Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(4.4.1977) Drucksache 9/255

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 255 S
04. 04. 77

Mitteilung des Senats

„Wohnen in Bremen" — Wohnungskonzeption Stand 1977
Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den nachfolgenden Bericht des Senators für das Bauwesen „Wohnen in Bremen" mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Die Einzelprogramme wurden von der Deputation für Bau und Raumordnung und der Deputation für Zentrale Planung in ihren Sitzungen am 18. März 1977 zur Kenntnis genommen.

Die Finanzdeputation wird die Einzelprogramme in ihrer Sitzung am 19. April 1977 behandeln.

Den beigefügten zusammenfassenden Bericht wird die Deputation für Bau und Raumordnung in ihrer Sitzung am 15. April 1977 erörtern.

Der Senat wird der Stadtbürgerschaft das Ergebnis beider Deputationsberatungen unverzüglich mitteilen.

„WOHNEN in BREMEN"
Wohnungskonzeption — Stand 1977

Inhalt:

		Seite
A.	Einleitung	2
B.	Überblick	3
C.	Programme und Pläne	5
1.	— Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsbau (Wohnungsbedarfsprognose) —	5
2.	Orientierungshilfe für die räumliche Verteilung des Wohnungsbaus	8
3.	Die öffentliche Förderung im Wohnungsbau	9
4.	Grundstücke für den Bau von Familienheimen — Eigenheimerschließungsprogramm —	11
5.	Erhaltung und Verbesserung	13
a)	Modernisierung	
b)	Sanierung	
D.	Bilanz	17
E.	Weitere Vorhaben	18

A. Einleitung

Artikel 14 der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen bestimmt:

„Jeder Bewohner der Freien Hansestadt Bremen hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung. Es ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden, die Verwirklichung dieses Anspruchs zu fördern."

Bremen hat der Verwirklichung dieses Verfassungsauftrages stets hohe Priorität eingeräumt. Im Zeitraum von 1950 bis 1975 stieg der Wohnungsbestand um ca. 150 000 Wohnungen in Bremen und um ca. 35 000 in Bremerhaven. Über 110 000 Wohnungen wurden im Lande Bremen von 1953 bis 1974 öffentlich gefördert. Dabei lag bis zum Anfang der 70er Jahre der Schwerpunkt der Bemühungen in der Verpflichtung, den aus Kriegszerstörung und Wachstum resultierenden quantitativen Bedarf zu decken, d. h., so schnell wie möglich und so viel wie möglich zu bauen. Der quantitative Bedarf kann seit etwa 1971 rein statistisch als gedeckt gelten: 232 000 Haushalten standen zu diesem Zeitpunkt ca. 232 000 Wohnungen zur Verfügung. Diese statistische Feststellung beweist nicht, daß alle Bedürfnisse auf diesem Gebiet voll befriedigt sind, signalisiert aber einen Wandel in der Wohnungspolitik. Die quantitativen Forderungen konnten bei der weiteren Verfolgung des Verfassungsauftrages zurücktreten hinter qualitative Gesichtspunkte. Die schon daher gebotene Neuorientierung der Wohnungspolitik war vor allem auch im Zusammenhang zu sehen mit den zu jenem Zeitpunkt ebenfalls erkennbar werdenden Veränderungen in den Gegebenheiten der allgemeinen Stadtentwicklung.

Deutlich gemacht wurde dies bereits in den „Grundsätzen zur Stadtentwicklung" 1975. Dort heißt es u. a.: „Jeder soll in Bremen eine Wohnung finden und bezahlen können, die seinen Bedürfnissen und ökonomischen Möglichkeiten entspricht" (S. 124). „Die Wohnung soll den Bewohnern Gelegenheit zur Selbstentfaltung und Selbstdarstellung geben" (S. 126).

Auf der Basis der Daten zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und der Grundsätze zur Stadtentwicklung ist ein Teilentwicklungsprogramm „Wohnen" in Arbeit, das für die verschiedenen Bereiche der Wohnungspolitik Handlungsanweisungen gibt. Zu diesen Bereichen gehören der Wohnungsneubau, die Wohnungs-Modernisierung und ein Konzept zur Lösung der Mietenprobleme.

Ein Konzept für den Bereich Modernisierung ist bereits in Form eines Förderungsprogramms und der Festlegung der Modernisierungszonen vorgelegt worden.

Ein Konzept zur Lösung der Mietenprobleme ist in Arbeit.

Für den Bereich Wohnungsneubau ist ein Konzept entstanden, das sich aus einzelnen Teilabschnitten zusammensetzt.

Ein Bericht über die Arbeiten wird hiermit vorgelegt.

Eine Unterteilung des „Teilentwicklungsprogramms Wohnen" in verschiedene Konzepte und Einzelprogramme wurde gewählt, weil diese Gliederung flexible, unabhängig voneinander aktualisierbare Handlungseinheiten schafft. In der Unterteilung liegt auch ein Zeitgewinn, denn die Einzelplanungen und -programme können jeweils nach Verabschiedung wirksam und fortgeschrieben werden.

B. Überblick

Dieses Wohnungskonzept verfolgt einen doppelten Zweck:

1. Die wohnungspolitischen Zielsetzungen werden genauer und konkret bekanntgemacht.

2. Für die verschiedenen Bereiche der Wohnungspolitik werden Handlungsanweisungen vorgelegt.

Dafür hat der Senator für das Bauwesen Einzelprogramme erarbeitet, die als einzelne Instrumente Handlungshilfen sind.

Zusammenfassende Darstellung

● Wie viele Wohnungen werden bis 1985 insgesamt noch gebaut?

Wohnungsbedarfsprognose

Bei dieser Wohnungsbedarfsprognose waren zu berücksichtigen:

— der zu erwartende Einwohnerrückgang,

— der Wunsch nach mehr Wohnfläche, der bei steigenden Einkommen realisiert wird,

— die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße,

— das angestrebte Verhältnis zwischen Wohnungen und Haushalten, die mit einer Wohnung versorgt werden sollen, also der Versorgungsgrad,

— die Zahl der selbständigen Haushalte unter dem besonderen Aspekt der bereits jetzt ablesbaren Entwicklung, daß es in Zukunft mehr kleinere Haushalte geben wird.

Mit diesen Einflußgrößen wurde ein Prognosemodell erarbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, daß im Zeitraum 1976 und 1985 noch ca. 18 800 Neubauwohnungen entsprechend dem abschätzbaren Bedarf zu erwarten sind.

● Wo, im Stadtgebiet, wäre es am günstigsten, diese Wohnungen zu bauen?

Um diese Frage zu beantworten, wurde eine Untersuchung über das gesamte Stadtgebiet durchgeführt, die Einflüsse auf die Wohnungsneubaustandorte zusammenstellt.

Dies sind besonders:

Orientierungshilfe

— stadtstrukturelle Merkmale, also z. B. Erschließungsqualität durch den öffentlichen Nahverkehr, Nähe zu Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten und Freiflächen,

— infrastrukturelle Merkmale, also z. B. die Versorgung der Gebiete mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Schule etc.,

— Merkmale der Wohnungssituation im jeweiligen Gebiet, also z. B. einseitiges oder gemischtes Wohnungsangebot (was die Größe der Wohnungen betrifft) oder die Art der Belegung der Wohnungen.

Zusammengefaßt in einem Punktebewertungssystem stellt diese Untersuchung eine „Orientierungshilfe für die räumliche Verteilung des Wohnungsbaus" dar.

