

Mitteilung des Senats vom 14. Januar 2014

Ermittlung von Wohnungsbedarf in Bremen präzisieren

Die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und der SPD haben unter Drucksache 18/473 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Wie hat sich der Wohnungsneubau in Bremen von 2008 bis 2013 entwickelt, und wie werden die Baufertigstellungen erfasst?

Die Baufertigstellungen betragen seit 2008 durchschnittlich 1 150 WE/a. Von den ca. 14 000 Wohnungen, für die 2010 bis 2020 ein potenzieller Bedarf ermittelt wurde, sind bis Ende 2012 etwa 3 500 Wohnungen abgearbeitet. Demnach werden im Zeitraum 2013 bis 2020 noch etwa 10 500 neue Wohnungen und damit 1 300 WE/a gebraucht, um die ermittelte Nachfrage zu befriedigen.

Die Baufertigstellungen werden vom Statistischen Landesamt erfasst. Die Zahl der baufertiggestellten Wohneinheiten stellt sich im Zeitraum 2008 bis 2012 wie folgt dar:

2008	665 WE,
2009	562 WE,
2010	728 WE,
2011	656 WE,
2012	3 175 WE (inklusive bislang nicht erfasster Fertigstellungen im Zeitraum 2008 bis 2012).

Durch einen intensiven Abgleich Ende 2012 konnte in der Stadtgemeinde Bremen festgestellt werden, dass in den Jahren 2008 bis 2011 erheblich mehr Bauvorhaben fertiggestellt worden sind als in der amtlichen Statistik erfasst. Da diese Baufertigstellungen nachträglich nicht mehr den einzelnen Vorjahren zugeordnet werden konnten, sind sie insgesamt dem Jahr 2012 zugeschrieben worden. Die Baufertigstellungen aus 2012 (3 175 Wohneinheiten) enthalten daher auch Fertigstellungen aus den Vorjahren.

Ein Jahresergebnis zu den Baufertigstellungen 2013 liegt vom Statistischen Landesamt noch nicht vor. Nach Auskunft des Statistischen Landesamtes wurden in 2013 bis zum Stichtag 30. Oktober für 1 183 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. In 2014 kann danach mit erhöhten Baufertigstellungen gerechnet werden.

2. Soll das Wohnungsbaukonzept präzisiert und fortgeschrieben werden, wenn ja, mit welchen Methoden und Instrumenten?
3. Welche Daten und Erkenntnisse zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung liegen den Zielen des Wohnungsbaus in Bremen zugrunde, und welche Indikatoren des Wohnungsmarkts, der Nachfrageprognose und des Wohnungsbedarfs finden dabei Anwendung? Welche Nachfrage an Wohnformen, Wohnungsgrößen und Gebäudetypologien lässt sich daraus – auch zeitlich und örtlich – ableiten?

Die Wohnungsbaukonzeption von 2010 basiert auf einer von GEWOS erstellten Wohnungsmarktprognose und beschreibt das quantitative Nachfragepotenzial

in der Stadt Bremen bis zum Jahr 2020 (rd. 14 000 Wohneinheiten). Angesichts demografischer und ökonomischer Veränderungen sollte eine Prognose regelmäßig an aktuelle Entwicklungen angepasst werden, um als fundierte Datengrundlage für eine strategische Planung zu dienen.

Vor diesem Hintergrund wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu Beginn des Jahres 2014 die Wohnungsmarktprognose aktualisieren und bis zum Jahr 2030 fortschreiben.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat hierzu im August 2013 GEWOS mit der Fortschreibung und Ergänzung der Wohnungsmarktprognose sowie mit der Erstellung eines Wohnungsmarktmonitorings beauftragt. An den Kosten des Gutachtens beteiligen sich die Bremer Aufbau-Bank, die GEWOBA sowie die ag wohnen. Im ersten Quartal 2014 wird GEWOS die ersten Ergebnisse der Prognose vorstellen.

