

Mitteilung des Senats vom 3. Dezember 2002**Entwicklung und Förderung des Wohnungsmarktes**

Die Fraktionen der CDU und der SPD haben unter Drucksache 15/1266 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

1. Wie bewertet der Senat die GEWOS-Studie „Wohnungsmarktprognose Bremen 2015“ insbesondere im Hinblick auf den regionalen Wohnungsmarkt in Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven?

Das im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen-Bremerhaven erstellte Gutachten ist eine Vertiefungsstudie der vdw-Untersuchung „Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bremen und Niedersachsen“.

Differenziert nach den drei Untersuchungsregionen Bremen Stadt (ohne Bremen-Nord), Bremen-Nord und Bremerhaven werden die zukünftigen Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte bis zum Jahr 2015 analysiert und zwar insbesondere im Hinblick auf die zukünftigen Nachfrage- und Angebots-Relationen auf den Wohnungsteilmärkten. Differenziert wurde dabei nach Gebäudetyp, Eigentumsform und Wohnungsgröße.

Die Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erfolgte auf der Grundlage amtlicher Statistiken und wurde, da eine punktgenaue Prognose nicht möglich ist, für drei verschiedene Prognosevarianten vorgenommen. Nach GEWOS zeigt sich im Ergebnis ein Vorhersagekorridor, in dem sich die tatsächliche Entwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit abspielen werde. Die Prognosevarianten unterscheiden sich dabei hinsichtlich der angenommenen Wanderungssalden sowie der Entwicklung des Arbeitsmarktes.

Zurzeit hält GEWOS eine Entwicklung entsprechend der Basisvariante als am wahrscheinlichsten.

Zum Verständnis der Studie ist zu berücksichtigen, dass GEWOS für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der regionalen Wohnungsmarktprognosen die Daten des Statistischen Landesamtes umfassend aufbereitet und aufeinander abgestimmt hat. Hierzu wurden die Kenngrößen „wohnungsmarktrelevantes Angebot“ und „wohnungsmarktrelevante Nachfrage“ berechnet. Für die Ermittlung des tatsächlich zur Verfügung stehenden Wohnungsangebotes ist der amtliche Wohnungsbestand um Behelfswohnungen und Freizeitwohnungen bereinigt worden. Weiterhin werden die in den amtlichen Statistiken nicht erfassten Wohnungsabgänge durch Wohnraumzusammenlegungen und Umnutzung von Wohnraum berücksichtigt.

Für die Prognose der tatsächlich am Markt bestehenden Nachfrage ist neben der Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung vor allem die Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung von Bedeutung. Dazu wurde die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung um freiwillige Untermieter sowie um Personen in Wohnheimen und Anstalten bereinigt. Aus der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wurden dann die wohnungsmarktrelevanten Haushalte errechnet.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose sind abhängig von den dort getroffenen Annahmen.

Die Studie ist für die am Wohnungsmarkt Beteiligten von Bedeutung, da sie die möglichen zukünftigen Entwicklungen auf den Wohnungsteilmärkten beschreibt bzw. zumindest Hinweise auf die Größenordnung der Veränderungen der Nachfrage liefert. Die dargestellten Ergebnisse verdeutlichen den regional deutlich differenzierten Handlungsbedarf.

2. Wie bewertet der Senat die Aussagen der Studie zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven?

GEWOS prognostiziert für die drei Untersuchungsregionen eine Fortsetzung der negativen Bevölkerungsentwicklung.

Danach komme es in der Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) bis 2015 in der Basisvariante zu einem vergleichsweise geringeren Bevölkerungsverlust von rd. 2 % auf rd. 430.500 Einwohner. Trotz des Bevölkerungsverlustes steige die Zahl der Haushalte auch zukünftig um 3 %. Diese Entwicklung beruhe auf der stetigen Verringerung der Haushaltsgröße.

In Bremen-Nord könne der anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung den Bevölkerungsverlust nicht ausgleichen, so dass bis zum Jahr 2015 ein Rückgang von rd. 10 % auf ca. 93.000 Einwohner prognostiziert wird. Begründet wird diese Einschätzung im Wesentlichen mit einer sinkenden Geburtenrate angesichts eines zunehmenden Anteils älterer Bevölkerungsgruppen. Die Zahl der Haushalte sinke um 4 %.

Für die Stadt Bremerhaven prognostiziert GEWOS einen Rückgang der Zahl der Einwohner um rd. 16 % auf ca. 102.600 Einwohner. Ausschlaggebend für den massiven Einwohnerverlust sei vor allem die Abwanderung in die Umlandgemeinden. Dabei verliere Bremerhaven insbesondere jüngere Haushalte an das Umland, so dass auch die Geburtenrate weiterhin abnehme. Die Zahl der Haushalte reduziere sich bis 2015 um 11 %.