- Welche Aufgaben fallen der Förderung des Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln (sozialer Wohnungsbau) zu, und wie sind sie angesichts der knappen Haushaltslage zu lösen?

Sozialer Wohnungsbau

Hier gilt es, sozialpolitische Zielsetzungen mit den knappen zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln in Einklang zu bringen, um zu gezielten Wohnungsbauprogrammen zu kommen. Es wurden insbesondere seit 1975 zwei Schwerpunkte gesetzt:

— Förderung des Mietwohnungsbaues für bestimmte Bedarfsgruppen wie z. B. Kinderreiche, alte Menschen, oder in bestimmten Problemgebieten wie z. B. Sanierungsgebieten.

— Förderung der Wohnungseigentumsbildung in den Händen von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen.

Die Instrumente der „Voll"-Förderung und der „Teil"-Förderung werden diesen Schwerpunkten entsprechend eingesetzt.

- Welche Maßnahmen erscheinen zusätzlich besonders geeignet, die Abwanderung ins Umland zu vermindern?

Eigenheimerschließungsprogramm

Da der Wunsch nach Einfamilienhäusern wichtiges Motiv für die Abwanderung ist, wurde für diesen Bereich ein Eigenheimerschließungsprogramm vorgeschlagen, das der Erweiterung des Grundstücksmarktes dient. In verschiedenen Stufen sollen entsprechend einem Prioritätenkatalog (je nach Planungsstand und Standorteignung, Erschließungs-, Grundstückskosten) ca. 12 000 Grundstücke für den Eigenheimbau bis 1985 verfügbar gemacht werden.

- Was wird weiterhin getan, um die **Attraktivität in den vorhandenen städtischen Wohngebieten** zu verbessern?

Hier sind insbesondere die Modernisierungsprogramme zu nennen, die Verbesserung der Bausubstanz, sowie die Schaffung von Ersatzwohnungen in den Sanierungsgebieten Ostertor-Remberti und Vegesack.

Modernisierung

Dabei geht es darum:

— die privaten Eigentümer bei der besonderen Belastung durch Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen,

— damit schwerpunktmäßig eine Stärkung der Wohnfunktion in Gebieten mit besonders überaltertem Wohnungsbestand zu erreichen (Modernisierungszonen),

Sanierung

— in den Sanierungsgebieten durch Ordnungsmaßnahmen und durch Einsatz öffentlicher Mittel die städtebaulichen Mißstände zu beseitigen,

— die Attraktivität städtischen Wohnens zu verbessern, die Abwanderung jüngerer Familien aus den problematischen Vierteln zu verhindern und somit dort auch die Sozialstruktur positiv zu beeinflussen.

- Wie kann gewährleistet werden, daß jeder, entsprechend seinem Einkommen, sich eine angemessene **Wohnung mieten** kann?

  Hier geht es um die Probleme der Mieten im sozialen Wohnungsbau wie

Soziale Mieten

  — Entwicklung der Kostenmiete

  — Belastbarkeit der Einkommen

  — Miethöhe nach Wohnwert

  — Auffangen von Mietsprüngen, die sich infolge der Finanzierungsbedingungen im sozialen Wohnungsbau ergeben

  — Vermeidung von Fehlsubventionierung etc.

  Durch Einführung von Mietobergrenzen werden im Lande Bremen unangemessen hohe Mietsprünge aufgefangen; durch das neue Wohngeldgesetz wird die zumutbare Mietbelastung zum 1. Januar 1978 vermindert.

C. Programme und Pläne

1. Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf den Wohnungsbau (Wohnungsbedarfsprognose)

Mit der Verabschiedung der Ergebnisse der langfristigen Globalplanung hat der Senat festgelegt, daß den Planungen der Ressorts eine Einwohnerzahl von 530 000 zugrunde zu legen ist. Somit ist diese „Zielzahl" auch Eingangsgröße für die Wohnungsbedarfsprognose.

Eine Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs bis 1985 erschien aus folgenden Gründen erforderlich:

Zum einen hat sie Bedeutung und ist Kontrollgröße für

— die Förderung aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaues, die ein Instrument zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes als soziales Feld ist;

Bedeutung der Prognose

— das Ausmaß der für Wohnungsbau zu erschließenden Flächen;

— die Kapazitätsentwicklung in der Bauwirtschaft, wobei der zu erwartende Abbau möglichst ohne große Sprünge vor sich gehen sollte.

Zum anderen ist sie eine Grundlage für die Prognose der kleinräumigen Verteilung der Bevölkerung und für die zukünftigen Infrastrukturbedarfe in den Stadtteilen, da die Globalschätzung dort als ein Ausgangsdatum für die Verteilung eingeht;

somit hat sie auch Auswirkungen für die **Stadtteilkonzepte.**

Stadtteilkonzepte

Die Stadtteilkonzepte stellen „räumliche Teilprogramme" dar, mit denen versucht wird, die besonderen Probleme der Stadtteile aufzuzeigen und sie in Absprache mit allen Ressorts und den örtlichen politischen Kräften zu lösen.

Einflußgrößen und Zusammenhänge:

Die Arbeit an der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs bis 1985 hat folgende Einflußgrößen und Zusammenhänge deutlich gemacht:

Wohnfläche

— die **Wohnfläche pro Einwohner** steigt kontinuierlich; eine Sättigung ist zunächst nicht abzusehen, wohl aber eine Abschwächung des Anstieges. Diese Wohnflächensteigerung wurde als ein Index für höhere Ansprüche an den Wohnungsstandard gewertet. Es wird angenommen, daß die Wohnfläche, die bei Bevölkerungsrückgang „frei" wird, auch genutzt wird, wenn infolge steigender Einkommen die Nutzung ermöglicht wird; es ist deshalb mit einer Nachfrage insbesondere der Bürger zu rechnen, die bisher unterdurchschnittlich kleine Wohnungen bewohnen;

Wohnungsgröße

— die durchschnittliche **Wohnfläche pro Wohneinheit** steigt, und zwar infolge der — im Verhältnis zu den alten Wohnungen — größeren Neubauwohnungen sowie der Zusammenlegung von Wohnungen bei Abbau von Untermietverhältnissen. Diese Entwicklung ist also auch in Abhängigkeit vom **zukünftigen Wohnunsgbauvolumen** zu sehen;

Haushalte

— die **Zahl der Haushalte** wird sich nicht parallel zu der Zahl der Einwohner entwickeln. Die Gründe liegen in einer veränderten Altersstruktur und in einem veränderten Haushaltsgründungsverhalten. Gerade diese Trends sind erst aus der Entwicklung der letzten Jahre abzuleiten, für die es jedoch nur eine relativ schwache Datenbasis gibt;

Wohnungsversorgung

— die Zahl der **Wohnungen** muß in der Bilanz nicht gleich sein mit der Zahl der **Haushalte** (z. B. ist eine Fluktuationsreserve erforderlich); dies ist unabhängig davon zu sehen, daß auch ein quantitativ „richtiges" Verhältnis noch nicht die Gewähr dafür ist, daß jeder bereits mit der ihm angemessenen Wohnung versorgt ist.

Für die genannten Einflußgrößen gibt es Daten aus der Vergangenheit, aus denen sich Trends ableiten lassen; diese wiederum stecken den Rahmen ab für **wahrscheinliche** Entwicklungen.

