

Mitteilung des Senats

Wohnungsbau in Bremen - Status quo und Perspektiven

**Mitteilung des Senats
an die Bremische Bürgerschaft (Landtag)
vom 10. März 2020**

„Wohnungsbau in Bremen - Status quo und Perspektiven“

Die Fraktion der CDU hat folgende Große Anfrage an den Senat gerichtet:

„Der Wohnungsbau war und ist ein bestimmender Faktor für eine wachsende Stadt. Sowohl Bremen als auch Bremerhaven können nur wachsen, wenn es ein ausreichendes, allen individuellen Ansprüchen entsprechendes Angebot an Wohnraum gibt. Die positive Wachstumsbilanz bei der Einwohnerzahl beruht seit 2014 ausschließlich auf der Auslandszuwanderung. Immer mehr Bremerinnen und Bremer ziehen in die niedersächsischen Umlandgemeinden. Dadurch verlieren wir die Familien und Facharbeiterinnen und Facharbeiter, die einerseits hier ihre Steuern zahlen und sich andererseits gesellschaftlich in den Sportvereinen, Schulen, Kitas und Quartieren engagieren.

Derzeit ist nicht erkennbar, was der Senat genau im Bereich Wohnungsbau vorhat. In den letzten Monaten hat vor allem der Dissens zwischen den Regierungsparteien die Debatte bestimmt. Ob Mietendeckel für gesamt Bremen oder Erbbaurecht für Flächen im Neuen Hulsberg-Viertel, der Senat ist sich über viele Sachthemen in der Wohnungspolitik nicht einig. Gleichzeitig fehlt es aber auch an prioritär zu entwickelnden Flächen. Dass aber auch dieses Thema in der Koalition nicht ohne Auseinandersetzungen über die Bühne geht, zeigt die Bebauung der Blumenstraße. Der Bau von 15 Wohneinheiten wurde zum Streitthema zwischen den Koalitionären und musste im Koalitionsausschuss behandelt werden. Dieses Beispiel lässt Zweifel zu, ob der Senat, wie angekündigt, in den nächsten vier Jahren 10.000 Wohnungen bauen kann, wenn so kleine Flächen bereits zum Streit führen.

Neben der Bebauung ungenutzter und brachliegender Flächen muss Bremen vor allem durch das Instrument der Innenentwicklung Wohnraum bereitstellen. Viele Instrumente müssen viel stärker als bisher genutzt werden. Aufstockungen müssen durch Überarbeitung älterer Bebauungspläne ermöglicht werden, gleiches gilt für die Hinterlandbebauung. Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes birgt ein sehr großes Potential. Allerdings scheitern neue Bauvorhaben immer wieder am gültigen Planungsrecht. Die Bebauungspläne sind nicht an heutige Gegebenheiten angepasst. Wohnungen können z.B. nicht einfach geteilt werden, wenn der Bebauungsplan eine maximale Anzahl an Wohnungen für ein Objekt vorsieht. Auch der Dachgeschossausbau oder Aufstockungen werden so unmöglich gemacht. Hier bedarf es einer schnellen Analyse alter Bebauungspläne und einer schnellen Überarbeitung und Änderung, die eine intensive Beteiligung der Beiräte vor Ort miteinschließt.

Städte müssen selber aktiver beim Wohnungsbau werden. Nachdem die GEWOBA über Jahre hinweg keine eigenen Wohnungen gebaut hat, nehmen die Wohnungsbauaktivitäten weiter

zu. Hier haben die Kommunen einen erheblichen Einfluss auf die Preisgestaltung und das Angebot der Wohnungen.

All diese Instrumente können dazu beitragen, dass Wohnraum bezahlbarer wird, für alle Bremerinnen und Bremer. Damit dies geschehen kann, müssen die entsprechenden Weichen heute gestellt werden.

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele Wohneinheiten sind in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jeweils jährlich genehmigt worden?
2. Wie viele Wohneinheiten sind in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jeweils jährlich fertiggestellt worden?
3. Wie hat sich der Wohnungsbestand in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jährlich entwickelt?
4. Wie stellt sich die derzeitige Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes in Bremen und Bremerhaven dar (Bitte unterteilen in vom Eigentümer selbstgenutzte und vermietete Wohnungen)?
5. Wie viele der im Land Bremen vermieteten Wohnungen werden von a) Privatpersonen b) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens), c) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und d) Genossenschaften vermietet? Wie hat sich dieser Bestand jeweils seit 2005 entwickelt (bitte jährlich auflisten)?
6. Wie hat sich die Angebotsmiete im Land Bremen seit 2005 bei vermieteten Wohnungen von a) Privatpersonen b) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens), c) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und d) Genossenschaften entwickelt? Wie hat sich die Angebotsmiete im Land Bremen insgesamt seit 2005 entwickelt?
7. Wie hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnfläche pro Kopf im Land Bremen seit 2005 entwickelt?
8. Wie hat sich die Mietbelastungsquote im Land Bremen und in den anderen Bundesländern seit 2005 jährlich entwickelt?
9. Wie hoch ist im Land Bremen der Anteil der Haushalte, deren Wohnkosten 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens überschreiten (Bitte für die letzten 12 Jahre angeben)?
10. Wie hat sich der Bestand an Sozialwohnungen im Land Bremen seit 2007 entwickelt? Wie wird er sich aller Voraussicht nach bis 2023 im Land Bremen entwickeln?
11. Wie viele Bundesmittel hat das Bundesland Bremen seit 2007 jährlich für den Sozialwohnungsbau erhalten? Wie wurden diese Mittel jährlich verwendet? Wie viele Wohnungen konnten durch diese Bundesmittel jährlich gebaut werden?
12. Wie viele Wohnungsbaugenossenschaften existieren in Bremen?
13. Wie viele Wohnungen werden aktuell durch Wohnungsbaugenossenschaften im Land Bremen zur Verfügung gestellt und wie viele Bremerinnen und Bremer leben in diesen?
14. Wie viele sozial gebundene Wohnungen werden aktuell von a) Wohnungsbaugenossenschaften, b) privaten Vermietern, c) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und d) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) im Land Bremen zur Verfügung gestellt? Wie stellt sich die jährliche Entwicklung seit 2007 dar?
15. Wie definiert der Senat einen angespannten Wohnungsmarkt?
16. Inwiefern hat Bremen einen angespannten Wohnungsmarkt (bei der Beantwortung bitte auch das Land Bremen ins Verhältnis zu den restlichen Bundesländern setzen)?

17. Welche Maßnahmen hat der Senat seit 2007 unternommen, um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für Bremen und Bremerhaven zu schaffen? Inwieweit ist es dem Senat gelungen, die jährlich erforderliche Anzahl an Wohneinheiten den Bürgerinnen und Bürgern im Land Bremen bereitzustellen (bitte die Soll-Ist-Zahlen für jedes Jahr seit 2007 angeben und bei den Soll-Zahlen die entsprechenden Bürgerschafts-, Deputations- und Senatsbeschlüsse bzw. in Auftrag gegebenen Studien wie bspw. die Gewos-Studie berücksichtigen)?
18. Teilt der Senat die Einschätzung von Bürgermeisterin Dr. Maike Schäfer und der Baubehörde, dass in Bremen derzeit kein Bedarf für die Einführung eines Mietendeckels besteht (Quelle: https://www.weser-kurier.de/bremen/bremenstadt_artikel,-bremer-baubehoerde-sammelt-argumente-gegen-mietendeckel_arid,1877980.html)? Inwiefern beabsichtigt der Senat ein externes Gutachten in Auftrag zu geben, um die Frage nach einem Mietendeckel für Bremen zu klären?
19. Welche Auswirkungen hätte ein Mietendeckel auf die kommunalen Wohnungsunternehmen (bei der Beantwortung bitte auch den durchschnittlichen Quadratmeterpreis der GEWOBA, BREBAU und STÄWOG für die vergangenen 12 Jahre angeben)?
20. Welche Grundstücksflächen (bitte die Größe in m² angeben) befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven (bitte detailliert auflisten)?
 - a) Bei welchen dieser Flächen (bitte die Größe in m² angeben) handelt es sich um bebaubare Grundstücke im baurechtlichen Sinne? Welches Wohnraumpotenzial bieten diese Flächen?
 - b) Welche dieser Grundstücksflächen (bitte auch in m² angeben) sind potentiell Bauland?
 - c) Aus welchen Gründen konnten auf den in Frage 20 genannten stadteigenen Flächen bisher kein Wohnungsbau erfolgen?
 - d) Inwiefern können insbesondere stadteigene Flächen von der GEWOBA, BREBAU oder STÄWOG entwickelt werden (bitte auf alle in Frage 20 genannten Flächen mit Begründung eingehen)?
21. Über welche stadteigenen und derzeit leerstehenden Immobilien verfügt das Land Bremen (bitte getrennt und nach Größe in m² angeben)?
 - a) Seit wann stehen diese Immobilien leer?
 - b) Inwiefern können die Immobilien saniert und anschließend einer Wohnnutzung zugeführt werden?
 - c) Aus welchen Gründen wurden nicht sanierungsfähige stadteigene Immobilien bisher nicht abgerissen und die freiwerdenden Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt?
 - d) Inwiefern können die leerstehenden, stadteigenen Immobilien von der GEWOBA, BREBAU entwickelt werden (bitte auf alle in Frage 21 genannten brachliegenden Flächen und Immobilien mit Begründung eingehen)?
 - e) Inwiefern können leerstehende, öffentliche Gebäude an private Investoren verkauft werden (bitte auf alle in Frage 21 genannten brachliegenden Immobilien mit Begründung eingehen)?
22. Wie viele der geplanten 2.000 Wohneinheiten des Sofortprogramms Wohnungsbau vom Dezember 2015 konnten bis zum 31. Oktober 2019 fertiggestellt werden?
23. Aus welchen Gründen konnten die Wohnungen nicht wie in dem Programm vorgesehen 2016 und 2017 fertiggestellt werden? In welchem Umsetzungsstand befinden sich die im Sofortprogramm genannten Wohnbauflächen derzeit (bitte konkrete Zeitangaben zu allen Flächen machen, auf Aussagen wie kurz- oder mittelfristig verzichten und jede Zeitangabe ausführlich begründen, dafür u.a. auf einzelne Schritte der Bauleitplanung eingehen)?

24. Welche Wohnbauprojekte sollen die vom Senat geforderten 10.000 Wohneinheiten bereitstellen (bitte jedes Projekt mit Fläche, Ortsteil, Größe und Wohneinheitenanzahl und avisierte Fertigstellung angeben, auf Zeitangaben wie mittel- oder langfristig verzichten)?
25. Wie viele Vorkaufsortsgesetze bestehen derzeit in Bremen und Bremerhaven und an welchen Orten? Inwiefern würde der Senat beide Stadtgemeinden bei der Ausübung der Vorkaufsortsgesetze finanziell unterstützen?
26. Für welche Flächen in der vom Senat erstellten Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ sieht der Senat die Voraussetzungen und den Bedarf für Vorkaufsortsgesetze gegeben?
27. Wie hat sich die Vergabe städtischer Flächen durch Erbbaurecht in Bremen und Bremerhaven seit 2007 jährlich entwickelt?
28. Welche Flächen der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ sind nach Auffassung des Senats potentielle Wohnbauflächen für Erbbaurecht (bitte alle Grundstücksflächen, die dafür in Betracht kommen, einzeln aufführen)?
29. Wie hat sich der Planungs- und Umsetzungsstand der Flächen der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ seit Veröffentlichung verändert (bitte für jedes aufgeführte Grundstück aktualisierte Angaben machen)?
30. Inwiefern sind dem Senat weitere potentielle Wohnbauflächen, die nicht Gegenstand der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“, bekannt? Um welche Flächen handelt es sich dabei? Wie viele Wohneinheiten lassen sich auf diesen Flächen errichten?
31. Hat der Senat Kenntnis über im städtischen Eigentum befindliche Gewerbeflächen, die von den Gewerbetreibenden perspektivisch nicht mehr genutzt werden und sich aus Sicht des Senates - ähnlich wie das ehemalige Coca-Cola und Könecke-Gelände, die Überseeinsel und das Hachez-Gelände - als Wohnbaufläche bzw. Urbanes Gebiet anbieten und welche Pläne verfolgt der Senat in Bezug auf diese Flächen?
32. Wie viele Grundstücksflächen des Neuen Hulsberg Viertels wurden bereits verkauft? Wann rechnet der Senat mit dem gesamten Verkauf der Grundstücke? Mit wie viel Erlösen rechnet der Senat? Welcher Verwendung werden die Erlöse zugeführt?
33. Teilt der Senat die Auffassung der Bürgermeisterin, Dr. Maike Schäfer, und des Finanzsenators, Herrn Dietmar Strehl, keine zusätzlichen Flächen mittels Erbbaurecht beim Neuen Hulsberg-Viertel zu vergeben (Quellen: s. Frage 18 und https://www.weser-kurier.de/bremen/bremen-stadt_artikel,-schuldenbremse-senat-lehnt-linkenvorstoess-ab-_arid,1874649.html)? Sollte der Senat diese Auffassung nicht teilen: Welche zusätzlichen Flächen sollen zu welchem Zeitpunkt und mit welcher Laufzeit mittels Erbbaurecht vergeben werden? Welche finanziellen Auswirkungen hat das auf die ursprüngliche Verwendung der Verkaufserlöse? Sollte derzeit noch Dissens bei diesem Thema bestehen: Bis wann gedenkt der Senat abschließend über diese Thematik zu beraten, inwiefern wird der Fertigstellungsprozess des Neuen Hulsberg-Viertels dadurch verzögert?

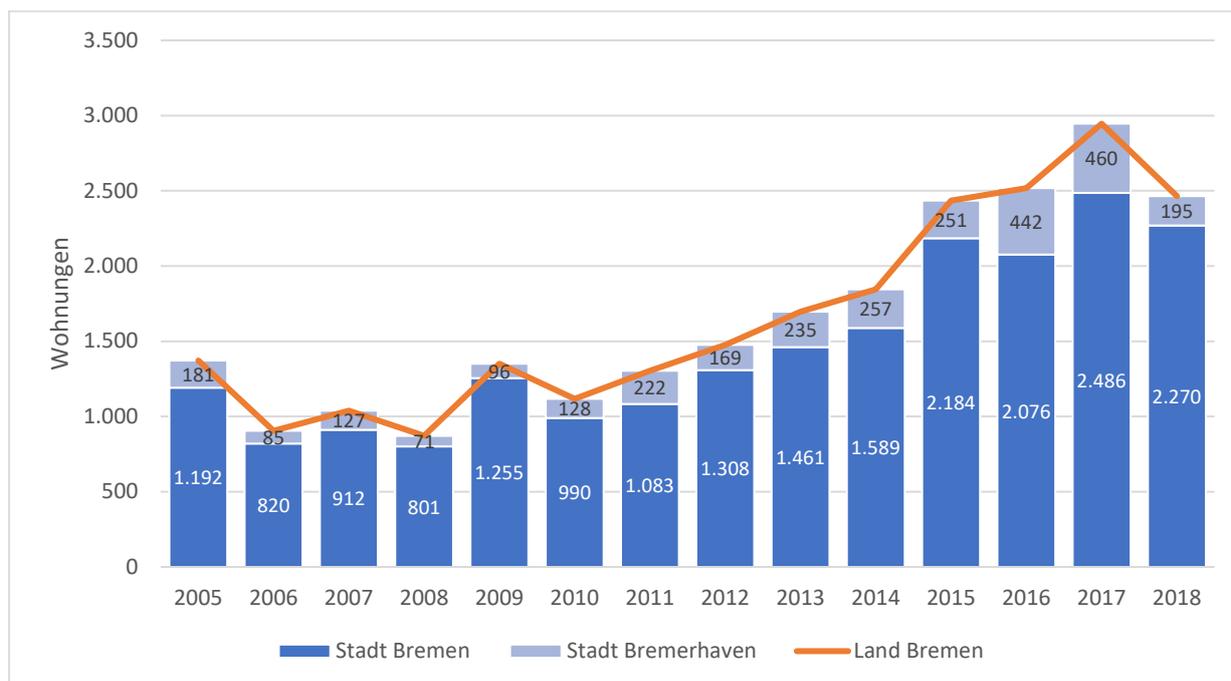
34. Teilt der Senat die Forderung von Gesundheitssenatorin Claudia Bernhard nach einem sofortigen Moratorium für den Verkauf weiterer Flächen und einer neuen Bedarfsermittlung seitens des Gesundheitsressorts bezüglich der Flächen im Neuen Hulsberg-Viertel (Quelle: https://www.dielinke-bremen.de/fileadmin/download/Dokumente_Landespartei/Landesparteitag/25._LPT_Antragsheft_II.pdf)? Sollte der Senat diese Auffassung teilen: Welche Flächen, die eigentlich als Wohnbauflächen für das Neue Hulsberg-Viertel vorgesehen waren, sollen vorerst nicht verkauft werden? Wie viele Wohneinheiten sollten ursprünglich auf diesen Flächen gebaut werden? Bis wann soll die Bedarfsermittlung abgeschlossen sein? Wie wird sich der Zeitverzug aufgrund der Bedarfsermittlung und des dadurch erforderlichen Verkaufsstopps auf die Fertigstellung des Neuen Hulsberg-Viertels auswirken?
35. Welche Flächenpotentiale für den Wohnungsbau entlang von Bahngleisen im Allgemeinen und entlang des Hauptbahnhofes (Richtung Walle) im Besonderen gibt es in Bremen (bitte nach Streckenabschnitt, Größe, Wohnraumpotential und öffentliche oder private Fläche getrennt auflisten)?
36. Inwieweit beabsichtigt der Senat verstärkt bestehende, oft ältere Bebauungspläne, den heutigen Umständen entsprechend anzupassen, um durch Änderungen der Planungsziele mehr Wohnraum zu ermöglichen?
37. Wie viele Wohneinheiten konnten durch die Internetpräsenz www.bauluecken.bremen.de bereits genehmigt und gebaut werden? Inwiefern sieht der Senat Verbesserungsbedarf hinsichtlich einer stärkeren Vermarktung und Kommunikation des Angebots?

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Wie viele Wohneinheiten sind in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jeweils jährlich genehmigt worden?

Im Zeitraum 2005 bis 2018 wurden im Durchschnitt jährlich 1.459 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Stadt Bremen und 209 Wohnungen in Bremerhaven genehmigt. Seit 2011 ist, im Vergleich zum Zeitraum 2005 bis 2010, in beiden Städten eine signifikante Zunahme der Baugenehmigungen zu beobachten. Die Entwicklung der Baugenehmigungen ist in Abb. 1 dargestellt.

Abbildung 1: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)¹



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Zu Frage 2: Wie viele Wohneinheiten sind in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jeweils jährlich fertiggestellt worden?

