

Mitteilung des Senats vom 18. August 2009

Perspektiven des Bauens und Wohnens in Bremen

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 17/320 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

In Bremen sind im gleichen Maße wie in der Bundesrepublik insgesamt die Baufertigstellungen stark zurückgegangen. Da im Bremer Umland die Bautätigkeit in weit stärkerem Maße als in Bremen zurückgegangen ist, gibt es keine Anzeichen dafür, dass der Rückgang in Bremen auf spezifische Probleme des Wohnbauflächenangebotes oder anderer Aspekte der Wohnungsbaupolitik zurückzuführen ist. Gleichwohl gibt es eine Reihe von Indikatoren dafür, dass es erforderlich ist, eine Fortschreibung des konzeptionellen Rahmens und damit der quantitativen und qualitativen Ziele für den Wohnungsbau vorzunehmen. Der Senat hat dies mit der Bedarfsanalyse im Rahmen des GEWOS-Gutachtens, die gemeinsam mit der Bremer Wohnungswirtschaft und der Bremer Aufbau-Bank sowie der LBS Bremen durchgeführt wurde, und den Arbeiten zu einer neuen Wohnbauflächenkonzeption eingeleitet.

Die Fragen im Einzelnen beantwortet der Senat wie folgt:

1. Wie viele Baugenehmigungen für Wohngebäude wurden in Bremen zwischen 2000 und 2008 erteilt? Wie viele im Umland? Worin sieht der Senat die Ursachen für diese Entwicklung? Welche Erwartungen hat der Senat diesbezüglich für den Zeitraum bis 2020?

Die Frage 1 wird gemeinsam mit Frage 9 beantwortet; hierauf wird verwiesen.

2. Wie bewertet der Senat die personelle Ausstattung an Sachbearbeitern, die in der Stadt Bremen mit der Abarbeitung von Baugenehmigungen betraut sind?

Aufgrund starker Fluktuation ist die personelle Ausstattung für die Bearbeitung von Bauanträgen derzeit nicht ausreichend. Seit Anfang 2008 gibt es aber kontinuierlich Nachbesetzungen frei werdender Stellen, 2008 sind für den Aufgabenbereich zwei Mitarbeiterinnen neu eingestellt worden, bis Herbst 2009 werden nochmals drei neue Ingenieure/-innen ihre Arbeit aufnehmen. In Verbindung mit weiteren aktuell laufenden Ausschreibungsverfahren wird erwartet, dass in einigen Monaten eine deutliche Verbesserung der Situation eintritt.

3. Wie lange dauert die Erteilung einer Baugenehmigung in Bremen im Vergleich zum Umland? Welche Maßnahmen wurden getroffen, um die Genehmigungsdauer zu verkürzen?

Die Verfahrenslaufzeiten für die Genehmigung von Wohngebäuden in Bremen und dem Umland sind aufgrund uneinheitlicher Datenlagen statistisch nicht miteinander vergleichbar. Es gibt z. B. Unterschiede in der Art der Zeiterfassung (mit oder ohne Wartezeit auf fehlende Unterlagen) und in der Art der Anträge.

In einem Vergleich der gesetzlichen Verfahrensbestimmungen ist jedoch festzustellen, dass die Niedersächsische Bauordnung auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren keine Genehmigungsfrist vorgibt.

Außerdem ist der sachliche Anwendungsbereich des schnellen Genehmigungsverfahren in Niedersachsen auf Wohngebäude geringer Höhe in Kleinsiedlungsgebieten, reinen, allgemeinen oder besonderen Wohngebieten beschränkt. Es gibt deshalb bereits verfahrensrechtlich Grund für die Annahme, dass die Verfahrenslaufzeiten für Wohnungsbauanträge im Lande Bremen vielleicht in einigen Fällen länger, in anderen aber auch kürzer sind als im niedersächsischen Umland.

So unterliegen Wohngebäude bis zur Hochhausgrenze nach der BremLBO entweder dem vereinfachten Genehmigungsverfahren oder (im Bereich qualifizierter Bebauungspläne) der Genehmigungsfreistellung. Im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird der Bau im Regelfall innerhalb weniger Tage nach Eingang der vollständigen Unterlagen freigegeben (ca. ein Drittel der Fälle im Bereich Wohnungsbau bis hin zur Hochhausgrenze).

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten zu entscheiden. Diese Frist kann aus wichtigem Grund um maximal einen Monat verlängert werden. Um möglichst kurze Genehmigungsfristen zu erreichen, wurde mit den Ortsämtern und Beiräten vereinbart, dass sie ihre Stellungnahmen im vereinfachten Verfahren innerhalb von 14 Tagen abgeben. In den letzten fünf Jahren bewegte sich die durchschnittliche Zeitdauer für die Bearbeitung der Bauanträge im vereinfachten Verfahren zwischen 74 bis 92 Tagen nach Antragseingang, unabhängig von der Frage, wann die notwendigen Unterlagen vollständig vorlagen. Die Unterschiede erklären sich sowohl aus der Art der beantragten Vorhaben als auch aus Schwankungen in der Personalausstattung. Es besteht in der Bauordnungsbehörde erhebliche altersbedingte Fluktuation, die in einigen Aufgabenbereichen zu Schwierigkeiten bei der zeitnahen Bearbeitung der Anträge führt.

Diese Situation wird aktuell mit schon erfolgten und zusätzlich eingeleiteten Nachbesetzungen verbessert.

4. Wie hoch sind in Bremen die Kosten für Vermessung im Vergleich mit dem direkten Umland? Wie lassen sich auftretende Unterschiede erklären?

Eine Gegenüberstellung typischer Liegenschaftsvermessungen im Zusammenhang mit dem Einfamilienhausbau zeigt folgende Abweichungen in den Vermessungsgebühren:

Tabelle 1: Gegenüberstellung Vermessungsgebühren Bremen/Niedersachsen

Art der Vermessung	Gebühr Bremen (inklusive USt., in €)	Gebühr Niedersachsen (inklusive USt., in €)	Abweichung (€/%)
Zerlegung Bodenwert: 110 €/m ² *)	2 763	1 584	+ 1 179/+ 74 %
Zerlegung Bodenwert: 155 €/m ² 280 €/m ² **)	2 763	1 892	+ 871/+ 46 %
Gebäudeeinmessung Gebäudewert: 190 T€	1 322	744	+ 578/+ 77 %
Gebäudeeinmessung Gebäudewert: 300 T€**)	1 528	1 395	+ 133/+ 10 %

*) Beispiele: HB: Burg, Oslebshausen, Neuenland, Huchting, Osterholz-Nord, Arbergen.
NI: Ritterhude, Oyten, Langwedel, Verden, Syke, Delmenhorst, Ganderkesee.

**) Beispiele: HB: Baugebiete mit guter und sehr guter Wohnlage in Bremen.
NI: Lilienthal, Achim, Weyhe oder vergleichbare Baugebiete in niedersächsischen Großstädten.

