitativen Ziele für die 20. Wahlperiode bis 2023 politisch gesetzt worden, aber nur teilweise durch die dem STEP Wohnen zugrunde liegenden Gutachten und die in den Bausteinen formulierten Maßnahmen umgesetzt.

Folgender Stand bezüglich der genannten Maßnahmen wurde erreicht:

### **30 %-Quote**

Die Erhöhung der Sozialwohnungsquote bei der Schaffung von neuem Planungsrecht auf 30 % bei gleichzeitiger Absenkung der Bagatellgrenze auf 20 Wohnungen wurde zeitnah nach Beschluss des STEP Wohnen umgesetzt. Dass daraus eine Erhöhung der fertiggestellten Sozialwohnungen resultiert, ist allerdings erst in der nächsten Legislaturperiode zu erwarten, da ein mehrjähriger Zeitraum für Bauleitplanung, Gebäudeplanung, Baugenehmigungsverfahren und Realisierung erforderlich ist.

### **10.000 Wohnungen neu**

Die Voraussetzungen für die kurz- bis mittelfristige Schaffung von mehr als 10.000 neuen Wohnungen in Bremen liegen grundsätzlich vor. Unter der Prämisse der klaren Konzentration auf die Innenentwicklung weist der Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“, Dezember 2021 (Flächenbericht 2021) ein Potential für den Neubau von fast 30.000 Wohnungen auf, davon ca. 10.000 Wohnungen durch diffuse Bautätigkeit. Für Projekte mit mehr als 14.000 Wohnungen war im Juni 2021 Planungsrecht gegeben, das Bauleitplanverfahren kurz vor dem Abschluss, bzw. es wurde an ihnen im Verlauf der Legislaturperiode mit Hochdruck gearbeitet.

In den Jahren 2020 und 2021 wurden insgesamt 3.154 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies bedeutet einen leichten Rückgang der Baufertigstellungen gegenüber 1.723 Wohnungen im Jahr 2019. Die Zah-

len für 2022 liegen noch nicht vor, aber es ist davon auszugehen, dass innerhalb der vergangenen Legislaturperiode knapp 7.000 neue Wohnungen geschaffen wurden. Damit liegen die Fertigstellungen am oberen Rand des in der Wohnraumbedarfsprognose benannten Korridors von 1.205 bis 1.631 neuen Wohnungen pro Jahr.

Die Zahl der Haushalte in Bremen lag dagegen 2021 mit 304.934, teilweise bedingt durch Registerbereinigungen, unterhalb der niedrigsten Prognosevariante in der Wohnraumbedarfsprognose. Die Zahlen für 2022 liegen noch nicht vor, allerdings ist durch den Zuzug von Geflüchteten von einer deutlichen Steigerung der Zahl der Haushalte auszugehen. Insgesamt kann mit Bezug auf die Wohnraumbedarfsprognose eingeschätzt werden, dass die Wohnungsbautätigkeit im Vergleich zur Nachfrageentwicklung in etwa ausreichend ist.

### **Zielzahl 8.000 Sozialwohnungen**

Die Zahl der Sozialwohnungen ist gegenüber 2019 weiter zurückgegangen und betrug Ende 2022 ca. 6.247 Wohnungen. 2020 – 2022 konnten 514 Sozialwohnungen neu fertiggestellt sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen für 359 Wohnungen verlängert werden. Die Zahl der Wohnungen, die aus der Bindung gefallen sind, lag im gleichen Zeitraum allerdings höher. Fördermittel für neue Sozialwohnungen standen im Betrachtungszeitraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und wurden nicht ausgeschöpft.

Die Zielzahl von 8.000 Sozialwohnungen ist politisch gesetzt und kann nicht aus den Fachgutachten, die dem STEP Wohnen zugrunde liegen, abgeleitet werden. Mit Blick auf das Auslaufen vorhandener Belegungsbindungen und die aktuelle Bautätigkeit war sie in der zurückliegenden Legislaturperiode auch nicht erreichbar.

### **Flächenpolitik**

Der Flächenbericht zeigt, dass Bremen weiterhin über ein ausreichendes Wohnbauflächenpotential verfügt, das auch kurz- bis mittelfristig bebaut werden kann. In der Bauleitplanung wird die Schaffung von Planungsrecht für Wohnungsneubau auf Konversionsflächen mit Priorität vorangetrieben, auch wenn bisher keine Zahlen zur Bauleitplanung verfügbar sind, um dies quantitativ zu belegen. Das Ziel der Transformationsprozesse auf diesen Konversionsflächen ist die Stärkung der nutzungsgemischten Stadt. Mit der Umsetzung der Handlungsstrategie Neue Orte der Produktiven Stadt wird auf den ehemals rein gewerblich genutzten Flächen grundsätzlich ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnungsbau und Nicht-Wohnnutzungen angestrebt. Die Handlungsstrategie gibt dabei Orientierungswerte für eine Nutzungsmischung vor, die auf den konkreten Einzelfall abzustimmen sind.

### **Neuausrichtung Grundstücksvergabe / Vergabekonzept / Erbbaurecht**

Die Vergabe von Erbbaurechten wurde in Bremen neu geregelt, was insbesondere durch die gestaffelte Absenkung der Erbbauzinsen eine wichtige Grundlage für die Akzeptanz dieses Instrumentes ist. Eine grundsätzliche Neuausrichtung der Grundstücksvergabe durch Überarbeitung der Grundstücksrichtlinie des Senats konnte allerdings noch nicht erreicht werden. Auch strategische Ankäufe gibt es bisher nur vereinzelt, was unter anderem der Hochpreissituation auf dem Grundstücksmarkt in den letzten Jahren geschuldet sein dürfte. Zumindest beim Sondervermögen Infrastruktur ist über die Ab-

senkung der Einnahmeerwartungen für Erlöse aus Grundstücksverkäufen in Verbindung mit den Zielen des STEP eine vermehrte Ausrichtung auf mehr Erbpacht und Konzeptvergaben festzustellen. Quantitative Daten liegen dazu jedoch nicht vor. Insgesamt wird eine strategische kommunale Grundstücks politik in Bremen durch die Aufteilung in vier Sondervermögen, die unterschiedlichen Senatsverwaltungen zugeordnet sind, deutlich erschwert.

### **Kommunaler Instrumentenkasten Bau- und Wohnungsrecht**

An der Weiterentwicklung des kommunalen Instrumentenbaukastens wurde in den vergangenen Jahren mit Priorität gearbeitet. Neben der Anpassung der Wohnraumförderung wurden rechtliche Möglichkeiten des Mietrechts wie Mietpreisbremse und Kappungsgrenze aktiv genutzt. Mit dem „Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere konnte ein neuer Handlungsrahmen für die Bauleitplanung geschaffen werden. Mit dem Sanierungsgebiet „Altes Zentrum Blumenthal / Kämmerei quartier“ wurde erstmals seit 25 Jahren wieder ein klassisches Sanierungsverfahren durch die Bürgerschaft beschlossen. Auch die Überarbeitung der Bremer Landesbauordnung im Sinne einer Umbauordnung wurde bereits weit vorangetrieben. Darüber hinaus setzte sich eine Bundesratsinitiative des Landes Bremen für ein erweitertes kommunales Vorkaufsrecht ein.

### **Mietenpolitik Gesellschaften**

Die Mietenpolitik der kommunalen Gesellschaften GEWOBA und BREBAU wird als Ziel für die Umsetzungsphase benannt, ist aber nicht unmittelbar in den Handlungsfeldern und Bausteinen des STEP Wohnen verankert. Festzustellen ist, dass mit der GEWOBA insgesamt eine gute und aktive Zusammenarbeit zur Umsetzung des STEP Wohnen besteht (z.B. für den sozialen Wohnungsneubau und bei Modellprojekten wie der Scharnhorst-Kaserne), die unbedingt fortgesetzt werden sollte. Das Handeln der BREBAU ist dagegen stark fiskalisch ausgerichtet.