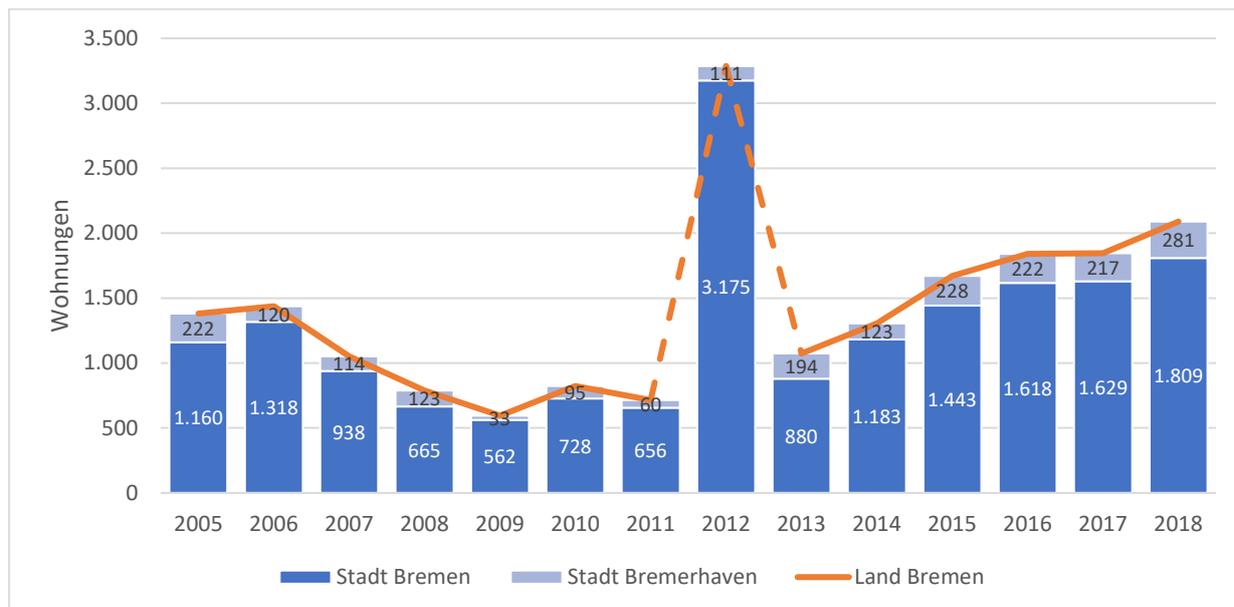
Für den gesamten Zeitraum 2005 bis 2018 lässt sich kein Durchschnittswert für die Stadt Bremen bilden, da hier die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2012 nicht der Bautätigkeit des Jahres entspricht². In den Jahren 2013 bis 2018 sind insgesamt 8.562 Wohnungen in der Stadt Bremen entstanden. Das sind durchschnittlich 1.427 Wohnungen pro Jahr.

Im Zeitraum 2005 bis 2018 sind in Bremerhaven 2.143 Wohnungen neu gebaut worden. Das entspricht einem jährlichen Durchschnitt von 153 Wohnungen.

In beiden Städten sind ab 2013 tendenziell die Baufertigstellungen gestiegen (Abb. 2). Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt und den damit verbundenen Strategien, ist insbesondere in der Stadt Bremen ein kontinuierlicher Anstieg der Baufertigstellungen zu verzeichnen.

² Durch einen intensiven Abgleich Ende 2012 konnte in der Stadtgemeinde Bremen festgestellt werden, dass erheblich mehr Bauvorhaben fertig gestellt worden sind. Da diese Baufertigstellungen nachträglich nicht mehr den einzelnen Vorjahren zugeordnet werden konnten, sind sie insgesamt dem Jahr 2012 zugeschrieben worden. Deshalb entsprechen die Baufertigstellungszahlen aus 2012 nicht der jahresbezogenen Bautätigkeit.

Abbildung 2: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen (Wohn- und Nichtwohngebäude)



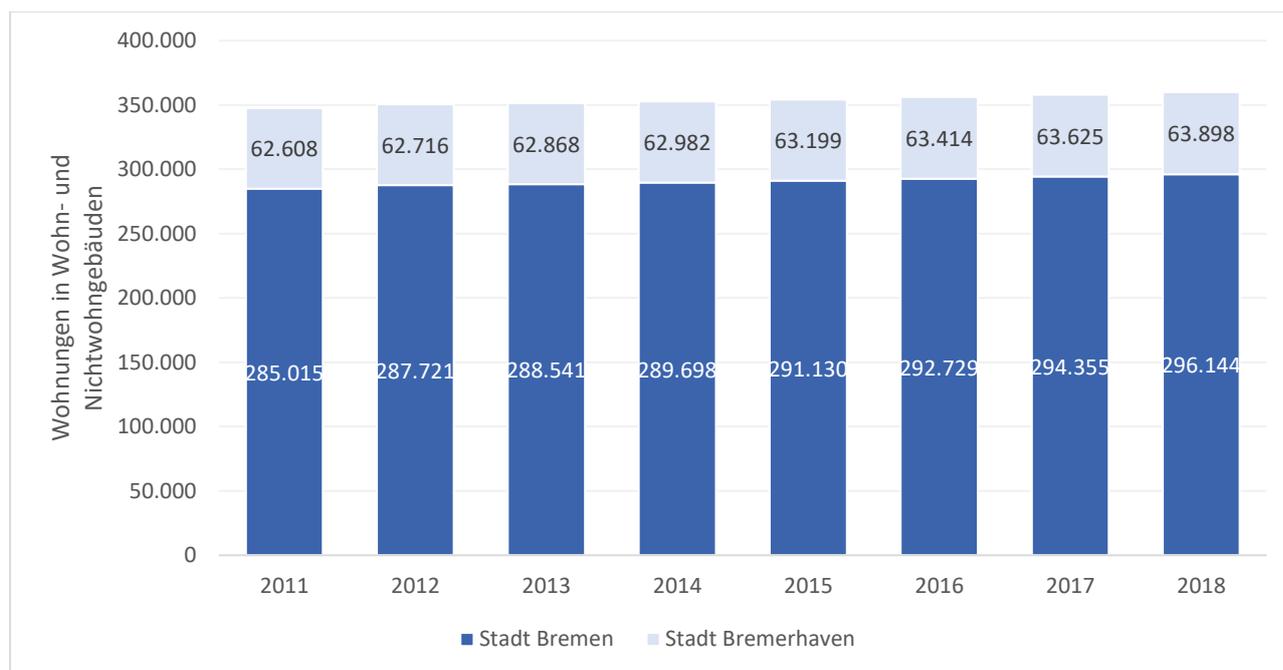
Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Zu Frage 3: Wie hat sich der Wohnungsbestand in Bremen und Bremerhaven seit 2005 jährlich entwickelt?

Die Auswertung der Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Städten Bremen und Bremerhaven ist ab dem Jahr 2011 (Zensus mit Gebäude- und Wohnungszählung) möglich. Die Jahre 2005 bis 2010 sind aufgrund geänderter statistischer Merkmale im Zuge des Zensus statistisch nicht vergleichbar mit den Daten ab 2011.

In beiden Städten hat der Wohnungsbestand zugenommen. In Bremen um 11.129 Wohnungen auf 296.144 Wohnungen im Jahr 2018, in Bremerhaven um 1.290 Wohnungen auf 63.898 Wohnungen (Abb. 3).

Abbildung 3: Entwicklung des Wohnungsbestands (Wohn- und Nichtwohngebäude)



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Zu Frage 4: Wie stellt sich die derzeitige Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes in Bremen und Bremerhaven dar (Bitte unterteilen in vom Eigentümer selbstgenutzte und vermietete Wohnungen)?

Zur Beantwortung der Frage werden Angaben aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 ausgewertet.

Für die Stadt Bremen liegt die Eigentümerquote bei ca. 38 %. Von den rund 296.000 Wohnungen in der Stadt Bremen sind 2018 damit ca. 112.000 Wohnungen vom bzw. von der Eigentümer*in selbst bewohnte Wohnungen. In der Stadt Bremen gibt es ca. 172.000 Mietwohnungen. Die restlichen Wohnungen sind der Kategorie „andere Gebäudetypen“ zugeordnet, z.B. Ferienwohnungen, gewerblich genutzte Wohnungen, Leerstand etc.

In Bremerhaven sind ca. 30 % der Wohnungen vom bzw. von der Eigentümer*in selbst bewohnte Wohnungen; also ca. 19.000 der rd. 64.000 Wohnungen.

Zu Frage 5: Wie viele der im Land Bremen vermieteten Wohnungen werden von

- a) Privatpersonen
- b) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens),
- c) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und
- d) Genossenschaften vermietet? Wie hat sich dieser Bestand jeweils seit 2005 entwickelt (bitte jährlich auflisten)?

Aussagen zu Wohnungen nach Eigentumsform werden gemäß den Angaben des Statistischen Landesamtes nur für alle Wohnungen getroffen. Es erfolgt keine Unterscheidung nach vermieteten und anderen Wohnungen. Dies betrifft im Wesentlichen die folgenden Angaben zu Privatpersonen (Frage 5a). Angaben zu den Fragen 5 b) – d) beziehen sich im Wesentlichen auf vermietete Wohnungen.

Die Angaben sind abgeleitet aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011; ergänzend wurden Angaben zu einzelnen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften im Rahmen der Beantwortung der Anfrage abgefragt und ausgewertet. Eine vollständige Übersicht über alle Wohnungsunternehmen (mit Nennung der Unternehmen) wird statistisch nicht erfasst und konnte nicht ermittelt werden.

- a) Von den ca. 360.000 Wohnungen im Land Bremen sind rund 255.000 Wohnungen 2018 im Eigentum von privaten Kleineigentümern bzw. Kleineigentümerinnen (Privatpersonen und Gemeinschaft von Wohnungseigentümer*innen). Diese Wohnungen werden z.T. selbst von den Eigentümer*innen bewohnt und z.T. vermietet.
- b) Rund 36.000 Wohnungen sind im Besitz von privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, darunter die Vonovia mit ca. 11.000 WE, LEG Immobilien, Grand City Properties, u.a.
- c) Rund 52.000 Wohnungen sind im Besitz der kommunalen bzw. überwiegend kommunalen Wohnungsunternehmen STÄWOG, Brebau und GEWOBA.

Der Bestand der GEWOBA hat sich im Land Bremen seit 2005 wie folgt entwickelt:

Jahr	Bestand jeweils zum Jahresende
2005	38.650
2006	38.394
2007	37.853
2008	37.896
2009	38.196
2010	38.240
2011	39.159
2012	39.337
2013	39.455
2014	39.520
2015	39.856
2016	40.113
2017	40.172
2018	40.221
2019 (Stand 15.12.)	40.709

Der Bestand der BREBAU in der Stadt Bremen hat sich seit 2005 wie folgt entwickelt:

Jahr	Bestand jeweils zum Jahresende
2005	7.377
2006	7.242
2007	6.797
2008	6.687
2009	6.331
2010	6.306
2011	6.278
2012	6.161
2013	6.033
2014	5.996
2015	5.888

2016	5.801
2017	5.769
2018	5.741
2019	5.793

Der Bestand der STÄWOG in Bremerhaven hat sich seit 2005 wie folgt entwickelt:

	Bestand jeweils zum Jahresanfang
2005	5.309
2006	5.286
2007	5.049
2008	5.137
2009	5.142
2010	5.079
2011	5.087
2012	5.091
2013	5.114
2014	5.131
2015	5.131
2016	5.142
2017	5.108
2018	5.123
2019	5.110
2020	5.181

- d) Nach Kenntnis der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gibt es in Bremen und Bremerhaven i. W. folgende größere Genossenschaften, die aktuell über einen Bestand von insgesamt rd. 13.000 Wohnungen verfügen, davon rd. 9.220 Wohnungen in der Stadt Bremen und rd. 3.500 in Bremerhaven. Aussagen zu weiteren Genossenschaften sowie zur Entwicklung der Bestände können leider nicht gemacht werden.

Wohnungsbaugenossenschaften im Land Bremen	Anzahl Wohnungen (gerundet)
GEWOSIE	4.000
ESPABAU	3.200
WGS Bremen	1.220
Gemeinnütziger Beamten-Wohnungsverein	500
Mieter Bauverein eG:	200
Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft "Schönere Zukunft" eG	75
Anders wohnen	25
Gesamt Stadt Bremen	9.220
Wohnungsgenossenschaft Bremerhaven	2.800
Vereinigte Bau- und Siedlungsgenossenschaft in Bremerhaven	750
Gesamt Stadt Bremerhaven	3.550
Gesamt Land	12.770

Zu Frage 6: Wie hat sich die Angebotsmiete im Land Bremen seit 2005 bei vermieteten Wohnungen von

- a) Privatpersonen**
- b) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens),**
- c) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und**
- d) Genossenschaften entwickelt?**

Wie hat sich die Angebotsmiete im Land Bremen insgesamt seit 2005 entwickelt?

Aussagen zu Angebotsmieten für das gesamte Land Bremen können nicht gemacht werden, da sie nicht gesamt erfasst werden. Es können aber Angaben zu den einzelnen Städten gemacht werden, die im Folgenden aufgeführt werden.

Für die Stadt Bremen liegen Angebotsmieten ab dem Jahr 2012 vor. Quelle ist die empirica Marktdatenbank, in der alle in Printmedien und im Internet angebotenen Wohnungen und deren Angebotsmieten (Nettokalmmieten) ab 2012 erfasst werden. In den vorherigen Jahren wurden dazu noch keine Daten erhoben. Eine Unterscheidung nach Art der Vermieter*innen wird nicht erhoben und kann deshalb hier nicht aufgeführt werden.

Anfragen bei einzelnen Wohnungsunternehmen haben leider zu keinem auswertbaren Ergebnis geführt. Die Entwicklungen der Angebotsmieten unterliegen dem Betriebsgeheimnis der Wohnungsunternehmen und werden daher in aller Regel nicht öffentlich gemacht. Zu Fragen 6 a), b) und d) liegen daher keine Daten über Angebotsmieten vor.

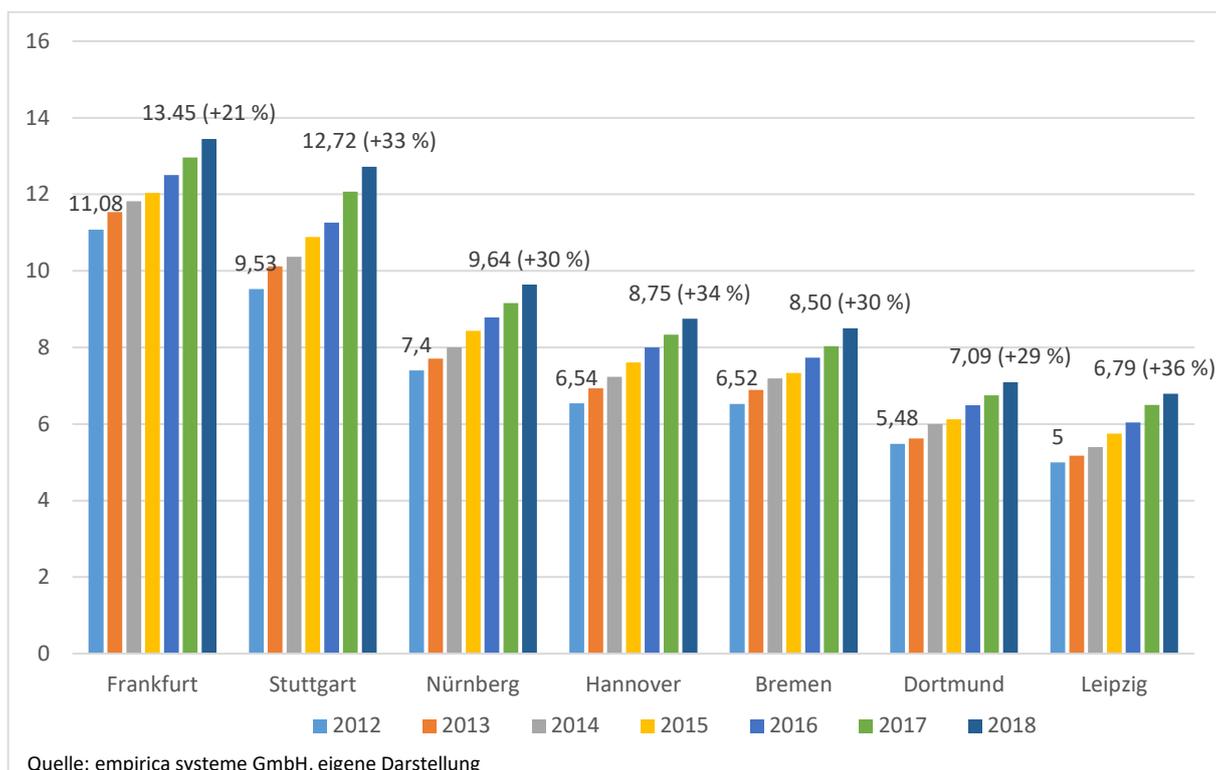
Die Angebotsmieten (Kaltmieten) in der Stadt Bremen insgesamt haben sich im Median von 2012 bis 2019 um 2,19 €/m² auf 8,71 €/m² erhöht. In der Auflistung sind Angebotsmieten aller Wohnungen enthalten (sowohl bestehender als auch neu gebauter Wohnungen). Nicht enthalten sind geförderte Wohnungen.

Jahr	Median Angebotsmiete in der Stadt Bremen in €/m²	Entwicklung zum Vorjahr
2012	6,52	
2013	6,90	6%
2014	7,19	4%
2015	7,33	2%
2016	7,72	5%
2017	8,03	4%
2018	8,51	6%
2019	8,71	2%
2012-2019		34%

Quelle: empirica Marktdatenbank

Ein Vergleich mit Städten ähnlicher Größe ergibt für die Stadt Bremen folgendes Bild (Abb. 4):

Abbildung 4: Städtevergleich der Angebotsmieten 2012 bis 2018 (Median in €/m²)



In Bremerhaven haben sich die Angebotsmieten (Kaltmieten) für nicht preisgebundene Wohnungen von den Basisjahren 2004 / 2005 zu den Jahren 2019 / 2020 durchschnittlich um rd. 4 % erhöht. Dies gilt sowohl für Wohnungen in mittlerer als auch in guter Wohnlage. Signifikant ist, dass bei Wohnungen der Jahre 1985 – 1999 in guter Wohnlage die Angebotsmiete rückläufig war und zwar um 2 %. Dies betrifft alle erfassten Wohnungsgrößen (rd. 50 m², 80 m² und 100 m²). In mittlerer Wohnlage betrug die Durchschnittskaltmiete 2004 / 2005 5,15 €/ m² und 2019 / 2020 5,87 €/ m². Dies ergibt eine Steigerung von rd. 14 % und ist insbesondere auf die hochpreisigen Wohnungen ab 2009 zurückzuführen. Für diese gilt eine Durchschnittskaltmiete von 8,10 €/ m². Die Durchschnittskaltmiete in guter Wohnlage betrug 2004 / 2005 5,79 €/ m² und 2019 / 2020 6,74 €/ m². Die Steigerung von rd. 16 % ist auch hier auf die ab 2009 errichteten und vermieteten Wohnungen zurückzuführen. Deren Durchschnittskaltmiete beträgt 9,50 €/ m².