Die Unterschiede resultieren aus folgenden Randbedingungen:

Die bremische Verwaltung ist gehalten, der Gebührenbemessung die Vollkosten (einschließlich Personalverwaltung, IT-Kosten) zugrunde zu legen. Der größte Kostenanteil mit ca. 70 % sind daran die Personalkosten.

Der Anteil der Kosten für Overhead und insbesondere für die Entwicklung und Implementierung von Fachverfahren ist in der bremischen Verwaltung mit ca. 200 Fachleuten proportional höher als in der niedersächsischen mit dem ca. zehnfachen Personalbestand. Die Gebührenhöhe in Bremen bewegt sich darum auf einem Niveau, das mit dem der anderen Stadtstaaten vergleichbar ist.

Der Anteil der digital verfügbaren Katasterunterlagen ist in Bremen deutlich niedriger als in Niedersachsen. Beim Technisierungsgrad im Workflow der bremischen Katasterverwaltung besteht demzufolge noch hoher Nachholbedarf, an diesbezüglichen Lösungen wird bereits mit Hochdruck gearbeitet.

5. Wie viele Fertigstellungen von neuen Gebäuden und wie viele Komplettsanierungen bestehender Gebäude werden jährlich in Bremen seit dem Jahr 2000 angezeigt? Wie gestaltet sich die Entwicklung im Bremer Umland für den betreffenden Zeitraum?

Die Frage 5 wird gemeinsam mit Frage 9 beantwortet; hierauf wird verwiesen.

6. Wie viele und welche Grundstücke wurden seit 2005 zusätzlich erschlossen? Welche werden für neue Bauprojekte zukünftig erschlossen? Welche Aussagen kann der Senat hinsichtlich eines Vergleichs mit den Erschließungskosten im Umland treffen?

In der Tabelle 2 werden die seit 2005 neu erschlossenen größeren Wohnbauprojekte aufgeführt und die Flächen gekennzeichnet, die aus dem Besitz der öffentlichen Liegenschaft (z. B. Sport- und Schulgrundstücke) entwickelt wurden.

Eine Abgrenzung des Erschließungszeitraums bzw. Nutzungszuordnung ist bei einzelnen Projekten wie Überseestadt oder Arsten-Südwest, wo noch Resterschließungen vorgenommen werden, teilweise schwierig.

Bauvorhaben auf Brachflächen oder Baulücken, die ohne größere Straßenbaumaßnahmen entwickelt werden konnten, sind hier nicht aufgeführt.

Tabelle 2: Größere Erschließungsprojekte in Bremen seit 2005

Ortsteil	Projektname	Öffentliche Flächen (1)	Potenzial Efh	Potenzial Mfh	Projektstand
Gartenstadt Süd	Gottfried-Menken-Straße	ja	65	0	Erschließung im Bau
Huckelriede	Am Dammacker		0	36	abgeschlossen
Kirchhuchting	Achterkampsweg		28	0	abgeschlossen
Woltmershausen	Visbeker Straße	ja	40	0	im Bau
Woltmershausen	Pestruper Weg	ja	28	0	Baubeginn in Kürze
Peterswerder	TÜV-Gelände	ja	0	87	im Bau
Gartenstadt-Vahr	Barbarossa-Park	ja	44	30	abgeschlossen
Lehe	Kulenkampfstiftung/ Im Deichkamp		10	80	im Bau
Lehesterdeich	Konsul-Cassel-Straße	ja	51	22	im Bau
Borgfeld	Borgfeld West (BA 3 + 4)	(ja)	730	120	im Bau
Oberneuland	Holdheim	ja	58	12	im Bau
Ellenerbrok-Schevemoor	Grenzwehr/ Osterholzer Sielgraben	ja	40	0	im Bau
Arbergen	Arberger Hof/Vitakraft		50	0	im Bau
Gröpelingen	Lissaer Straße	ja	34	0	im Bau
Burg-Grambke	Am Postmoor		16	0	abgeschlossen
Schönebeck	Am Rahland		22	0	im Bau
Lüssum-Bockhorn	Fred-Kunde-Straße/ Am Bodden		17	0	im Bau

(1) Vorbesitz öffentliche Hand (z. B. Sportfläche o. ä.)

Hinsichtlich der zukünftigen Erschließungsflächen wird auf die in der Beantwortung zur Frage 15 genannte Wohnbauflächenkonzeption verwiesen.

Für einen Vergleich mit den Erschließungskosten im Umland liegen keine belastbaren Statistiken vor. Neben dem Umstand, dass seit geraumer Zeit in der Regel weder in Bremen noch in den Nachbargemeinden die Erschließung unmittelbar durch die öffentliche Hand vorgenommen wird, ist dies vor allen Dingen dadurch bedingt, dass bei jedem Bauvorhaben beziehungsweise Baugebiet die auftretenden Kosten sehr unterschiedlich sind (Grundstücksgrößen, Erschließungssituationen, Infrastrukturausstattung etc.). Dennoch lassen sich einige Aussagen zur Situation in Bremen und dem Umland treffen.

In den Fällen, in denen höhere Erschließungskosten als bei ähnlichen Vorhaben im Umland auftreten, ist dies in aller Regel Folge der spezifischen Anforderungen im großstädtischen Kontext. Dies betrifft auch Qualitätsstandards, die sich aus Anforderungen an die Haltbarkeit der Infrastrukturen mit dem Ziel geringerer Folgekosten bei der Infrastrukturausstattung für die öffentliche Hand ergeben. In einer Reihe von Fällen sind auch nicht beeinflussbare Faktoren wie schwierige Baugrundverhältnisse, Altlasten, höhere Grundstückspreise als in der Region die Ursache für teilweise höhere Erschließungskosten in Bremen.

Es ist jedoch festzustellen, dass in Bremen nahezu 50 % der Wohneinheiten durch Bauen im Innenbereich weitgehend erschließungskostenfrei an bestehenden Straßen erstellt werden können. Es ist davon auszugehen, dass dieser Anteil im Umland geringer ist.

7. Wie viele Baulücken gibt es derzeit in Bremen? Wie hoch ist der Anteil der kurz- und mittelfristig für Bautätigkeiten zur Verfügungen stehenden Baulücken?

Bekannt und im Bremer Baulückenkataster gelistet sind gegenwärtig knapp 3000 Baulücken. Für diese Baulücken ist Planungsrecht in der Regel vorhanden. Es gibt problematische Einzelflächen, deren unmittelbare bauliche Nutzung durch grundstücksspezifische Bedingungen erschwert oder eingeschränkt sein kann. Beispiele dafür sind unter anderem Grundstücke, die ungünstig geschnitten sind oder auch geringfügig bebaute Lücken, sogenannte bauliche oder flächenmäßige Mindernutzung. Gleichwohl sind Baulücken insgesamt in der Regel bebaubare Grundstücke und damit ein beträchtliches Baulandpotenzial in den bereits erschlossenen Bestandsgebieten.