Auch bei der Analyse des Umsetzungsstandes in den einzelnen Bausteinen bestätigt sich, dass Bremen in der ersten Umsetzungsphase des STEP Bremen vor allem in der konzeptionellen Vertiefung des STEP und seiner Instrumente erfolgreich war. Insbesondere diejenigen Bausteine, die von der für den STEP Wohnen verantwortlichen Abteilung für Wohnungswesen und dem Fachbereich Bau der Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in eigener Federführung verantwortet werden, wurden weit vorangetrieben, z.B. die „Räumlichen Handlungsempfehlungen“ zum STEP Wohnen, die Weiterentwicklung der Wohnraumförderung und die laufende Raumbesichtigung. Dagegen ist der Umsetzungsfortschritt in Bausteinen, bei denen zentrale Maßnahmen in Federführung anderer Senatsverwaltungen liegen (z.B. im Bereich der Bodenpolitik) deutlich geringer.

Zusammenfassend kann der strategische Ansatz des STEP Wohnen in der ersten Umsetzungsphase als erfolgreich eingeschätzt werden, auch wenn noch nicht bei allen Bausteinen der erwünschte Umsetzungsfortschritt erreicht werden konnte. Bremen verfügt quantitativ über eine solide und ausreichende Wohnungsbautätigkeit. Die planerische Vorbereitung für den Wohnungsbau der kommenden Jahre ist ebenfalls weit vorangetrieben. Damit liegen gute Grundlagen vor, um die künftige Wohnungspolitik stärker auf den Bestand auszurichten, ohne dass daraus kurzfristige Wohnungseingpässe resultieren. Dabei sollte jedoch beobachtet werden, wie sich die allgemeine konjunkturelle Lage auf

die Baufertigstellungen in Bremen auswirkt und inwieweit Investitionsbedingungen verbessert werden müssen (und können). Hoher Handlungsbedarf besteht allerdings weiterhin im unteren und zum Teil im mittleren Preissegment, da die Zahl der Sozialwohnungen immer noch zurückgeht und die durchschnittlichen Angebotsmieten weiter steigen.

Folgende besonderen Stärken und Schwächen des STEP Wohnens und seiner Umsetzung konnten in der Evaluation des STEP Wohnen festgestellt werden:

#### ***Besondere Stärken***

- Hoheit über die Wohnungsbauförderung und wohnungspolitische Instrumente als Bundesland
- Baulückenkataster + Beratungsstelle
- Innenentwicklungsstudie
- GEWOBA als Partner
- Integrierte Entwicklungskonzepte (IEKs)
- politische Akzeptanz einer konsequenten Innenentwicklung
- Strategie zu den neuen Orten der produktiven Stadt (NOPS) zur Mischung von Arbeiten und Wohnen
- breiter Konsens bei den „Räumlichen Handlungsempfehlungen“ zum STEP Wohnen 2030
- erfolgreiche, partnerschaftliche Konversionsprojekte

#### ***Besondere Schwächen***

- interne Organisationsstrukturen und fehlende Kultur integrierten Arbeitens (auch innerhalb von SKUMS)
- Klimaaspekte, Bestandsentwicklung und Lebenszyklusbetrachtung bisher wenig im Blick des STEP
- komplexe Strukturen der Verwaltung kommunaler Grundstücke und Immobilien
- fiskalisch ausgerichtete Bodenpolitik
- fiskalisch ausgerichtete Aktivitäten der BREBAU im Bereich Wohnen
- geringe Kopplung des STEP zu den sozialen Aufgaben des Wohnens
- politisch bestimmte Ziele des STEP Wohnen, die programmatisch nicht ausreichend unteretzt sind

Sie sollten bei der Weiterentwicklung und Reprogrammierung des STEP Wohnen für die nächste Legislaturperiode im Sinne des Prinzips „Stärken stärken, Schwächen schwächen“ berücksichtigt werden.

## 4 Veränderte Anforderungen angesichts des Klimawandels

(Autorin Kapitel 4: Anja Bierwirth, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie)

Zuletzt machte der Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) im 6. Sachstandsbericht deutlich, dass global betrachtet die Treibhausgasemissionen drastisch gesenkt werden müssen. Es ist zu erwarten, dass noch in diesem, spätestens im kommenden Jahrzehnt die Grenze einer globalen Erwärmung von 1,5° überschritten wird mit entsprechenden Folgen wie zunehmenden Klima- und Wetterextremen (IPCC 2023)<sup>6</sup>. Die Treibhausgasemissionen in Deutschland sind in den letzten Jahrzehnten zwar gesunken, doch reicht der Minderungspfad bisher nicht aus, um die Klimaschutzziele zu erreichen, denen Deutschland sich im sogenannten Paris-Agreement angeschlossen hat<sup>7</sup>. Der Gebäudesektor und das Bauwesen insgesamt spielen eine gewichtige Rolle bei der Frage, ob Klimaschutzziele erreicht werden. Dabei sind nicht nur die Nutzungsphase und der Energieverbrauch im Betrieb von Gebäuden ausschlaggebend, sondern auch jene zur Herstellung, Instandhaltung, Abriss und Entsorgung. Aber auch auf Ressourcenschonung, Entwicklung des Flächenverbrauchs und andere ökologische Aspekte hat der Bausektor einen wesentlichen Einfluss.

Neben Maßnahmen zum Klimaschutz sind auch solche zur Anpassung an den Klimawandel notwendig, die auf die bereits merklichen Folgen des Klimawandels reagieren. Für Städte wie Bremen bedeutet das vor allem den Umgang mit Wetterextremen, also Starkregen und damit verbunden Überschwemmungen und Hochwasser sowie Hitzeperioden, die vor allem in dicht bebauten und stark versiegelten Gebieten zu sogenannten Hitzeinseln führen. Materialien wie Beton und Asphalt haben eine hohe Wärmespeicherfähigkeit. Heizen sich entsprechende Flächen am Tag auf, erhöht sich tagsüber das Temperaturniveau im Vergleich zu weniger dicht bebauten Gebieten und behindern nachts die Abkühlung, wenn die aufgenommene Wärme wieder abgegeben wird. Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist darum insbesondere die Begrünung von Städten empfehlenswert. Begrünung erfüllt dabei gleich mehrere Funktionen: Sie wirkt bei Hitze kühlend auf die Umgebung, kann bei Starkregen durch Versickerung die Kanalisation entlasten und bei entsprechender Speicherung von Regenwasser in trockenen Zeiten die Bewässerung der Begrünung unterstützen (Konzept Schwammstadt).

Politisch werden im Gebäudebereich vor allem Effizienzstandards und der Wechsel hin zu Erneuerbaren bei der Energieversorgung adressiert, beispielsweise im Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)<sup>8</sup>. Trotz dieser Maßnahmen verläuft die Energiewende im Gebäudebereich eher schleppend. Ein Grund hierfür ist, dass konträr zu diesen Maßnahmen eine zunehmende Inanspruchnahme von Wohnflächen beobachtet werden kann, die dazu führt, dass Einsparungen durch Effizienzmaßnahmen an Gebäuden konterkariert werden, wie Abbildung 1 für den Raumwärmebedarf im Wohngebäudebereich zeigt.