Unter der Annahme einer positiven Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Arbeitsplätze und der Wanderungen wird für die Stadt Bremen insgesamt eine Wohnbevölkerung von rd. 523.700 bis zum Jahr 2015 prognostiziert. Damit errechnet GEWOS eine günstigere Bevölkerungsentwicklung als die Status-quo-Prognose im Rahmen der Steuerungsgruppe Arbeitsplätze/Einwohner mit rd. 517.000 Einwohnern.

Auch für die Stadt Bremerhaven zeigt GEWOS im Vergleich zur Status-quo-Prognose (rd. 98.000 Einwohner) eine positivere Entwicklung auf.

Der Senat geht davon aus, dass die Umsetzung der Strategien zur Verbesserung der Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung im Land Bremen zu einer positiveren Bevölkerungsentwicklung führt als von GEWOS prognostiziert (s. dazu Antwort zu Frage 6).

3. Wann wird der Senat eine Prognose zur Einwohnerentwicklung in Bremen und Bremerhaven als Grundlage für politische Entscheidungen vorlegen?

Da die Einwohnerentwicklung für Bremen von besonderer Bedeutung ist, wird sie vom Senat laufend beobachtet und eingeschätzt. Status-quo-Fortschreibungen können dabei Orientierungen geben, sie treffen aber nicht die Zukunft, weil sie die Wirkung aktiver Gegensteuerungsmaßnahmen nicht abbilden können. Wie u. a. die Wirkungsanalyse des ISP und die Ergebnisse der Steuerungsgruppe zur Entwicklung der Arbeitsplätze und Einwohner aufweisen, zeigt das Handeln des Senats bereits Wirkung bzw. werden weitere verstärkende Maßnahmen zur Verhinderung negativer Einwohnerentwicklung in Angriff genommen. Der Senat schreibt insofern entsprechend der politischen Aktivitäten bzw. Gegensteuerungsmaßnahmen und der Evaluation ihrer Effekte die Einwohnerentwicklung laufend fort.

4. Wie bewertet der Senat die Aussagen der GEWOS-Studie zur Angebots- und Nachfrageentwicklung im Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2015, jeweils getrennt nach Bremen-Stadt, Bremen-Nord und Bremerhaven, bezogen auf

- a) Gebäudetypen,
- b) Eigentumsformen und
- c) Wohnungsgröße?

Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes im Jahr 2015 wird von GEWOS eine rechnerische Gegenüberstellung der prognostizierten wohnungsmarktrelevanten Nachfrage mit dem prognostizierten wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestand in den Untersuchungsregionen vorgenommen.

Im Ergebnis zeigt die Prognose für die Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) bei einem Neubauvolumen von rd. 15.000 WE bis zum Jahr 2015 einen weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Für Bremen-Nord ergibt sich bei einem Neubauvolumen von rd. 1.100 WE ein rechnerischer Angebotsüberhang von rd. 4 % des Wohnungsbestandes.

Für Bremerhaven prognostiziert GEWOS eine Ausweitung des bereits im Jahr 2000 bestehenden Angebotsüberhanges. Bei einem Neubauvolumen von 2.100 WE wird der Angebotsüberhang mit ca. 16% des Wohnungsbestandes beziffert.

Bei diesen Bilanzierungen handelt es sich allerdings um rechnerische Salden, die sich auf den gesamten Wohnungsmarkt beziehen. In den einzelnen Teilmärkten ergibt sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher Nachfrageentwicklungen ein differenzierteres Bild.

Um differenzierte Handlungsbedarfe abbilden zu können, hat GEWOS die rechnerisch ermittelte Verteilung der Nachfrage auf die einzelnen Teilmärkte für das Jahr 2015 dem Wohnungsangebot im Jahr 2000 gegenüber gestellt. Insoweit werden künftige Veränderungen im Wohnungsangebot durch Abgang und Neubautätigkeit für die Wohnungsteilmärkte nicht berücksichtigt, so dass per Saldo eine zusätzliche Nachfrage bzw. ein Angebotsüberhang ermittelt wird.

Die Differenzierung der Teilmärkte kommt zu den folgenden wesentlichen Ergebnissen:

a) Gebäudetyp

In den drei Untersuchungsregionen wird eine Verschiebung der Nachfrage vom Mehrfamilienhausbereich in das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt. Im Ergebnis zeigen sich Angebotsüberhänge bei Mehrfamilienhäusern, während für Ein- und Zweifamilienhäuser eine zusätzliche Nachfrage ausgewiesen wird. Dabei fällt dieser Nachfrageüberhang in der Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) deutlich höher aus als in Bremen-Nord und in Bremerhaven.

b) Eigentumsform

Bei der Saldierung der Nachfrage in 2015 mit dem Angebot 2000 prognostiziert die Studie eine starke Verschiebung der Nachfrage vom Mietwohnungs- in den Eigentumssektor. In der Konsequenz ergibt sich eine zusätzliche Nachfrage nach Eigentümerwohnungen bei gleichzeitigen Angebotsüberhängen im Mietwohnungsbereich.