Baulücken sind nahezu ausschließlich private Flächen. So hängt es im Wesentlichen von den privaten Eigentümern ab, ob diese Grundstücke für Bautätigkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Arbeitsgruppe Baulücken setzt deshalb vor allem hier an, private Entscheidungsprozesse im direkten Kontakt mit den Grundstückseigentümern anzuregen und zu unterstützen und so Baulücken für den Markt verfügbar zu machen. Das Bremer Baulückenprogramm aktiviert sehr erfolgreich die Potenziale der Baulücken. Mit rund 15 000 Wohnungen sind im Rahmen der Innenentwicklung in Baulücken bisher etwa die Hälfte aller seit 1990 in Bremen neu gebauten Wohnungen entstanden.

8. Gibt es in Bremen Baugrundstücke, die junge Familien als Zielgruppe bevorzugen, oder sind solche geplant? Welche weiteren baurelevanten Möglichkeiten sieht der Senat, um junge Familien an Bremen zu binden?

Das Mitte der Neunzigerjahre entwickelte Programm „Bauen in Bremen“ hat mit einem umfangreichen planerischen Angebot von Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung, u. a. auch von Grundstücken für bauträgerfreies Bauen, erheblich dazu beigetragen, dass die Umlandwanderung reduziert werden konnte. In ausgewählten Baugebieten entstand damit neben den Reihenhausangeboten auch die Möglichkeit, individuell, d. h. ohne eine Bauträgerbindung, zu bauen. Um auch weiterhin diese Nachfrage bedienen zu können, sollen in guten Lagen Projekte mit attraktiven bauträgerfreien Grundstücken für Familien mit Kindern entwickelt werden. Wie die Nachfragen belegen, waren die Bauherren häufig jüngere Familien, die entweder vom Reihenhaus in das frei stehende Einfamilienhaus (EFH) gewechselt haben oder Familien, die nun auch in Bremen Angebote finden konnten. Beispiele sind die Christian-Seebade-Straße in Arsten, Borgfeld-Ost und -West, Achterdiek in Horn, Beim Sachsendorf in Osterholz und Arsten-Südwest.

Aus dem GEWOS-Gutachten lässt sich ableiten, dass von der Zielgruppe „jungen Familie“ die Eigentumswohnung im Mehrfamilienhausbereich in zentraler Lage nachgefragt wird, ebenso aber auch das Reihenhaus sowie das frei stehende Einfamilienhaus. Das Reihenhaus und das frei stehende Einfamilienhaus werden überwiegend in qualitätsvoller Stadtrandlage bzw. auch aus Kostengründen im Umland gewünscht. Ein Garten, ein gutes Wohnumfeld sowie Betreuung- und Bildungseinrichtungen spielen in der Entscheidung eine bedeutende Rolle.

Um junge Familien stärker an Bremen zu binden, soll im Rahmen der neuen Wohnungsbaukonzeption ein vielschichtiges Grundstücksangebot in guten Lagen – auch mit bauträgerfreien Grundstücken – entwickelt werden. Bei der Entwicklung dieser Bauflächen sind darüber hinaus das Image des Stadt- und Orts- teils sowie Infrastrukturangebote von Bedeutung.

9. Wie viele Neubauten gab es in Bremen seit dem Jahr 2000? Wie beurteilt der Senat diese Entwicklung im Vergleich zu den Kommunen im Umland?

Die Frage 9 wird gemeinsam mit den Fragen 1 und 5 beantwortet.

(Frage 1: Wie viele Baugenehmigungen für Wohngebäude wurden in Bremen zwischen 2000 und 2008 erteilt? Wie viele im Umland? Worin sieht der Senat die Ursachen für diese Entwicklung? Welche Erwartungen hat der Senat diesbezüglich für den Zeitraum bis 2020?)

(Frage 5: Wie viele Fertigstellungen von neuen Gebäuden und wie viele Komplettanierungen bestehender Gebäude werden jährlich in Bremen seit dem Jahr 2000 angezeigt? Wie gestaltet sich die Entwicklung im Bremer Umland für den betreffenden Zeitraum?)

In Abbildung 1 ist die langfristige Entwicklung der Baufertigstellungen¹⁾ (Wohn- einheiten gesamt) in Bremen dargestellt. Es ist ein deutlicher Rückgang der Bau- tätigkeit zu verzeichnen. Dieser Rückgang entspricht dem Bundestrend (Abbil- dung 2), der vielfältige Ursachen hat (demografische Entwicklung, steigender Altbestand, veränderte Subventionsbedingungen etc.). Im Umland ist die Bau- tätigkeit bzw. die Anzahl der Bauanträge deutlich stärker zurückgegangen, als es in Bremen der Fall ist (Abbildung 3, Tabelle 3 und Tabelle 4).

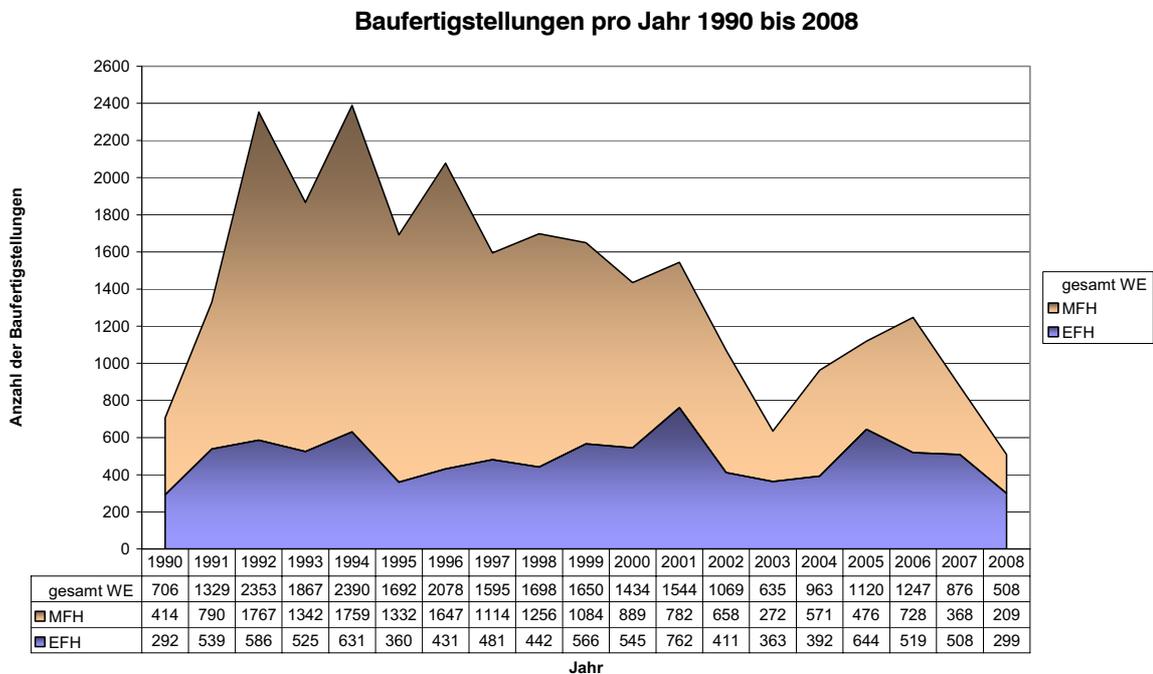


Abbildung 1: Baufertigstellungen 1990 bis 2008

1) Durch statistische und genehmigungsrechtliche Vereinfachungen können die „Komplettanierungen“ nicht mehr ausgewiesen werden.

