

Mitteilung des Senats vom 27. Februar 2024**Wie weit ist der Senat mit seinem Plan, 10 000 zusätzliche Wohnungen in dieser Legislatur zu schaffen?**

Die Fraktion der FDP hat unter Drucksache 21/106 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Der Senat hat am 3. März 2020 eine umfassende Rahmenvorlage zur Neupositionierung der Wohnungspolitik beschlossen. Diese Vorlage zielt darauf ab, die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum zu fördern und das Angebot an Wohnungen zu erweitern. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wurde der damals für Wohnungsbau zuständigen Senatorin sowie den weiteren Ressorts übertragen, die in der Ressort AG Wohnen vertreten sind.

Bremen hat von Anfang an eine ganzheitliche Strategie verfolgt, die neben der Bereitstellung von Flächen auch Aspekte der Förderung, der Nutzung der vom Bundesgesetzgeber geschaffenen Erleichterungen in der Baulandmobilisierung sowie eigener kommunaler Förderprogramme umfasst. Diese Strategie soll alle relevanten Aspekte des Wohnens in ihren Handlungsfeldern ansprechen. Dazu wurde 2020 der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 von der Bremischen Bürgerschaft beschlossen. Dieser Plan dient als Leitfaden für die Wohnungspolitik in Bremen und legt die langfristigen Ziele und ressortübergreifenden Handlungsansätze fest. Ein wichtiger Bestandteil der bremischen Wohnungspolitik ist es dabei, die Anforderungen für das Ziel der Klimaneutralität und die CO₂-Minderungsziele zu erfüllen.

Bremen verfügt grundsätzlich über ausreichend Wohnbauflächen, wie regelmäßig im Rahmen der Berichterstattung transparent gemacht wird. Allerdings steht Bremen, wie auch andere Kommunen, vor neuen und teilweise unvorhersehbaren Herausforderungen aufgrund sich schnell ändernder übergeordneter Rahmenbedingungen. Diese Herausforderungen

erschweren den Wohnungsbau und haben bereits in Bremen wie auch anderen Kommunen dazu geführt, dass Projekte verlangsamt oder gestoppt wurden. Derzeit wird das Thema der Flächenverfügbarkeit im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahren nicht mehr als eines der Kernprobleme des Wohnungsbaus benannt. Selbst bereits genehmigte Projekte stehen aktuell deutschlandweit zur Disposition und oder wurden bereits gestoppt. Aktuell besteht in Bremen ein Bauüberhang von 4 600 genehmigten Wohneinheiten, die noch nicht realisiert wurden.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, arbeitet Bremen gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft intensiv an einer ganzheitlichen Umsetzungsstruktur. Diese umfasst nicht nur Fördermaßnahmen, sondern auch Erleichterungen im Bereich der Planungs- und Genehmigungspraxis sowie Anpassungen der Anforderungen an den Wohnungsbau. Diese Struktur, basierend auf dem bestehenden STEP Wohnen 2030, soll im zweiten Quartal 2024 dem Senat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Im Bereich der Flächenbereitstellung wird sich der Senat an dem politischen Ziel orientieren, in dieser Legislaturperiode die Voraussetzung für weitere 10 000 Wohneinheiten zu schaffen. Die Übersichten stellen den Stand der Vorhaben zum Stichtag 8. Juni 2023 dar. Seitdem sind selbstverständlich weitere Vorhaben vorangetrieben und teilweise bereits abgeschlossen worden (zum Beispiel Hachez).

Dies vorausgeschickt antwortet der Senat wie folgt:

1. Welche Projekte aus dem Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ des Senats vom 8. Dezember 2020 aus der letzten Legislatur sind Stand 8. Juni 2023 bereits umgesetzt? Welche Projekte waren Stand 8. Juni 2023 noch nicht umgesetzt? Welche dieser nicht verwirklichten Planungen sollen davon bis Ende der Legislatur umgesetzt werden? Bitte Projekte jeweils einzeln mit Angabe der Vorhabenträger, Anzahl der Wohneinheiten, Datum von Projektbeginn und Fertigstellung und Investitionsvolumen angeben.

Die Beantwortung der Frage bezieht sich auf die Umsetzung der Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen in den einzelnen Planungsbezirken (= Planungsstand). Eine dezidierte Statistik über den aktuellen Umsetzungsstand der einzelnen Projekte inklusive des Projektbeginns und des Investitionsvolumens liegt dem Senat nicht vor, da diese durch Vorhabenträger beziehungsweise Projektentwickler realisiert werden. Dies gilt nicht für den Bereich des geförderten Wohnungsbaus, dessen Umsetzungsstand der zuständigen Deputation in der Regel halbjährlich und dem Senat jährlich berichtet wird. Im Folgenden wird daher ausschließlich Bezug genommen auf den aktuellen Stand im Planungsrecht.

Übersicht über den aktuellen Stand der für die die Voraussetzungen durch neues Planungsrecht (Bebauungsplan beschlossen und oder

Baugenehmigung erteilt aber noch nicht mit dem Bau begonnen)
geschaffen worden sind:

Planungsbezirk SÜD

Fläche	Stadtteil	Größe in ha	Wohneinheiten	B-Plan/Stand Bauleitplanung
Gartenstadt Werdersee IIa	Neustadt	8,9	190	2452
Kattenturm-Zentrum	Obervieland	0,4	20	2060
Scharnhorst-Quartier I	Neustadt	3,2	250	2417
Willakedamm	Huchting	1,9	73	2449
Vorderes Woltmershausen b, Tabakquartier ohne BF 4A	Woltmershausen	3,4	425	2545A
Kornstraße	Neustadt	2,9	420	2529
SUMME			1378	