Regional differenziert prognostiziert GEWOS für die Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) eine stärkere Nachfrage nach Eigentum als in Bremen-Nord. Im Mietwohnungsbereich fällt der Angebotsüberhang in der Stadt Bremen höher aus als im übrigen Stadtgebiet.

In Bremerhaven zeigen sich vor dem Hintergrund der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltsverluste sowohl bei den Eigentümer- als auch bei den Mietwohneinheiten Angebotsüberhänge. Allerdings liegen die Überhänge im Mietwohnungsbereich deutlich höher als im Eigentumssektor.

c) Wohnungsgrößen

Bezogen auf Wohnungsgrößen errechnet GEWOS bis 2015 eine zusätzliche Nachfrage nach größeren Wohnungen bei gleichzeitigen Angebotsüberhängen für kleine und mittlere Wohnungen.

Allerdings zeigen sich auch hier regionale Unterschiede. So wird für die Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) eine erheblich höhere Nachfrage nach großen Wohnungen prognostiziert als im übrigen Stadtgebiet. Dagegen fallen in Bremen-Nord die Angebotsüberhänge bei kleinen und mittleren Wohnungen im Vergleich deutlich geringer aus.

Für Bremerhaven weist GEWOS sowohl bei kleineren als auch bei mittleren Wohnungen Angebotsüberhänge auf. Lediglich bei größeren Wohnungen zeigt sich eine geringfügige zusätzliche Nachfrage.

Insgesamt betrachtet verdeutlichen die Ergebnisse die Notwendigkeit einer wohnungswirtschaftlichen Doppelstrategie von Unternehmen und öffentliche Hand:

- Quantitative und qualitative Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernde Nachfragesituation (Instandhaltung und Modernisierung, Zusammenlegung von Wohnungen, Grundrissveränderungen, Verbesserung der Ausstattung, Rückbau von Wohnungsbeständen, Wohnumfeldverbesserungen etc.).
- Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnformen sowohl im Neubau als auch im Bestand (attraktive Angebote an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, Mieterprivatisierung, altengerechte Wohnformen etc.).

In einer Arbeitsgruppe, in der Vertreter der Wohnungswirtschaft, des Senators für Bau und Umwelt, des Senators für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales, des Magistrats Bremerhaven und der Senatskanzlei sind, werden die Ergebnisse der GEWOS-Wohnungsmarktprognose erörtert und die Handlungsempfehlungen von GEWOS im Zusammenhang mit wohnungs- und städtebaupolitischen Handlungsmöglichkeiten diskutiert.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die wirtschaftliche Verantwortung für die Anpassung des Wohnungsbestandes in quantitativer und qualitativer Hinsicht bei den Eigentümern liegt. Die öffentliche Hand wird im Rahmen der Möglichkeiten die notwendigen Maßnahmen unterstützend begleiten.

In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass sich sowohl die Wohnungs- als auch die Städtebauförderung der Aufgabe „Umgang mit der gebauten Stadt“ gestellt haben. Die Programme „Wohnen in Nachbarschaften (WiN)“ und „Soziale Stadt“ sowie der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Stadtteilzentren und benachteiligten Stadtteilen werden unterstützt durch den Einsatz von Wohnungsbauförderungsmitteln. Diese werden u. a. für den Neubau in Baulücken, für Modernisierungsmaßnahmen sowie für die Förderung von Eigentumserwerb im Bestand insbesondere in WiN-Gebieten eingesetzt (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu den Fragen 5 und 9).

5. In welchem Umfang und mit welchen Instrumenten ist der Senat bereit, den Handlungsempfehlungen der GEWOS-Studie, insbesondere im Hinblick auf Wohnungszusammenlegung, Modernisierung des Altbaubestandes sowie Aufwertung des Wohnumfeldes zu folgen?

Wohnungszusammenlegung, Modernisierung des Altbaubestandes

Die Modernisierung von Wohnraum hat durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) seit dem 1. Januar 2002 ein wesentlich stärkeres Gewicht bekommen. Es konnten zwar nach dem II. Wohnungsbaugesetz grundsätzlich auch Modernisierungsmaßnahmen an freifinanzierten Wohnungen gefördert werden. Wegen der Rahmenbedingungen dieses Gesetzes ist davon in der Vergangenheit jedoch wenig Gebrauch gemacht worden. Im bereits öffentlich geförderten Mietwohnungsbestand sind dagegen aufgrund der Maßgaben des Kostenmietrechts in der Vergangenheit in erheblicher Zahl Wohnungsmodernisierungen gefördert worden.