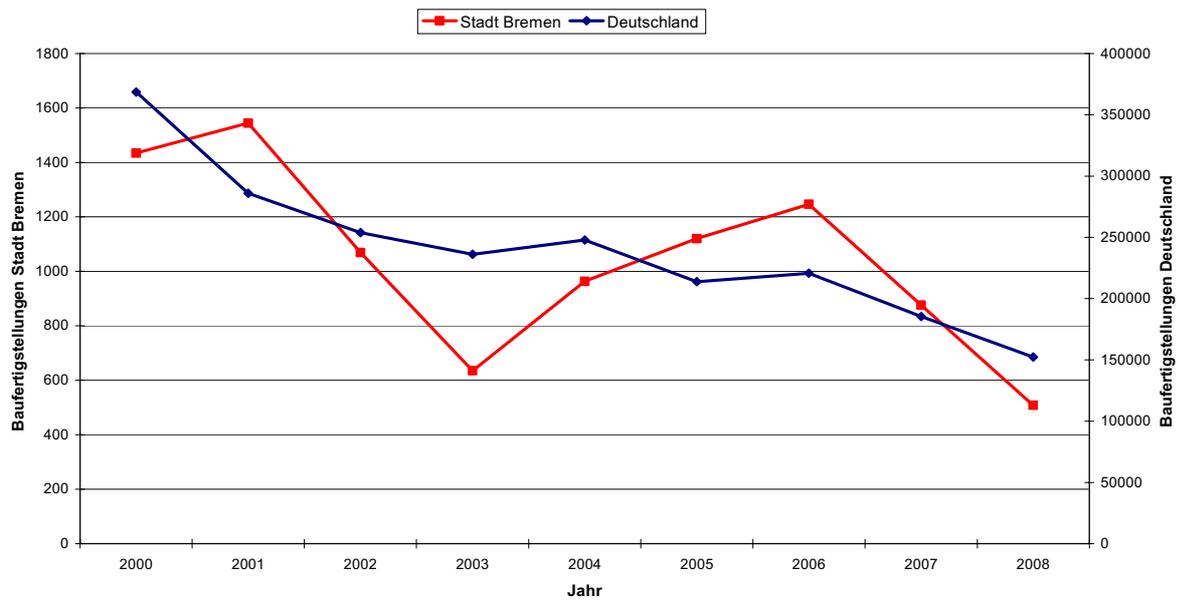


Abbildung 2: Entwicklung der Baufertigstellungen in Deutschland und der Stadt Bremen 2000 bis 2008 (Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern)

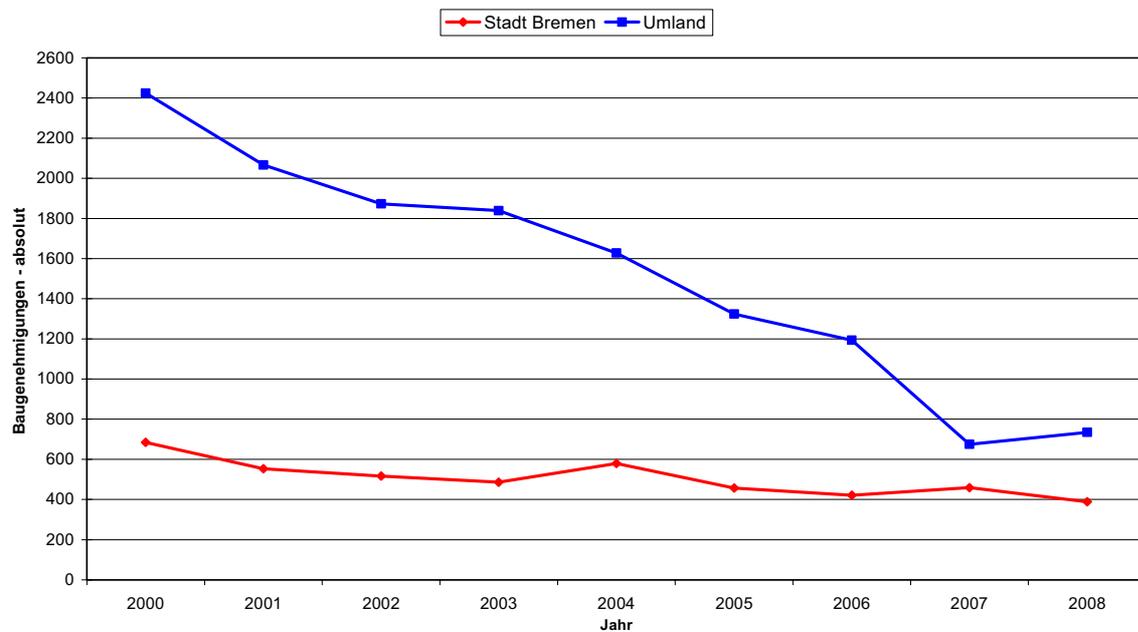


Abbildung 3: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohngebäuden (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser) in der Stadt Bremen und dem Umland in den Jahren 2000 bis 2008

Tabelle 3 a): Baugenehmigungen von Wohngebäuden in Bremen und Umland (gesamt) und differenziert nach Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern

Insgesamt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Summe Σ
Stadt Bremen	685	554	517	486	580	457	421	459	389	4 548
Umland	2 424	2 067	1 873	1 839	1 628	1 324	1 194	675	735	13 759

EFH	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Summe Σ
Stadt Bremen	637	510	469	454	554	431	398	431	362	4 246
Umland	2 306	1 989	1 804	1 774	1 565	1 268	1 138	633	709	13 186

MFH	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Summe Σ
Stadt Bremen	48	44	48	32	26	26	23	28	27	302
Umland	118	78	69	65	63	56	56	42	26	573

Tabelle 3 b): Baugenehmigungen von Wohngebäuden in Bremen und Umland (gesamt) und differenziert nach Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern je 1 000 Einwohner

Insgesamt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Stadt Bremen	1,27	1,02	0,95	0,89	1,06	0,84	0,77	0,84	0,71
Umland	4,64	3,95	3,55	3,47	3,07	2,50	2,25	1,27	1,39