Das Gutachten gliedert sich in die folgenden Leistungsbausteine:

- | | |
|-------------|--|
| Baustein 1: | Fortschreibung und Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 |
| Baustein 2: | Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose auf Ebene der Stadtteile |
| Ergänzung: | Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktprognose Umland Bremen |
- Bausteine 3 bis 5: Haushaltsbefragungen
- Baustein 6: Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings

Grundlage für den Aufbau eines Monitorings sind die Ergebnisse des Zensus. So sind im Rahmen des Zensus 2011 flächendeckende Gebäude- und Wohnungsmerkmale erhoben worden (z. B. Gebäudetyp, Baujahr, Anzahl der Wohnungen, Größe der Wohnungen). Diese Daten sollten soweit möglich um die Frage Selbstgenutzt/Mietwohnung und bei Mietwohnungen um den Aspekt der Miethöhe ergänzt werden.

Bei dem Aufbau eines Wohnungsmarktmonitorings sind grundsätzlich eine Reihe von Fragen zu klären, wie z. B.

- Welche Daten bzw. Indikatoren sind zwingend erforderlich?
- Welche Daten können jährlich, kleinräumig und kostengünstig erhoben werden?
- Welche Ämter und Institutionen müssen eingebunden werden?
- Auf welcher Ebene können Daten aufbereitet werden?

GEWOS wird in einem ersten Schritt ein Indikatorenset zusammenstellen, wobei auch die Wohnungsmarktsituation in der Region analysiert wird. Aufbauend wird GEWOS ein Konzept zur Ersterhebung erstellen, wobei GEWOS die Ersterhebung probeweise selbst durchführen wird. Zielsetzung ist jedoch, dass das Monitoring zukünftig behördenintern geführt und aktualisiert wird.

Damit sind die statistischen Grundlagen zur Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption erarbeitet. Ob und in welcher Form eine Fortschreibung erfolgt, ist anhand der Ergebnisse des Monitorings und auf Grundlage der Prognose zu prüfen.

4. Welcher Wohnungsbedarf lässt sich für die Wohnungsbauentwicklung aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Neubau und im Bestand feststellen, und wie lässt sich dieser Bedarf nach Mietwohnungen und Eigentum sowie im Hinblick der Mieten bestimmten Bevölkerungsgruppen und deren bevorzugte Wohnformen differenzieren?

Wie schon in der Antwort zu Frage 2 und 3 ausgeführt, wird GEWOS die ersten Ergebnisse der aktualisierten und fortgeschriebenen Wohnungsmarktprognose erst im ersten Quartal 2014 vorstellen. Insoweit kann zum jetzigen Zeitpunkt nur auf die bekannten Ergebnisse der GEWOS-Wohnungsmarktprognose von 2009 verwiesen werden. Es gibt jedoch Hinweise darauf, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen für ein bis zwei Personen und an großen Wohnungen für

fünf und mehr Personen – insbesondere auch durch die Nachfragegruppen der Studierenden und der Flüchtlinge – weiter gestiegen ist und insgesamt ein gesteigerter Bedarf an preiswertem Mietwohnraum vorhanden ist.

5. Welche stadtstrukturellen Indikatoren und welche räumliche Differenzierung auf Stadtteile und Quartiere sollen den Erhebungen zum weiteren Wohnungsmarktmonitoring zugrunde liegen?

Das unter Frage 3 erwähnte Indikatorenset wird sich auf die Gesamtstadt und die kleinräumige Gliederung der Stadt beziehen, sodass perspektivisch auch differenzierte Aussagen für Stadtteile möglich sein werden.

6. In welcher Weise werden großräumige und regionale Aspekte der Wohnungsmarktentwicklung berücksichtigt?

Wie in der Antwort zu Frage 3 ausgeführt wird GEWOS im Rahmen der Wohnungsmarktprognose eine Vertiefung auf Ebene der Stadtteile erstellen sowie ergänzend für den niedersächsischen Verflechtungsraum. Dabei fließen Trends der großräumigen Bevölkerungsentwicklung infolge des demografischen Wandels und der wirtschaftlichen Entwicklung ein.

7. Welche Möglichkeiten gibt es, Leerstände und Umnutzungspotenziale – auch im Gewerbebestand – zu erfassen und sie qualitativ und quantitativ zu bewerten?