Der Senat hat mit dem Wohnungsbauförderungsprogramm 2000 eine spezielle Modernisierungsförderung im Land Bremen eingeführt. Nach den bisher gesammelten Erfahrungen mit diesem neuen Förderinstrument ist vorgesehen, mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2002 die Förderungsbedingungen zu verbessern. Das Ziel ist, die Förderung so auszugestalten, dass Vermieter motiviert werden, auch umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen als bisher in Angriff zu nehmen, insbesondere auch Kleinwohnungen zu familiengerechtem Wohnraum zusammenlegen.

Mit einer so optimierten Förderung kann ggf. neben der Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes auch ein Beitrag geleistet werden das von dem GEWOS-Institut prognostiziertes Überangebot durch zu erwartende Wohnungszusammenlegungen zumindest zu verringern. Beides, Qualitätsverbesserung und Bestandsreduzierung, dient der Stabilisierung der Stadtstruktur und ist ein Beitrag, Einwohner in Bremen und Bremerhaven zu halten und zu gewinnen und entspricht den Empfehlungen der Studie.

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohnungen im Bestand wurden in den Programmen 2000 und 2001 rd. 1,3 Mio. € in Form von Darlehen bereitgestellt. Für die Programmjahre 2002 und 2003 sind vorbehaltlich der Beschlussfassung der zuständigen Gremien jeweils weitere 3,3 Mio. € vorgesehen.

Wohnumfeldverbesserungen

1983 wurden erstmalig Maßnahmen zur Verbesserung von Großsiedlungen in der Stadtgemeinde Bremen in Kooperation mit Wohnungsunternehmen in die Wege geleitet. Im September 1989 hat der Senat im Schwerpunktbereich „Solidarisches Zusammenleben“ die „Umsetzung von Nachbesserungskonzepten in Großsiedlungen“ für fünf ausgewählte Gebiete (Osterholz-Tenever, Marbel, Lüssum, Kattenturm, Kirchhuchting) mit dem Einsatz entsprechender Personalkapazitäten beschlossen.

Schon damals war das Konzept der „Nachbesserung von benachteiligten Wohnquartieren“ unter Federführung des Bausenators Bestandteil einer ressortübergreifenden sozialen Stadtentwicklungspolitik.

Das 1998 vorgelegte Programm „Wohnen in Nachbarschaften (WiN) - Stadtteile für die Zukunft entwickeln“ wurde auf Grundlage der vorstehenden Programme im Sinne einer langfristig angelegten integrierten Stadtentwicklungspolitik für die Stadtgemeinde Bremen erarbeitet und wird von allen Senatsressorts getragen. Das Programm wurde vom Senat am 8. Dezember 1998 beschlossen und kommt in zehn ausgewählten Stadtgebieten zum Einsatz und ist auf den Zeitraum von 1999 bis 2004 befristet.

Die Ministerkonferenz der ARGEBAU hatte bereits am 19. November 1996 in Potsdam die Bundes-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ beschlossen, um der drohenden Polarisierung in den Städten Einhalt zu gebieten. Im Rahmen der Ausgestaltung des Beschlusses hat die Bundesregierung die Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ zum Anlass genommen, die Städtebauförderung ab 1999 um das eigenständige neue Bund-Länderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ zu ergänzen.

Aufgrund der in vielen Bereichen identischen Zielsetzungen der Programme WiN und Soziale Stadt ist in Bremen frühzeitig eine Verknüpfung beider Programme angestrebt worden, um möglichst große Synergieeffekte zu erzielen.

Im Rahmen der Aufstellung des Landesprogramms „Soziale Stadt“ 1999 hat das Land Bremen für die Stadtgemeinde Bremen die zehn WiN-Gebiete, zu denen die oben angeführten, sowie die Großsiedlungen Blockdiek, Grohner Düne und Neue Vahr gehören und für die Stadt Bremerhaven das Gebiet „Wulsdorf-Ringstraße“ aufgenommen.

Nach Vorliegen der Evaluation wird der Senat über eine Fortsetzung des Programms WiN über das Jahr 2004 hinaus entscheiden.

6. Welche weiteren Entwicklungschancen Bremens und Bremerhavens als Wohnstandort sieht der Senat, und welche Maßnahmen zur positiven Einwohnerentwicklung gedenkt er in diesem Zusammenhang zu ergreifen?

Für das Land Bremen hat eine positive Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung für die Erreichung des Sanierungszieles existentielle Bedeutung. Die Anteile an der Lohn- und Einkommenssteuer bzw. dem Mehrwertsteueraufkommen etc. sowie die Zuweisungen aus dem Länderfinanzausgleich sind direkt von der Einwohnerzahl Bremens abhängig.

