

***Mitteilung des Senats vom 24. August 2004***

***Zukunft des Wohnens***

Die Fraktionen der SPD und der CDU haben unter Drucksache 16/278 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Wie beurteilt der Senat die Wohnungsmarktsituation bis 2020 vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Bremen, Bremen-Nord und Bremerhaven?

Bevölkerungsprognose für das Land Bremen bis zum Jahr 2020

Der Senat hat in der Sitzung am 23. März 2004 die Neuberechnung und Fortschreibung der Langfristigen Globalplanung (LGP 2020) zur Kenntnis genommen. Die Prognoseergebnisse über die Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung im Land Bremen bis zum Jahr 2020 sind in den betroffenen Ressorts für ihre weiteren Planungen verbindlich zu berücksichtigen.

Auf Basis der Wirkungsanalyse des Investitionssonderprogramms (ISP) ist eine regionalisierte Prognose der ökonomischen Effekte für die Stadt Bremen und die Stadt Bremerhaven vorgenommen worden. Darauf gestützt erfolgt die Bevölkerungs- und Erwerbspersonenprognose und zwar differenziert für die Stadt Bremen und die Stadt Bremerhaven.

Für die Stadt Bremen wird im Zeitraum von 2003 bis 2020 ein leichter Bevölkerungsanstieg um rd. 2.200 auf ca. 545.200 Einwohner erwartet.

Für Bremerhaven wäre nach der Prognose im selben Zeitraum ein deutlicher Bevölkerungsverlust um 16.400 auf rund 102.700 Einwohner zu erwarten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Prognosen Entwicklungswahrscheinlichkeiten aufzeigen, die angesichts permanenter Änderungsprozesse in Wirtschaft und Gesellschaft stets zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren sind. Zudem sieht der Senat die Prognose als Aufforderung, über aktives Verhalten zu positiven Veränderungen gegenüber den Prognoseergebnissen zu gelangen. Insofern gilt es in Bezug auf Bremerhaven gezielt darauf hinzuwirken, dass hier in stärkerem Maße positive Impulse gesetzt werden. Prognosen dienen ja nicht nur dazu, aus heutiger Sicht wahrscheinliche Entwicklungspfade aufzuweisen, sondern bei negativ eingeschätzter Entwicklung alles zu tun, damit sie so nicht eintreffen.

Insgesamt betrachtet wird sich nach LGP 2020 die Bevölkerungszahl des Landes Bremen bis 2020 um rd. 14.200 auf 647.900 verringern. Besonders deutlich fällt mit fast 10 % die prognostizierte Abnahme bei den unter 15-Jährigen aus. Bei den über 65-Jährigen ist von einer deutlichen Zunahme um 17 % auszugehen.

Wohnungsmarktsituation im Land Bremen

Eine Wohnungsmarktprognose auf der Grundlage der Langfristigen Globalplanung bis zum Jahr 2020 für Bremen, Bremen-Nord und Bremerhaven liegt dem Senat gegenwärtig nicht vor.

Im Jahr 2002 hat GEWOS die im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen–Bremerhaven erstellte Wohnungsmarktprognose Bremen 2015 vorgelegt. Dieses Gutachten ist eine Vertiefungsstudie der vdw-Untersuchung für Bremen und Niedersachsen und analysiert die zukünftigen Entwicklungen der regionalen Wohnungsmärkte Bremen-Stadt (ohne Bremen-Nord), Bremen-Nord und Bremerhaven.

Die Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erfolgt für drei Prognosevarianten, die sich insbesondere hinsichtlich der angenommenen Wanderungssalden sowie der Arbeitsmarktentwicklung unterscheiden. Im Ergebnis zeigt sich ein Vorhersagekorridor, in dem sich die tatsächliche Entwicklung sehr wahrscheinlich abspielen wird.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose sind für die am Wohnungsmarkt Beteiligten als Orientierungsrahmen von Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die unterschiedlichen Entwicklungen auf den Wohnungsteilmärkten, die den regional differenzierten Handlungsbedarf verdeutlichen. Der Senat hat sich am 3. Dezember 2002 mit den Ergebnissen der GEWOS-Prognose im Rahmen der Großen Anfrage „Entwicklung und Förderung des Wohnungsmarktes“ der Fraktionen der CDU und der SPD befasst.

Diese Prognose zeigt für die Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) bei einem geringen Bevölkerungsverlust und gleichzeitig steigender Zahl der Haushalte sowie einem durchschnittlichen Neubauvolumen von rd. 1.000 WE pro Jahr einen weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Für Bremen-Nord wird bei einer rückläufigen Bevölkerung und sinkender Haushaltszahl sowie einem Neubauvolumen von rd. 80 WE pro Jahr ein rechnerischer Angebotsüberhang erwartet.

Für die Stadt Bremerhaven prognostiziert GEWOS angesichts der erwarteten deutlichen Bevölkerungsverluste und rückläufiger Haushaltszahl eine Ausweitung des bereits vorhandenen Angebotsüberhangs. Das Neubauvolumen von rd. 90 WE pro Jahr bezieht sich auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zurzeit erarbeitet GEWOS im Auftrag des vdw eine Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose für Bremen und Niedersachsen und deren Fortschreibung bis zum Jahr 2020. Die Prognose soll im Jahr 2005 vorgelegt werden und wird dann in Verbindung mit der Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Arbeitsmarktprognose für das Land Bremen (LGP 2020) sowie der Entwicklung auf den Wohnungsteilmärkten ausgewertet.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht, wie sich in den vergangenen Jahren vor dem Hintergrund einer zunehmend entspannten Wohnungsmarktsituation die Wohnungsbauaktivitäten rückläufig entwickelt haben. Dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau, der im Jahr 2003 das niedrigste Niveau seit Beginn der 90er Jahre erreicht.

Tabelle 1: Fertigstellungen in neuen Gebäuden 1998 bis 2003 – Land Bremen

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1 bis 2 WE	534	819	774	874	761	655
3 und mehr WE	1.301	1.290	1.254	837	694	391
Insgesamt	1.835	2.109	2.028	1.711	1.455	1.046

Quelle: Statistisches Landesamt

- Wie begründet der Senat die unterschiedlichen Aussagen in der vom Senat vorgelegten Prognose zur Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung 2020 und der GEWOS-Studie 2015 zum Wohnungsmarkt im Lande Bremen?

Der in der Frage angesprochene Unterschied zwischen den Ergebnissen der LGP-Prognose und der von GEWOS vorgelegten Prognose trifft für die Basisprognose von GEWOS zu, deren Ergebnisse mit 520.900 Einwohnern für Bremen bzw. rund 100.400 für Bremerhaven um 5 % bzw. 6 % unterhalb der entsprechenden Werte der LGP-Prognose für 2015 liegen.

In der GEWOS-Prognose wurde aber auch eine obere, optimistische Variante für beide Städte des Landes Bremen gerechnet, die mit den LGP-Werten für 2015 fast vollständig übereinstimmt (Differenz 415 bzw. 370 Einwohner).

GEWOS hatte in seinem 2002 vorgelegten Gutachten bereits darauf hingewiesen, dass diese Variante bei einer günstigen Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes in Bremen und den daraus resultierenden Wanderungsgewinnen durchaus erreichbar ist – eine Tendenz, die in den bis zum Jahr 2000 verfügbaren Zahlen noch nicht erkennbar war.

Für die später vorgelegte LGP-Prognose zeigte sich diese Tendenz in der Statistik bereits. Eine Detailprüfung der Prognoseansätze zeigt, dass sowohl in der oberen Variante von GEWOS wie in der LGP-Prognose ganz wesentlich die erhöhte Zuwanderung zu der relativ höheren Bevölkerungszahl in Bremen und Bremerhaven führt.

3. Entsprechen die jeweiligen Angebotsstrukturen und Nutzungsqualitäten den heutigen und zukünftigen Markterfordernissen?
4. Welche Nachfragesegmente sollten insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Bremen, Bremen-Nord und Bremerhaven gestärkt werden?