Über diesen Gebäudebestand gibt es keine flächendeckenden Erhebungen, sodass über explorative Untersuchungen (Fallstudien) das Umnutzungspotenzial von geeigneten Bestandsgebäuden ermittelt werden soll.

Exemplarisch wird die Thematik derzeit in der Innenstadt bearbeitet. Die Stärkung des innerstädtischen Wohnens ist elementarer Bestandteil des Konzeptes „Bremen – Innenstadt 2025“ sowie ein konkretes Ziel im Rahmen des vom Senat beschlossenen Leitbildes „Brennen! lebenswert-urban-vernetzt“ und wird von Bedeutung bei der Entwicklung neuer Potenzialflächen sein. Dies bezieht sich nicht nur auf die Altstadt und die Bahnhofsvorstadt, sondern auch auf die angrenzenden Quartiere.

In diesem Kontext wird der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Bremen und in Abstimmung mit dem Bauressort im ersten Quartal 2014 eine Untersuchung veranlassen mit dem Ziel, Bürostandorte quantitativ und qualitativ zu erfassen und aufzuwerten. Darauf basierend, soll an Fallbeispielen verifiziert werden, wie ungenutzte und/oder unattraktive Büroflächen in Wohnraum umgewandelt werden können. Es ist zu betrachten, in welchem Umfang Nutzungsänderungen zum Wohnen realisiert werden können und welche Instrumente dazu geeignet sind.

8. Welche Erfahrungen wurden mit dem Baulückenprogramm gemacht, wie wird es weiter betrieben, und welche Potenziale hat das Programm für die künftige Entwicklung des Wohnungsbaus in Bremen?

Bekannt sind derzeit noch etwa 3 000 Baulücken im gesamten Stadtgebiet. Das Baulückenprogramm ist deshalb ein wesentliches Instrument zur Erreichung der Ziele der aktuellen Wohnungsbaukonzeption. Etwa 5 000 Wohnungen sollen im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption bis 2020 in Baulücken entstehen.

Das Baulückenprogramm unterstützt vor allem private Investitionen in bestehenden Stadtgebieten und fördert die Weiterentwicklung der Quartiere. Seit dem Programmstart 1990 wurden bisher mehr als 4 000 Baulücken mit über 15 000 Wohnungen geschlossen.

Das Baulückenprogramm ist wirksam durch das umfassende Beratungs- und Unterstützungsangebot, öffentlichkeitswirksame Aktivitäten sowie das Baulückenkataster. Hinzu kommen im Baulückenprogramm spürbare ökonomische Vorteile für Bauherren. Im Wesentlichen sind dies Vorzugskonditionen in der Baufinanzierung für Neubauprojekte in Baulücken bei vier programmteiligen Banken sowie bei der Ablösung von Stellplatzverpflichtungen für Vorhaben in Baulücken nach dem Stellplatzortsgesetz Bremen.

Die bisherigen Programmaktivitäten haben sich bewährt und werden fortgesetzt. Das Baulückenprogramm wird laufend weiterentwickelt. Seit Inkrafttreten des Stellplatzortsgesetzes am 1. Januar 2013 ist das Baulückentestat eingebunden in das Bauanzeige- und Baugenehmigungsverfahren. Liegen die spezifischen Voraussetzungen für die günstige Ablösung von Stellplätzen nach dem Stellplatzortsgesetz vor, wird dies für bauordnungsrechtliche Verfahren ebenfalls mit dem Baulückentestat bescheinigt. Das Baulückentestat ist auch Voraussetzung für die Leistungen der privaten Kooperationspartner, wie beispielsweise Banken. Die aktuelle Weiterentwicklung des Baulückenkatasters sieht die Einbindung einer dynamischen Internetanwendung mit relevanten Informationen zu den Baulücken vor, deren Start für Mitte 2014 geplant ist.