Prognosemodell

Folgende Einflußgrößen (Werte für 1985) wurden für das Prognosemodell ausgewählt:

— durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner:	33 qm
— Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten:	1,02

(d. h., es soll u. a. eine ausreichende Leerwohnungsreserve gewährleistet sein)

— durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung:	67 qm
— Einwohnerzahl	530 000
Es ergibt sich im Rechenmodell eine zu erwartende Zahl von Haushalten, die mit Wohnungen zu versorgen sind:	256 700

Berechnung des Wohnungsneubaus für den Zeitraum 1976—1985

Unter Berücksichtigung von ca. 4500 Wohnungsabgängen (1976 bis 1980) ergibt sich ein Wohnungsbedarf von **18 800 Wohneinheiten.** Die Wohnungsbedarfsprognose wird fortgeschrieben.

Die anzustrebende Verteilung des Wohnungsbaues über die Jahre ist in der Grafik dargestellt.

Aufteilung

Eine Aufteilung des prognostizierten Wohnungsbaues auf Einfamilienhausbau und mehrgeschossigem Wohnungsbau wird folgendermaßen abgeschätzt:

Gesamtzahl (Prognose) 1976—1985:	18 800

davon

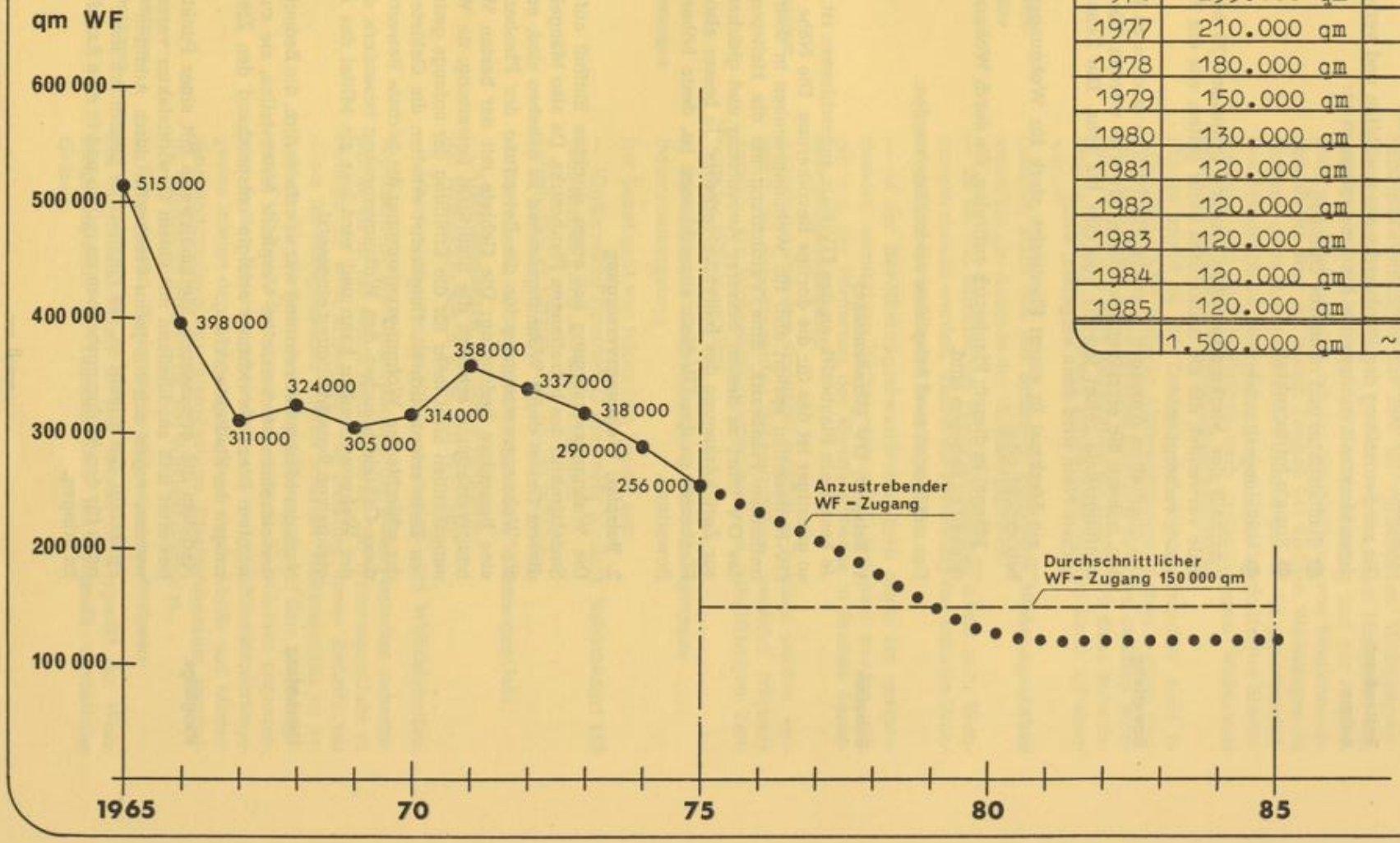
Einfamilienhäuser:	12 000

(s. Vorlage: Eigenheimerschließungsprogramm:
800 Normalbedarf/Jahr
400 „Zusatz"bedarf zur
Minderung der Umlandwanderung/Jahr)

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:	**6 800**

Wie die beigefügte Grafik zeigt, soll das Wohnungsneubauvolumen ohne zu große Sprünge abgebaut werden.

BISHERIGER JÄHRL. ZUGANG AN WOHNFLÄCHE



ANZUSTREBENDER WOHNFLÄCHENZUGANG 1975 – 1985

	jährl. Wohnflächenzugang	das sind ca. ...WE (80 qm)
1976	235.000 qm	3.060
1977	210.000 qm	2.625
1978	180.000 qm	2.250
1979	150.000 qm	1.875
1980	130.000 qm	1.625
1981	120.000 qm	1.500
1982	120.000 qm	1.500
1983	120.000 qm	1.500
1984	120.000 qm	1.500
1985	120.000 qm	1.500
	1.500.000 qm	~19.000

JÄHRLICHER WOHNFLÄCHENZUGANG

2. Orientierungshilfe für die räumliche Verteilung des Wohnungsbaus

Diese „Orientierungsihlfe für die räumliche Verteilung des Wohnungsneubaus" soll nicht die schönsten oder schlechtesten Stadtteile bzw. Planbezirke in Bremen ermitteln helfen, sondern vielmehr dazu beitragen, den Wohnungsneubau dorthin zu lenken, wo neue Wohnungen im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung gebraucht werden — wenn und soweit die dortigen Verhältnisse und Versorgungseinrichtungen das zulassen.

Bestandsaufnahme

Die zur Beurteilung der Planbezirke ausgewählten und verwendeten Merkmale gehören drei Merkmalsgruppen an:

- Stadtstruktur und räumliche Ordnung
- Soziale Infrastruktur
- Wohnungssituation

Innerhalb der Merkmalsgruppen wurden insgesamt 25 Merkmale verwendet, die als Indikatoren dafür gelten, wie ein Planbezirk versorgt ist.

Bewertung

Um qualitative Aussagen über die Planbezirke machen zu können, müssen die einzelnen Merkmale bewertet werden. Die Bewertungsskala reicht jeweils von eins bis zehn. Die Zehn als höchste Note wird dann vergeben, wenn

— ein Merkmal in einem Planbezirk stark für Wohnungsneubau spricht, oder

— Mängel in diesem Planbezirk auftreten, die durch Wohnungsneubau zu beheben sind.