---

<sup>6</sup> IPCC (2023): Synthesebericht zum Sechsten IPCC-Sachstandsbericht (AR6) Hauptaussagen aus der Zusammenfassung für die politische Entscheidungsfindung (SPM). [https://www.de-ipcc.de/media/content/Hauptaussagen\\_AR6-SYR.pdf](https://www.de-ipcc.de/media/content/Hauptaussagen_AR6-SYR.pdf)

<sup>7</sup> Dieser internationalen Vereinbarung zum Klimaschutz haben sich im Jahr 2015 bei der UN-Konferenz zum Klimawandel (COP21) in Paris 196 Nationen angeschlossen. Ein Kernpunkt der Vereinbarung ist, die globale Erwärmung auf deutlich unter 2°C, möglichst maximal 1,5°C zu begrenzen.

<sup>8</sup> Die aktuelle Fassung des GEG, aktuelle Neuerungen und andere Informationen finden sich unter: <https://geg-info.de/index.htm> (Zugriff vom 06.04.2023).

## Raumwärmebedarf im Spannungsfeld von Wärmedämmung und Wohnflächennutzung

Raumwärmebedarf ist verstanden als Endenergieverbrauch für Raumheizung ohne Warmwasserbereitung

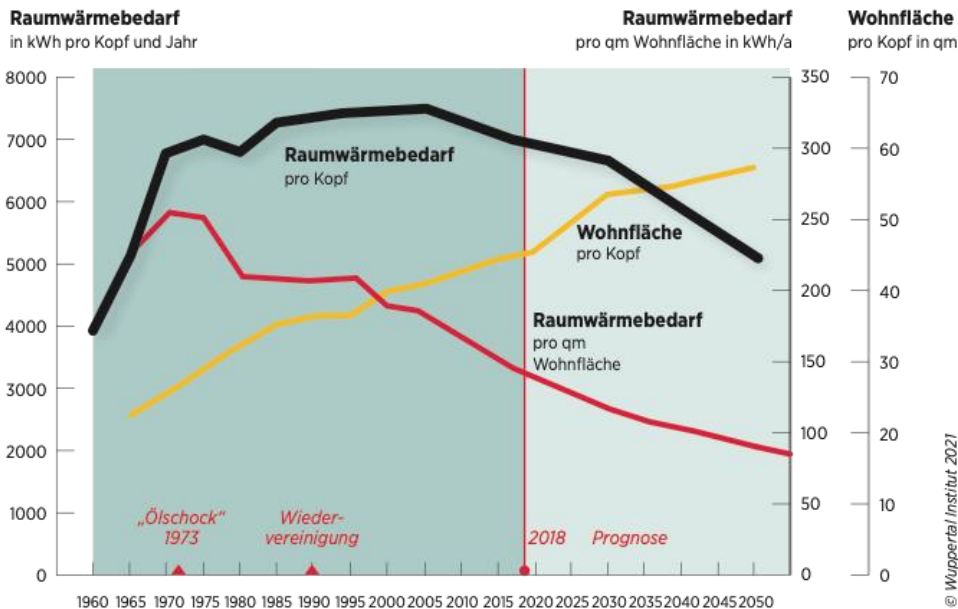


Abbildung 1: Die steigende Inanspruchnahme von Wohnfläche pro Person (gelbe Linie) kompensiert die Effizienzgewinne im Bereich Raumwärme (rote Linie), so dass es absolut gesehen der Wärmeenergiebedarf auf hohem Niveau quasi stagniert (schwarze Linie). Quelle: Wuppertal Institut 2021/VisLab

Untersuchungen aber zeigen, dass die zunehmende Wohnfläche pro Person nicht unbedingt zu einer verbesserten Wohnqualität führt. Gleichwohl wird die Entwicklung bisher politisch kaum bis gar nicht adressiert, so dass überwiegend von einer Fortsetzung dieses Trends ausgegangen wird. In vereinzelt Forschungsprojekten aber wird deutlich, dass es nicht nur gebäudetypologisch ein theoretisches Potenzial gibt, vorhandene Flächen und Gebäude besser zu nutzen, sondern dass es auch einen entsprechenden Bedarf nach Anpassung der eigenen Wohnfläche in unterschiedlichen Lebensphasen gibt und mit einer Verkleinerung eine verbesserte Wohn- und Lebensqualität einhergehen kann<sup>9</sup>. Eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung sollte diese Aspekte mit berücksichtigen.

Und schließlich hat das Thema Ressourcen und Baustoffe in den letzten Jahren einige Aufmerksamkeit erregt, vor allem ausgelöst durch Prognosen und Berichte über den Mangel an bestimmten Rohstoffen und die Preissteigerungen im Bereich von Baumaterialien. Vor diesem Hintergrund ist auch das Thema „graue Energie“ im Zusammenhang mit Klimaschutz vermehrt in den Fokus gerückt. Darunter versteht man den Energieverbrauch und damit verbundene Emissionen, der in bereits bestehenden Gebäuden durch die Gewinnung, Transport und Herstellung von Baustoffen und die Errichtung von Gebäuden entsteht. In diesem Zusammenhang sind Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, recycelte Materialien und Konstruktionen zum besseren Rückbau und Wiederverwendung

<sup>9</sup> So hat sich u.a. das Projekt „OptiWohn“ mit dem Thema der optimierten Flächennutzung zur Minderung des Neubaudrucks beschäftigt. Weitere Informationen hierzu finden sich in Kürze.

von Bauteilen und Materialien zu nennen sowie die Möglichkeiten zum Umbau und Umnutzung von Gebäuden (Bundesstiftung Baukultur 2022)<sup>10</sup>.

Aufgrund der veränderten Anforderungen lassen sich für den STEP Wohnen 2030 unterschiedliche Ansätze definieren, die geeignet sind, darauf zu reagieren. Einige Punkte davon sind bereits im STEP Wohnen verankert, sollten aber weiterentwickelt werden.

### **1. Klarer Schwerpunkt auf Bestandsentwicklung**

Für den Wohnraum in Bremen sollte es eine klare Priorisierung auf die Bestandsentwicklung geben. Hierunter fallen Ansätze, die in Bremen teilweise bereits verfolgt werden. Dazu gehören Baulückenschließung und prioritäre Entwicklung von Brachflächen statt der Inanspruchnahme neuer, bisher unbebauter Flächen ebenso wie Potenziale zur Aufstockung von Gebäuden. Ein in der Vergangenheit weniger intensiv verfolgter Ansatz ist die optimierte Nutzung von bereits bestehenden Gebäuden. Darunter können die Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden für Wohnnutzung verstanden werden, aber auch die optimierte Nutzung von mindergenutzten Wohnungen und Gebäuden. Diesen Ansatz aufgreifend wurde bereits von der Stadt Bremen in 2023 eine Machbarkeitsstudie mit dem Ziel der Untersuchung von Mobilisierungspotentialen in Wohngebäuden beauftragt. Mit ersten Ergebnissen ist Ende 2023 zu rechnen (s. hierzu auch „Potenzialanalyse zur optimierten Nutzung von Gebäuden“).

### **2. Klimaneutraler und ressourcenschonender Neubau**

Insbesondere aus dem Punkt der optimierten Nutzung mindergenutzten Wohnraums kann sich ein Neubaubedarf ergeben, etwa wenn es um fehlenden altengerechten Wohnraum geht. Nicht jeder Gebäudetyp eignet sich zum Umbau für barrierearmes oder barrierefreies Wohnen. In diesem Fall sollte bei Neubautätigkeiten darauf geachtet werden, dass die Gebäude so weit als möglich klimaneutral und ressourcenschonend geplant und gebaut werden. Der „Bremer Standard“ ist ein gutes Instrument, das zum Einsatz kommen sollte, wenn ein Neubaubedarf festgestellt und Alternativen der Bestandsoptimierung ausgeschlossen wurden. Es sollte zudem berücksichtigt werden, welche Wohnangebote das bereits bestehende Angebot komplementär ergänzen, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. So kann beispielsweise altengerechtes Wohnen in Einfamilienhaussiedlungen älteren Menschen, die mit einer zu groß gewordenen Wohnsituation überfordert sind, eine passende Alternative bieten, ohne dass sie ihre vertraute Nachbarschaft verlassen müssen.

### **3. Potenzialanalyse zur optimierten Nutzung von Gebäuden**

Während Baulücken und Brachflächen über Luftbilder recht gut zu erfassen sind, ist die Analyse von Leerständen und Unternutzung mit mehr Aufwand verbunden. Die Auswertung von Melderegistern oder Verbrauchsdaten, die Auskunft über Nutzungsintensität und Belegungsdichte von Gebäuden geben können, sind aus datenschutzrechtlicher Sicht nicht einfach nutzbar. Gleichwohl kann die Verschneidung von sozio-demografischen Bevölkerungsdaten und Gebäudedaten diese

---

<sup>10</sup> Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2022): Baukulturbericht Neue Umbaukultur 2022/23. [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/BKB-22/BBK\\_BKB-22-23.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/BKB-22/BBK_BKB-22-23.pdf)

„versteckten“ Wohnraumpotenziale sichtbar machen, wie die Quartiersanalyse der Stadt Göttingen zeigt<sup>11</sup>. Die GIS-basierte Auswertung zeigt, welche Wohneinheiten mit mehreren Zimmern von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten genutzt werden und wo Familien mit älteren Kindern leben, die in näherer Zukunft ggf. ausziehen. Zudem zeigte eine Umfrage, dass es auch in Göttingen mehrere Menschen gibt, die sich eine Verkleinerung ihrer Wohnsituation vorstellen oder wünschen würden<sup>12</sup>. Auf Basis dieser Ergebnisse entwickelte die Wohnraumagentur der Stadt Beratungsangebote, die besonders in den Quartieren beworben wurden, in denen hohe Potenziale zur optimierten Nutzung von Gebäuden identifiziert wurden (siehe „Beratung und Förderung intensivieren und thematisch erweitern“).

Die optimierte Nutzung von Wohnungen und Wohngebäuden kann unterschiedliche Aspekte umfassen. Auf der einen Seite Menschen, denen ihre Wohnsituation zu groß geworden ist und die sich verkleinern möchten und auf der anderen Seite Menschen, denen ihre Wohnung zu klein (geworden) ist, die aber einen Umzug vermeiden möchten. Letztere können durch flexible Nutzung von Räumen, Einrichtung, oder Einbauten ihre Wohnung neu organisieren, so dass der fehlende Platz kompensiert wird. Eine weitere Möglichkeit ist die (ggf. temporäre) Nutzung von Räumen, die nicht zur eigenen Wohnung gehören. Solche gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räume, wie Gästezimmer, Arbeitsplätze, Räume für Freizeit oder Feste können von Wohnungsunternehmen vorgehalten werden oder privat organisiert werden. Sind dagegen Wohnungen zu groß geworden, können einzelne Räume untervermietet werden, mit kleineren baulichen Eingriffen Wohneinheiten aufgeteilt werden, durch einen Umzug in eine kleinere Wohnung oder Wohnungstausch die Wohnsituation angepasst werden. Ein großes Interesse gibt es auch an gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die unterstützt und gefördert werden können. Diese Aspekte der Wohnraummobilisierung sollten in der beauftragten und aktuell in Umsetzung befindlichen oben aufgeführten Machbarkeitsstudie Berücksichtigung finden.

#### 4. Beratung und Förderung intensivieren und thematisch erweitern

Diese Themen können auf der einen Seite von einer zentralen öffentlichen Anlaufstelle als Beratungsangebot etabliert werden. Sie können aber zudem von Wohnungsgesellschaften für die Mieter:innen angeboten sowie von weiteren Beratungsstellen integriert werden, die sich rund um das Thema Wohnen und Gebäude drehen, wie Energieberatung oder Beratung zum Thema „Wohnen im Alter“. Unterstützende bauliche Maßnahmen, wie die Aufteilung einer in zwei Wohneinheiten, können zudem Bestandteil von Förderprogrammen sein. Letztlich erscheint eine Neukonzeption von Förderung und Beratung insgesamt sinnvoll. Es bestehen Angebote zu sehr vielen Themen, Gebäude betreffend: Energieeffizienz, Nutzung und Ausbau erneuerbarer Energien, Begrünung von Gebäuden, Barrierefreiheit, Sicherheit etc. Im Falle einer spezifischen Maßnahme, sollten Eigentümer:innen auf ergänzende Maßnahmen hingewiesen werden, die sich beispielsweise mit möglichen Effizienzmaßnahmen verbinden lassen. Bei dem Interesse an einer PV-Anlage auf dem Dach sollte zudem die Effizienz betrachtet und eine mögliche Begrünung des Daches in Betracht gezogen werden. Zudem sollte auf Synergien zwischen verschiedenen Themen hingewiesen

<sup>11</sup> Die Quartiersanalyse findet sich hier zum Download (Zugriff vom 13.04.2023): <https://www.goettingen.de/downloads/datei/OTAwMDAwNDU3Oy07L3Vzci9sb2Nhbc9odHRwZC92aHRkb2NzL2dvZXROaW5nZW4vZ29ldHRpbmdlbi9tZW50ZG9rdW1bnRILzlwMjBfMTJfcXVhcnRpZjZlZW5hbHlzZV9iZlJpY2h0X2ZpbmFsLnBkZg%3D%3D>

<sup>12</sup> Die Ergebnisse der Umfrage können hier eingesehen werden (Zugriff vom 13.04.2023): <https://www.goettingen.de/downloads/datei/OTAwMDAwODEzOy07L3Vzci9sb2Nhbc9odHRwZC92aHRkb2NzL2dvZXROaW5nZW4vZ29ldHRpbmdlbi9tZW50ZG9rdW1bnRILzlwMjBfMTJfcXVhcnRpZjZlZW5hbHlzZV9iZlJpY2h0X2ZpbmFsLnBkZg%3D%3D>



werden, etwa dass eine Wärmedämmung nicht nur Heizkosten spart, sondern auch in Hitzesommern für ein gesünderes Innenraumklima sorgt. So entsteht ein Baukasten-System, das Eigentümer:innen hilft, die verschiedenen Aspekte zu berücksichtigen, wodurch Lock-In Effekte vermieden werden können.

Auch Förderprogramme können entsprechend konzipiert werden. Anstatt für verschiedene Maßnahmen unterschiedlichen Anträge stellen zu müssen, kann sich in einem konzertierten Antragsverfahren die Fördersumme aus unterschiedlichen Maßnahmen zum Klimaschutz, der Anpassung an den Klimawandel, der optimierten Nutzung etc. zusammensetzen.

## 5 Empfehlungen

Aus der Bewertung des Umsetzungsstandes und den veränderten Anforderungen angesichts des Klimawandels lassen sich folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Strategie des STEP Wohnens und die daraus resultierenden Schwerpunkte für die neue Legislaturperiode ableiten:

### 5.1 Innen- und Bestandsentwicklung

Der im bundesweiten Vergleich der Halbmillionenstädte geringe Bevölkerungszuwachs ist eine Chance für Bremen, eine drei- bzw. mehrfache Innenentwicklung konsequent in die Umsetzung zu bringen und die Bestandsentwicklung zu priorisieren. Voraussetzung dafür ist, dass das quantitative Wachstumsparadigma für Bremen überdacht und politisch realistische Ziele für Baufertigstellungen formuliert werden, die sich an den Wohnungsmarktprognosen für Bremen orientieren.

Mit dem Entwurf der Innenentwicklungsstudie liegt eine zentrale Grundlage für eine Innen- und Bestandentwicklungsstrategie vor. Bezüglich einzelner Nutzungen (z.B. kirchliche Nutzungen, Tankstellen) sollte die Innenentwicklungsstudie noch ergänzt werden. Anstöße hierfür liefert unter anderem das Forschungsprojekt „Obsolete Stadt“<sup>13</sup>. Gleichzeitig wird eine enge Verzahnung mit der kommunalen Wärmeplanung empfohlen.

Für eine Innen- und Bestandsentwicklungsstrategie im Sinne der mehrfachen Innenentwicklung ist es wichtig, durch eine Priorisierung und ggf. Neuformulierung entsprechender Bausteine im Handlungsfeld B „Maßnahmen im Gebäude und Siedlungsbestand“ des STEP Wohnen klare fachliche Prioritäten zu setzen. Gleichzeitig wird empfohlen, nicht nur lineare Programmstrukturen aufzubauen, sondern Beratungsangebote und Förderprogramme modular miteinander zu verknüpfen (vgl. Kap. 4) sowie die konkrete fachübergreifende Umsetzung in unterschiedlich strukturierten Pilotquartieren zu erproben. Die Pilotquartiere bieten durch ihre konkreten örtlichen Bezüge und Strukturen für eine intensive Beratung und Begleitung vor Ort auch die Möglichkeit, die Fragen des Generationenwechsels in Quartieren (dies betrifft u.a. die Wohnsiedlungen aus den 60/70er Jahren wie z.B. die Wilhelm-Busch-Siedlung) und der Suffizienz des Wohnens in der Zukunft voranzutreiben.

Die Umsetzung einer priorisierten Bestandsentwicklung beinhaltet veränderte Anforderungen für planende und ausführende Architekt:innen, Ingenieur:innen und Handwerker:innen. Dazu sollte die enge Kooperation zu den entsprechenden Kammern und Verbänden gesucht werden, um zeitnah eine Fort- und Weiterbildungskampagne zu starten.

### 5.2 Optimierte Nutzung von Gebäuden

Eine Priorisierung der Bestandsentwicklung erfordert in einem ersten Schritt die Analyse von Unternutzung und Leerständen in Bestandsgebäuden. Dies kann zunächst durch eine GIS-Analyse erfolgen (vgl. Kap. 4), die eine weitere Grundlage für die Auswahl von Pilotquartieren der mehrfachen Innenentwicklung ist. In diesen Pilotquartieren sollten dann vertiefende Untersuchungen zur Unternutzung von Wohngebäuden erfolgen und Strategien zur Aktivierung entwickelt werden, die sowohl die flexible (Um-)Nutzung von Räumen und Grundrissen als auch den Wohnungstausch und Umzug im

---

<sup>13</sup> Weitere Informationen zum Forschungsprojekt „Obsolete Stadt“: <https://obsolete-stadt.net/> (Zugriff vom 14.03.23)

Quartier, z.B. im Zuge des Generationenwechsels, umfassen (vgl. Kap. 4). Im STEP Wohnen ist insbesondere der Baustein B 10 „Potenziale im Bestand“ neu zu konzipieren und zu überlegen, ob es – zumindest zeitlich befristet – einer gezielten Anschubförderung zur Umsetzung bedarf.

Angesichts des spezifischen Bremer Gebäudebestands kommt der Entwicklung und Umsetzung von Konzepten, die eine flexiblere Nutzung des Bremer Hauses bzw. der durch Bremer Häuser geprägten Quartiere umfassen, eine besondere Bedeutung zu. Diese umfasst nicht nur die Schaffung von beispielhaften technischen Lösungen, wofür die vorhandenen Baustrukturuntersuchungen eine gute Grundlage bieten. Es bedarf mit Blick auf den Generationenwechsel auch neuer barrierefreier Wohnungsangebote, die einen Verbleib im angestammten Quartier ermöglichen. Und es geht um eine umfassende Kommunikation und Beratung auf unterschiedlichen Ebenen, z.B. durch

- allgemeine Sensibilisierung für das Thema Wohnflächenverbrauch,
- aktive Beratung zur Organisation des Umzugs im Quartier,
- „Musterwohnungen“ für Clusterwohnen und umgebaute Bremer Häuser und/oder
- Auslobung eines speziellen Wettbewerbs und des Bremer Wohnungsbaupreises für die optimierte Nutzung von Bestandsgebäuden.

Allerdings wird auch empfohlen, beim Umbau von Bremer Häusern die Nachfrage von Familien nach Wohneigentum im Blick zu behalten. Es erscheint nicht sinnvoll, Wohnungen in Bremer Häusern für kleine Haushalte umzubauen und gleichzeitig den Neubau von Einfamilienhäusern zu fördern. Vielmehr sollte auch der Eigenheimzuschuss konsequent auf den Bestand umgelenkt werden (vgl. Baustein C 5).

### 5.3 Soziale Wohnraumförderung

Der Ausbau der Wohnraumförderung ist ein Schlüssel für bezahlbares Wohnen der Zukunft. Dazu wurden in den letzten Jahren die Förderprogramme bereits weiterentwickelt (Baustein C 1). Allerdings müssen angesichts der 2022 stark gestiegenen Baukosten die Förderhöhen und -bedingungen erneut überprüft und ggf. angepasst werden. Möglicherweise kann eine attraktive Wohnungsbauförderung auch den Anstoß bieten, dass in einem schwierigen Marktumfeld mit rückläufiger Zahl der Baugenehmigungen neue Wohnungsbauprojekte trotzdem begonnen werden. Allerdings ist dazu insgesamt ein deutlich höheres Programmvolumen in der Wohnraumförderung notwendig, auch für die Verlängerung bestehender Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Trotzdem ist das bisher formulierte politische Ziel von 8.000 Sozialwohnungen auch in der nächsten Legislaturperiode nicht erreichbar. Nach den Zahlen des Monitoringberichts „Wohnen und Bauen“ über das erwartete Auslaufen von Mietpreis- und Belegungsbindungen in den kommenden Jahren müssten dazu jährlich über 1.000 Bindungen neu geschaffen oder verlängert werden, und das bei stark gestiegenen Baukosten und Orientierung auf Quartiersentwicklung. Mit Blick auf den Wohnungsbedarf und die aktuellen Baufertigstellungszahlen von ca. 1.500 Wohnungen im Jahr ist bereits die Erhöhung auf 7.000 Sozialwohnungen bis 2027 eine große Herausforderung. Grundsätzlich wird empfohlen, den quantitativen Bedarf an Sozialwohnungen bis 2030 gutachterlich zu überprüfen. Dazu ist es sinnvoll – auch mit Blick auf die veränderte Wanderungsbilanz seit 2022 – die Wohnraumbedarfsprognose fortzuschreiben und durch einen Analyseschwerpunkt im unteren Mietpreissegment zu ergänzen. Dabei sollte nicht nur der Wohnraumbedarf von Empfänger:innen von Transferleistungen, sondern auch von weiteren Haushalten mit geringem Einkommen betrachtet werden.