Als Wohn- und Wirtschaftsstandort konkurriert Bremen allerdings nicht nur mit den Umlandgemeinden, sondern auch mit den übrigen Verdichtungsräumen in Deutschland. Vor diesem Hintergrund kommt den Programmen der bremischen Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung (Investitionssonderprogramm, ISP-Folgeprogramm, Wissenschaftsförderung etc.) besondere Bedeutung zu.

Im Juni 2001 wurde die ressortübergreifende Steuerungsgruppe „Arbeitsplätze/Einwohner“ des Senats eingerichtet. Zielsetzung war die Entwicklung politischer Handlungsstrategien zur Verbesserung der Arbeitsplatz- und Einwohnerzahlen im Land Bremen. Der Bericht der Steuerungsgruppe ist am 30. Oktober 2002 vom Senat gebilligt und am 14. November 2002 in der Bürgerschaft (Landtag) beraten worden.

Neben der Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze und der Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes als wichtigsten Voraussetzungen für eine möglichst positive Bevölkerungsentwicklung ist auch eine attraktive Infrastrukturausstattung im Bildungs-, Kultur-, Freizeit-, Verkehrs- und Umweltbereich erforderlich.

Angesichts der erkennbaren soziodemografischen Entwicklungen und Nachfrage Trends wird zukünftig eine stärker Ausdifferenzierung der Wohnungsangebote an Bedeutung gewinnen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere sich verändernde Nachfragepräferenzen hinsichtlich Wohnstandort, Größe und Zugschnitt der Wohnungen sowie Eigentumsformen.

Im Ergebnis sind zielgruppenspezifische Wohnungsangebote erforderlich, die die speziellen Wohnbedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Verschiebung der Nachfrage vom Mietwohnungs- in den Eigentumssektor werden neben dem Wohnungsneubau zukünftig die Sicherung und Anpassung des Wohnungsbestandes eine wesentliche wohnungspolitische Aufgabe darstellen.

Auch die Attraktivierung der Stadtquartiere und Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sollen dazu beitragen, die Bewohner und Bewohnerinnen in den Landesgrenzen zu halten sowie potentiellen Neubürgern attraktive Wohnstandorte anzubieten.

Zu den einzelnen Programmen und Maßnahmen wird auf die Ausführungen zu den Fragen 7 und 8 verwiesen.

7. Wie beabsichtigt der Senat Initiativen für ein zukunftsorientiertes Wohnungsangebot, zum Beispiel zielgruppenorientierte Wohnformen, Wohn/Bürolofts, innerstädtisches Wohnen, barrierefreie Wohnungsausstattung, Wohnungen mit Serviceangeboten anzuregen und zu unterstützen?

Wegen der inhaltlichen Zusammenhänge werden die Fragen 7 und 8 zusammen beantwortet.

8. Welchen Stellenwert bei der Vermarktbarkeit von Wohnraum werden nach Auffassung des Senats künftig die zielgruppenbezogene Differenzierung und Qualifizierung des Angebots, zusätzliche Service- und Dienstleistungsangebote rund ums Wohnen, das Wohnumfeld sowie Angebot und Erreichbarkeit von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen haben?

Wie schon ausgeführt, liegen die zukünftigen wohnungspolitischen Schwerpunkte in der Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes im Neubau und Bestand sowie in der Anpassung des Wohnungsbestandes in quantitativer und qualitativer Hinsicht.

Eine weitere wichtige Aufgabe liegt in der offensiven Vermarktung Bremens als attraktiver Wohnstandort mit hohen urbanen Lebensqualitäten.

Für die Stadt Bremen haben die folgenden Programme und Maßnahmen besondere Bedeutung:

Bereitstellung eines in quantitativer und qualitativer Hinsicht bedarfsgerechten Angebotes an Wohnungsbauflächen für den Einfamilienhausbau.

Bremen hat mit dem Programm „Bremer bauen in Bremen“ besondere Maßnahmen ergriffen, um das Ziel einer Verminderung der Umlandwanderung zu erreichen.

Gegenwärtig stehen im Zeitraum 2002 bis 2010 Flächen für rd. 21.000 WE bereit bzw. werden planerisch bereitgestellt, davon rd. 10.000 WE im Ein- und Zweifamilienhausbereich.

Angesichts der großen Nachfrage nach bauträgerfreien Grundstücken wird das Angebot im Stadtgebiet insbesondere für junge Familien mit Kindern ausgeweitet (30%-Regelung).

Verbesserung/Ergänzung des Wohnungsangebotes für verdichtetes, städtisches Wohnen

Angestrebt wird eine Ausweitung des Wohnungsangebotes in der Innenstadt und angrenzenden Quartieren, um die Wohnfunktion in diesen Bereichen zu stärken (Wohnen an Wall und Weser).

Dies gilt insbesondere für die Zielgruppen der „jungen Alten“, sowie jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte. Neben der Schließung von Baulücken, der Umnutzung untergenutzter Büro- und Gewerbeflächen sollen weitere Potentiale des urbanen Wohnens entwickelt werden (z. B. Stadtwerder, Faulenquartier, Rembertikreisel, Überseestadt).

