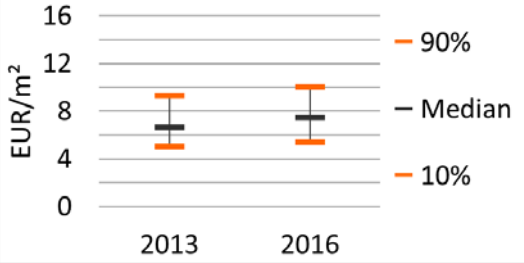


## BREMEN – BREMER BÜNDNIS FÜR WOHNEN

### 1. Eckdaten

Freie Hansestadt Bremen	
Einwohner (2015) <sup>1</sup>	rund 557.000
jährliches Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner (2013-2015) <sup>2</sup>	+ 8,0
Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen (2015) <sup>3</sup>	2,0 %
Durchschnittlicher Mietpreis 2016 (ohne Neubau) <sup>4</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>
Mietpreisentwicklung 2013 bis 2016 (ohne Neubau) <sup>5</sup>	+ 12,4 %
Mietpreisspanne 2013 und 2016 (ohne Neubau) <sup>6</sup>	

### 2. Hintergrund und Entstehung des Bündnisses

Das Bremer Bündnis für Wohnen wurde im Jahr 2012 auf Initiative des Bürgermeisters und des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr gegründet. Dem Bündnis ging ein wohnungswirtschaftlicher Dialog zwischen Verwaltung und Wohnungsunternehmen voraus.

Hintergrund für die Gründung des Bündnisses ist der zunehmende Druck durch Rück- und Zuwanderung, vor allem auf innerstädtische Gebiete. Gleichzeitig werden die problembelasteten und peripheren Stadtteile sehr wenig nachgefragt. Verbun-

<sup>1</sup> empirica-Regionaldatenbank (Basis: Statistische Ämter der Länder und des Bundes)

<sup>2</sup> empirica-Regionaldatenbank (Basis: Statistische Ämter der Länder und des Bundes)

<sup>3</sup> CBRE-empirica-Leerstandsindex

<sup>4</sup> Nettokaltmiete für Geschosswohnungen, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

<sup>5</sup> Nettokaltmiete für Geschosswohnungen, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

<sup>6</sup> Nettokaltmiete für Geschosswohnungen, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

den mit einer geringen Neubautätigkeit in den letzten Jahren, insbesondere im Geschosswohnungsbau, führt dies zu Problemen bei der Wohnraumversorgung. Dies betrifft vor allem die Versorgung von kleinen und mittleren Haushalten sowie Menschen mit Zugangs- bzw. Vermittlungsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt (z.B. Arbeitslose, Flüchtlinge, Obdachlose). Die Versorgungsschwierigkeiten wurden zudem mit großer Öffentlichkeitswirksamkeit von caritativen Trägern thematisiert.

Durch die zunehmende Anzahl von Flüchtlingen, die mit Wohnraum versorgt werden müssen, haben sich die Angebotsengpässe im Zeitverlauf weiter verstärkt. Bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach preiswertem Wohnraum nimmt die Anzahl an Wohnungen mit Sozialbindungen ab.

### **3. Ziele des Bündnisses**

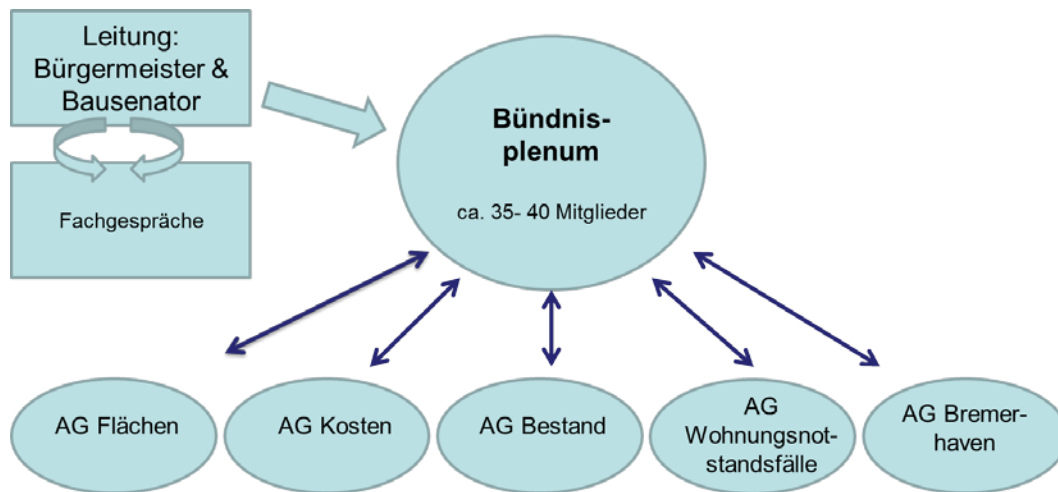
Das Bündnis hat das Ziel, wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen in einem breit besetzten Plenum zu diskutieren, Empfehlungen zu erarbeiten und zu beschließen. Der Abstimmungsprozess zwischen den Bündnispartnern ist dabei besonders wichtig.