Zu Frage 6 c):

Die Entwicklung der Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) stellt sich bei der GEWOBA seit 2011 wie folgt dar. EDV-bedingt liegen die Kennzahlen vor 2011 nicht vor.

Stichtag	HB – Neuvertragsmiete €/m²	BRHV – Neuvertragsmiete €/m²
31.12.2011	5,34	4,27
31.12.2012	5,63	4,36
31.12.2013	5,81	4,57
31.12.2014	6,10	4,54
31.12.2015	6,42	4,56
31.12.2016	6,88	4,71
31.12.2017	7,05	4,91
31.12.2018	7,19	5,11
30.11.2019	7,27	5,21

Die Entwicklung der GEWOBA – Neuvertragsmieten folgt der allgemeinen Marktentwicklung der Mieten in Bremen, jedoch preisdämpfend mit einem Preisabstand zur Marktmiete.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die GEWOBA in den Jahren 2005 bis 2019 stetig in den Wohnungsbestand in erheblichem Maße investiert hat, um eine qualitative Verbesserung und Zukunftsfähigkeit der Wohnungen und Quartiere zu erreichen. Diese Maßnahmen wirken sich auch in der Neuvermietung aus. Nach Angaben der GEWOBA wurden beispielsweise bis 2019 24.969 Bäder modernisiert und für 25.537 Wohnungen wurde eine energetische Modernisierung durchgeführt. Damit wurde der Qualitätsbestand dieser Wohnungen erheblich verbessert. Hinzu kommen 1.069 Neubauwohnungen. Mietpreissteigerungen hervorgerufen durch energetische Maßnahmen werden in der Regel durch in Folge sinkende Nebenkosten kompensiert.

Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt bei 5,93 €/m² (2018).

Die Entwicklung der Angebotsmieten (Neuvertragsmieten) stellt sich bei der BREBAU in der Stadt Bremen seit 2011 wie folgt dar. Kennzahlen vor 2011 liegen nicht vor.

Stichtag	Neuvertragsmiete €/m²
31.12.2011	4,97
31.12.2012	5,07
31.12.2013	5,31
31.12.2014	5,88
31.12.2015	6,02
31.12.2016	6,39
31.12.2017	7,02
31.12.2018	7,52
30.11.2019	7,93

Der Anstieg der Neuvertragsmieten der letzten Jahre hängt insbesondere damit zusammen, dass die BREBAU ab dem Jahr 2017 damit begonnen hat, sukzessive ihren Bestand durch Neubauten und Ankäufe zu ergänzen. Das Verkaufsprogramm (Verkäufe von Wohnungsbeständen) der vorausgehenden Jahre wurde zurückgefahren. Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt aktuell bei 6,11 €/m².

Die Entwicklung der Angebotsmieten stellt sich bei der STÄWOG seit Anfang 2006 wie folgt dar.

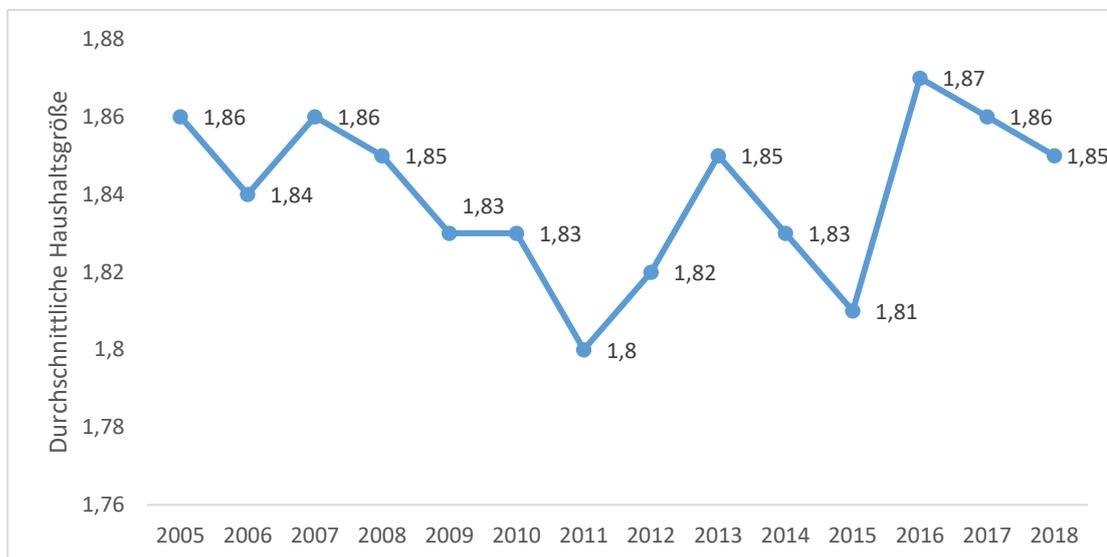
Stichtag	Angebotsmiete der Referenzwohnungen €/m²
1.01.2006	4,53
1.01.2007	4,55
1.01.2008	4,57
1.01.2009	4,60
1.01.2010	4,62
1.01.2011	4,64
1.01.2012	4,65
1.01.2013	4,68
1.01.2014	4,70
1.01.2015	4,72
1.01.2016	5,00
1.01.2017	5,20
1.01.2018	5,40
1.01.2019	5,60
1.01.2020	5,70

Als Grundlage wurden Angebote von drei Objekten in unterschiedlicher Wohnlage mit unveränderter Ausstattung zum Basisjahr gewertet.

Zu Frage 7: Wie hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße und Wohnfläche pro Kopf im Land Bremen seit 2005 entwickelt?

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Land Bremen hat im Vergleich von 2019 zu 2005 geringfügig abgenommen (Abb. 5).

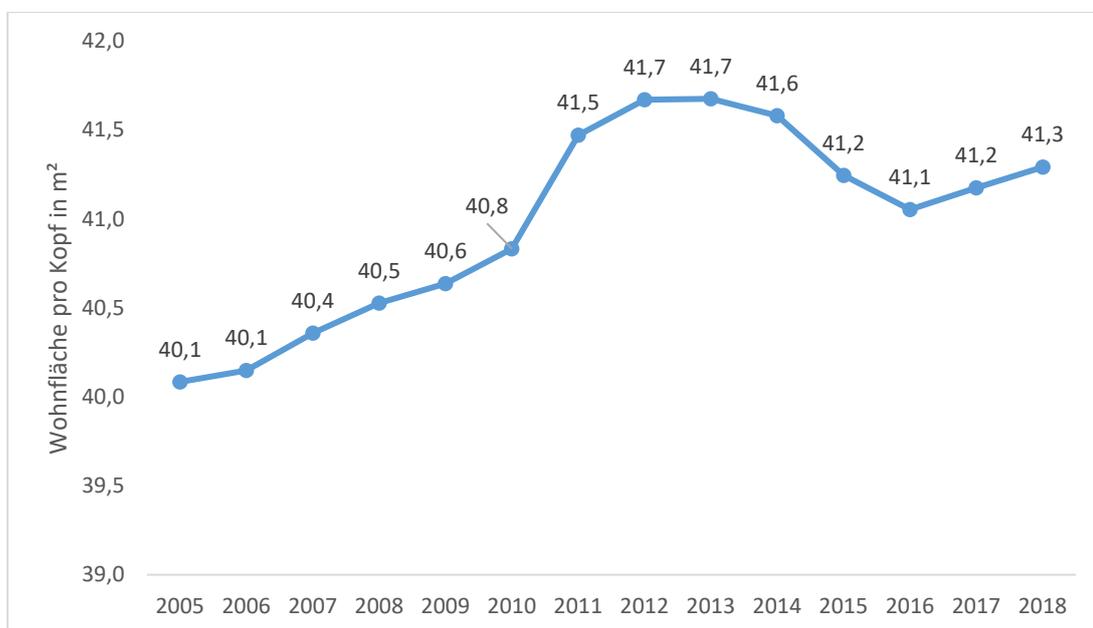
Abbildung 5: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Land Bremen



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Mikrozensus, eigene Bearbeitung

Die Wohnfläche pro Kopf hat im betrachteten Zeitraum um 1,2 m² zugenommen: von 40,1 m² in 2005 auf 41,3 m² in 2019 (Abb. 6).

Abbildung 6: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf im Land Bremen



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, eigene Bearbeitung

Zu Frage 8: Wie hat sich die Mietbelastungsquote im Land Bremen und in den anderen Bundesländern seit 2005 jährlich entwickelt?

Zur Auswertung wird auf die Sonderauswertung Wohnen im Rahmen des Mikrozensus³ zurückgegriffen. Diese Sonderauswertung wird alle vier Jahre durchgeführt. Im Land Bremen lag die Mietbelastungsquote im Jahr 2018 bei 29,8 % und damit niedriger als 2014 (Abb. 7).

Abbildung 7: Entwicklung der Mietbelastungsquote

Mietbelastungsquote (in %) nach Bundesländern	Jahre	
	2014	2018
Hamburg	29,4	30,4
Bremen	30,4	29,8
Schleswig-Holstein	28,8	29,3
Hessen	27,3	28,2
Nordrhein-Westfalen	28,1	28,2
Berlin	28,9	28,2
Saarland	28,2	27,7
Rheinland-Pfalz	26,8	27,3
Deutschland Gesamt	27,2	27,2
Bayern	26,6	27,2
Baden-Württemberg	26,6	27,1
Niedersachsen	27,8	26,9
Mecklenburg-Vorpommern	27,6	26,1
Sachsen-Anhalt	26,3	25,0
Brandenburg	26,6	24,5
Thüringen	24,0	23,1
Sachsen	23,5	22,7
Quelle: Mikrozensus Sonderauswertung 2014 und 2018		

Im Vergleich der Bundesländer liegt Bremen in 2018 an zweiter Stelle. Allerdings ist der Vergleich mit Flächenländern nicht sehr aussagekräftig, weil die ländlichen Regionen generell einen ganz anderen (i.d.R. deutlich günstigeren) Mietwohnungsmarkt aufweisen und sich damit statistisch niedrigere Mietbelastungsquoten ergeben.

Die absolute Anzahl von Haushalten mit hoher Mietbelastung ist jedoch aufgrund der besonderen bremischen Wohnungsmarktstruktur mit einer hohen Eigentümerquote und einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Einfamilienhäusern (Bremer Haus) deutlich geringer als in vergleichbaren Städten. Der Anteil der Mieterhaushalte in Bremen ist deutlich geringer. Tendenziell erwerben in Bremen auch Haushalte mit mittleren Einkommen bereits Wohnungseigentum, so dass diese Haushalte auf dem Mietmarkt nur zu geringerem Anteil als Nachfrager auftreten und sich damit die rechnerische Mietbelastungsquote für die Gesamtstadt höher darstellt als in anderen Großstädten.

³ Die Vergleichbarkeit der Ergebnisse der letzten Jahre (auch als Zeitreihe) ist nicht nur durch verschiedene Abgrenzungen und Berechnungsweisen eingeschränkt, sondern auch durch die Hochrechnungsumstellung ab 2011 und die neue Stichprobe in 2016.

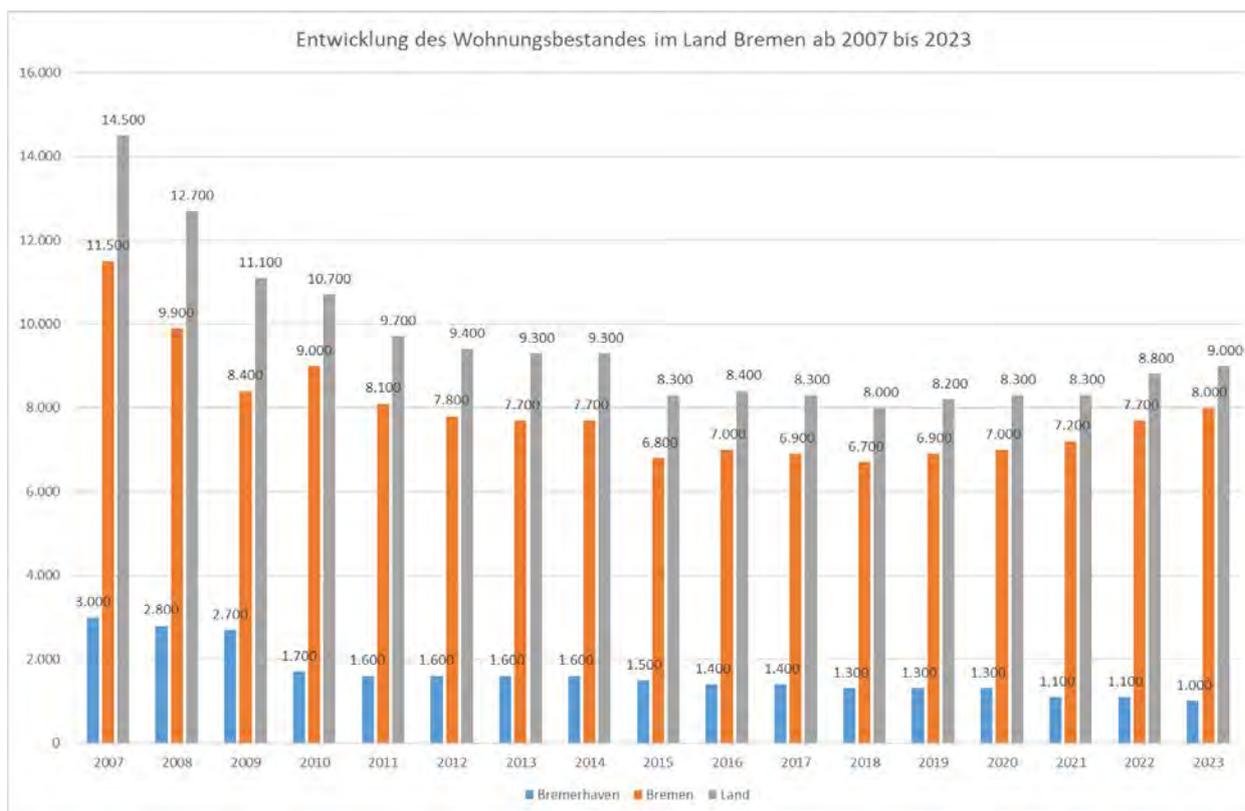
Zu Frage 9: Wie hoch ist im Land Bremen der Anteil der Haushalte, deren Wohnkosten 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens überschreiten (Bitte für die letzten 12 Jahre angeben)?

Zur Auswertung wird auf die Sonderauswertung Wohnen im Rahmen des Mikrozensus zurückgegriffen. Diese Sonderauswertung wird alle vier Jahre durchgeführt⁴. Tendenziell ist der Anteil dieser Haushalte zurückgegangen.

	Anteil der Haushalte, deren Wohnkosten 30 % des Haushaltsnettoeinkommens überschreiten in Prozent		
Land Bremen	2010	2014	2018
	47,8	47,8	44,6
Quelle: Mikrozensus Sonderauswertung 2010, 2014 und 2018			

Zu Frage 10: Wie hat sich der Bestand an Sozialwohnungen im Land Bremen seit 2007 entwickelt? Wie wird er sich aller Voraussicht nach bis 2023 im Land Bremen entwickeln?

Die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar (ab 2019 Prognose):



Berücksichtigt wurde das Ziel des Senates 2023, den Bestand auf 8.000 Wohneinheiten in der Stadt Bremen zu erhöhen. Dazu sind, die entsprechenden finanziellen und programmatischen Rahmenbedingungen zu schaffen. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat entsprechend Mittel im Haushalt angemeldet. Das Gutachten

⁴ Die Vergleichbarkeit der Ergebnisse der letzten Jahre (auch als Zeitreihe) ist nicht nur durch verschiedene Abgrenzungen und Berechnungsweisen eingeschränkt, sondern auch durch die Hochrechnungsumstellung ab 2011 und die neue Stichprobe in 2016.

zum STEP Wohnen geht davon aus, dass ohne zusätzliche Maßnahmen die Zahl der Sozialwohnungen bis 2023 durch auslaufende Bindungen sinken wird. Eine Steigerung bis 2023 setzt voraus, dass ein neues Wohnraumförderprogramm aufgelegt wird und dass zusätzlich auslaufende Bindungen verlängert und/oder Bindungen angekauft werden.

Zu Frage 11: Wie viele Bundesmittel hat das Bundesland Bremen seit 2007 jährlich für den Sozialwohnungsbau erhalten? Wie wurden diese Mittel jährlich verwendet? Wie viele Wohnungen konnten durch diese Bundesmittel jährlich gebaut werden?

Seit dem Jahr 2007 hat der Bund Bremen die folgenden Bundesfinanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau gewährt:

2007	3.138.000,00 €
2008	3.138.000,00 €
2009	3.138.000,00 €
2010	3.138.000,00 €
2011	3.138.000,00 €
2012	3.138.000,00 €
2013	3.138.000,00 €
2014	3.138.000,00 €
2015	3.138.000,00 €
2016	6.165.659,20 €
2017	10.932.209,18 €
2018	10.921.409,19 €
2019	10.979.859,19 €
gesamt	67.241.136,76 €

Das Land Bremen hat unter Verwendung dieser Mittel die folgenden Wohnraumförderungsprogramme (WRP) beschlossen:

WRP	Programmvolumen (Darlehen) (in Klammern abgeflossene Beträge)	Geförderte Wohnungen
WRP 2008	4,50 Mio. € (1,75 Mio. €)	55
WRP 2009	4,50 Mio. € (3,34 Mio. €)	101
WRP 2010	4,50 Mio. € (1,56 Mio. €)	48
WRP 2012	39,2 Mio. €	669
WRP 2015	40 Mio. €	582
WRP 2016 bis 2019	106 Mio. €	1.100 geschätzt
2019	6,3 Mio.€ (Scharnhorstquartier)	90 geschätzt

Wie sich aus der Tabelle ergibt, hat Bremen seit dem Jahr 2012 umfangreiche Wohnraumförderungsprogramme beschlossen, die zur Stabilisierung des Sozialwohnungsbestands beigetragen haben. Vor dieser Zeit sind aufgrund des seinerzeit entspannten Wohnungsmarkts und der mangelnden Investitionsbereitschaft im Sozialen Wohnungsbau kleinere Programme beschlossen worden.

Die Bundesmittel, die nicht für die Förderung neuer Sozialwohnungen eingesetzt wurden, sind entsprechend den seinerzeit geltenden Regelungen des Entflechtungsgesetzes für die Abfinanzierung älterer Wohnraumförderungsprogramme eingesetzt worden.

Zu Frage 12: Wie viele Wohnungsbaugenossenschaften existieren in Bremen?

Zu Frage 13: Wie viele Wohnungen werden aktuell durch Wohnungsbaugenossenschaften im Land Bremen zur Verfügung gestellt und wie viele Bremerinnen und Bremer leben in diesen?

Die Fragen 12 und 13 werden gemeinsam beantwortet.

Es wird statistisch nicht erhoben, wie viele Wohnungsbaugenossenschaften es im Land Bremen gibt und wie viele Wohnungen durch diese zur Verfügung gestellt werden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 5 d) verwiesen.