Neue Sozialwohnungen werden aktuell vor allem dann gebaut, wenn dies bei der Schaffung neuen Planungsrechtes über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Bei einer künftigen Schwerpunktverschiebung der Wohnungsbauaktivitäten hin zu kleinteiliger Bestands- und Quartiersentwicklung muss deshalb mit einem Rückgang des Neubaus von Sozialwohnungen gerechnet werden. Möglicherweise kann dem zu einem gewissen Teil mit sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung nach § 9 (2d) BauGB begegnet werden, wobei diese Gesetzesgrundlage bisher bis 2024 befristet ist. Gleichzeitig sollte jedoch bedacht werden, wie bei (energetischer) Bestandssanierung und kleinteiligem Bestandsum- und -ausbau über Förderprogramme Mietpreis- und Belegungsbindungen verlängert oder neu vereinbart werden können. Wichtig wäre dabei auch, die Förderprogramme von Wohnraumförderung und Energieeffizienz noch stärker modular aufzubauen und eine programmübergreifende Beratung für Eigentümer:innen dazu anzubieten (vgl. Kap. 4).

Darüber hinaus ist eine engere Verknüpfung des STEP Wohnen mit den sozialen Themen des Wohnens zu empfehlen. Wohnungslosigkeit, Unterbringung von Geflüchteten, Reintegration aus stationären Einrichtungen in den Wohnungsmarkt hängen eng mit den Entwicklungen im unteren Mietpreissegment auf dem Wohnungsmarkt und mit der sozialen Wohnraumförderung zusammen<sup>14</sup>, werden im STEP Wohnen aber bisher nicht im Zusammenhang adressiert. Daraus könnte eine neue ressortübergreifende Partnerschaft zur Umsetzung des STEP Wohnen entstehen.

#### 5.4 Stärkung des mittleren Preissegments

Der Wohnungsmarkt in Bremen ist nicht nur durch einen Rückgang der sozial gebundenen Wohnungen gekennzeichnet, sondern auch von einem kontinuierlichen Ansteigen der Angebotsmieten. Auch wenn bisher kaum differenzierte Mietpreisdaten vorliegen, ist davon auszugehen, dass das mittlere Preissegment ähnlich wie in anderen Großstädten auch in Bremen von dem Anstieg betroffen ist. Bisher gab es vergleichsweise wenige Maßnahmen, die eine Stabilisierung der Entwicklung in diesem Preissegment unterstützen (z.B. neues Förderprogramm, Scharnhorst-Kaserne). Deshalb wird empfohlen, die Aktivitäten im Baustein C3 „Angebot an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete“ zu forcieren. Dafür werden drei Ansatzpunkte vorgeschlagen:

- Das 2022 neu aufgelegte Förderprogramm für das mittlere Preissegment sollte fortgeführt, besser kommuniziert und bei Konzeptvergaben genutzt werden. Bei Bedarf ist mit den Wohnungsmarktakteur:innen zu diskutieren, wie das Programm noch besser ausgestaltet werden kann (z.B. hinsichtlich Bestandsoptimierung und energetischer Sanierung). Gleichzeitig sollte überlegt werden, ob die 30 %-Quote für den sozial geförderten Wohnungsbau um eine Quote für das mittlere Preissegment ergänzt werden kann, wie das bereits in einigen Großstädten erfolgt.
- Die Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sollte verstärkt werden. Bremen verfügt mit der Koordinierungsstelle Baugemeinschaften und passfähigen Förderprogrammen bereits über eine gute Infrastruktur dafür. Entscheidend ist jedoch, dass die Zahl der Konzeptvergaben zum Festpreis für gemeinschaftliche Wohnprojekte deutlich erhöht wird.

<sup>14</sup> So zeigt zum Beispiel eine Studie zum „Wohnraumbedarf benachteiligter Gruppen“ im Auftrag der Liga der freien Wohlfahrtspflege in Hessen e.V., dass über 40 % der Bewohner:innen stationärer Einrichtungen mehr als ein Jahr benötigen, um eine Wohnung zu finden. Das führt zu fehlenden Plätzen in diesen Einrichtungen und erheblichen Mehrkosten im Gesundheits- und Sozialsystem. [https://www.liga-hessen.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/QAG\\_Wohnen/20210525\\_Studie\\_zum\\_Wohnraumbedarf\\_fu\\_r\\_benachteiligte\\_Gruppen.pdf](https://www.liga-hessen.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/QAG_Wohnen/20210525_Studie_zum_Wohnraumbedarf_fu_r_benachteiligte_Gruppen.pdf) (Zugriff vom 14.04.23).

- Als neuer Ansatz sollte das „Mitarbeiterwohnen“<sup>15</sup> geprüft werden. Bremen verfügt durch seine starke mittelständische Wirtschaft, die an der Entwicklung Bremens aktiv interessiert ist, über mögliche Partner, die an der Entwicklung von Mitarbeiterwohnungen Interesse haben könnten. Das Thema lässt sich auch gut mit den Zielen der Imagearbeit für Bremen kombinieren, um der Abwanderung in die Region Umlandwanderung entgegen zu wirken.

Zu prüfen ist, inwieweit zur Umsetzung dieser Ansätze Initiativen auf Bundesebene zur Mitfinanzierung des Bundes sowie zur Verbesserung rechtlicher Rahmenbedingungen notwendig sind.

## 5.5 Kommunale Flächen- und Bodenpolitik

Langfristig ist eine konsequente städtische Flächen- und Bodenpolitik eine zentrale Grundlage erfolgreicher Wohnungspolitik, weil über kommunale Grundstücke und Wohnungsbestände sehr zielgenau die Schwerpunkte des STEP Wohnen verfolgt werden können. Das umfasst auch die erfolgreiche Dämpfung der Mietpreisentwicklung.

Die wesentlichen Elemente einer städtischen Flächen- und Bodenpolitik wie Erbbaurechte, Konzeptvergabe und Ankaufsstrategie sind bereits gut im STEP Wohnen verankert, doch die konsequente Umsetzung scheitert bisher insbesondere an der differenzierten Zuständigkeit für kommunale Grundstücke in den verschiedenen Sondervermögen bzw. Ressorts. Gleichzeitig fehlt es an einer klaren politischen Prioritätensetzung im Verhältnis von fiskalischen und fachlichen Zielen der kommunalen Grundstücks politik. In vielen anderen deutschen Großstädten hat hier in den letzten fünf Jahren bereits ein Paradigmenwechsel eingesetzt.

Davon ausgehend, dass die grundsätzliche Zuständigkeit für kommunale Grundstücke in den einzelnen Sondervermögen mittelfristig nicht verändert werden kann, bedarf es in der nächsten Legislaturperiode eines klaren Bekenntnisses für eine kommunale Flächen- und Bodenpolitik, die Ziele der Wohnungspolitik und der klimagerechten Transformation der Quartiere priorisiert. Darauf aufbauend sollte eine neue Grundstücksrichtlinie, die die Ziele des STEP Wohnen umsetzt, zügig verabschiedet werden. Für den strategischen Flächenankauf sind darüber hinaus Personal- und Finanzressourcen sowie Zuständigkeiten verbindlich zu klären.

Für die Pilotquartiere zur Innen- und Bestandsentwicklung bedarf es ebenfalls eines guten Zusammenspiels zwischen Beratung und Aktivierung, bau- und planungsrechtlichen Instrumenten sowie kommunaler Bodenpolitik. Bei Schlüsselgrundstücken kann es wichtig sein, diese anzukaufen und konzeptorientiert selbst oder mit Partner:innen zu entwickeln. Ob dies durch eine bereits in Veränderung befindliche Zusammenarbeit mit dem Sondervermögen Infrastruktur, einen Flächen- und Infrastrukturfonds oder eine kommunale Entwicklungsgesellschaft am besten zu realisieren ist, sollte zeitnah geprüft und umgesetzt werden.