Planungsbezirk WEST

Fläche	Stadtteil	Größe in ha	Wohneinheiten	B-Plan/Stand Bauleitplanung
Osterfeuerberger Ring	Walle	5,2	100	2427
Stephanitor	Walle	1,8	268	2519 a
Hafenkante Baufeld 11	Walle	0,5	113	2448
Kaffeequartier (Baufelder 2 und 3 und Gewoba)	Walle	1,4	206	2382
Stephanibogen	Walle	0,6	204	2519 a
Reiherstraße	Gröpelingen	1,1	40	
Ritterhuder Heerstraße 1. BA	Gröpelingen	3,1	70	2071
SUMME			1001	

Planungsbezirk MITTE

Fläche	Stadtteil	Größe in ha	Wohneinheiten	B-Plan/Stand Bauleitplanung
Kohlhökerstraße (ehemalige Bundesbank)	Mitte	0,7	170	VE 143
Kurfürstenallee (Volksbank)	Vahr	0,1	34	VE 144
Bismarckstraße (ALECO)	Östliche Vorstadt	0,1	20	

Fläche	Stadtteil	Größe in ha	Wohneinheiten	B-Plan/Stand Bauleitplanung
Neues Hulsberg Viertel I	Östliche Vorstadt	14,3	170	2450
SUMME			394	

Planungsbezirk OST

Fläche	Stadtteil	Größe in ha	Wohneinheiten	B-Plan/Stand Bauleitplanung
Mühlenviertel Horn II	Horn-Lehe	0,6	44	2300, 2439
Ellener Hof	Osterholz	10,1	100	2459
Osterholzer Heerstraße/ Pfälzer Weg	Osterholz	2,2	82	2463
Neuwieder Straße	Osterholz	0	24	V+E-Plan im Verfahren, VE 156
Östlich Vahrer Straße/ Am Herbert-Ritze-Bad	Vahr	1,9	120	2096
Oberneulander Mühle	Oberneuland	7,3	208	2371
SUMME			578	

Planungsbezirk NORD (Bauamt Bremen Nord)

Fläche	Stadtteil	Größe in ha	Wohneinheiten	B-Plan/Stand Bauleitplanung
Hindenburgstraße	Burglesum	0,5	59	1278
Ortsamt Lesum (städtisches Grundstück)	Burglesum	0,2	10	§ 31 BauGB
Friedensheimer Straße	Burglesum	1,8	60	1270
Fährer Flur, Arend-Klauke-Straße	Ve gesack	0,5	15	VE110
Wölpsche/ An der Landesgrenze	Blumenthal	1,1	20	1627
SUMME			164	

In der Summe ergibt sich für den aktuellen Stand, dass für 3 515 Wohneinheiten neues Planungsrecht geschaffen wurde. Bereits umgesetzte gebaute Projekte sind nicht enthalten. Aus dem Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ sind rund 2 900 Wohneinheiten umgesetzt beziehungsweise befinden sich im Bau. Hierzu zählen die „Weserhöfe“ (ehemalig Mondelez), die Gartenstadt Werdersee, Teilbereich des Vorderen Woltmershausen, der Europahafenkopf, das Q45 (ehemaliges Bundeswehrhochhaus), der Großteil des Ellener Hofes, sowie das Tauwerkquartier und das Speicherquartier am Alten Speicher.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung geht davon aus, dass in dieser Legislatur zusätzlich die Voraussetzungen für rund 6 700 Wohneinheiten durch die Aufstellung neuer Bebauungspläne geschaffen werden können. Darüber hinaus besteht noch weiteres Potenzial in Höhe von rund 3 400 Wohneinheiten, für die zusätzlich in dieser Legislatur die Voraussetzungen geschaffen werden könnten, allerdings sind diese Flächen komplex in den Anforderungen.

2. Welche weiteren Wohnprojekte in welchen Quartieren auf welchen Flächen mit wie viel Wohneinheiten sind bis Ende der Legislatur zusätzlich geplant? Bitte Projekte jeweils einzeln mit Angabe der Vorhabenträger, Anzahl der Wohneinheiten, Datum von Projektbeginn und Fertigstellung und Investitionsvolumen angeben.

Neben den bereits dargestellten Flächen ergeben sich durch Veränderungen in den Nutzungen und durch Standortentscheidungen Potenziale für weitere Flächen, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können und planungsrechtlich neu geordnet werden können. Konkrete Angaben zu diesen zusätzlichen Potenzialen können aber noch nicht gemacht werden.

Ein wesentlicher Teil der Schaffung von Voraussetzungen erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungen für Neubau, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden im Bestand außerhalb dieser neuen Bebauungsplangebiete. Sowohl für die vergangene wie auch die laufende Legislaturperiode geht die zuständige Planungsabteilung im Bauressort von einem Potenzial von mehr als 5 000 Wohneinheiten aus, die im Bestand realisiert werden können. Für diese Bauvorhaben wurden und werden sowohl in der letzten als auch in der aktuellen Legislaturperiode Anpassungen und Verfahrenserleichterungen im Landesbaurecht umgesetzt, damit die Voraussetzungen zum Erreichen der Wohnungsbauziele geschaffen werden. Flankiert werden diese Bemühungen auf landesrechtlicher Ebene durch entsprechende Aktivitäten auf Bundesebene, hier ist zum Beispiel das Baulandmobilisierungsgesetz zu nennen.

Noch nicht berücksichtigt sind Potenziale, die durch die Schaffung neuen Baurechts durch sektorale Bebauungspläne geschaffen werden können. Auf der Grundlage der Innenentwicklungsanalyse werden aktuell Möglichkeiten von bis zu vier sektoralen Bebauungsplänen durch die Planungsabteilung im Bauressort geprüft. Damit können insbesondere in Stadtteilen mit einer geringen Quote an gefördertem Wohnungsbau Voraussetzungen für weitere Wohneinheiten planungsrechtlich geschaffen werden.

Das Ziel der Schaffung der Voraussetzungen für weitere 10 000 Wohneinheiten seitens des Senates in dieser Legislaturperiode ist realistisch und erreichbar. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen

allein wird den Wohnungsbau aktuell aber nicht ausreichend stärken, vielmehr bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes, um den Wohnungsbau in Bremen zu ermöglichen.