Das soll hier an **zwei Beispielen** verdeutlicht werden:

Beispiele

1. Beispiel: ÖV (Straßenbahn)

Je besser ein Planbezirk an das ÖV-Netz angeschlossen ist, um so günstiger ist das für die dortige Bevölkerung. Die Nähe von ÖV-Haltestellen spricht also für Wohnungsneubau in dem betreffenden Planbezirk. Eine Verdichtung um die Haltepunkte des ÖV führt zu dessen besserer Ausnutzung und gleichzeitig zur Zurückdrängung des Individualverkehrs. Je besser also ein Planbezirk an das ÖV-Netz angeschlossen ist, desto höher die Bewertung.

2. Beispiel: Wohnungsversorgung

Die Wohnungsversorgung hat einen direkten Einfluß auf die Sozialstruktur des betreffenden Planbezirks. Da also Mängel auf diesem Gebiet durch Wohnungsneubau zu beheben sind, erhält die Wohnungsversorgung für die Bewertung der Planbezirke eine besondere Bedeutung: Die Gebiete mit der besten Wohnungsversorgung erhalten die niedrigste Bewertung, da Wohnungsneubau nicht mehr für die Erfüllung der anfangs genannten Ziele erforderlich ist. Umgekehrt erhalten die Gebiete mit der schlechtesten Wohnungsversorgung die höchste Bewertung; diese Gebiete brauchen den Wohnungsneubau besonders, denn der Wohnungsneubau kann und wird hier als Mittel des Ausgleichs von Benachteiligung eingesetzt.

Gewichtung

Nach der Merkmalsbewertung war es erforderlich, die Bedeutung der einzelnen Merkmale im Vergleich festzustellen, sie zu gewichten. Diese Gewichtung erfolgte entsprechend den Zielsetzungen der Stadtentwicklung.

Rangfolge

Nachdem die gemessenen Merkmalswerte mit einer Punktzahl bewertet und anschließend mit einem Gewichtsfaktor versehen wurden, ergab sich für jeden Planbezirk durch Addition eine Punktzahl. Sie erlaubt es, die Planbezirke hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsneubau zu reihen und in eine Rangfolge zu bringen.

3. Die öffentliche Förderung im Wohnungsbau

Der Wohnungsmarkt konnte in Folge der Anstrengungen insbesondere im sozialen Wohnungsbau in den letzten Jahren **quantitativ** ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der Abwanderungstendenzen, mit denen noch in den nächsten Jahren gerechnet werden muß, wird der Wohnungsbau und anteilig auch der öffentlich geförderte Wohnungsbau abnehmen.

Es ist anzunehmen, daß der **Normalbedarf** an mietgünstigen Sozialbauwohnungen zur Zeit im vorhandenen Wohnungsbestand durch Freisetzungen gedeckt werden kann. Hier stellt sich noch stärker das Problem der Modernisierung und des Auffangens von Mietsprüngen als das des Neubaus von Mietwohnungen. Es ist aber mit einem Engpaß bei kleinen Wohnungen zu rechnen, da in den kommenden Jahren gerade die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre in das Volljährigkeitsalter hineinwachsen und eine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum erzeugen (vor allem Einzelpersonenhaushalte).

Ebenso ergibt es die Tendenz, daß ältere Menschen nicht in Altenheime oder isolierte Altenwohnungen ziehen wollen, sondern eher allein einen eigenen Haushalt zwischen anderen Wohnungen gründen oder beibehalten als früher. Ob diese Entwicklung im Wohnungsbestand aufgefangen werden kann, ist abzuwarten.

Schwerpunkte

Dennoch stellt sich der öffentlich geförderte **Wohnungsneubau** weiterhin als Aufgabe der Wohnungspolitik:

— da im frei finanzierten Mietwohnungsbau kaum noch Wohnungen erstellt werden, wächst die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus für bestimmte **Bedarfsgruppen,**

— da der Bevölkerungsabwanderung auch durch ein entsprechendes, attraktives Wohnungsangebot begegnet werden soll, gilt u. a. der Förderung des **Eigenheimbaues** in Bremen besondere Aufmerksamkeit.

Programm

Ausgehend von dem finanziell möglichen Rahmen werden, entsprechend den genannten Schwerpunkten, zunächst folgende Aspekte für Wohnungsbauprogramme im mittelfristigen Zeitraum bis 1980 angeführt:

Mietwohnungen

a) **Schwerpunkt: Wohnversorgung von Sondergruppen** (Mietwohnungsbau)

Der Senat geht von folgendem Bedarf aus:

— Kinderreiche Familien (3 und mehr Kinder). Sofortbedarf 150 Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern,

Folgebedarf ab 1977/78 etwa 40—50 WE/Jahr.

— **Behinderte,** ca. 10 behindertengerechte Wohnungen/Jahr,

— **Altenwohnungen,** bis 1980 erforderlich:
650 Wohneinheiten, d. h. ca. 150 WE/Jahr

— Altenwohnheime, bis 1980 erforderlich: 375 Wohneinheiten.

Weiterhin ist die Unterbringung der **Polenaussiedler** sicherzustellen. Es ist mit einem Bedarf von ca. 250 Wohnungen/Jahr zu rechnen. Es wird angestrebt, die Deckung dieses Bedarfs vor allem im mietgünstigen älteren sozialen Wohnungsbau zu erreichen. Für die dadurch bedingte Bewegung auf dem Wohnungsmarkt wird ein Neubauvolumen von ca. 50 WE/Jahr angenommen. In den Sanierungsgebieten muß nach Städtebauförderungsgesetz infolge der Wohnungsabgänge durch Abriß- und Modernisierungsmaßnahmen mietgünstiger Ersatzwohnraum geschaffen werden. Er wird auf ca. 100 WE/Jahr geschätzt.

Eigentumsmaßnahmen

b) **Schwerpunkt: Förderung von Eigentumsmaßnahmen**

Die Eigentumsbildung ist seit Jahren Schwerpunkt der Wohnungsbaupolitik (s. Tabelle). Dies hat folgende wesentliche Gründe:

— individuelle Wohnwünsche der Bevölkerung sollen weiterhin und verstärkt berücksichtigt werden, und

— die Abwanderung ins Umland soll gezielt vermindert werden.

Mit der **Vollförderung** ist es am ehesten möglich, die Eigentumsbildung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu fördern. Gleichzeitig belastet sie den öffentlichen Haushalt mit hohen Kosten.

Um bei knappen öffentlichen Mitteln eine möglichst hohe Zahl von Bauwilligen zu erreichen, ist die **Teilförderung** geeignet.

In der Bilanz und zum Vergleich mit früheren Jahren ergeben sich folgende Programme (s. Tabelle):

Wohnungsbauförderungsprogramme des Landes Bremen

— Anzahl der Wohneinheiten —

MW = Mietwohnungen, EW = Eigentumswohnungen, FH = Familienheime

	Vollförderung				**Teilförderung „Land"**			
Programm (Jahr)	MW	FH	EW	Summe FH/EW	MW	FH	EW	Summe FH/EW
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1972	1 993	271	236	507	278	171	51	222
1973	1 576	228	321	549	67	166	101	267
1974	1 491	105	54	159	—	—	—	—
1975	933	343	114	457	—	487	381	868
Summe 1972—1975	5 993	947	725	1 672	345	824	533	1 357
1976	694	382	24	406	109			575
Beschlüsse des Senats **vom 25. 10. 76 und 24. 1. 77:**								
1977	500	200	50	250	—	Aufteilung		640
1978	440	200	50	250	—	noch nicht		575
1979	280	200	50	250	—	möglich!		450
Summe 1976—1979	1 914	982	174	1 156	109			2 240

Zusätzlich zu den Landesprogrammen ist das Regionalprogramm des Bundes zu erwähnen, aus dem weitere **Teilförderungen** finanziert werden.