Mit der Entwicklung von Pilotmodellen soll weiterhin versucht werden, im Miet- und Eigentumsbereich auf die spezifischen Wohnbedürfnisse einzelner Zielgruppen zu reagieren. Hierzu zählen u. a. innovative Bau- und Wohnformen mit bauökologischen Anspruch, mit avantgardistischer Architektur, speziell auf die Bedarfe ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger ausgerichtete Wohn- und Quartiersformen.

Wohnangebote für „Junge Alte“ und Senioren

Die Anteile der „Jungen Alten“ und Senioren an der Bevölkerung werden in den kommenden Jahren kontinuierlich ansteigen. Insoweit sind Wohnangebote zu entwickeln, die sich auf die speziellen Wohnbedürfnisse dieser Gruppen beziehen.

Neben der Versorgung durch Seniorenwohnheime sind spezifische Wohn- und Eigentumsformen im Geschosswohnungsbau anzubieten. Diese Angebote sollten mit Serviceangeboten bzw. wohnungsnahen Infrastrukturangeboten verbunden werden.

Eine weitere wichtige Aufgabe ist die ausreichende stationäre Versorgung älterer Menschen in Heimen. Zu prüfen ist der Einsatz eines speziellen Förderprogramms für den Bau bzw. für die Modernisierung von Seniorenwohnungen. Des Weiteren ist die Weiterentwicklung der Investitionsförderung für stationäre Einrichtungen in den Jahren 2002 bis 2005 vorgesehen.

Wohnraumförderung im Neubaubereich und im Bestand

Die Politik einer Anpassung und Aktualisierung der zielgruppenorientierten Wohnraumförderung mit den Förderungskomponenten Wohnungsneubau, Wohneigentum aus dem Bestand sowie Wohnungsmodernisierung ist fortzusetzen.

Quantitative und qualitative Anpassung des Mietwohnungsbestandes

Der Modernisierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes kommt vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen sowie sich wandelnder Ansprüche

und Erwartungen an Wohnraum zukünftig eine bedeutsame Rolle zu. Insbesondere in Bereichen mit schon heute erkennbaren Vermarktungsproblemen sind die wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen wie Wohnungsrückbau, Zusammenlegung von Wohnungen, Verbesserungen der Ausstattungsstandards sowie Wohnumfeldverbesserungen durch die öffentliche Hand im Rahmen der Möglichkeiten zu unterstützen.

Erneuerung von Stadtquartieren und Stadtteilzentren

Die Erneuerung von Stadtquartieren und die Stärkung der Stadtteilzentren gehören zu den wichtigen Aufgabenfeldern der Stadterneuerung.

Durch die Modernisierung des Wohnungsbestandes, die Stärkung des sozialen Milieus; die Verbesserung verkehrlicher Verbindungen zur Gesamtstadt, die Erhaltung von Freiräumen und die Revitalisierung der Stadtteilzentren soll der Abwanderungsdruck gemildert werden.

„Sanierungsgebiete sind weiter zu entwickeln. Insofern ist sowohl die Fortführung der laufenden als auch die Aufnahme neuer Sanierungsmaßnahmen in das Städtebauförderungsprogramm notwendig. Das „Sofortprogramm Innenstadt und Nebenzentren“, das zentrenstärkende Programm „Initiative pro Stadtteil“ sowie das EU-Programm Ziel II mit dem Schwerpunkt „Städtische Problemgebiete“ ergänzen die Sanierungsmaßnahmen und Gebiete.

Hinsichtlich der Programme WiN und Soziale Stadt wird auf die Ausführungen zur Frage 5 verwiesen.

Verbesserung der Vermarktung Bremens als Wohnstandort

Mit der Einrichtung einer Neubürgeragentur soll das Ziel erreicht werden, in die Region zuwandernde Personen für Bremen und Bremerhaven zu gewinnen bzw. Bremer Bürgerinnen und Bürger stärker an die Stadt zu binden.

Der Neubürgerservice soll den verschiedenen Zielgruppen (z. B. Auszubildenden, Studenten, arbeitsmarktorientiert zuwandernde Personen, ältere Menschen) Bremen als attraktiven Wohnstandort präsentieren und die für den Zuzug relevanten Informationen und Verwaltungsleistungen anbieten.

Für die Stadt Bremerhaven ist die Wohnungsmarktsituation angesichts erkennbarer Überkapazitäten im Mietwohnungsbereich, Angebotsreserven im Ein- und Zweifamilienhausbereich sowie aktueller Bedarfe im Bereich attraktiver Eigentumswohnungen gekennzeichnet. Darüber hinaus erfordern zunehmende Probleme in städtebaulich verdichteten Stadtteilen hinsichtlich Wohnumfeld und der Sozialstruktur der Bewohner eine Schwerpunktbildung im Bereich der Städtebauförderung zur Erneuerung von Stadtquartieren und Stadtteilzentren.