Insbesondere die Erleichterungen, die die aktuell im Verfahren befindliche Novellierung der Bremischen Landesbauordnung vorsieht, werden den Umbau und die Erweiterung von Bestandsgebäuden in dieser Legislaturperiode noch einmal deutlich befördern. Die Novellierung trägt somit aktiv zum Erreichen des Ziels bei, die Voraussetzungen für das Schaffen von 10 000 Wohneinheiten herzustellen. Die so geänderte Bremische Landesbauordnung soll noch in der ersten Jahreshälfte 2024 zum Beschluss vorgelegt werden, sodass sie bereits im laufenden Jahr 2024 Wirksamkeit entfalten kann.

Zu betonen ist aber, dass die tatsächliche bauliche Umsetzung von Wohngebäuden, für die das Bauressort die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und/oder Baugenehmigungen erteilt hat, bei den Vorhabenträgern und somit regelmäßig außerhalb der direkten Einflussosphäre des Bauressorts liegt.

3. Mit welcher Strategie möchte der Senat, das Ausbauziel von 10 000 neue Wohnungen bis zum Ende der Legislatur in Bremen zu schaffen, erreichen?
 - a) Welche Herausforderungen sieht der Senat und wie will er diese angehen?
 - b) Sofern es noch keinen Fahrplan gibt: Wann wird er fertig sein?

Politisches Ziel ist es, erneut die Voraussetzungen für 10 000 Wohneinheiten zu schaffen. Voraussetzungen schaffen bedeutet: Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für weitere 10 000 Wohneinheiten sollen in den nächsten vier Jahren bis 2027 genutzt und, wo noch nicht ausreichend vorhanden, geschaffen werden. Dem gegenüber obliegt das eigentliche Bauen von Wohnungen privaten und öffentlichen Bauherinnen und Bauherren und entzieht sich somit der direkten Steuerung durch die Bauverwaltung.

Im Rahmen des STEP Wohnen 2030 wurde durch eine beauftragte Wohnraumbedarfsprognose die grundsätzliche Größenordnung an benötigten Wohnungen für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Mit diesen Ergebnissen lassen sich Entwicklungskorridore für den zukünftigen Wohnungsbau räumlich wie zeitlich benennen (siehe hierzu auch Antwort auf Frage 4). Neben den quantitativen Wohnraumbedarfen wurden auch qualitative Bedarfe ermittelt, die eine Anpassung und Weiterentwicklung in bestehenden Wohnquartieren erforderlich machen. In vielen Quartieren Bremens besteht die Herausforderung in der Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum.

Das bisherige Vorgehen für die Schaffung der Voraussetzungen von 10 000 Wohneinheiten folgt im Kern dem im Senatsbeschluss „Programm Wohnungsbauperspektiven 2020-23 plus“ vom 8. Dezember 2020 skizzierten Ansatz. Das Programm setzt auf dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen 2030) auf und leitet sich aus dessen Zielsystem und den Handlungsfeldern ab. Dabei integriert und kombiniert es wesentliche Bausteine der STEP-Handlungsfelder „A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen“ sowie „B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand“. Mit Blick auf die Flächenbereitstellung (Vorbereitung von Flächen für neue Quartiere und Standorte) und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes beinhaltet der strategische Ansatz zwei Handlungsstränge mit unterschiedlichen Instrumenteneinsätzen:

1. Flächenbereitstellung

Wesentliches Ziel des Programms „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ ist die Schaffung planerischer Voraussetzungen, um zu vermeiden, dass auch in Zukunft fehlendes beziehungsweise nicht planerisch vorbereitetes Bauland der Engpassfaktor für die Bautätigkeit in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten wird (Aktivierung/ Vorbereitung von Flächen/-potenzialen durch Bauleitplanung).

2. Bestandsentwicklung

Parallel zur Flächenbereitstellung wird dem Wohnraumbedarf auch zukünftig in erheblichem Umfang durch eine konsequente Innenentwicklung nachgekommen und bestehende Quartiere weiterentwickelt werden. Innenentwicklung wird hierbei nicht ausschließlich als bauliche Nachverdichtung (zum Beispiel Baulückenschließung, Aufstockung von Gebäuden), sondern als integrierte, bauliche und funktionale Qualifizierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Sinne einer mehrfachen Innenentwicklung und Quartiersentwicklung verstanden. Für Wohnungsbau im Sinne der Innenentwicklung werden beispielsweise Baulücken identifiziert, bewertet und in Wert gesetzt. Das Ziel ist eine verstärkte Aktivierung von unbebauten Baugrundstücken im Bestand. Als Instrumente stehen hierfür das Baulückenkataster sowie die Beratungsstelle Baulücken zur Verfügung. Darüber hinaus ist derzeit eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die Potenziale zur Mobilisierung von Wohnraum in bestehenden Wohnquartieren in Bremen analysiert. Bremen beteiligt sich in dieser Fragestellung auch am Modellvorhaben der Raumordnung und arbeitet eng mit den Nachbarkommunen zusammen.

Für die Schaffung von Wohnraum im Bestand bedarf es insgesamt eines strategischen Angangs, der bisher laufende Handlungsstränge integriert, bündelt und gegebenenfalls sinnvoll ergänzt.

Die in 2023 erstellte Innenentwicklungsstudie bietet bereits erste analytische Grundlagen, indem sie eine Übersicht über Innenentwicklungspotenziale der unterschiedlichen Siedlungsstrukturtypen und Stadtteile sowie eine daraus abgeleitete Identifikation von Quartieren schafft, in denen vielfältige Handlungsbedarfe und Potenziale zusammentreffen.