Regionalprogramm des Bundes

— Anzahl der Wohneinheiten —

MW = Mietwohnungen, EW = Eigentumswohnungen, FH = Familienheime

Programm (Jahr)	**Teilförderung „Bund"** MW	FH	EW	Summe FH/EW
	10	11	12	13
1972	206	150	184	334
1973	81	187	208	395
1974	26	208	242	450
1975	93	163	220	383
Summe 1972—1975	406	708	854	1562
1976	—	154	250	404
1977				404
1978	Über eine Verlängerung für 1978/79 ist noch			
1979	nicht entschieden			

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß im Jahr 1977 über 70 % der Wohneinheiten im Land Bremen als Eigentumsmaßnahmen gefördert werden sollen.

4. Grundstücke für den Bau von Familienheimen — Eigenheimerschließungsprogramm

Strategie

Der Senat geht davon aus, daß eine Chance besteht, bis 1985 durch gezielte Maßnahmen auf dem Wohnungsbausektor ca. 13 000 Personen in Bremen zu halten, die sonst abwandern würden. Da eines der Hauptabwanderungsmotive in das Umland die Schaffung von Wohnungseigentum ist, erscheint als geeignete Gegenstrategie Grundstücke für den Familienheimbau in Bremen planerisch vorzubereiten und zu erschließen. Dabei wird auch das Ziel verfolgt, eine ungeordnete Stadtrandbebauung (Zersiedlung) zu verhindern und den Bau von Familienheimen in die Stadt besser als bisher zu integrieren.

Bisher wurden in den letzten Jahren in der Stadtgemeinde Bremen pro Jahr ca. 800 Familienheime fertiggestellt. 1976 sind über 1000 Wohneinheiten genehmigt worden. Die geschätzte Einkommenssteigerung sowie der zunehmende Wunsch nach Eigenheimbesitz größerer Kreise der Bevölkerung bewirken, daß dieser Trend sich fortsetzt. Da trotz der Bautätigkeit der letzten Jahre die Abwanderung ins Umland anhielt, erscheint es erforderlich, zusätzlich zu diesem „Eigenbedarf" (800 WE/Jahr) für den „Zusatzbedarf" ca. 300—400 Grundstücke/Jahr zu erschließen, um die Umlandwanderung zu mindern. Es ist deshalb zu versuchen, in den kommenden Jahren (bis 1985) die Mobilisierung von insgesamt ca. 1200 Grundstücken pro Jahr für Eigenheime zu leisten.

Probleme

Es gibt mehrere Probleme, wenn im angestrebten Umfang Grundstücke für den Einfamilienhausbau verfügbar gemacht werden sollen:

— die „bedingungslose" Konkurrenz mit dem großflächigen Umland, dessen Gemeinden erheblich mehr Grundstücke zu günstigen Erschließungskosten zur Verfügung stellen können, kann nicht angestrebt werden. In Anbetracht der Grenzen für die in Bremen zur Verfügung stehenden Flächen ist es schwierig aber unbedingt notwendig, die neuen Baugebiete in eine geordnete Stadtentwicklung zu integrieren,

— überwiegend sind die zur Disposition stehenden Flächen in privatem Eigentum, davon ein Teil in Eigentum von Gesellschaften; es liegt an den Eigentümern, ob diese Grundstücke auf den Markt kommen. Hier gilt es — durch Verhandlungen und Absprachen koordiniert — entsprechend den Prioritäten vorzugehen und Anreize zu schaffen; hierzu gehören auch Absprachen mit den gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, Flächen für private Einzelmaßnahmen freizugeben,

— die notwendige Abstimmung der Bauleitplanung mit den Trägern öffentlicher Belange, zu denen auch die Ortsämter und Ämter für Beiratsangelegenheiten gehören, die Bürgerbeteiligung und die Abwägung von Bedenken und Anregungen erfordern Zeit und oftmals Änderungen.

Programm

Es wird ein **Stufenprogramm** durchgeführt, bei dem „Eigenbedarf" und „Zusatzbedarf" zur Minderung der Umlandwanderung auf der Basis von ca. 1200 WE/Jahr zusammengezogen sind.

Dieses Programm berücksichtigt die Möglichkeiten der

— zeitlichen Realisierung

— sowie die Ausnutzung bzw. Schaffung von Planungsrecht

— die Integration von neu geplanten Baugebieten in die Stadtstruktur

— die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen

— die optimale Ausnutzung geeigneter, vorhandener Infrastruktur.

Stufe 1:

a) Realisierung kurzfristig:	1976/77
Zahl der Wohnungseinheiten:	etwa 1450
Verfahrensstand:	Bebauungsplan vorhanden, Erschließungsvereinbarung abgeschlossen bzw. zu erwarten
Lage:	verstreut im Stadtgebiet, ein Schwerpunkt liegt in Kattenesch
Erschließungskosten: (städtischer Anteil)	zusätzlich zu vorhandenen Mitteln sind ca. 1,3 Mio DM erforderlich
b) Realisierung kurz- bis mittelfristig:	bis 1980
Zahl der Wohnungseinheiten:	etwa 3650
Verfahrensstand:	ca. 1000 Bauvorhaben sind über § 34 BBauG realisierbar: Lückenbebauung 2700 Grundstücke liegen innerhalb vorhandener Bebauungspläne
Lage:	verstreut im Stadtgebiet
Erschließungskosten:	für Schließung von Baulücken keine Erschließungskosten. Bei den anderen Grundstücken wird mit relativ niedrigen Kosten gerechnet (2500—3500 DM/WE): 6,6—9,3 Mio DM.

Anmerkung:

Bei diesen Grundstücken stellt sich das Problem der Verfügbarkeit: je nach dem Zeitpunkt der Bau- oder Verkaufsabsichten der Eigentümer kommen sie auf den Markt.

Stufe 2:

Realisierung mittelfristig:	etwa 1977/78 bis 1980/81
Zahl der WE:	etwa 4750
Verfahrensstand:	die Hälfte dieser Grundstücke ist innerhalb des Flächennutzungsplanes realisierbar, die Bebauungsplanung ist im Verfahren oder in Vorbereitung; die andere Hälfte liegt teils innerhalb, teils außerhalb des Flächennutzungsplanes; es gibt noch kein Bebauungsplanverfahren, es bestehen jedoch schon Überlegungen.
Lage:	es handelt sich jeweils um kleinere zusammenhängende Gebiete. Schwerpunkte sind Obervieland, Oberneuland, Findorff, Uni-Ost usw.
Erschließungskosten:	aufgrund eines geschätzten städtischen Anteils von 5000,— bis 7000,— DM/WE ergeben sich Kosten von 23,7—33,3 Mio DM.

Anmerkung:

Entsprechend den Prioritätensetzungen sind diese Gebiete **planerisch** weiterzutreiben und baureif zu machen.

Stufe 3:

Realisierung mittel- bis längerfristig:	nach 1978 bis 1985
Zahl der WE:	ca. 3500
Verfahrensstand:	die Ausweisung dieser Flächen erfordert Änderungen des Flächennutzungsplanes und Neuaufstellung von Bebauungsplänen. Derzeit gibt es erste Vorüberlegungen.
Lage:	Es handelt sich um größere Flächen am Stadtrand, die evtl. aufgrund ihrer strategisch günstigen Lage in Richtung der Abwanderungsströme besonders geeignet sind, die Umlandwanderung zu mindern;
	Schwerpunkte der hier zunächst erforderlichen Untersuchungen sind: Blumenthal, Huchting, Mahndorf und westlich Lilienthaler Heerstraße.
Erschließungskosten:	geschätzter städtischer Anteil ebenfalls 5000,— bis 7000,— DM/WE Gesamtkosten: 17,5—25,0 Mio DM.