Wegen der inhaltlichen Zusammenhänge werden die Fragen 3 und 4 zusammen beantwortet.

Vor dem Hintergrund veränderter Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen sowie wirtschaftsstruktureller Anpassungsprozesse sind die zukünftig zu erwartenden Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt für Unternehmen, Verwaltung und Politik von erheblicher Bedeutung. Dies bezieht sich sowohl auf den Umfang und die Struktur der zukünftigen Wohnungsnachfrage als auch auf das erforderliche quantitative und qualitative Wohnungsangebot.

#### Entwicklungstendenzen der Wohnungsnachfrage

Ein abgeschwächtes Bevölkerungswachstum bzw. stagnierende oder gar sinkende Bevölkerungszahlen führen angesichts der in den vergangenen Jahren hohen Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau zu einer entspannten Wohnungsmarktsituation und in Teilbereichen auch zu Angebotsüberhängen. In der Konsequenz müssen sich die wohnungssuchenden Haushalte auf den Teilmärkten kaum noch mit einem knappen Angebot arrangieren. Vielmehr können sie aus einem größeren Angebot auswählen und somit ihre Wohnpräferenzen eindeutig besser als in der Vergangenheit realisieren.

Die quantitative Entwicklung der Wohnungsnachfrage wird dabei weniger von der absoluten Zahl der Einwohner bestimmt. Vielmehr sind es Haushalte, die Wohnungen nachfragen. Allgemein wird für den Zeitraum bis 2020 und gegebenenfalls darüber hinaus ein weiterer Anstieg der Zahl der Haushalte erwartet, wenn auch mit moderateren Wachstumsraten als in vergangenen Jahren. Zudem geht mit der Verringerung der Haushaltsgröße eine Zunahme des Wohnflächenverbrauchs einher.

Bezogen auf die Bevölkerungsprognose der LGP für die Stadt Bremen bis 2020 ergibt eine Hochrechnung bei einer praktisch stagnierenden Zahl der Einwohner (rd. 545.000) einen Zuwachs um rd. 10.000 Haushalte.

Vor diesem Hintergrund ist auch bei stagnierenden oder sogar rückläufigen Bevölkerungszahlen zukünftig eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen zu erwarten. Deshalb hat GEWOS in der Prognose ein Neubauvolumen für die Stadt Bremen von rd. 16.000 Wohnungen bis zum Jahr 2015 zugrunde gelegt.

Der Umfang des erforderlichen Wohnungsneubaus wird davon abhängen, ob und inwieweit auf den regionalen Teilmärkten Angebot und Nachfrage zusammen passen. Entsprechen die Wohnungsangebote nicht den veränderten Nachfragepräferenzen, sind im Ergebnis wachsende Leerstände bei gleichzeitigem Wohnungsneubau wahrscheinlich.

Angesichts der deutlich rückläufigen Wohnungsbauaktivitäten – und hier ist insbesondere der Mietwohnungsbau zu nennen, der in den vergangenen Jahren nicht nur in Bremen praktisch zum Erliegen gekommen ist – können bei weiterhin steigenden Haushaltszahlen höhere Mieten in diesem Wohnungs-

marktsegment und teilweise auch Nachfrageüberhänge auf den regionalen Wohnungsteilmärkten langfristig nicht ausgeschlossen werden.

Die qualitative Entwicklung der Nachfrage wird maßgeblich durch den demografischen Wandel bestimmt:

- Anhaltender Geburtenrückgang,
- die Lebenserwartung steigt weiterhin kontinuierlich,
- vor dem Hintergrund des anhaltenden Trends zur Verkleinerung der Haushalte steigt die Zahl der Haushalte weiterhin an,
- weiterhin Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche,
- zunehmende Pluralisierung der Lebensstile und Lebensformen.

Die zunehmende Differenzierung nach Haushaltstypen und Lebensstilgruppen führt zu einer wachsenden Differenzierung der Nachfrage. Die klassische junge Familie mit Kindern verliert für den Wohnungsmarkt in Zukunft an Bedeutung. Dagegen werden Haushaltstypen wie Paare ohne Kinder, Alleinerziehende, Single-Haushalte jeden Alters, Senioren-Paare, Patchwork-Familien etc. immer mehr die Nachfrage bestimmen.

Im Ergebnis muss sich das Angebot am Markt auf die sich verändernden Nachfragepräferenzen hinsichtlich Standort, Größe und Zuschnitt der Wohnungen, bauliche Standards sowie Eigentumsform einstellen.

Eine zukünftig bedeutsame Zielgruppe sind ältere Menschen mit dem Wunsch nach Wohnformen, die auch im Alter ein möglichst selbstbestimmtes Leben ermöglichen. Bevorzugt werden zentral gelegene, aber dennoch ruhige Wohnlagen mit gut erreichbaren Dienstleistungsangeboten. In diesem Zusammenhang ist zu erwarten, dass neue Wohnformen für die älteren Bevölkerungsgruppen an Bedeutung gewinnen, wie z. B. Angebote für ein gemeinschaftliches und selbstorganisiertes Wohnen in Form von Wohn- oder Hausgemeinschaften.

Zu beobachten ist auch eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in urbanen Stadtlagen, die insbesondere für jüngere Berufseinsteiger, berufsorientierte Ein- und Zweipersonenhaushalte und Seniorenhaushalte attraktiv sind.

Insgesamt betrachtet ist eine Anpassung des Wohnungsangebotes an die spezifischen Wohnbedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen erforderlich und zwar im Neubau und im Bestand.

#### Anpassung der Angebotsstrukturen

Die unterschiedlichen Entwicklungstendenzen auf den regionalen Wohnungsmärkten sowie auf den sektoralen Teilmärkten führen zu entsprechend ausdifferenziertem Handlungsbedarf.

#### Stadt Bremen

In der Basisvariante prognostiziert GEWOS eine deutliche Verschiebung der Nachfrage vom Mietwohnungs- in den Eigentumsbereich. In der Konsequenz wird eine zusätzliche Nachfrage nach Eigentümerwohnungen bei gleichzeitigen Angebotsüberhängen im Mietwohnungsbereich erwartet. Dabei wird die Nachfrage nach Eigentum im Bestand und im Neubau in der Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) stärker ausfallen als in Bremen-Nord. Bezogen auf die Angebotsüberhänge im Mietwohnungsbereich geht GEWOS davon aus, dass diese in der Stadt Bremen höher ausfallen als im übrigen Stadtgebiet.

Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass sich der Wohnungsneubau im Wesentlichen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Eigentumswohnungen konzentriert. Aus diesem Grund hält der Senat an seiner Strategie fest, für den Einfamilienhausneubau ein quantitativ und qualitativ breit gefächertes Angebot an Wohnbauflächen bereitzustellen. Dies wird in den nächsten Jahren um so bedeutsamer sein, da dann die geburtenstarken Jahrgänge dieses Wohnungssegment stark nachfragen. Im Zeitraum 2002 bis 2010 stehen für den Einfamilien-Hausbau Flächen für rd. 10.000 WE bereit bzw. werden planerisch bereitgestellt, davon ein erheblicher Anteil in den größeren

Baugebieten wie z. B. Borgfeld, Brokhuchting und Osterholzer Feldmark. Dieses Angebot leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung Bremens.

Ein Neubau im Mietwohnungsbereich dürfte sich angesichts des skizzierten demografischen Wandels auf Angebote für Senioren oder auf ein begrenztes Volumen in bevorzugten Wohnlagen beschränken. Allerdings ist auch hier zu berücksichtigen, dass die schon skizzierte gegenläufige Entwicklung von steigenden Haushaltszahlen bei rückläufigen Fertigstellungen durchaus neue Engpässe auf Wohnungsteilmärkten zur Folge haben kann.

Stadt Bremerhaven

In Bremerhaven kommt es in allen Prognosevarianten bis 2015 zu einer Ausweitung des bereits heute bestehenden Angebotsüberhangs auf dem Wohnungsmarkt.