Dabei sind für die Stadt Bremerhaven die folgenden Programme und Maßnahmen von besonderer Bedeutung:

Zielgruppenspezifische Wohnungsangebote

Bremerhaven hat angesichts der starken Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser seine Anstrengungen zur Mobilisierung von Bauland forciert.

Gegenwärtig sind in 13 Baugebieten mit ca. 560 Wohneinheiten noch rd. 250 Grundstücke im Angebot. Vor dem Hintergrund des Verkaufs von 75 Grundstücken im 2001 wird planerisch zurzeit kaum weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Im Bereich verdichtetes, städtisches Wohnen existiert in der zahlungskräftigen, aber auch anspruchsvollen Zielgruppe der älteren Personen ein aktuelles Nachfragesegment, wie die erfolgreiche Vermarktung der Projekte „An der Geeste“, „Holzhafen“ und „Weserterrassen“ mit unmittelbarem Bezug zum Wasser gezeigt hat. Weitere Projekte sind auf dem Markt bzw. in Vorbereitung.

Wohnraumförderung und Wohnungsmodernisierung

Die meisten Instrumente der Wohnraumförderung sind Bestandteile eines Landesprogrammes. Insoweit wird auf die Antworten zur Frage 5 und 9 verwiesen.

Wegen der deutlichen Wohnungsleerstände in Bremerhaven wird seit rund drei Jahren von einer Förderung des Mietwohnungsneubaus abgesehen. Die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Wohnungsförderungsprogramm konzentriert sich aktuell und auch in Zukunft auf die Wohnungsmodernisierung.

Mit ähnlichem Nachdruck wird die Eigentumsbildung von der Stadt gefördert. Zu diesem Zweck wird Bremerhaven aus dem Landeswohnungsbauförderungsprogramm bedarfsgerecht mit Neubaukontingenten sowie mit Darlehen zum Erwerb von bestehendem Wohneigentum berücksichtigt.

Erneuerung von Stadtquartieren und Stadtteilzentren

Zwei Drittel der Bremerhavener Bürgerinnen und Bürger leben in städtebaulich verdichteten Stadtteilen. In Teilquartieren dieser Gebiete ist eine stärkere soziale Entmischung festzustellen. Vor dem Hintergrund des Abzuges der amerikanischen Streitkräfte, die zwei gut ausgestattete Wohngebiete hinterließen, gibt es in Bremerhaven ein Überangebot von Mietwohnungen, das durch die negative Bevölkerungsentwicklung noch verstärkt wird.

Das Überangebot an Wohnungen führt zu einer erhöhten Mobilität der Mieter. In der Konsequenz werden wenig attraktive Wohnquartiere sowohl hinsichtlich auf die Vermietbarkeit als auch im Hinblick auf die Sozialstruktur der Bewohner zunehmend problematischer.

Deshalb sind Impulse erforderlich, um einer weiteren negativen Entwicklung entgegen zu wirken und die Quartiere zu stabilisieren:

- Das konventionelle Instrument der Städtebauförderung (Sanierung) wird konzentriert auf die Quartiere „Alte Bürger“ in Mitte und „Klushof“ in Lehe. Beide Quartiere konnten durch gezielte Maßnahmen am Wohnumfeld und durch Gebäudemodernisierungen stabilisiert werden.
- Die Ziel-2-Förderung der EU wird zur städtebaulichen Aufwertung der Großsiedlung Grünhöfe eingesetzt und konzentriert sich auf zielgruppenspezifische Dienstleistungsbedarfe in der beruflichen Qualifikation, auf Betreuung und Kulturarbeit, nachdem Wohngebäude und Wohnumfeld bereits durch den Eigentümer in einen guten Zustand versetzt waren. Im Ziel-2-Projekt Stadtteilzentrum Geestemünde dienen die Neugestaltung des Platzes, Einrichtung eines Bistro im Wasserturm, Ansiedlung von Einzelhandel, Stadtteilmarketing und Prävention von Gewalt dazu, private Investitionsvorhaben anzustoßen.

Zu den Bundesprogrammen „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau-West“ wird auf die Ausführungen zu den Fragen 5 und 10/11 verwiesen.

9. Welche Konsequenzen insbesondere für den Zeitraum 2003 bis 2007 zieht der Senat aus der GEWOS-Studie jeweils für Bremen, Bremen-Nord und Bremerhaven im Hinblick auf Neubauförderung für Eigenheime und Geschosswohnungsbau, Modernisierungsförderung, Aufwertung und Verdichtung von Wohnquartieren, Baulückenschließung, Bauen im Bestand sowie Ausweisung von Wohnungsbauflächen etc.?