Anmerkung:

Uber diese Flächen muß mit der Untersuchung der Eignung begonnen werden. Wenn sie sich eignen, müssen sie koordiniert auf den Markt gebracht und günstig erschlossen werden, um den Preis des erschlossenen Grundstücks niedrig zu halten.

Bilanz:	Grundstücke:	für 11 900 WE (bis 1985) = ca. 1200/Jahr
	Erschließungskosten:	49—67 Mio DM (bis 1985) = ca. 5—7 Mio DM/Jahr

Der Senat sieht für die Erschließungsmittel folgende Beträge im Rahmen der Finanzplanung **zusätzlich** vor (Nettobeträge):

1978	1,5 Mio DM
1979	3,5 Mio DM
1980	5,0 Mio DM

Damit stehen insgesamt zur Verfügung:

1978	3,2 Mio DM
1979	5,2 Mio DM
1980	5,0 Mio DM

Uber die weitere Abwicklung dieses Programms wird nach Abschluß der Untersuchungen auch in finanzieller Hinsicht zu beraten sein.

5. Erhaltung und Verbesserung

a) Modernisierung

Durch die Althausmodernisierung sollen die Wohnverhältnisse vor allem in den älteren Wohngebieten verbessert und den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen angepaßt werden.

Besonders in innenstadtnahen Wohngebieten soll ein konzentrierter Einsatz von Modernisierungsmitteln die städtebaulichen Funktionen erhalten und verbessern. Dem Entstehen neuer Sanierungsgebiete sowie der Abwanderung aus diesen Gebieten soll damit entgegengewirkt werden.

Im Lande Bremen sind heute ca. 90 000 bis 100 000 Wohnungen modernisierungsbedürftig.

Programme

Die Modernisierung wird in Form von Zuschüssen und Darlehen gefördert.

Die Mittel werden in vier Programmen bereitgestellt:

— Bund/Landesmodernisierungsprogramm (Modernisierungszonen)

— Landesmodernisierungsprogramm

— Modernisierungsprogramm der Stadtgemeinde Bremen

— Modernisierungsprogramm der Stadtgemeinde Bremerhaven

Im Lande Bremen wurden von 1971 bis 1975

an Zuschüssen	DM 14 346 750,—
an Darlehen	DM 6 380 000,—

eingesetzt.

Insgesamt konnten damit 4583 Wohnungen gefördert werden. 1976 wurden für die Laufzeit des Bewilligungszeitraumes (9 Jahre) folgende Mittel eingeplant (Land, Bund/Land):

— Zuschüsse	10,11 Mio DM
— Darlehen	1,89 Mio DM

Für 1977 bis 1979 ist eine Fortsetzung der Modernisierungsförderung mit gleichen Mitteln vorgesehen.[1]) s. Anm.

Im Lande Bremen wird seit dem Jahre 1974 in verstärktem Umfang neben der Neubauförderung auch die Althausmodernisierung mit öffentlichen Mitteln gefördert, nachdem das zuvor schon im Bereich der Gemeinden geschehen war.

Ziele

Ziel der Förderungsmaßnahmen im Rahmen der Altbaumodernisierung ist es, die allgemeinen Wohnverhältnisse vor allem in den älteren Wohngebieten zu verbessern und sie den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen anzupassen. Ein Schwergewicht liegt dabei in den innenstadtnahen Wohngebieten, deren städtebauliche Funktion durch die Modernisierungsmaßnahmen erhalten und verstärkt sowie für die Bewohner attraktiver gestaltet werden soll.

Eine umfassende Altbaumodernisierung wird zugleich das soziale Absinken städtischer Wohnbereiche infolge unzulänglicher und unzeitgemäßer Wohnverhältnisse und damit das Entstehen neuer Sanierungsgebiete verhindern sowie der anderenfalls zu befürchtenden Abwanderung aus diesen Bereichen entgegenwirken.

Allein in der Stadtgemeinde Bremen bedürfen heute noch etwa 70 000 Wohnungen der Modernisierung. Diese Zahl berücksichtigt dabei nur diejenigen Wohnungen, in denen ein Bad oder eine Sammelheizung fehlt bzw. bei denen das WC außerhalb der Wohnung liegt. Im Lande Bremen beträgt diese Zahl etwa 90 000 bis 100 000 Wohnungen.

Hierbei wird das Wohnungsmodernisierungsgesetz vom 23. August 1976, das am 1. Januar 1977 in Kraft getreten ist, eine wirksame Unterstützung bieten.

Weitere Maßnahmen

Als weiteres wirksames Mittel gegen die Entleerung der innenstadtnahen Gebiete sind zu erwähnen

— die erhöhte Abschreibung nach § 7 b Einkommensteuergesetz auf den Erwerb von alten Wohnungen und zur Eigennutzung von Wohngebäuden

— die Ausdehnung der Grunderwerbssteuerbefreiung auf alle Fälle des Haus- und Wohnungserwerbes zur eigenen Nutzung.

[1]) Der Senat hat die Bürgschaft (Landtag) am 9. August 1976 über die Förderung der Modernisierung von Wohnraum im Lande Bremen unterrichtet. Die folgenden Ausführungen entsprechen im wesentlichen diesem Bericht.

Jahr	Mod.-Programm	Wohneinheiten Bremen	Wohneinheiten Bremerhv.	Wohneinheiten Gesamt	Zuschüsse * Bremen	Zuschüsse * Bremerhv.	Zuschüsse * Gesamt	Darlehen Bremen	Darlehen Bremerhv.	Darlehen Gesamt
1971	Gemeinde	133	33	166	88 500	—	88 500	—	330 000	330 000
1972	Gemeinde	103	33	136	78 500	—	78 500	—	330 000	330 000
1973	Gemeinde	87	33	120	70 750	—	70 750	—	330 000	330 000
1974	Bund/Land	647	292	939	2 592 000	648 000	3 240 000	1 792 000	448 000	2 240 000
	Land	609	231	840	2 592 000	648 000	3 240 000	672 000	168 000	840 000
	Gemeinde	170	33	203	432 000	—	432 000	—	330 000	330 000
	Gesamt	1 426	556	1 982	5 616 000	1 296 000	6 912 000	2 464 000	946 000	3 410 000
1975	Bund/Land	665	296	961	2 592 000	648 000	3 240 000	672 000	168 000	840 000
	Land	637	321	958	2 592 000	648 000	3 240 000	672 000	168 000	840 000
	Gemeinde	230	30	260	717 000	—	717 000	—	300 000	300 000
	Gesamt	1 532	647	2 179	5 901 000	1 296 000	7 197 000	1 344 000	636 000	1 980 000
1971— 1975	Gesamt:	3 281	1 302	4 583	11 754 750	2 592 000	14 346 750	3 808 000	2 572 000	6 380 000

*) Bezogen auf gesamte Laufzeit von 9 Jahren.

b) Sanierung

Städtebauförderungsgesetz

Mit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes am 1. August 1971 wurden Städte und Gemeinden in die Lage versetzt, gezielt und zügig überalterte sanierungsbedürftige Baugebiete zu erneuern und gegebenenfalls umzugestalten. Mit Hilfe des Instrumentariums dieses Gesetzes werden in der Stadtgemeinde Bremen in zwei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Maßnahmen zur Verbesserung der Strukturen durchgeführt.