Um die Wohnungsnachfrage abzudecken und ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu erreichen, geht Bremen davon aus, dass im Zeitraum von 2010 bis 2020 rund 14.000 neue Wohnungen benötigt werden. Diese Zielgröße für den Neubau von jährlich 1.400 Wohneinheiten bildet das quantitative Ziel der im Bündnis diskutierten Themen. Das Bündnis versteht sich als fortlaufender Prozess, sodass Zielzahlen im Zeitverlauf auch angepasst und nachjustiert werden können.

Es geht jedoch nicht nur um die quantitative Zahl an neuem Wohnraum sondern vor allem auch darum, dass mit dem Neubau die Bedarfsgruppen (Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen, Haushalte mit Vermittlungsproblemen, Studenten) ausreichend versorgt werden. Ein wichtiges Ziel dafür ist auch die Vereinbarung und Umsetzung konkreter (Pilot-)Projekte, mit denen die Zielsetzungen des Bündnisses modellhaft umgesetzt werden. Zudem sollte durch die Diskussionen im Bündnis ein gemeinsamer Blick auf bestehende Entwicklungshemmnisse der Neubautätigkeiten erfolgen, um daraus entsprechenden Maßnahmen zu vereinbaren.

## 4. Struktur und Verbindlichkeit des Bündnisses

### Struktur des Bündnisses



Quelle: empirica

Die Federführung des Bündnisses liegt gemeinsam bei Bürgermeister und Bausenator. Der Senator führt und initiiert außerdem regelmäßig Fachgespräche.

**Bündnisplenum:**

Das Bündnisplenum trifft sich rund zweimal im Jahr mit dem Ziel, sich auszutauschen und gemeinsam Strategien für die Umsetzung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele zu vereinbaren. Im Bündnisplenum ist vor allem die Ebene der Geschäftsführung/Vorstände der Bündnispartner vertreten. Die Ergebnisse werden von den Deputationen beschlossen (z.B. Sozialwohnungsquote). Zwischen Herbst 2012 und Herbst 2015 gab es 5 Plenumsitzungen.

**Arbeitsgruppen:**

In den Arbeitsgruppen werden zentrale Fragestellungen zur Wohnraumversorgung in Bremen diskutiert. Aus den AGs gehen auch Beschlüsse hervor, die zum Teil politisch umgesetzt werden. Als Teilnehmerzahl war ursprünglich eine Größe von 10 Teilnehmern geplant, teilweise kamen jedoch bis zu 30 Teilnehmer zu den Sitzungen. Im Gegensatz zum Plenum ist in den AGs eher die Arbeitsebene (kaufmännische/technische Leiter) beteiligt. Bisher gibt es fünf Arbeitsgruppen: AG Flächen, AG Kosten, AG Wohnungsnotstandsfälle, AG Bremerhaven, AG Bestand. Seit Herbst 2012 gab es zahlreiche Arbeitsgruppen und Fachgespräche zu aktuellen Themen.

Im Gegensatz zum vorangegangenen wohnungswirtschaftlichen Dialog ist der Teilnehmerkreis im Bündnis deutlich breiter aufgestellt. Insgesamt sind im Bündnis rund 35 bis 40 Akteure: Neben dem Bürgermeister und Bausenator sind mehrere Ressorts der städtischen Verwaltung sowie weitere Vertreter aus der Politik vertreten. Weiterhin sind sowohl kommunale Wohnungsunternehmen (z.B. GEWOBA), private Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in das Bündnis eingebunden. Zu den Partnern aus Vereinen/Interessenvertretern/Institutionen zählen die Archi-

---

tektenkammer, Handelskammer sowie die Arbeitnehmerkammer, Haus & Grund, verschiedene Stiftungen, Mieterorganisationen, wohnungswirtschaftliche Verbände (z.B. GdW), die Diakonie und das Aktionsbündnis „Menschenrecht auf Wohnen“.

### **Verbindlichkeit des Bündnisses**

Die Grundlage für das Bündnis sind gemeinsame Zielformulierungen. Dabei stehen der Erfahrungs- und Informationsaustausch aber auch die Vereinbarung konkreter Maßnahmen im Vordergrund, ebenso wie die Verabredung von wohnungspolitischen Zielsetzungen für die Stadt und das Land. Zwar gibt es keinen Vertrag oder eine Selbstverpflichtung, jedoch ist dies in Bremen auch nicht nötig, da durch die Bekennung zu den gemeinsamen Zielen eine ausreichende Verbindlichkeit besteht. Zudem ist das Bündnis ein offener Prozess. Durch die Einbindung der Öffentlichkeit (z.B. durch die Veröffentlichung von Zwischenergebnissen) wird ebenfalls Verbindlichkeit durch den Druck von außen geschaffen.

## **5. Erfolgsfaktoren**

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Die Öffentlichkeitsarbeit des Bündnisses geht vor allem vom Rathaus und dem Bausenator aus, z.T. geben jedoch auch einzelne Bündnispartner Meldungen in die Öffentlichkeit. Dadurch wird Transparenz geschaffen und ein Beitrag zur besseren Akzeptanz der Bewohner gegenüber Neubauvorhaben geleistet. So wurden beispielsweise auch die Zwischenergebnisse des Bündnisses 2013 nach einer vorangegangenen Diskussion im Plenum veröffentlicht.

Öffentlichkeitswirksam ist auch die fortlaufende Berichterstattung über die Wohnungsbauflächen „Wohnbauflächen 30+“ durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die mittlerweile 40 Wohnbauflächen enthält, deren vorrangige Entwicklung avisiert wird.

### **Erfolge**

#### **Belegungsbindungen/Sozialwohnungsquote:**

Im März 2013 wurde durch die Baudeputation eine Sozialwohnungsquote beschlossen. Bei der Neuschaffung von Baurecht oder dem Verkauf kommunaler Grundstücke müssen bei Neubauvorhaben ab 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau 25 % der Wohnungen Sozialwohnungen sein. Bei Flächen für Einfamilienhäuser und gemischten Flächen gilt die „Bagatellgrenze“ ab 50 Wohneinheiten. Zusätzlich müssen 20 % davon für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt (z.B. von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen) zur Verfügung gestellt werden. Da der Sozialwohnungsbestand rapide zurückgegangen ist (2000: 29.600 WE; 2010: 10.400 WE), ist die Sozialwohnungsquote ein wichtiger Beitrag zur zukünftigen Versorgung.

---

**Wohnraumförderungsprogramm:**

Bisher wurden im Rahmen des Bündnisses zwei Wohnraumförderungsprogramme vom Senat beschlossen. Das erste Programm 2012/13, das zweite 2015. Dabei steht insgesamt ein Darlehensvolumen von 80 Mio. Euro für das Land Bremen zur Verfügung (davon 80% für die Stadt Bremen, 20% für Bremerhaven), mit dem die Förderung von rund 1.300 Wohnungen (Neubau und Modernisierung) geplant ist. Ein Erfolg des Bündnisses ist die Abstimmung der Förderbedingungen mit der Wohnungswirtschaft.

**Vermittlung von Wohnungen über eine zentrale Fachstelle für Wohnen:**

Im Bündnis wurde die freiwillige Vereinbarung getroffen, dass durch die GEWOBA 30 Wohnungen, die BREBAU 3-4 Wohnungen und die Bremischen ebenfalls 3-4 Wohnungen monatlich zur Verfügung gestellt werden, die über die zentrale Fachstelle an bedürftige Personen mit Vermittlungsproblemen vergeben werden.

**Beschleunigung der Genehmigungsverfahren:**

Im Bündnisprozess stellte sich durch den Austausch von Verwaltung und Architekten heraus, dass die Genehmigungsverfahren oftmals zu langwierig sind. Um dieses Problem zu lösen, gibt es die Zusage der Verwaltung, vollständige Anträge innerhalb von 3 Monaten zu bearbeiten (Ausnahmen möglich). Die Vollständigkeitsprüfung wird innerhalb von 10 Tagen durchgeführt und mögliche Unklarheiten den Antragstellern mitgeteilt. Um Fehler in der Antragstellung zu verringern und dadurch ebenfalls das Verfahren zu Beschleunigung, erfolgten durch die Architektenkammer Fort- und Weiterbildungen für die Architekten, z.B. hinsichtlich des Brandschutzes. Die Architekten machten außerdem deutlich, dass die Ressourcen der Verwaltung für die Bearbeitung dieser komplexen Sachverhalte zu gering seien (Ausstattung, Bemessung). Dieser Hinweis wurde aufgenommen und im Personalschlüssel berücksichtigt.

**Pilotprojekte:**

Im Bündnis entstanden bisher verschiedene Pilotprojekte mit sozialer Komponente. Dazu zählen z.B. der Büro-Wohnpark Oberneuland und zentrale Bereiche der Überseestadt (z.B. Marcuskaje), die einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung und zur Wohnraumversorgung leisten. Gleichzeitig wurden in diesen Projekten neue Kooperationsformen entwickelt, die auch aus Sicht der Kooperationspartner einen deutlichen Mehrwert bringt.

**Exkurs: Marcuskaje**

Das Projekt Marcuskaje ist nicht nur ein Pilotprojekt, weil hier die beschlossene Quotenregelung umgesetzt wird, sondern insbesondere weil in dem Projekt eine neue Kooperationsform zwischen privatem Bauträger und kommunalem Wohnungsunternehmen erfolgreich umgesetzt wurde.

Die Marcuskaje liegt in der Überseestadt (288 ha Gesamtfläche, davon sind rund 100 ha neu zu entwickeln. Die Sozialwohnungsquote gilt nur für die Flächen, die nach

dem Stichtag veräußert bzw. für die nach dem Stichtag neues Baurecht geschaffen wurde). Im Projekt Marcuskaje werden 252 neue Wohnungen, davon rund 145 Sozialwohnungen gebaut. Die Realisierung des Projektes erfolgt durch die Firma Justus Grosse und die GEWOBA. Im ersten Bauabschnitt (BA) soll Haus 1, mit 54 freifinanzierten Wohnungen realisiert werden, sowie Haus 2 mit 84 Wohnungen, davon 79 gefördert.

Im zweiten BA sollen Haus 3 mit 47 frei finanzierten Wohnungen und Haus 4 mit 67 geförderten Wohnungen entstehen. Das Parkhaus beinhaltet rund 300-320 Stellplätze, sowie Stellflächen für Fahrräder.

Die Kooperation des privaten Projektentwicklers und der GEWOBA entstand aufgrund der zu erbringenden Bindungsquote. Während der private Investor selber kein Bestandhalter ist, sondern „klassischer Bauträger“ mit dem Ziel die Neubauwohnungen zu veräußern, sah die GEWOBA Vorteile der Zusammenarbeit mit der Justus Grosse Projektentwicklung GmbH vor allem in folgender Hinsicht<sup>7</sup>:

- Realisierung des Gesamtkonzeptes auf dem ausgeschriebenen Grundstücksareal, d. h., neben der Wohnungsbebauung auch Bau des Parkhauses (Sicherung des Stellplatznachweises) und Bau des Bürohauses (Sicherung Lärmschutz für Wohnbebauung)
- Erwerb des öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit gedämpftem Grundstückspreis (Mischkalkulation auf Seiten des Projektentwicklers)
- Schnelle Umsetzung und Realisierung des Bauprojektes zu gesicherten Rahmenbedingungen (schlüsselfertiger Kauf mit Festpreis)
- Zuverlässiger, erfahrener Bauträger als Partner
- Entlastung der eigenen Bauabteilung, die in den vergangenen Jahren keine derartigen „Großprojekte“ durchgeführt hat, um somit die Umsetzung weiterer eigener Projekte zu ermöglichen

Auch besondere Wohnprojekte wie die Bunte Berse (Gröpelingen) setzen wichtige Impulse für die Quartiersentwicklung.

### **Baukostensenkung:**

Auch das Thema Baukostensenkung wurde bisher im Bündnis besprochen. So wurde z.B. die Wiederaufnahme serieller Bauweisen für die Nachverdichtung diskutiert. Dafür wurden zwei Typen von Häusern (Kooperation Architektenkammer) entwickelt – „Tarzan & Jane“ und der „Bremer Punkt“. Trotz seriellem Bau zeigen sich die Häuser nach außen möglichst individuell.

<sup>7</sup> Siehe auch Vortrag: Wohnen an der Marcuskaje – Bremen im Rahmen des Fachaustausches: Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern“, GEWOBA, Manfred Corbach, Leiter Immobilienwirtschaft am 02.10.2015, Berlin.

---

**Zielerreichung:**

Einen Überblick über Zwischenergebnisse des Bündnisses liefert ein gemeinsames 10-Punkte-Papier aus dem Jahr 2013. Im Bremer Bündnis wird Monitoring als wichtiges Instrument zur Erfolgskontrolle angesehen. Bisher wird dieses durch die Stadt betrieben: Sie stellt regelmäßig – ohne größeren Aufwand – verfügbare Daten für den Wohnungsmarkt zusammen. In Zukunft sollen in diesen Datenpool auch die Daten der Akteure einfließen. Ziel ist, dass ein Reporting-System entsteht.

In Verbindung mit dem ersten und zweiten Wohnraumförderungsprogramm (2012/2013; 2015), der Sozialwohnungsquote und der kontinuierlichen Fortschreibung der möglichen Wohnbauflächen (sowohl privat als auch städtisch – „30+/40+-Liste“ – Aktualisierung der Standorte für den Wohnungsbau) zeigen sich laut Stadt Bremen bereits Erfolge im Hinblick auf die Versorgung der bedürftigen Haushalte.

## 6. Übertragbare Ansätze und Empfehlungen

Ein besonderer Gewinn im Bündnis ist die Kooperation der freien und kommunalen Wohnungswirtschaft: Ein Beispielprojekt für die erfolgreiche Zusammenarbeit zur Entwicklung bezahlbaren Wohnraums ist das Projekt Marcuskaje in der Überseestadt. Hier entstehen 250 Wohneinheiten mit einem geförderten Anteil von rund 60%.

Das Ziel des jährlichen Neubauvolumens konnte im Bündnis bisher nicht erreicht werden. Durch den Austausch und die Zusammenarbeit der im Bündnis beteiligten Akteure, gelang es jedoch, verschiedene Instrumente und Rahmenbedingungen zu schaffen bzw. zu verbessern, die die Wohnraumversorgung künftig begünstigen. Insbesondere die intensive Auseinandersetzung mit den am Wohnungsmarkt benachteiligten Personengruppen, kann zukünftig dazu führen, dass deren Bedarfe gezielter angegangen werden können.

Das Bremer Bündnis für Wohnen zeigt, dass auch ohne einen schriftlichen Vertrag (Beispiel Hamburg) eine starke Verbindlichkeit in der Umsetzung konkreter Ziele und Maßnahmen erreicht werden kann. Zu berücksichtigen ist aber die besondere Stellung Bremens als Stadtstaat, wodurch die Voraussetzungen und Möglichkeiten anders sind, als in Städten in Flächenländern.

Das Bündnis versteht sich als Forum für eine kontinuierliche Weiterentwicklung wohnungspolitischer Themen, um auch zukünftig in Bremen ein ausgewogenes, an den Bedarf angepasstes Wohnungsangebot zu schaffen. Nachdem bislang das preiswerte Angebotssegment einen Schwerpunkt gebildet hat, wird die künftige Ausrichtung sich stärker auf mittlere Preissegmente richten, um eine Unterversorgung in den kommenden Jahren zu verhindern.

Im August 2016 wurde in Abstimmung mit dem Bündnis ein Sofortprogramm Wohnungsbau beschlossen um Flüchtlinge schneller in den Wohnungsmarkt zu integrieren.

Stand: Juli 2016