---

<sup>15</sup> Vgl. u.a. die Studie zum Thema Mitarbeiterwohnen von Regiokontext GmbH: <https://www.regiokontext.de/upload/Mitarbeiterwohnen2020.pdf> (Zugriff vom 14.04.23)

## 5.6 Kultur des integrierten Arbeitens stärken

Eine integrierte fach- und ressortübergreifende Zusammenarbeit ist entscheidend für die zügige und wirkungsvolle Umsetzung des STEP Wohnen. Insbesondere die Implementierung des Leitziels 2 „Vernetzt: Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung“ sowie die Priorisierung der Bestandsentwicklung mit ihren komplexen Wirkungszusammenhängen und fachlichen Verflechtungen kann nur gelingen, wenn proaktiv und über Ressortgrenzen hinweg an neuen Lösungen gearbeitet wird. Dabei sind klare, verbindliche Ziele und Konzepte ebenso wichtig wie kooperative Prozesse der Erarbeitung und Umsetzung von Strategien. Zielkonflikte müssen transparent gemacht und schrittweise gelöst, aber auch die Synergien ressortübergreifender Maßnahmen und Projekte aktiviert werden. Dies erfordert eine Kultur des integrierten Arbeitens, die als dauerhafter Prozess sowohl „Leadership“ der Verwaltungsspitze als auch geeignete kontinuierliche Kommunikations- und Kooperationsformate auf Führungs- und Arbeitsebene umfasst.

Diese Kultur einer fach- und ressortübergreifenden Zusammenarbeit ist bisher in Bremen vergleichsweise gering ausgeprägt. Deshalb sollten vorhandene Kooperationen gezielt gestärkt und neue aufgebaut werden. Dazu gilt es,

- den Bereich Stadtentwicklung als Motor eines aktiven Transformationsprozesses zu profilieren,
- Auftragsklarheit durch entsprechende politische Beschlüsse zu schaffen,
- formelle und informelle Arbeitsgruppen und Netzwerke auf Führungs- und auf Arbeitsebene auszubauen und das Lernen der unterschiedlichen „Fachsprachen“ zu unterstützen,
- konkrete win/win-Effekte bei der Kooperation herauszuarbeiten,
- agile, ressortübergreifende Arbeitsstrukturen mit klaren Kompetenzen in Pilotquartieren zu erproben und
- den Mehrwert fachübergreifender Lösungen an konkreten Beispielen klar zu kommunizieren.

In der ersten Phase sollte der Schwerpunkt einerseits auf strategisch wichtigen Kooperation liegen, andererseits auf der aktiven Zusammenarbeit aller Abteilungen innerhalb der Senatsverwaltung Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau. Weitere konkrete Anregungen sind in Kapitel 2.3 ausgeführt. Diese umfassen auch die stärkere Zusammenarbeit mit Wohnungsmarktakteuren, die zur Erreichung der Ziele des STEP Wohnen wesentlich beitragen.

## 5.7 Pilotquartiere zur mehrfachen Innenentwicklung und des STEP Wohnen

Der STEP Wohnen steht vor einem Paradigmenwechsel. Für die mehrfache Innenentwicklung und die Fokussierung auf die Bestandsentwicklung müssen – wie in den Empfehlungen 5.1 bis 5.6 dargestellt – Maßnahmen und Programme erprobt und zusammengeführt werden. Dafür eignet sich besonders die Quartiersebene in Form von Pilotquartieren bzw. Reallaboren. Der Entwurf der Innenentwicklungsstudie empfiehlt die Arbeit in fünf Pilotquartieren. Aber auch ein zeitlich versetzter Start mit zunächst zwei Quartieren und der späteren Ergänzung weiterer Pilotquartiere wäre ein geeignetes Vorgehen, das ggf. Überforderung vermeidet.

Für mögliche Pilotquartiere liefert die Überlagerung der räumlichen Analysen im Entwurf der Innenentwicklungsstudie eine wichtige Grundlage<sup>16</sup>. Diese wurde im Workshop zur Zwischenevaluierung des STEP Wohnens vor dem Hintergrund der räumlichen Kenntnisse der Teilnehmenden diskutiert.

---

<sup>16</sup> Zusätzlich zu den räumlichen Ergebnissen der Innenentwicklungsstudie sollten bei der Auswahl der Pilotquartiere auch weitere Umnutzungspotenziale (vgl. Projekt „Obsolete Stadt“) sowie die Unternutzung im Gebäudebestand berücksichtigt werden.

Dabei wurde deutlich, dass zeitnah ein gut strukturierter Abwägungsprozess für die Auswahl der Pilotquartiere starten muss, um durch unterschiedlich strukturierte Quartiere im Sinne von „Reallaboren“ die Lernerfahrungen zur Bestandsentwicklung auf breite Erkenntnisse zu stellen. Dieser Abwägungsprozess sollte gut mit dem Arbeitsstand der kommunalen Wärmeplanung verzahnt werden. Neben Wohnquartieren sollte auch die Bremer Innenstadt als Pilotquartier in Erwägung gezogen werden.

Ein integriertes Handeln in den Pilotquartieren erfordert zu Beginn eine „Phase 0“, in der die verschiedensten Akteure innerhalb der Kommunalverwaltung und im Quartier einbezogen werden. Dadurch können nicht nur die unterschiedlichen Interessen und Entwicklungspotenziale frühzeitig berücksichtigt, sondern auch zügig eine dringend benötigte Umsetzungsdynamik erzeugt werden. Deshalb sollte bei der Auswahl der Pilotquartiere berücksichtigt werden, wo die Kommune bereits mit Förderprogrammen, Beratungsstrukturen und Projekten aktiv ist, um die vorhandenen Strukturen für die Umsetzung nutzbar zu machen. Gleichzeitig wird empfohlen, auf vertiefende Quartiersstudien – wie in der Innenentwicklungsstudie vorgeschlagen – zu verzichten, sondern auf Grundlage der „Phase 0“ ein modulares, lernendes Handlungskonzept zu erarbeiten und parallel mit ersten wahrnehmbaren Umsetzungsprojekten zu beginnen. Konzeptionell können die guten Erfahrungen in Bremen mit den Integrierten Entwicklungskonzepten (IEK) genutzt und weiterentwickelt werden.

Für eine erfolgreiche Arbeit in den Pilotquartieren ist es wichtig, themenübergreifende Beratungsleistungen zur Aktivierung der Eigentümer vor Ort aufzubauen sowie Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten modular zu kombinieren. Dies sollte auch die optimierte Nutzung von Gebäuden und den Generationenwechsel in Quartieren umfassen. Im Einzelfall sollte in den Pilotquartieren über ein gegenüber dem STEP Wohnen erweitertes Instrumentenset nachgedacht werden, z.B. durch Umlenungsverfahren oder den sektoralen Bebauungsplan nach § 9 (2d) BauGB. Auch eine Experimentierklausel für die Landesbauordnung wäre zu überlegen.

Zwingend erforderlich sind agile ressortübergreifende Arbeitsstrukturen mit klarem Auftrag. Selbst wenn ggf. Beratungs- und Aktivierungsaufgaben vor Ort an einen externen Träger übertragen werden, ist eine neue Qualität verwaltungsübergreifender Kooperation Voraussetzung für eine schnelle und erfolgreiche Umsetzung. Es wird empfohlen, im Sinne eines Reallabors auch befristete Arbeitsstrukturen, die aus der Linie herausgenommen und mit klaren Kompetenzen ausgestattet werden, zumindest in einzelnen Pilotquartieren zu erproben.