Bremen—Ostertor/Remberti

Problem

Das am 27. Juni 1972 durch Beschluß der Stadtbürgerschaft förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfaßt ca. 31 ha. Die ursprünglich im Flächennutzungsplan formulierte Absicht, das Ostertor-Gebiet für City-Erweiterungsfunktionen vorzusehen und vorhandene Wohnbauflächen für die Errichtung der überörtlichen Straßenverbindung Mozarttrasse zu verwenden, wurde aufgegeben. Die Sanierung wird jetzt mit dem Ziel betrieben, das Ostertor/Remberti-Gebiet als innenstadtnahes Wohngebiet mit weitreichender Versorgungsfunktion wieder herzustellen und zu erhalten.

Ziele

Begünstigt durch ein relativ ungestörtes Wachstum hat sich im Gebiet Ostertor/Remberti eine Vielfalt der Nutzung entwickelt, die dem Viertel einen spezifischen städtischen Charakter geben. Die Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, Bildung, Freizeit etc. soll durch die Sanierung geordnet, gestützt und ergänzt werden. Dabei soll die bauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaues erfolgen.

Charakteristische und typische Ortsbilder sollen bewahrt und erneuert werden. Durch die unverwechselbare städtebauliche Struktur und das günstige Mietniveau spielt dieses innerstädtische Wohngebiet eine besondere Rolle in der Wohnversorgung der gesamten Stadt.

Das Eindringen großflächiger Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe in das Viertel soll verhindert werden.

Die Lage zwischen den Vorstädten und der Altstadt bringt eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung für das Gebiet mit sich. Durch Einschränkung und Verteilung des Individualverkehrs, durch verkehrslenkende Maßnahmen bei gleichzeitiger Priorität des öffentlichen Personennahverkehrs und durch Schaffung beruhigter kleinräumiger Wohnzonen soll das Wohnen in diesem Gebiet wieder attraktiver werden.

Der bautechnische Zustand der vielen über 100 Jahre alten Häuser macht vielfach Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Umfangreiche und aufwendige bautechnische Maßnahmen, wie Feuchtigkeitsisolierung und Bekämpfung von Hausschwamm werden in aller Regel der üblichen Installation von Zentralheizungen und der Erneuerung der Sanitärinstallation vorausgehen müssen.

Maßnahmen

Wegen dieser aufwendigen Maßnahmen werden den Eigentümern im Sanierungsgebiet attraktive Finanzierungshilfen, zum Teil auch für Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere aber für Modernisierungsmaßnahmen, von der Stadt angeboten. Die Instandsetzung, Modernisierung und Erneuerung der Bausubstanz soll in erster Linie durch die privaten Eigentümer erfolgen. Zu diesem Zweck wird auch der städtische Besitz im Sanierungsgebiet weitgehend bereits vor Modernisierung privatisiert.

Der Wohnungsneubau wird im Rahmen eines Baulückenprogramms zur Schließung vorhandener Baulücken und auf den Freiflächen zwischen Rembertiring und Kohlhökerstraße an der Eduard-Grunow-Straße und an der Straße Auf den Häfen erfolgen.

Bremen-Vegesack

Das durch Beschluß der Stadtbürgerschaft am 22. Mai 1975 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in Bremen-Vegesack umfaßt ca. 30 ha. Vegesack erfüllt die Funktion eines Versorgungsmittelpunktes als „Mittelzentrum" für Bremen-Nord und das Umland. Der Einzugsbereich umfaßte in früherer Zeit weite Bereiche des niedersächsischen Umlands in Richtung Oldenburg und in Richtung Osterholz-Scharmbeck. Durch Aufbau bedeutender Einzelhandelszentren in den umgebenden Orten weitete sich deren Einzugsbereich in Richtung Bremen-Nord aus, so daß für Vegesack Einzugsbereiche verlorengegangen sind.

Probleme

Die heute zur Verfügung stehenden Flächen für Dienstleistungen sind nicht so ausgelastet, wie es der Bedeutung Vegesacks angemessen und zur Entlastung der Bremer City notwendig wäre. Die Zahl der vorhandenen Wohnungen steht in keinem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit des Versorgungsbereiches. Die gegebene Baustruktur läßt wesentliche Veränderungen und infolgedessen eine bedeutende Einwohnerzunahme nicht zu.

Ziele

Ziel der Sanierungsmaßnahmen in Vegesack ist die Erhaltung und Stärkung des Mittelzentrums zur Versorgung Vegesacks und des Verflechtungsbereichs. Zur besseren Verknüpfung der nordbremischen Stadtteile und des niedersächsischen Umlandes rechts und links der Weser mit dem Zentralbereich werden das Verkehrssystem und die Verkehrsanlagen einschließlich Weserfähre mit Zu- und Abfahrten verbessert. Darüber hinaus wird eine Entmischung der Verkehrsarten angestrebt. Der Ziel- und Quellverkehr soll auf den zentralen Bereich zugeleitet, der Durchgangsverkehr an Vegesack vorbeigeführt werden.

Die Ansiedlung tertiärer Arbeitsplätze, insbesondere im Bereich der entstehenden Fußgängerzonen, wird angestrebt. Im Zentrum und in Zentrumsnähe soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Hinzukommen sollen Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen.

Die Flächen am Ufer von Lesum und Weser sollen besser erreichbar gemacht werden und die sich anbietende Freizeitnutzung intensiviert werden. Im Hinblick auf die gute Wohnlage und angestrebte Leistungssteigerung des Versorgungszentrums sollen die Möglichkeiten zum Bau und zur Modernisierung von Wohnungen genutzt werden.

Maßnahmen

Auch in Vegesack werden den Eigentümern attraktive Finanzierungshilfen für die Modernisierung zur Verfügung gestellt. Eine Neubebauung ist vor allem im unteren Vegesack vorgesehen. Hier soll in Ergänzung des noch vorhandenen Bestandes eine kleinteilige und maßstäbliche Bebauung entstehen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Zentrum und in den Fußgängerzonen zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen.

D. Bilanz

Für den Zeitraum von **1977 bis 1980** sieht die Finanzplanung für das Wohnungswesen vor:

- **Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau:**

  Für die Wohnungsbauprogramme der Jahre 1977, 78, 79 sind im Zeitraum 1977 bis 1980: 23,04 Mio DM veranschlagt. Uber die Laufzeit von zunächst 15 Jahren entstehen für die geplanten ca. 3600 Wohneinheiten Ausgaben in Höhe von **321,2 Mio DM.**

  Die Jahresbelastungen des öffentlichen Haushalts durch den Wohnungsneubau betragen

  in 1977: 95,7 Mio DM
  in 1978: 105,74 Mio DM
  in 1979: 114,13 Mio DM
  in 1980: 121,07 Mio DM

In diesen Angaben sind die Ausgaben im Rahmen der gesamten öffentlichen Förderung enthalten, also laufende und neue Programme.

Nicht enthalten sind die Kosten der Refinanzierung und die Personal- und Sachkosten.

- Für das „Eigenheimerschließungsprogramm" werden ab 1978 bis 1980 zusätzlich 10 Mio DM zur Finanzierung des städtischen Anteils bei der Erschließung bereitgestellt. Hier ist zunächst der städtische Anteil eingesetzt. Wird das Erschließungsprogramm ganz oder teilweise im Wege der Vorausleistung von Anliegern durchgeführt, fließen die Vorausleistungsbeiträge diesen Mitteln zu.