4. Auf welchen Annahmen beruht die Zielzahl von 10 000 Wohnungen?

Im Rahmen der Erarbeitung des STEP Wohnen 2030 wurden der Bremer Wohnungsmarkt intensiv analysiert und umfangreiche Daten und Zahlen ausgewertet. In diesem Zusammenhang wurde in 2019/2020 eine Wohnraumbedarfsprognose für Bremen erarbeitet (https://bau.bremen.de/sixcms/media.php/13/Wohnraumbedarfsprognose%20STEP%20Bremen%202030_Endbericht.pdf). Grundlage hierfür waren eine Bevölkerungsprognose sowie eine Haushaltevorberechnung des Statistischen Landesamtes. Für den Zeitraum 2019 bis 2030 wurde für die Stadt Bremen in der mittleren Variante eine Neubaunachfrage von 17 100 Wohneinheiten ermittelt (obere Variante 19 600 Wohneinheiten, untere Variante 14 500 Wohneinheiten). Dabei wurde darauf verwiesen, dass ein größerer Anteil dieser Wohneinheiten in den ersten Jahren erforderlich sei, für das Ende des Prognosezeitraums wurde von einer Abschwächung der Nachfrage ausgegangen. Aufgrund der erneut stark gestiegenen Zuwanderungszahlen, insbesondere mit Beginn des Angriffskrieges gegen die Ukraine 2022 und des damit steigenden Wohnraumbedarfs für Geflüchtete zuzüglich zu der bereits ermittelten Wohnungsnachfrage, wurde die Schaffung der Voraussetzungen für mindestens 10 000 Wohneinheiten politisch vereinbart.

Da sich die Nachfrage am Bremer Wohnungsmarkt weiterhin sehr dynamisch entwickelt, wurde im Dezember 2023 eine Aktualisierung der vorherigen Wohnraumbedarfsprognose beauftragt, die die sich durch den demografischen Wandel und durch Wanderungsbewegungen verändernden Rahmenbedingungen berücksichtigt. Die beauftragte Studie soll auch differenzierte Angaben zu den Bedarfen in den einzelnen Stadtteilen sowie nach Preissegmenten liefern. Die Ergebnisse werden für den Sommer 2024 erwartet.

5. In welchem Verhältnis steht beim 10 000 Wohnungs-Ausbauziel der Anteil frei finanziert gebauter Wohneinheiten und öffentlich geförderte Wohnungen?

Das genannte Ausbauziel von 10 000 Wohneinheiten bezieht sich nicht – wie bereits dargestellt – auf die Herstellung, sondern auf die Schaffung der Voraussetzungen für den Bau von 10 000 Wohnungen. Die in 2020 von 25 Prozent auf 30 Prozent erhöhte Quote für den Neubau von geförderten Wohnungen stellt das Verhältnis von sozial

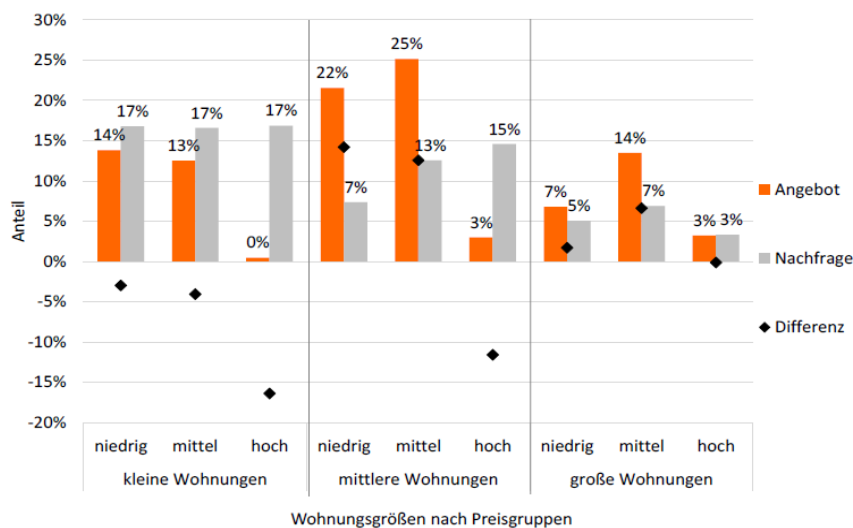
gefördertem zu frei finanziertem Wohnungsneubau dar. Das heißt, in einem Neubaugebiet mit neu geschaffenem Planungsrecht auf öffentlichen wie privaten Grundstücken werden bei der Herstellung ab 20 Wohneinheiten 30 Prozent geförderter Wohnungsbau und 70 Prozent frei finanzierter Wohnungsbau hergestellt.

In welcher Größenordnung der Wohnungsbau nach Schaffung der Voraussetzungen für 10 000 Wohnungen realisiert wird, steht in direkter Abhängigkeit von den konjunkturellen Rahmenbedingungen und der Investitionsbereitschaft der öffentlichen als auch privaten Wohnungsbauunternehmen. Der Senat strebt eine ausgewogene Wohnungsbauaktivität und vor allem einen bezahlbaren Wohnungsbau an.

6. In welchen Wohnungssegmenten gibt es in Bremen ein Unterangebot? In welchen Segmenten gibt es eine Überdeckung?

Die Wohnraumbedarfsprognose von 2020 verzeichnet für die Stadt Bremen Nachfrageüberhänge bei kleinen Wohnungen in allen Preissegmenten. Wohnungssuchenden Ein-Personen-Haushalten stehen weniger kleine Wohnungen gegenüber als bei anderen Haushalten. Die größten Angebotsüberhänge werden hingegen bei mittelgroßen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment verzeichnet. Das Missverhältnis führt zwangsläufig zu Ausweichbewegungen, die dazu führen, dass zum Beispiel einkommensstärkere Haushalte größere Wohnungen als erforderlich in Anspruch nehmen.