Entsprechend wird statistisch auch nicht erhoben, wie viele Menschen in diesen Wohnungen leben. Dazu können auch die Vermieter*innen keine Angaben machen. Die Anzahl der Bewohner*innen der Wohnungen ist nach Mietvertragsabschluss Veränderungen unterworfen, die sich z.B. durch Trennung, neue Partnerschaften, Geburt von Kindern, Auszug oder Tod ergeben können.

Zu Frage 14: Wie viele sozial gebundene Wohnungen werden aktuell von

- a) Wohnungsbaugenossenschaften,
- b) privaten Vermietern,
- c) privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) und
- d) (teil-) städtischen Wohnungsunternehmen (bitte mit Nennung des Unternehmens) im Land Bremen zur Verfügung gestellt?

Wie stellt sich die jährliche Entwicklung seit 2007 dar?

Zu den Fragen 14 a), b) und c) können keine Angaben gemacht werden. Es wird im Rahmen der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus statistisch nicht erhoben, welcher Rechtsform die Förderungsnehmer*innen angehören. Die Namen zu den privatwirtschaftlichen Unternehmen könnten zudem aus Gründen des Datenschutzes nicht genannt werden.

Zu Frage 14d)

Der Bestand an sozial gebundenen Wohnungen von GEWOBA, BREBAU und STÄWOG hat sich wie folgt entwickelt:

Land Bremen

Jahr	Anzahl Wohneinheiten		
	BREBAU	GEWOBA	STÄWOG (Jahres- anfang)
2007	714	3.631	722
2008	714	3.629	722
2009	704	2.007	271
2010	704	1.515	266
2011	270	1.298	326
2012	265	1.208	309
2013	265	1.263	329
2014	265	1.265	349
2015	265	1.339	372
2016	265	1.435	372
2017	245	1.461	372
2018	245	1.526	380
2019	268	1.826	411
2020			411

Zu Frage 15: Wie definiert der Senat einen angespannten Wohnungsmarkt?

Von einem angespannten Wohnungsmarkt geht der Senat dann aus, wenn „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist. Diese Definition findet sich in verschiedenen gesetzlichen Regelungen wie z.B. in § 556 d (sog. Mietpreisbremse) und § 558 (Kappungsgrenzen-Verordnung) des Bürgerlichen Gesetzbuchs und auch im Bremischen Wohnraumschutzgesetz.

Zur Feststellung, ob eine solche Gefährdungslage vorliegt, haben das Bundesverfassungsgericht und das Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung seit den 1970er Jahren Kriterien entwickelt, die der Senat beim Erlass der Mietpreisbremse ebenso angewendet hat wie beim Erlass und der Verlängerung der Kappungsgrenzen-Verordnung (siehe Antwort zu Frage 16).

Danach ist Voraussetzung für die Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts, dass eine Mangelsituation am Wohnungsmarkt vorliegt. Dafür ist es nicht erforderlich, dass davon alle Haushalte betroffen sind. Eine solche ist bereits dann gegeben, wenn der Marktzugang nicht nur für vereinzelte Bevölkerungsgruppen, sondern für bestimmte, nach allgemeinen Merkmalen abgrenzbare Mieter*innengruppen verengt ist. Solche abgrenzbaren Mieter*innengruppen sind z.B. kinderreiche Familien, Menschen im hohen Lebensalter, Menschen mit Migrationshintergrund oder Transferleistungsempfänger*innen. Davon ist nicht erst bei einer Unterversorgung auszugehen, sondern bereits dann, wenn das Angebot die Nachfrage der v.g. Mieter*innengruppen nicht spürbar überschreitet.

Als Indizien für eine Mangelsituation am Wohnungsmarkt sind neben statistischen Erhebungen auch behördliche Bedarfsprognosen und Programme zur Förderung des Wohnungsbaus heranzuziehen. Es kommt dabei nicht allein auf die Entwicklungen in der Vergangenheit an. Vielmehr ist auch eine Prognose für die Zukunft zu treffen. Dabei steht dem Senat ein Einschätzungs- bzw. Beurteilungsspielraum zu, der nur dahingehend überprüfbar ist, ob der Sachverhalt zutreffend ermittelt und der Prognose eine geeignete Methode zugrunde gelegt worden ist. Dabei sind im Einzelnen folgende Daten relevant, die der Senat bei der Verlängerung der Kappungsgrenzen-Verordnung berücksichtigt hat:

- Struktur des Mietwohnungsmarktes
- Entwicklung von Bestands- und Angebotsmieten
- Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Zahl der Mietwohnungen (Mietwohnungsversorgungsquote)
- Entwicklung der Zahl der bedürftigen Haushalte und deren Versorgung
- Entwicklung des Sozialwohnungsbestands
- Leerstände

Unter Berücksichtigung dieser Daten kann man insbesondere dann von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgehen, wenn die Auswertung ergibt, dass

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Zu Frage 16: Inwiefern hat Bremen einen angespannten Wohnungsmarkt (bei der Beantwortung bitte auch das Land Bremen ins Verhältnis zu den restlichen Bundesländern setzen)?

Der Senat hat beim Erlass der Mietpreisbremse sowie beim Erlass und der Verlängerung der Kappungsgrenzen-Verordnung positiv festgestellt, dass bezogen auf die Gesamtstadt Bremen ein angespannter Wohnungsmarkt gegeben ist und dies ausführlich begründet. Dabei sind die in der Antwort zu Frage 15 genannten Kriterien berücksichtigt worden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung zur Verlängerung der Kappungsgrenzen-Verordnung verwiesen.

Darüber hinaus hat der Senat im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP Wohnen) ein Gutachten in Auftrag gegeben, das auch Aussagen zur Lage am Wohnungsmarkt trifft (https://www.bauumwelt.bremen.de/stadtentwicklung/stadtentwicklung/step_wohnen-74622). Die Gutachter*innen teilen die Auffassung, dass der bremische Wohnungsmarkt angespannt ist. Sie kommen aber zu dem Schluss, dass er bei einem moderat wachsenden Wohnungsmarkt auch im Vergleich zu anderen Großstädten und Bundesländern weniger überhitzt ist.

Des Weiteren führen die gestiegene Bautätigkeit und die rege Inanspruchnahme der Wohnraumförderung der letzten Jahre zu positiven Effekten und wirken regulierend auf den Bremer Wohnungsmarkt.

Die Stadt Bremerhaven verfügt über ausreichend Wohnungen und insofern über einen relativ entspannten Wohnungsmarkt. Gleichwohl fehlt es an qualitativ hochwertigen Wohnungen im mittleren Preissegment und im Bereich der Einfamilienhausbebauung. Hier besteht Nachholbedarf.

Zu Frage 17: Welche Maßnahmen hat der Senat seit 2007 unternommen, um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für Bremen und Bremerhaven zu schaffen? Inwieweit ist es dem Senat gelungen, die jährlich erforderliche Anzahl an Wohneinheiten den Bürgerinnen und Bürgern im Land Bremen bereitzustellen (bitte die Soll-Ist-Zahlen für jedes Jahr seit 2007 angeben und bei den Soll-Zahlen die entsprechenden Bürgerschafts-, Deputations- und Senatsbeschlüsse bzw. in Auftrag gegebenen Studien wie bspw. die Gewos-Studie berücksichtigen)?

In der Stadt Bremen war die Strategie des Senates vor 2010 geprägt von einer leicht wachsenden relativ stabilen Bevölkerungsentwicklung. Ziel des Senates war es, insbesondere für

Familien und im höherpreisigen Segment Wohnraum in innenstadtnahen Quartieren neu zu schaffen, auch um der Abwanderung in die Region entgegen zu wirken. Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus lag der Schwerpunkt auf der Förderung des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum.

Mit dem Leitbild der Stadtentwicklung, das 2009 durch den Senat beschlossen wurde, hat der Senat 2010 auf der Grundlage eines Gutachtens durch GEWOS, die Wohnungsbaukonzeption beschlossen. Sie wirkt bis 2020. Das Ziel der Konzeption ist es, bis 2020 14.000 neue Wohnungen in der Stadt Bremen zu schaffen. Begründet wurde dieses mit einem in gleicher Höhe vorhandenen Nachfragepotenzial, das ausgeschöpft werden soll. 2012 wurde im Senat auf der Grundlage der Ergebnisse aus dem Bündnis für Wohnen die Sozialwohnungsquote in Höhe von 25 % der neu geschaffenen Wohnungen eingeführt. Sie gilt immer dann, wenn in der Stadt Bremen städtische Grundstücke verkauft werden und/oder wenn neues Baurecht geschaffen wird. Gleichzeitig wurde ein erstes Wohnraumförderungsprogramm mit einem Darlehensvolumen von 39,2 Mio. € beschlossen. Wegen weiterer Wohnraumförderungsprogramme wird auf die Antwort zu Frage 11 verwiesen.

Im Kontext der sich verändernden Rahmenbedingungen legte 2015 GEWOS ein überarbeitetes Gutachten vor. Darin wurde in der oberen Variante ein Neubauziel von 19.000 Wohneinheiten bis 2030 definiert. Diese Zahl resultierte zum einen aus dem damals identifizierten Nachfrageüberhang, Wohnungsabgängen in Höhe von rd. 10.300 Wohneinheiten bis 2030 und dem damals prognostizierten Anstieg der Haushalte.

Mit der erhöhten Zuwanderung wurde seitens des Senates 2015 das Sofortprogramm Wohnungsbau beschlossen, um die Wohnungsbautätigkeit weiter zu intensivieren. Der Senat verfolgte dabei eine Strategie der wachsenden Stadt. Dem lag die Erkenntnis zugrunde, dass das Wachstum in ganz besonderem Maße durch Zuwanderung geprägt sein würde. Im Sinne einer gelingenden Integration und im Sinne des Ziels einer insgesamt wachsenden Stadt sollte jedoch kein spezialisierter Wohnungsbau ausschließlich für Geflüchtete betrieben werden. Der Senat hat daher seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortgesetzt und deutlich intensiviert. Aufsetzend auf dem generellen Ausbauziel von rd. 1.400 Wohneinheiten jährlich bis 2020, orientiert am oberen Pfad der GEWOS-Studie, wurde das o.g. Sofortprogramm beschlossen. Im Bereich des Wohnungsbaus sollten bis Ende 2017 2.000 zusätzliche Wohneinheiten im preislimitierten Segment realisiert werden und die Ausweitung der bestehenden Wohnraumförderung erfolgen. Aufbauend auf dem Sofortprogramm wurden in den letzten Jahren die Zielsetzungen des Senates im Bereich des Wohnungsbaus weiter intensiviert. Bis 2023 sollen die Voraussetzungen für weitere 10.000 Wohneinheiten geschaffen werden. Damit hat der Senat seit 2012 seine Ausbauziele deutlich erhöht und im Rahmen einer ressortübergreifenden Arbeitsstruktur werden kontinuierlich entsprechende Flächen mobilisiert, um die definierten Ziele zu erreichen. Flankiert wird der Wohnungsbau durch entsprechende Programme der Wohnraumförderung.

Zu den einzelnen Maßnahmen wird folgendes ausgeführt:

Der Senat hat seit 2012 folgende Maßnahmen zur Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnungen ergriffen.

- **Bündnis für Wohnen:** Um den nötigen attraktiven und bezahlbaren zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist eine gute Kooperation aller Beteiligten in Wirtschaft, Politik und Verwaltung erforderlich. Aus diesem Grund hat der Senat im August 2012 unter der gemeinsamen Federführung des Bürgermeisters und des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr ein „Bündnis für Wohnen“ initiiert. In diesem Bündnis vereinbarten die Beteiligten die gemeinsame Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele

- **STEP Wohnen 2030:** Anknüpfend an Wohnungsbaukonzeption von 2009/2010 mit einem Zielhorizont 2020 soll sich ab 2021 ein Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen im Sinne der Zielsetzung des Senats, Bremen als wachsende Stadt weiter zu entwickeln anschließen. Dabei sollen die strategischen Kernaussagen zur Entwicklung des Wohnens in der Stadt Bremen sowie für alle Aspekte des Wohnens getroffen werden. Der STEP Wohnen 2030 soll im Jahr 2020 durch die Bürgerschaft beschlossen werden und hat einen Zeithorizont bis 2030. Die im Rahmen eines Dialogverfahrens und basierend auf verschiedenen Fachgutachten erarbeiteten Erkenntnisse werden schon derzeit berücksichtigt.
- **Wohnbauflächen:** Zur Sicherstellung der Versorgung mit Wohnraum ist es erforderlich, dass ausreichend geeignete Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Das soll vorrangig durch eine zielgerichtete Innenentwicklung sowie durch die erforderliche Berücksichtigung weiterer Flächenpotenziale erreicht werden. Aufgrund dessen veröffentlicht die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau regelmäßig Berichte über die zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, zuletzt die Broschüre „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ (Stand November 2018).
- **Sozialwohnungsquote:** Es ist notwendig, dass neu geschaffener Wohnraum nicht nur im höherpreisigen Marktsegment entsteht. Es muss vielmehr ein nennenswerter Anteil der neuen Wohnungen für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen bezahlbar sein. Deshalb wurde im Jahr 2012 festgelegt, dass ein Viertel der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein müssen, wenn kommunale Wohnbauflächen veräußert werden oder wenn neues Baurecht geschaffen wird. Diese Quote wurde inzwischen durch den Senat auf 30 % erhöht.
- **Wohnraumförderungsprogramme:** Der Senat hat in den Jahren 2012, 2015, 2016/17 und 2019 für das Land Bremen drei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt rund 184,2 Mio. € beschlossen. Damit können rund 2.760 bis 3.070 Wohnungen im Land Bremen gefördert werden. Davon entfallen aufgrund der Bevölkerungsverteilung im Land 80 % (rd. 2.200 bis 2.450 Wohnungen) auf die Stadt Bremen und 20 % (rd. 560 Wohnungen) auf Bremerhaven. Die genaue Anzahl der geförderten Wohnungen ist abhängig davon, ob es sich um Neubau (vorrangig in der Stadt Bremen) bzw. Modernisierung (vorrangig in der Stadt Bremerhaven) handelt, ebenso von der Größe der geförderten Wohnungen.

Zusätzlich zu den drei Wohnraumförderungsprogrammen stehen zweckgebunden zur Schaffung von Sozialwohnungen für das Projekt „Scharnhorstquartier“ weitere 6,3 Mio. € zur Verfügung.

- **Ankauf von Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA):** Die GEWOBA hat im Jahr 2019 von der BImA im Wege des Erstzugriffs das Bundeswehrhochhaus und eine Fläche der Scharnhorstkaserne erworben, um dort Wohnraum zu schaffen. Im Projekt Bundeswehrhochhaus werden auch Sozialwohnungen entstehen. Im Projekt Scharnhorstquartier werden neben Sozialwohnungen auch modellhaft Wohnungen oberhalb der Miete von Sozialwohnungen im mittleren Preissegment realisiert, um ein ausreichendes und differenziertes Angebot an bezahlbaren Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu realisieren.
- **Neufassung der Grundstücksrichtlinie zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen 2018**

Das Vermarktungsverfahren wurde dahingehend weiterentwickelt, dass Grundstücke, die für Baugemeinschaften geeignet sind, nicht mehr nach dem Höchstpreis vergeben werden, sondern zu einem Festpreis angeboten werden. Das Grundstück wird dann an die Baugemeinschaft verkauft, die das beste Konzept vorgelegt hat.

Des Weiteren werden Grundstücke zum Verkehrswert direkt an Investoren verkauft, wenn dies zur Beschleunigung des geförderten Wohnungsbaus nötig ist. Als Beispiele sind Grundstücke am Hohentorsplatz, an der Hans-Hackmack-Straße sowie an der Hafenspassage 1 und im Kaffeequartier zu nennen (Senatsbeschlüsse vom 09.06.2016 und vom 14.11.2017).

Zum Stand der Umsetzung wird auf die Antwort zu Frage 22 folgende verwiesen.

Zu Frage 18: Teilt der Senat die Einschätzung von Bürgermeisterin Dr. Maike Schäfer und der Baubehörde, dass in Bremen derzeit kein Bedarf für die Einführung eines Mietendeckels besteht (Quelle: https://www.weser-kurier.de/bremen/bremen-stadt_artikel,-bremer-baubehoerde-sammelt-argumente-gegen-mietendeckel-_arid,1877980.html)? Inwiefern beabsichtigt der Senat ein externes Gutachten in Auftrag zu geben, um die Frage nach einem Mietendeckel für Bremen zu klären?

Der Senat ist sich der Tatsache bewusst, dass viele Menschen in Bremen und Bremerhaven einen hohen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden müssen. Es ist daher erklärtes Ziel des Senates, dem Anstieg von Mieten entgegen zu wirken.

Der Senat beabsichtigt, die bremische Mietentwicklung weiter intensiv zu beobachten, die Erfahrungen in Berlin abzuwarten und zunächst keine weiteren externen Gutachten in Auftrag zu geben. Der Senat hat Maßnahmen ergriffen, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren. Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichen, wird der Senat aktiv weitere Maßnahmen prüfen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird in diesem Zusammenhang die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels prüfen und hierzu eine Anhörung durchführen.

Zu Frage 19: Welche Auswirkungen hätte ein Mietendeckel auf die kommunalen Wohnungsunternehmen (bei der Beantwortung bitte auch den durchschnittlichen Quadratmeterpreis der GEWOBA, BREBAU und STÄWOG für die vergangenen 12 Jahre angeben)?

Pauschale Aussagen zu einem nicht näher beschriebenen „Mietendeckel“ können nicht erfolgen. Aufgrund der niedrigen Ausgangsmieten und einer weniger dynamischen Entwicklung erscheint ein „Mietendeckel“ für Bremerhaven derzeit kein adäquates Mittel zur Verbesserung des Wohnungsmarktes. Für die Stadt Bremen wird auf die Antwort zu Frage 18 verwiesen.

Legt man das Berliner Modell zu Grunde, geht die GEWOBA davon aus, dass die Einführung eines Mietendeckels in Bremen bei der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen ab Wirkung der Einführung zu einer Erlösschmälerung in Höhe von insgesamt 9,1 Millionen Euro in fünf Jahren führt.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise (mtl. Kaltmiete je m² Wohnfläche im Bestand) der Gesellschaften GEWOBA, BREBAU und STÄWOG für die letzten zwölf Jahre haben sich wie folgt entwickelt.

GEWOBA

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
HB	6,43	6,21	6,04	5,91	5,67	5,52	5,36	5,24	5,13	5,06	4,97	4,91	4,84
Bhv	4,86	4,72	4,57	4,53	4,40	4,37	4,31	4,25	4,20	4,14	4,12	4,09	4,09

BREBAU

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
HB		5,84	5,63	5,36	5,15	5,01	4,85	4,69	4,58	4,45	4,33	4,31	4,30

STÄWOG:

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
BHV	4,83	4,77	4,58	4,46	4,37	4,37	4,34	4,29	4,22	4,19	4,16	4,15	4,14

Zu Frage 20: Welche Grundstücksflächen (bitte die Größe in m² angeben) befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven (bitte detailliert auflisten)?