EFH	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Stadt Bremen	1,18	0,94	0,86	0,83	1,01	0,79	0,73	0,79	0,66
Umland	4,41	3,80	3,42	3,35	2,95	2,39	2,15	1,20	1,34

MFH	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Stadt Bremen	0,09	0,08	0,09	0,06	0,05	0,05	0,04	0,05	0,05
Umland	0,23	0,15	0,13	0,12	0,12	0,11	0,11	0,08	0,05

Tabelle 4: Baugenehmigungen von Wohngebäuden in Bremen und Umlandgemeinden

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bassum	56	46	49	38	37	28	25	7	13
Stuhr	165	276	228	132	120	114	94	58	48
Syke	96	90	121	147	76	60	54	23	20
Weyhe	83	72	46	84	70	65	45	38	29
Bruchhausen-Vilsen	85	56	62	68	49	49	43	24	17
Grasberg	41	43	34	25	24	10	17	9	7
Lilienthal	33	39	47	47	41	52	56	28	59
Osterholz-Scharmbeck	97	92	99	66	83	71	58	35	34
Ritterhude	54	53	63	53	106	86	46	35	40
Schwanewede	123	107	95	99	105	78	97	51	43
Worpswede	38	22	29	31	34	29	13	16	13
Hambergen	64	73	55	51	41	24	25	17	10
Sottrum	88	82	43	85	62	41	45	21	14

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tarmstedt	63	53	35	67	34	27	18	10	11
Achim	70	87	103	119	120	96	79	35	37
Langwedel	86	68	71	46	42	41	50	15	24
Ottersberg	57	44	37	40	33	26	25	14	21
Oyten	36	104	66	61	45	41	27	28	67
Verden (Aller)	52	79	37	114	84	55	49	26	20
Thedinghausen	102	85	86	67	63	41	44	28	23
Delmenhorst	609	203	185	174	148	102	128	75	76
Ganderkesee	151	123	106	63	85	59	68	26	60
Hude	84	55	40	29	41	64	66	29	26
Harpstedt	44	27	40	47	34	17	7	7	6
Berne	27	38	36	26	17	15	7	6	7
Elsfleth	11	43	43	42	17	22	4	9	5
Lemwerder	9	7	17	18	17	11	4	5	5
Stadt Bremen	685	554	517	486	580	457	421	459	389
Umland	2 424	2 067	1 873	1 839	1 628	1 324	1 194	675	735

Für eine Bewertung ist zusätzlich eine Analyse der Baugenehmigungen (Wohneinheiten gesamt) in der Hansestadt Bremen und im Umland (hier auf Landkreisebene) in Relation zur Einwohnerzahl zweckmäßig (siehe Abbildung 4).

Die Gründe des vergleichsweise erheblich stärkeren Rückgangs im Umland bzw. geringeren Rückgangs in Bremen sind bislang nicht im Einzelnen bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sowohl die Bereitstellung von geeignetem Bauland, die Abschaffung der Eigenheimzulage und der Entfernungspauschale, von denen das Umland bisher überproportional profitiert hatte, als auch allgemeine Trends, von denen Bremen und auch andere Großstädte profitieren, ursächlich sind („Reurbanisierung“). Im Ergebnis besteht die Chance, dass die Suburbanisierung im Raum Bremen deutlich reduziert werden kann und auch die positive Einwohnerentwicklung der Stadt weiter anhält. Damit der sich abzeichnende Trend einer Stärkung der Kernstadt in der Region aktiv weiter genutzt werden kann, soll das Wohnbauflächenangebot im Rahmen einer neuen Wohnbaukonzeption weiterentwickelt und den neuen Anforderungen noch zielgruppengenaue angepasst werden (siehe Antwort zu Frage 15).

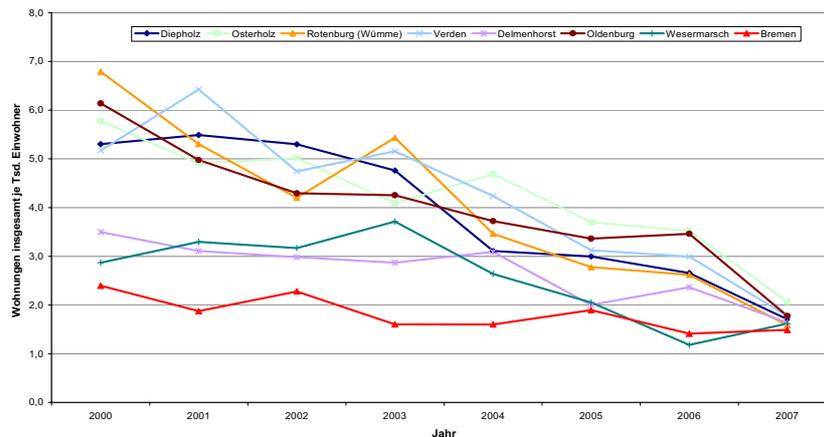


Abbildung 4: Erteilte Baugenehmigungen (Wohnungen je 1 000 Einwohner) in den Jahren 2000 bis 2007²⁾

²⁾ Beim Vergleich der Kurvenverläufe in Abbildungen 1 bis 4 im Detail muss beachtet werden, dass es sich entsprechend der unterschiedlichen Fragestellungen um jeweils andere Maßeinheiten handelt (siehe auch Zeitverschiebung zwischen Baufertigstellungen und Baugenehmigungen; Wohngebäude, in den Wohngebäuden geschaffene Wohneinheiten etc.). Bei Abbildung 4 fließen zusätzlich noch sich im Laufe der Jahre ändernde Einwohnerzahlen ein.

10. Wie groß sind die durchschnittlichen Preisunterschiede zwischen einem Neubau einer Wohnung, eines Einfamilienhauses und eines Mehrfamilienhauses in Bremen und vergleichbaren Bauobjekten im Umland? Welche Rolle spielen dabei die Baunebenkosten?

Die Gutachterausschüsse weisen für Bremen und das Umland die in Tabelle 5 dargestellten Werte nach.

Im Vergleich der unten genannten Werte Bremen/Umland³⁾ und aufgrund weiterer Indikatoren, kann davon ausgegangen werden, dass in Bremen aktuell eher hochpreisige Immobilien das Marktgeschehen bestimmen. So ist die Nachfrage in Baugebieten mit einem Angebot an eher günstigen Immobilien deutlich zurückgegangen ist.

Tabelle 5: Preisunterschiede von Neubauten in Bremen und im Umland⁴⁾

Ein- und Zweifamilienhäuser (Neubauten 2006 bis 2008)			
	Mittlere Wohnfläche in m ²	Wohnflächenpreis in €/m ²	Kaufpreis in €
Landkreis Verden	143	1 408	202 000
Landkreis Diepholz	151	1 546	226 000
Stuhr, Syke, Weyhe	147	1 596	232 000
Übriger Landkreis	166	1 328	200 000
Delmenhorst	140	1 440	200 000
Landkreis Oldenburg	145	1 660	230 000
Landkreis Osterholz	131	1 680	224 000
LK Osterholz „Verdichtungsraum“	131	1 680	224 000
Landkreis Wesermarsch	127	1 280	141 000
Bremen bevorzugte Lage	200	2 970	602 000
Bremen übrige Stadtlage	180	2 100	380 000

Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Neubauten 2006 bis 2008)			
	Mittlere Wohnfläche in m ²	Wohnflächenpreis in €/m ²	Kaufpreis in €
Landkreis Verden	119	1 523	173 000
Landkreis Diepholz	121	1 282	155 000
Stuhr, Syke, Weyhe	121	1 282	155 000
Delmenhorst			
Landkreis Oldenburg	120	1 250	155 000
Landkreis Osterholz	104	1 553	161 000
LK Osterholz „Verdichtungsraum“	104	1 561	162 000
LK Osterholz „ländlicher Raum“	109	1 416	155 000
Landkreis Wesermarsch			123 000
Bremen bevorzugte Lage (DHH)	130	1 960	250 000
Bremen übrige Stadtlage (DHH)	135	1 350	175 000

Wohneigentum (Neubauten 2006 bis 2008)			
	Mittlere Wohnfläche in m ²	Wohnflächenpreis in €/m ²	Kaufpreis in €
Landkreis Verden	90	1 529	141 000
Landkreis Diepholz	93	1 570	144 000
Stuhr, Syke, Weyhe	95	1 619	150 000
Übriger Landkreis	82	1 237	103 000

³⁾ Fallzahlen in allen Kommunen gering, Trendaussagen daher nur begrenzt belastbar.

⁴⁾ Quellen:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden (zuständig für Landkreis Rotenburg (Wümme), Landkreis Soltau-Fallingb., Landkreis Verden): Grundstücksmarktbericht 2009.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Bremen: Grundstücksmarktbericht Bremen 2009.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen (zuständig für Landkreis Diepholz, Landkreis Nienburg/Weser): Grundstücksmarktbericht 2009.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Cloppenburg (zuständig für Stadt Delmenhorst, Landkreis Cloppenburg, Landkreis Oldenburg, Landkreis Vechta): Grundstücksmarktbericht 2009.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf (zuständig für Landkreis Cuxhaven, Landkreis Osterholz, Landkreis Stade): Grundstücksmarktbericht 2009.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg (zuständig für Stadt Oldenburg, Stadt Wilhelmshaven, Landkreis Ammerland, Landkreis Friesland, Landkreis Wesermarsch): Grundstücksmarktbericht 2009.

	Mittlere Wohnfläche in m ²	Wohnflächenpreis in €/m ²	Kaufpreis in €
Delmenhorst	95	1 400	130 000
Landkreis Oldenburg	100	1 420	140 000
LK Osterholz „Verdichtungsraum“	78	1 591	124 000
LK Osterholz „ländlicher Raum“	k. A.	k. A.	k. A.
Landkreis Wesermarsch	84	1 800	151 000
Bremen innenstadtnah bzw. bevorzugte Lage	k. A.	2 350	k. A.
Bremen übrige Stadtlage	k. A.	1 937	k. A.

Für die Beurteilung der Entwicklung seit 2000 bieten auch die LBS-Immobilienmarktatlanten für Bremen und Umgebung Anhaltspunkte.

Der LBS-Immobilienmarktatlant des Jahres 2000 bildet zu diesem Zeitpunkt für Bremen ein gemischtes Angebot an Wohnflächen von günstigen bis zu mittleren Preisen ab, während für die direkt an Bremen angrenzenden Gemeinden einheitlich nur das mittlere Preissegment auszumachen ist.

Bereits für das Jahr 2006 zeigt sich ein anderes Bild. Das günstigste Preissegment ist bezogen auf alle Haustypen der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr vertreten, und es ist ein deutlicher Schwerpunkt im mittleren Preissegment ablesbar, bei den Eigentumswohnungen sogar im gehobenen Bereich. Dies deutet auf eine deutlich gestiegene Nachfrage in Bremen insbesondere von Haushalten des mittleren Einkommensbereichs, die noch im Jahr 2000 stärker auf das Umland orientiert waren, hin.

Es liegen keine Statistiken zu Baunebenkostenunterschieden im betreffenden Raum vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die ortsspezifischen Unterschiede der Baunebenkosten in der Regel niedriger als z. B. lagebedingte Unterschiede der Bodenwerte bzw. Gesamtimmobilienpreise sind (vergleiche Frage 6).

11. Wie haben sich in den letzten Jahren die Nebenkosten (Wasser/Abwasser, Müll, Kehrgebühren, Strom, Gas u. a.) in Bremen im Vergleich zum Umland entwickelt?

Abfallgebühren

Ein direkter Vergleich mit Abfallgebühren der Umlandgemeinden ist nicht möglich, da dort unterschiedliche Gebührensystematiken vorliegen sowie unterschiedliche Leistungspaletten angeboten werden, die allerdings sämtlich unterhalb der Leistungspalette liegen, die in Bremen im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung angeboten wird. Von namhaften Fachinstituten sind aufgrund der Schwierigkeit, Gebühren zu vergleichen, in den letzten Jahren die Kosten ermittelt worden, die von Bürgern pro Jahr und Person für die öffentliche Abfallentsorgung zu entrichten sind. Sie liegen im Bundesdurchschnitt bei ca. 100 €. In Bremen sind dies 70 € pro Einwohner und Jahr. Im Vergleich der Großstädte über 500 000 Einwohner, die erfahrungsgemäß durchweg höhere Kosten für Abfallentsorgung aufwenden müssen als kleinere Gemeinden, ist Bremen am kostengünstigsten.

Die Abfallgebühr ist in Bremen letztmalig im Jahr 1996 erhöht und im Jahr 2006 um 2,5 % gesenkt worden, ansonsten ist sie unverändert geblieben. Damit liegt die Entwicklung der Abfallgebühr in den letzten zehn Jahren deutlich unter der Entwicklung der Lebenshaltungskosten.

Abwassergebühren

Die Abwassergebühr ist in Bremen in den letzten zehn Jahren nach einer Senkung um 1 % im Jahr 2000 letztmalig im Jahr 2004 um 6 % auf 2,79 € gestiegen. Damit liegt die Entwicklung der Abwassergebühr im Rahmen der Entwicklung der Lebenshaltungskosten.

Im direkten Vergleich mit den Umlandgemeinden (Stand 2009) ergibt sich folgende Gebührensituation:

Tabelle 6: Vergleich der Abwassergebühren in Bremen und Umlandgemeinden

	Gebühr nur nach Frischwassermaßstab	Gesplittete Entwässerungsgebühr	
		Für Frischwasser	Gebühr für versiegelte und angeschlossene Fläche
Bremen	2,79 €/m ³		
Schwanewede	2,90 €/m ³		
Ritterhude	2,90 €/m ³		
Lilienthal	3,08 €/m ³		
Oyten		2,50 €/m ³	0,21 €/m ²
Achim		2,00 €/m ³	0,70 €/m ²
Stuhr/Weyhe	2,55 €/m ³		
Delmenhorst		2,01 €/m ³	0,54 €/m ²
Lemwerder	2,80 €/m ³		

Strom und Gas

Mit der Liberalisierung der Energiemärkte wurde die Voraussetzung dafür geschaffen, dass auch Endverbraucher ihren Lieferanten wechseln und unter bundesweiten Angeboten auswählen können. Wie sich die Nebenkosten der Verbraucher für Strom und Gas im Vergleich zum Umland entwickeln, hängt damit nicht nur von den Tarifen des jeweiligen regionalen Versorgers ab, sondern zunehmend auch von der Preisentwicklung bundesweit. Zudem bieten die regionalen Versorger neben der Grundversorgung die Lieferung im Rahmen von unterschiedlichen Tarifmodellen an. Bei Öl oder Holzpellets, die ebenfalls zur Beheizung von Wohngebäuden eingesetzt werden, ist eine in Bremen und dem Umland vergleichbare Preisentwicklung anzunehmen.

Legt man Durchschnittsverbräuche bei Erdgas (25 000 kWh/Jahr) und Strom (2 200 kWh/Jahr) zugrunde, dann ergibt ein Vergleich der Standard- und Grundversorgungsangebote in der Region Bremen folgendes Ergebnis: In Bremen sind sowohl die Ergas- wie auch die Strompreise auf einem relativ günstigen Niveau.

So sind Strompreise beispielsweise in Ritterhude, Lilienthal oder Verden um rd. 3 % höher. Die Gaspreise östlich von Bremen, im Gebiet von E.ON Avacon, liegen um rund 13 % höher als in Bremen.

Günstigere Energiekosten (bei Strom 2,5 % niedriger als Bremen, bei Erdgas 9,2 % weniger), gibt es im EWE-Versorgungsgebiet in weiteren Teilen des Umlandes von Bremen.

In der Tendenz haben Haushalte im Umland höhere Energiekosten, was aber zunächst wesentlich auf Faktoren wie Baustruktur und Wohnfläche pro Person zurückzuführen ist. Vergleicht man ähnliche Bautypen hinsichtlich „üblicher Tarife“ örtlicher Stadt- und Gemeindewerke bzw. Versorger und üblichen Verbrauchsverhaltens im Bereich Mietwohnerhaushalte, so gibt es nur geringe Unterschiede zwischen Bremen und dem Umland.

12. Welche in Bremen vorgesehenen Vorschriften zur Energieeinsparung beim Haus- und Wohnungsbau gehen über die im Umland bestehenden Standards hinaus? Wie wirken sich nach Ansicht des Senats die in Bremen vorgesehen Vorschriften zur Energieeinsparung auf die Bautätigkeit aus?

Die Vorschriften über energetische Standards von Gebäuden werden grundsätzlich im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) auf Grundlage des Gesetzes zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) mit Zustimmung des Bundesrates bundesweit einheitlich festgelegt. Im Vorgriff auf die im Rahmen der Novelle der EnEV zum 1. Oktober 2009 verschärften energetischen Standards hat Bremen – wie viele andere Kommunen auch – seit 2006 durch konkrete Absprachen und vertragliche Regelungen mit Investoren für einzelne Neubaugebiete dazu beigetragen, dass höhere energetische Standards umge-

setzt werden. Der Senat hat im Rahmen des Aktionsprogramms Klimaschutz 2010 angekündigt, dass geprüft werden soll, ob eine weitergehende landesrechtliche Regelung einen sinnvollen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten kann. Es ist vorgesehen, diese Prüfung im Rahmen der Erarbeitung des Klimaschutz- und Energieprogramms (KEP) 2020 durchzuführen. Aussagen zu eventuellen Auswirkungen auf die Bautätigkeit können zum jetzigen Zeitpunkt deshalb nicht getroffen werden. Es gibt jedoch einen Trend, dass sich klima- und energiegerechte Bauten, auch bei geringfügig höheren Einstandskosten, besser vermarkten lassen.

13. Welche wesentlichen Aussagen enthält das in Auftrag gegebene GEWOS-Gutachten zum Wohnangebot in Bremen?

Im Rahmen des Leitbildprozesses „Perspektive Bremen 2020“ soll gemäß dem Beschluss der Stadtbürgerschaft vom Januar 2008 das gesamtstädtische Wohnungsbaukonzept aktualisiert und neu positioniert werden.

Im April 2008 wurde GEWOS gemeinsam vom Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, der Bremer Aufbau-Bank, der GEWOBA und der Landesbausparkasse Bremen mit der Erstellung der „Wohnbaukomponente Bremen“ beauftragt. Die „Wohnbaukomponente“ umfasst folgende Bausteine:

1. Quantifizierung von Nachfrage- und Angebotspotenzialen (wegen der Unterschiedlichkeit der Wohnungsmärkte differenziert nach Bremen-Nord und ohne Bremen-Nord) auf der Grundlage der Fortschreibung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Jahr 2005,
2. qualitative Analyse des Wohnflächenangebots im Hinblick auf das nach Wohnstiltypen differenzierte Nachfragepotenzial,
3. quantitativer und qualitativer Abgleich der Flächenpotenziale mit der Nachfragestruktur,
4. Handlungsempfehlungen.

Der von GEWOS vorgelegte Abschlussbericht vom Mai 2009 kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Quantifizierung von Nachfrage- und Angebotspotenzialen

Zur Abschätzung der quantitativen Wohnungsnachfrage wurde die für das Land Bremen im Jahr 2005 erstellte Wohnungsmarktprognose „Bremen 2020“ bezogen auf die Stadt Bremen aktualisiert. Im Ergebnis prognostiziert GEWOS für die Stadt Bremen ohne Bremen-Nord einen rechnerischen Nachfrageüberhang von rd. 21 000 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2020. Insbesondere angesichts der gegenwärtigen wirtschaftlichen Krisensituation ist nicht davon auszugehen, dass sich der rechnerische Nachfrageüberhang vollständig am Markt realisiert. Vor diesem Hintergrund geht GEWOS von einem realistischen Wohnungsneubaubedarf von rd. 15 000 WE aus.

Für Bremen-Nord weist die Wohnungsmarktprognose bereits heute einen Angebotsüberhang auf, der sich aufgrund rückläufiger Haushaltszahlen bis zum Jahr 2020 auf rd. 2 800 WE erhöhen wird. Dennoch gibt es auch hier einen Bedarf für Neubauten, um eine qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes zur weiteren Profilierung von Bremen-Nord und eine Anpassung an die vorhandene Nachfrage in einzelnen Segmenten zu ermöglichen. Dies bezieht sich insbesondere auf den Bedarf an seniorenge-rechten Wohnungen und hochwertigen Wohnungen in attraktiven Lagen.

Die quantitative Analyse des Flächenangebots in Bremen ohne Bremen-Nord ergibt nach gegenwärtigem Stand ein Potenzial für rd. 17 000 WE, davon rd. 7 000 WE in Baulücken.

2. Qualitative Analyse von Angebots- und Nachfragestrukturen

Die Wohnwünsche und finanziellen Möglichkeiten der Bremer Bevölkerung wurden über eine schriftliche Befragung von insgesamt 30 000 Haushalten ermittelt. Da die Bremer Haushalte sehr unterschiedliche Anforderungen im Hinblick auf die Wohnung, das Wohnumfeld, die Wohnungsgröße, die Ausstattung, die Infrastrukturausstattung eines Wohnstandortes aufweisen, wurde die Auswertung der Befragungsergebnisse auf der Basis von Wohnstiltypen vorgenommen.

Aus den Anforderungen der jeweiligen Wohnstiltypen an Wohnungen und Wohnumfeld kann abgeleitet werden, welche Wohnungen und Wohnlagen in Bremen besonders nachgefragt werden und welche nicht.

Die qualitative Bewertung der Flächenpotenziale erfolgte mit Hilfe der Kriterien „gewünschter Gebäudetyp“, „Preissegment“ und „gewünschte Wohnlage“.

In einem zweiten Schritt wurden die Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer infrastrukturellen Ausstattung untersucht. Berücksichtigt wurden neben den oben genannten Kriterien auch weitere „Ansprüche an das Wohnumfeld“ wie z. B. die Ausstattung mit Kindergärten, Nahversorgungsangebote oder die ÖPNV-Anbindung.

3. Qualitativer und quantitativer Abgleich

Die Bewertung der Flächenpotenziale zeigt, dass das in Bremen vorhandene Angebot für Wohnungsneubau hinsichtlich der Qualität teilweise nicht den Präferenzen der Nachfrage entspricht. Dies bezieht sich insbesondere auf Wohnbauflächen, die dezentral gelegen sind und nur über eine mäßige Infrastrukturausstattung verfügen. Dabei ist berücksichtigt, dass die Nachfrage nicht nur auf neu auszuweisenden Flächen, sondern zu einem großen Teil auch innerhalb der Innenentwicklung sowie durch Baumaßnahmen im Bestand realisiert werden kann.

Von dem ermittelten Flächenpotenzial für 17 000 WE sind nach GEWOS Flächen für rd. 9 300 WE nachfragegerecht und für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung geeignet. Die übrigen Flächenpotenziale (für rd. 7 700 WE) entsprechen derzeit nicht der Nachfrage und sind allenfalls für eine langfristige Entwicklung geeignet.

Beim Abgleich dieser grundsätzlich nachfragegerechten Flächenpotenziale mit der Nachfrage der jeweiligen Wohnstiltypen stellt GEWOS zum Teil Nachfrageüberhänge (z. B. bei den jungen Urbanen) und zum Teil Angebotsüberhänge (z. B. Angebote für die qualitätsbewussten Eigentumsbildnern) fest.

4. Handlungsempfehlungen

Die von GEWOS entwickelten Handlungsempfehlungen umfassen ein breites Spektrum an Maßnahmen und Initiativen mit den folgenden Schwerpunkten:

- Wohnbauentwicklung auf nachfragegerechten Flächen,
- Mobilisierung weiterer Flächen in zentralen Lagen,
- Fortführung des Baulückenprogramms,
- Bestandsentwicklung als Zukunftsthema (Modernisierung und Sanierung),
- Aufwertung von Quartieren,
- besondere Qualitäten im Wohnungsbau/neue Wohnformen,
- Aktivierung möglicher Nachfragepotenziale durch Zielgruppenansprache,
- kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung.

Zum weiteren Verfahren wird auf die Antwort zu Frage 15 verwiesen.

14. Welche Auswirkungen erwartet der Senat im Falle einer Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Bremen auf die örtliche Bausituation im Vergleich mit dem niedersächsischen Umland?

Eine Erhöhung der Grunderwerbsteuer würde die Grundstückskosten tendenziell erhöhen. Auf die gesamten Baukosten bei Neubauvorhaben bezogen stellt die Grunderwerbsteuer jedoch nur einen (sehr) nachgeordneten Anteil dar.

15. Welche weiteren Möglichkeiten sieht der Senat, um Bremen hinsichtlich seiner Wettbewerbsfähigkeit mit dem Umland für bauwillige Personengruppen interessant zu machen?

Die Deputation für Bau und Verkehr hat in der Sitzung am 14. Mai 2009 die GEWOS-Studie zur Kenntnis genommen und den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gebeten, auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens in Abstimmung mit Kammern und Verbänden eine Wohnungsbaukonzeption zu erarbeiten.

Dazu wird auf Basis der zentralen Ergebnisse und Handlungsempfehlungen bis zum Herbst dieses Jahres ein konkretes Arbeitsprogramm entwickelt, wobei sich insbesondere die folgenden Arbeitsfelder benennen lassen:

- Wohnbauflächenkonzeption mit den Schwerpunkten
 - Flächenbereitstellungsplanung,
 - Baulückenaktivierung,
 - Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms.
- Wohnungsbauprogramme mit gezielten Maßnahmen im Bestand und im Neubau
 - generationengerechte Wohnungsangebote/gemeinschaftliches Wohnen,
 - barrierefreies Bauen und Wohnen,
 - energieeffizienter Wohnungsbau,
 - Fortsetzung der Wohnraumförderung,
 - neue bauliche Qualitäten im Wohnungsbau,
 - kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung.
- Quartiersentwicklungsprogramme
 - Fortführung der Städtebauförderung in Bestandsgebieten,
 - generationengerechte Stadtteile/soziale Stabilisierung von Quartieren,
 - Aufwertung von Quartieren durch Imagewechsel und Ansprache neuer Zielgruppen.

Im Ergebnis sollen die vorhandenen Potenziale Bremens für eine nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung optimal genutzt werden. Durch eine gezielte und nachfragegerechte Entwicklung der geeigneten Wohnbauflächen und Baulücken können attraktive Wohnungen und Wohnquartiere geschaffen werden. Dadurch können neue Bewohner für die Stadt gewonnen und die Zufriedenheit der Bremer Bevölkerung mit dem Wohnungsangebot gesteigert werden.

Neben der gezielten Entwicklung neuer Wohnungsangebote sind die zukunftsfähige Anpassung des Wohnungsbestandes sowie eine generationengerechte Gestaltung der Wohnquartiere wichtige Themenfelder der zukünftigen Wohnungspolitik.