Abbildung 36: Abgleich von Angebot und Nachfrage



Lesebeispiel: Kleine Wohnungen der niedrigen Preisgruppe machen 14 % des Wohnungsangebots in Bremen aus. Gleichzeitig sind 17 % der Wohnungsnachfrage kleine Haushalte mit niedrigem Einkommen, die diese Wohnungen nachfragen. Dies weist auf einen Nachfrageüberhang kleiner Wohnungen der unteren Preisgruppe (negative Differenz).

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Berechnung empirica

7. Wie viele Wohnungen sollen durch die öffentlichen Wohnungsbau-gesellschaften erfolgen, wie viele von privaten Anbietern?

In der Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Bremen wird von einem Bedarf von jährlich etwa 1 400 neuen Wohnungen im Zeitraum bis 2030 ausgegangen.

Der Wirtschaftsplan der GEWOBA sieht folgende Wohnungsbauziele vor:

	Wohneinheiten insgesamt	davon gefördert
2023	255	232
2024	111	108
2025	321	268
2026	140	140
2027	69	68

Für die BREBAU kann diese Frage wegen der aktuellen Konjunkturkrise und der noch in Vorbereitung befindlichen strategischen Neuausrichtung der BREBAU derzeit nicht abschließend beantwortet werden. Generelles Ziel des Senats ist eine Neuausrichtung der BREBAU, bei der verstärkt die Ziele der Stadtentwicklung entlang des STEP Wohnen 2030 verfolgt und umgesetzt werden sollen.

Folglich müsste die Differenz des Ausbauziels von 1 400 Wohneinheiten zu dem von der GEWOBA vorgesehenen Wohnungsbau von privaten Anbietern ausgeglichen werden. Dies aber vorerst nur theoretisch, weil analog der Aussagen zur BREBAU auch die privaten Anbieter:innen von der aktuellen Konjunkturkrise in gleichem Maße betroffen sind. Derzeit arbeitet der Senat im Rahmen der zu erstellenden Umsetzungsstrategie an der Qualifizierung der Datenlage.

8. Wie viele Wohnungen sind seit Beginn der Legislatur genehmigt worden?

Laut Statistischem Landesamt Bremen wurden zwischen Juni und November 2023 in der Stadt Bremen 767 Wohneinheiten genehmigt, davon 531 Wohneinheiten in Neubauten. Im gleichen Zeitraum wurden in Bremerhaven 55 neue Wohneinheiten genehmigt, davon 44 in neu errichteten Gebäuden. Für die Monate Dezember 2023 und Januar 2024 liegen noch keine offiziellen Genehmigungszahlen vor.

9. Wie viele Wohnungen sind seit Beginn der Legislatur fertiggestellt worden?

Die Statistik der Baufertigstellungen wird bundeseinheitlich jährlich durchgeführt und von den Bauherrinnen und Bauherren beziehungsweise den Bauaufsichtsbehörden an die Statistischen Ämter der Länder übermittelt. Die Veröffentlichung der Fertigstellungszahlen erfolgt Anfang Mai des Folgejahres, das heißt für das Jahr 2023 sind die Fertigstellungszahlen erst ab Mai 2024 verfügbar.

10. Was sind die jährlichen Ausbauziele bis zum Ende der Legislatur?

In der Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Bremen wird von einem Bedarf von jährlich etwa 1 400 neuen Wohnungen im Zeitraum bis 2030 ausgegangen. Hochgerechnet auf die Jahre 2023 bis 2027 würde dieses einen Neubaubedarf von rund 7 000 Wohnungen bedeuten. Aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen, insbesondere durch Wanderungen und Zuzug von Geflüchteten, ist von einem höheren Bedarf auszugehen. Um den künftigen Bedarf, differenziert nach Wohnungsgrößen und Preissegmenten und bezogen auf die verschiedenen Stadtteile, besser abschätzen zu können, wurde ein Gutachten zur Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose beauftragt.

11. Welche personellen und finanziellen Ressourcen werden aktuell benötigt, um das Ziel von 10 000 zusätzlichen Wohnungen zu erreichen?

Das Bauressort ist grundsätzlich ausreichend ausgestattet, um das Ziel zu erreichen, die Voraussetzungen für das Schaffen von 10 000 zusätzlichen Wohneinheiten herzustellen.

12. Inwieweit werden mehr Fachkräfte auf welchen Stellen und für welche Aufgaben in der Verwaltung benötigt, um das Ziel zu erreichen?

Stadtplanung und Bauordnung sind für die originären Aufgaben fachlich und personell grundsätzlich ausreichend aufgestellt, um den aktuellen Aufgabenumfang zu bearbeiten. Auf Erweiterungen des Aufgabenspektrums, zum Beispiel Klimaschutzfragen, Schul- und Kita-ausbau oder Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens wurde bereits mit ergänzenden Stellen reagiert, von denen bisher allerdings nicht alle besetzt werden konnten. Möglichkeiten für Verstärkungen im Verwaltungsbereich, zum Beispiel für ein verbessertes Controlling städtebaulicher Verträge, sind in Prüfung.

13. Welche Maßnahmen sind geplant, um das Fachkräfteproblem in der Bauwirtschaft anzugehen?

Für den Zuständigkeitsbereich der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung kann mitgeteilt werden, dass aktuell in Zusammenarbeit mit den Hochschulen im Land Bremen an einer stärkeren gemeinsamen Ausbildungstätigkeit insbesondere zu den nachgefragten technischen und naturwissenschaftlichen Berufsfeldern in der Bauwirtschaft gearbeitet wird. Das betrifft sowohl die möglichen Studienformen (duales Studium), als auch die fachliche und methodische Unterstützung der Ausbildungsgänge mit Praxisbezügen, Praktika und Lehrangeboten. Zudem gibt es auf mehreren Ebenen enge Austauschbeziehungen zur Architekten- und Ingenieurkammer des Landes Bremen, die sich auf konkrete praxisbezogene