- a) Bei welchen dieser Flächen (bitte die Größe in m² angeben) handelt es sich um bebaubare Grundstücke im baurechtlichen Sinne? Welches Wohnraumpotenzial bieten diese Flächen?**
- b) Welche dieser Grundstücksflächen (bitte auch in m² angeben) sind potentielles Bauland?**
- c) Aus welchen Gründen konnten auf den in Frage 20 genannten stadteigenen Flächen bisher kein Wohnungsbau erfolgen?**
- d) Inwiefern können insbesondere stadteigene Flächen von der GEWOBA, BREBAU oder STÄWOG entwickelt werden (bitte auf alle in Frage 20 genannten Flächen mit Begründung eingehen)?**

Die Fragen 20 a bis c werden gemeinsam beantwortet:

In dem im Februar 2015 neu beschlossenen Flächennutzungsplan Bremen wurden 7.228 ha als Wohnbauflächen dargestellt. In den regelmäßig aktualisierten Flächenberichten werden die Flächen und Nachverdichtungsbereiche dargestellt, in denen innerhalb des Flächennutzungsplans und teilweise über die aktuell dargestellten Wohnbauflächen hinaus noch ein entwickelbares Wohnbaupotenzial existiert. Die 218 Flächen umfassen brutto 4.201.000 m². An 55 dieser Flächen hat Bremen einen Eigentumsanteil (gesamt 694.305 m²). Allerdings betrifft dies nicht nur Wohnbaugrundstücke im engeren Sinne, sondern auch Flächen für öffentliche Infrastrukturen aller Art (Straßen, Grünfläche soziale Einrichtungen etc.). Nur 36 Flächen befinden sich zu 100 % im Eigentum Bremens. Untenstehend sind alle Grundstücke aufgeführt, an denen die Stadt Bremen mindestens 50 % besitzt. Die Flächenbezeichnungen entsprechen den Benennungen des oben genannten Flächenberichts, in dem neben weiteren Angaben die Lage und Abgrenzung der einzelnen Flächen abgebildet sind. Im Rahmen der gemeinsamen Beantwortung der Fragen 23 und 29 ist der Entwicklungsstatus der Flächen angegeben. Da Bremen in den letzten Jahren aus Gründen der Haushaltskonsolidierung versucht hat, möglichst viele entwickelbare Flächen zu veräußern, besitzen viele der noch im Eigentum verbliebenen Flächen unterschiedlichste Entwicklungshemmnisse (zum Beispiel Fragen des Hochwasserschutzes, Erfordernis der Neuorganisation der Erschließung etc.).

Zu Frage 20 d

Der Senat wird auch weiterhin mit Nachdruck für die Flächen, an denen die FHB einen relevanten Eigentumsanteil hat, Planungsrecht schaffen und im Einzelfall auch selbst entwickeln. Grundsätzlich ist hier aber schon allein aus haushaltsrechtlichen und wettbewerbsrechtlichen Gründen eine Ausschreibung geboten. Welche Flächen aufgrund besonderer städtebaulicher Zielsetzungen und Konzepte, neuer bodenpolitischer Grundsätze oder aufgrund des Ziels einer beschleunigten Entwicklung dabei von mehrheitlich stadteigenen Gesellschaften, wie GEWOBA, BREBAU oder STÄWOG, entwickelt werden sollten bzw. können, wird derzeit nicht zuletzt unter Beachtung der genannten juristischen und haushaltsrechtlichen Fragen geklärt.

Die GEWOBA hat ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, auch weiterhin stadteigene Flächen zu entwickeln, soweit diese zu Wohnbebauung geeignet sind (s. kürzlich fertiggestelltes Projekt Marcuskaje). So hat die GEWOBA beispielsweise Konversionsflächen des Bundes (Bundeswehrhochhaus, ehemaliges Scharnhorst-Gelände) erworben oder wird stadteigene Flächen wie zum Beispiel einen Teil des Kaffeequartiers erwerben, um hier Wohnungsprojekte zu entwickeln und auch weitergehende Stadtentwicklungsaufgaben zu übernehmen.

Seitens der BREBAU besteht ebenfalls ein grundsätzliches Interesse, stadteigene Flächen zu übernehmen, wenn der B-Plan eine Wohnbebauung o.ä. vorsieht bzw. stadteigene Gebäude hierfür geeignet sind. Das konkrete Aufgabenspektrum der BREBAU wird in den nächsten Monaten in den zuständigen Gremien beraten. Eine Fragestellung wird

dabei auch sein, welche Aufgaben unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten leistbar sind bzw. sinnvoll übertragen werden können.

Mögliche Wohnbauflächen mit Anteil Eigentum Freie Hansestadt Bremen (s. Anmerk. 1 und 2)

Bezeichnung	Anteil FHB %	Fläche FHB m ²	Gesamte Fläche m ²
Rönnebecker Weserufer	51	18.617	36.451
Basdahler Straße	52	8.566	16.461
Hafenpassage BA 2	62	14.826	24.070
Am Geestkamp	63	11.966	18.930
Nordhauser-Straße	65	6.748	10.317
Ritterhuder Heerstraße	71	48.832	69.238
Hafendreieck	73	16.323	22.408
Freier Damm	74	4.738	6.398
Turnerstraße / Pürschweg	79	8.406	10.677
Am Torfkanal	82	8.159	9.922
Kaffeequartier	83	18.647	22.527
Carl-Katz-Straße	84	11.423	13.543
Rockwinkeler Achterkampsfleet (Büropark Erweiterung)	86	120.553	139.894
Hubertushöhe	89	11.832	13.359
Obervielander Straße	99	12.304	12.431
Konrad-Adenauer-Allee Ost	99	14.617	14.737
Alte Hahnenkampfläche	99	7.407	7.456
Wasserhorster Straße	99	1.361	1.368
Conver-Gelände	100	7.660	7.660
Brenningstraße	100	18.580	18.599
Kattenturm Zentrum	100	3.831	3.831
Auf dem Bohnenkamp	100	22.144	22.144
H.-H.-Meier Allee / Gärtnerei	100	8.230	8.239
Beckfeldstraße	100	5.911	5.911
Julius-Brecht-Allee / In der Vahr	100	7.293	7.293
H.-H.-Meier-Allee / Wendeschleife	100	53.355	53.476
Emmy-Noether-Straße	100	9.865	9.865
Vinnenweg	100	1.2874	12.875
Rennbahn West	100	24.871	24.873
Diedrich-Wilkens-Straße	100	15.199	15.199
Corvey-Straße	100	2.970	2.970
Elmersstraße Berufsschule	100	9.809	9.809
Dedesdorfer Platz	100	6.357	6.357
Bezeichnung	Anteil FHB %	Fläche FHB m ²	Gesamte Fläche m ²
Rübekamp	100	10.127	10.127
Waller Wied / Bogenstraße	100	13.485	13.485
Geeststraße	100	5.245	5.245
Ernst-Waldau-Straße	100	2.575	2.575
Am Rastplatz	100	7.703	7.703
Ortsamt Lesum	100	2.320	2.320
Hartmann-Stift	100	10.851	10.854
Gesamt m ²		606.580	711.597

- (1) bei einzelnen Flächen wie z.B. dem Convergelande oder Rönnebecker Weserufer sind noch Klärungsprozesse für die langfristige Nutzung bzw. dem Anteil Wohnbau erforderlich
- (2) Hierunter befinden sich auch Flächen, die kürzlich schon in Teilen verkauft worden sind (z.B. Überssestadt).

Die Grundstücksfläche im Eigentum der Stadt Bremerhaven beträgt 19,6 km². Detaillierte Angaben zu a) – d) sind von dort nicht möglich. Die STÄWOG arbeitet bei der Entwicklung dieser Flächen mit der Stadt Bremerhaven zusammen. Als Beispiele seien z.B. die Sanierung von Schrottimmobilien im Stadtteil Lehe sowie die Entwicklung des Kistner-Geländes genannt.

Zu Frage 21: Über welche stadteigenen und derzeit leerstehenden Immobilien verfügt das Land Bremen (bitte getrennt und nach Größe in m² angeben)?

- a) Seit wann stehen diese Immobilien leer?**
- b) Inwiefern können die Immobilien saniert und anschließend einer Wohnnutzung zugeführt werden?**
- c) Aus welchen Gründen wurden nicht sanierungsfähige stadteigene Immobilien bisher nicht abgerissen und die freiwerdenden Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt?**
- d) Inwiefern können die leerstehenden, stadteigenen Immobilien von der GEWOBA, BREBAU entwickelt werden (bitte auf alle in Frage 21 genannten brachliegenden Flächen und Immobilien mit Begründung eingehen)?**
- e) Inwiefern können leerstehende, öffentliche Gebäude an private Investoren verkauft werden (bitte auf alle in Frage 21 genannten brachliegenden Immobilien mit Begründung eingehen)?**

Die Antworten zu Frage 21 a, b, d & e sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Wohnungsbau in Bremen							
Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) Stand 31.12.2019							
Stadt/ Stadt- teil	Straße	Objektbe- zeichnung	Leer- stands- fläche	Beginn Leer- stand	Sanierung und Wohn- nutzung möglich?	Entwick- lung durch GEWOBA oder BREBAU möglich?	Entwick- lung durch private In- vestoren möglich?
Bre- mer- haven	Schifferstraße 2	Finanzamt Bremerhaven	6.231,8 m ²	27.02.18	Für eine Wohnnutzung ist eine Beur- teilung nach § 34 notwendig.	Nein, auf- grund lau- fender Verhand- lungen mit BHV	Nein, auf- grund lau- fender Verhandlun- gen m BHV
	Postbrook- straße 91	Schulgebäude - ehem. MTA	1.001,9 m ²	19.01.18	Das Pla- nungsrecht (Sondergebiet MTA-Schule) wäre zu än- dern und die Zustimmung BHV aufgrund des Erbbau- rechts bis 2028 einzuho- len.	Ja	Ja
Blu- menthal	Claus-von- Lübken-Straße 11-17	ehem. Recyc- linghof Bre- men-Farge	1.289,3 m ²	31.05.11	Nein, da es sich planungs- rechtlich um ein Gewerbe- gebiet han- delt.	Nein, da die WFB nach der Zwi- schennut- zung durch die FFW Farge mit der Ver- marktung beauftragt ist.	Nein, da die WFB nach der Zw- schennut- zung durch die FFW Farge m der Ver- marktung beauftragt ist.
	Ermlandstraße 38	Tennisclub Blumenthal Tennishalle Clubräume	1.497,9 m ²	23.02.15	Nein, da eine Wohnnutzung bauartbedingt nicht möglich und dauerhaf- tes Wohnen aus Schall- schutzgrün- den unzulässig ist.	Nein, da die Fläche nach Abriss bevorratet wird.	Nein, da die Fläche nach Abriss be- vorratet wird.
	Landrat-Chris- tians-Straße 69	Gerichts- nebenge- bäude	557,9 m ²	01.12.13	Nach dem Ab- schluss der Prüfung öf- fentlicher Be- darfe wäre	Ja	Ja

					eine Änderung des Planungsrechts (Gemeinbedarf) notwendig		
	Landrat-Christians-Straße 109	OA und Bürgeramt Blumenthal	2.176,0 m ²	01.11.15	Nach dem Abschluss der Prüfung für ein Quartiersbildungszentrum wäre eine Änderung des Planungsrechts (Gemeinbedarf) notwendig.	Ja	Ja
	Reepschlägerstraße 147	Schule Reepschläger Straße	2.583,8 m ²	01.06.17	Nein, da die Liegenschaft für Schulzwecke nachgenutzt werden soll.	Ja, für Schulzwecke	Nein
	Burgdammer Ring 68	Bunker - B 189	liegt nicht vor	10.07.14	Eine Abtrennung vom Restgrundstück ist aufwendig. Außerdem wäre eine Änderung des Planungsrechtes (Gemeinbedarf) notwendig.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.
Burglesum	Hindenburgstraße 61	Ortsamt Burglesum	879,4 m ²	01.11.15	Nach dem Abschluss der Prüfung öffentlicher Bedarfe wäre eine Änderung des Planungsrechts (Gemeinbedarf) notwendig.	Ja	Ja
Gröpelingen	Carl-Krohne-Straße 31	JVA Blockland - Verwaltung, Zellentrakt, Werkstatt etc.	15.025,0 m ²	2006	Nein, da es sich planungsrechtlich um ein Sondergebiet Strafanstalt handelt und somit Wohnen z.Z. nicht möglich ist.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.

	Halmerweg 69	Bunker - B 157	liegt nicht vor	10.07.14	Eine Wohnnutzung wäre nach § 34 ggf. zulässig, eine Umnutzung ist aufgrund des Denkmalschutzes der Außenfassade (Wandbild) schwierig.	Ja	Ja
	Ortstraße 10A	Bürofläche	361,7 m ²	09.01.12	Planungsrechtlich ist Wohnen möglich. Die Privat-Kita muss erhalten bleiben.	Ja, bei Sicherung der Privat-Kita	Ja, bei Sicherung der Privat-Kita
	Oslebshauser Heerstraße 100 (Am Oslebshauser Park 1)	Bunker - F 67	1.310,0 m ²	10.07.14	Es wäre eine Änderung des Planungsrechts (Gemeinbedarf) und die Verlegung der Pflichteinstellplätze der Schule notwendig.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.
	Stubbener Straße (Kamerunstraße)	Bunker - B 92	1.130,0 m ²	10.07.14	Eine Wohnnutzung wäre nach § 34 ggf. zulässig, für eine Umnutzung wäre ab die derzeit nicht gegebene Erschließung sicherzustellen.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.
Häfen	Schiffbauer Weg 4	Verwaltungsgebäude	3.990,2 m ²	16.05.18	Dauerhaftes Wohnen nach §34 und aus Schallschutzgründen ist vermutlich nicht zulässig.	Nein, da die Immobilie für Verwaltungszwecke bevorratet wird.	Nein, da die Immobilie für Verwaltungszwecke bevorratet wird.
Hemelingen	Beim Sattelhof 14 (Am Heufeldfleet)	Schulgebäude (ehem. bfw)	2.145,0 m ²	07.02.13	Nein, da das Gebäude für einen Kita-Neubau abgerissen werden soll.	Ja, als Kita	Ja, als Kita

	Sebaldsbrücker Heerstraße 98	Berufsschule für Hauswirtschaft Hauptgebäude	2.041,6 m ²	11.10.13	Nach dem Abschluss der Prüfung öffentlicher Bedarfe wäre eine Änderung des Planungsrechts (Gemeinbedarf) notwendig.	Ja	Ja
Horn-Lehe	Berckstraße 10	Verwaltungsgebäude	685,5 m ²	01.07.05	Wohnungen sind unter Auflagen im MK-Gebiet planungsrechtlich zulässig.	Ja, als Kita	Ja, als Kita
Huchting	Luxemburger Straße 50	Büro-Flächen im Schulgebäude	654,2 m ²	05.09.08	Nein, da das Gebäude für einen Kita-Neubau abgerissen werden soll.	Ja, als Kita	Ja, als Kita
Mitte	Friedrich-Rauers-Straße 30	Jakobushaus / Papageienhaus	4.300,0 m ²	28.02.18	Dauerhaftes Wohnen ist aus Schallschutzgründen nicht zulässig.	Ja, in Abhängigkeit des Ausgangs des lfd. Verwertungsverfahrens	Ja, in Abhängigkeit des Ausgangs des lfd. Verwertungsverfahrens
Neustadt	Delmestraße 143	Bunker - B 13	650,0 m ²	10.07.14	Wohnen wäre ggf. nach §34 zulässig.	Ja	Ja
	Geschwornenweg 11 B	Wohnhaus	106,9 m ²	06.03.15	Nach dem Abschluss der Prüfung öffentlicher Bedarfe wäre eine Wohnnutzung nach §34 ggf. zulässig.	Ja	Ja
Östliche Vorstadt	Auf dem Peterswerder 44	Sportamt	727,2 m ²	16.10.06	Nein, da dauerhaftes Wohnen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig ist.	Nein, da bei Aufgabe der jetzigen Zwischenutzung ein Abriss erfolgt.	Nein, da bei Aufgabe der jetzigen Zwischenutzung ein Abriss erfolgt.
	Humboldtstraße 94	2 Dienstwohnungen (integriert) Nebenstelle Gesundheitsamt	156,7 m ²	04.11.15	Nach dem Abschluss der Prüfung öffentlicher Bedarfe wäre	Ja	Ja

					eine Wohnnutzung nach §34 ggf. zulässig.		
Osterholz	Mühlheimer Straße 5	Gaststätte und ehem. Dienstwohnung	177,3 m ²	31.05.13	Nein, da planungsrechtlich öffentliche Grünfläche/ Sportplatz	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.
	Osterholzer Heerstraße 102	Dienstwohnhaus (Polizeibürogebäude Kutscherhaus)	332,6 m ²	01.01.15	Nein, da die Immobilie aufgrund des Zustandes abgerissen wird.	Nein, da die Fläche bevorratet wird.	Nein, da die Fläche bevorratet wird.
Veegesack	Dobbheide 82	Umkleidegebäude	162,3 m ²	16.08.12	Nein, da die Immobilie nur sinnvoll vom Nachbarn nachgenutzt werden kann.	Nein, da bereits im Verwertungsverfahren	Nein, da bereits im Verwertungsverfahren
	Gerhard-Rohlf's-Straße 48A	Bauamt Bremen Nord/Hartmannstift	6.172,1 m ²		Ja	Nein, da bereits im Verwertungsverfahren	Nein, da bereits im Verwertungsverfahren
	Johann-Lange-Straße 25	ehem. Straßenverkehrsamt und Wohnheim	2.186,3 m ²	15.11.17	Nach dem Abschluss der Prüfung öffentlicher Bedarfe wäre eine Wohnnutzung nach §34 ggf. zulässig.	Ja	Ja
	Veegesacker Weserpromenade 2	Fläche im Erdgeschoss, Werkstatt	326,6 m ²	02.02.12	Nein, da Wohnen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig ist.	Nein, da bereits im Verwertungsverfahren	Nein, da bereits im Verwertungsverfahren
Walle	Auf dem Kamp	Bunker - B 148	2.950,0 m ²	08.07.14	Nach dem Abschluss der Prüfung öffentlicher Bedarfe wäre eine Wohnnutzung nach §34 ggf. zulässig.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.
Woltmershausen	Kamphofer Damm 82	Jugendfreizeitheim	55,3 m ²	31.08.16	Nein, da es sich gem. FNP um Grünfläche handelt.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.	Nein, da die Immobilie bevorratet wird.

Antwort zu Frage 21c):

Leerstehende und nicht sanierungsfähige Immobilien werden durch Immobilien Bremen erst dann abgerissen, wenn entschieden worden ist, dass die Grundstücksfläche für ein öffentliches Bauvorhaben benötigt wird oder sie zukünftig als Freifläche bevorratet werden soll. Sollte die Bedarfsprüfung negativ ausfallen und die Immobilie privatisiert werden, so wird der Abriss in der Regel einem Investor auferlegt.