Insbesondere im Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser werden erhebliche Angebotsüberhänge erwartet. Lediglich bei großen Wohneinheiten ergibt die Prognose eine zusätzliche Nachfrage, die sich auf beide Teilsegmente Eigentum und Miete bezieht. Bremerhaven wird zukünftig von einem stark wachsenden Angebotsüberhang betroffen sein. Der prognostizierte Bevölkerungsverlust wird gravierende Folgen für den Wohnungsmarkt haben.

Freifinanzierte ältere Wohnungen im Bestand entsprechen häufig nicht dem heutigen Standard. Hier scheint eine Fortsetzung der Modernisierungsförderung angebracht.

Erkennbare Bedarfe beziehen sich auf Angebote für „Betreutes Wohnen“ bzw. „Seniorenrechtliches Wohnen“ sowie Eigenheime für Familien.

Im Ergebnis ist für die Wohnungsbestände im Land Bremen ohne entsprechende Gegenmaßnahmen eine Ausweitung der bereits bestehenden Angebotsüberhänge zu erwarten. Unattraktive Wohnungen und Wohnlagen werden sich nur noch schwer oder gar nicht vermarkten lassen. Dies betrifft insbesondere Großwohnsiedlungen, wo z. B. in unsanierten Wohnungsbeständen, in unbeliebten Hochhäusern oder in Wohnquartieren mit schlechtem Image mit steigenden Wohnungsleerständen zu rechnen ist.

Die für den Wohnungsmarkt prognostizierten Entwicklungstrends machen für die Wohnungswirtschaft und die öffentliche Hand ein abgestimmtes Handeln notwendig, um auch künftig ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sicherstellen zu können und zwar durch:

- Anpassung des Wohnungsbestandes in quantitativer und qualitativer Hinsicht an die veränderte Nachfragesituation durch Instandhaltung, Modernisierung, Zusammenlegung von Wohnungen, Grundrissveränderungen, Rückbau von Wohnungen, Wohnumfeldverbesserungen etc.
- Bereitstellung von zielgruppenspezifischen Wohnangeboten im Neubau und im Bestand, die die spezifischen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen berücksichtigen.

Zu den einzelnen Programmen und Maßnahmen wird auf Ausführungen zu den Fragen 7, 8, 10, 11, 12 und 13 verwiesen.

5. Welchen durchschnittlichen jährlichen Neubau- und Investitionsbedarf hält der Senat in den nächsten zehn Jahren für einen bedarfsorientierten, ausgeglichenen Wohnungsmarkt für notwendig?

Stadt Bremen

Für das Neubauvolumen in Bremen bis 2015 sind in der GEWOS-Wohnungsmarktprognose Annahmen getroffen worden. Für die Stadt Bremen wird in der Basisvariante ein Neubauvolumen von rd. 16.000 Wohnungen bis zum Jahr 2015 prognostiziert; umgerechnet also etwa 1.000 Wohnungen pro Jahr. Sollte sich allerdings die Entwicklung der Bevölkerung und des Arbeitsmarktes positiver entwickeln als zum damaligen Zeitpunkt erkennbar, dürfte das Neubauvolumen entsprechend höher ausfallen.

Einiges spricht aus heutiger Sicht dafür, dass sich zumindest für die Stadt Bremen eine positivere Entwicklung abzeichnen wird: so zeigte sich insbesondere

in den Jahren 2000 bis 2002 eine über dem Bundestrend liegende Entwicklung von Wirtschaftswachstum und Beschäftigung. Hierin sieht der Senat eine wesentliche Ursache für die erkennbare Stabilisierung der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen. Für eine belastbare Einschätzung der künftigen Entwicklung sind zunächst die Ergebnisse der Überarbeitung und Fortschreibung der vdW-Wohnungsmarktprognose für Bremen und Niedersachsen abzuwarten.

Ein Blick auf die Wohnungsbauaktivitäten im Zeitraum 1990 bis 2003 mit einem deutlich höheren Neubauvolumen von rd. 1.700 Wohnungen pro Jahr spiegelt wider, dass die Wohnungsnachfrage zukünftig stärker von qualitativen als von quantitativen Faktoren bestimmt werden wird. Dieser Bedeutungswechsel von Neubau auf den Bestand erfordert eine angemessene Bestandspflege.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Qualifizierung des Wohnungsbestandes sind seitens der Wohnungswirtschaft mit einem erheblichen Investitionsbedarf verbunden. Konkrete Zahlen über das Investitionsvolumen liegen dem Senat nicht vor.

Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf das Pilotprojekt Lüssum-Bockhorn. Hier wird in einem PPP-Prozess ein konkretes Handlungskonzept für die Stabilisierung des problematischen Quartiers entwickelt. Neben den erforderlichen Bestandsaufwertungs- und Rückbaumaßnahmen der Wohnungswirtschaft wird die öffentliche Hand im Rahmen verfügbarer Fördermittel flankierende und unterstützende Maßnahmen umsetzen.

Stadt Bremerhaven

Im Mietwohnungssektor ist zurzeit keine Neubauförderung erforderlich mit Ausnahme von Modellbauvorhaben wie z. B. das der StäWoG in Wulsdorf.

Die Modernisierungsförderung sollte verstärkt (siehe oben), die Eigentumsförderung in der jetzigen Form, Höhe und Umfang weitergeführt werden.

6. Welche Effekte hatten die bisherigen Wohnungsbauförderungsprogramme hinsichtlich der Einwohner-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Bremen und Bremerhaven?

Die Wohnungsbauförderung hat in den letzten Jahren entscheidend dazu beigetragen, das Angebot an attraktivem Wohnraum in Bremen und Bremerhaven zu verbessern. Auch dadurch konnte der Bevölkerungsrückgang nicht nur abgebremst werden, sondern es wurde in der Stadtgemeinde Bremen anders als in anderen Städten sogar Zuwächse erreicht.

Insbesondere im Eigentumsbereich hat die Förderung in Verbindung mit einem ausreichenden Angebot geholfen, die im Vergleich zum Umland höheren Kosten beim Grund und Boden und auch bei den Baukosten auszugleichen. Dadurch wurde jungen Familien ermöglicht, in Bremen und Bremerhaven Wohneigentum zu erwerben. Dabei hat sich gezeigt, dass die verschiedenen Arten der Förderung wie Grundstückskostendarlehen, Baudarlehen und Bestandserwerb-Darlehen in den verschiedenen Zielgruppen jeweils ihre eigene positive Auswirkung hatte.

Nachdem sich der Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren zunehmend entspannt hat, und in einzelnen Bereichen sogar ein Überangebot entstanden ist, ist die Förderung auf städtebaulich besonders wichtige Projekte wie z. B. Baulücken, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie auf die Anpassung des bestehenden Wohnungsangebotes an die veränderten Bedürfnisse der Nachfrager konzentriert worden. In diesem Rahmen kam der Förderung von modellhaften Vorhaben bzw. Pilotprojekten wie das Bromberger Viertel sowie die Altenwohnanlagen in Hemelingen und Gröpelingen besondere Bedeutung zu.

Erfahrungsgemäß lässt sich feststellen, dass mit der Wohnungsbauförderung private Investitionen in Höhe des drei- bis fünffachen Förderbetrages ausgelöst werden. Das beruht darauf, dass nicht die gesamte Investition durch Fördermittel finanziert wird, sondern der Investor den überwiegenden Teil durch eigene Mittel finanziert. Es hat sich außerdem gezeigt, dass die Wohnungsbauförderung für die Entwicklung neuer Baugebiete eine erhebliche Initiativwirkung hatte. Dadurch wurden nicht nur die unmittelbar geförderten Haushalte in die neuen Wohngebiete gezogen, sondern auch eine Vielzahl besser verdienender Haushalte.

Ferner ist festzustellen, dass durch die Förderung im speziellen bzw. durch die Nachfrage nach Wohnraum in erheblichem Umfang Beschäftigung im bremschen Bau- und Baunebengewerbe, aber auch indirekt im örtlichen Handel sowie bei Banken und Versicherungen gesichert wird. Dies gilt gleichermaßen für den Wohnungsneubau wie für den Erwerb von Altimmobilen, da hiermit in der Regel umfangreiche Sanierungsarbeiten verbunden sind, die vornehmlich von der örtlichen Handwerkerschaft wahrgenommen werden. Schätzungen gehen davon aus, dass der Bau eines Einfamilienhauses ca. vier Arbeitsplätze sichert. Bezüglich des Mietwohnungsbereich gehen Schätzungen von ca. drei gesicherten Arbeitsplätzen pro geschaffener Wohneinheit aus. Die Arbeitsplatzeffekte in Verbindung mit der Modernisierung von Bestandswohnungen können mit etwa der Hälfte angenommen werden. Legt man diese Zahlen zugrunde, so ist davon auszugehen, dass beispielsweise durch das Wohnungsbauförderprogramm 2003 etwa 900 Arbeitsplätze in der Wirtschaft der Region Bremen gesichert wurden. Diesem direkten Effekt hinzuzurechnen, aber schwer zu quantifizieren, sind weitere Arbeitsplatzeffekte, die dadurch generiert werden, dass mit der Wohnungsbauförderung häufig eine Initiativwirkung hinsichtlich der Entwicklung von Wohngebieten verbunden ist.

Aus der Sicht des Magistrats Bremerhaven hatten die bisherigen Wohnraumförderungsprogramme, einschließlich der kommunalen Förderung „Grundstückskostendarlehen“, keine erkennbar nachhaltigen Effekte auf die immer noch negative Einwohner-, Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in Bremerhaven. Zudem wird nicht ausgeschlossen, dass die jährlich steigenden und zu hohen Mietgrenzen im sozialen Wohnungsbau die Einwohnerverluste verstärkt haben.

7. Wie sollten künftige Wohnungsbauförderprogramme konzipiert sein, um zielgerichtet auf Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur reagieren zu können?

Zukünftige Wohnraumförderungsprogramme sollen so konzipiert sein, dass das Wohnungsangebot im Bestand und durch Neubaumaßnahmen an die zukünftige Nachfrage angepasst wird (siehe hierzu die Ausführungen zu den Fragen 3 und 4).

Die bewährten Förderinstrumente wie z. B. das Bestandserwerb-Darlehen und das Grundstückskostendarlehen sollen beibehalten werden. Die Förderungsbedingungen sind bedarfsgerecht weiter zu entwickeln. In diesem Rahmen werden auch alternative Bauherrenmodelle wie z. B. Baugruppen in geeigneter Weise zu berücksichtigen sein.

Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird der Schwerpunkt auf Maßnahmen im Gebäudebestand liegen. Neubauten werden sich ganz überwiegend auf den Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums konzentrieren. Bei den Maßnahmen im Bestand wird das Augenmerk dabei besonders auf ökologischen und energetischen Maßnahmen (siehe dazu die Antwort zu Frage 13) zur Senkung der Mietnebenkosten und auch Grundrissveränderungen liegen.

Damit eine Weiterentwicklung der bisherigen Praxis ermöglicht und vorangerieben werden kann, sollen innovative zukunftsfähige Maßnahmen als Pilotprojekte besonders gefördert werden. In diesem Rahmen sollen die verschiedenen Fördermöglichkeiten noch stärker als bisher gebündelt und vernetzt werden. Dabei sei auf die Kombination von Wohnungsbauförderung mit Städtebauförderung bzw. mit ökologischen Aspekte besonders hervorgehoben. Um auch zukünftig die Initiativwirkung der Wohnungsbauförderung (siehe die Antwort zu Frage 6) zu nutzen, muss im Einzelfall entschieden werden, welches Verhältnis von Förderung zu privaten Investitionen sinnvoll und erforderlich ist.

Aus der Sicht des Magistrats Bremerhaven müssen künftige Wohnraumförderungsprogramme das Bauen und Wohnen in der Stadt Bremerhaven attraktiver und familienfreundlicher, vor allem aber bezahlbarer machen, um auf Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur reagieren zu können. Hierfür ist allerdings ein erheblicher Mitteleinsatz durch das Land Bremen und die Stadt Bremerhaven erforderlich, für den derzeit keine Finanzierungsansätze bestehen.

Der Senat wird hinsichtlich der Landesprogramme bzw. stadtbremischer Programme über etwaig notwendige Mittelbereitstellungen vor dem Hintergrund der Haushaltsentwicklung zu gegebener Zeit entscheiden.

8. Welche über Wohnungsbauförderprogramme hinausgehende Maßnahmen und Förderungen hält der Senat für notwendig, um auch künftig ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot in Bremen und Bremerhaven zu gewährleisten?

Stadt Bremen

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

Zur Erreichung dieser Zielsetzungen verfolgt der Senat auch weiterhin ein integriertes kommunales Handeln im Bereich des Stadtumbaus, bei dem neben der Wohnungsbauförderung alle für die Wohnquartiersentwicklung relevanten Programme gebündelt werden. Hierzu gehören die Programme WiN als kommunales Förderinstrument, für das die aktuell abgeschlossene Evaluation bestätigt hat, das es auch weiterhin aufgrund seiner Aufgabenstellung für konsumtive Maßnahmen vorgesehen werden sollte, das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt („Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“) sowie die in städtebaulichen Sanierungsgebieten einzusetzenden Städtebauförderungsprogramme. Es wird zu prüfen sein, inwieweit die bisher ohne räumlichen Bezug einzusetzenden Programme der energetischen Gebäudesanierung mit stärkerer Gebietsfokussierung integriert werden können.

Durch die Verknüpfung mit dem Programm für die Innenstadt und Stadtteilentwicklung in der Stadt Bremen – Aktionsprogramm 2010 – lassen sich Synergieeffekte erreichen. Das Programm „Wohnen an Wall und Weser“ ist zusätzlich ausgerichtet auf verdichtetes und zielgruppenspezifisches Wohnen in innerstädtischen Wohnquartieren.

Mit dem Programm „Bauen in Bremen,“ hat die Stadt Bremen besondere Maßnahmen ergriffen, um ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht angemessenes Angebot für den Einfamilienhausbau bereitzustellen. Mit diesem Angebot soll insbesondere der Umlandwanderung entgegengewirkt werden.

Als weiteres Instrument zur Begrenzung der Umlandwanderung hat sich die Festlegung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen bewährt. Zurzeit bietet die Entwicklungsmaßnahme Borgfeld ein vielfältiges Angebot an Eigenheimgrundstücken an, für die eine lebhafte Nachfrage steht. Zukünftig wird die Entwicklungsmaßnahme Osterholzer-Feldmark entsprechende Angebote vorhalten.

Für eine wirkungsvolle Verknüpfung ist ein abgestimmter, gegebenenfalls auch konzentrierter Einsatz der Finanzierungsmittel aus den diversen Programmen und eine gemeinsame Steuerung notwendig. Maßnahmen des Stadtteilmarketings sollen die Bündelung der Programmmaßnahmen und der Programmmittel unterstützen.

Maßnahmen aus den Bereichen Bildung, Kultur, Verkehr, Stadtentwicklung und attraktive Angebote der sozialen Infrastruktur müssen die auf die Stadterneuerung und den Stadtumbau ausgerichteten Anstrengungen flankieren.

Bei den Wanderungsbewegungen zwischen den Wohnorten wird insbesondere in der Nahwanderung die Wohnortentscheidung durch das Wohnraumangebot und das Wohnumfeld bestimmt. Insofern ist die Ende 2002 eingerichtete Neubürgeragentur (bremen\_service) ein zusätzliches (organisatorisches) Instrument, um Personen und Haushalten, die einen Umzug nach Bremen erwägen, nachfragegerechte attraktive Wohnungsangebote nahe bringen zu können.

Stadt Bremerhaven

Im Mittelpunkt stehen Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes wie der Rückbau von Wohnraum an den Ortsrändern und Modernisierungen in zentralen Lagen (siehe hierzu auch Antwort auf Frage 10).