Das Wohnungsbaupotenzial der gegenwärtig bekannten Baulücken liegt, fortgeschrieben mit dem bisherigen Durchschnitt der Wohnungen pro Baulücke, rein rechnerisch deutlich über 10 000 Wohnungen. Die quantitative Perspektive des Baulückenprogramms weist danach über den zeitlichen Horizont der Wohnungsbaukonzeption bis 2020 noch hinaus.

9. Welchen Bedarf sieht der Senat an gemeinwohlorientiertem Bauen in Bremen, und wie sollte dieser realisiert werden?

Für die Versorgung der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ist die Entwicklung des Sozialwohnungsbestands von besonderer Bedeutung. Während es im Land Bremen in der Vergangenheit einen auskömmlichen Bestand an Sozialwohnungen gab, hat sich deren Zahl inzwischen einschneidend verändert. Er ist gegenüber 29 600 Wohnungen im Jahr 2000 auf 10 400 Wohnungen im Jahr 2010 zurückgegangen. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird der Bestand im Jahr 2020 voraussichtlich nur noch 5 500 Wohnungen betragen.

Um den Rückgang des Sozialwohnungsbestands zumindest teilweise zu kompensieren, hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen im August 2012 ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € beschlossen. Damit können der Neubau bzw. die Modernisierung von rd. 700 Wohneinheiten gefördert werden. Unter Berücksichtigung der im Rahmen des Wohnungsmarktmonitorings erhobenen Daten und der finanziellen Rahmenbedingungen ist zu prüfen, inwieweit die Förderung fortgesetzt werden kann.

Um die Effekte der Wohnraumförderung zu verstärken, muss sichergestellt werden, dass auch in höherpreisigen Neubaugebieten Sozialwohnungen gebaut werden. Deshalb hat die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nach Erörterung mit den Akteuren des Wohnungsmarktes im Bündnis für Wohnen Anwendungsregeln für die Sozialwohnungsquote für neue Wohnungsbauflächen beschlossen. Danach sollen zukünftig 25 % der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein, wenn kommunale Grundstücke veräußert werden oder wenn neues Baurecht geschaffen wird.

Allgemein ist festzustellen, dass immer mehr Menschen besondere Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu finden. Daher sollen 20 % der Förderkontingente aus dem aktuellen Wohnraumförderprogramm für die Versorgung von Menschen eingesetzt werden, die besondere Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. Zur Umsetzung dieser Regelung ist zwischen dem Senat und den Akteuren am Wohnungsmarkt ein Verfahren entwickelt worden, dass sowohl die Interessen der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen, als auch die Interessen der Vermieter berücksichtigt.

Der Senat prüft derzeit, ob und welche zusätzliche Maßnahmen für die Gruppe der Studierenden und die steigende Zahl an Flüchtlingen erforderlich sind und welchen Beitrag dazu die GEWOBA leisten kann.

10. Wie soll das Thema Baugruppen/Selbstnutzer für das urbane Wohnen weiter etabliert werden?

Um das Thema Baugruppen/Selbstnutzer besser zu etablieren, gibt es seit dem 1. August 2013 die neu eingerichtete Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr.

Als erster Baustein wurde eine Internetseite auf den Seiten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr eingerichtet, die zum Ziel hat, über das Thema gemeinschaftliches Wohnen in Bremen zu informieren und Serviceangebote

für Interessierte zur Verfügung zu stellen. Die Internetseite kann unter www.bau.bremen.de/info/baugemeinschaften aufgerufen werden.

Als zweiter Baustein wurde ein Formular für Interessentinnen und Interessenten des gemeinschaftlichen Wohnens erstellt, in welchem Gebietsinteressen, ungefähre Wohnvorstellungen, Gruppengröße und ähnliche Fragestellungen abgefragt werden. Die Informationen können dann zukünftig im Servicecenter Bau allgemein zugänglich zur Verfügung gestellt werden, um den interessierten, nicht vollständigen Gruppen und Einzelpersonen zu ermöglichen, miteinander in Kontakt zu treten. Das Formular kann auf den Internetseiten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr heruntergeladen werden.

Weiterhin können interessierte Bürgerinnen und Bürger informiert werden, wenn städtische Grundstücke verkauft werden, die für Baugemeinschaften geeignet sind. Zu diesem Zweck wurde ein E-Mail-Newsletter auf der Internetseite eingerichtet.

Für das Jahr 2014 wird eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit angestrebt, um die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften sowie das Themenfeld Gemeinschaftliches Wohnen in Bremen bekannter zu machen. Diese reicht von der allgemeinen Pressearbeit, der Erstellung eines Flyers bis hin zur gesonderten Informationsveranstaltung für Baugemeinschaften.

11. Wie können Mobilitäts- und Energiekosten bei der Wohnbauflächen- und Wohnstandortentwicklung berücksichtigt werden, und welche weiteren Nachhaltigkeitskriterien sind für Wohnungsbau und Liegenschaftspolitik von Bedeutung?

Grundsätzliche Voraussetzung für eine mobilitäts- und energiekostensparende Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik, die Standortentscheidungen mit dem Ziel der Innenentwicklung trifft. Im Leitbild der Stadtentwicklung „Bremen! lebenswert-urban-vernetzt“ wird besonders hervorgehoben, dass Bremen u. a. „... die Innenentwicklung unterstützen und möglichst viel brachgefallene oder mindergenutzte Flächen für eine Revitalisierung nutzen“ will. Innenentwicklung verfolgt das Ziel, die Lebensqualität in Städten und Siedlungsräumen zu erhöhen, ohne dass hierfür neue Flächen in Anspruch genommen werden. Erreicht wird dieses Ziel durch Flächenrecycling, Nutzung von Baulücken und behutsame Verdichtung von Quartieren.

Mit den verstärkten Anstrengungen, die Neuerschließung von Siedlungsflächen und damit den Flächenverbrauch zu mindern, verbinden sich sowohl umweltpolitische als auch stadtökonomische Ziele:

- Die Einsparung oder Reduzierung der Erschließungskosten für Wohnungsneubau,
- die effizientere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Straßen, Kindergärten, Schulen) durch die erhöhte Einwohnerzahl,
- eine verbesserte Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel (erhöhte Taktzahlen, höhere Dichte der Haltepunkte etc.; dadurch Stärkung des Umweltverbunds im Stadtverkehr),
- Reduzierung der Zersiedlung, des Landschaftsverbrauchs und der Stadtausdehnung mit den Folgen für die Wegelängen sowie der zunehmenden Funktionstrennung etc.,
- Erhalt stadtnaher Frei- und Erholungsflächen (Reduzierung des Freizeitverkehrs),
- Reduzierung der Umweltbelastung und Schonung der Natur und Umwelt.

Der Flächennutzungsplan Bremen 2025, der derzeit für die öffentliche Auslegung vorbereitet wird, stellt auf der gesamtstädtischen Ebene die Weichen für eine Stadtentwicklungspolitik der Innenentwicklung, indem die vorrangige Entwicklung von Wohnbaustandorten insbesondere aus stadtökonomischen Gründen an vorhandenen Infrastruktursystemen, Erschließungssystemen, öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgungsangeboten vorgesehen wird.

Aus energetischer Sicht können städtebauliche Entwürfe mit energieeffizienten Gebäudeausrichtungen (Vermeidung von Verschattung, geeignete Dachformen) sowie durch energieoptimierten Hochbau zur Nachhaltigkeit geplanter Bauges-

biete beitragen. Die Etablierung von Carsharingangeboten soll durch kurze Wege zu Parkieranlagen unterstützt werden. Von besonderer Bedeutung ist die Anbindung und Erreichbarkeit des ÖPNV. Über die Bebauungsplanung hinaus können für die weitere Entwicklung des Baugebiets Anforderungen an eine modellhafte energieoptimierte Bauweise gestellt werden, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen (EnEV, EEWärmG). Ein ressourcenschonender Umgang mit Regenwasser im Baugebiet, z. B. durch Regenwasserretention oder -versickerung, ist anzustreben. Regelungen dazu sollen gegebenenfalls in städtebaulichen Verträgen oder Kaufverträgen mit Entwicklungsträgern entsprechend getroffen werden.