Ausbildungsprojekte, die Förderung des Nachwuchses in den Kammern und insbesondere auch die Weiterbildung für alle Belange des Baurechtes und der Genehmigungsverfahren beziehen. Die Hochschule Bremen trägt mit einem breiten Studienangebot in den Bereichen Architektur und Bauingenieurwesen zur Fachkräftesicherung bei. Im Bachelorbereich werden sowohl in der Architektur als auch im Bauingenieurwesen jährlich jeweils rund 100 Studienanfängerplätze bereitgestellt. Durch eine Vielzahl an Praxismodulen und regelmäßige Exkursionen wird ein kontinuierlicher Praxisbezug über den kompletten Studienverlauf sowie eine frühzeitige Verknüpfung mit der Bauwirtschaft ermöglicht. Ergänzend werden in beiden Bereichen Masterstudiengänge angeboten, die sich insbesondere an zukünftige Führungskräfte richten. Seitens der Hochschule Bremen ist zudem geplant eine duale Variante im Studiengang Bauingenieurwesen einzuführen, wodurch die Anzahl der Studienplätze weiter ausgebaut werden könnte. Voraussetzung ist wie bei allen dualen Studienangeboten die Bereitschaft der Kooperationspartner zur Kostenbeteiligung sowie die Gewährleistung einer verlässlichen Auslastung der neugeschaffenen Studienplätze. Die Hochschule führt diesbezüglich mit mehreren Interessenten aus der Bauwirtschaft konstruktive Gespräche.

Aufgrund des abzusehenden demografischen Wandels hat sich der Senat bereits frühzeitig dem Thema Fachkräftesicherung gewidmet. Ziel des Senats ist es, durch Gestaltung der Rahmenbedingungen auf Landesebene die Bestrebungen der Unternehmen in Bremen und Bremerhaven zur Sicherung von Fachkräften und Fachkräftenachwuchs bestmöglich zu unterstützen. Der Senat sieht die Fachkräftesicherung vor dem Hintergrund des Wandels in Wirtschaft und Gesellschaft als eine wichtige und kontinuierliche Daueraufgabe zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und wirtschaftlichen Prosperität.

Daher hat der Senat mit der Fachkräftestrategie für die Freie Hansestadt Bremen 2023 die wichtigsten branchenübergreifenden Handlungsfelder dargelegt und Grundsatzziele der bereits vorhandenen Strategie geschärft. Mit der Stärkung der dualen Ausbildung, der Weiterbildung von Beschäftigten sowie der Qualifizierung von erwerbstätigen und erwerbslosen Menschen werden dabei besondere Schwerpunkte gesetzt.

So setzt sich der Senat seit Jahren dafür ein, mit den flankierenden Maßnahmen der Ausbildungsgarantie und der Arbeit der Jugendberufsagentur junge Menschen für die Berufsausbildung zu interessieren, Betriebe bei der Suche nach geeigneten Bewerber:innen zu unterstützen und ihren Ausbildungserfolg zu fördern. In diesem Kontext ist unter anderem die betriebliche Nutzung von bestehenden Förderinstrumenten im Rahmen des Sozialgesetzbuches (SGB) wie zum Beispiel „AsA-Flex“, „Einstiegqualifizierung“ und „Azubi-Plus“ ein

wichtiger Baustein. Ein weiteres Förderinstrument im SGB III ist die „Berufsausbildungsbeihilfe“, ein monatlicher finanzieller Zuschuss zum Lebensunterhalt, den Auszubildende erhalten können, wenn sie nicht im Haushalt der Eltern wohnen.

Ergänzend werden vom Land zudem zwei außerbetriebliche Ausbildungsverbände in Bremen und Bremerhaven umgesetzt, die jungen Menschen, die keinen betrieblichen Ausbildungsplatz gefunden haben, eine Ausbildungsperspektive unter anderem in Berufen der Baubranche ermöglichen.

Mit der Landesagentur für berufliche Weiterbildung (LabeW) füllt der Senat gezielt die Lücken, die im Bereich der Qualifizierung und Weiterbildung bestehen. Durch vielfältige Maßnahmen wie unter anderem Betriebsberatung und der Teilnahme an Weiterbildung werden Beschäftigte unterstützt.

Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld ist die Erschließung von bereits vorhandenen Fachkräftepotenzialen durch die Qualifizierung von Menschen ohne abgeschlossene Berufsausbildung. Die LabeW betreut dabei den gesamten Verlauf der Nachqualifizierung, indem sie berät, die berufsbezogene Kompetenzfeststellung organisiert, Nachqualifizierungsbedarfe bestimmt und bei der Prüfungszulassung und -anmeldung unterstützt.

Zusätzlich zur Erschließung der heimischen Fachkräftepotenziale setzt sich der Senat für die Erleichterung der Fachkräftezuwanderung ein. Entsprechend wurden die von der Bundesregierung angestoßenen und vom Bundestag im Sommer 2023 verabschiedeten Erleichterungen der Fachkräfteeinwanderung vom Senat ausdrücklich begrüßt. Derzeit arbeitet der Senat gemeinsam mit den anderen Bundesländern daran, dass auch die Rahmenbedingungen entsprechend ausgestaltet werden, etwa die personelle Ausstattung der Visastellen.

Eine besondere Rolle spielt in der Fachkräftezuwanderung eine erleichterte Anerkennung von Berufsqualifikationen, die im Ausland erworben wurden. Der Senat arbeitet insbesondere mit den anderen norddeutschen Ländern zusammen daran, das Anerkennungssystem für die Zukunft auszugestalten.

14. Welche Maßnahmen zur Effizienzsteigerung der Verwaltung sind geplant, um Bauplanung und Baugenehmigung zu beschleunigen? Bis wann werden diese umgesetzt sein?

Ein hohes Potenzial zur Effizienzsteigerung wird in der Digitalisierung der Prozesse sowohl in der Bauleitplanung (Projekt OZG-Umsetzungsprojekt "Bürgerbeteiligung & Information", kurz DiPlanung) als auch in der Bauordnung (Projekt Digitales Baugenehmigungsverfahren) gesehen. Die genannten Projekte befinden sich in

unterschiedlichen Phasen der Umsetzung und sollen im Laufe des Jahres 2024 eingeführt beziehungsweise für alle Antragstellerinnen und Antragsteller freigeschaltet werden.

15. Sofern die Behörde behördeninternen Fachkräftemangel als eine wesentliche Herausforderung sieht, um das Ziel von 10 000 fertiggestellten Wohnungen in dieser Legislatur zu erreichen: Welche Strategien existieren, um entsprechendes Fachpersonal anzuwerben werden?

Auch Stadtplanung und Bauordnung spüren den Fachkräftemangel. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass ausgeschriebene Stellen teilweise nur wenige Bewerbungen erhalten und offene Stellen bei fehlenden ausreichend qualifizierten Bewerbungen teilweise mehrfach ausgeschrieben werden müssen.

Um die zur Verfügung stehenden Zeiten effizient zu nutzen, werden gemeinsam mit allen an den Stellenbesetzungsverfahren Beteiligten freiwerdende Stellen so frühzeitig wie möglich ausgeschrieben und in diesem Zuge ein breites Spektrum von Informationskanälen genutzt. Dazu gehören neben den üblichen analogen und digitalen Informationsplattformen zum Beispiel auch spezialisierte E-Mail-Verteiler und Information in den Bremer Hochschulen. Darüber hinaus wurde die Gestaltung der Kennlerngespräche überprüft und darauf aufbauend inhaltlich fokussiert.

16. Welche Weiterqualifizierungsbedarfe in der Behörde in welchem Umfang werden gesehen, um das Ziel von 10 000 fertiggestellten Wohnungen in dieser Legislatur zu erreichen und wie werden diese angegangen?

In den Bereichen Stadtplanung und Bauordnung werden regelmäßig selbst organisierte allgemeine Fortbildungen durchgeführt (zuletzt im November 2023 zu aktuellen Entwicklungen im Bauplanungsrecht und deren Schnittstellen zur Bauordnung). Darüber hinaus nehmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig auch Schulungen und Fortbildungen zu speziellen Fachfragen wahr. Insofern sehen sich Stadtplanung und Bauordnung in der regelmäßigen Weiterqualifizierung gut aufgestellt.

17. Bis wann werden die „Bremer Standards“ auf ihre Praktikabilität bezüglich Ausbauzielen, Bezahlbarkeit und tatsächliche Energieeffizienz überprüft sein und Ergebnisse vorliegen?

Der „Bremer Standard für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen“ dient der Verwaltung als Orientierung bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) und dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen. Die im Bremer Standard benannten acht

Themenbereiche werden mit den an der Planung Beteiligten gemeinsam bearbeitet und jeweils projektspezifisch präzisiert. Der Senatsbeschluss zum Bremer Standard als Orientierungsrahmen wurde Ende 2022 gefasst. Die Verwendung des Bremer Standards im Verwaltungshandeln erfolgt deswegen erst seit einem vergleichsweise kurzen Zeitraum, in dem die bauliche Umsetzung der entsprechenden Projekte noch nicht begonnen wurde oder sie sich noch in einer frühen Phase der Umsetzung befinden. Darüber hinaus sind auch die mittlerweile deutlich veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere für den Wohnungsbau, zu berücksichtigen, die die Realisierung von Bauvorhaben und damit eine Auswertung der Auswirkungen des Bremer Standards zusätzlich erschweren. Ein konkretes Datum für das Vorlegen von Ergebnissen einer Überprüfung des Bremer Standards kann deswegen zurzeit nicht genannt werden, eine grundsätzliche Behandlung der Thematik wird aber im Rahmen der Neuaufstellung der bremischen Wohnraumförderung bis Mitte des Jahres 2024 angestrebt.

18. Was sind nach Einschätzung des Senats für die private Wohnungswirtschaft aktuell die wesentlichen Herausforderungen für die private Immobilienwirtschaft, um ausreichend Wohnraum zu schaffen?

Unter den gegebenen Bedingungen ist die Sicherstellung ausreichender Finanzierungsmöglichkeiten für Bauprojekte, insbesondere unter Berücksichtigung von Schwankungen der Zinssätze und der Verfügbarkeit von Kapital, die größte Herausforderung für die private Immobilienwirtschaft. Die bereits an anderer Stelle benannte Konjunkturkrise wird durch – zwar mittlerweile sinkende – aber immer noch vergleichsweise hohe Zinsen am Finanzmarkt sowie die weiterhin hohen Energie- und Baumaterialkosten verursacht. Auch die steigenden Anforderungen im Klimaschutz stellen Herausforderungen dar. Zusätzlich kann der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften im Baugewerbe die Fertigstellung von Bauprojekten verzögern und die Kosten erhöhen. Daneben kann die Einhaltung von Bauvorschriften, Genehmigungsverfahren und anderen regulatorischen Anforderungen zeitaufwendig und kostspielig sein, was die Realisierung von Bauprojekten behindern kann. Daher setzt sich der Senat darüber hinaus auf der Bundesebene für die Novelle des BauGB und die Überarbeitung der Musterbauordnung ein. Auf Landesebene wurde bereits Ende 2023 eine große Novellierung der Landesbauordnung begonnen.

Wie dargelegt, wird der Senat die Voraussetzungen für das Ausbauziel von 10 000 Wohneinheiten schaffen. Somit ist die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücksflächen mit entsprechendem Planungsrecht gegeben. Gleichzeitig soll eine erneute Anpassung der sozialen Wohnraumförderung in 2024 Investitionshemmnisse in diesem Marktsegment zielgerichtet entgegenwirken.

19. Inwieweit plant der Senat, weiterhin für Neubauten Vorgaben, welche über die Standards des Bundesgesetzgebers hinausgehen, zu unterstützen? Mit welcher Zielsetzung und Begründung?