Die Wohnungsbauförderung der letzten Jahre konzentrierte sich sehr stark auf die Förderung von Neubaueigentumsmaßnahmen, die unter dem Programm „Bremer bauen in Bremen“ in der Öffentlichkeit ein Begriff geworden ist. Die mit dem damaligen Grundstückskostenzuschuss gestartete Aktion wurde zwischenzeitlich modifiziert und die Zinskonditionen wieder verbessert, so dass eine steigende Akzeptanz der Förderung zu verzeichnen ist. Analog zu den Bemühungen der Stadtgemeinde Bremen hat der Magistrat Bremerhaven im Oktober 2002 den Beschluss gefasst, erstmalig in Bremerhaven Grundstückskostendarlehen zur Verfügung zu stellen. Die Förderung zielt darauf ab, den Grundstückskauf für den Bau von selbstgenutzten Eigenheimen in der Stadt Bremerhaven attraktiver zu machen und damit der Abwanderung bauwilliger Familien ins Umland entgegen zu wirken.

In einer ersten Maßnahme stehen für 50 Bauvorhaben jeweils 10.000 Euro zur Verfügung. Bei größerer Nachfrage soll das Programm erweitert werden.

Als weitere Maßnahme der Bevölkerungsabwanderung zu begegnen, wurde die Eigentumsförderung inzwischen auf den Erwerb im Bestand ausgedehnt. Im Hinblick auf die GEWOS-Studie, die bis 2015 von einer erheblich zunehmenden Nachfrage nach Eigentum ausgeht, soll diese Gewichtung zunächst in den Programmen 2002 und 2003 beibehalten werden.

Die für den Geschossbau bereits eingeleiteten Veränderungen – Reduzierung des Neubaus zugunsten des Schließens von Baulücken und der Modernisierungsförderung im Bestand – entsprechen in ihrer Intension ebenfalls den Handlungsempfehlungen der Studie.

Zur Bedeutung der Modernisierungsförderung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes wird auf die Ausführungen zu Frage 5 verwiesen.

Hinsichtlich der Ausweisung von Wohnungsbauflächen ist zu berücksichtigen, dass nach GEWOS erst bei einem Neubauvolumen von rd. 16.000 WE in der Stadt Bremen (incl. Bremen-Nord) ein rechnerisch weitgehend ausgeglichener Wohnungsmarkt zu erwarten ist. Zur Realisierung dieses Neubauvolumens müssen entsprechende Flächen mit der erforderlichen Überdeckung planerisch bereitgestellt werden (Flächen für rd. 26.000 WE). Gegenwärtig umfasst der Entwurf des Baufertigstellungsplanes Flächen für rd. 21.000 WE. Es ist daher zu prüfen, inwieweit sich dieser zusätzliche Flächenbedarf durch die Nutzung des „Wohnflächenrecyclings“ im Rahmen des Stadtumbaus reduzieren lässt und inwieweit sich die Nachfrage im anzupassenden Mietwohnungsbestand befriedigen lässt.

10. Welche bundespolitischen Initiativen will der Senat ergreifen oder unterstützen, um die Attraktivität des innerstädtischen Wohnens zu erhöhen?

Wegen der inhaltlichen Zusammenhänge wird die Frage 10 zusammen mit der Frage 11 beantwortet.

11. Wie bewertet der Senat Rückbauprogramme und die Revitalisierung dadurch frei werdender Flächen, und welche Möglichkeiten zur Finanzierung sowie zur Einbeziehung der Wohnungswirtschaft in solche Programme sieht er?

Im Rahmen der Diskussionen zum Stadtumbauprogramm Ost sind auch Überlegungen zu einem Stadtumbauprogramm West auf Bundesebene u. a. auch durch Initiative von Bremen wegen des geplanten Rückbaus in Osterholz-Tenever entwickelt worden.

Zu diesem Themenfeld hat daher das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVWB) im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ Haushaltsmittel bereitgestellt, mit denen Pilotprojekte unterstützt werden sollen.

Das Land Bremen ist dabei mit zwei Maßnahmen berücksichtigt worden. Zum einen ist das die in der Stadt Bremen geplante Stadtumbaumaßnahme in Osterholz-Tenever, für die Bremen zu den vom Senat beschlossenen ca. 30,88 Mio. Euro einen Zuschuss in Höhe von 3,0 Mio. Euro erhält, zum anderen erhält die Stadt Bremerhaven einen Zuschuss in Höhe von 70.000,00 Euro zur Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes.

Das Land Bremen sieht hierin eine Möglichkeit, Erfahrungen für Stadtumbaumaßnahmen zu erlangen.

Modernisierung und Angebotsplanung im Wohnungsbau sind in erster Linie Aufgabe der Wohnungswirtschaft.

Die Bürgerschaft (Landtag) wird um Kenntnisnahme gebeten.