Antwort zu Frage 21 d):

Eine Entwicklung von Leerstandsimmobilien liegt grundsätzlich nicht im Kernbereich der GEWOBA Geschäftsfelder. Lediglich bei besonderen Immobilien, bei denen der B-Plan eine Eignung für Wohnbebauung vorsieht und soweit die Immobilie für das Portfolio der Gesellschaft in Betracht kommt, könnte die Möglichkeit der Entwicklung einer solchen Immobilie geprüft werden.

Bezüglich der BREBAU wird auf die Antwort zu Frage 20 d) verwiesen.

Antwort Bremerhaven zu Frage 21

Die Stadt Bremerhaven verfügt aktuell (Stichtag 01.01.2020) über fünf leerstehende, stadteigene Immobilien. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Bunker, d.h. um folgende:

Bunker Bgm.-Kirschbaum-Platz
Bunker Brookstraße
Bunker Isarstraße
Ehemalige Leichenhalle Wurster Straße
Lager / Pulverschuppen Siebenbergensweg 65

Aufgrund des umfangreichen Bestandes an sanierungsbedürftigen Wohngebäuden im Altbaubestand ist die Entwicklung der o.g. Immobilien für eine künftige Wohnnutzung, insbesondere durch Freiräumung der Areale, nicht Gegenstand wohnbaulicher Aktivitäten. Der Fokus der Stadtentwicklung richtet sich vielmehr auf die Sanierung der Gründerzeitquartiere bzw. generell der Altbaubestände in Lehe, Geestemünde und perspektivisch in Wulsdorf.

Die Entwicklung von Neubauten wird durch die Revitalisierung von Gewerbebrachen, diverse Nachverdichtungs- und Nachnutzungsmaßnahmen im innerstädtischen Bereich bzw. innerhalb der Ortslagen sowie die Erschließung von Arealen am Siedlungsrand hinreichend befördert.

Zu Frage 22: Wie viele der geplanten 2.000 Wohneinheiten des Sofortprogramms Wohnungsbau vom Dezember 2015 konnten bis zum 31. Oktober 2019 fertiggestellt werden? Zu Frage 23: Aus welchen Gründen konnten die Wohnungen nicht wie in dem Programm vorgesehen 2016 und 2017 fertiggestellt werden? In welchem Umsetzungsstand befinden sich die im Sofortprogramm genannten Wohnbauflächen derzeit (bitte konkrete Zeitangaben zu allen Flächen machen, auf Aussagen wie kurz- oder mittelfristig verzichten und jede Zeitangabe ausführlich begründen, dafür u.a. auf einzelne Schritte der Bauleitplanung eingehen)?

Die Fragen 22 und 23 werden zusammen beantwortet.

Von den 18 Projekten, die im Sofortprogramm aufgeführt wurden, sind mittlerweile zehn Projekte fertiggestellt oder kurz vor der Fertigstellung (siehe untenstehende Tabelle). Damit sind mit 1.401 WE weit über die Hälfte der Wohneinheiten der Sofortprogrammliste realisiert. Bei 7 Projekten sind durch Fortschritte bei der Bauleitplanung und anderen Fragen, die zu klären waren, die Projekte so weit fortgeschritten, dass ein Baubeginn in Sicht ist. Nur ein Projekt, die Bogenstraße/Waller Wied konnte bislang nicht wie vorgesehen weitergeführt werden. Die Fortführung und Realisierung des Projektes muss auch im Kontext der Verbesserung der ver-

kehrlichen Situation der Überseestadt diskutiert werden. Da sich die Projektzahlen bei der weiteren Konkretisierung leicht verändert haben, wird davon ausgegangen, dass im Endergebnis mit rund 2.600 Wohneinheiten durch die Projekte des Sofortprogramms etwas mehr Wohneinheiten als ursprünglich angenommen (2.340) entstehen.

Standorte AG Wohnen				
Planungsbezirk	Projekt	WE	WE Stand 2019	Bemerkung
W	Kaffeequartier	150	160	Wettbewerb entschieden, B-Plan liegt vor, Baubeginn 2020, Fertigstellung 2023
W	Hafenpassage 1. BA	200	203	Fertiggestellt
W	Hafenpassage 2. BA	150	150	B-Plan liegt vor, Ausschreibung ruht, voraussichtlicher Baubeginn 2021, Fertigstellung 2025
W	Baufeld 10, Hafenkante	250	290	B-Plan liegt vor, Baubeginn 2019, Fertigstellung 2021
W	Blaue Karawane / Hafenkante	100	84	Fertigstellung in 2019 erfolgt
W	Bogenstraße / Waller Wied	100	100	Klärungsprozess erforderlich, Baubeginn unklar, Dichte wird wahrscheinlich reduziert
O	Emmy-Noether-Straße	200	380	Baubeginn erfolgt, Fertigstellung 2020
S	Arsterdamm	50	46	Fertiggestellt
S	Hohentorsplatz	50	57	VEP liegt vor, Baubeginn erfolgt, Fertigstellung 2021
S	Gartenstadt Werdersee 1. BA	100	100	Baubeginn erfolgt
W	Schuppen 3 Anteil soz. Wohnungsbau	160	150	150 WE, Bauantrag wurde eingereicht. Weitere Planung wird noch überarbeitet Teilweise Planreife, Tw im Verfahren , , Fertigstellung 2022
O	Ellener Hof, 1. BA	200	200	Baubeginn erfolgt
O	Scholener Straße	80	80	Fertiggestellt
O	Zusatzangebote im Wohnpark Oberneuland, 1. BA	100	100	Fertiggestellt
S	Willakedamm	80	73	B-Plan liegt vor, Grundstück an privaten Investor verkauft, Fertigstellung 2020

S	Carl-Katz-Straße, 1. BA	90	180	Fertiggestellt
N	Lesumpark	150	150	Weitgehend fertiggestellt
N	Tauwerkquartier / Grohner Grün	130	105	Fertiggestellt
	Summe WE	2.340	2.608	Davon fertiggestellt: 1.401 WE

Zu Frage 24: Welche Wohnbauprojekte sollen die vom Senat geforderten 10.000 Wohneinheiten bereitstellen (bitte jedes Projekt mit Fläche, Ortsteil, Größe und Wohneinheitenanzahl und avisierte Fertigstellung angeben, auf Zeitangaben wie mittel- oder langfristig verzichten)?

Frage 24 wird zusammen mit Frage 30 beantwortet.

Zu Frage 25: Wie viele Vorkaufsortsgesetze bestehen derzeit in Bremen und Bremerhaven und an welchen Orten? Inwiefern würde der Senat beide Stadtgemeinden bei der Ausübung der Vorkaufsortsgesetze finanziell unterstützen?

In der Stadt Bremen bestehen seit dem Jahr 2015 insgesamt fünf Vorkaufsortsgesetze (Stand Januar 2020), davon zwei im Bremer Norden, zwei im Süden (Vorderes Woltmershausen und Neustadt) sowie ein Vorkaufsortsgesetz im Bremer Osten.

Im Stadtgebiet Bremerhaven bestehen derzeit zwei Vorkaufsortsgesetze. Das eine Vorkaufsortsgesetz betrifft das Stadtentwicklungsgebiet „Werftquartier“; das zweite Vorkaufsortsgesetz hat keinen konkreten Gebietsbezug, sondern umfasst 16 im Stadtgebiet verteilte Grundstücke.

Da es sich beim Vorkaufsortsgesetz in Bremen oder Bremerhaven nicht um ein Landesgesetz handelt, sondern um eine kommunale Rechtsgrundlage, hat die Finanzierung grundsätzlich aus kommunalen Mitteln zu erfolgen. Ob und in welchem Umfang das Land Bremen bei der Ausübung des Vorkaufsrechts die Stadtgemeinden wirtschaftlich unterstützt, kann nicht abstrakt und generell beantwortet werden. Dies ist letztlich der Betrachtung des konkreten Einzelfalls vorbehalten.

Zu Frage 26: Für welche Flächen in der vom Senat erstellten Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ sieht der Senat die Voraussetzungen und den Bedarf für Vorkaufsortsgesetze gegeben?

Das Vorkaufsortsgesetz ist ein kommunales Instrument, mit dem die kommunale Gebietskörperschaft in die Lage versetzt wird, im konkreten Fall benötigte Fläche zu erwerben, sofern diese verkauft werden. Das Vorkaufsortsgesetz dient nicht der generellen, kommunalen Bodenbevorratung. Die Gemeinde kann nur dann ein Vorkaufsortsgesetz erlassen, wenn die Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB vorliegen. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an unbebauten Grundstücken dieses Vorkaufsrecht begründet werden. Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist dieses auch für Grundstücke möglich, die in Gebieten liegen, für die städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, wenn ein kommunales Sicherheitsinteresse an den konkret zu bezeichnenden Grundstücken vorliegt, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahme ist „weit zu verstehen“. Dies bedeutet, dass eine hinreichende Konkretisierung der Planung vorliegen muss und die Umsetzung der Planung auch in einem absehbaren Rahmen zu erwarten ist. Ob ein Bedarf an einem Vorkaufsortsgesetz gegeben ist, kann nur im konkreten Einzelfall entschieden werden; eine generelle, allgemeine und anlasslose Beantwortung ist nicht möglich. Sofern Entwicklungen erkennbar sind, die die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung gefährden, können entsprechende Sicherungsinstrumente beschlossen werden.

Zu Frage 27: Wie hat sich die Vergabe städtischer Flächen durch Erbbaurecht in Bremen und Bremerhaven seit 2007 jährlich entwickelt?

In den nachfolgenden Tabellen ist die Entwicklung der Erbbaurechte in den einzelnen Sondervermögen aufgeführt.

Entwicklung Erbbaurechtsverträge 2009 – 2019 (SVIT & SV Infra)				
	Stand jeweils zum 31.12.		Veränderungen aus der "Gesamtliste" inkl. der Veränderungen am 31.12.	
Jahr	Anzahl	Veränderung	beendet in	neu in
2009	358		3	5
2010	358	0	7	7
2011	353	-5	10	5
2012	351	-2	8	6
2013	346	-5	8	3
2014	335	-11	12	1
2015	328	-7	7	0
2016	316	-12	12	0
2017	310	-6	6	0
2018	306	-4	7	3
2019	301	-5	5	0
			85	30

Entwicklung der Erbbaurechtsverträge 2009 – 2019 (SV Hafen in Bremen)				
	Stand jeweils zum 31.12.		Veränderungen aus der "Gesamtliste" inkl. der Veränderungen am 31.12.	
Jahr	Anzahl	Veränderung	beendet in	neu in
2009	35	0	0	0
2010	35	0	0	0
2011	35	0	0	0
2012	35	0	0	0
2013	35	0	0	0
2014	35	0	0	0
2015	35	0	0	0
2016	36	+1	0	1
2017	37	+1	1	2
2018	32	-5	5	0
2019	32	0	0	0
			6	3

Entwicklung Erbbaurechtsverträge 2007 – 2020 (SV Gewerbeflächen Stadt/Land)				
Jahr	Anzahl am 1.01. des Jahres	Beendet	Neu begründet	Anzahl am 31.12. des Jahres
2007	21	0	1	22
2008	22	0	2	24
2009	24	0	0	24
2010	24	0	1	25
2011	25	0	0	25
2012	25	0	1	26
2013	26	0	0	26
2014	26	0	0	26
2015	26	0	2	28
2016	28	0	0	28
2017	28	2	0	26
2018	26	0	0	26
2019	26	1	0	25
2020	25	0	0	25

Entwicklung Erbbaurechtsverträge 2007 – 2020 (SV Überseestadt)				
Jahr	Anzahl am 1.01. des Jahres	Beendet	Neu bestellt	Anzahl am 31.12. des Jahres
2007	30	1	2	31
2008	31	0	1	32
2009	32	2	0	30
2010	30	2	2	30
2011	30	4	0	26
2012	26	0	0	26
2013	26	1	0	25
2014	25	1	0	24
2015	24	2	1	23
2016	23	0	0	23
2017	23	0	0	23
2018	23	3	2	22
2019	22	3	1	20
2020	20	0	2	22

Entwicklung Erbbaurechtsverträge 2007 – 2019 (SV Hafen, Bremerhaven)					
Jahr	Stand jeweils 31.12.	je zum	Veränderungen aus der "Gesamtliste" inkl. der Veränderungen am 31.12.	Veränderung	Veränderungen
Jahr	Anzahl	Veränderung	beendet in	neu in	
2007	36	0	1	1	
2008	36	0	0	0	
2009	36	0	0	0	
2010	34	-2	2	0	
2011	34	0	0	0	
2012	34	0	0	0	
2013	34	0	0	0	
2014	34	0	0	0	
2015	34	0	0	0	
2016	35	+1	0	1	
2017	35	0	0	0	
2018	34	-1	1	0	
2019	36	+2	0	2	

Entwicklung Erbbaurechtsverträge 2007 – 2019 (SV Fischereihafen, Bremerhaven)				
	Stand jeweils zum 31.12.		Veränderungen aus der "Gesamtliste" inkl. der Veränderungen am 31.12.	
Jahr	Anzahl	Veränderung	beendet in	neu in
2007	2	0	0	0
2008	1	-1	1	0
2009	1	0	0	0
2010	1	0	0	0
2011	1	0	0	0
2012	1	0	0	0
2013	1	0	0	0
2014	1	0	0	0
2015	1	0	0	0
2016	1	0	0	0
2017	1	0	0	0
2018	1	0	0	0
2019	1	0	0	0

Zu Frage 28: Welche Flächen der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ sind nach Auffassung des Senats potentielle Wohnbauflächen für Erbbaurecht (bitte alle Grundstücksflächen, die dafür in Betracht kommen, einzeln auflühren)?

Ob Flächen als potenzielle Wohnbauflächen für Erbbaurecht geeignet sind, hängt von zahlreichen Faktoren ab. Grundsätzlich sind alle Flächen, die erschlossen sind und für die die Bebaubarkeit gegeben ist, für die Vergabe von Erbbaurechten geeignet. Kriterien für die Vergabe von Erbbaurechten bzw. von Ausnahmen beabsichtigt der Senat im Sommer vorzulegen.

Im Rahmen der Erarbeitung des STEP Wohnen, wird u.a. die Zielsetzung der einzelnen potentiellen Bauflächen der Stadtgemeinde überprüft. Damit wird geklärt, welche Flächen aufgrund besonderer stadtentwicklungspolitischer Ziele und Potenziale zum Beispiel für sozial-ökologische Projekte wie genossenschaftliches und generationenübergreifendes Bauen besonders für eine Vergabe im Rahmen des Erbbaurechts geeignet sein könnten.

Zu Frage 29: Wie hat sich der Planungs- und Umsetzungsstand der Flächen der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ seit Veröffentlichung verändert (bitte für jedes aufgeführte Grundstück aktualisierte Angaben machen)?

Der Status der 2017er-Flächen, die in der Veröffentlichung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ enthalten sind, ist in der folgenden fortgeschriebenen Tabelle (siehe unten) dargestellt. Die seinerzeitige Einstufung hinsichtlich des Zeithorizontes und Konkretisierungsgrades der Projektflächen ist ebenfalls noch einmal abgebildet.

Erfreulicherweise konnten in allen Stadtgebieten viele Projekte als sehr weitgehend bzw. vollständig fertiggestellt (Kategorie I) gekennzeichnet werden (43 Flächen mit 3.199 WE). Eine erhebliche Anzahl von insbesondere größeren Flächen befindet sich in Bau (II) oder unmittelbar davor, d. h., in jedem Fall sind die Planungen einschließlich des Planungsrechts fertiggestellt worden und die jeweilige Baugenehmigung liegt vor (23 Flächen mit 3.213 WE).

Bei einer der Summe der Kategorien I und II vergleichbaren Anzahl von Projekten und Wohneinheiten wurden die Planungen weiter vorangetrieben (III). Die Einstufung in diese Kategorie setzt eine weitere Konkretisierung der städtebaulichen Vorstellungen und in einer Vielzahl der Fälle den nächsten Schritt der Bauleitplanung bzw. deren Abschluss und/oder sogar eine teilweise Umsetzung voraus (58 Flächen mit 6.937 WE).

Viele insbesondere kleinere und seinerzeit als „weiteres Potenzial“ eingestufte Projekte „ruhen“ (IV) und/oder müssen neu geplant werden (86 Flächen mit 3.140 WE). Eine Projektkonkretisierung war vor allem dann nicht möglich, wenn z.B. die Eigentümer das Grundstück bislang nicht entwickeln wollten bzw. nicht verkaufsbereit sind. In weniger Fällen betrifft dies Probleme der Erschließung, des Ausgleichs, Waldkompensation und ähnliches. Soweit die Projekte nach Möglichkeit trotz der aktuellen Hindernisse in dieser Legislaturperiode weiterverfolgt werden sollen, wurde in den Bilanzen die Wohneinheitenzahl aufgeführt. Wenn sich aufgrund der aktueller Planungsstände die Annahmen zum Projektvolumen verändert haben, wurden Anpassungen der WE- Anzahl vorgenommen,

Nur einige wenige Projekte können gar nicht mehr weiterverfolgt (V) werden (14 Flächen mit 2.101 WE). Entsprechend werden in der Bilanz die Zahlen zu den Wohneinheiten nicht mehr geführt.

Im Ergebnis konnte mehr als ein Drittel der angestrebten Wohneinheiten bereits realisiert werden. Ein weiteres Drittel wird aktuell gut vorangebracht. Obwohl sich einige Projekte nicht mehr weiterverfolgen lassen, hat sich die Gesamtzahl der Wohneinheiten nur um weniger als 5% verringert, weil sich in etlichen Projekten mehr Wohneinheiten als ursprünglich angenommen realisieren lassen.

Die rein zahlenmäßige Auswertung gibt allerdings nur bedingt das tatsächliche Planungs- und Baugeschehen in den jeweiligen Stadtteilen wieder.

So konnte zum Beispiel im Bremer Westen eine enorm hohe Anzahl von Wohneinheiten in wenigen großen Projekten, die allerdings einen hohen Arbeitsaufwand bedeuteten, vorangetrieben werden. Gleichzeitig konnte eine Reihe deutlich kleinerer Potenzialflächen noch nicht weiterbewegt werden. Dies fällt aber durch die Neuaufnahme z.B. der Überseeinsel in die Liste der intensiv bearbeiteten Vorhaben weder quantitativ noch qualitativ für die weitere Entwicklung des Bremer Westens ins Gewicht.

Auch für den Bremer Süden trifft zu, dass derzeit mit wenigen aufwändigen Projekten enorm viel bewegt wird. Dies lässt sich gut am Beispiel des im Flächenbericht noch als nicht konkret greifbare „Potenzialfläche“ geführten heutigen Tabakquartiers/Vorderes Woltmershausen und dem noch gar nicht im Flächenbericht aufgeführten Projekt Kornstraße belegen. Dieses zwischenzeitlich planerisch schon weit vorangeschrittene Projekt wird mit über 300 Wohneinheiten einen nicht nur quantitativ wichtigen Beitrag für die weitere Entwicklung der Neustadt leisten, sondern soll auch in beispielhafter Weise die Verbindung von Arbeiten und Wohnen realisieren. Dies gilt auch für das Hachez-Gelände in gleicher Größenordnung.