## 5.8 Monitoring stärken

Bremen verfügt mit dem Monitoringbericht „Wohnen und Bauen“ sowie mit dem Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“, Dezember 2021 über sehr gute Grundlagen, um Transparenz zur Wohnungsmarkt- und Flächenentwicklung zu schaffen. Beide Berichte sollten weiterhin regelmäßig fortgeschrieben werden. Die Zwischenevaluation hat aber auch gezeigt, dass viele Daten nicht vorliegen bzw. systematisch erfasst werden, die den Umsetzungsfortschritt im Sinne von Output bzw. Outcome einzelner Instrumente und Maßnahmen darstellen.

Deshalb wird empfohlen, unter Abwägung des Aufwand-/Nutzen-Verhältnisses Umsetzungsdaten zu erfassen und jährlich zu dokumentieren. Schwerpunkte sollten dabei auf folgenden Bereichen liegen:

- Bodenpolitik (u.a. Ankäufe, Konzeptvergaben, Erbbaurechte)
- Baugenehmigungen und Baufertigstellungen (Differenzierung u.a. nach Baulücken, Wohnungsteilungen, Dachgeschossausbau)

- Bauleitplanung (u.a. neu geschaffenes Planungsrecht und Umsetzung des „Bremer Standards“ in Bebauungsplänen, vereinbarte Sozialwohnungen in städtebaulichen Verträgen)
- Bestandsentwicklung und energetische Sanierung

Die Daten können nicht nur zur nächsten Zwischenevaluierung des STEP Wohnen 2027 genutzt werden, sondern auch zwischenzeitlich zum Controlling einzelner Maßnahmen. Darüber hinaus ist zu überlegen, welche zusätzlichen Themen daraus für den Monitoringbericht „Wohnen und Bauen“ generiert werden können, um den Transformationsprozess auch in Politik und Fachöffentlichkeit zu kommunizieren.



## 6 Schwerpunkte für die Legislaturperiode 2023 – 2027

Die strategische Grundausrichtung des STEP Wohnen ist nach wie vor richtig, es bedarf jedoch einer deutlich stärkeren Fokussierung auf die Bestandsentwicklung. Für die Legislaturperiode 2023 – 2027 ist es einerseits wichtig, dafür zentrale Umsetzungsinstrumente konzeptionell weiterzuentwickeln. Das betrifft insbesondere die kommunale Flächen- und Bodenpolitik, die Optimierung der Gebäude- und Wohnraumförderung. Andererseits kommt es in dieser Phase darauf an, dass die vollzogenen strategischen Veränderungen beim Einsatz der Instrumente Wirkung auf dem Wohnungsmarkt zeigen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf den Bestand der Sozialwohnungen, die Baufertigstellungen insgesamt und im Bestand sowie die Mietenentwicklung zu richten. Die integrierte Arbeit in den Pilotquartieren für eine mehrfache Innenentwicklung mit modularen Beratungs- und Förderungsangeboten ist ein Schlüssel, um unter schwierigen Rahmenbedingungen vom Konzept in die Umsetzung zu kommen.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Vorschläge für Schwerpunkte zum STEP Wohnen in der Legislaturperiode 2023 – 2027 abgeleitet:

- Ausbau auf 7.000 Sozialwohnungen
- Weiterentwicklung der Wohnraumförderung: höheres Budget und neue Förderinstrumente im Bestand
- Bestandsentwicklung gegenüber Neubau priorisieren und forcieren
- Pilotquartiere der integrierten Innen- und Bestandsentwicklung umsetzen
- konsequentes Umsteuern in der Bodenpolitik: Konzeptveräußerung und strategische Ankäufe

Angesichts der derzeit schwierigen Investitionsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt, die von Unsicherheit, hohen Baukosten und steigenden Zinsen geprägt sind, ist die kontinuierliche Beobachtung der Kernindikatoren von Bautätigkeit, Mieten und Preisentwicklung von besonderer Bedeutung. Dazu sollte Bremen kontinuierlich mit den Wohnungsmarktakteuren im Gespräch bleiben, um bei Bedarf kurzfristig nachzusteuern und Investitionsbedingungen zum Erreichen der Ziele des STEP Wohnen weiter zu verbessern.

Durch die Erfassung von Umsetzungsdaten und die Weiterentwicklung des Monitorings sollte darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen werden, in der Zwischenevaluierung 2027 Umsetzungsstand und -dynamik des STEP Wohnen stärker quantitativ abzubilden.

## Anhang

### Expertengespräche im Rahmen der Zwischenevaluierung des STEP Wohnen

- Claudia Ammon, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung
- Arend Bewernitz, Abteilungsleitung Stadtplanung und Bauordnung
- Thomas Czekaj, Referat Wohnungswesen
- Nils Hallerstedde, Referat Wohnungswesen
- Dorothea Haubold, Referatsleitung Stadtumbau
- Anja Lemke, Referat Stadtumbau
- Dr. Arno Marti, Sondervermögen Infrastruktur
- Frau Wiegmann, Referat Wohnungswesen
- STEP-Wohnen Lenkungsrunde:
  - Thomas Czekaj, Referat Wohnungswesen
  - Björn Döhle, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung, Flächennutzungsplanung
  - Dorothea Haubold, Referatsleitung Stadtumbau
  - Kai-Ole Hausen, Referatsleitung Wohnungswesen

## Teilnehmende an den Workshops zur Zwischenevaluierung des STEP Wohnen am 20. März 2023

Nr.	Person	Funktion
<b>Workshop „Netzwerk und Prozessanalyse STEP Wohnen“ 10 – 13 Uhr</b>		
01	Prof. Dr. Iris Reuther	Senatsbaudirektorin, Fachbereichsleitung Bau- und Stadtentwicklung
02	Dr. Arne Sünneemann	Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen, Abteilungsleitung
03	Arend Bewernitz	Stadtplanung + Bauordnung, Abteilungsleitung
04	Dorothea Haubold	Stadtumbau, Referatsleitung, STEP Lenkungsrunde
05	Kai-Ole Hausen	Wohnungswesen, Referatsleitung, STEP Lenkungsrunde
06	Thomas Czekaj	Referat Wohnungswesen, STEP Lenkungsrunde
07	Björn Döhle	Referat Stadtentwicklung, STEP Lenkungsrunde
<b>Workshop „Bewertung Bausteine STEP Wohnen“ 14 – 17:30 Uhr</b>		
01	Prof. Dr. Iris Reuther	Senatsbaudirektorin, Fachbereichsleitung Bau- und Stadtentwicklung
02	Dr. Arne Sünneemann	Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen, Abteilungsleitung
03	Arend Bewernitz	Stadtplanung + Bauordnung, Abteilungsleitung
04	Dorothea Haubold	Stadtumbau, Referatsleitung, STEP Lenkungsrunde
05	Kai-Ole Hausen	Wohnungswesen, Referatsleitung, STEP Lenkungsrunde
06	Thomas Czekaj	Referat Wohnungswesen, STEP Lenkungsrunde
07	Björn Döhle	Referat Stadtentwicklung, STEP Lenkungsrunde
08	René Kotte	Fachbereich 02 Stadtplanung Bauordnung Nord, Referatsleitung
09	Axel König	Planung Süd, Referatsleitung
10	Torsten Kaal	Planung Ost, Referatsleitung
11	Dr. Monika Nadrowska	Planung Mitte, stellvertretende Referatsleitung
12	Georgia Wedler	Planung West, Referatsleitung
13	Kai Melzer	Fachbereich 01, Obere Bauordnungsbehörde
14	Annett Schroeder	Referat Stadtentwicklung
15	Karin Schuster	Leitung Stabsstelle Zentrenentwicklung
<b>Externe Gutachter:innen in beiden Workshops</b>		
01	Stefan Heinig	Stadtentwicklung / Planung / Beratung
02	Anja Bierwirth	Leiterin Forschungsbereich Stadtwandel Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie