

Zukunft Bremen 2035

Handlungsfeld 5 – Vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot für alle

Wo stehen wir in dem Handlungsfeld?

Charakteristisch für die Stadt Bremen ist ein im Großstadtvergleich hoher Anteil an Einfamilienhäusern und selbstgenutztem Wohneigentum; in Bremerhaven dominiert Mietwohnungsbau. Im Vergleich zu anderen Metropolen ist Wohnraum im Land Bremen insgesamt zu moderaten Mieten und Kaufpreisen verfügbar.

Der Wohnungsmarkt ist in der Stadt Bremen angespannter als in Bremerhaven. Auch im Hinblick auf preiswerten Wohnraum zeigt sich eine räumliche Ungleichverteilung. In der Stadt Bremen muss das Angebot an bezahlbaren und nachfragegerechten Wohnungen verbreitert werden, und zwar nicht nur für Haushalte mit kleinen Einkommen, sondern auch für den Mittelstand. In Bremerhaven ist eine deutliche Angebotserweiterung im mittleren und gehobenen Segment erforderlich. Beiden Städten ist gemeinsam, dass es an Wohnungen für bestimmte Zielgruppen mangelt. Das sind besonders große und kleine Familien, Alleinerziehende, kleine Haushalte mit älteren und behinderten Menschen, Studierende und Auszubildende sowie von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen.

Im Vergleich zu anderen Metropolen gibt es in den Quartieren in der Regel eine insgesamt gute Grundversorgung. Es gibt jedoch örtliche quantitative und qualitative Defizite bei der sozialen Infrastruktur, Nahversorgung und auch bei der Verkehrsinfrastruktur.

Wo wollen wir hin?

Die Wohnqualität in Bremen und Bremerhaven soll ebenso wie das quantitativ ausreichende Wohnangebot weiter verbessert werden. Erforderlich ist vor allem eine deutlich größere Angebotsvielfalt und Ausrichtung auf alle Zielgruppen. Schwerpunkte sollen auf Barrierefreiheit, Wohnumfeldverbesserungen und quartiersbezogenes Infrastrukturangebot gelegt werden.

Zur Verbesserung des Wohnungsangebots im innerstädtischen Bereich sollen für den Bau neuer Wohnungen für verschiedene Nachfragegruppen die Potenziale für Nachverdichtung genutzt werden. Bestandsquartiere mit ihrer zum Teil ortsbildprägenden Bebauungsstruktur sollen aufgewertet werden, um sie für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen. Ziel ist eine Angebotsvielfalt mit einer guten sozialen Mischung.

Eine Mischung von Wohnen und Arbeiten sorgt für kurze Wege, lebendige Nachbarschaften und eine quartiersnahe Versorgung. Das gilt auch für eine wohnortnahe angemessene soziale und kulturelle Infrastruktur. Dafür ist die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad unerlässlich.

Öffentliche Räume müssen so gestaltet werden, dass man sich dort gerne aufhält. Quartiersbezogene Grünräume mit ihrer Ausstattung und Vernetzung beziehungsweise ihrer ökologischen Vielfalt spielen dabei eine wichtige Rolle.

Zur Schaffung und Erhaltung eines nachfragegerechten Wohnraumangebotes soll das Engagement der GEWOBA, BREBAU, STÄWOG und der anderen in der agWohnen

organisierten Unternehmen sowie von privaten ortsansässigen Investoren weiter wertvolle Beiträge leisten.

Mit welchen Maßnahmen kommen wir dorthin?

Bremen und Bremerhaven 2035 – Teilziel 1: In beiden Städten ist eine erfolgreiche ressourcenschonende Quartiersentwicklung mit ausreichendem und differenziertem Wohnraumangebot und bedarfsgerechter sozialer Infrastruktur gelungen.

- Zur Steigerung der Lebensqualität soll eine bedarfsgerechte Entwicklung neuer und bestehender Quartiere erfolgen. Zu diesem Zweck wird für die Stadt Bremen ein Stadtentwicklungsplan Wohnen erstellt. Er soll als strategischer Rahmen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ab 2021 dienen. Dabei werden die verschiedenen Nachfragegruppen sowohl für Geschosswohnungen als auch für Einfamilienhäuser angemessen Berücksichtigung finden.
- Bremerhaven initiiert auf Grundlage seiner strategischen Wohnbaulandentwicklung 2025 und eines neuen städtebaulichen Leitbildes eine bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Entwicklung in allen Stadtteilen unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der Barrierefreiheit.
- Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung soll das Planen und Bauen ressourcenschonend erfolgen, also den Flächenverbrauch möglichst geringhalten. Dafür werden folgende Schwerpunkte gesetzt:
 - Eine qualitätsvolle gebietsverträgliche Nachverdichtung in Bestandsquartieren, auch unter dem Aspekt der Nutzungsmischung.
 - Umsetzung eines möglichst klimaneutralen Standards, zum Beispiel durch Holzbauweise.
 - Prüfung weiterer Entwicklungsoptionen im Rahmen von brach- und untergenutzten Flächen unter Berücksichtigung von Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohnen und Gewerbe.
- Die Quartiersentwicklung soll einer Spaltung der Stadt entgegenwirken. Soziale Entmischung und Verdrängung mit den möglichen Folgen von Segregation und Gentrifizierung sollen vermieden werden. Dazu sollen insbesondere folgende Maßnahmen beitragen:
 - Ausgewogene Bevölkerungsstrukturen anstreben.
 - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Neubau.
 - Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Anhebung der baulichen Standards durch Sanierung/Modernisierung.
 - Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für den gehobenen Bedarf in Ergänzung zu preiswertem Wohnungsbestand in Bremerhaven.
 - Flexible Anpassung der sozialen Infrastruktur an den demographischen Wandel; Gewährleistung eines wohnungsnahen Angebots.
 - Belebung von Quartierszentren durch gewerbliche Kleinbetriebe.
- Mit dem Ziel einer Stadt der kurzen Wege und lebendiger Quartiere soll es eine gute Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten und eine fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen geben.

Bremen und Bremerhaven 2035 – Teilziel 2: Die beiden Städte verfügen über neue, attraktive Quartiere, in denen hohe Ansprüche an Lebens- und Umweltqualität wie auch in städtebaulicher Hinsicht realisiert wurden. Die Erreichbarkeit der Quartiere mit ÖPNV / SPNV und einem attraktiven Fuß-/Radwegenetz hat hierbei eine wesentliche Rolle gespielt.

- Schaffung lebendiger und urbaner Quartiere durch gebietsverträgliche beziehungsweise gebietstypische Nutzungsmischung.
- Berücksichtigung quartiersprägender Qualitäten bezüglich Städtebau, Baukultur, Grünräume, Aufenthaltsqualität, Erreichbarkeit, Arbeit und Beschäftigung, Sozialstruktur, Kultur- und Sporteinrichtungen, Wohnraum mit dem Ziel der Identifikation der Bewohner*innen mit ihrem Quartier.
- Wohnortnahes Angebot öffentlicher (Grün-) Räume mit hoher Qualität und entsprechendem Design für alle.
- Überprüfung der Stellplatzpflicht.
- Frühzeitige Berücksichtigung eines funktionierenden ÖPNV/SPNV bei der Entwicklung und Umsetzung neuer Quartiere.

Bremen und Bremerhaven 2035 – Teilziel 3: Zukunftsfähige und attraktive Bestandsquartiere sind den neuen Anforderungen gemäß (Mobilität, Lebensqualität, soziale Durchmischung, Nutzungsvielfalt etc.) weiterentwickelt worden. Voraussetzung dafür ist die Mobilisierung der privaten Eigentümer*innen.

- Erhalt und Stärkung der Qualität von baulich intakten, stadträumlich geordneten und sozial stabilen Quartiere.
- Gezielte, gebietsbezogene Maßnahmen zur Vermeidung beziehungsweise Bekämpfung städtebaulicher Missstände und sozialer Problemlagen.
- Schaffung und Erhaltung attraktiver und bedarfsgerechter Angebote für alle Bevölkerungsgruppen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung.
- Entwicklung einer Kommunikationsstrategie zur Aktivierung der privaten Eigentümer*innen unter Berücksichtigung der kleinteiligen Eigentümer*innenstruktur.
- behutsame Innenentwicklung:
 - Nutzung der Flächenverfügbarkeit im Bestand.
 - Berücksichtigung konkurrierender Flächenansprüche und Konflikte durch störende beziehungsweise emittierende Nutzungen.
- Anpassung der Quartiere an zeitgemäße Anforderungen (Nahversorgung, Nahmobilität, Nutzungsmischung, Verbesserung Wohnumfeld, soziale Durchmischung, Barrierefreiheit etc.).
- Erstellung und Umsetzung integrierter Entwicklungskonzepte für Quartiere.
- Festsetzung von Stadterneuerungsgebieten.
- Fortführung des gezielten Ankaufs problematischer Bestandswohnimmobilien zur Stabilisierung von sozial benachteiligten Quartieren auf Grundlage des Bremerhavener Vorkaufsortgesetzes.

- öffentliche Maßnahmen zur Forcierung von privaten Sanierungsmaßnahmen.
- Entwicklung und Umsetzung von Konzepten für Bestandsquartiere zum Beispiel: Vahr 2030 in Bremen oder Klimaquartier Geestemünde in Bremerhaven.

Bremen und Bremerhaven 2035 – Teilziel 4: Als Bestandteil einer regionalen Wohnungsmarktstrategie gibt es dauerhaft ein differenziertes Angebot für alle Nachfragesegmente mit ausreichend preisgünstigem Wohnraum für alle Nachfragegruppen.

- Entwicklung einer nachfragegerechten Mischung von geförderten und frei finanzierten Wohnungen in neuen Baugebieten, z.B. im neuen Rennbahnquartier in Bremen und auf dem Kistnergelände in Bremerhaven.
- Planung eines nachfragegerechten und ausgewogenen Nutzungsmixes:
 - Miete und Eigentum, auch für junge Familien.
 - Geschosswohnungsbau und freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser.
 - Mischung von preiswerten Wohnungsangeboten und Angeboten für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen.
 - alternative Wohnformen (zum Beispiel Bau- und Mietgemeinschaften, Genossenschaften).
- Konkretisierung der relevanten Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt.
- Weiterentwicklung von kostensparenden seriellen Bauweisen.
- Verstetigung der Wohnraumförderung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebiets- und Nachfragestrukturen beider Stadtgemeinden:
 - Anpassung der Förderungsbedingungen an die Nachfrage und an die Investitionsbedingungen bei den Bauherren.
Stadt Bremen: Schwerpunkt auf Neubauförderung;
Bremerhaven: Schwerpunkt auf einer gezielten Inwertsetzung monostrukturierter, sozial problematischer Quartiere auch durch attraktive Angebote für Haushalte mit mittleren Einkommen zur Schaffung ausgewogener Bevölkerungsstrukturen.
- Entwicklung von Konzepten für den Wohnungsbestand (der 98 Prozent des Angebots ausmacht) , insbesondere bezüglich:
 - Bezahlbarkeit für die verschiedenen Nachfragegruppen (Miete und Nebenkosten).
 - Qualität, insbesondere Barrierefreiheit der Wohnungen und des Wohnumfelds.
 - Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen, Vermeidung von Segregation.
 - Klimaschutz.
- Verbesserte Angebote für wohnungslose beziehungsweise von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen:
 - Ausweisung von Flächen/Freiräumen für Wohnprojekte (niedrigschwellig) für wohnungslose Menschen bei gleichzeitiger Aktivierung des Selbsthilfepotenzials.
 - Verbesserung der Vermittlung von wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen in Bestandsquartier beziehungsweise Errichtung von neuem entsprechenden Wohnraum (Housing first-Projekten).
- Verbesserte Angebote für alternative Wohnformen:
 - Bereitstellung von Grundstücken, auch durch Einräumung von Erbbaurechten.

- Unterstützung von Bau- und Mietgemeinschaften und von Projekten des Genossenschaftlichen Wohnens verbessern.
- Eine gemeinsame Wohnungsmarktstrategie für die Region Bremen entwickeln und umsetzen, Flächenmanagement, Baulandbereitstellung gemeinsam planen beziehungsweise aufeinander abstimmen, auch in der Region Bremen sozialen Wohnungsbau mitdenken.

Bremen und Bremerhaven 2035 – Teilziel 5: Es gibt ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum für Studierende und Auszubildende.

- Bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnraum für Studierende als Maßnahme für eine nachhaltige Entwicklung der Hochschul- und Wirtschaftsstandorte Bremen und Bremerhaven etablieren, zum Beispiel für den Ausbau der Hochschullandschaft Bremen und Bremerhaven.
- Schaffung von Angeboten für Auszubildende.
- Junges kreatives Wohnen (besonders für Studierende und Auszubildende) als Beitrag zur Entwicklung gemischter Quartiere mit ergänzender Infrastruktur planen.
- Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wohnheimplätzen, Wohnraum für studentische Wohngemeinschaften von Studierenden nachgefragten Wohnraum im niedrigen Preissegment bereitstellen:
 - möglichst bezahlbar nach Fördersätzen (BAFöG).
 - Zielgruppengerechtes Angebot an Kultur und Gastronomie.
 - Gute Erreichbarkeit über ÖPNV/SPNV, per Fahrrad beziehungsweise fußläufig.
- Neubau von Studierendenwohnheimen und Wohnheimen für Auszubildende in privater Trägerschaft und in Trägerschaft des Studierendenwerks.
- Kreatives Potenzial der Studierenden und Auszubildenden als Trendsetter für Orte zum Wohnen nutzen.

Bremen und Bremerhaven 2035 – Teilziel 6: Ein Beitrag zur Schaffung eines angemessenen differenzierten Wohnraumangebots für alle ist eine neue aktive Bodenpolitik.

- Erarbeitung eines Konzepts zur strategischen Flächenbevorratung; Ziel:
 - Stärkere (politische) Steuerung und Schwerpunktsetzung einer gemeinwohlorientierten, sozialen, ökologischen und ökonomisch nachhaltigen Stadtentwicklung.
 - Kommunale Teilhabe an Bodenpreissteigerungen.
 - Verringerung der Abhängigkeit von Investoren und Eigentümern*innen.
 - aktive Bodenpolitik durch Errichtung eines revolvierenden Bodenfonds (Erlös aus Verkäufen öffentlicher Grundstück reinvestieren).
 - Konsolidierung, Ankauf und Entwicklung von strategisch bedeutsamen Flächen für eine weitere Stadtentwicklung mit intelligenter Bodennutzung unter anderem für die Themen Wohnen und doppelte Innenentwicklung.