Der Senat hat Ende 2022 den „Bremer Standard für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen“ als Orientierungsrahmen beschlossen, der entsprechend nicht als zwingende Vorgabe, sondern als Orientierung bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) und dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen dient. Zu berücksichtigen sind allerdings auch die aktuellen Rahmenbedingungen, die sich zurzeit und absehbar als schwierig gerade für den Wohnungsbau darstellen. Insofern ist es Ziel, die für das jeweilige Bauvorhaben beste Lösung auch in Hinsicht auf energetische Effizienz und Klimaneutralität abzustimmen.

20. In welcher Form findet in der Behörde das Controlling des Ziels von 10 000 fertiggestellten Wohnungen statt? Gibt es Verfahren, um Verzögerungen im Verfahren frühzeitig zu identifizieren (zum Beispiel Ampelverfahren)?

Im Rahmen des Programms „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ führt das Bauressort ein regelmäßiges Controlling durch, das alle Flächen enthält, die für neue Quartiere und Standorte planerisch vorbereitet werden, aber auch Bereiche zur Weiterentwicklung des Bestandes einbezieht. Dieses Controlling-Instrument enthält auch Flächen für weitere 10 000 Wohneinheiten, für die die planerischen Voraussetzungen noch in dieser Legislaturperiode geschaffen werden sollen (siehe Frage 3), um sie so zur Entwicklung zur Verfügung stellen zu können. Auch Verzögerungen im Verfahren werden erkannt, jedoch können diese in vielen Fällen nicht durch Verwaltungshandeln beeinflusst werden. So werden Entwicklungen beispielsweise durch nicht mitwirkungsbereite Eigentümerinnen und Eigentümer, Widerständen aus der Nachbarschaft oder anhängigen Gerichtsverfahren et cetera deutlich verzögert. Sind die Flächen realisiert, so werden sie in der Controlling-Liste nicht weitergeführt. Im Rahmen der Anpassung oben genannter Strategie (siehe Frage 3) wird auch das Controlling modifiziert.

Statistiken zu baufertiggestellten Wohnungen werden unabhängig des oben genannten Controllings erstellt und umfassen alle Wohnungen, die in Bremen fertiggestellt werden, sofern die Baufertigstellung auch gemeldet wird. Die Statistiken enthalten somit Wohneinheiten sowohl aus der Flächenbereitstellung als auch der Bestandsentwicklung und aus Baulücken. Im alle zwei Jahre veröffentlichten Monitoring „Wohnen und Bauen“ wird, neben anderen Aspekten des Wohnungsmarkts, auch auf die Bautätigkeit eingegangen.

21. Welche Verfahren werden angewendet, um Transparenz und einen tagesaktuellen Sachstand sowohl im formellen und als auch im informellen Genehmigungsverfahren gegenüber Antragsteller, Behörde und weiteren Beteiligten darstellen zu können?

Bei allen formellen baurechtlichen Verfahren sowie bei Anfragen für unverbindliche Bauberatungen können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf unterschiedlichen Wegen (telefonisch direkt oder über die 115, per E-Mail, schriftlich) kontaktiert werden; zudem werden Sprechtage angeboten. Die Online-Terminvergabe für den Sprechtag ist im Aufbau. Der Online-Dienst „Digitaler Bauantrag“ zeigt zukünftig Externen den aktuellen Bearbeitungsstand an und schafft dadurch einen Beitrag zu mehr Transparenz.

Der Begriff „Informelle Genehmigungsverfahren“ ist unklar. Soweit damit Verfahren ohne förmliches Antragsformular gemeint sind, gilt sinngemäß das gleiche wie bei den oben genannten digitalen Verfahren und Bauberatungen.

22. Wie sind angesichts begrenzter Ressourcen die einzelnen Projekte priorisiert?

Gerade angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau hat das Schaffen der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung von 10 000 Wohneinheiten in der 21. Wahlperiode weiterhin Priorität. Die einzelnen Projekte werden einem regelmäßigen Controlling unterzogen. Dabei werden unter anderem Kriterien wie die Anzahl des Wohnungsbaupotenzials, der Komplexität der planungsrechtlichen Anforderungen, und der von den Projektverantwortlichen dargestellten Umsetzungsmöglichkeiten beziehungsweise -geschwindigkeiten berücksichtigt.

23. In welcher Form wird behördenintern der Ablauf der Genehmigungsverfahren evaluiert für künftige Genehmigungsverfahren? Werden zwischen den Abteilungen „best practice“-Beispiele kommuniziert für die Optimierung von Verfahren oder die Genehmigungsdauer der Verfahren gemessen?

Die Abstimmung zu inhaltlichen baurechtlichen Fragestellungen sowie zu grundsätzlichen Fragen zu Prozessabläufen in Baugenehmigungsverfahren erfolgt regelmäßig fortlaufend und in verschiedenen Gesprächsformaten (insbesondere Bauordnungskonferenz, Runder Tisch Digitalisierung in der Bauordnung, Jour Fixe Abschnittsleitungen Bauordnung, Projektteam Digitales Baugenehmigungsverfahren). Der Kreis der Teilnehmerinnen und Teilnehmer variiert dabei entsprechend der jeweiligen Zielsetzung der Gesprächsformate und reicht von der Ebene der Sachbearbeitung bis zur Abteilungsleitung.

Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren wandeln sich zudem die Prozessabläufe, die sich sowohl auf die Verwaltung als auch die Antragstellerinnen und Antragsteller auswirken. In den Pilotierungsphasen für die unterschiedlichen Verfahrensarten beteiligen sich aktiv auch verschiedene Architektur- und Ingenieurbüros mit konkreten Bauvorhaben sowie die Träger öffentlicher Belange, damit alle Beteiligten Erfahrungen sammeln und darauf aufbauend sinnvolle Anpassungen und Weiterentwicklungen ihrer eigenen Arbeitsabläufe, Strukturen und Technik identifizieren und umsetzen können.