- Für die Verbesserung der Wohnqualität:

  a) **Sanierung**

  22,5 Mio DM sind in den Jahren 1977—1980 für die Sanierung vorgesehen; das bedeutet eine Erhöhung gegenüber den bisherigen Anschlägen. Es handelt sich bei diesem Betrag um Mittel an den Sanierungsträger für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen. Zu diesen Beträgen kommen noch Bundesmittel, sowie die Investitionen der verschiedenen Ressorts.

  b) **Modernisierung**

  In den Jahren 1977—1980 werden **brutto** 34,9 Mio DM für die Modernisierung eingesetzt. Damit werden die neuen und die laufenden Programme seit 1974 finanziert. Durch die Beteiligung des Bundes reduzieren sich die Kosten für Bremen auf 27,1 Mio DM (Netto-Betrag).

  Die neuen Programme 1977, 78, 79, 80 verursachen über den Gesamtzeitraum Ausgaben in Höhe von 43,9 Mio DM (Laufzeit jeweils 9 Jahre). Es sollen ca. 1500 Wohneinheiten mit diesen Mitteln pro Jahr gefördert werden.

- Weitere erhebliche Beträge stehen als Wohngeld und Wohnungsbauprämien zur Verfügung.

An diesen Zahlen wird der Umfang und die Bedeutung der Aufgabe deutlich. Innerhalb dieses Finanzrahmens gilt es, die wohnungspolitischen Zielsetzungen in den nächsten Jahren zu realisieren.

E. Weitere Vorhaben

Stadtteilkonzepte

- Aufbauend auf den Grundsätzen zur Stadtentwicklung und den sachlichen Teilentwicklungsprogrammen der Ressorts werden Stadtteilkonzepte erarbeitet. In diesen Konzepten werden alle Aussagen aus den sachlichen Teilprogrammen, die für den jeweiligen Stadtteil von Bedeutung sind, zusammengetragen und den örtlichen Verhältnissen gegenübergestellt. Mit Hilfe dieses Planungsinstruments wird u. a. auch versucht, den Wohnwert der Stadtteile zu verbessern und damit einen Beitrag zur Verbesserung des negativen Wanderungssaldos (aus Zuzügen und Fortzügen) zu leisten.

Wanderungsmotivuntersuchungen

- — Was sind die **tatsächlichen Beweggründe** bei der Abwanderung der Bremer ins Umland?

  — Ist der jetzt eingeschlagene Weg, die Abwanderung zu vermindern, richtig?

  — Welche zusätzlichen Maßnahmen sind erforderlich, und wie ist ihre Wirksamkeit einzuschätzen?

  Um diese Fragen besser als bisher zu beantworten und um gleichzeitig auch die mobilitätsauslösenden Attraktivitäten der einzelnen Stadtteile (innerstädtische Wanderungen) herauszufiltern, wird der Senator für das Bauwesen eine Untersuchung durchführen.

Mieten im sozialen Wohnungsbau

Wie in allen Ländern so existiert auch in Bremen das Problem der sogenannten „Fehlbeleger", die man besser als „Fehlsubventionierte" bezeichnen sollte. Die Objektförderung kommt bekanntlich auch denen zugute, die sozial nicht anspruchsberechtigt sind. In Bremen ist das Problem bei den ab 1967 geförderten Wohnungen weitgehend gelöst. Bei diesen Wohnungen werden

Vermeidung der Fehlbelegung

nämlich alle 5 Jahre die Einkommen überprüft mit der Folge entsprechender Förderungskürzungen je nach dem Grad der Einkommensüberschreitungen.

Bei dem neueren Sozialwohnungsbestand hat Bremen wie alle anderen Länder mit Problemen des Subventionsabbaus zu kämpfen. Die bei Bewilligung der Förderungsmittel vorprogrammierten Mietsteigerungen durch Subventionsabbau im geförderten Wohnungsbau erweisen sich heute, insbesondere wegen der verlangsamten Einkommens- und der stagnierenden Mietentwicklung im freifinanzierten Bereich als zu hoch. Hinzu kommt, daß offenbar die sonstigen Mieterhöhungen, zum Beispiel durch Betriebskostensteigerungen, Erhöhung von Zinssätzen bei variablen Finanzierungsmitteln, bisher nicht genügend einkalkuliert werden konnten.

Auffangen von Mietsprüngen

In der Frage der Mietsprünge hat Bremen als erstes Bundesland entsprechende Maßnahmen ergriffen. Seit 1973 wird in Bremen die Förderung für die ab 1967 geförderten Jahrgänge nur in dem Umfang abgebaut, daß bestimmte Mietobergrenzen nicht überschritten werden. Diese Mietobergrenzen sind dabei individuell nach Höhe der jeweiligen Einkommensüberschreitung gestaffelt. Das Problem der unterschiedlichen Ausgangsmieten ist auch heute noch vorhanden, wenn es sich auch bei Wohnungen, die modernisiert wurden, vermindert hat. Die Grenzen haben sich bei den Wohnungen verwischt, bei denen nachträglich Modernisierungen vorgenommen wurden. Außerdem ist in diesem Zusammenhang auf die Auswirkungen von zwei Zinsanhebungsgesetzen hinzuweisen, die u. a. gerade auch das Ziel verfolgten, durch Kürzung der Subventionen die niedrigeren Mieten der früheren Förderungsjahrgänge an die höheren Sozialmieten der heutigen Förderungsjahrgänge anzupassen und um außerdem notwendige Mittel für die Fortführung der Förderung im sozialen Wohnungsbau zu erhalten.

Bei der Diskussion über eine angemessene Miete setzt sich zunehmend die Erkenntnis durch, daß jede Mietbetrachtung einkommensorientiert vorzunehmen ist. Die Kernfrage lautet nicht: „Wie hoch ist die Miete?", sondern: „Welche Miete kann dem jeweiligen Mieter nach seinem Einkommen zugemutet werden?" Mit der Reform des Bundeswohngeldgesetzes sind die Tragbarkeitssätze des bisherigen Gesetzes gesenkt worden. Aber auch das neue Wohngeldrecht weist an der oberen Grenze des Einkommens noch Tragbarkeitssätze auf, die bis zu 27 % des Einkommens erreichen.

Sozialgerechte Mietbelastung

Nach allem ist anzustreben, die Wohnkostenbelastung nach sozialgerechten Maßstäben einzuführen, dabei sollten Gesichtspunkte des unterschiedlichen Wohnwertes Berücksichtigung finden.

Auf Initiative des Senators für das Bauwesen hat eine Arbeitsgruppe der Stadtstaaten einen Lösungsentwurf erarbeitet, der eine ergänzende Förderung zu Gunsten der Mieter im sozialen Wohnungsbau unter Berücksichtigung von **Einkommen** und **Wohnwert** ermöglichen soll:

Damit ist es möglich, bestimmte Belastungsgrenzen, die am durchschnittlichen Familieneinkommen von Arbeitern ausgerichtet sind, nicht zu überschreiten. Die Einzelheiten des Modells werden z. Z. ausgearbeitet. Dabei werden auch Untersuchungen über die jeweiligen Kosten der verschiedenen alternativen Lösungsmodelle durchgeführt.

Weitere Aufgaben

- Als weitere Aufgaben stellen sich:

  — Vertiefung der Kenntnisse über Flächenreserven im Stadtgebiet

  — Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt

  — Untersuchungen über eventuelle zukünftige Entwicklungsbereiche etc.

  Schrittweise müssen die Probleme im Sinne des Ziels einer „wohnlichen Stadt" gelöst werden. Die vorgestellte Wohnungskonzeption stellt einen solchen Schritt dar!