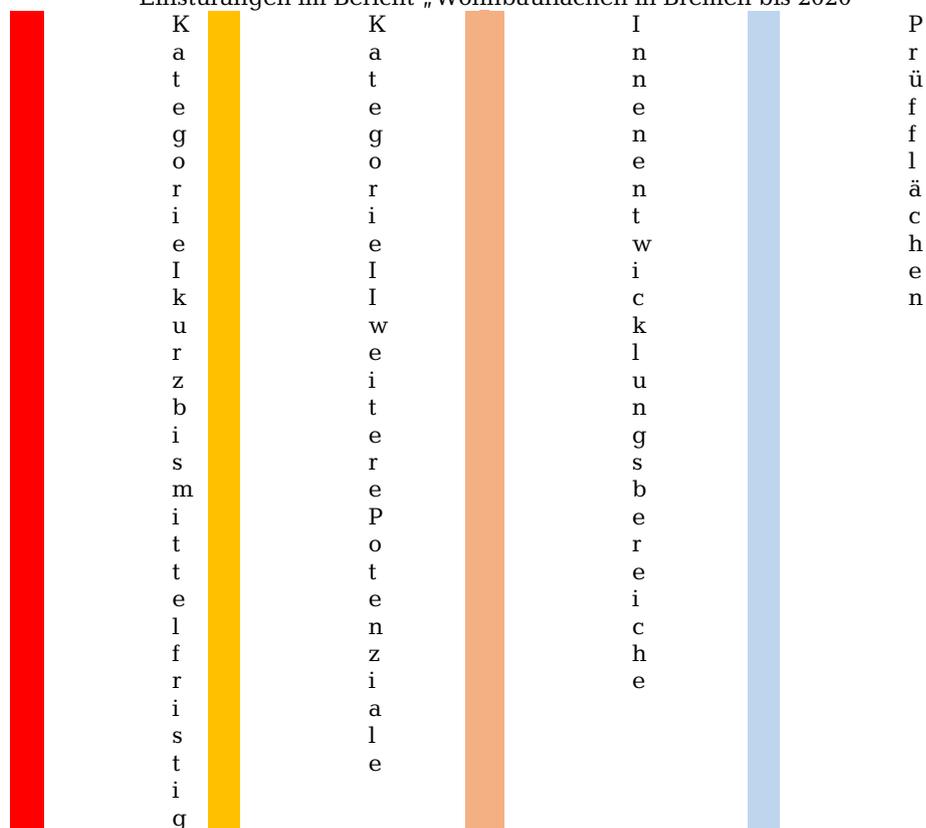
Die hier vorgelegte quantitative Analyse bildet auch in Bremen Mitte das aktuelle Geschehen nur bedingt ab. So wurde zwischenzeitlich z.B. mit dem Projekt Kohlhöckerstraße/ehem. Bundesbank ein großes im Flächenbericht noch nicht enthaltenes Projekt, vorangetrieben. Damit können Projekte, wie das Postamt 5, die sich anders als angenommen entwickelt haben, voraussichtlich in Zukunft qualitativ wie quantitativ weitgehend kompensiert werden.

Auch in Bremen Nord hat zum Beispiel mit dem Projekt Haven Hööv't ein Projekt qualitativ und quantitativ Gestalt angenommen, das im Flächenbericht des Jahres 2017 nur als Prüffläche enthalten war. Gleichzeitig konnten hier eine Reihe kleinerer Projekte vorangebracht werden. Nicht zuletzt werden in Bremen Nord aktuell eine Reihe seinerzeit noch nicht enthaltene Projekte weiter konkretisiert, wie das Teichquartier, ein altes Gärtnereigelände in der Fährer Flur, der Schlachthofbereich Meinert-Löffler-Straße, ein Kirchgrundstück in Marßel und ein größeres Projekt an der Hindenburgstraße.

Planungs- und Umsetzungsstand der Flächen der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“:

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Mitte	Wohnprojekt Stephanitor	91	91	I	0
	Mitte	Postamt 5	390	0	V	-390
	Mitte	Stephani / Ölmühlenstraße (Telekom-Gelände)	150	0	V	-150
	Mitte	Faulenquartier Süd (Kleinere Einzelvorhaben)	50	50	III	0
	Mitte	Faulenquartier Nord (Kleinere Einzelvorhaben)	75	75	III	0
	Mitte	Altstadt	200	200	III	0
	Mitte	Am Wall / Ostertorswallstraße	75	75	III	0

⁵ Einstufungen im Bericht „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“



⁶ Angaben aus der Veröffentlichung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“

⁷ Stand interne Wohnbaudatenbank Dezember 2019

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Neustadt	Hohentorsplatz	50	57	II	7
	Neustadt	Hochbunker Moselstraße	19	19	IV	0
	Neustadt	Ottostraße	30	70	I	40
	Neustadt	Scharnhorst Quartier	130	200	III	70
	Neustadt	Hubertushöhe	30	30	IV	0
	Neustadt	Gartenstadt Werdersee I	100	100	II	0
	Neustadt	Gartenstadt Werdersee II	500	490	II	-10
	Neustadt	Güldenhausquartier	200	200	IV	0
	Neustadt	Areal um Silberwarenfabrik	75	75	III	0
	Neustadt	Scharnhorst Quartier Erweiterung	200	200	IV	0
	Obervieland	Habenhauser Landstraße	30	30	I	0
	Obervieland	Wehrstraße	20	20	IV	0
	Obervieland	Gartenstadt Habenhauser Hof	45	45	I	0
	Obervieland	Auf dem Beginenlande 43	20	20	IV	0
	Obervieland	Anna-Stiegler-Straße	33	33	I	0
	Obervieland	Kattenturm Zentrum	20	20	III	0
	Obervieland	Arsterdamm	46	46	I	0
	Obervieland	Hans-Hackmack-Straße	140	165	II	25
	Obervieland	Carl-Katz-Straße	16	16	IV	0
	Obervieland	Karl-Heinz-Schreiber-Straße	180	180	I	0
	Obervieland	Holzdamms	28	28	IV	0
	Obervieland	Windmühlenberg	15	15	IV	0
	Obervieland	Brenningstraße	200	200	IV	0
	Obervieland	Kattenturmer Heerstraße	20	20	IV	0

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Obervieland	Soester Straße	30	30	IV	0
	Obervieland	Kattenescher Weg 71	15	15	IV	0
	Obervieland	Beginenlande	60	50	IV	-10
	Huchting	Huchtinger Heerstraße	80	80	III	0
	Huchting	Kirchhuchtinger Landstraße I	20	20	IV	0
	Huchting	Willakedamm	100	73	III	-27
	Huchting	Sodenmatt See West	80	80	IV	0
	Huchting	Obervielander Straße	15	15	IV	0
	Huchting	Eyterweg	20	20	IV	0
	Huchting	Kirchhuchtinger Landstraße II	20	20	IV	0
	Woltmershausen	Dorfkampsweg	60	60	IV	0
	Woltmershausen	Conver-Gelände	40	40	III	0
	Woltmershausen	Auf dem Bohnenkamp	80	80	IV	0
	Woltmershausen	Simon-Bolivar-Straße	60	60	III	0
	Woltmershausen	Stromer Straße / 2te Reihe	15	15	IV	0
	Woltmershausen	Vorderes Woltmershausen	200	1000	III	800
	Strom	Stromer Landstraße	80	80	IV	0
	Östliche Vorstadt	Neues Hulsberg Viertel	1100	1170	III	70
	Östliche Vorstadt	Hermine-Berthold-Straße	30	30	IV	0

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Schwachhausen	Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße	50	50	III	0
	Schwachhausen	Scharnhorststraße La Cité	35	35	I	0
	Schwachhausen	H.-H.-Meier-Allee	60	0	V	-60
	Schwachhausen	H.-H.-Meier Allee / Gärtnerei	40	0	V	-40
	Schwachhausen	Beckfeldstraße	50	0	V	-50
	Vahr	Otto-Braun-Straße	40	38	II	-2
	Vahr	Wilseder-Berg-Straße	62	62	III	0
	Vahr	Konrad-Adenauer-Allee West	80	150	III	70
	Vahr	Nordhauser-Straße	20	20	IV	0
	Vahr	Konrad-Adenauer-Allee Ost	40	40	IV	0
	Vahr	Gartenstadt Vahr (Bremer Punkte)	27	27	III	0
	Vahr	Julius-Brecht-Allee / In der Vahr	30	30	IV	0
	Vahr	Östlich Vahrer Straße / Am Herbert-Ritze-Bad	60	60	III	0
	Horn-Lehe	Emmy-Noether-Straße	400	382	II	-18
	Horn-Lehe	Anne-Conway-Straße	640	640	I	0
	Horn-Lehe	Mary-Astell-Straße	100	120	I	20
	Horn-Lehe	Mühlenviertel Horn II	60	60	II	0
	Horn-Lehe	Senator-Bölkenstraße I	10	10	IV	0
	Horn-Lehe	Senator-Bölkenstraße II	10	10	IV	0
	Horn-Lehe	Nernststraße	16	16	IV	0
	Horn-Lehe	Berckstraße 27	30	30	III	0
	Horn-Lehe	Ronzelenstraße	40	40	IV	0
	Horn-Lehe	Rhododendronpark Parkplatz	10	10	IV	0
	Horn-Lehe	H.-H.-Meier-Allee / Wendeschleife	200	0	V	-200
	Horn-Lehe	Döhlendamm	20	20	IV	0

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Horn-Lehe	Leher Heerstraße	20	20	IV	0
	Borgfeld	Warfer Landstraße	12	12	IV	0
	Borgfeld	Weingartstraße	10	10	IV	0
	Borgfeld	Rethfeldsfleet	35	35	IV	0
	Borgfeld	Rethfeldsfleet / Erweiterung	20	20	IV	0
	Oberneuland	Wohn-/ Büropark Oberneuland I	79	79	I	0
	Oberneuland	Wohn-/ Büropark Oberneuland II	150	100	I	-50
	Oberneuland	Mühlenfeld / Mühlenweg	15	15	III	0
	Oberneuland	Rockwinkeler Achterkampsfleet (Büropark Erweit.)	400	400	III	0
	Oberneuland	Auf dem Mühlenfelde	70	194	II	124
	Oberneuland	Vinnenweg	15	15	IV	0
	Oberneuland	Südlich am Heiddamm	50	50	IV	0
	Oberneuland	Lisel-Oppel-Weg	15	15	IV	0
	Oberneuland	Carl-Teichmann-Straße	30	30	IV	0
	Osterholz	Ellener Hof BA 1	200	200	II	0
	Osterholz	Ellener Hof BA 2	300	300	III	0
	Osterholz	St. Gallener Straße	10	10	IV	0
	Osterholz	Nordquartier Tenever	55	70	I	15
	Osterholz	Große Laake	30	40	III	10
	Osterholz	Südlich Osterholzer Dorfstraße	120	100	II	-20
	Osterholz	Östl. Ehlersdamm / Nord	115	115	II	0
	Osterholz	Scholener Straße	89	89	I	0

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Osterholz	Osterholzer Heerstraße	50	88	III	38
	Osterholz	Grenzwehr	16	16	IV	0
	Osterholz	Tenever Neuwieder Straße	64	64	IV	0
	Osterholz	Wendeschleifenfläche Osterholzer Heerstraße	20	20	IV	0
	Osterholz	Alte Hahnenkampfläche	10	10	III	0
	Osterholz	Östl. Ehlersdamm / Süd	80	80	IV	0
	Osterholz	Engadiner Straße	40	40	IV	0
	Osterholz	Am Mahndorfer Bahnhof	500	0	IV	-500
	Hemelingen	Rennbahn West	80	105	III	25
	Hemelingen	Am Sacksdamm	60	80	III	20
	Hemelingen	Diedrich-Wilkens-Straße	90	0	V	-90
	Hemelingen	Hemelinger Rampe "Schlengpark"	60	60	I	0
	Hemelingen	Schlengstraße	15	15	II	0
	Hemelingen	Hinter den Ellern	24	24	I	0
	Hemelingen	Schanzendorfer Straße / Auf den Conroden	20	20	I	0
	Hemelingen	Haberloher Straße	100	116	III	16
	Hemelingen	Galopprennbahn	1000	0	V	-1000
	Hemelingen	Mahndorfer Heerstraße	50	50	IV	0
	Hemelingen	Alfred-Nobel-Straße	20	20	IV	0
	Hemelingen	Hastedter Osterdeich, Wohnwagen-Ulrich	20	20	IV	0

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Hemelingen	Hastedter Osterdeich, Zweite Reihe	30	40	IV	10
	Hemelingen	Könecke- und Coca-Cola-Ge-lände	150	400	III	250
	Findorff	Corvey-Straße	20	20	IV	0
	Findorff	Münchener / Nürnberger Straße	30	45	I	15
	Findorff	Leipziger Straße	20	20	IV	0
	Findorff	Am Torfkanal	30	30	III	0
	Findorff	Kasseler Straße	50	50	III	0
	Findorff	Plantage	100	100	III	0
	Walle	Baufeld 4	125	125	I	0
	Walle	Baufeld 5	136	136	I	0
	Walle	Baufeld 6	118	118	I	0
	Walle	Baufeld 11	40	100	III	60
	Walle	Baufeld 10	307	290	II	-17
	Walle	Blaue Karawane	84	84	I	0
	Walle	Baufeld 8	141	141	I	0
	Walle	Westlich Schuppen 3 (letztes BF)	40	34	II	-6
	Walle	Schuppen 3	437	466	II	29
	Walle	Hafenpassage BA 1	200	200	I	0
	Walle	Hafenpassage BA 2	150	150	IV	0
	Walle	Waller Wied / Bogenstraße	100	100	IV	0
	Walle	Dedesdorfer Platz	50	50	II	0
	Walle	Waller Heerstraße 58-60	16	17	I	1
	Walle	Waller Heerstraße 46	28	28	III	0
	Walle	Union-Brauerei	32	32	I	0
	Walle	Arndtstraße	13	16	I	3
	Walle	Kaffeequartier	150	160	II	10
	Walle	Rübekamp	80	80	III	0
	Walle	Hafendreieck	60	60	IV	0
	Walle	Waller Heerstraße 40	30	30	IV	0
	Walle	Holsteiner Straße	40	20	IV	-20
	Walle	Elmersstraße Berufsschule	60	60	IV	0

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Walle	Im Freien Meer	34	50	III	16
	Walle	Almatastraße	36	36	II	0
	Walle	Stiftstraße	32	32	IV	0
	Walle	Osterfeuerberger Ring	150	100	III	-50
	Walle	Dithmarscher Straße	20	40	I	20
	Walle	Umfeld Bunker Leutweinstraße	40	40	IV	0
	Walle	Erasmusstraße	20	20	IV	0
	Gröpelingen	Ritterhuder Heerstraße	140	70	III	-70
	Gröpelingen	Altes Pumpwerk Oslebshausen	10	0	I	-10
	Gröpelingen	Im Weinberge	35	35	III	0
	Gröpelingen	Klitzenburg I	10	10	III	0
	Gröpelingen	Wummensieder Straße	34	47	III	13
	Gröpelingen	Opel Burr	20	20	III	0
	Gröpelingen	Stapelfeldstraße	30	0	V	-30
	Gröpelingen	Pastorenweg / Dockstraße	20	20	I	0
	Gröpelingen	Alter Winterweg	24	24	I	0
	Gröpelingen	Auf den Hunnen	10	10	IV	0
	Gröpelingen	Reiherstraße	20	40	III	20
	Gröpelingen	Hinter dem Moor	30	30	III	0
	Gröpelingen	An der Brakkuhle	25	25	IV	0
	Gröpelingen	Alter Heerweg	20	0	V	-20

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Gröpelingen	Ernst-Waldau-Straße	10	10	IV	0
	Gröpelingen	Wasserhorster Straße	10	10	IV	0
	Gröpelingen	Geeststraße	20	20	IV	0
	Gröpelingen	Basdahler Straße	15	0	V	-15
	Gröpelingen	Schwarzer Weg / Autohaus	30	30	IV	0
	Gröpelingen	Scharmbecker Straße	10	10	IV	0
	Gröpelingen	Klitzenburg II	10	10	IV	0
	Gröpelingen	Ortstraße	10	10	IV	0
	Gröpelingen	Lindenhofstraße	20	20	III	0
	Gröpelingen	Seewenjestraße / Garagen	30	70	II	40
	Gröpelingen	Schießsportanlage Gröpelingen	20	0	V	-20
	Gröpelingen	Seewenjestraße Aufstockung Supermarkt	30	30	III	0
	Burglesum	Freier Damm	20	0	V	-20
	Burglesum	Fichtenhof	10	10	IV	0
	Burglesum	Eichenhof	34	34	I	0
	Burglesum	Lesum-Park West	133	105	I	-28
	Burglesum	Lesum-Park Ost	33	33	I	0
	Burglesum	Steinkamp	16	16	I	0
	Burglesum	An Woldes Wiese (Billungsstraße)	45	48	II	3
	Burglesum	Ortsamt Lesum	30	20	III	-10
	Burglesum	An der Burger Brücke / Lesumufer	10	10	I	0
	Burglesum	An Rauchs Gut	40	40	II	0
	Burglesum	Alte Molkerei	50	100	III	50
	Burglesum	Am Burger See	30	30	IV	0
	Burglesum	Grambkermoor	20	20	IV	0
	Burglesum	Grönlandstraße	60	100	III	40
	Burglesum	Am Geestkamp	100	100	IV	0
	Burglesum	Marßel	30	30	IV	0
	Burglesum	Am Rastplatz	30	120	III	90
	Vegesack	Aumunder Wiesen I	44	44	I	0

5	Stadtteil	Bezeichnung	WE 2017 ⁶	WE 2019 ⁷	Kate-gorie	WE Diffe-renz
	Vegesack	Am Becketal	23	23	I	0
	Vegesack	Meinert-Löffler-Straße	10	10	IV	0
	Vegesack	Middenmang	20	20	I	0
	Vegesack	Hartmann-Stift	40	65	III	25
	Vegesack	Kleine Breite	20	20	I	0
	Vegesack	Gärdeshof	10	10	I	0
	Vegesack	Alte Hafensstraße / Möbelhaus	16	0	V	-16
	Vegesack	Am Wasser	40	40	IV	0
	Vegesack	Tauwerkquartier	105	105	I	0
	Vegesack	Aumunder Wiesen II	30	35	II	5
	Vegesack	Haselbusch	10	10	IV	0
	Vegesack	Weserstraße	30	50	III	20
	Vegesack	Grohner Wandplatten	100	100	IV	0
	Vegesack	Haven Hööv	100	150	III	50
	Blumenthal	Unterm Berg I	12	12	IV	0
	Blumenthal	Unterm Berg II	10	10	IV	0
	Blumenthal	Betonstraße	10	10	IV	0
	Blumenthal	Cranzer Straße	145	105	III	-40
	Blumenthal	Grünes Band Lüssum	25	25	IV	0
	Blumenthal	Turnerstraße / Pürschweg	26	26	III	0
	Blumenthal	Am Bodden / Nord	68	68	II	0
	Blumenthal	ehem. Dewers Areal	49	49	I	0
	Blumenthal	Am Bodden / Süd	50	50	III	0
	Blumenthal	Wölpsche / An der Landesgrenze	10	10	III	0
	Blumenthal	Rönnebecker Weserufer	100	250	III	150
	Summen WE		17208	16489		-719

Zu Frage 30: Inwiefern sind dem Senat weitere potentielle Wohnbauflächen, die nicht Gegenstand der Liste „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“, bekannt? Um welche Flächen handelt es sich dabei? Wie viele Wohneinheiten lassen sich auf diesen Flächen errichten?