Darüber hinaus hat Bremerhaven in den vergangenen Jahren Neubaugebiete ausgewiesen, um den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie modern

geschnittenen und ausgestatteten Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern zu decken. In den dreizehn Baugebieten, die sich derzeit in der Umsetzung befinden, wurden bereits rd. 630 Wohneinheiten geschaffen. Weitere 180 Wohneinheiten sind in Planung.

9. Welche Effekte hat eine zielgerichtete Wohnungsbauförderung im Hinblick auf Investitionen, wirtschaftlichen Strukturwandel, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Einwohnergewinnung?

Wegen der inhaltlichen Zusammenhänge wird auf die Ausführungen in der Antwort zu Frage 6 verwiesen.

10. Welche Strategie verfolgt der Senat hinsichtlich der qualitativen Aufwertung und Erneuerung von Wohnungsbeständen in älteren Wohnquartieren und in der Innenstadt u. a. vor dem Hintergrund der Prognose für Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung bis zum Jahr 2020?

Der Zugewinn von Einwohnern und die Schaffung von Arbeitsplätzen gehören zu den zentralen Handlungsfeldern für die Sanierungsstrategie des Landes Bremen. Die Wohnungs- und Städtebaupolitik ist dabei – neben den anderen Politikfeldern – integraler Bestandteil. Es handelt sich hier um eine sehr komplexe Querschnittsaufgabe, die nur ressortübergreifend geleistet werden kann. Entsprechend heißt es in dem Bericht der Steuerungsrunde Arbeitsplätze/Einwohner im Oktober 2002: „Maßnahmen und Strategien in den Bereichen Arbeiten, Wohnen und Infrastruktur genießen zwar absolute Priorität bei der Bemühung zur Verbesserung der Arbeitsplatz- und Einwohnerentwicklung. Aber die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen, schulischen und kulturellen Infrastruktur und die Sicherung wohnlicher, sicherer und umweltgerechter Lebensverhältnisse müssen diese Bemühungen in angemessener Weise flankieren.“

Dieser strategische Ansatz folgt der Erkenntnis, dass insbesondere die so genannte Binnenfernwanderung – mehr als die Hälfte aller Zuzüge nach Bremen erfolgt aus dem übrigen Bundesgebiet – das Wanderungsgeschehen dominiert. Das beherrschende Motiv für die Binnenfernwanderung ist das Arbeitsplatz-, Ausbildungsplatz- und Studienplatzangebot am Zielort. Durch Stärkung der Wirtschaftskraft und Schaffung attraktiver Bildungs-, Studien- und Arbeitsplatzangebote gilt es daher, Zuzüge nach Bremen zu forcieren bzw. Abwanderungen entgegenzuwirken. Um die vornehmlich arbeitsplatzinduzierte Zuwanderung auch tatsächlich für Bremen und Bremerhaven als Wohnorte zu gewinnen, ist es erforderlich attraktive Wohnraumangebote für die unterschiedlichen Nutzergruppen zur Verfügung zu stellen.

Wie schon zu Frage 5 ausgeführt, sieht der Senat gegenwärtig – bei Weiterverfolgung der Doppelstrategie der Schaffung und Sicherung von attraktiven Arbeitsplätzen und des gleichermaßen notwendigen attraktiven Wohnungsangebots innerhalb Bremens – insbesondere für die Stadt Bremen gute Chancen für eine weitere positive Einwohnerentwicklung. Der sich seit 2001 abzeichnende positive Trend hat sich auch im Jahr 2003 mit einem Einwohnergewinn für die Stadt Bremen von rund 1.800 Einwohnern fortgesetzt.

Die schwierige Situation in Bremerhaven erfordert besondere Anstrengungen wie sie der Senat beispielsweise auch im Strukturentwicklungskonzept Bremerhaven skizziert hat.

Stadt Bremen

Die Handlungserfordernisse für die Wohnungsentwicklung lassen sich aus der GEWOS-Wohnungsmarktprognose „Bremen 2015“ ableiten. Sie weist im Ergebnis auf die Notwendigkeit einer Doppelstrategie von Wohnungseigentümern und öffentlicher Hand zur Sicherung und Anpassung des Wohnungsbestandes sowie zur Bereitstellung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes im Neubau und im Bestand hin. Als erste Maßnahmen in diesem Bereich werden zurzeit in P.P.P. gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft das Stadtumbauprojekt Osterholz-Tenever – mit einem außerordentlich hohen städtischen Engagement – durchgeführt sowie das Stadtumbauprojekt Lüssum-Bockhorn entwickelt.

In Anbetracht der umfassenden Zielsetzungen ist ein integriertes kommunales Handeln im Bereich des Stadtumbaus und der Stadtentwicklung unverzichtbar.

Allerdings hat sich die „Stadtpolitik“ in Bremen der Aufgabe „Weiterentwicklung der gebauten Stadt“ bereits in der Vergangenheit gestellt, um die Quartiere und ihre Zentren mit dringendem strukturpolitischen Handlungsbedarf an neue Anforderungen und veränderte Ansprüche anzupassen.

Die Programme „Wohnen in Nachbarschaften (WiN)“ und „Soziale Stadt“ sowie der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in Sanierungsgebieten beziehen sich auf definierte benachteiligte Wohnquartiere und Stadtteilzentren mit Funktionsschwächen und städtebaulichen Defiziten. Diese Programme werden unterstützt durch Mittel aus den Wohnraumförderungsprogrammen, u. a. für Modernisierungsmaßnahmen, für den Neubau in Baulücken sowie für die Förderung von Eigentumserwerb im Bestand (insbesondere in Sanierungs- und WiN-Gebieten).

Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung flankieren – bisher ohne programmatische oder gebietsbezogene Verknüpfung – die städtebaulichen bzw. Wohnraumförderungsprogramme. Die Stadtteilzentren wurden u. a. auch im Rahmen des Wirtschaftsstrukturpolitischen Aktionsprogramms, des Investitionssonderprogramms und auch mit Hilfe von Bund-Länder-Programmen sowie durch die europäische Strukturfondsförderung erheblich aufgewertet.

Die bisherigen Anstrengungen sollen durch die Entwicklung eines neuen Investitions- und Aktionsprogramms für den Stadtumbau gezielt verstärkt und auf Stadtteile und Quartiere mit hohem Modernisierungsbedarf fokussiert werden.

Die Organisation eines solchen Programms könnte gleichzeitig die Umsetzung der Mittel aus dem Zukunftsfond Wohnen, die der Senat mit Beschluss vom 27. April 2004 im Haushalt 2006 des SBUV bereitstellen will, einbeziehen.

Neben der Bereitstellung eines entsprechenden Investitionsvolumens zur Förderung von Stadtumbaumaßnahmen ist es notwendig, die vorhandenen Programme mit Relevanz für die Aufgabenstellung stärker als bisher inhaltlich zu verknüpfen und strategisch auf der Ebene der Gesamtstadt sowie operativ auf Quartiersebene zu steuern.

In eine solche Programmschiene ließe sich auch das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen neu aufgelegte „Stadtumbauprogramm West“ einbinden. Bezogen auf das Land Bremen wird unter Berücksichtigung des für Bremerhaven bestehenden besonderen Bedarfes eine Verteilung der Bundesmittel zu gleichen Teilen für die beiden Städte ins Auge gefasst.

Für die Innenstadt haben sich gerade vor dem Hintergrund der aktuellen demografischen Entwicklungen, sich verändernder Haushaltsstrukturen, Lebensformen und Lebensstile neue Perspektiven als Wohnstandort ergeben.

Gleichzeitig führt eine Stärkung des Wohnens in der Innenstadt zu einer Stärkung ihrer primären Funktion als Zentrum für Handel, Dienstleistungen, Kultur, Verwaltung und öffentliches Leben.

Mit dem in Vorbereitung befindlichen Programm „Wohnen an Wall und Weser“ verfolgt der Senat das Ziel, die Wohnnutzung wieder verstärkt in der Bremer Innenstadt zu etablieren und der Suburbanisierung entgegen zu wirken. Dies soll über ein zielgruppenspezifisches Wohnungsangebot im Neubaubereich und im Gebäudebestand erreicht werden.

#### Stadt Bremerhaven

Die Wohnungsleerstände in Bremerhaven konzentrieren sich auf Ortsteile mit einer eher problematischen Sozialstruktur. Davon sind in erster Linie die in Randlagen gelegenen Großwohnanlagen der 50er, 60er und 70er Jahre betroffen, jedoch auch Quartiere in innerstädtischen Lagen wie Lehe und Geestemünde. Wegen der in den älteren Quartieren noch ausgeprägten Ortsbildqualitäten und deren gemischter Nutzungsstruktur mit Gewerbe und Einzelhandel sollen quantitative Anpassungsmaßnahmen schwerpunktmäßig in den neueren Wohngebieten am Stadtrand vorgenommen werden.

Die in den Nachkriegsjahrzehnten errichteten Großwohnanlagen in Leherheide-West, Bürgerpark-Süd, Grünhöfe und Wulsdorf befinden sich mit geringfügigen Ausnahmen im Eigentum von zwei Wohnungsgesellschaften und weisen derzeit schon erhebliche Leerstandszahlen auf. Sie konzentrieren sich jeweils

auf bestimmte Teilgebiete in den Siedlungsanlagen. Am Beispiel der Gewoba-Siedlung Bürgerpark-Süd ist deutlich geworden, dass durch einen gezielten Abriss von 180 Wohnungen in nachhaltig nicht mehr vermietungsfähigen Hochhäusern eine Stabilisierung der Wohnanlage erzielt werden kann. Das selbe gilt für die Aktivitäten der Städtischen Wohnungsgesellschaft in Wulsdorf-Dreibergen, wo rund 130 Wohnungen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ beseitigt wurden. Die ergänzenden, nicht geförderten Maßnahmen der STÄWOG an der Langener Landstraße und an der Stresemannstraße (Abrissvolumen: ca. 170 WE) haben zu einem Abbau von Überkapazitäten beigetragen.

Mit dem Ergebnis von aktuell rund 500 abgerissenen Wohneinheiten ist jedoch nur ein Drittel des Leerstandszuwachses in den letzten drei Jahren beseitigt worden.

Aufwertung der innerstädtischen Wohnquartiere in Lehe und Geestemünde

Die Erfahrungen aus den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in Lehe zeigen, dass eine stark baulich orientierte Aufwertungsstrategie in wirtschaftlich schwierigen Jahren nicht in der Lage ist, für die notwendige soziale Stabilität in einem Quartier zu sorgen. Erfolgsversprechender ist vermutlich eine Vorgehensweise ähnlich dem URBAN-II-Konzept, das eine Kombination von wirtschaftlichen, arbeitsmarktorientierten, sozialen, kulturellen, städtebaulichen und ökologischen Maßnahmen vorsieht, bzw. zum Teil schon umgesetzt hat. Zur Verstärkung der URBAN-II-Effekte in Lehe ist die Durchführung von Impulsprojekten im Rahmen des Programms Stadtumbau West beantragt worden. Die Umsetzung der Impulsprojekte muss aus förderrechtlichen Gründen im Jahr 2007 abgeschlossen werden.

Für Geestemünde hat die weit vorangeschrittene Umsetzung des EU-Projektes Geestendorf im Rahmen des bremischen Ziel 2-Programms 2000-2006 im zentralen Bereich Konrad-Adenauer-Platz bereits sichtbare Effekte erbracht: Der Wochenmarkt hat sich dank der Umgestaltung des gesamten Platzbereichs deutlich stabilisiert und durch die Umnutzung des Wasserturms sind neue urbane Qualitäten entstanden.

11. Welche Rahmenbedingungen und Kooperationen sind nach Auffassung des Senats für die Aufwertung von Großwohnanlagen – einschließlich Rückbau – notwendig?

Die Aufwertung von Großwohnanlagen erfordert in hohem Maße ein konzentriertes Handeln der Eigentümer und Investoren in Abstimmung mit den Städten und den Betroffenen.

Wichtigste Grundlage ist eine intensive Kooperation der privaten und öffentlichen Partner, das heißt Handlungsbereitschaft und Handlungsfähigkeit sowohl der Eigentümer als auch der öffentlichen Hand im Sinne von P.P.P. Beispiele der jüngsten Zeit sind die privat-öffentlichen Kooperationen bei den Stadtumbaumaßnahmen Osterholz-Tenever (Stadt-OTG-Wohnungsunternehmen) und Lüssum-Bockhorn in der Stadt Bremen sowie Grünhöfe in Bremerhaven.

Die öffentliche Hand verfügt über die Steuerungsinstrumente, um die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen sowie programmatischen Rahmenbedingungen (WiN, „Soziale Stadt“, Stadtumbauprogramm, Wohnraumförderung etc.) zu schaffen, bringt gegebenenfalls einen Teil der finanziellen Ressourcen (in Form der Programmmittel) ein und hat die Aufgabe, die öffentliche Infrastruktur bereit zu stellen.

Bei den Eigentümern liegt mit ihren Investitionen die Entscheidung über die Qualität und den Fortbestand (und gegebenenfalls Rückbau) des Wohnungsbestandes. Sie stellen nachfragegerechte Wohnungsangebote bereit, die die spezifischen Wohnbedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen berücksichtigen, und sind wesentlich verantwortlich für ein attraktives Wohnumfeld.

Die notwendige Kooperation beschränkt sich allerdings nicht nur auf die Zusammenarbeit der privaten Wohnungseigentümer mit der Stadt, sondern auch auf die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen untereinander. Zwischen ihnen ist insbesondere auch ein Interessenausgleich notwendig, damit Nachteile von Eigentümern, die wirtschaftlich stärker von Maßnahmen und deren

Folgewirkungen betroffen sind, von daraus profitierenden Eigentümern ausgeglichen werden können.

Es kommt darauf an, alle notwendigen Maßnahmen aufeinander abzustimmen und in ein integriertes Handlungskonzept einmünden zu lassen. Zwischen allen Akteuren abgestimmte ganzheitliche Quartiersentwicklungskonzepte, in denen private Maßnahmen durch öffentliche Maßnahmen flankiert werden, sollen die räumlichen, sozialen, wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenseetzungen aufzeigen.

Die Planung und Umsetzung bei der Aufwertung von Großwohnanlagen erfordert eine umfassende Steuerung sowohl auf der Programmebene als auch auf der Projektebene. Hauptakteur auf der Programmebene ist in der Regel die öffentliche Hand, auf der Projektebene werden Steuerungsmodelle praktiziert, bei denen die Eigentümer, d. h. die Wohnungsgesellschaften die Organisation und Verantwortlichkeit für die Umsetzung übernommen haben.

Um die Mitwirkung der Bewohner und der anderen Akteure vor Ort zu gewährleisten, sind Strategien für Bewohnerbeteiligungen, Quartiersmarketing und Öffentlichkeitsarbeit zu entwickeln. Dabei sollten die einschlägigen Erfahrungen aus Gebieten mit Bewohnervertretungen (Stadtteilgruppen), in denen die gesellschaftlichen Kräfte der Gebiete wie z. B. in Osterholz-Tenever gebündelt sind, genutzt werden.

12. Wie könnte durch eine enge Vernetzung von Stadtentwicklungs-, Wohnungsbau-, Struktur-, Verkehrs- und Sozialpolitik in den Wohnquartieren eine stabile Sozialstruktur, ein bedarfsgerechtes Wohnungs- und Nahversorgungsangebot sowie ein attraktives Wohnumfeld gewährleistet werden?

Bereits in der Vergangenheit wurden bei der Entwicklung und Durchführung von Stadterneuerungsprogrammen und -projekten Verfahren und Instrumente angewandt, die gemeinschaftliches Handeln und die Verknüpfung personeller und finanzieller Ressourcen ermöglicht haben. Anzuführen sind hier die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wie z. B. in Gröpelingen und Lehe, die Programme zur Nachbesserung von Großsiedlungen, in letzter Zeit die Programme WiN und „Soziale Stadt“.

Dabei hat es auch schon eine enge Vernetzung zwischen der Wohnungsbau- und der Städtebauförderung gegeben. Das wurde u. a. dadurch erreicht, dass Wohnungsbauförderungsmittel bevorzugt in Sanierungsgebieten städtebaulichen Entwicklungsbereichen bzw. in Gebieten der Programme WiN und „Soziale Stadt“ eingesetzt wurden.

Für die Programme der Nachbesserung von Großsiedlungen wurden weitergehende Durchführungs- und Beteiligungsmodelle entwickelt und praktiziert. Bei dem Programm WIN ist die ressortübergreifende Zusammenarbeit mit sehr gutem Erfolg institutionalisiert worden.

Das Nahversorgungsangebot unterliegt derzeit aufgrund des Strukturwandels im stationären Einzelhandel gravierenden Veränderungen. Mit dem Zentrenkonzept wird eine Stabilisierung und Stärkung der Einzelhandelsversorgung in den Stadtteilen angestrebt. Auch dabei arbeiten die verschiedenen Ressorts fachübergreifend zusammen.

Basis ist eine auf allen Handlungsebenen praktizierte Vernetzung, ausgehend von einer Kooperation sämtlicher betroffenen Politikbereiche auf Senatsebene. Beispiel hierfür ist die Einrichtung der ressortübergreifenden Steuerungsgruppe Arbeitsplätze/Einwohner des Senats im Jahre 2002.

Durch eine zwischen den Ressorts abgestimmte ganzheitliche Programmstrategie ist es möglich, die Bemühungen in den Bereichen Arbeiten, Wohnen und Infrastruktur mit der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen, schulischen und kulturellen Infrastruktur und die Sicherung wohnlicher, sicherer und umweltgerechter Lebensverhältnisse in angemessener Weise zu flankieren.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr prüft daher, in welcher Form ein neues Investitions- und Aktionsprogramm für den Stadtumbau entwickelt werden kann, in dem die bisherigen relevanten Programme mit flankierenden Programmen anderer Politikbereiche verknüpft werden können.

Um ein Maximum an Synergieeffekten zu erreichen, ist dabei eine Bündelung der finanziellen und soweit möglich auch der personellen Ressourcen sowie eine klare Gebietsfokussierung erforderlich (siehe hierzu auch die Antwort zu Frage 10).

Auf der Arbeitsebene bei den betroffenen Ressorts und auf der Projektebene in den Quartieren ist wiederum eine Verknüpfung zwischen den verschiedenen Disziplinen und den beteiligten Akteuren herzustellen. Wegen der Komplexität der Programmstrategie und der notwendigen Einbeziehung privater Eigentümer und Investoren kann diese Vernetzung am effektivsten durch ein zentrales Programm- und Steuerungsmanagement, gegebenenfalls durchgeführt oder unterstützt durch externe Beauftragte gewährleistet werden. Eine erfolgreiche Programmsteuerung setzt allerdings voraus, dass es gelingt, das Engagement und die Mitverantwortung der Bürger/-innen zu stärken und Kooperationsformen öffentlichen und privaten Handels vor Ort zu intensivieren.

13. In welcher Form werden Anreize für ökologisches und energiesparendes Bauen und Modernisieren sowie für sparsamen Grundstücksverbrauch z. B. durch die Schließung von Baulücken und Revitalisierung städtischer Brachflächen in künftigen Förderungsprogrammen berücksichtigt werden?

Nach den Förderungsbedingungen ist das flächensparende Bauen ebenso wie die Einhaltung ökologischer Anforderungen Eckpfeiler der bremischen Wohnungsbauförderung aller Förderungswege. Das bedeutet, dass nur Projekte gefördert werden, die den danach gesetzten Standards genügen. Projekte, die besonderen Anforderungen noch hervorheben, werden bevorzugt ausgewählt. Dabei hat in den letzten Jahren die Schließung von Baulücken ebenso wie die Revitalisierung städtischer Brachflächen auch im Bereich der Städtebauförderung vermehrt Bedeutung erlangt. Gleiches gilt für Maßnahmen im Wohnungsbestand wie die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen und energetische Umwelt-Programme. Besondere Priorität haben hier aufgrund des Ziels der Stadterneuerung Maßnahmen in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten, WiN-Gebieten bzw. Soziale-Stadt-Gebieten. In diesen Gebieten werden schon jetzt im Rahmen der Möglichkeiten die Wohnraum- und Städtebauförderungsprogramme vernetzt.

Diese Förderpraxis soll in der Zukunft grundsätzlich beibehalten und im Hinblick auf veränderte Rahmenbedingungen fortentwickelt werden. Dabei werden aufgrund der ökologischen Erfordernisse Maßnahmen im Bestand stärker in den Vordergrund treten. Dazu zählen sowohl die Schließung von Baulücken als auch Modernisierungen mit dem Ziel der Energieeinsparung und an geeigneten Standorten auch die Umnutzung von bisher nicht als Wohnraum genutzten Gebäuden. Denn durch solche Maßnahmen werden keine zusätzlichen Flächen verbraucht. Des Weiteren sollen auch Projekte wie z. B. die Überseestadt Priorität genießen, die durch Flächenrecycling zusätzliche Angebote für urbanes Wohnen schaffen und dadurch Möglichkeiten modellhafter sozialer und ökologischer Wohnformen aufzeigen.

Im Hinblick auf die Sanierungs- und Stadterneuerungsziele Bremens werden Möglichkeiten einer verstärkten Kumulierung von Förderungen durch Gebietsfokussierung und zentrale Steuerung der Programme z. B. im Rahmen von Quartiersentwicklungskonzepten (intensivierte ressortinterne und ressortübergreifende Zusammenarbeit) zu untersuchen sein. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Antwort zu Fragen 7 und 12 verwiesen.

14. Wie beabsichtigt der Senat dazu beizutragen, dass durch Modellprojekte vorbildliche, zukunftsweisende Bau- und Wohnformen entwickelt werden können?

Wohnen im Alter

Der Anteil der Senioren an der Bevölkerung wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Dabei verliert das „älter werden“ in der Familie immer mehr an Bedeutung. Die Zunahme von Angeboten in Altenheimen und Senioreneinrichtungen verdeutlicht dabei, dass ein erheblicher Anteil der älteren Bevölkerung auf entsprechende Angebote mit intensiver Versorgung und Serviceangeboten angewiesen ist.

Ausgehend von der Erkenntnis, dass die Mehrheit der älteren Bevölkerung versucht, solange wie möglich eigenständig ihre Haushalte führen zu können, sind ergänzende Angebote auf dem Wohnungsmarkt erforderlich.

Eine verstärkte Nachfrage nach neuen Wohnformen zeichnet sich mittlerweile bei Personen ab, die sich schon ab dem 50. Lebensjahr Gedanken um ihre zukünftige Selbständigkeit machen. Die Wünsche richten sich dabei in erster Linie auf Haus- und Eigentümergemeinschaften, die sowohl eine eigenständige Haushaltsführung als auch die Gemeinschaft mit Gleichgesinnten sowie die Möglichkeit gegenseitiger Hilfe bieten.

Hierbei handelt es sich häufig um einen Personenkreis, der über eine gesicherte finanzielle Grundlage verfügt, auf dem Wohnungsmarkt aber kaum entsprechende Angebote findet und somit für die Realisierung und Umsetzung der Wohnwünsche Kooperationspartner benötigt.

Im Rahmen der Aufgaben im Bereich der Stadt-Wohnprogramme sollen unter dem Arbeitstitel „Wohnen plus-minus 60“ nachfragerechte Angebote für die so genannten „jungen Alten“ entwickelt werden. Erste konzeptionelle Überlegungen und Arbeitsschritte sind bereits in die Wege geleitet worden.

#### Wohnen an Wall und Weser

Im Rahmen des Programms soll über zielgruppenspezifische Wohnungsangebote im Neubau und im Bestand die Wohnnutzung in der Bremer Innenstadt wieder verstärkt werden, um damit auch der zunehmenden Nachfrage für das Wohnen in urbaner Stadtlage entsprechen zu können.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr hat Ende 2003 die Bremische Gesellschaft mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Zielsetzung der Untersuchung ist die Erhebung und Analyse von Wohnpotentialen im Untersuchungsgebiet, Vorschläge über geeignete Modellbeispiele sowie grundsätzliche Handlungsempfehlungen, Maßnahmevorschläge und Umsetzungsstrategien für ein Programm „Wohnen an Wall und Weser“.

Der Abschlussbericht liegt in Kürze vor. Darauf aufbauend wird der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr ein Konzept zur Organisation und Umsetzung des Programms erarbeiten.

#### Bauherrenmodelle/Wettbewerbe für Qualität und Innovation

Die Zukunft des Wohnens in Bremen kann ganz wesentlich durch eine qualitätsvolle und innovative Architektur im Wohnungsbau mit beeinflusst werden. Das Image Bremens und Bremerhavens wird insbesondere durch städtebaulich und architektonisch ansprechend gestaltete Lebens- und Wohnräume getragen, die von Bauherren und Planern durch die Qualität des Planungshandelns und des Bauens in bestehenden und neuen Wohnquartieren ganz wesentlich bestimmt wird. Von deren Handeln hängt es ab, ob kosten-, flächensparende und nachhaltig umweltfreundliche Bauweisen im Wohnungsbau mit dem Anspruch hoher Gestaltungsqualität im Hinblick auf ein identitätsförderliches Wohnumfeld und Stadtbild umgesetzt werden.

Wettbewerbe sind geeignet in transparenten Verfahren vorbildliches Wirken des Bauherrn und seiner Planer für Qualität und Innovation im Wohnungsbau auszuzeichnen. Durch überregionale Publizität können Wettbewerbsergebnisse auf den Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort Bremen aufmerksam machen.

Auch Bremen könnte Qualität und Innovation im Wohnungsbau durch landesweite Auslobung eines Bauherrenwettbewerbs fördern und damit einen wichtigen Beitrag zur bundesweiten Initiative Architektur und Baukultur liefern.

#### Barrierefreies Wohnen

Mit der Landesbauordnungsnovelle zum 1. Mai 2003 wurde von dem Senator für Bau und Umwelt auch die Liste der technischen Baubestimmungen im Lande Bremen erweitert und damit eine entsprechende technische Regel als Planungsgrundlage zur Barrierefreiheit erlassen. Sie basiert auf der zurzeit gültigen DIN 18025 Teil 2 (Barrierefrei Wohnungen/Planungsgrundlagen) und konkretisiert einige Bestimmungen verbindlich, verbunden mit weiteren Empfehlungen bei der Planung, Ausführung und Einrichtung von neuen Wohnungen

im Geschosswohnungsbau. Ziel dieser Regelung ist es, eine angemessene Quote der zukünftig im Geschosswohnungsbau neu errichteten Wohnungen so auszugestalten, dass diese für die Menschen auch noch im Alter oder bei einer eintretenden Einschränkung der Mobilität nutzbar bleiben.

Die Einschätzung zu der Entwicklung der Wohnungsteilmärkte vor dem Hintergrund der Altersentwicklung der Gesellschaft insgesamt erfordert auch ein qualifiziertes Angebot an barrierefreien Wohnungen. Die Anstrengungen des Senats, Einwohner zu halten bzw. zu gewinnen hat u. a. dazu geführt, dass die Stadtbürgerschaft in ihrer Sitzung am 10. Dezember 2002 den Senat aufgefordert hat, für Bremen eine Datenbank für barrierefreie Wohnungen zu entwickeln.

Mit dieser Datenbank, die am 19. Februar 2004 in das Netz gegangen ist, kann über das Internet eine schnelle und zielgerichtete Übersicht über freie bzw. in den nächsten drei Monaten freiwerdende Mietwohnungen ermöglicht werden.

Dabei ist natürlich allen Beteiligten klar, dass die Nachfrage in diesem Wohnungsmarktsegment größer als das Angebot ist. Deshalb ist nach wie vor der Bau von weiteren Wohnungen bzw. der barrierefreie Umbau eine wichtige wohnungspolitische Aufgabe.

#### Organisierter Selbstbau

Seit ca. einem Jahr laufen die Vorbereitungen für ein Modellprojekt im Stadtteil Huchting unter dem Stichwort „Innovationen im Wohnungsbau/Organisierter Selbstbau“. Zielsetzung dieses Projektes ist die Bildung von Wohneigentum für eine „Bauherrengruppe“, die mit eigenem Einsatz, ihren technischen Fähigkeiten und Kenntnissen in der Lage sind, einen nicht unmaßgeblichen Anteil an Eigenarbeit zur Kostenreduzierung in das eigene Haus einfließen zu lassen. In Kooperation mit dem Landesverband des Bundes Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V. erfolgt eine gewerbsmäßige Begleitung und Betreuung, auch zur Vermeidung von „Schwarzarbeit“. Ein weiterer Kernpunkt dieses organisierten Selbstbaus ist die Entwicklung und Bildung von Baugemeinschaften, die sich für Einheiten von 4 + 4 Reihenhäusern in einer Zeile bilden und sich bei Bedarf gegenseitig beim Ausbau des Hauses unterstützen.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr unterstützt das Projekt zunächst durch die Option eines städtischen Grundstücks, das später an die Einzelbauherren direkt als Teileigentum veräußert wird.

Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr hat sich im Juni mit dem Projekt bei dem Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung für das vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aufgelegte ExWoSt-Forschungsfeld „Kostengünstiger qualitätsbewusster Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in prosperierenden Regionen“ beworben.

#### Modellbauvorhaben im Bereich der Wohnungsraumförderung

Aus dem Bereich der Wohnungsbauförderung sind zwei einzelne Modellbauvorhaben besonders hervorzuheben, die die Vernetzung zwischen Wohnungsbau- und Städtebauförderung beispielhaft aufzeigen und auch die Bedarfe der zukünftigen, sehr unterschiedlichen Zielgruppen berücksichtigen:

In der Stadt Bremen wird die Modernisierung der Altenwohnanlage „Drillstraße“ in Bremen-Hemelingen gefördert. Die Anlage ist Bestandteil des Stadtteils mit besonderem Entwicklungsbedarf und Teil eines Fördergebietes „Soziale Stadt“. Bei der Modernisierung liegt der Schwerpunkt auf Maßnahmen zur erheblichen Verringerung des Energiebedarfs sowie auf Grundrissveränderungen, die eine die barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit sicherstellen. Die Wohnungen entsprechen damit nach der Modernisierung den Vorgaben der Datenbank barrierefreier Wohnungen und erfüllen somit auch die Zielsetzungen des Landesgleichstellungsgesetzes. Durch ihre planerische Konzeption bietet die Altenwohnanlage eine soziale Ergänzungsfunktion im Wohnquartier und erschließt die Möglichkeit des generationsübergreifenden Wohnens in unmittelbarer Nachbarschaft zur umliegenden, größtenteils bereits modernisierten Wohnbebauung.

In Bremerhaven hat die Städtische Wohnungsgesellschaft in Bremerhaven (StäWoG) für die Revitalisierung eines Siedlungsgebietes aus den 50er Jahren

im Stadtteil Wulsdorf ein Konzept entwickelt, das neben Rückbau und Modernisierung auch interessante modellhafte Neubaumaßnahmen im Eigentumsbereich vorsieht. Zwischen den mit Mitteln der StäWoG modernisierten Geschosswohnungen sowie dem durch Rückbau neu entstandenem bauträgerfreien Einfamilienhausbereich wird durch den Bau einer Reihenhauszeile eine Brücke geschlagen, um Familien, die aus dem Gebiet stammen und die zur Stabilisierung des Stadtteils beitragen, hier zu halten. Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr hat diese Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahmen gefördert. Da ein Teil der Zielgruppe, auf die die Häuser ausgerichtet sind, möglicherweise nicht sofort Eigentum bilden können, wurde eine vorübergehende Vermietung zugelassen. Es ist vorgesehen, die Förderungsmittel bei einem späteren Verkauf auf die Erwerber zu übertragen.