Zu Frage 24: Welche Wohnbauprojekte sollen die vom Senat geforderten 10.000 Wohneinheiten bereitstellen (bitte jedes Projekt mit Fläche, Ortsteil, Größe und Wohneinheitenanzahl und avisierte Fertigstellung angeben, auf Zeitangaben wie mittel- oder langfristig verzichten)?

Die Fragen 24 und 30 werden zusammen beantwortet.

Der Senat geht, wie im Flächenbericht (Nov. 2018) dargelegt, davon aus, dass aktuell ein Potenzial von knapp 29.000 Wohneinheiten gegeben ist. Dabei wird von einem Potential von 10.000 Wohneinheiten (WE), die sich in Baulücken entwickeln lassen, ausgegangen. Ein Potential von 18.975 WE befindet sich in räumlich näher eingrenzbaaren Projekten. Für jede Fläche ist detailliert dargelegt, in welchem Zeitraum von einem Baubeginn ausgegangen wird bzw. welchen Konkretisierungsstand die einzelnen Projekte haben.

Zu Frage 31: Hat der Senat Kenntnis über im städtischen Eigentum befindliche Gewerbeflächen, die von den Gewerbetreibenden perspektivisch nicht mehr genutzt werden und sich aus Sicht des Senates - ähnlich wie das ehemalige Coca-Cola und Könecke-Gelände, die Überseeinsel und das Hachez-Gelände - als Wohnbaufläche bzw. Urbanes Gebiet anbieten und welche Pläne verfolgt der Senat in Bezug auf diese Flächen?

Über die auch über die Presse bekannt gewordenen Verlagerungsabsichten z.B. der Weser-Kurier- Druckerei im Vorderen Woltmershausen und dem Thyssen-Krupp-Gelände in Huchting hinaus liegen dem Senat keine offiziellen Informationen hinsichtlich größerer freiwerdender Gewerbegrundstücke vor. In den letzten Jahren hat sich konjunkturbedingt insgesamt der Bestand an Gewerbebrachen deutlich verringert. Von 2010 bis 2018 hat die Stadt Bremen rd. 44.000 an sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort hinzugewonnen bzw. hat sich die Anzahl zum Stand 2010 (286.321) um 15,4 % erhöht. Gleichzeitig gibt es vielfältige Nachfragen nach gewerblichen Flächen in wohngebietsnahen Bereichen von Handwerksbetrieben, kleinteiligen Gewerbebetrieben mit Stadtteilbezug und anderen Dienstleistern. Daher wird im Fall von freiwerdenden Gewerbeflächen stets zunächst das Festhalten an der bestehenden Ausweisung unter Berücksichtigung der konkreten Lage und der umgebenden Bebauung geprüft. Entsprechend wurde auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sorgfältig eine Prüfung aller kleineren gewerblichen Bauflächen in Wohngebietsnähe vorgenommen. In den Fällen, in denen wie zum Beispiel bei dem kleinen Gewerbegebiet Erasmusstraße oder im Bereich der Kornstraße erkennbar war, dass zukünftig eher Dienstleistungsbetriebe dominieren werden und von daher Wohnnutzungen verträglich sind, wurde und wird eine gemischte bauliche Entwicklung verfolgt. Aus einer solchen Flächennutzungsplandarstellung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht nur Mischgebiet entwickelbar, sondern insbesondere auch die neue Baunutzungskategorie Urbanes Gebiet, mit nicht eng vorgegebenen Anteilen von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen und gegebenenfalls hoher städtebaulicher Dichte. Entsprechend dem Leitbild einer möglichst großen Nähe von Arbeiten und Wohnen, strebt der Senat an, mit einer Weiterentwicklung des planungsrechtlichen Rahmens an zukünftig nicht mehr für eine rein gewerbliche Nutzung geeigneter, heute primär gewerblich genutzten Gebieten, trotz Beibehaltung von gewerblichen Nutzungen und entsprechenden Arbeitsplätzen auch zusätzlich die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Damit wird durch den Senat langfristig die Zielsetzung verfolgt, nicht nur in den eingangs genannten größeren Projektgebieten, wie der Überseeinsel, sondern auch in weiteren Stadtteilen im Rahmen kleinerer Projektgebiete, durch neue gemischte Gebiete kreative Arbeitswelten und moderne Wohnformen zu ermöglichen. Eine weitere Klärung der Zielsetzungen zu Folgenutzungen entsprechender Gebiete erfolgt derzeit mit den in enger Abstimmung erfolgenden Arbeitsprozessen zum Gewerbeentwicklungsprogramm (GEP) 2030 und zum Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen 2030. In diesem Zusammenhang sind auch die Perspektiven der zentralen Bremer Innenstadt von Bedeutung.

Zu Frage 32: Wie viele Grundstücksflächen des Neuen Hulsberg Viertels wurden bereits verkauft? Wann rechnet der Senat mit dem gesamten Verkauf der Grundstücke? Mit wie viel Erlösen rechnet der Senat? Welcher Verwendung werden die Erlöse zugeführt?

Der städtebauliche Vertrag enthält eine Produktliste, die verbindlich die Verkaufslose im Sinne von Grundstücken für das Neue Hulsberg-Viertel festlegt. Insgesamt sollen ca. 40 Grundstücke mit sehr unterschiedlichen Größen veräußert werden: Sie reichen von ca. 29.000 qm (St.-Jürgen-Quartier) bis 230 qm (Sorgenfrei 1). Bisher wurden drei Grundstücke verkauft: das Grundstück Ärztehaus, Sorgenfrei 1, sowie St.-Jürgen-Quartier. Die Grundstücksverkäufe sollen bis Ende 2026 abgeschlossen sein.

Die GEG geht in ihrer aktuellen Businessplanung von einem Gesamterlös in Höhe bis zu 100 Mio. Euro aus. Diese Erlöse werden im ersten Schritt dazu verwendet, die Kosten der GEG für die Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke in Höhe von derzeit 37,1 Mio. Euro zu refinanzieren. Die Nettoerlöse fließen der GeNo als (ehemalige) Eigentümerin zu.

Die Stadtbürgerschaft hat am 9.06.2018 den Bebauungsplan 2450 zum Neuen Hulsberg-Viertel beschlossen, der die Grundlage einer sozial, ökologisch und demokratischen Entwicklung

legt. Bürgerschaft und Senat schlossen sich dem Bericht der Deputation UBVSEL vom 29.05.2018 an.

Zu Frage 33: Teilt der Senat die Auffassung der Bürgermeisterin, Dr. Maike Schäfer, und des Finanzsenators, Herrn Dietmar Strehl, keine zusätzlichen Flächen mittels Erbbaurecht beim Neuen Hulsberg-Viertel zu vergeben (Quellen: s. Frage 18 und https://www.weser-kurier.de/bremen/bremen-stadt_artikel,-schuldenbremse-senat-lehnt-lin-kenvorstoss-ab- arid,1874649.html)? Sollte der Senat diese Auffassung nicht teilen: Welche zusätzlichen Flächen sollen zu welchem Zeitpunkt und mit welcher Laufzeit mittels Erbbaurecht vergeben werden? Welche finanziellen Auswirkungen hat das auf die ursprüngliche Verwendung der Verkaufserlöse? Sollte derzeit noch Dissens bei diesem Thema bestehen: Bis wann gedenkt der Senat abschließend über diese Thematik zu beraten, inwiefern wird der Fertigstellungsprozess des Neuen Hulsberg-Viertels dadurch verzögert?

Zu Frage 34: Teilt der Senat die Forderung von Gesundheitssenatorin Claudia Bernhard nach einem sofortigen Moratorium für den Verkauf weiterer Flächen und einer neuen Bedarfsermittlung seitens des Gesundheitsressorts bezüglich der Flächen im Neuen Hulsberg-Viertel (Quelle: https://www.dielinke-bremen.de/fileadmin/download/Dokumente_Landespartei/Landesparteitag/25_LPT_Antragsheft_II.pdf)? Sollte der Senat diese Auffassung teilen: Welche Flächen, die eigentlich als Wohnbauflächen für das Neue Hulsberg-Viertel vorgesehen waren, sollen vorerst nicht verkauft werden? Wie viele Wohneinheiten sollten ursprünglich auf diesen Flächen gebaut werden? Bis wann soll die Bedarfsermittlung abgeschlossen sein? Wie wird sich der Zeitverzug aufgrund der Bedarfsermittlung und des dadurch erforderlichen Verkaufsstopps auf die Fertigstellung des Neuen Hulsberg-Viertels auswirken?

Die Fragen 33 und 34 werden im Zusammenhang beantwortet.

Der Senat prüft derzeit, ob und in welchem Umfang die Möglichkeit besteht und wahrgenommen werden soll, neben dem Instrument Verkauf auch das Instrument Erbpacht für einzelne Flächen einzusetzen. Der Fertigstellungsprozess des Neuen Hulsberg-Viertels wird dadurch nicht verzögert.

Die Prüfung der verschiedenen rechtlichen, ökonomischen und politischen Fragen soll zügig abgeschlossen werden. Das gilt auch für die Überprüfung eventuell zu berücksichtigender Nutzungsbedarfe seitens der Geno.

Zu Frage 35: Welche Flächenpotentiale für den Wohnungsbau entlang von Bahngleisen im Allgemeinen und entlang des Hauptbahnhofes (Richtung Walle) im Besonderen gibt es in Bremen (bitte nach Streckenabschnitt, Größe, Wohnraumpotential und öffentliche oder private Fläche getrennt auflisten)?

Im Bereich der Bahngelände und angrenzenden Flächen zwischen Osterfeuerberger Straße im Westen und Gustav-Detjen-Tunnel im Osten befinden sich eine Reihe brachgefallener bzw. untergenutzter Grundstücke. Die Eigentümerstruktur ist mittlerweile relativ heterogen. Neben noch im Eigentum der Bahn oder ihrer Tochtergesellschaften verbliebenen Flächen, wie dem Bereich zwischen Oldenburger Kurve und Hemmstraßen-Tunnel oder Teilen des Bereiches zwischen Theodor-Heuss-Allee und dem Bahnkörper im Bereich des Hauptbahnhofes, haben auch private Investoren ehemalige Bahnflächen erworben. Einige Flächen und Gebäude sind im Besitz der Stadtgemeinde Bremen. Die hohen Entwicklungspotenziale des Gesamtbereiches stehen seit langem im Fokus der Stadtentwicklung. Nicht zuletzt durch die eigentumsrechtliche Zersplitterung und durch ausstehende Infrastrukturmaßnahmen der Bahn, wie dem Bau der Oldenburger Kurve, bestehen zentrale Fragen zu neuen Erschließungsinfrastrukturen. Daher bedarf es der Betrachtung und Prüfung wesentlicher Fragestellungen zur Ermittlung von grundsätzlichen, langfristigen Planungsperspektiven. Nur in Teilflächen, wie dem neuen Fernbusterminal, waren Dauernutzungen planbar. Nicht zuletzt ist auch durch die er-

folgreiche Nutzung des Güterbahnhofsareals durch die Bremer Kultur- und Kreativszene deutlich geworden, welche hohen Wert Zwischennutzungen haben können. In den letzten Jahren wurde, insbesondere um mögliche zukünftige Flächenzuschnitte zu klären, gutachterlich untersucht, welche Möglichkeiten zum Beispiel für eine Verlegung von Gleisen im Bereich der Oldenburger Kurve gegeben sind und welche Erschließungsmöglichkeiten sich hieraus ableiten lassen. Eine Auswertung und Bewertung der komplexen Unterlagen wird vorbereitet.

Im Kontext der laufenden Arbeitsprozesse zum neuen Gewerbeentwicklungsprogramm (GEP) 2030 und zum neuen Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen 2030 wurde eine Arbeitsgruppe (SKUMS, SWAE und WFB) zum Gesamtbereich der Bahnflächen und seinem Umfeld eingerichtet, die aktuell weitere Grundlagen zusammenträgt, um den Arbeitsprozess zu strukturieren. In diesem Rahmen werden auch Fragen des Beteiligungsprozesses, d. h. die Einbeziehung weiterer unmittelbar betroffener Eigentümer*innen und heutiger Nutzer*innen, der Beiräte und Anwohner*innen, verschiedener Ressorts etc. geklärt. Welches Nutzungsspektrum in den einzelnen Teilflächen angestrebt wird und welche Infrastrukturen hierfür erforderlich sind, soll so näher eingegrenzt werden. Dabei wird die mögliche Eignung von Teilflächen für Wohnnutzung auch unter dem Gesichtspunkt der Lärmproblematik bewertet werden.

Zu Frage 36: Inwieweit beabsichtigt der Senat verstärkt bestehende, oft ältere Bebauungspläne, den heutigen Umständen entsprechend anzupassen, um durch Änderungen der Planungsziele mehr Wohnraum zu ermöglichen?

Im Rahmen der allgemeinen Aktivitäten um Innenentwicklung zu fördern, stellt die Anpassung alter Bebauungspläne grundsätzlich einen wichtigen Baustein dar. Nicht zuletzt kann hier auf den Bebauungsplan 2440 in der Innenstadt verwiesen werden, mit dem mehr Wohnnutzung ermöglicht wird. Es stellt sich jedoch immer wieder heraus, dass die Anpassung älterer Bebauungspläne bzw. die Neuaufstellung von Bebauungsplänen in Bestandsgebieten von den verschiedenen Möglichkeiten, auch quantitativ schnell Erfolge im Wohnungsbau zu erzielen, mit Abstand der aufwändigste Weg ist. Es ist eine umfangreiche Beteiligung der Anwohner*innen und Eigentümer*innen erforderlich und die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass oft Einzelne ein entsprechendes Verfahren jahrelang verzögern können bzw. die Einstellung der Verfahren erzwingen konnten (s. z.B. B-Planverfahren Ingeborg-Andresenweg, Fellendsweg). Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ist auch erforderlich, wenn in einem Gebiet insgesamt Aufstockungen aller Bestandsgebäude ermöglicht werden sollen. Daher liegt der Schwerpunkt der Innenentwicklung im Moment auf der Strategie - soweit städtebaulich vertretbar -, durch Vorhaben- und Erschließungspläne (V+E-Pläne), mit denen Teilbereiche vorhandener Bebauungspläne überplant werden, eine Ergänzungsbebauung zu ermöglichen (in der Vergangenheit siehe zum Beispiel Ergänzungsbebauung Arndtstraße (V+E-Plan 91) und aktuell gerade weitere Bremer Punkte in Großsiedlungen (B-Plan 2493 Vahr und V+E 125 Vahr Wilseder Bergstr.). In manchen Fällen können sogar große Vorhaben durch Genehmigungen nach § 34 BauGB ermöglicht werden (s. voraussichtlich z.B. die Ergänzungsbebauung am Bundeswehrhochhaus). Auch die Strategie einer Aufhebung alter Bebauungspläne hat sich als sehr aufwendig herausgestellt, ist aber im Einzelfall auch in jüngerer Zeit angewendet worden (siehe Reiherstraße). Auch hiermit lassen sich häufig sowohl das Nutzungsspektrum als auch die Bebauungsdichte im Rahmen des dann geltenden § 34 BauGB etwas erhöhen. Die Fragestellung, welche Bestandsgebiete und damit ggfs. Bestandsbebauungspläne prioritär in der Zukunft teilweise oder ganz angepasst werden sollen, soll im Rahmen der Umsetzung des STEP Wohnen 2030 geprüft werden.

Zu Frage 37: Wie viele Wohneinheiten konnten durch die Internetpräsenz www.bauluecken.bremen.de bereits genehmigt und gebaut werden? Inwiefern sieht der Senat Verbesserungsbedarf hinsichtlich einer stärkeren Vermarktung und Kommunikation des Angebots?

Die Website www.bauluecken.bremen.de ist ein Baulandkataster nach § 200 Baugesetzbuch und informiert öffentlich über bebaubare Flächen. Technisch gesehen ist die Website ein Geoinformationssystem und stellt für das Bauen relevante Inhalte auf einer gemeinsamen Oberfläche dar. Die Inhalte der in dieses Baulücken-WebGIS integrierten Datenbank, auf denen die Darstellung der Baulücken basiert, werden laufend aktualisiert. Inwieweit private Entscheidungen über Bauanträge und die bauliche Umsetzung genehmigter Projekte auf dieses Informationsangebot zurückgehen, wird nicht erhoben. Baugesetzbuch und Hochbaustatistikgesetz sehen solche Auskunftspflichten nicht vor.

Die langfristige Bilanz des Bremer Baulückenprogramms zeigt jedoch die enorme Gesamtentwicklung in Baulücken. Mehr als die Hälfte aller seit 1990 in der Stadtgemeinde Bremen neu gebauten Wohnungen ist allein in Baulücken entstanden. Bisher wurden in rund 5.800 Baulücken über 23.000 Wohnungen neu errichtet.

Das Baulücken-WebGIS ging im April 2017 an den Start. In dem darauffolgenden ersten vollen Kalenderjahr 2018 betrug der Anteil der gemeldeten fertiggestellten Wohneinheiten in Baulücken sogar 72 Prozent der gesamten gemeldeten Baufertigstellungen in der Stadtgemeinde Bremen. Unter den in den Programmjahren erheblich schwankenden Anteilen der Baulücken an der Wohnungsbautätigkeit insgesamt ist dies der bisher höchste Einzelwert. Dieses Ergebnis für 2018 führt nach den Erfahrungen der Arbeitsgruppe Baulücken bei SKUMS auch auf das verbesserte Informationsangebot durch das Baulücken-WebGIS zurück.

Ursächlich verstehen lässt sich diese Entwicklung auch als Hinweis auf einen hohen Bekanntheitsgrad des Informationsangebots und insbesondere eine gute Präsenz im Web. Die Einführung des Baulücken-WebGIS, das die Baugrundstückssuche in Bestandsgebieten unterstützt, hat ein starkes Presseecho. Die Medienberichte haben die Information erkennbar gut verbreitet und die Website selbst erfährt eine ausgeprägte und bemerkenswert positive öffentliche Resonanz.

Der Erfolg dürfte auch weiterhin von der Kommunikation des Informationsangebots in den Medien leben. Mehr noch entscheidet jedoch die Verbreitung der Information im Internet über die öffentliche Wahrnehmung. In einem nächsten Entwicklungsschritt soll die Website des Baulücken-WebGIS deshalb für mobile Endgeräte optimiert und die Anwendung dadurch auch auf Smartphone und Tablet mit allen Features nutzbar werden.

Beschlussempfehlung: