

**Antwort des Senats
auf die Große Anfrage der Fraktion der CDU
vom 07.09.2023**

„Welches strategische Ziel verfolgt der Senat mit der BREBAU und der GEWOBA?“

Dass der Senat Bovenschulte und die rot-rot-grüne Koalition davon sprechen „die Voraussetzungen“ für 10.000 Wohneinheiten (WH) schaffen zu wollen (vgl. u.a. Koalitionsvereinbarung für die 20. und 21. Legislaturperiode), zeigt, wie schon in der vorangegangenen Legislaturperiode, die eigene Ambitionslosigkeit. Könnten Senat und linke Koalition doch für die kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaften GEWOBA und BREBAU ganz klare eigene Wohnbauziele formulieren. Hier kann der Senat nicht nur Voraussetzungen schaffen, hier kann der Senat direkt Wohnraum schaffen.

Natürlich definiert der Senat Bovenschulte lieber keine solcher Ziele, wäre er doch im vergangenen Jahr mit der BREBAU krachend gescheitert.

Die BREBAU hat 2022 weder Wohnungen erworben noch neu erstellt. Im Rahmen von Sanierungs-großprojekten wurden lediglich 22 freifinanzierte Mietwohnungen geschaffen. Die Bremerinnen und Bremer haben von einer linken Regierung mit Sicherheit mehr erwartet, als der Erwerb der BREBAU bekannt und 2019 vollzogen wurde.

Dabei sollten vor allem städtische Wohnungsbaugesellschaften in Zeiten von Wohnraumknappheit stärker genutzt werden. Steigende Kosten, zunehmende Bürokratie und immer länger andauernde Planungs- und Genehmigungsverfahren führen derzeit dazu, dass auch private Bauherren ihre Wohnungsbauaktivitäten deutlich reduzieren. Gerade jetzt müssen städtische Wohnungsbaugesellschaften durch die politisch Verantwortlichen strategisch genutzt werden und mehr Wohnraum schaffen. Eine solche Strategie mit konkreten Zielzahlen für die GEWOBA oder BREBAU liegt derzeit offensichtlich nicht vor.

Da der Senat entweder mit der Schaffung von Wohnraum durch die BREBAU überfordert oder einfach nur planlos ist, verfolgt der Senat mit dem BREBAU-Projekt „Schlachte 22“ anscheinend ein neues Geschäftsmodell, indem Wohnraum tageweise vermietet werden kann. In diesem Zusammenhang hat der Senat offensichtlich sein eigenes Wohnraumschutzgesetz vergessen, das am 22. Juli 2021 nach intensiver (parlamentarischer) Beratung in Kraft getreten ist. Das Gesetz gegen Zweckentfremdung soll verhindern, dass Wohnraum als Ferienwohnungen vermietet werden. Genau das geschieht bei dem Senatsprojekt „Schlachte 22“.

Dass die BREBAU als städtische Wohnungsbaugesellschaft zukünftig gewinnmaximierend Wohnraum vermietet, trägt nicht zur Reduzierung der Wohnraumknappheit und der Entspannung von Mietpreisen bei. Da eine Stadt mit ihren Gesellschaften immer auch eine Vorbildfunktion wahrnimmt, können die Bremerinnen und Bremen, die dringend (bezahlbaren) dauerhaften Wohnraum suchen, nur hoffen, dass sich private Wohnungsbaugesellschaften dieses Geschäftsmodell des Senats nicht zu eigen machen. Der Senat Bovenschulte jedenfalls trägt mit der tageweisen Vermietung für Menschen, die dringend Wohnraum suchen, nichts bei, im Gegenteil: Er verrät die Interessen vieler Menschen, die zu Recht gehofft haben, dass durch den teuren Erwerb der BREBAU mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Das gilt für das Projekt „Schlachte 22“ des Senats jedenfalls nicht!

Wir fragen den Senat:

Hinweis: Bitte bei der Beantwortung der Anfrage keine Fragen und Unterfragen miteinander verbinden!

1. Wie viele Wohneinheiten wurden in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 jeweils (Stichtag 31.08.2023) in der Stadtgemeinde Bremen fertiggestellt?

2. Wie viele Wohneinheiten wurden in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 (Stichtag 31.08.2023) jeweils in der Stadtgemeinde Bremen beantragt und wie viele genehmigt?
3. Wie viele Wohneinheiten wurden in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 (Stichtag 31.08.2023) durch die GEWOBA und BREBAU a) selbst gebaut b) aufgekauft und c) verkauft (bitte tabellarisch antworten)?
4. Wie viele Wohneinheiten müssten in der Stadtgemeinde Bremen in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 fertiggestellt werden, um den Markt zu entspannen?
5. Wie viele Wohneinheiten werden nach aktuellen Prognosen des Senats in Bremen in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 fertiggestellt?
6. Wie viele Wohneinheiten soll die BREBAU nach Auffassung des Senats in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 fertigstellen?
7. Wie viele Wohneinheiten soll die GEWOBA nach Auffassung des Senats in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 fertigstellen?
8. Aus welchen Gründen hat der Senat bisher noch keine festen Wohnbauziele für die nächsten vier Jahre für die BREBAU und/oder GEWOBA in einer Strategie formuliert?
9. Welche Maßnahmen wird der Senat ergreifen, damit die BREBAU und GEWOBA ihre Wohnbauaktivitäten verstärken?
10. Was waren die Gründe dafür, dass GEWOBA und BREBAU nicht mehr Wohnraum, als unter Frage drei aufgeführt, zur Verfügung stellen konnten?
11. Wie viele Mitarbeiter (in VZÄ) bei der GEWOBA und BREBAU sind für die Planung neuer Wohnbauprojekte zuständig und wie viele müssten jeweils bei den Wohnungsbaugesellschaften beschäftigt sein, um die in Frage sechs und sieben genannten Zielzahlen zu erreichen.
12. Welche Pläne/Strategien/Konzepte verfolgt der Senat hinsichtlich der Gefahr, dass der erforderliche Wohnraum (Antwort auf Frage vier) auch nicht durch private Bauunternehmen zur Verfügung gestellt werden kann?
13. Welchen strategischen Ansatz verfolgt der Senat mit der BREBAU und GEWOBA hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum (bitte entsprechende Strategien als Anlage beifügen)?
14. Wie bewertet der Senat das Projekt „Schlachte 22“ der BREBAU?
15. Über wie viel Bruttogeschossfläche verfügt das Objekt „Schlachte 22“ der BREBAU?
16. Wie viele Wohneinheiten (1-Zimmer-Wohnungen) lassen sich bei der in Frage 15 genannten Bruttogeschossfläche in der Regel verwirklichen?
 - a) Wie viele Mieteinnahmen könnten für eine 1-Zimmer-Wohnung für dieselbe Lage von „Schlachte 22“ generiert werden?
17. Hält der Senat es für dienlich, in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes mittels einer hundertprozentigen städtischen Gesellschaft, die zum Zwecke der Wohnraumschaffung gekauft wurde, Zimmer tageweise zu vermieten (ausschließlich mit „ja“ oder „nein“ beantworten? Welche Gründe gibt es für dieses Vorgehen?
18. Welche (finanziellen) Vorteile verspricht sich der Senat davon, wenn die BREBAU als städtische Wohnungsbaugesellschaft Flächen, die für die dauerhafte Vermietung von Wohnraum geeignet sind, tageweise an u.a. Besucher vermietet?

19. Vor dem Hintergrund, dass bei dem Projekt „Schlachte 22“ Zimmer und Appartements tageweise gemietet werden können: Inwiefern sieht der Senat durch diese Form der „Vermietung“ eine Zweckentfremdung?
20. Inwieweit dient das Projekt „Schlachte 22“ dazu die BREBAU in weitere privatwirtschaftliche Konkurrenzen bei anderen Projekten und Ansätzen zu führen?
21. Warum konnte das Projekt „Schlachte 22“ nicht privatwirtschaftlich umgesetzt werden bzw. wo ist der besondere städtische/staatliche Nutzen in der Umsetzung durch die BREBAU zu sehen?
22. Wann und wie wurde der Senat über das Vorhaben „Schlachte 22“ informiert?
23. Inwiefern würde es nach Auffassung des Senats ein Problem darstellen, wenn zukünftige Bauträger das Projekt „Schlachte 22“ zum Vorbild nehmen und einen Teil des fertiggestellten Wohnraums tageweise vermieten?
24. Trägt das Projekt „Schlachte 22“ durch die Möglichkeit der tageweisen Vermietung von Wohnraum zur Reduzierung der Wohnraumknappheit bei (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?
25. Wenn der Senat das Projekt „Schlachte 22“ unterstützt: Wird der Senat auch private Wohnraumentwickler bei ähnlichen Vorhaben unterstützen und dabei fehlenden dauerhaft vermieteten Wohnraum in Kauf nehmen (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?
26. Inwieweit vermieten GEWOBA und BREBAU Wohnraum tageweise (bitte alle Objekte samt Bruttogeschossfläche, Zimmeranzahl und Preismodelle aufführen)?
27. Trägt der Senat mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft BREBAU zur Vorbildfunktion in Bezug auf die Schaffung preiswerten Wohnraums bei, wenn durch die tageweise Vermietung von Wohnraum (Appartement) über 4.500 Euro (eine Übernachtung: 150 Euro) monatlich eingenommen werden, bei der Vermietung für einen ganzen Monat lediglich 1.500 Euro an Einnahmen generiert werden können (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?
 - a) Unterstützt der Senat diese Form der Gewinnmaximierung für Wohnraum bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?
 - b) Wird der Senat weitere Projekte dieser Art bei der BREBAU unterstützen (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?
28. Wird der Senat das Konzept „Schlachte 22“ überarbeiten, mit dem Ziel, dass Zimmer und Appartements ausschließlich langfristig gemietet werden können (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?
29. Welche weiteren Ansätze verfolgt der Senat mit der BREBAU und der GEWOBA jenseits der Schaffung von Wohnraum und wieso (bitte für beide Gesellschaften getrennt antworten)?
30. Aus welchen Gründen spricht der Senat beim Wohnbauziel lediglich davon, die Voraussetzungen für 10.000 WE schaffen zu wollen, kann er doch zumindest in Bezug auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften BREBAU und GEWOBA ein ganz klares Wohnbauziel definieren?

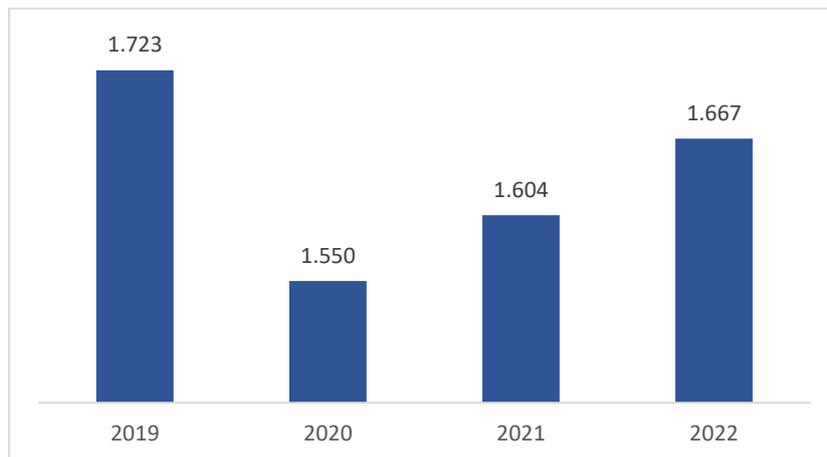
- a) Kann der Senat theoretisch für die BREBAU Wohnbauziele definieren (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten)? Wenn ja, wann definiert der Senat ein solches Ziel und warum hat er dies nicht schon längst getan? Wenn nein, aus welchen Gründen definiert der Senat ein solches Ziel nicht?
- b) Kann der Senat theoretisch für die GEWOBA Wohnbauziele definieren (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten)? Wenn ja, wann definiert der Senat ein solches Ziel und warum hat er dies nicht schon längst getan? Wenn nein, aus welchen Gründen definiert der Senat ein solches Ziel nicht?

Der Senat beantwortet die Fragen wie folgt:

1. Wie viele Wohneinheiten wurden in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 jeweils (Stichtag 31.08.2023) in der Stadtgemeinde Bremen fertiggestellt?

In den Jahren 2019 bis 2022 wurden insgesamt 6.544 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Unterjährig werden Baufertigstellungen nicht erhoben. Die Baufertigstellungen sind in der Abbildung ersichtlich.

Abbildung: Stadt Bremen – Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

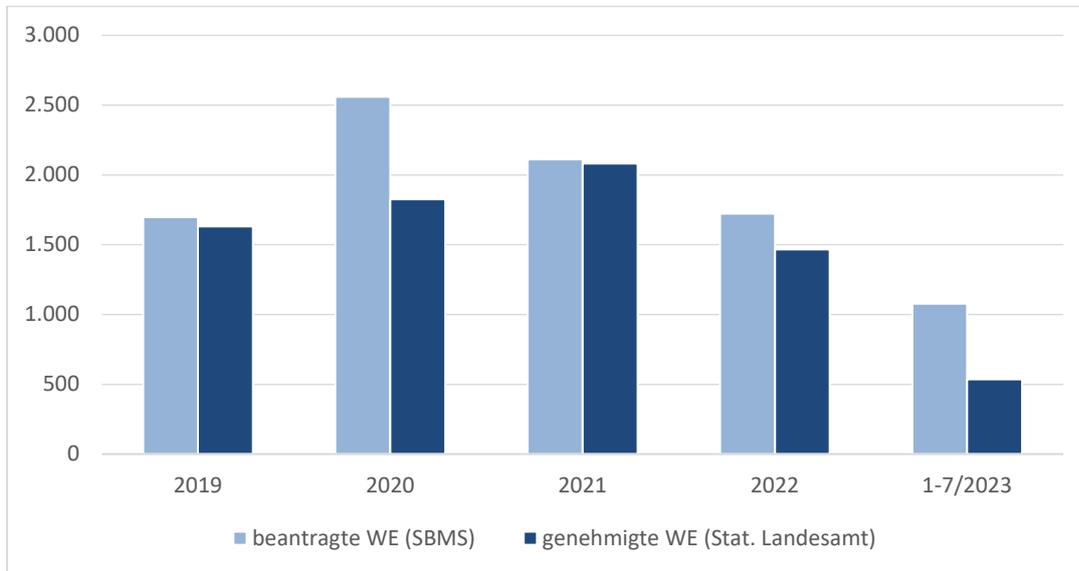


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Darstellung: Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

2. Wie viele Wohneinheiten wurden in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 (Stichtag 31.08.2023) jeweils in der Stadtgemeinde Bremen beantragt und wie viele genehmigt?

Im Zeitraum 2019 bis einschließlich Juli 2023 wurden insgesamt 9.168 Wohneinheiten beantragt sowie 7.543 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden genehmigt (siehe Abbildung). Die Differenz zwischen beantragten und genehmigten Wohneinheiten in den Jahren 2020 und 2023 lassen sich in 2020 bei den Auswirkungen der Pandemie und personellen Engpässen vermuten, die dann im Folgejahr kompensiert wurden und zu einem nahezu ausgeglichenen Verhältnis geführt haben. In 2023 muss zunächst der Jahresabschluss Ende 2023 abgewartet werden.

Abbildung: Stadt Bremen – Beantragte und genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Darstellung: Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

3. Wie viele Wohneinheiten wurden in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 (Stichtag 31.08.2023) durch die GEWOBA und BREBAU a) selbst gebaut b) aufgekauft und c) verkauft (bitte tabellarisch antworten)?

GEWOBA: Die nachfolgende Tabelle bildet ab, wie viele Wohneinheiten im Zeitraum 2019 bis August 2023 selbst gebaut, aufgekauft bzw. verkauft wurde.

GEWOBA	2019	2020	2021	2022	2023
a) Selbst gebaute WE	453	252	53	313	157
b) Angekaufte WE	0	223	0	0	0
c) Verkaufte WE	11	2	2	0	0

BREBAU: Anders als in der Vorbemerkung der Fraktion der CDU zur Anfrage dargestellt, zeigt die nachfolgende Tabelle alle von der BREBAU fertiggestellten (und nicht mehr im Bau befindlichen), erworbenen und veräußerten Wohneinheiten (Umlauf- und Anlagevermögen) für den Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. August 2023, inklusive der 2022 geschaffenen Wohneinheiten. Ausgenommen hiervon bleiben errichtete Gewerbe-, Schul- und KiTa-Objekte sowie Stellplätze und Garagen.

Brebau GmbH	2019	2020	2021	2022	2023
a) selbst gebaute WE (Neubau und Ausbau)	148	196	75	42	20
b) angekaufte WE (Ankauf)	44	11	0	0	0
c) verkaufte WE (Verkauf)	120	98	69	61	26

4. Wie viele Wohneinheiten müssten in der Stadtgemeinde Bremen in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 fertiggestellt werden, um den Markt zu entspannen?

In der Wohnraumbedarfsprognose für die Stadt Bremen wird von einem Bedarf von jährlich etwa 1.400 neuen Wohnungen im Zeitraum bis 2030 ausgegangen. Hochgerechnet auf die Jahre 2023 bis 2027, würde dieses einen Neubau von rund 7.000 Wohnungen bedeuten. Aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen, insbesondere durch Wanderungen und Zuzug von Geflüchteten, ist von einem höheren Bedarf auszugehen. Um den künftigen Bedarf, differenziert nach Wohnungsgrößen und Preissegmenten und bezogen auf die verschiedenen Stadtteile, besser abschätzen zu können, soll kurzfristig ein Gutachten zur Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose beauftragt werden.

5. Wie viele Wohneinheiten werden nach aktuellen Prognosen des Senats in Bremen in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 fertiggestellt?

Eine Prognose von Baufertigstellungen ist nicht möglich. Ob bzw. wann nach Erteilung der Baugenehmigung gebaut wird, liegt im Ermessen der Antragsteller:innen. Die aktuellen Rahmenbedingungen – insbesondere die Zinsentwicklung, steigende Baukosten etc. – führen dazu, dass sich Wohnungsbauprojekte mittel- bis ggf. langfristig verzögern. Ein Rückgang der Bautätigkeit zeichnet sich derzeit - wie bundesweit - auch in Bremen ab.

Um einen Überblick zu erhalten, wie viele Wohnungen in naher Zukunft voraussichtlich fertiggestellt werden, können Zahlen aus dem Bauüberhang herangezogen werden. Im Bauüberhang werden bei im Bau befindlichen Wohnungen die Kategorien „noch nicht unter Dach“ und „unter Dach (rohbaufertig)“ geführt. Ende 2022 waren in der Summe beider Kategorien 2.302 Wohnungen im Bau (noch nicht unter Dach: 1.176 Wohnungen, unter Dach: 1.126 Wohnungen). Bei diesen Wohnungen kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sie im Zeitraum 2023 bis 2025 fertiggestellt werden.

6. Wie viele Wohneinheiten soll die BREBAU nach Auffassung des Senats in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 fertigstellen?

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

7. Wie viele Wohneinheiten soll die GEWOBA nach Auffassung des Senats in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 fertigstellen?

Folgende Aussagen stammen aus dem Wirtschaftsplan der GEWOBA:

	Wohneinheiten insgesamt	davon gefördert
2023	255	232
2024	113	109
2025	321	268
2026	345	344
2027	234	97

8. Aus welchen Gründen hat der Senat bisher noch keine festen Wohnbauziele für die nächsten vier Jahre für die BREBAU und/oder GEWOBA in einer Strategie formuliert?

Die langfristigen strategischen Wohnbauziele wurden bereits 2020 mit der Beschlussfassung des STEP Wohnen 2030 beschlossen, vgl. Anlage 1. Die Zielsetzungen des STEP Wohnen 2030 befinden sich in der langfristigen Umsetzung. Gleichwohl werden auch die Zielsetzungen des STEP Wohnen 2030 durch die konjunkturelle Marktlage beeinflusst, weshalb es im Ergebnis zu Abweichungen von der ursprünglichen Zielsetzung kommen kann.

Mit der GEWOBA können regelmäßig kurz- bis mittelfristige Ziele im Rahmen der Tantiemevereinbarungen für die Vorstände vereinbart werden. Die kurzfristigen Ziele werden i.d.R. jährlich für das Folgejahr abgeschlossen. Aufgrund der umfassenden Thematik wird die kurzfristige Zielvereinbarung jedoch als eher ungeeignet angesehen. Bei den mittelfristigen Zielen besteht derzeit noch eine Vereinbarung bis einschließlich dem Jahr 2024, die sich auf den Klimaschutz konzentriert. Ab dem Jahr 2025 können mit der GEWOBA neue mittelfristige Zielvereinbarungen getroffen werden.

Die kurz- und mittelfristigen Ziele mit der BREBAU werden im Rahmen der Neuverortung, kooperativ mit der Geschäftsführung der BREBAU erarbeitet.

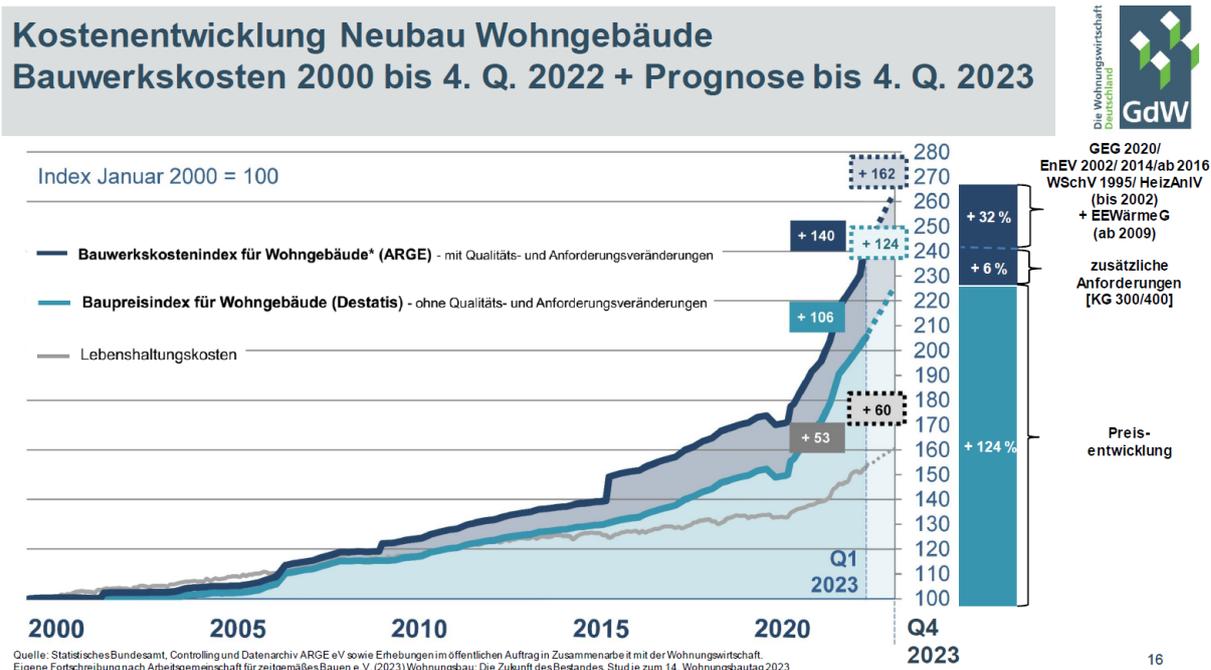
9. Welche Maßnahmen wird der Senat ergreifen, damit die BREBAU und GEWOBA ihre Wohnbauaktivitäten verstärken?

Die nach wie vor hohen Baukosten sowie die Zinsentwicklung stellen für den Neubau und die Modernisierung von Sozialwohnungen eine besondere Herausforderung dar. Die gestiegenen Kosten können nicht in gleichem Maße wie im freien Wohnungsbau auf die Mieten umgelegt werden. Aus diesem Grund wird ein Wohnraumförderprogramm 2023 aufgelegt werden, um diese Differenz zwischen Marktmiete und Fördermiete aufzufangen. Das Programm 2023 soll sicherstellen, dass weiterhin bezahlbarer Wohnraum gebaut wird, um dem sinkenden Sozialwohnungsbestand zu begegnen. Das Wohnraumförderungsprogramm wird an die aktuelle Marktlage angepasst und stellt einen Anreiz dar, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es soll folglich unter anderem auch GEWOBA und BREBAU in der aktuellen Baukrise unterstützen, ihre Wohnbauaktivitäten mindestens fortzusetzen oder sogar zu verstärken. Auf dieser Grundlage werden zeitnah mit den Gesellschaften Zielvereinbarungen getroffen (vgl. Antwort zu Frage 8) Darüber hinaus sollen auf der Bundesebene die Novelle des BauGB und die Überarbeitung der Musterbauordnung zügig vorangetrieben werden. Auf Landesebene wird noch in diesem Jahr eine große Novellierung der Landesbauordnung begonnen, um damit alle Möglichkeiten auszunutzen, das Bauen in Bremen einfacher, schneller und wirtschaftlicher zu machen.

10. Was waren die Gründe dafür, dass GEWOBA und BREBAU nicht mehr Wohnraum, als unter Frage drei aufgeführt, zur Verfügung stellen konnten?

In Ihrer Rolle als Wohnungsunternehmen ist die Hauptaufgabe der Gesellschaften die Sicherung des Bestandes - allgemein und im Besonderen in Krisenzeiten. Der von den Gesellschaften hergestellte Wohnraum in den Jahren 2019-2023 (siehe Frage 3) entspricht damit den aktuellen Investitionsmöglichkeiten, die ohne externe Zuschüsse geleistet werden können. Trotz der aktuell schwierigen konjunkturellen Situation haben die Gesellschaften wie in Frage 3 dargestellt bislang 177 Wohneinheiten in 2023 zur Verfügung gestellt. Hierbei ist für den abgefragten Zeitraum zu berücksichtigen, dass die Neubautätigkeit insbesondere durch die Kostenentwicklung in den Bauwerkskosten, den Klimaschutzanpassungskosten sowie durch die Entwicklung der Fremdkapitalzinsen beeinflusst ist. Durch diese Rahmenbedingungen ist die Herstellung geförderten Wohnraums im besonderen Maße betroffen, da zur Erreichung der gebundenen Mietpreissegmente bei gleichzeitiger Wirtschaftlichkeit der Bauprojekte erhebliche Subventionen erforderlich wären.

Entwicklung der Baukosten



11. Wie viele Mitarbeiter (in VZÄ) bei der GEWOBA und BREBAU sind für die Planung neuer Wohnbauprojekte zuständig und wie viele müssten jeweils bei den Wohnungsbaugesellschaften beschäftigt sein, um die in Frage sechs und sieben genannten Zielzahlen zu erreichen.

GEWOBA: Zur Schaffung der unter Punkt 7 aufgeführten Zielzahlen aus dem Wirtschaftsplan der GEWOBA ist die aktuelle Personaldecke der Abteilung Neubau und Stadtentwicklung ausreichend. Die Mitarbeiterzahl muss mindestens auf dem Niveau gehalten werden, um die Zielgrößen zu erreichen. 25 Mitarbeiter (Köpfe) = ca. 23 VZÄ) sind direkt bzw. indirekt mit der Schaffung von neuem Wohnraum beschäftigt.

BREBAU: Die mit der Planung und Durchführung der BREBAU-Neubauprojekte (ausgenommen Bestandserweiterung, -verdichtung und -sanierung) betrauten Abteilungen Projektentwicklung, Planung und Neubau umfassen aktuell insgesamt 14,2 VZÄ. Dabei ist festzuhalten, dass auch differierende Projektarten in Personalunion bearbeitet werden und eine Durchmischung von Wohnungs- und Gewerbebau (z.B. Einzelhandel, Schulen, KiTas) nicht in gesonderten VZÄ ausgegeben werden kann.

Kapazitäten und Kompetenzen werden dabei grundsätzlich anhand der vorliegenden Projektanforderungen und -auslastungen zugeordnet und ausgerichtet. Dabei wird der Bedarf maßgeblich von jeweils individuell festzulegenden Projektstrukturen wie zum Beispiel dem Umfang der Einbindung externer Planungsleistungen oder einer Projektdurchführung über Einzelausschreibungen/-vergaben oder Generalunternehmer/-übernehmer beeinflusst und wenn notwendig auch selbst kapazitativ unterfüttert.

12. Welche Pläne/Strategien/Konzepte verfolgt der Senat hinsichtlich der Gefahr, dass der erforderliche Wohnraum (Antwort auf Frage vier) auch nicht durch private Bauunternehmen zur Verfügung gestellt werden kann?

Die anhaltend hohen Zinsen am Finanzmarkt, die weiterhin hohen Energie- und Baumaterialkosten sowie die steigenden Anforderungen im Klimaschutz sollen durch die für 2023 geplante Anpassung der Wohnraumförderung für den dringend benötigten Wohnungsbau deutlich stärker als bislang kompensiert werden. Darüber hinaus sollen auf der Bundesebene die Novelle des BauGB und die Überarbeitung der Musterbauordnung zügig vorangetrieben werden. Auf Landesebene wird wie o.g. noch in diesem Jahr eine große Novellierung der Landesbauordnung begonnen.

13. Welchen strategischen Ansatz verfolgt der Senat mit der BREBAU und GEWOBA hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum (bitte entsprechende Strategien als Anlage beifügen)?

Die generelle strategische Grundlage für die Schaffung von Wohnraum ist der STEP-Wohnen 2030, vgl. Anlage 1. Hierin sind die Schwerpunktsetzungen mit Wohnungsbaugesellschaften, insbesondere Brebau und GEWOBA, innerhalb der einzelnen Handlungsfelder benannt, wie z.B.: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums, Angebote an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete, die Modernisierung von Beständen, aber auch Impulssetzungen durch Modellprojekte im Bestand.

14. Wie bewertet der Senat das Projekt „Schlachte 22“ der BREBAU?

Der Senat bewertet das Projekt Schlachte 22 als innovatives Modellprojekt, das alternativen Entwürfen des Wohnens und Arbeitens Raum bietet. Bei dem Gebäude „Schlachte 22“ handelte es sich ursprünglich um eine reine Gewerbeimmobilie, die aktuell bis zur Hälfte einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Derartige Projekte tragen zur Attraktivität von Standorten in Bremen bei und stellen eine Willkommenskultur für Besucher:innen der Freien Hansestadt Bremen dar. Durch das Projekt geht kein Wohnraum verloren und es kann durch die Lage in der Innenstadt dazu beitragen, den Druck in den Wohnquartieren abzumildern und zur Attraktivität unserer Innenstadt beitragen.

15. Über wie viel Bruttogeschossfläche verfügt das Objekt „Schlachte 22“ der BREBAU?

Das Objekt „Schlachte 22“ verfügt über eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 1.242,72 m². Diese unterteilt sich heute in die Nutzungen Gastronomie (155,34 m²), Büro (466,02 m²) und Wohnen (621,36 m²).

16. Wie viele Wohneinheiten (1-Zimmer-Wohnungen) lassen sich bei der in Frage 15 genannten Bruttogeschossfläche in der Regel verwirklichen?

Aufgrund der vorliegenden baulichen Struktur und der speziellen Geschossgrundrisse im Objekt „Schlachte 22“ ließen sich maximal zwei Wohneinheiten je Etage und demnach insgesamt acht 1-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 77,67 m² realisieren. Dies ist u. a. den zu berücksichtigenden Brandschutzkonzepten geschuldet, welche z.B. eine Führung von Rettungswegen durch andere Nutzungseinheiten nicht zulassen.

- a) Wie viele Mieteinnahmen könnten für eine 1-Zimmer-Wohnung für dieselbe Lage von „Schlachte 22“ generiert werden?

Die 1-Zimmer-Wohnungsgröße von 77,67 m² ergibt sich aus der rein hypothetischen Annahme der Fragestellerin aus Frage 16. Die für eine 1-Zimmer Wohnung untypische Größe wäre an diesem Standort allein den besonderen technischen Gebäudevoraussetzungen geschuldet. Die Angebotsmieten in 2020 weisen für den Stadtteil Mitte im Median 10,17€ / m² Wohnfläche aus (vgl. [Monitoring Wohnen und Bauen 2021](#)).

17. Hält der Senat es für dienlich, in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes mittels einer hundertprozentigen städtischen Gesellschaft, die zum Zwecke der Wohnraumschaffung gekauft wurde, Zimmer tageweise zu vermieten (ausschließlich mit „ja“ oder „nein“ beantworten)? Welche Gründe gibt es für dieses Vorgehen?

Ja.

Die spürbaren Veränderungen von Arbeits- und Lebensweisen in unserer Gesellschaft (Mobilität, Konnektivität, digitale Wissensarbeit, mobile Arbeit oder flexible Arbeitsort- und Zeitmodelle) verändern spürbar auch die Ansprüche an das Wohnen und den Wohnungsmarkt in Bremen. Vermehrt nachgefragt werden dabei flexible und auch zeitbefristete Wohnkonzepte, fern ab von der Frage nach Renovierungen, Schönheitsreparaturen oder langfristigen Vertragsbindungen mit eigener Strom- und Internetanbieterwahl. Berufliche Werdegänge, ein Studium, die temporäre Weiterbildung, Praktika oder auch persönliche Anlässe wie die situative Pflege von Familienangehörigen am Heimatort verändern die Anforderungen an das gewohnte, unbefristete Wohnraummietverhältnis mit traditionellem Grundriss in unmöbliertem Zustand. Die Pandemie hat diesen Trend und die damit einhergehenden Bedürfnisse zusätzlich verstärkt.

Darüber hinaus handelte es sich bei dem innerstädtischen Objekt „Schlachte 22“ vor der energetischen Sanierung und Modernisierung um eine reine Gewerbeimmobilie. Verbunden mit der Umbaumaßnahme konnte die ausschließlich gewerbliche Nutzung umgewandelt und zur Hälfte für eine wohnungswirtschaftliche Nutzung vorbereitet werden.

18. Welche (finanziellen) Vorteile verspricht sich der Senat davon, wenn die BREBAU als städtische Wohnungsbaugesellschaft Flächen, die für die dauerhafte Vermietung von Wohnraum geeignet sind, tageweise an u.a. Besucher vermietet?

Als großes Wohnungsunternehmen ist die BREBAU selbstverständlich bestrebt, ein möglichst vielschichtiges Angebot für ein breites Nachfragespektrum und den hieraus resultierenden Bedürfnissen zu gestalten. Sich verändernde Ansprüche und mögliche Trends am eigenen Markt müssen dabei erkannt, verifiziert und von Zeit zu Zeit in punktuellen, strategischen Angeboten am Markt platziert werden, um unternehmerische Potenziale von Angebots- bzw. Nachfrageentwicklungen auszuloten (vgl. hierzu die Entwicklung des betreuten Seniorenwohnen, etc.) und strategisch relevante Produktpassungen oder sich abzeichnende unternehmerische Chancen möglichst früh zu erkennen und im Rahmen der künftigen Produktentwicklung zu bewerten.

Bei der „Schlachte 22“ steht deshalb die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Vordergrund, der einerseits die Belebung der Innenstadt unterstützt und andererseits ein neu modelliertes Angebot des temporären Starter- und Übergangswohnens im Sinne sich verändernder Marktanforderungen und -bedürfnisse prüft.

Darüber hinaus ist die BREBAU rechtlich grundsätzlich verpflichtet, ihr unternehmerisches Handeln der Gewinnerzielungsabsicht zu unterstellen und erwirtschaftet die vergleichsweise preiswerte Mietenstruktur im Wohnungsbestand traditionell über zusätzliche Geschäftsfelder und -aktivitäten.

19. Vor dem Hintergrund, dass bei dem Projekt „Schlachte 22“ Zimmer und Appartements tageweise gemietet werden können: Inwiefern sieht der Senat durch diese Form der „Vermietung“ eine Zweckentfremdung?

Bei dem Gebäude „Schlachte 22“ handelte es sich ursprünglich um eine reine Gewerbeimmobilie, die aktuell bis zur Hälfte einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird. Gemäß §2(1) Nr.3 Brem.WoSChG liegt eine Zweckentfremdung von Wohnraum vor, wenn Wohnraum zu anderen Zwecken genutzt wird, u.a. diese mehr als 90 Tage im Kalenderjahr für Zwecke der Ferienwohnung oder der Fremdvermietung vorgehalten, überlassen oder genutzt wird. Es muss sich daher um ein bereits bestehendes Wohngebäude handeln und nicht um eine Gewerbeimmobilie, um von einer Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes zu sprechen.

20. Inwieweit dient das Projekt „Schlachte 22“ dazu die BREBAU in weitere privatwirtschaftliche Konkurrenzen bei anderen Projekten und Ansätzen zu führen?

Das Angebot im Objekt „Schlachte 22“ stellt aus Sicht des Senats durch seine Einmaligkeit und nicht zuletzt aufgrund der geringen angebotenen Fläche keine Konkurrenz zu anderen Anbieter*innen oder ähnlichen Konzepten dar.

21. Warum konnte das Projekt „Schlachte 22“ nicht privatwirtschaftlich umgesetzt werden bzw. wo ist der besondere städtische/staatliche Nutzen in der Umsetzung durch die BREBAU zu sehen?

Die BREBAU wurde als Unternehmen der Privatwirtschaft gegründet und agiert seit Übernahme der Gesellschaftsanteile als kommunal verbundene Kapitalgesellschaft. Die Entscheidung über die Entwicklung des Objektes „Schlachte 22“ lag in der Zeit vor Übernahme der Gesellschaftsanteile durch die FHB und wurde in diesem Sinne privatwirtschaftlich initiiert.

22. Wann und wie wurde der Senat über das Vorhaben „Schlachte 22“ informiert?

Die BREBAU hat ihren Aufsichtsrat (AR) in seiner Sitzung am 29. November 2018 über den Ankauf des Objektes „Schlachte 22“ in Kenntnis gesetzt und berichtet seitdem laufend über relevante Projektfortschritte. In den AR-Sitzungen am 28. November 2019 und 28. April 2020 wurde jeweils über die künftige Nutzung berichtet. In der AR-Sitzung am 22. November 2022 konnte über den damaligen Stand der bevorstehenden Fertigstellung und die geplante Vermarktung informiert werden.

23. Inwiefern würde es nach Auffassung des Senats ein Problem darstellen, wenn zukünftige Bauträger das Projekt „Schlachte 22“ zum Vorbild nehmen und einen Teil des fertiggestellten Wohnraums tageweise vermieten?

Der Senat hält diese Problemeinschätzung für unrealistisch. Klassische Bauträger halten in der Regel keine Verwaltungsstruktur für eine Tage-, Wochen- oder Monatsvermietung vor. Selbst Bauträger, die neben ihrer Investorentätigkeit als Bestandshalter agieren, haben ihr Geschäftsmodell in konjunkturschwachen Phasen nicht umgehend in ein Kurzzeitvermietungsmodell geändert. Folglich ist die „Schlachte 22“ eher als Modellprojekt denn als Konkurrenzprojekt zum privaten Sektor zu werten.

24. Trägt das Projekt „Schlachte 22“ durch die Möglichkeit der tageweisen Vermietung von Wohnraum zur Reduzierung der Wohnraumknappheit bei (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?

Ja.

Bei dem Projekt „Schlachte 22“ handelt es sich um ein zunächst einmaliges Konzept inklusive Coworking-Space, dass, wie bereits unter Frage 18 beantwortet, auf die spürbaren Veränderungen von Arbeits- und Lebensweisen in unserer Gesellschaft (Mobilität, Konnektivität, digitale Wissensarbeit, mobile Arbeit oder flexible Arbeitsort- und Zeitmodelle) und den sich in Teilen verändernden Bedarfen am Wohnungsmarkt eingeht. Darüber hinaus kann dieses besondere Projekt insbesondere im Innenstadtbereich einen Beitrag leisten, dass Wohnungen nicht in Airbnb-Unterkünfte umgewandelt werden. Gleichfalls geht durch das Projekt kein Wohnraum verloren und durch die Lage in der Innenstadt mildert es den Druck zu den angrenzenden Wohnquartieren ab.

25. Wenn der Senat das Projekt „Schlachte 22“ unterstützt: Wird der Senat auch private Wohnraumentwickler bei ähnlichen Vorhaben unterstützen und dabei fehlenden dauerhaft vermieteten Wohnraum in Kauf nehmen (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?

Nein.

Der Senat begrüßt grundsätzlich innovative Modellprojekte, die alternativen Entwürfen des Wohnens und Arbeitens Raum bieten. Diese tragen zur Attraktivität von Standorten Bremens bei und stellen eine Willkommenskultur für Besucher:innen der Freien Hansestadt Bremen dar. Der Senat kann innovative Modellprojekte bei stadteigenen Gesellschaften wie der BREBAU direkt steuern. Eine direkte Steuerung oder gar Unterstützung ist bei privaten Wohnraumentwicklern in dieser Form nicht möglich.

26. Inwieweit vermieten GEWOBA und BREBAU Wohnraum tageweise (bitte alle Objekte samt Bruttogeschossfläche, Zimmeranzahl und Preismodelle aufführen)?

Die GEWOBA betreibt keine tageweise Vermietung von Wohnraum an Dritte.

Die BREBAU vermietet derzeit noch keinen Wohnraum tageweise. Die „Schlachte 22“ befindet sich aktuell in der Finalisierung, eine konkrete Nutzungsaufnahme steht noch bevor.

27. Trägt der Senat mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft BREBAU zur Vorbildfunktion in Bezug auf die Schaffung preiswerten Wohnraums bei, wenn durch die tageweise Vermietung von Wohnraum (Appartement) über 4.500 Euro (eine Übernachtung: 150 Euro) monatlich eingenommen werden, bei der Vermietung für einen ganzen Monat lediglich 1.500 Euro an Einnahmen generiert werden können (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)

Ja.

Dem Projekt Schlachte 22 wird mit der Fragestellung die Intention preiswerten Wohnens unterstellt, die es so nicht gibt. Ziel des Projektes Schlachte 22 ist es, Besucher:innen Bremens in zunächst zentraler Lage einen attraktiven Wohn- und Arbeitsort anzubieten. Die Vorbildlichkeit des Projektes ergibt sich folglich, wie a.a.O bereits dargestellt, aus der Innovation, auf veränderte Wohn- und Arbeitsortansprüche zu reagieren.

Darüber hinaus impliziert die Fragestellung eine theoretische Auslastung von 100%, die fern jeglicher Realität erscheint. Weiter erzielen unterstellte längerfristige Vermietungen auch bei temporären Wohnungsangeboten geringere Einnahmen. Darüber hinaus ist die BREBAU rechtlich grundsätzlich verpflichtet, ihr unternehmerisches Handeln der Gewinnerzielungsabsicht zu unterstellen und erwirtschaftet die vergleichsweise preiswerte Mietenstruktur im Wohnungsbestand traditionell über zusätzliche Geschäftsfelder und -aktivitäten.

- a) Unterstützt der Senat diese Form der Gewinnmaximierung für Wohnraum bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?

Ja.

Die Kalkulation muss kostendeckend und darf nicht defizitär sein. Ob das Projekt Schlachte 22 tatsächlich als gewinnmaximierendes Projekt zu bewerten ist, kann erst nach Inbetriebnahme evaluiert werden.

- b) Wird der Senat weitere Projekte dieser Art bei der BREBAU unterstützen (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?

Ja.

Der Senat begrüßt ausdrücklich innovative Modellprojekte, die alternativen Entwürfen des Wohnens und Arbeitens Raum bieten. Diese tragen zur Attraktivität von Standorten Bremens bei und stellen eine Willkommenskultur für Besucher:innen der Freien Hansestadt Bremen dar.

28. Wird der Senat das Konzept „Schlachte 22“ überarbeiten, mit dem Ziel, dass Zimmer und Apartments ausschließlich langfristig gemietet werden können (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten und anschließend begründen)?

Nein.

Begründung:

Grundsätzlich wird in zentralen Lagen ein Nutzungsbaustein, wie es das Projekt Schlachte 22 darstellt auch zur Belebung der Innenstadt, als positiv eingestuft.

Für das innovative Projekt Schlachte 22 ist seitens der BREBAU eine Evaluation vorgesehen. Diese ist dann durch den Senat wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch zu bewerten.

29. Welche weiteren Ansätze verfolgt der Senat mit der BREBAU und der GEWOBA jenseits der Schaffung von Wohnraum und wieso (bitte für beide Gesellschaften getrennt antworten)?

BREBAU:

Die weiteren Ansätze für die BREBAU leiten sich aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (vgl. Anlage 1) sowie den politischen Zielsetzungen des Senats für die laufende Legislaturperiode 2023-2027 ab und werden sukzessive eingeleitet und umgesetzt. Die Schwerpunktsetzungen zielen dabei neben der Schaffung bezahlbaren Wohnraums insbesondere auf strategische Zielsetzungen der Stadtgemeinde wie z.B. die Ausübung von Schulneubau, Vorkaufsrechten, Flächen- und Immobilienankäufen, Sonderprojekten, wie z.B. Parkhaus Mitte und die generelle Umsetzung der Klimaschutzstrategie des Senates im Zuständigkeitsbereich der BREBAU.

GEWOBA:

Die weiteren Ansätze für die GEWOBA leiten sich aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (vgl. Anlage 1) sowie den politischen Zielsetzungen des Senats für die laufende Legislaturperiode 2023-2027 ab und werden sukzessive eingeleitet und umgesetzt. Die Schwerpunktsetzungen zielen dabei neben der Bezahlbarkeit des Wohnens insbesondere auf strategische Zielsetzungen der Stadtgemeinde wie z.B. Impulssetzungen über Modellprojekte, Bestandsmodernisierungen oder / und Angebotsstrukturen mit bezahlbarem Wohnraum oberhalb der Sozialwohnungsmiete und die generelle Umsetzung der Klimaschutzstrategie des Senates im Zuständigkeitsbereich der GEWOBA.

30. Aus welchen Gründen spricht der Senat beim Wohnbauziel lediglich davon, die Voraussetzungen für 10.000 WE schaffen zu wollen, kann er doch zumindest in Bezug auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften BREBAU und GEWOBA ein ganz klares Wohnbauziel definieren?

Die Neubautätigkeit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften soll signifikant gesteigert

werden. Hierfür wird der Senat feste Zielgrößen für den Wohnungsneubau mit den Wohnungsbaugesellschaften BREBAU und GEWOBA entlang deren Geschäftszwecken und wirtschaftlichen Ressourcen vereinbaren.

- a) Kann der Senat theoretisch für die BREBAU Wohnbauziele definieren (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten)? Wenn ja, wann definiert der Senat ein solches Ziel und warum hat er dies nicht schon längst getan? Wenn nein, aus welchen Gründen definiert der Senat ein solches Ziel nicht?

Ja.

Die BREBAU wird in der Rechtsform einer GmbH geführt. Grundsätzlich sind die Gesellschafter einer GmbH zu jeder Zeit und zu jedem Gegenstand weisungsbefugt (§ 37 GmbHG). Grenzen hat dieses generelle Weisungsrecht da, wo gegen Gesetze oder andere bestehende vertragliche Vereinbarungen verstoßen wird. Hierzu gehört auch die allgemeine gesellschaftsrechtliche Treuepflicht des Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft, die sich aus dem gesetzlichen Leitbild der GmbH ableitet. So darf der Gesellschafter sein Stimmrecht insbesondere nicht ausnutzen, um Beschlüsse herbeizuführen, die ihm einen Vorteil zulasten der GmbH verschaffen. Die genaue Ausgestaltung dieser Treuepflicht ergibt sich aus dem jeweiligen Einzelfall. Im Grundsatz ist es daher denkbar, für die BREBAU konkrete Wohnbauziele zu definieren, ggf. mit einer Eigenkapitalerhöhung und Förderprogrammen zu flankieren und diese im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen für das Unternehmen als verbindlich zu erklären.

Die aktuell angespannte baukonjunkturelle Lage und die Zinsentwicklung erschweren die verbindliche Festlegung von Wohnbauzielen allerdings erheblich, da die Umsetzung auch in Abhängigkeit zur Wirtschaftlichkeit der Vorhaben und der Zielsetzung bezahlbarer Mieten steht.

Gegebenenfalls können die anhaltend hohen Zinsen am Finanzmarkt, die weiterhin hohen Energie- und Baumaterialkosten sowie die steigenden Anforderungen im Klimaschutz durch die für 2023 geplante Anpassung der Wohnraumförderung kompensiert werden. Hierzu werden mit der Geschäftsführung der BREBAU vertiefende Gespräche geführt werden.

- b) Kann der Senat theoretisch für die GEWOBA Wohnbauziele definieren (bitte mit „ja“ oder „nein“ antworten)? Wenn ja, wann definiert der Senat ein solches Ziel und warum hat er dies nicht schon längst getan? Wenn nein, aus welchen Gründen definiert der Senat ein solches Ziel nicht?

Aktienrechtlich Nein.

Der Senat kann für die GEWOBA keine Wohnbauziele definieren, sofern dieses als Vorgabe zur Umsetzung konkreter Zielvorgaben zu verstehen ist. Es ist auf die Regelungen des § 76 Abs. 1 AktG zu verweisen, die vorsehen, dass der Vorstand die Gesellschaft unter eigener Verantwortung zu leiten hat. Der Senat hat dementsprechend kein direktes Weisungsrecht gegenüber dem Vorstand/den Vorstandsmitgliedern.

Die Entwicklung der strategischen Ausrichtung des Unternehmens findet im Austausch zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand statt. Die Aufsichtsratsmitglieder sind dabei den Interessen des Unternehmens verpflichtet, bringen aber, sofern sie von der Stadtgemeinde Bremen entsandt wurden, städtische Belange in die Diskussion zur strategischen Ausrichtung der GEWOBA ein.

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung der GEWOBA stimmt der Vorstand entlang des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), dem sich die GEWOBA angeschlossen hat, „die strategische Ausrichtung des Unternehmens ... mit dem Aufsichtsrat ab“ (vgl. Anlage 2). Dies umfasst zugleich die strategischen Wohnbauziele. Die strategischen Wohnbauziele wurden bereits 2020 mit Beschluss des STEP Wohnen 2030 durch die Bürgerschaft benannt und befinden sich in Umsetzung.

Mit den Vorständen der GEWOBA können regelmäßig kurz- bis mittelfristige Ziele im Rahmen der Tantiemevereinbarungen vereinbart werden. Die kurzfristigen Ziele werden i.d.R. jährlich für das Folgejahr abgeschlossen. Aufgrund der umfassenden Thematik wird die

kurzfristige Zielvereinbarung jedoch als eher ungeeignet angesehen. Bei den mittelfristigen Zielen besteht derzeit noch eine Vereinbarung bis einschließlich dem Jahr 2024, die sich auf den Klimaschutz konzentriert. Ab dem Jahr 2025 können mit der GEWOBA neue mittelfristige Zielvereinbarungen getroffen werden.

Beschluss

Die Stadtbürgerschaft nimmt Kenntnis.



STEP WOHNEN

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030
Gesamtstädtische Handlungskonzeption

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



Freie
Hansestadt
Bremen

Impressum

Projektleitung:

Markus Löwer

Gesamtkoordination:

Thomas Czekaj, Björn Döhle

STEP Wohnen Arbeitsteam:

Claudia Ammon, Jan Casper-Damberg, Klaus Koch,
Annett Schroeder, Claudia Schulze, Wolfgang Thiemann

Ressort-AG Wohnen:

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau:
Dr. Arno Marti, Prof. Dr. Iris Reuther,
Dr. Arne Sünemann, Reinhard Viering

Der Senator für Finanzen:
Volker Andrae, Anja von Hagen

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa:
Simone Gessner, Dr. Dirk Kühling

Senatskanzlei:
Dr. Ralph Baumheier, Thomas Kristen

Immobilien Bremen:
Tanja Meyer

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport:
Lena Kemker, Dr. Petra Kodré

Die Senatorin für Kinder und Bildung:
Dörte Kleemiß, Udo Stoessel

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen:
Manfred Schütte-Thuy

Wirtschaftsförderung Bremen GmbH:
Dr. Bernd Haustein

Bremer Aufbau-Bank:
Ulrike Reichow

Inhalt

- 4 Vorworte
- 6 STEP Wohnen – ein Plädoyer für das Wohnen in Bremen
- 8 STEP Wohnen – Zielesystem
- 10 STEP Wohnen – Handlungsfelder und Leitprojekte
- 11 Fünf Handlungsfelder
- 12 Handlungsfeld A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen
- 14 Handlungsfeld B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand
- 22 Handlungsfeld C: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums
- 26 Handlungsfeld D: Wohnungspolitischer Rahmen und Regelung
- 32 Handlungsfeld E: Gemeinschaftsaufgabe Wohnen
- 36 Ausblick

Vorwort

Es ist gut, dass Bremen moderat und stetig wächst. Rund 580.000 Einwohner*innen werden für das Jahr 2030 in Bremen prognostiziert. All diese Menschen mit attraktivem, bezahlbarem und passendem Wohnraum zu versorgen, ist das Ziel des Senats. Ein Werkzeug dafür ist der „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030“, kurz „STEP Wohnen“.

Der STEP Wohnen ist die Handlungsstrategie, die das vom Bremer Senat vorgegebene Leitbild einer wachsenden Stadt fortschreibt, weiterentwickelt und mit einem konkreten Instrumentarium hinterlegt. Es geht um die Entwicklung einer anwendungs- und umsetzungsorientierten sowie anpassungsfähigen Bremer Wohnungspolitik.

Die Wohnungspolitik wandelt sich nicht nur quantitativ aufgrund eines Zuwachs der Einwohnerzahl in Bremen. Um auf sich wandelnde Rahmenbedingungen frühzeitig reagieren zu können, gilt es besonders auch die qualitativen Veränderungen in den Blick zu nehmen. Wie wird sich die Struktur der Stadtgesellschaft weiter transformieren, welche demografischen Entwicklungen, welche ökonomischen, ökologischen, und klimatischen Bedingungen gilt es zu berücksichtigen und anschlussfähig zu machen?

Mehr Wohnungen für Singles einerseits und für große Familien andererseits ist eine von vielen Erfordernissen, die sich bereits heute abzeichnen und einen Beitrag dazu leisten können, dass weniger Bremer*innen in die Region abwandern. Bezahlbarer Wohnraum in einer Stadt der kurzen Wege mit funktional gemischten Quartieren ist ein weiteres Ziel einer nachhaltigen und sozial gerechten Wohnungspolitik. Auch den Fokus stärker auf den Wohngebäudebestand und seine Weiterentwicklung zu legen, ist Prämisse einer nachhaltigen Entwicklung.

Mit dem STEP Wohnen nehmen wir die Herausforderung an, die sich verändernden Rahmenbedingungen zu erkennen, zu bewerten und in einer aktiven Wohnungspolitik umzusetzen. Der STEP Wohnen setzt Maßstäbe, definiert Ziele und bietet Instrumente, benennt aber auch konkrete Projekte. Dabei ist er so

konzipiert, dass immer auf neue Herausforderungen und sich dynamisch verändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann.

Bremen hat bereits viel erreicht, wir fangen nicht von vorne an. Eine beachtliche Zahl von Wohnungsbauprojekten und Quartiersentwicklungen zeugt von einer neuen, auf Teilhabe und Nachbarschaft orientierten Qualität, die das Wohnen in der Stadt haben kann und sollte.

Es freut mich besonders, dass die Inhalte dieses Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 in einem breit getragenen Dialogprozess in der Stadtöffentlichkeit, mit Politik, den Beiräten und dem Bremer Bündnis für Wohnen, einer Vielzahl von Wohnungsunternehmen und Akteuren des Wohnungsmarkts erarbeitet worden ist. Der STEP Wohnen leistet einen Beitrag für eine integrierte Stadtentwicklung und wird in enger Abstimmung und Beziehung zu den gesamtstädtischen Zielen der Mobilitätsentwicklung, dem Klimaschutz, der sozialen und der wirtschaftlichen Entwicklung umgesetzt.

Mein Dank gilt an dieser Stelle allen, die sich mit ihren Ideen, Erfahrungen und ihrem Wissen in die Entwicklung des STEP Wohnen eingebracht haben.



Dr. Maïke Schaefer

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Vorwort des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Städtisches Wohnen erlebt seit einigen Jahren einen Boom, dessen Ende nicht abzusehen ist. Insbesondere Großstädte verzeichnen Zuzüge von Menschen aller Generationen und unterschiedlichster Herkunft; diese zeigen sich auch in dem moderaten Wachstum Bremens. Neben dieser Vielfalt prägen heterogene Lebensentwürfe und die damit verbundenen differenzierten Wohnwünsche die Entwicklung von Städten.

Daraus resultieren auch für Bremen völlig neue Herausforderungen für die Stadtplanung und die Wohnungspolitik. Richtig ist das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in einer Stadt der kurzen Wege mit funktional gemischten Quartieren zu schaffen, zumal die zunehmende sozial-ökonomische Spreizung innerhalb der Bewohnerschaft nicht zu einer räumlichen Aufteilung des Stadtgebiets in „arm“ und „reich“ führen soll. In diesem Zusammenhang wird die Vision einer „Stadt für alle“ immer bedeutender. Im Land Bremen tragen drei starke kommunale Gesellschaften, acht Genossenschaften und zwei privatrechtlich organisierte, sozial orientierte Gesellschaften traditionell mit einem großen Angebot an bezahlbaren Wohnungen und einer engagierten Quartiersarbeit zu hoher Lebensqualität und sozialer Stabilität in allen Stadtteilen bei.

Der vdw Niedersachsen Bremen begrüßt ganz ausdrücklich die Absicht des Bremer Senats, den Wohnstandort Bremen ganzheitlich zu betrachten und konzeptionell weiterzuentwickeln. Der vorgelegte Entwurf eines „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030“ ist vielversprechend und wird vom vdw Niedersachsen Bremen unterstützt. Der mit „STEP“ bezweckte Beitrag zu einer integrierten Stadtentwicklung mit Beziehung zu den gesamtstädtischen Zielen Klimaschutz, Mobilität, intakte Sozialstrukturen, Wirtschaftlichkeit findet eine inhaltliche Entsprechung in dem nachhaltigen Geschäftsmodell, das unsere Mitglieds-

unternehmen verfolgen. Besonders positiv bewerten wir, dass STEP Wohnen 2030 im Rahmen eines breit getragenen Dialogprozesses von Stadtöffentlichkeit, Politik, Beiräten und dem Bremer Bündnis für Wohnen entwickelt wurde.

Der STEP Wohnen 2030 ist aus Sicht des vdw Niedersachsen Bremen ein vielversprechender und ganzheitlicher Strategieansatz, der Vorbild sein sollte auch für andere Ballungsräume oder Großstädte. Die offenen Handlungsfelder und möglichen Maßnahmen, die die Attraktivität Bremens und die Qualität des Wohnens im Hinblick auf Klimaschutz, Mobilität, soziale Entwicklung und Wirtschaftsentwicklung steigern können, sind umfassend definiert und klar benannt. Dies ist aus Sicht des vdw Niedersachsen Bremen der richtige Schritt auf dem Weg, bezahlbaren Wohnraum in funktional gemischten Quartieren zu schaffen. Sehr gerne sind wir bereit, bei der weiteren Umsetzung und Evaluation mitzuwirken.



Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin



Gerhard Viemann
Prüfungsdirektor

STEP Wohnen – ein Plädoyer für das Wohnen in Bremen

Es gibt einen Paradigmenwechsel im Wohnungsbau – hin zu einer integrierten Quartiersentwicklung bei gleichzeitiger Erfüllung der Zielzahlen in einer wachsenden Stadt. Dies ist eine wesentliche Erkenntnis aus dem Fachgutachten „Wohnen in Bremen“, das als Ergebnis am Ende eines 2018 gestarteten mehrstufigen Erarbeitungsprozesses steht und eine wesentliche Grundlage für den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 darstellt.

Der spürbare Anstieg der Bevölkerung bestätigt einen Trend vergleichbarer Großstädte. Bremen wächst, aber anders als andere Städte moderat. Das birgt Chancen für eine stetige und nachhaltige Entwicklung. Auch in den kommenden Jahren ist mit einem ähnlichen Umfang im Wohnungsneubau wie in den letzten Jahren zu rechnen.

Richtung „Wachsende Städte – wachsendes Land“

Das moderate Wachstum erfordert dennoch eine präzise Zielformulierung, für die der neue Senat bereits eine richtungsweisende Grundlage geschaffen hat: Die Erstellung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ein prioritäres Ziel. Und um im Rahmen der Gesamtstrategie „Wachsende Städte - wachsendes Land“ weitere Einwohner*innen gewinnen zu können, werden in der Legislaturperiode bis 2023 die Voraussetzungen für den Neubau von 10.000 neuen Wohnungen geschaffen.

Um die Größenordnung an benötigten Wohnungen zielgruppengerecht ermitteln zu können, wurde eine umfassende Wohnraumbedarfsprognose beauftragt, die den Wohnraumbedarf für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Mit diesen Ergebnissen lassen sich Entwicklungskorridore für den zukünftigen Wohnungsbau räumlich wie zeitlich benennen.

Entwicklungskorridore

Warum gerade der Erstellung von Entwicklungskorridoren eine hohe Priorität eingeräumt wird, zeigen die folgenden beispielhaft aufgeführten Herausforderungen, mit denen die Stadt Bremen konfrontiert ist:

- bezahlbarer Wohnraum,
- Bedarf an kleinen und an Familienwohnungen,
- Wanderungsbewegungen in der Stadt und innerhalb der Region,
- Stärkung Bremens innerhalb der Metropolregion.

Diese Herausforderungen zeigen, dass es sowohl kurzfristigen wie langfristigen Handlungsbedarf gibt. Während die Schaffung bezahlbaren Wohnraums einer unmittelbaren Lösung bedarf, erfordert die Stärkung Bremens eine langfristige Strategie. Bei dieser geht es darum, Abwanderungsbewegungen dauerhaft zu verhindern und umgekehrt durch attraktive, bedarfsgerechte Wohnquartiere Neubewohner*innen für die Stadt zu gewinnen.

Ausgangspunkt Fachgutachten „Wohnen in Bremen“

Die vielfältigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen an die Bremer Wohnungspolitik galt es im Fachgutachten „Wohnen in Bremen“ zu berücksichtigen. Zur Bewertung der Situation haben die Gutachter*innen von raumscript Berlin / WohnBund-Beratung Dessau alle aktuellen Daten und Planwerke einbezo-

gen sowie die Ergebnisse der zusätzlich beauftragten Gutachten zum regionalen Wohnungsmarkt, den regionalen Wanderungsmotiven und den Nachfragegruppen des Bremer Wohnungsmarktes berücksichtigt. In einem intensiven mehrstufigen Dialogprozess mit Bürger*innen, Politik, Beiräten sowie Akteur*innen und Expert*innen des Wohnungsmarktes wurden die Erkenntnisse gemeinsam diskutiert, vertieft, gespiegelt und weiterentwickelt.

Für das Fachgutachten „Wohnen in Bremen“ waren neben der Bezahlbarkeit des Wohnens und der Berücksichtigung vielfältiger Ansprüche zugleich baulich-programmatische Grundsätze leitend. Besonders zu benennen sind der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, eine verstärkte Bestandsentwicklung und bautypologisch vielfältige Wohnangebote.

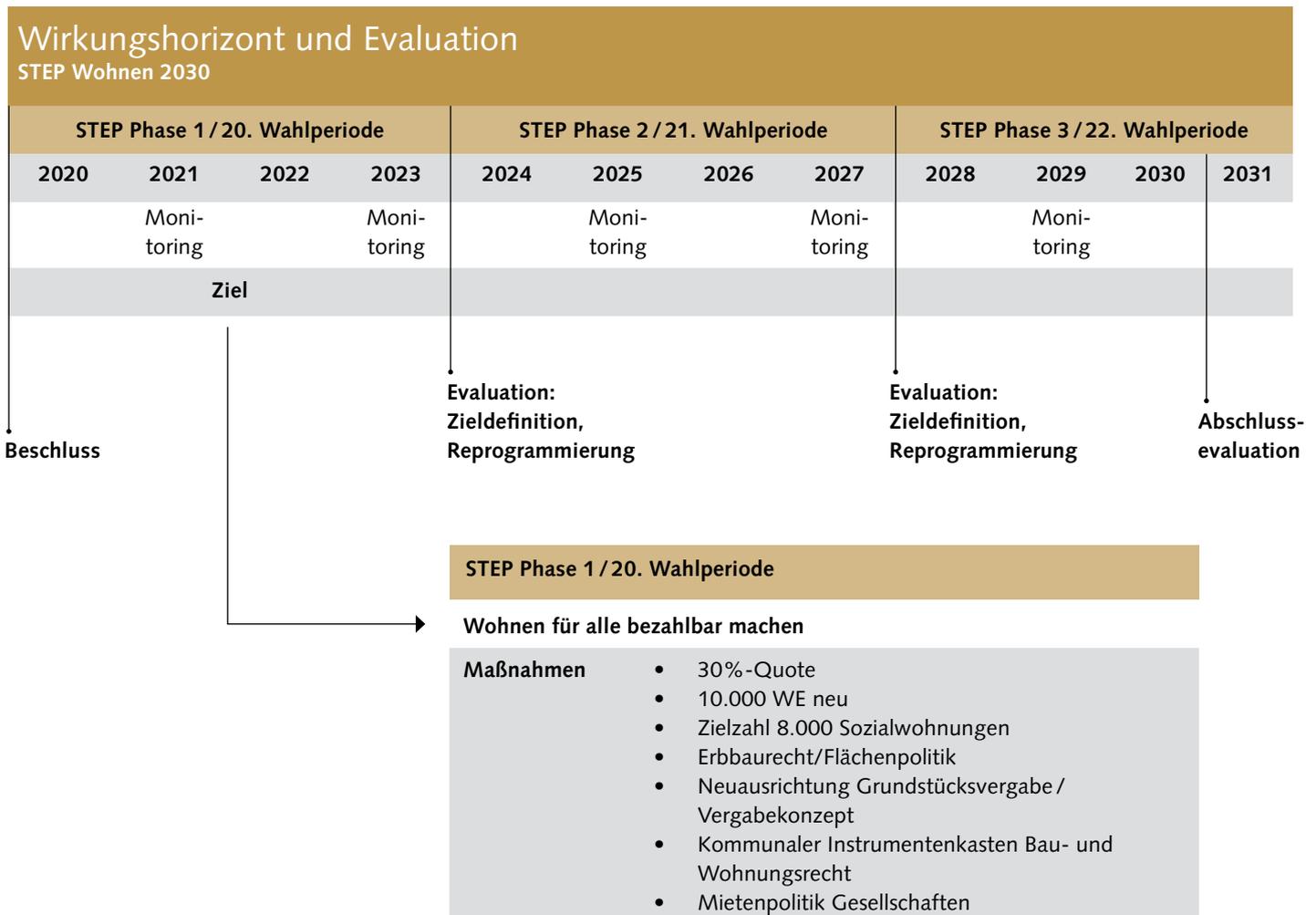
Im Ergebnis wurden ein Zielesystem aus Oberziel und Leitzielen definiert, sowie fünf Handlungsfelder aus

den Fachgutachten abgeleitet. Das Zielsystem und die Handlungsfelder bilden den Rahmen für die ausgewählten Instrumente und Maßnahmen, die für die Umsetzung des STEP Wohnen 2030 zur Anwendung kommen sollen.

Anpassung über Evaluation

In regelmäßigen Monitoring-Terminen wird die Umsetzung der einzelnen Handlungs- und Entwicklungsschritte geprüft und ggf. einer Korrektur unterzogen. Ergänzt wird diese Strategie durch auch weiterhin kontinuierlich durchgeführte Prognosen zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnraumbedarfe.

Zielesystem, Handlungsfelder und die regelmäßige Evaluation dienen dazu, den aktuellen Herausforderungen auf dem Bremer Wohnungsmarkt gerecht zu werden und das Wohnen in Bremen im Geltungszeitraum des STEP Wohnen bis 2030 nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten.



STEP Wohnen – Zielsystem

„Lebenswert – Bremen als attraktiver Wohnstandort für alle“, so lautet das Oberziel des hier dargestellten Zielsystems. Es spiegelt den Wunsch, die Attraktivität Bremens zu steigern, um damit einen Beitrag zur Erreichung des langfristigen Ziels „Bremen als wachsende Stadt“ zu leisten. Die Herausforderung ist hierbei, die Kontinuität trotz erforderlichen Wandels zu gewährleisten und Neues anpassungsfähig zu integrieren. Zukünftig muss dazu im Bestand und im Neubau zuerst die Frage der Qualität des Wohnens in den Quartieren beantwortet werden.

Was bedeutet das für die Wohnungsbaustrategie des STEP Wohnen? Zwei wesentliche Leitziele ordnen sich dem Oberziel unter:

Leitziel 1 – Vielfältig: differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot

Das erste Leitziel legt den Schwerpunkt auf die Erstellung von Wohnraum. Es geht vor allem um die Sicherung und Entwicklung bezahlbaren Wohnraums für alle Einkommensgruppen. Bezahlbar, vielfältig und differenziert ausformuliert soll neuer Wohnraum den verschiedenen und zum Teil spezifischen Bedürfnissen der Bewohner*innen gerecht werden. Diese neuen Angebote sollen in allen Teilräumen des Stadtgebiets entstehen.

Die Bedürfnisse von besonderen Bedarfsgruppen wie Studierenden, Auszubildenden, Berufsanfänger*innen, älteren Menschen und Menschen mit Behinderung sollen dabei verstärkt im Sinne einer integrierenden Entwicklung anhand des Designs für Alle berücksichtigt werden. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Quartiersentwicklung vermehrt auch die Anforderungen von (großen) Familien und Alleinerziehenden in den Blick genommen werden. Insgesamt soll hiermit Bremen als Wohnstandort sowohl in der Region aber auch im überregionalen Kontext gestärkt werden.

Leitziel 2 – Vernetzt: Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklung

Das zweite Leitziel legt den Schwerpunkt auf Wohnen als Teil einer integrierten Stadtentwicklung und die funktionalen Voraussetzungen (z. B. Flächenpolitik, verkehrliche Integration) sowie zu erfüllende Rahmenbedingungen (z. B. Klimaschutz und Klimaanpassung).

Es sollen lebendige, sozial- und nutzungsgemischte urbane Quartiere und Nachbarschaften geschaffen und gestärkt werden. Ziele sind das nachhaltige Verbinden von Wohnen und Arbeiten, die Verbesserung der Erreichbarkeit vornehmlich mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes, der Erhalt der Nahversorgung, gute lokale Bildungsangebote und zeitgemäße Freizeitmöglichkeiten. Auch Themen wie Sicherheit und Sauberkeit sowie die Schaffung von Begegnungsorten und -angeboten sind relevant. Eine zukunfts-gerechte Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ist eng verbunden mit den Bedingungen für eine klimagerechte und -angepasste Stadt sowie für emissionsarme Mobilität.

Die Handlungskonzeption des STEP Wohnen wurde entlang dieser zwei Leitziele erarbeitet. Geplant ist, die Bausteine der Handlungskonzeption bis 2030 in Abstimmung mit den politischen Gremien in die Umsetzung zu bringen.

Oberziel

Lebenswert: Bremen als attraktiver Wohnstandort für alle

Leitziel 1 –
Vielfältig: differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot

Strategien:

- Wohnungsneubau fortsetzen und qualifizieren
- Bestand verstärkt in den Fokus nehmen
- Angebotsvielfalt für verschiedene und spezifische Benutzer*innen-gruppen mit den Akteur*innen des Wohnungsbaus in allen Stadtteilen ermöglichen
- Neue Wohnungsmarkttakteur*innen und kooperative Wohnformen unterstützen
- Bremen als Teil eines regionalen Wohnungsmarktes weiterentwickeln

Leitziel 2 –
Vernetzt: Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklung

Strategien:

- Wohnungsneubau als Teil einer integrierten Stadtentwicklung entwickeln, eingebettet in sozial und funktional gemischte urbane Nachbarschaften und Quartiere
- Wohnungspolitik zukünftig stärker auch auf den Bestand ausrichten
- Im Rahmen der Quartiersentwicklung einen Beitrag dazu leisten, die Stadt so schnell wie möglich klimaneutral zu machen
- Kooperationen mit (privaten) Wohnungsmarkttakteur*innen auf Quartiersebene
- Aufbau eines strategischen Flächen-managements als Grundlage für eine aktive und integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung

STEP Wohnen – Handlungsfelder und Leitprojekte

Wie können wir den Wohnungsbau für Bremen so vorantreiben, dass die spezifischen Bedarfe gedeckt werden und ein lebendiges Miteinander in den Quartieren stattfinden kann? Dazu wurden fünf Handlungsfelder definiert (siehe Seite 11). Sie bilden den Rahmen für Instrumente und Maßnahmen, welche die Stadt Bremen jetzt und in Zukunft nutzen will. Die Handlungsfelder finden ihren Widerhall in den sogenannten Leitprojekten, Beispiele für einen richtungsweisen Wohnungsbau in der Stadt.

Die Handlungsfelder sind gleichsam der Rahmen einer für Bremen erfolgversprechenden Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bis zunächst zum Jahr 2030. Die in ihnen formulierten Aufgabenstellungen, Instrumente und Maßnahmen sind aus dem Gutachten „Wohnen in Bremen“ abgeleitet und verdichtet worden.

Wichtig ist: Nicht jedes Handlungsfeld hat für jedes Leitprojekt Gültigkeit. Gleichzeitig kommen oft mehrere Handlungsfelder in einem Wohnungsbauprojekt zum Tragen. Die Idee ist, über die Handlungsfelder konkrete Bauprojekte oder solche, die den zukunftsweisenden Wohnungsbau indirekt fördern, besser bewerten und priorisieren zu können.

Übergeordnete Anforderungen

Handlungsleitend bei der Umsetzung der Handlungsfelder sind:

- die soziale und funktionale Mischung in den Quartieren mit einer engen Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
- die Stadt der kurzen Wege,
- der Klimaschutz und die Klimaanpassung,
- sowie eine emissionsarme Mobilität.

Eine nicht nur soziale, sondern auch funktionale Mischung der Quartiere ist Voraussetzung für kurze Wege und eine hohe Lebendigkeit in den Stadtquartieren. Diese Anforderungen an eine Bremer Wohnungspolitik bilden einen roten Faden, der sich durch alle Handlungsfelder und ihre Leitprojekte zieht.

Leitprojekte

Bremen kann bereits auf eine Reihe großer und kleiner Leitprojekte verweisen – als Orientierung gebende Leuchtturmprojekte des Wohnungsbaus in der Stadt.

Nachverdichtung ist ein Lösungsweg für die Aufwertung im Wohnungsbestand. In verschiedenen Bremer Stadtteilen wurden mit dem „Bremer Punkt“ oder dem Modellprojekt „Tarzan & Jane“ (beide Handlungsfeld B) Ergänzungsbauten realisiert, welche die Qualität im Quartier heben.

Mit der „Überseeinsel“ (Handlungsfelder A, B, D) wird gleich ein ganzes Quartier nach den Gesichtspunkten von Nachhaltigkeit entwickelt. Hier entsteht ein gemischt genutzter Stadtraum für kreative Arbeitswelten und neue Wohnformen. Das „Cambrai Dreieck“ (Handlungsfeld B) wiederum steht für die erfolgreiche Anwendung von Instrumenten der Städtebauförderung.

Diese und viele weitere Leitprojekte belegen: Der Wohnungsbau in Bremen ist auf einem guten Weg. Es gilt also, diese Projekte fortzuschreiben oder angepasst an die jeweiligen spezifischen Bedarfe und Anforderungen weiterzuentwickeln.

Fünf Handlungsfelder

Handlungsfeld A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen

- A1 Flächenbereitstellung
- A2 Flächenbevorratung
- A3 Neues Planungsrecht

Handlungsfeld B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand

- B1 Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen
- B2 Wohnraumförderung und Städtebauförderung kombinieren
- B3 Nachverdichtung im Bestand
- B4 Städtebauförderung
- B5 Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände
- B6 Konversionsflächen für Wohnungsbau in Wert setzen
- B7 Quartiersbezogene Kooperationen mit Akteuren des Wohnungsmarktes
- B8 Impulse durch Modellprojekte im Bestand
- B9 Modernisierung von Beständen
- B10 Potenziale im Bestand
- B11 Besonderes Städtebaurecht

Handlungsfeld C: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

- C1 Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen
- C2 Instrumente gegen den Mietenanstieg
- C3 Angebot an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete
- C4 Wohngeld effizient verwalten
- C5 Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien
- C6 Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / gemeinschaftliches Wohnen
- C7 Genossenschaftsgründungen fördern

Handlungsfeld D: Wohnungspolitischer Rahmen und Regelung

- D1 Innenentwicklungsstrategie
- D2 Grundstücksrichtlinie
- D3 Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D4 Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D5 Kooperative Baulandentwicklung
- D6 Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln
- D7 Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen erarbeiten
- D8 Teilräumliche Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
- D9 Laufende Wohnungsmarkt- und Raumbesichtigung
- D10 Bundesratsinitiativen

Handlungsfeld E: Gemeinschaftsaufgabe Wohnen

- E1 Bremer Bündnis für Wohnen
- E2 Regionale Wohnungsmarktstrategie
- E3 Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten
- E4 Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete
- E5 Imagestrategie „Wohnen in Bremen“
- E6 Entwicklung von Wohnstandorten in Kooperation mit privaten Akteuren

Die Handlungsfelder mit ihren Maßnahmen gehen zurück auf das Gutachten „Wohnen in Bremen“ von Juli 2019.

Handlungsfeld A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen

Um dem Bedarf an Wohnraum und dem Leitziel der wachsenden Stadt auch zukünftig gerecht zu werden, müssen weiterhin kontinuierlich die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden.

Die Instrumente hierfür existieren bereits und werden vor dem Hintergrund neuer Herausforderungen wie dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels qualitativ weiterentwickelt und wie beim Themenfeld bezahlbares Wohnen oder den veränderten Mobilitätsanforderungen sinnvoll fortgeschrieben.

Flankiert werden die Zielsetzungen durch Maßnahmen der Flächenbevorratung, die den strategischen Einsatz

für weitere Modellvorhaben, die Kombination von Instrumenten und innovative Umsetzungsvarianten erst ermöglichen. Insbesondere Leitprojekte wie die Scharnhorstkaserne verhelfen Konzepte für preisgedämpfte Mieten in Kooperation mit einem städtischen Wohnungsmarktakteur zu prüfen. Ein weiteres Beispiel ist der Ankauf des Bundeswehrhochhauses, durch den im Innenstadtbereich sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

Handlungsfeld A umfasst folgende Bausteine:

- A1** Flächenbereitstellung
- A2** Flächenbevorratung
- A3** Neues Planungsrecht

- A1** Die **Flächenbereitstellung** nach Identifikation vorhandener Potentiale und Priorisierung von Standorten ist für die Verbreiterung des Wohnungsangebots eine wichtige Voraussetzung. Die bisherige Praxis, zusätzlichen Wohnraumbedarf qualitativ und quantitativ auf den größeren Flächenpotentialen im Bestand und auf neuen Flächenarealen auszuweisen, wird weiterverfolgt.

A1: Flächenbereitstellung

Ziel	Flächenbereitstellung durch Identifikation vorhandener Potentiale sowie Priorisierung von Flächen und anhand der Leitziele
Instrumente	Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Impulsprojekte und kontinuierliche, bedarfsangemessene Flächenbereitstellung • Monitoring Wohnen und Bauen • Wohnraumbedarfsanalyse • Umzugsmobilitätsanalyse
Maßnahme	Fortschreibung und ggf. Weiterentwicklung der Instrumente
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbericht (Identifikation von Flächenpotentialen) • Monitoring Wohnen und Bauen (Darstellung der Entwicklungen am Wohnungsmarkt) • Impulsprojekte (Priorisierung der zu entwickelnden Flächen und Standorte)
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Teichquartier Aumund (90 WE) • Willakedamm (73 WE) • Baufeld 10 Hafenkante (290 WE) • Oberneuländer Mühle (194 WE) • Gartenstadt Werdersee

A2: Flächenbevorratung

Ziel	Flächenbereitstellung durch Flächenbevorratung
Instrument	Weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Flächenbevorratung durch Ankaufstrategie u.a. bundeseigene Flächen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesflächen u.a. bewerten und in Wert setzen • Ankäufe tätigen • Ausübung Vorkaufsrecht
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Scharnhorst Quartier (200 WE, Erweiterung 200 WE) • Bundeswehrhochhaus (140 WE) • Hachez (150 WE)

A2 Die strategischen Maßnahmen der vergangenen Jahre für die Schaffung neuen Wohnraums wie z. B. der Einsatz neuen Planungsrechts oder des Impulsprojekteprogramms werden intensiviert. Dieser erfolgreiche Ansatz wird zukünftig als strategisches Handlungsfeld durch ergänzende Instrumente wie eine **Flächenbevorratung** durch Vorkaufsrechte (z. B. Könecke-Gelände, Hachez) oder Ankäufe (z. B. Lüssum) weiterentwickelt.

A3: Neues Planungsrecht

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Wohnbauflächenanteile • Qualifizierung des Wohnungsbaus auf Gesamtstadt- und Stadtteilebene (Anwendung der Kriterien STEP-Wohnen, Berücksichtigung stadtteilspezifischer Bedarfe)
Instrument	Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht: Intensivierung im Segment Wohnungsneubau
Maßnahme	Bei neuen Bebauungsplänen: Ausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen (bspw. sozial-ökologische Standards) auf Gesamtstadt- und Stadtteilebene
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Überseeinsel (1.300–2.500 WE) • WeserHöfe / Mondelez (250 WE) • Vorderes Woltmershausen (1.500–2.500 WE) • Kornstraße (300 WE) • Tauwerkquartier (105 WE) • Neues Hulsberg-Viertel (1.170 WE) • Das BlauHaus (84 WE)

A3 Zur Qualifizierung des zukünftigen Wohnungsbaus dient das **neue Planungsrecht**, das in neu zu erstellenden Bebauungsplänen die Voraussetzungen für die zukünftigen handlungsleitenden Anforderungen des Wohnungsbaus festschreibt (Klimaschutz, bezahlbares Wohnen etc.). Eine weitere Qualifizierung besteht darin, Wohnraum auch auf der Stadtteilebene bedarfs- und klimawandelgerecht anzubieten (Anzahl Wohneinheiten / Bautypen EFH u. MFH).

Handlungsfeld B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand

Der überwiegende Teil der Bremer Bevölkerung wird auch in Zukunft in den Bestandsquartieren wohnen. Deshalb kommt der qualitativen Bestandssicherung und -weiterentwicklung dieser oftmals gemischt genutzten Quartiere eine große Bedeutung zu.

Um den Bestand zu sichern und um attraktive und lebendige Quartiere zu schaffen, sind eine Reihe von Maßnahmen anzustreben. Zu ihnen zählen die Erhaltung und Förderung einer sozialen und funktionalen Nutzungsmischung, die Anpassung des Wohnraums an die aktuellen Bedürfnisse und zukünftigen Herausforderungen sowie die sinnvolle, effiziente und gerechte Nutzung vorhandener Flächenpotenziale.

Die Leit- und Modellprojekte der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Anwendung bereits bestehender Instrumente eine hohe innovative Kraft entfalten kann: So weist die Kombination der Städtebau- und

der Wohnraumförderung den Weg für zukünftige Handlungsoptionen. Auf der Ebene einzelner Gebäude beeindruckten Modellprojekte wie „Tarzan & Jane“ oder der „Bremer Punkt“. Mit ihrer architektonischen Ausformulierung, ihren Wohnkonzepten und Wohngrundrissen setzen sie Standards über die Bremer Landesgrenzen hinaus.

Mit der aktiven Entwicklung von Baulücken konnten in den vergangenen Jahren und auch in Zukunft weiterhin zahlreiche Wohnungsangebote im Bestand zusätzlich hergestellt werden.

Handlungsfeld B umfasst folgende Bausteine:

- B1 Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen
- B2 Wohnraumförderung und Städtebauförderung kombinieren
- B3 Nachverdichtung im Bestand
- B4 Städtebauförderung
- B5 Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände
- B6 Konversionsflächen für Wohnungsbau in Wert setzen
- B7 Quartiersbezogene Kooperationen mit Akteuren des Wohnungsmarktes
- B8 Impulse durch Modellprojekte im Bestand
- B9 Modernisierung von Beständen
- B10 Potenziale im Bestand
- B11 Besonderes Städtebaurecht

B1: Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen

Ziel	Stärkung von Innenentwicklung und Wohnungsbau
Bestehende Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Baulückenkataster • Beratungsstelle Baulücken
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Instrumente • Entwicklung einer Ankaufstrategie • Identifikation strategisch wichtiger Baulücken • Ausbau der Kommunikationsstrategie
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Wohnungen in Ergänzungs-/Ersatzneubauten • Anzahl Wohnungen in Baulücken • Sicherung oder Aktivierung von Grünfunktionen
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Wohnen Innenstadt • Zentrum Blumenthal • Benningsenstraße

B1 Ziel ist die verstärkte Aktivierung von unbebauten Baugrundstücken im Bestand. Die Aufgabe lautet: **Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen!** Das bereits existierende Baulückenprogramm wird erweitert um eine Ankaufstrategie und den Ausbau einer Kommunikationsstrategie gegenüber den Eigentümer*innen der Baugrundstücke sowie der Nachbar*innen. Neben der hochbaulichen Entwicklung von Baulücken kann im Sinne der doppelten Innenentwicklung auch eine Entwicklung als Grün- und Freiraum sinnvoll sein.

B2: Wohnraumförderung und Städtebauförderung kombinieren

Ziel	Herstellung und Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum an strategisch wichtigen Orten
Bestehendes Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Programmstrategien Städtebauförderung und Wohnraumförderung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Einsatz der Städtebauförderung zur Finanzierung von Außen- und Freiraumanlagen in Kombination des Einsatzes von Wohnraumförderung zur Finanzierung bezahlbaren Wohnraums • Weiterentwicklung der abgestimmt kombinierten Instrumente an strategisch relevanten Orten
Indikator	Anzahl von Kombi-Projekten
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • IEK Lüssum-Bockhorn: Bestandsquartier Lüssumer Heide • IEK Schweizer Viertel: Neubau im Bestand „Schweizer Foyer“

B2 Für die zukunftsfähige Entwicklung von Bestandsquartieren ist es erforderlich, die bestehenden Instrumente **Wohnraumförderung und Städtebauförderung miteinander zu kombinieren**. Auf diese Weise wird das vielfältige Themenspektrum der Quartiersentwicklung umfassend adressiert. Erforderlich dabei ist die Berücksichtigung sozialräumlich konzentrierter Problemlagen, baulichinfrastruktureller Herausforderungen und lokaler Potentiale. Die Wohnraumförderung ermöglicht bezahlbaren Wohnraum. Das Instrument Integrierte Entwicklungskonzepte (IEK) wird eingesetzt, um ein ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Vorgehen und Zusammenwirken von Planungen und Entscheidungen zu gewährleisten.

B3 Bei der **Nachverdichtung im Bestand** sind zum einen Konzepte für die Großwohnsiedlungen der 1950er–1970er Jahre mit Ergänzungs- und Ersatzneubauten notwendig. Zum anderen sind Modellprojekte erforderlich, die Wege für einen Generationswechsel im Einfamilienhausbestand aufzeigen.

B3: Nachverdichtung im Bestand

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsgerechten Wohnraum im Bestand sichern und schaffen • Nachverdichtung und Verbesserung der Attraktivität von Großwohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre • Generationswechsel im Bestand gestalten
Instrumente	Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Modellprojekte im Bestand • Kooperationsvereinbarungen zwischen Wohnungsbauunternehmen und Stadtgemeinde Bremen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikation von städtischen Teilräumen für Modellprojekte in Abstimmung mit der Regionalen Wohnungsmarktstrategie • Umsetzung von Konzepten in ausgewählten Modellräumen • Fortschreibung und Intensivierung der Instrumente
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Modellprojekte • Anzahl Kooperationen mit Wohnungsbauunternehmen
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Bremer Punkt • Tarzan & Jane • Neue Vahr 2035

B4 Integrierte Entwicklungskonzepte (IEK) werden als Instrument der **Städtebauförderung** eingesetzt, um ein vielfältiges Themenspektrum der Quartiersentwicklung zu adressieren. Sie sorgen für ein ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Vorgehen und das Zusammenwirken von Planungen und Entscheidungen.

B4: Städtebauförderung

Ziel	Ganzheitliche Entwicklung von Stadtquartieren
Bestehendes Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Einsatz der Städtebauförderung: Aufstellung und Umsetzung von IEK
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Verstärkter Einbezug quartiersbezogener Konzepte zum Aufbau lokal vernetzter Bildungslandschaften • Einbezug des Themas Arbeiten im Bestand (Mischnutzung, produktive Stadt, urbane Produktion) • Einbezug energetischer Quartierskonzepte für Bestandsquartiere (überwiegend Hochbau) • Einbezug von Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepten (öffentlicher Raum) • Einbezug quartiersbezogener Mobilitätskonzepte • Förderung von Stadtnatur / Biodiversität in allen Maßnahmen
Indikator	Anzahl umgesetzte IEK unter Einbezug der Fachkonzepte in neuen Fördergebieten
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • IEK Gröpelingen • IEK Lüssum-Bockhorn • IEK Huckelriede • IEK Schweizer Viertel • IEK Grohn

B5: Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände

Ziel Nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Instrumente Erforderlich:

- Ankauf von Beständen
- Ankauf von Grundstücken
- Ausübung von Vorkaufsrechten

Maßnahmen

- Identifikation wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände
- Ankauf von Bestandswohnraum und / oder Grundstücken
- Implementierung und Weiterentwicklung der Instrumente

Leitprojekte

- Ankauf der BREBAU
- Scharnhorst Quartier (200 WE, Erweiterung 200 WE)
- Bundeswehrhochhaus (140 WE)

B5 Zur Weiterentwicklung des Themenfeldes „Bezahlbares Wohnen“ ist der **Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände** oder Flächen eine zielführende Option, um das Angebot an preisgebundenen Wohnungen nachhaltig zu sichern. Darüber hinaus bietet sich hier die Möglichkeit, weitere Instrumente des bezahlbaren Wohnens zu entwickeln und in der Praxis zu prüfen.

B6: Konversionsflächen für Wohnungsbau in Wert setzen

Ziele

- Erhöhung der Wohnbauflächenanteile für bezahlbaren Wohnraum
- Qualifizierung des Wohnungsbaus auf Gesamtstadt- und Stadtteilebene (Anwendung der Kriterien STEP-Wohnen, Berücksichtigung stadtteilspezifischer Bedarfe)

Instrumente Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln:

- Teilräumliche Handlungskonzeptionen
- Flächenbericht
- Impulsprojekte
- Konzeptvergaben
- Städtebauliche Rahmenplanung
- LOI / städtebaulicher Vertrag
- Bauleitplanung

Maßnahmen

- Benennung der Bedarfe differenziert nach bezahlbarem und frei finanziertem Wohnraum
- Unterstützung und Vereinbarung impulsgebender Projekte / alternativer Wohnprojekte auch durch gezielte Grundstücksvergaben

Indikatoren

- Anzahl bezahlbarer Wohnraum
- Anzahl Grundstücksvergaben an impulsgebende Projekte / alternative Wohnprojekte

Leitprojekte

- Neues Hulsberg-Viertel (1.170 WE)
- Cambrai-Dreieck (47 WE)
- Überseestadt
- Scharnhorst Quartier (200 WE, Erweiterung 200 WE)
- Wohn- und Büropark Oberneuland I (79 WE), II (100 WE)
- Tauwerkquartier (105 WE)
- Lesum-Park West (105 WE)

B6 Die **In-Wert-Setzung von Konversionsflächen für Wohnungsbau** bietet die Möglichkeit, in der überwiegenden Zahl der Fälle den Bestand standortgerecht, impulsgebend und klimaanangepasst weiterzuentwickeln. Darüber hinaus können die Erfahrungen aus den Leit- und Modellprojekten auf diesen Flächen einfließen und übergeordnete Anforderungen wie der Klimaschutz oder veränderte Mobilitätsanforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums Berücksichtigung finden.

B7 Die Verbesserung des Wohnungsangebots im Bestand kann nur in Zusammenarbeit mit den Eigentümer*innen gelingen. Zur Qualifizierung und Weiterentwicklung wichtiger Wohnungsbestände werden **quartiersbezogene Kooperationen mit Akteur*innen des Wohnungsmarkts** ausgebaut. Dazu zählen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Investor*innen. Mit ihnen soll bei der Aufwertung von Bestandsquartieren zusammengearbeitet werden, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Alters- und Bewohnergruppen zu schaffen. Es können Synergien genutzt und im Hinblick auf geeignete Qualitätsstandards für die jeweiligen Nachbarschaften und Quartiere entwickelt werden. Dabei fallen GEWOBA und BREBAU besondere Rollen zu.

B7: Quartiersbezogene Kooperationen mit Akteuren des Wohnungsmarkts

Ziel	Verbesserung des Wohnungsangebots im Bestand
Instrumente	<p>Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Verträge • Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgesellschaften (insbesondere GEWOBA und BREBAU), Genossenschaften und privaten Investor*innen (z. B. Baugemeinschaften, Martinsclub e.V. etc.)
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifizierung von Schwerpunktgebieten / strategisch bedeutsamen Standorten • Gemeinsame Konzepterstellung zur Aufwertung von Bestandsquartieren mit folgenden Schwerpunkten: Baustandards, insb. energetische Standards im Hinblick auf das Ziel klimaneutraler Quartiere • Bezahlbares Wohnen • Lokale Impulsgebung • Schaffung von Angeboten mit Belegungsbindungen für das sog. „Einfach-Wohnen“ für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt
Indikator	Anzahl Kooperationen
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Vahr 2035 • Ellener Hof (500 WE) • Cambrai-Dreieck (47 WE) • Gartenstadt Süd (Mietgemeinschafts- und Inklusionsprojekt im Bremer Punkt) • Grohner Düne

B8: Impulse durch Modellprojekte im Bestand

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsgerechten Wohnraum im Bestand sichern und schaffen • Nachverdichtung und klimagerechte Modernisierung von Großwohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre • Generationswechsel im Bestand gestalten • Alternativkonzepte für Wohnen und Mobilität
--------------	--

Instrumente	<p>Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quartiersbezogene Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften (insbesondere GEWOBA und BREBAU) • Quartiersbezogene Kooperationen mit Genossenschaften und privaten Investor*innen (z. B. Baugemeinschaften, soziale Träger*innen) • Kooperationen mit Kommunen aus der Region im Rahmen der Regionalen Wohnungsmarktstrategie • Milieuschutzsatzung
--------------------	---

Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikation von Standorten zur Umsetzung von Modellprojekten • Kooperative Konzepterstellung • Ggf. Bereitstellung oder Ankauf von geeigneten Grundstücken • Gewinnung von Fördermitteln
------------------	--

Indikator	Anzahl Modellprojekte
------------------	-----------------------

Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Vahr 2035 • Bremer Punkt • Tarzan & Jane • Ellener Hof (500 WE) • Tauwerkquartier (105 WE) • Cambrai-Dreieck (Kooperationsprojekt GEWOBA / Martinsclub e.V.) • Wettbewerb „ungewöhnlich Wohnen KidS“ (Kinder in der Stadt) u.a. Lüssumer Heide, Bgm.-Reuter-Str., Rübekamp, Grohner Düne
---------------------	---

B8 Viele Bremer Modellprojekte unterschiedlicher Träger haben in den letzten Jahren Wege aufgezeigt, wie den Herausforderungen am Wohnungsmarkt innovativ begegnet werden kann. **Impulse durch Modellprojekte im Bestand** gaben z. B. der „Bremer Punkt“ oder das Projekt „Ellener Hof“. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf die klimaschutzgerechte Ausrichtung der Quartiere, eine Integration alternativer Mobilitätskonzepte und die Berücksichtigung alternativer Wohnungsmarktakteure wie Genossenschaften und Baugemeinschaften gelegt. Dieser bereits beschrittene und sehr erfolgreiche Weg soll mit weiteren Modellprojekten fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

B9 Neben der Fortschreibung und Weiterentwicklung von Instrumenten, wie der Wohnraumförderung ist die **Modernisierung von Beständen** erforderlich, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Schwerpunktgebiete oder strategisch relevanten Orte sind noch zu identifizieren.

B9: Modernisierung von Beständen

Ziel	Bedarfsgerechten Wohnraum im Bestand durch Modernisierung für bezahlbares Wohnen sichern
Instrumente	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgesellschaften (insbesondere GEWOBA und BREBAU) • Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Wohnraumförderung • Aktivierung von Wohnungsgesellschaften die bislang nicht erreicht worden sind
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifizierung von Schwerpunktgebieten / strategisch bedeutsamen Standorten • Konzepterstellung für ein Programm „Modernisierungszuschüsse“

B10 Die Nutzung der **Potenziale im Bestand** erfordert eine kleinteilige Betrachtung auf Haus- und Wohnungsebene. Hier gilt es, die Optionen in Hinblick auf Dachausbauten oder neue Wohnungsteilungen zu prüfen und, wo möglich, in Wert zu setzen.

B10: Potenziale im Bestand

Ziel	Ungenutzte Potenziale im Bestand in Wert setzen wie z. B. Dachausbauten und Wohnungsteilungen.
Instrument	Weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht und Landesbauordnung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung für eine systematische Identifizierung von Potenzialen im Bestand • Prüfung von Möglichkeiten für Förderungen oder Zuschüsse
Indikator	Anzahl Bauanträge für Dachausbauten / Wohnungsteilungen

B11: Besonderes Städtebaurecht

Ziel	Auf Grundlage von Entwicklungszielen Grundstücke / Quartiere mit strategischer und / oder zentraler Bedeutung in Wert setzen
Instrumente	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Sanierungsmaßnahme • Städtebauförderung • Städtebauliche Gebote • Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts in Quartieren mit Grundstücken von zentraler Bedeutung • Ggf. Einleitung eines Verfahrens zum Einsatz eines adäquaten Instruments
Indikator	Vorliegen des Prüfergebnisses

^{B11} Das **Besondere Städtebaurecht** soll zukünftig stärker genutzt werden, wenn keine einvernehmliche Einigung mit den Grundstückseigentümer*innen erfolgen konnte. Dies gilt insbesondere für den Einsatz von Instrumenten wie Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder Städtebauliche Gebote. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß §165 BauGB werden für die Entwicklung größerer Flächen und Teile einer Stadt angewendet, die eine besondere Bedeutung für die ganze Stadt haben und deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Es ist allerdings ein Sonderinstrument, dessen Einsatz rechtlich nur möglich ist, sofern keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen besteht.

Handlungsfeld C: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Wohnen soll für alle bezahlbar sein. Deshalb ist, neben der finanziellen Absicherung von Einzelpersonen über das Wohngeld, der soziale Wohnungsbau ein wichtiges Instrument. Auch oberhalb des preisgebundenen Wohnungsbaus besteht Bedarf für bezahlbare, an die Einkommensverhältnisse angepasste Mieten.

Geringes Einkommen führt dazu, dass Teile der Bremer Bevölkerung ihren Wohnbedarf am freien Markt nicht oder nicht mehr decken können. Besonders betroffen sind Singles, Alleinerziehende und ältere Menschen. Wohngeld und Sozialer Wohnungsbau sind wichtige Instrumente, um hier Abhilfe zu schaffen. Gleichzeitig gilt es bezahlbaren Wohnraum auch oberhalb des preisgebundenen Wohnungsbaus anzubieten. Denn stark steigende Mieten führen derzeit zu einer Verknappung bezahlbarer Wohnungen und zu einer Verschärfung der Situation am freien Wohnungsmarkt.

Über bestehende Programme soll dieser Trend möglichst kompensiert und Wohnen auch für Geringverdienende wieder bezahlbar werden. Bei der Umsetzung der neuen Herausforderungen und bei der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sind Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften und private Investor*innen wichtige Partner*innen. Eine besondere Rolle kommt dabei den kommunalen Wohnungsbaunternehmen GEWOBA und BREBAU zu.

Handlungsfeld C umfasst folgende Bausteine:

- C1** Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen
- C2** Instrumente gegen den Mietenanstieg
- C3** Angebot an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete
- C4** Wohngeld effizient verwalten
- C5** Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien
- C6** Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / gemeinschaftliches Wohnen
- C7** Genossenschaftsgründungen fördern

C1: Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen

Ziele	Stabilisierung und Ausbau des Sozialwohnungsbestands
Instrumente	Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Sozialwohnungsquote in der Stadt Bremen • Wohnraumförderungsprogramme des Landes
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Sozialwohnungsquote auf 30 %, Absenkung der Bagatellgrenze auf einheitlich 20 Wohnungen • Aufstellung auskömmlicher und bedarfsgerechter Landes-Wohnraumförderungsprogramme, insbesondere mit verlängerten Sozialbindungen (Verlängerung von bisher 20 Jahren auf 30 Jahre) • Einführung von Baukostenzuschüssen • Berücksichtigung der relevanten Zielgruppen (ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, Familien / Alleinerziehende, Studierende / Auszubildende / Berufseinsteiger*innen) • Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes • Verlängerung von demnächst auslaufenden Bindungen durch Gewährung von Zuschüssen in der Stadt Bremen
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtbestand an Sozialwohnungen: 8.000 Wohnungen in der Stadt Bremen im Jahr 2023 • Zielzahl für 2030 nach Evaluation im Jahr 2023

C1 Dem sukzessiven Rückgang geförderter Wohnungen mit Bindungen wird durch gezielte Maßnahmen begegnet. Die Herausforderung lautet: Die bestehende **Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen!** Ein Ziel ist die Sicherung und Erhöhung der Zahl der Sozialwohnungen auf insgesamt 8.000 bis Ende 2023. Der weitere Bedarf zur Entwicklung von Sozialwohnungen wird im Rahmen der ersten Evaluierung des STEP Wohnen in 2023 ermittelt und das weitere Vorgehen darauf aufbauend bedarfsgerecht ausgerichtet.

C2: Instrumente gegen den Mietenanstieg

Ziel	Eindämmung des Mietenanstiegs
Instrument	Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Landesrechtliche Regelungen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung der sog. Mietpreisbremse nach der notwendigen Anpassung der Ermächtigungsgrundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (Neuvermietung) • Verlängerung der Kappungsgrenzen-Verordnung ab September 2024 (Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen) • Prüfung eines landesrechtlichen Mietendeckels unter Berücksichtigung der Erfahrungen in anderen Bundesländern • Monitoring der Mietentwicklung
Indikator	Entwicklung der Mieten

C2 In Bremen müssen Menschen teilweise einen hohen Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnkosten aufwenden. Wer nicht regelleistungsberechtigt ist, läuft Gefahr, keinen bezahlbaren Wohnraum zu finden. **Instrumente gegen den Mietanstieg** sollen diese Gefahr eindämmen. Solche Instrumente sind z. B. die im Landesrecht verankerte Kappungsgrenzen-Verordnung oder die Mietpreisbremse. Des Weiteren wird die Einführung eines Mietspiegels in Bremen geprüft. Diese Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten kann Transparenz schaffen sowie Rechtssicherheit im Verhältnis zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen.

C3 Auch Haushalte, welche die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus überschreiten, haben oft Schwierigkeiten sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Um **Angebote an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete** zu schaffen, sind Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften besonders gefragt. Zu nennen sind die GEWOBA und BREBAU, aber auch private Investor*innen sowie Wohnungs- und Immobilienunternehmen sollen durch geeignete, noch zu entwickelnde Programme in die Lage versetzt werden, bezahlbare Mieten oberhalb des preisgebundenen Segments (zwischen 8 und 9 Euro Stand 2020) anzubieten.

C3: Angebot an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete

Ziel	Verbesserung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete
Instrumente	Erforderlich: Kooperationen mit: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsgesellschaften, insbesondere GEWOBA und BREBAU • Genossenschaften • Privaten Investor*innen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotprojekt Scharnhorst-Kaserne mit der GEWOBA zur Entwicklung geeigneter Instrumente • Entwicklung eines Genossenschaftsförderprogramms, das die Förderung von Schwellenhaushalten beinhaltet
Indikator	Anzahl bezahlbarer Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete

C4 Der Erhalt von Wohngeld soll für die Antragsteller*innen vereinfacht werden. **Wohngeld effizient verwalten** lautet das Ziel. Maßnahmen wie Digitalisierung der Wohngeldstellen, Verbesserung der Information und Antragstellung sowie Vereinheitlichung von Online-Anträgen sollen den Weg zum Wohngeld ebnen. Die Möglichkeit der kurzfristigen Verfügbarkeit von Wohngeld muss dabei dauerhaft gegeben und gesichert werden.

C4: Wohngeld effizient verwalten

Ziel	Wohngeld stärken
Instrumente	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Initiative auf Landesebene gegenüber dem Bund • Digitalisierungsstrategie • Ertüchtigung der Wohngeldstellen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung der Wohngeldstellen (Digitalisierung) • Verbesserung der Antragstellung und Information • Einheitlicher Online-Antrag
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Volumen Wohngeld • Umsetzung der Maßnahmen

C5 Für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung sind neben Mietwohnungen auch Eigenheime von besonderer Bedeutung. Diese werden insbesondere von Familien nachgefragt. Um diese Nachfragegruppe zu unterstützen, soll das **Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien** überarbeitet und fortgeführt werden. Das Förderprogramm des Bremer Senats richtet sich an Familien, die in der Stadtgemeinde Bremen Wohnungseigentum zur Selbstnutzung erwerben und in denen minderjährige Kinder leben.

C5: Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien

Ziel	Versorgung mit bezahlbaren Eigenheimen
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien
Maßnahmen	Überarbeitung des Programms: <ul style="list-style-type: none"> • Ausweitung auf Bestandserwerb • Ausweitung auf Gesamtstadt
Indikator	Anzahl der geförderten Eigenheime

C6: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / gemeinschaftliches Wohnen

Ziel	Steigerung der Anzahl kooperativer Wohnprojekte
Instrumente	Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Koordinierungsstelle Baugemeinschaften • Grundstücksrichtlinie der Stadtgemeinde Bremen • Koordinierungsrunde für Baugemeinschaften „KORB“ (U-AG der Ressort AG Wohnungsbau)
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Beratungsangebote • Erarbeitung beihilfekonformer Vergaben mit dem Ziel der vergünstigten Abgabe von städtischen Grundstücken • Anhandgabe • Einräumung von Erbbaurechten • Entwicklung eines Genossenschaftsförderprogramms • Konzeptausschreibung von Grundstücken
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der bereit gestellten städtischen Grundstücke • Anzahl der hergestellten Wohnungen • Anzahl der Erbbaurechte im Segment Wohnungsbau

C6 Da kooperative Wohnungsmarktakteur*innen wie Genossenschaften und Baugemeinschaften in vielen Fällen besondere soziale und / oder kulturelle Leistungen und somit positive Impulse für die Quartiere erbringen, sind sie ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus. Eine **Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften und gemeinschaftliches Wohnen** soll diese Impulsgeber unterstützen, so dass die Zahl der kooperativen Wohnprojekte gesteigert werden kann.

C7: Genossenschaftsgründungen fördern

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Bezahlbares Wohnen • Stabile Mieten • Gemischte Sozialstrukturen
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Genossenschaftsförderprogramm
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht • Anhandgabe • Fortsetzung der Förderung im Sozialen Wohnungsbau • Einführung einer Förderung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen • Einführung einer Förderung von Schwellenhalten • Einführung von Baukostenzuschüssen
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der geförderten Genossenschaften • Anzahl der geförderten Wohnungen • Bezahlbare Mieten im Neubau

C7 Genossenschaften und andere kollektiv-solidarische Formen des Wohneigentums sind eine wichtige Bereicherung der Eigentumslandschaft. Durch ihre renditeunabhängige Rechtsform sorgen sie für stabile Mieten. **Genossenschaftsgründungen fördern** heißt, neben guten Beratungsangeboten, Konzeptausschreibungen und Anhandgaben, auch eine finanzielle Unterstützung in Form eines Genossenschaftsförderprogramms bereitzustellen.

Handlungsfeld D: Wohnungspolitischer Rahmen und Regelung

Für die Umsetzung der dargestellten Handlungsfelder bedarf es geeigneter Rahmensetzungen. Es müssen Grundlagen und Voraussetzungen geschaffen werden, auf denen die skizzierten Instrumente und Maßnahmen in den Segmenten Neubau, Bestandsentwicklung und bezahlbarer Wohnraum sich voll entfalten können.

Bei den zu schaffenden Voraussetzungen ist das zentrale Themenfeld die Flächenfrage. Bestehende Instrumente wie die Grundstücksrichtlinie werden weiterentwickelt und fortgeschrieben. Neue Instrumente wie eine Ankaufstrategie und ein Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur, müssen ausgearbeitet und implementiert werden. Nur auf diese Weise ist es möglich, die bestehenden Potenziale in der Innenentwicklung (ca. 10.000 WE) nachhaltig in Wert zu setzen. Um die kommunale Handlungsfähigkeit zur Flächenaktivierung zu erhöhen, wird flankierend der Status als Stadtstaat auf der Bundesratsebene aktiv eingesetzt.

Zentrale Elemente für einen dringend erforderlichen Klimaschutz sind innerhalb des STEP-Wohnen 2030 der Wohnungsbau und die Mobilität. Beides muss noch stärker verzahnt und aufeinander abgestimmt werden. Die effektivste Maßnahme für eine geringe motorisierte Mobilität sind kurze Wege zwischen Wohnort, Arbeitsort und den Einkaufsgelegenheiten. Zugleich werden die Erfahrungen aus laufenden Modellprojekten bezüglich z. B. energetischer Einsparpotentiale und anderer Standardisierungsmöglichkeiten evaluiert und in den entsprechenden Regelwerken berücksichtigt oder als neue Kriterien implementiert.

Handlungsfeld D umfasst folgende Bausteine:

- D1 Innenentwicklungsstrategie
- D2 Grundstücksrichtlinie
- D3 Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D4 Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D5 Kooperative Baulandentwicklung
- D6 Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln
- D7 Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen erarbeiten
- D8 Teilräumliche Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
- D9 Laufende Wohnungsmarkt- und Raumbesichtigung
- D10 Bundesratsinitiativen

D1: Innenentwicklungsstrategie

Ziel Stärkung von Innenentwicklung und Wohnungsbau

Instrument Erforderlich:

- Innenentwicklungsstrategie

Maßnahmen

- Kooperationen mit Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Investor*innen
- Stärkere Nutzung des Baulückenprogramms
- Überprüfung bestehender Bebauungspläne bzgl. Überplanung und Ergänzung zum Thema Wohnen und Darstellung in Übersicht, Auswahl für schrittweise Umsetzung
- Ausbau der Kommunikationsstrategie

Indikatoren

- Anzahl Wohnungen in Ergänzungs- / Ersatzneubauten
- Anzahl Wohnungen in Baulücken
- Neue bzw. geänderte Bebauungspläne

Leitprojekte

- Bebauungsplan Wohnen Innenstadt
- Bebauungsplan Zentrum Blumenthal

D1 Bei einer Versorgung der Bevölkerung mit nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum spielt die Bereitstellung von städtischen Grundstücken eine maßgebliche Rolle. Zusätzlicher Wohnraum soll im Rahmen der **Innenentwicklung** geschaffen werden. Bremen verfügt im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplans über ein Wohnbauflächenpotenzial für rund 19.000 Wohneinheiten. Zusätzlich gibt es im Rahmen der Innen- und Bestandsentwicklung ein Potenzial von rund 10.000 zusätzlichen Wohneinheiten. Bis zum Jahr 2023 werden ausgehend von diesen Potenzialen die Voraussetzungen für rund 10.000 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Zudem kann die vorhandene Innenentwicklungsstrategie einen Beitrag zur konfliktärmeren Adressierung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen leisten.

D2: Grundstücksrichtlinie

Ziel Einflussmöglichkeiten / Steuerungsmöglichkeiten des Senats bei strategisch bedeutsamen Grundstücken und Immobilien stärken

Instrument Weiterentwickeln:

- Grundstücksrichtlinie (Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen 2018)

Maßnahmen

- Bereitstellung von Grundstücken im Erbbaurecht für den Wohnungsbau mit geeigneten Nutzungsbindungen
- Erarbeitung beihilfekonformer Vergaben mit dem Ziel der vergünstigten Abgabe von städtischen Grundstücken (Erbbaurechte und Verkauf)
- Vorrang von Konzeptausschreibungen (inhaltliches Konzept im Verhältnis zum gebotenen Preis mindestens gleichberechtigt, bzw. alleiniges Kriterium)
- Anhandgabe von Grundstücken für bestimmte Zielgruppen, insbesondere neue Genossenschaften (siehe oben B)

Indikatoren

- Anzahl vergebener Wohnbauflächen
- Anzahl dort neu geschaffener Wohnungen

D2 Neben der Entwicklung einer Ankaufstrategie und der Nutzung von Vorkaufsrechten durch die Stadt soll in diesem Zug auch die **Grundstücksrichtlinie** überarbeitet und weiterentwickelt werden. Damit sollen Wohnbaugrundstücke zukünftig verstärkt mit Erbbaurechten belegt werden. Sowohl beim Verkauf als auch bei der Einräumung von Erbbaurechten sollen die Widmung für bestimmte Zielgruppen und das inhaltliche Konzept zur künftigen Nutzung die entscheidenden Rollen bei der Vergabe spielen.

D3 Die konzeptionelle Entwicklung und Einrichtung eines **Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Infrastruktur** ermöglicht, ressortübergreifende Entscheidungen hinsichtlich der Verwendung der in öffentlicher Hand befindlichen Flächen und Liegenschaften zu treffen. Dazu gehört, dass die Entscheidungen zur Flächennutzung bzw. zur Nachnutzung von Gebäudebeständen künftig stärker fachlich begründet werden müssen.

D3: Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur

Ziel	Stärkung der Handlungsfähigkeit des Senats hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und Infrastrukturentwicklung
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Infrastruktur
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines Flächen- und Infrastrukturfonds mit entsprechender Liquidität • Nutzung von Vorkaufsrechtssatzungen • Aktive Wahrnehmung von Erwerbsgelegenheiten und Vorkaufsrechten • Überarbeitung Grundstücksrichtlinien: Erstellung Kriterienkatalog zur fachlich begründeten Veräußerung von Liegenschaften
Indikator	Flächenbestand des Flächen- und Infrastrukturfonds
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Könecke und Coca-Cola (400 WE) • Hachez (150 WE)

D4 Die neue **Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Quartiersinfrastruktur** der Stadt gründet auf einem Flächenmanagement mit vorausschauendem Flächenerwerb und intelligenter Flächenbevorzugung. So können nachhaltige Infrastrukturen entwickelt werden.

D4: Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Quartiersinfrastruktur

Ziel	Stärkung der Handlungsfähigkeit des Senats hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und Infrastrukturentwicklung
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Quartiersinfrastruktur
Maßnahme	Entwicklung einer Ankaufstrategie
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Politischer Beschluss, strategische Ankäufe zu tätigen • Ankäufe
Leitprojekt	Lüsum

D5: Kooperative Baulandentwicklung

Ziel Stadtweit einheitliche Beteiligung von Investor*innen an Infrastrukturfolgekosten

Instrument Erforderlich:

- Kooperative Baulandentwicklung

Maßnahme Anwendung der Verfahrensgrundsätze einer kooperativen Baulandentwicklung bei allen neuen Projekten des Wohnungsbaus, bei denen neues Baurecht geschaffen wird

Indikator Kostenbeteiligung der Investor*innen an den Infrastrukturfolgekosten

Leitprojekte

- Überseeinsel (1.300–2.500 WE)
- Vorderes Woltmershausen (1.500–2.500 WE)
- Gartenstadt Werdersee
- Kooperatives Baulandmodell Berlin

D5 Für eine gesamtstädtisch einheitlich **kooperative Baulandentwicklung** sollen noch zu entwickelnde Verfahrensgrundsätze bei allen neuen Wohnbauprojekten zur Anwendung kommen. Dabei wird die Idee der sozialgerechten Flächennutzung verfolgt, bei der Investor*innen u. a. an den Infrastrukturfolgekosten beteiligt werden. Auch die Verpflichtung zur Schaffung von Sozialwohnungen (Sozialwohnungsquote) ist in diesem Rahmen gängige Praxis in Bremen.

D6: Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln

Ziele

- Reduzierung der verkehrsinduzierten Emissionen und des Parkdrucks durch Verringerung des MIV-Anteils
- Aufwertung der Lebensqualität und des öffentlichen Raums
- Stadt der kurzen Wege
- Funktionsmischung im Quartier

Instrument Erforderlich:

- Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln

Maßnahmen

- Weiterentwicklung des Stellplatzortsgesetzes zu einem Mobilitätsortsgesetz
- Verkehrsreduzierende Stadtentwicklung /-planung
- Parkraumbewirtschaftung
- Verpflichtung für größere Bauvorhaben, ein projektbezogenes Mobilitätskonzept zu erstellen

Indikatoren

- Anzahl Mobilitätskonzepte
- Pkw-Besitz
- Geringerer MIV
- Steigende Nutzungszahlen ÖPV
- Modal Shift zugunsten Rad- und Fußverkehr

Leitprojekte

- Neues Hulsberg-Viertel (1.170 WE)
- Ellener Hof (500 WE)
- Überseeinsel (1.300–2.500 WE)

D6 Quartiersentwicklung ist untrennbar verbunden mit der Entwicklung neuer, klimafreundlicher Mobilitätskonzepte für Bestands- und Neubaugebiete. Hier soll entsprechend ein neues **Mobilitätsortsgesetz** Anwendung finden. Erkenntnisse aus Bremer Modellprojekten wie dem Ellener Hof, dem Neuen Hulsberg-Viertel und dem Fahrradmodellquartier Alte Neustadt werden in den Gesetzesvorschlag ebenso einfließen wie analysierte Beispiele aus anderen Städten. Insgesamt gilt es, den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch attraktive alternative Angebote zu reduzieren und die Lebensqualität im Quartier aufzuwerten.

D7 Quartiere, die heute geplant werden, müssen einen Beitrag dazu leisten, die Stadt so schnell wie möglich klimaneutral zu machen. Der neue, noch zu erarbeitende **Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen** soll dies leisten. Flächensparsamkeit, Funktionsmischung, alternative Mobilitätskonzepte und weitere klimaschutzrelevante Maßnahmen sollen unter Berücksichtigung des sozialen Gleichgewichtes in den Quartieren implementiert werden. Projekte wie das sozial-ökologische Quartier „Ellener Hof“, das „neue Bremer Haus“ als Haus- und Quartierstyp, Projekte aus dem Wettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ u. a. m. werden dazu ausgewertet.

D7: Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen erarbeiten

Ziel	Klimaneutrale und soziale Wohnquartiere
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation: Auswertung umgesetzter Modellprojekte vor dem Hintergrund Klima, Energie, Flächensparsamkeit, Sozialverträglichkeit, Mobilität. Ggf. sind weitere Modellprojekte erforderlich. Erarbeitung von Grundsätzen und Checklisten inklusive prüfbarer Kriterien für emissionsarme Mobilität, kurze Wege und soziale wie funktionale Mischung. Grundsatzentwicklung für Gebäude: Erarbeitung von Grundsätzen und Checklisten inklusive prüfbarer Kriterien für ökologisches aber auch bezahlbares Wohnen. Übertragbarkeit: Erfahrungen in die Anwendung übertragen, weiterentwickeln und in die Bauleitplanung (z. B. urbane Gebiete u.ä.) implementieren Systematisches Anstoßen neuer Modellquartiere Implementierung in die Bauleitplanung
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> Anzahl realisierter Modellprojekte Abgestimmte Handlungsgrundsätze Prüfkriterien
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> Tarzan & Jane Tauwerkquartier (105 WE) Bremer Punkt Ellener Hof (500 WE) Überseeinsel (1.300–2.500 WE)

D8 Ausgehend von der gesamtstädtischen Handlungskonzeption soll eine Konkretisierung der wohnungspolitischen Ziele auf teilräumlicher Ebene und unter Einbeziehung der Ortsbeiräte erfolgen. Die **teilräumlichen Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030** sind für sich und in Summe wichtige noch zu erarbeitende Beiträge zur Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts Bremen.

D8: Teilräumliche Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030

Ziel	Beitrag der städtischen Teilräume zur Umsetzung der gesamtstädtischen Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> Teilräumliche Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung von teilräumlichen Handlungskonzeptionen auf teilräumlicher Ebene unter Beteiligung der Ortsbeiräte Anschauliche und komplexitätsreduzierte Aufbereitung der teilräumlichen Beiträge zur gesamtstädtischen Handlungskonzeption STEP Wohnen 2030
Indikator	Anzahl der erarbeiteten teilräumlichen Handlungskonzeptionen

D9: Laufende Wohnungsmarkt- und Raumbeobachtung

Ziel	Transparente Darstellung der Entwicklungen am Wohnungsmarkt sowie der Indikatoren gestützten Raumbeobachtung
Instrument	Fortschreiben: <ul style="list-style-type: none"> • Laufende Raumbeobachtung und Wohnungsmarktbeobachtung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Zweijährliche Fortschreibung des Monitorings Wohnen und Bauen • Zweijährliche Fortschreibung des Monitorings Wohnbauflächen in Bremen • Laufendes Sozialraummonitoring
Indikator	Anzahl der Veröffentlichungen zur Raumbeobachtung und Wohnungsmarktbeobachtung

D9 Für die richtigen Weichenstellungen in der Wohnungspolitik und für neu zu definierende Regelungen darin, ist die **laufende Wohnungsmarkt- und Raumbeobachtung** erforderlich. Über ein Monitoring werden Entwicklungen am Wohnungsmarkt erst transparent. Alle zwei Jahre wird das Instrument des Monitorings fortgeschrieben.

D10: Bundesratsinitiativen

Ziel	Stärkung der Flächenverfügbarkeit im Innenbereich
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Bundesratsinitiative
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Bundesebene (Bundestag, Bundesrat, Verbände etc.) bringt sich Bremen verstärkt in die Debatte zur Flächenpolitik ein • Implementierung einer Innenentwicklungsmaßnahme in das Baugesetzbuch vorantreiben / initiieren
Indikator	Novellierungen des BauGB

D10 Bremen hat als Stadtstaat die Möglichkeit, über den Bundesrat gesetzgeberische Initiativen zur Bundesgesetzgebung zu ergreifen und wird diesen vorhandenen Weg beschreiten. Die **Bundesratsinitiativen** helfen bei der Neuausrichtung der Flächenpolitik und damit bei der Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit, wenn es darum geht, Flächen zu aktivieren. Hierzu liegen zahlreiche Vorschläge u. a. aus der Baulandkommission auf Bundesebene vor. Diese beinhalten auch eine Weiterentwicklung des Baurechts und somit Änderungen am Baugesetzbuch.

Handlungsfeld E: Gemeinschaftsaufgabe Wohnen

Kommunikation und Kooperation verstärken das Bewusstsein für Bremen als attraktiven Wohnstandort für alle. Neben der Implementierung eines differenzierten Wohnungsangebots gilt es, Qualitäten mit möglichst vielen Akteur*innen zu diskutieren.

Die Diskussion sollte allerdings nicht Selbstzweck sein und lediglich den Schlusspunkt markieren. Vielmehr gilt es, Strategien von Politik, Verwaltung und den Akteur*innen am Wohnungsmarkt gemeinsam zu erarbeiten – über die Grenzen der Stadt hinaus.

Tatsächlich spielt Bremen als Metropole eine entscheidende Rolle für die Region. Gleichzeitig wirken die Entwicklungen in der Region auf die Stadt Bremen. Es gilt also, Bremen und die Region zusammen zu betrachten, dabei die bestehenden Kooperationen zu intensivieren und ihre Ergebnisse in eine gemeinsame Wohnungsmarktstrategie zu überführen.

Die Dynamik der Außen- und Innenentwicklungen spielen bei der Gemeinschaftsaufgabe Wohnen eine wichtige Rolle für Bremen. Innerhalb der Bremer Stadtgrenzen werden besonders die Stadtteile und Quartiere näher betrachtet, die derzeit wenig nachgefragt sind. Die Aufgabe lautet hier, besondere Qualitäten zu identifizieren und herauszustellen – und damit für diese Stadtteile neue Bewohner*innen zu gewinnen.

Handlungsfeld E umfasst folgende Bausteine:

- E1 Bremer Bündnis für Wohnen
- E2 Regionale Wohnungsmarktstrategie
- E3 Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten
- E4 Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete
- E5 Imagestrategie „Wohnen in Bremen“
- E6 Entwicklung von Wohnstandorten in Kooperation mit privaten Akteuren

E1: Bremer Bündnis für Wohnen

- Ziele**
- Verbesserung der Kommunikation zwischen allen Akteur*innen am Wohnungsmarkt
 - Erarbeitung von gemeinsamen Strategien von Politik, Verwaltung und den Akteur*innen am Wohnungsmarkt

- Instrument** Fortschreiben und weiterentwickeln:
- Bremer Bündnis für Wohnen

- Maßnahmen**
- Regelmäßige Termine für das Plenum des Bündnisses für Wohnen (mindestens einmal jährlich)
 - Einsetzung Arbeitsgruppen zu Einzelthemen

- Indikatoren**
- Anzahl Sitzungen Plenum
 - Anzahl Arbeitsgruppen

- E1** Ein breit angelegter Konsens aller beteiligten Entscheidungsträger*innen ist das Ziel bestehender Formate wie das **Bremer Bündnis für Wohnen** und der Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e. V. Sie sollten mit ihren jeweiligen lokalen und regionalen Schwerpunktsetzungen folglich in die Abstimmung über die Handlungsstrategie Wohnen aktiv mit eingebunden werden.

E2: Regionale Wohnungsmarktstrategie

- Ziele**
- Stärkung der Region im Wettbewerb mit anderen Stadtregionen
 - Differenzierte Wohnungstypologien in den Kommunen des Kommunalverbundes
 - Bezahlbare Wohnraumangebote in der Region
 - Neue Wohnstandorte mit einer hohen Bevölkerungsdichte und einer guten ÖPNV Verbindung
 - Interkommunaler Dialog

- Instrument** Erforderlich:
- Regionale Wohnungsmarktstrategie

- Maßnahmen** Maßnahmen auf regionaler Ebene:
Durchführung sektoraler Konzepte und teilsräumlicher (Modell-)Projekte

Maßnahmen auf kommunaler Ebene:

- Berücksichtigung durch die kommunale Bauleitplanung
- Anwendung der Instrumente des Städtebaurechts
- Einsatz kooperativer Baulandmodelle, Anlastung von Infrastrukturfolgekosten, Konzeptausschreibungen u. ä.

- Indikator** Evaluation der Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung/-strategie

- E2** In Kooperation mit dem Kommunalverbund wird eine **regionale Wohnungsmarktstrategie** mit Leitsätzen zur Wohnungspolitik erarbeitet. Mitgliedskommunen sollen diese Leitsätze in ihre Wohnungspolitik einbinden. Die Idee ist eine weiterhin interkommunale Zusammenarbeit in Teilräumen mit einer besonderen siedlungsstrukturellen Prägung. Hier können gemeinsame Herausforderungen auch gemeinsam angegangen und gelöst werden.

E3 Nach den Wohntagen ist vor den Wohntagen. Die **Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten** dient der Transparenz und ist ein wesentlicher Baustein für eine weitere erfolgreiche Umsetzung des STEP Wohnen. Dabei wird es sowohl einen Dialog mit den Ortsbeiräten, der Wohnungswirtschaft als auch mit Bürger*innen geben. Deren Anliegen sollen einbezogen werden – mit dem Ziel, vor Ort möglichst viel Akzeptanz für Wohnprojekte und Bauvorhaben zu erlangen. Neue, auf den Einzelfall zugeschnittene Dialogformate ergänzen bestehende Qualifizierungsinstrumente und Präsentationsformate wie z. B. der Bremer Wohnbaupreis.

E3: Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten

Ziel	Steigerung der Akzeptanz von Maßnahmen der Wohnungspolitik
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von geeigneten Dialogformaten
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Beirätebeteiligung im Rahmen der Erstellung der teilräumlichen Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030 • Einbeziehung der Wohnungswirtschaft und weiterer Akteur*innen am Wohnungsmarkt im Rahmen des Bündnisses für Wohnen • Breite Bürgerbeteiligung im Rahmen des Formats Wohntage Bremen • Entwicklung von Dialogformaten für Einzelprojekte • Fortführung des Bremer Wohnbaupreises
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Dialog- und Präsentationsformate • Akzeptanz der Dialogformate
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Bremer Bündnis für Wohnen • Bremer Wohnbaupreis • Bremer Wohntage

E4 Die Öffentlichkeitsarbeit für das Thema Wohnen wird intensiviert. Es werden sowohl Zielgruppen außerhalb als auch innerhalb Bremens angesprochen. Eine **Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete** soll der Abwanderung in benachbarte Kommunen entgegenwirken.

E4: Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Positive Selbstdarstellung der Stadt(teile) • Segregation entgegenwirken durch eine räumlich ausgewogene Entwicklung der Stadtteile • Der Abwanderung in andere Stadtteile oder in die Region entgegenwirken
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte Gebiete
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer quartiersbezogenen Image- und Kommunikationskampagne • Entwicklung einer zielgruppenspezifischen Kampagne
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen • Steigende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil • Steigende Einwohnerzahlen im Stadtteil

E5: Imagestrategie „Wohnen in Bremen“

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Charakteristika und Stärken der Stadt hervorheben • Der Umlandwanderung in Kommunen der Region entgegenwirken
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Imagestrategie „Wohnen in Bremen“
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Imagestrategie für die Gesamtstadt entwickeln • Durchführung einer Image- und Kommunikationskampagne (auch zielgruppenspezifisch) • Regelmäßige Koordinierungstreffen der beteiligten Ressorts • Erkenntnisse der teils räumlichen Handlungskonzeptionen nutzen und ergänzen • Einbindung in das Standortmarketing mitdenken
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Nachfrage nach Wohnraum • Steigende Einwohnerzahlen • Sinkende Umlandwanderungszahlen
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Vis-a-Vis • Kultur vor Ort

E5 Für Stadtteile, die unter einem schlechten oder mangelnden Image leiden, sind wirksame Kampagnen erforderlich, die die bestehenden aber oft unentdeckten Qualitäten hervorheben. Mit der **Imagestrategie „Wohnen in Bremen“** wird ein besonderes Augenmerk auf die Zielgruppe der jungen Menschen gelegt. Dafür wird ein vierteljährliches Koordinierungstreffen aller beteiligten Ressorts etabliert.

E6: Entwicklung von Wohnstandorten in Kooperation mit privaten Akteuren

Ziel	Kooperative Entwicklung von Standorten und Quartieren mit privaten Akteuren
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Rahmenplanung, Qualifizierungsverfahren und Bauleitplanung • Städtebauliche Verträge
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Kooperative Projektentwicklung • Quartiersansatz
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Gemischt nutzbare Quartiere auch im Sinne der „Produktiven Stadt“ • Gemeinsame Projektentwicklung und Rahmenplanung • Interessenausgleich
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Europahafenkopf (320 WE) • Haven Hööv't (135 WE) • Konrad-Adenauer-Allee (150 WE) • Kornstraße (300 WE) • Tabakquartier (1.500 WE) • WeserHöfe / Mondelez (250 WE)

E6 In Kooperation mit und auf Initiative von **privaten Akteuren des Wohnungsmarktes** werden Standorte und zunehmend auch Quartiere partnerschaftlich mit verschiedenen Akteuren und der Stadtgemeinde entwickelt. Das funktionsgemischte Quartier, in dem das Wohnen und Arbeiten nachbarschaftlich ermöglicht wird, ist ein wesentlicher Aspekt ebenso wie der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Aufbauend auf einer einvernehmlichen Zusammenarbeit wird dieser erfolgreiche Bremer Weg fortgeschrieben und im Sinne der Nutzungsmischung und Zukunftsfähigkeit von Standorten und Quartieren weiterentwickelt.

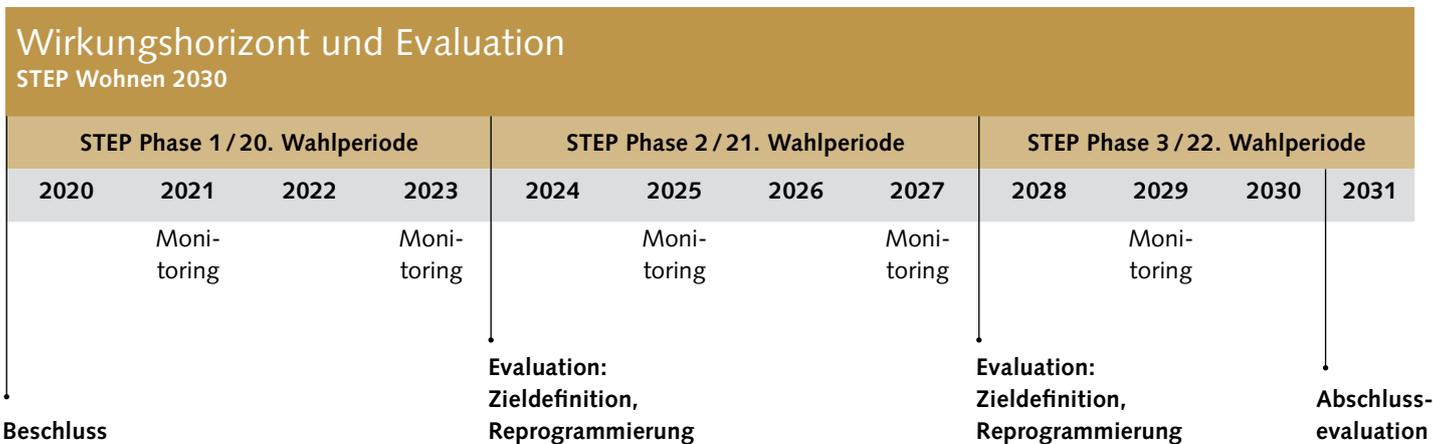
Ausblick – Evaluation

Die Ziele des STEP Wohnen 2030 sind in eine langfristige Handlungskonzeption eingebettet, deren Umsetzung von der Politik auch über die Legislaturperiode 2019-2023 hinaus in einem breiten Konsens mitgetragen werden soll.

Nur auf diese Weise ist es möglich, den langfristigen Herausforderungen auf dem Bremer Wohnungsmarkt gerecht zu werden und Wohnen in Bremen zukunftsorientiert zu gestalten. Deshalb wurde in die hier vorliegende Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030 ein Evaluationsraster implementiert, das die Umsetzung der einzelnen Handlungs- und Entwicklungsschritte regelmäßig prüft und gegebenenfalls einer Korrektur unterzieht. Ermöglicht wird dies durch eine Gliederung in drei Phasen, die sich zeitlich mit der laufenden und den folgenden Legislaturperioden deckt.

Die Evaluation beinhaltet eine „Erfolgskontrolle“ entlang der in der Handlungskonzeption aufgeführten Instrumente und den daraus abgeleiteten Maßnahmen zum Ende einer Legislaturperiode und zum Abschluss des STEP Wohnen in 2030.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es der Stadtgemeinde Bremen, vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen oder sich ändernder Bedarfslagen auf neue, auch unerwartete Herausforderungen, angemessen und im politischen Konsens zu reagieren. Der Evaluationsprozess wird während der laufenden Phasen durch die zukünftig alle zwei Jahre erscheinenden Monitoringberichte zum Wohnungsmarkt und zur Flächenverfügbarkeit flankiert, deren Daten eine kontinuierliche Beobachtung und damit auch innerhalb der Phasen strategisch notwendige Nachbesserungen sicherstellen.



**Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau**

Contrescarpe 72

28195 Bremen

www.bauumwelt.bremen.de

Deutscher Corporate Governance Kodex

(in der Fassung vom 28. April 2022)



REGIERUNGSKOMMISSION

Deutscher Corporate Governance Kodex

Inhaltsübersicht

- Präambel
- A. Leitung und Überwachung
 - I. Geschäftsführungsaufgaben des Vorstands
 - II. Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrats
 - III. Funktion der Hauptversammlung
- B. Besetzung des Vorstands
- C. Zusammensetzung des Aufsichtsrats
 - I. Allgemeine Anforderungen
 - II. Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder
 - III. Wahlen zum Aufsichtsrat
- D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats
 - I. Geschäftsordnung
 - II. Zusammenarbeit im Aufsichtsrat und mit dem Vorstand
 - 1. Allgemeine Anforderungen
 - 2. Ausschüsse des Aufsichtsrats
 - 3. Informationsversorgung
 - 4. Sitzungen und Beschlussfassung
 - III. Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer
 - IV. Aus- und Fortbildung
 - V. Selbstbeurteilung
- E. Interessenkonflikte
- F. Transparenz und externe Berichterstattung
- G. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat
 - I. Vergütung des Vorstands
 - 1. Festlegung des Vergütungssystems
 - 2. Festlegung der konkreten Gesamtvergütung
 - 3. Festsetzung der Höhe der variablen Vergütungsbestandteile
 - 4. Leistungen bei Vertragsbeendigung
 - 5. Sonstige Regelungen
 - II. Vergütung des Aufsichtsrats
 - III. Berichterstattung

Präambel

Unter Corporate Governance wird der rechtliche und faktische Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung eines Unternehmens verstanden. Der Deutsche Corporate Governance Kodex (der „Kodex“) enthält Grundsätze, Empfehlungen und Anregungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat, die dazu beitragen sollen, dass die Gesellschaft im Unternehmensinteresse geführt wird. Der Kodex verdeutlicht die Verpflichtung von Vorstand und Aufsichtsrat, im Einklang mit den Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft unter Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Belegschaft und der sonstigen mit dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder) für den Bestand des Unternehmens und seine nachhaltige Wertschöpfung zu sorgen (Unternehmensinteresse). Diese Prinzipien verlangen nicht nur Legalität, sondern auch ethisch fundiertes, eigenverantwortliches Verhalten (Leitbild des Ehrbaren Kaufmanns).

Die Gesellschaft und ihre Organe haben sich in ihrem Handeln der Rolle des Unternehmens in der Gesellschaft und ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst zu sein. Sozial- und Umweltfaktoren beeinflussen den Unternehmenserfolg und die Tätigkeiten des Unternehmens haben Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Vorstand und Aufsichtsrat berücksichtigen dies bei der Führung und Überwachung im Rahmen des Unternehmensinteresses.

Der **Kodex** hat zum Ziel, das duale deutsche Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar zu machen. Der Kodex enthält Grundsätze, Empfehlungen und Anregungen zur Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften, die national und international als Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung anerkannt sind. Er will das Vertrauen der Anleger, der Kunden, der Belegschaft und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung deutscher börsennotierter Gesellschaften fördern.

Die **Grundsätze** geben wesentliche rechtliche Vorgaben verantwortungsvoller Unternehmensführung wieder und dienen hier der Information der Anleger und weiterer Stakeholder. **Empfehlungen** des Kodex sind im Text durch die Verwendung des Wortes „**soll**“ gekennzeichnet. Die Gesellschaften können hiervon abweichen, sind dann aber verpflichtet, dies jährlich offenzulegen und die Abweichungen zu begründen („comply or explain“). Dies ermöglicht den Gesellschaften, branchen- oder unternehmensspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen. Eine gut begründete Abweichung von einer Kodexempfehlung kann im Interesse einer guten Unternehmensführung liegen. Schließlich enthält der Kodex **Anregungen**, von denen ohne Offenlegung abgewichen werden kann; hierfür verwendet der Kodex den Begriff „**sollte**“.

In Regelungen des Kodex, die nicht nur die Gesellschaft selbst, sondern auch ihre Konzernunternehmen betreffen, wird der Begriff „Unternehmen“ statt „Gesellschaft“ verwendet.

Die Aktionäre üben ihre Mitgliedschaftsrechte regelmäßig vor oder während der Hauptversammlung aus. **Institutionelle Anleger** sind für die Unternehmen von besonderer Bedeutung. Von ihnen wird erwartet, dass sie ihre Eigentumsrechte aktiv und verantwortungsvoll auf der Grundlage von transparenten und die Nachhaltigkeit berücksichtigenden Grundsätzen ausüben.

Der Kodex richtet sich an börsennotierte Gesellschaften und Gesellschaften mit Kapitalmarktzugang im Sinne des § 161 Absatz 1 Satz 2 des Aktiengesetzes. **Nicht kapitalmarktorientierten Gesellschaften** mögen die Empfehlungen und Anregungen des Kodex zur Orientierung dienen.

Für die Corporate Governance börsennotierter **Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen** ergeben sich aus dem jeweiligen Aufsichtsrecht Besonderheiten, die im Kodex nicht berücksichtigt sind. Empfehlungen des Kodex gelten nur insoweit, als keine gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.

A. Leitung und Überwachung

I. Geschäftsführungsaufgaben des Vorstands

Grundsatz 1 Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung im Unternehmensinteresse. Die Mitglieder des Vorstands tragen gemeinsam die Verantwortung für die Unternehmensleitung. Der Vorstandsvorsitzende bzw. Sprecher des Vorstands koordiniert die Arbeit der Vorstandsmitglieder.

Grundsatz 2 Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Empfehlung:

A.1 Der Vorstand soll die mit den Sozial- und Umweltfaktoren verbundenen Risiken und Chancen für das Unternehmen sowie die ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit systematisch identifizieren und bewerten. In der Unternehmensstrategie sollen neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen auch ökologische und soziale Ziele angemessen berücksichtigt werden. Die Unternehmensplanung soll entsprechende finanzielle und nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfassen.

Grundsatz 3 Der Vorstand legt für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen fest.

Empfehlung:

A.2 Der Vorstand soll bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Diversität achten.

Grundsatz 4 Für einen verantwortungsvollen Umgang mit den Risiken der Geschäftstätigkeit bedarf es eines angemessenen und wirksamen internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems. Die Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems setzt deren interne Überwachung voraus.

Empfehlung:

A.3 Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem sollen, soweit nicht bereits gesetzlich geboten, auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele abdecken. Dies soll die Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit einschließen.

Grundsatz 5 Der Vorstand hat für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der internen Richtlinien zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung im Unternehmen hin (Compliance). Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem umfassen auch ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance Management System.

Empfehlungen und Anregung:

A.4 Beschäftigten soll auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben; auch Dritten sollte diese Möglichkeit eingeräumt werden.

A.5 Im Lagebericht sollen die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden und soll zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden.

II. Überwachungsaufgaben des Aufsichtsrats

Grundsatz 6 Der Aufsichtsrat bestellt und entlässt die Mitglieder des Vorstands, überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einzubinden. Überwachung und Beratung umfassen insbesondere auch Nachhaltigkeitsfragen.

Für Geschäfte von grundlegender Bedeutung legen die Satzung und/oder der Aufsichtsrat Zustimmungsvorbehalte fest.

Geschäfte mit nahestehenden Personen* bedürfen darüber hinaus unter Umständen von Gesetzes wegen der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats.

Grundsatz 7 Der Aufsichtsratsvorsitzende wird vom Aufsichtsrat aus seiner Mitte gewählt. Er koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr.

Anregung:

A.6 Der Aufsichtsratsvorsitzende sollte in angemessenem Rahmen bereit sein, mit Investoren über aufsichtsratsspezifische Themen Gespräche zu führen.

* Nahestehende Personen im Sinne von § 111a Absatz 1 Satz 2 des Aktiengesetzes.

III. Funktion der Hauptversammlung

Grundsatz 8 Die Aktionäre üben ihre Mitgliedschaftsrechte regelmäßig in der Hauptversammlung aus. Die Hauptversammlung entscheidet insbesondere über die Gewinnverwendung sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat und wählt die Anteilseignervertreter in den Aufsichtsrat sowie den Abschlussprüfer. Daneben entscheidet die Hauptversammlung über rechtliche Grundlagen der Gesellschaft, wie insbesondere Änderungen der Satzung, Kapitalmaßnahmen, Unternehmensverträge und Umwandlungen. Die Hauptversammlung beschließt grundsätzlich mit beratendem Charakter über die Billigung des vom Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder, über die konkrete Vergütung des Aufsichtsrats und mit empfehlendem Charakter über die Billigung des Vergütungsberichts für das vorausgegangene Geschäftsjahr.

Anregungen:

- A.7** Der Hauptversammlungsleiter sollte sich davon leiten lassen, dass eine ordentliche Hauptversammlung spätestens nach vier bis sechs Stunden beendet ist.
- A.8** Der Vorstand sollte im Fall eines Übernahmeangebots eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, in der die Aktionäre über das Übernahmeangebot beraten und gegebenenfalls über gesellschaftsrechtliche Maßnahmen beschließen.

B. Besetzung des Vorstands

Grundsatz 9 Der Aufsichtsrat entscheidet im Rahmen gesetzlicher und satzungsmäßiger Vorgaben über die Anzahl der Vorstandsmitglieder, die erforderlichen Qualifikationen sowie über die Besetzung der einzelnen Positionen durch geeignete Persönlichkeiten. Der Aufsichtsrat gewährleistet die gesetzlich geregelte Mindestbeteiligung der Geschlechter oder legt im Rahmen gesetzlicher Vorgaben Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Vorstand fest.

Empfehlungen:

- B.1** Bei der Zusammensetzung des Vorstands soll der Aufsichtsrat auf die Diversität achten.
- B.2** Der Aufsichtsrat soll gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen; die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden.
- B.3** Die Erstbestellung von Vorstandsmitgliedern soll für längstens drei Jahre erfolgen.
- B.4** Eine Wiederbestellung vor Ablauf eines Jahres vor dem Ende der Bestelldauer bei gleichzeitiger Aufhebung der laufenden Bestellung soll nur bei Vorliegen besonderer Umstände erfolgen.
- B.5** Für Vorstandsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.

C. Zusammensetzung des Aufsichtsrats

I. Allgemeine Anforderungen

Grundsatz 10 Der Aufsichtsrat setzt sich aus Vertretern der Aktionäre und gegebenenfalls Vertretern der Arbeitnehmer zusammen. Die Vertreter der Aktionäre werden in der Regel von der Hauptversammlung gewählt. Die Mitbestimmungsgesetze legen abhängig von der Zahl der Arbeitnehmer und der Branche fest, ob und gegebenenfalls wie viele Mitglieder des Aufsichtsrats von den Arbeitnehmern zu wählen sind. Die Anteilseignervertreter und die Arbeitnehmervertreter sind gleichermaßen dem Unternehmensinteresse verpflichtet.

Grundsatz 11 Der Aufsichtsrat ist so zusammenzusetzen, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen und die gesetzliche Geschlechterquote eingehalten wird.

Empfehlungen:

C.1 Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats soll auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in Form einer Qualifikationsmatrix in der Erklärung zur Unternehmensführung offengelegt werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren.

C.2 Für Aufsichtsratsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden.

C.3 Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat soll offengelegt werden.

Grundsatz 12 Jedes Aufsichtsratsmitglied achtet darauf, dass ihm für die Wahrnehmung seiner Aufgaben genügend Zeit zur Verfügung steht.

Empfehlungen:

C.4 Ein Aufsichtsratsmitglied, das keinem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll insgesamt nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bei konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder vergleichbare Funktionen wahrnehmen, wobei ein Aufsichtsratsvorsitz doppelt zählt.

- C.5** Wer dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehört, soll insgesamt nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmandate in konzernexternen börsennotierten Gesellschaften oder vergleichbare Funktionen und keinen Aufsichtsratsvorsitz in einer konzernexternen börsennotierten Gesellschaft wahrnehmen.

II. Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder

Empfehlungen:

- C.6** Dem Aufsichtsrat soll auf Anteilseignerseite eine nach deren Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören; dabei soll die Eigentümerstruktur berücksichtigt werden.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist im Sinne dieser Empfehlung als unabhängig anzusehen, wenn es unabhängig von der Gesellschaft und deren Vorstand und unabhängig von einem kontrollierenden Aktionär ist.

- C.7** Mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter soll unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig von der Gesellschaft und deren Vorstand, wenn es in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

Die Anteilseignerseite soll, wenn sie die Unabhängigkeit ihrer Mitglieder von der Gesellschaft und vom Vorstand einschätzt, insbesondere berücksichtigen, ob das Aufsichtsratsmitglied selbst oder ein naher Familienangehöriger des Aufsichtsratsmitglieds

- in den zwei Jahren vor der Ernennung Mitglied des Vorstands der Gesellschaft war,
- aktuell oder in dem Jahr bis zu seiner Ernennung direkt oder als Gesellschafter oder in verantwortlicher Funktion eines konzernfremden Unternehmens eine wesentliche geschäftliche Beziehung mit der Gesellschaft oder einem von dieser abhängigen Unternehmen unterhält oder unterhalten hat (z.B. als Kunde, Lieferant, Kreditgeber oder Berater),
- ein naher Familienangehöriger eines Vorstandsmitglieds ist oder
- dem Aufsichtsrat seit mehr als 12 Jahren angehört.

- C.8** Sofern ein oder mehrere der in Empfehlung C.7 genannten Indikatoren erfüllt sind und das betreffende Aufsichtsratsmitglied dennoch als unabhängig angesehen wird, soll dies in der Erklärung zur Unternehmensführung begründet werden.

- C.9** Sofern die Gesellschaft einen kontrollierenden Aktionär hat, sollen im Fall eines Aufsichtsrats mit mehr als sechs Mitgliedern mindestens zwei Anteilseignervertreter unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein. Im Fall eines Aufsichtsrats mit sechs oder weniger Mitgliedern soll mindestens ein Anteilseignervertreter unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein.

Ein Aufsichtsratsmitglied ist unabhängig vom kontrollierenden Aktionär, wenn es selbst oder ein naher Familienangehöriger weder kontrollierender Aktionär ist noch dem geschäftsführenden Organ des kontrollierenden Aktionärs angehört oder in einer persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zum kontrollierenden Aktionär steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.

- C.10** Der Aufsichtsratsvorsitzende, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sowie der Vorsitzende des mit der Vorstandsvergütung befassten Ausschusses sollen unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zudem auch unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein.
- C.11** Dem Aufsichtsrat sollen nicht mehr als zwei ehemalige Mitglieder des Vorstands angehören.
- C.12** Aufsichtsratsmitglieder sollen keine Organfunktion oder Beratungsaufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens ausüben und nicht in einer persönlichen Beziehung zu einem wesentlichen Wettbewerber stehen.

III. Wahlen zum Aufsichtsrat

Empfehlungen:

- C.13** Der Aufsichtsrat soll bei seinen Wahlvorschlägen an die Hauptversammlung die persönlichen und die geschäftlichen Beziehungen eines jeden Kandidaten zum Unternehmen, den Organen der Gesellschaft und einem wesentlich an der Gesellschaft beteiligten Aktionär offenlegen. Die Empfehlung zur Offenlegung beschränkt sich auf solche Umstände, die nach der Einschätzung des Aufsichtsrats ein objektiv urteilender Aktionär für seine Wahlentscheidung als maßgebend ansehen würde. Wesentlich beteiligt im Sinn dieser Empfehlung sind Aktionäre, die direkt oder indirekt mehr als 10 % der stimmberechtigten Aktien der Gesellschaft halten.
- C.14** Dem Kandidatenvorschlag soll ein Lebenslauf beigefügt werden, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen Auskunft gibt; dieser soll durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden.
- C.15** Die Wahl der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat soll als Einzelwahl durchgeführt werden. Ein Antrag auf gerichtliche Bestellung eines Aufsichtsratsmitglieds der Anteilseignerseite soll bis zur nächsten Hauptversammlung befristet sein.

D. Arbeitsweise des Aufsichtsrats

I. Geschäftsordnung

Empfehlung:

- D.1** Der Aufsichtsrat soll sich eine Geschäftsordnung geben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich machen.

II. Zusammenarbeit im Aufsichtsrat und mit dem Vorstand

1. Allgemeine Anforderungen

Grundsatz 13 Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens vertrauensvoll zusammen. Gute Unternehmensführung setzt eine offene Diskussion zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sowie in Vorstand und Aufsichtsrat voraus. Die umfassende Wahrung der Vertraulichkeit ist dafür von entscheidender Bedeutung.

2. Ausschüsse des Aufsichtsrats

Grundsatz 14 Die Bildung von Ausschüssen fördert bei größeren Gesellschaften regelmäßig die Wirksamkeit der Arbeit des Aufsichtsrats. Ein Prüfungsausschuss ist einzurichten.

Empfehlungen:

- D.2** Der Aufsichtsrat soll abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden. Die jeweiligen Ausschussmitglieder und der Ausschussvorsitzende sollen namentlich in der Erklärung zur Unternehmensführung genannt werden.

Grundsatz 15 Mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses muss über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied des Prüfungsausschusses über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügen.

Empfehlungen:

- D.3** Der Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung soll in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme bestehen und der Sachverstand auf dem Gebiet

Abschlussprüfung in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Abschlussprüfung. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zumindest auf einem der beiden Gebiete entsprechend sachverständig sein. Die Erklärung zur Unternehmensführung soll die betreffenden Mitglieder des Prüfungsausschusses nennen und nähere Angaben zu ihrem Sachverstand auf den genannten Gebieten enthalten. Der Aufsichtsratsvorsitzende soll nicht den Vorsitz im Prüfungsausschuss innehaben.

- D.4** Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.

3. Informationsversorgung

Grundsatz 16 Die Information des Aufsichtsrats ist Aufgabe des Vorstands. Der Aufsichtsrat hat jedoch seinerseits sicherzustellen, dass er angemessen informiert wird. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen insbesondere der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Er geht auf Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und vereinbarten Zielen unter Angabe von Gründen ein. Der Aufsichtsrat kann jederzeit zusätzliche Informationen vom Vorstand verlangen.

Grundsatz 17 Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden bzw. Sprecher des Vorstands informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat sodann den Aufsichtsrat zu unterrichten und, falls erforderlich, eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einzuberufen.

Empfehlung:

- D.5** Der Aufsichtsratsvorsitzende soll zwischen den Sitzungen mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden bzw. Sprecher des Vorstands, regelmäßig Kontakt halten und mit ihm Fragen der Strategie, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens beraten.

4. Sitzungen und Beschlussfassung

Empfehlungen:

- D.6** Der Aufsichtsrat soll regelmäßig auch ohne den Vorstand tagen.

- D.7** Im Bericht des Aufsichtsrats soll angegeben werden, wie viele Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse in Präsenz oder als Video- oder Telefonkonferenzen durchgeführt wurden und an wie vielen Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse die einzelnen Mitglieder jeweils teilgenommen haben.

III. Zusammenarbeit mit dem Abschlussprüfer

Grundsatz 18 Der Abschlussprüfer unterstützt den Aufsichtsrat bzw. den Prüfungsausschuss bei der Überwachung der Geschäftsführung, insbesondere bei der Prüfung der Rechnungslegung und der Überwachung der rechnungslegungsbezogenen Kontroll- und Risikomanagementsysteme. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers informiert den Kapitalmarkt über die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.

Empfehlungen:

- D.8** Der Aufsichtsrat oder der Prüfungsausschuss soll mit dem Abschlussprüfer vereinbaren, dass dieser ihn unverzüglich über alle für seine Aufgaben wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet, die bei der Durchführung der Abschlussprüfung zu seiner Kenntnis gelangen.
- D.9** Der Aufsichtsrat oder der Prüfungsausschuss soll mit dem Abschlussprüfer vereinbaren, dass dieser ihn informiert und im Prüfungsbericht vermerkt, wenn er bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärung zum Kodex ergeben.
- D.10** Der Prüfungsausschuss soll mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutieren. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll sich regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung austauschen und dem Ausschuss hierüber berichten. Der Prüfungsausschuss soll regelmäßig mit dem Abschlussprüfer auch ohne den Vorstand beraten.

IV. Aus- und Fortbildung

Grundsatz 19 Die Mitglieder des Aufsichtsrats nehmen die für ihre Aufgaben erforderlichen Aus- und Fortbildungsmaßnahmen eigenverantwortlich wahr.

Empfehlung:

- D.11** Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.

V. Selbstbeurteilung

Empfehlung:

- D.12** Der Aufsichtsrat soll regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. In der Erklärung zur Unternehmensführung soll der Aufsichtsrat berichten, ob und wie eine Selbstbeurteilung durchgeführt wurde.

E. Interessenkonflikte

Grundsatz 20 Die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Sie dürfen bei ihren Entscheidungen weder persönliche Interessen verfolgen noch Geschäftschancen für sich nutzen, die dem Unternehmen zustehen. Vorstandsmitglieder unterliegen während ihrer Tätigkeit einem umfassenden Wettbewerbsverbot.

Empfehlungen:

- E.1** Jedes Aufsichtsratsmitglied soll Interessenkonflikte unverzüglich dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats offenlegen. Der Aufsichtsrat soll in seinem Bericht an die Hauptversammlung über aufgetretene Interessenkonflikte und deren Behandlung informieren. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte in der Person eines Aufsichtsratsmitglieds sollen zur Beendigung des Mandats führen.
- E.2** Jedes Vorstandsmitglied soll Interessenkonflikte unverzüglich dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und dem Vorsitzenden bzw. Sprecher des Vorstands offenlegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber informieren.
- E.3** Vorstandsmitglieder sollen Nebentätigkeiten, insbesondere konzernfremde Aufsichtsratsmandate, nur mit Zustimmung des Aufsichtsrats übernehmen.

F. Transparenz und externe Berichterstattung

Grundsatz 21 Die Gesellschaft behandelt die Aktionäre bei Informationen unter gleichen Voraussetzungen gleich.

Grundsatz 22 Anteilseigner und Dritte werden insbesondere durch den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht (einschließlich CSR-Berichterstattung) sowie durch unterjährige Finanzinformationen unterrichtet.

Empfehlungen:

F.1 Die Gesellschaft soll den Aktionären unverzüglich sämtliche wesentlichen neuen Tatsachen, die Finanzanalysten und vergleichbaren Adressaten mitgeteilt worden sind, zur Verfügung stellen.

F.2 Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sollen binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen sollen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein.

F.3 Ist die Gesellschaft nicht zu Quartalsmitteilungen verpflichtet, soll sie unterjährig neben dem Halbjahresfinanzbericht in geeigneter Form über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über wesentliche Veränderungen der Geschäftsaussichten sowie der Risikosituation, informieren.

Grundsatz 23 Aufsichtsrat und Vorstand berichten jährlich in der Erklärung zur Unternehmensführung über die Corporate Governance der Gesellschaft.

Empfehlungen:

F.4 Aufsichtsrat und Vorstand von börsennotierten, spezialgesetzlich regulierten Gesellschaften sollen in der Erklärung zur Unternehmensführung angeben, welche Empfehlungen des Kodex auf Grund vorrangiger gesetzlicher Bestimmungen nicht anwendbar waren.

F.5 Die Gesellschaft soll nicht mehr aktuelle Erklärungen zur Unternehmensführung und Entsprechenserklärungen zu den Empfehlungen des Kodex mindestens fünf Jahre lang auf ihrer Internetseite zugänglich halten.

G. Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

I. Vergütung des Vorstands

Grundsatz 24 Der Aufsichtsrat beschließt ein klares und verständliches System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder und bestimmt auf dessen Basis die konkrete Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder.

Die Hauptversammlung beschließt grundsätzlich mit beratendem Charakter über die Billigung des vom Aufsichtsrat vorgelegten Vergütungssystems sowie mit empfehlendem Charakter über die Billigung des Vergütungsberichts für das vorausgegangene Geschäftsjahr.

Die Vergütungsstruktur ist bei börsennotierten Gesellschaften auf eine nachhaltige und langfristige Entwicklung der Gesellschaft auszurichten. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder hat zur Förderung der Geschäftsstrategie und zur langfristigen Entwicklung der Gesellschaft beizutragen.

1. Festlegung des Vergütungssystems

Empfehlung:

- G.1** Im Vergütungssystem soll insbesondere festgelegt werden,
- wie für die einzelnen Vorstandsmitglieder die Ziel-Gesamtvergütung bestimmt wird und welche Höhe die Gesamtvergütung nicht übersteigen darf (Maximalvergütung),
 - welchen relativen Anteil die Festvergütung einerseits sowie kurzfristig variable und langfristig variable Vergütungsbestandteile andererseits an der Ziel-Gesamtvergütung haben,
 - welche finanziellen und nichtfinanziellen Leistungskriterien für die Gewährung variabler Vergütungsbestandteile maßgeblich sind,
 - welcher Zusammenhang zwischen der Erreichung der vorher vereinbarten Leistungskriterien und der variablen Vergütung besteht,
 - in welcher Form und wann das Vorstandsmitglied über die gewährten variablen Vergütungsbeträge verfügen kann.

2. Festlegung der konkreten Gesamtvergütung

Empfehlungen:

- G.2** Auf Basis des Vergütungssystems soll der Aufsichtsrat für jedes Vorstandsmitglied zunächst dessen konkrete Ziel-Gesamtvergütung festlegen, die in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds sowie zur Lage des Unternehmens steht und die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigt.

- G.3** Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen soll der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Der Peer Group-Vergleich ist mit Bedacht zu nutzen, damit es nicht zu einer automatischen Aufwärtsentwicklung kommt.
- G.4** Zur Beurteilung der Üblichkeit innerhalb des Unternehmens soll der Aufsichtsrat das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt und dieses auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen.
- G.5** Zieht der Aufsichtsrat zur Entwicklung des Vergütungssystems und zur Beurteilung der Angemessenheit der Vergütung externen Vergütungsexperten hinzu, soll er auf dessen Unabhängigkeit vom Vorstand und vom Unternehmen achten.

3. Festsetzung der Höhe der variablen Vergütungsbestandteile

Empfehlungen:

- G.6** Die variable Vergütung, die sich aus dem Erreichen langfristig orientierter Ziele ergibt, soll den Anteil aus kurzfristig orientierten Zielen übersteigen.
- G.7** Der Aufsichtsrat soll für das bevorstehende Geschäftsjahr für jedes Vorstandsmitglied für alle variablen Vergütungsbestandteile die Leistungskriterien festlegen, die sich – neben operativen – vor allem an strategischen Zielsetzungen orientieren sollen. Der Aufsichtsrat soll festlegen, in welchem Umfang individuelle Ziele der einzelnen Vorstandsmitglieder oder Ziele für alle Vorstandsmitglieder zusammen maßgebend sind.
- G.8** Eine nachträgliche Änderung der Zielwerte oder der Vergleichsparameter soll ausgeschlossen sein.
- G.9** Nach Ablauf des Geschäftsjahres soll der Aufsichtsrat in Abhängigkeit von der Zielerreichung die Höhe der individuell für dieses Jahr zu gewährenden Vergütungsbestandteile festlegen. Die Zielerreichung soll dem Grunde und der Höhe nach nachvollziehbar sein.
- G.10** Die dem Vorstandsmitglied gewährten variablen Vergütungsbeträge sollen von ihm unter Berücksichtigung der jeweiligen Steuerbelastung überwiegend in Aktien der Gesellschaft angelegt oder entsprechend aktienbasiert gewährt werden. Über die langfristig variablen Gewährungsbeträge soll das Vorstandsmitglied erst nach vier Jahren verfügen können.
- G.11** Der Aufsichtsrat soll die Möglichkeit haben, außergewöhnlichen Entwicklungen in angemessenem Rahmen Rechnung zu tragen. In begründeten Fällen soll eine variable Vergütung einbehalten oder zurückgefordert werden können.

4. Leistungen bei Vertragsbeendigung

Empfehlungen und Anregung:

- G.12** Im Fall der Beendigung eines Vorstandsvertrags soll die Auszahlung noch offener variabler Vergütungsbestandteile, die auf die Zeit bis zur Vertragsbeendigung entfallen, nach den ursprünglich vereinbarten Zielen und Vergleichsparametern und nach den im Vertrag festgelegten Fälligkeitszeitpunkten oder Haltedauern erfolgen.
- G.13** Zahlungen an ein Vorstandsmitglied bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit sollen den Wert von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten (Abfindungs-Cap) und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags vergüten. Im Fall eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots soll die Abfindungszahlung auf die Karenzentschädigung angerechnet werden.
- G.14** Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) sollten nicht vereinbart werden.

5. Sonstige Regelungen

Empfehlungen:

- G.15** Sofern Vorstandsmitglieder konzerninterne Aufsichtsratsmandate wahrnehmen, soll die Vergütung angerechnet werden.
- G.16** Bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate soll der Aufsichtsrat entscheiden, ob und inwieweit die Vergütung anzurechnen ist.

II. Vergütung des Aufsichtsrats

Grundsatz 25 Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine Vergütung, die in einem angemessenen Verhältnis zu ihren Aufgaben und der Lage der Gesellschaft steht. Sie wird durch Beschluss der Hauptversammlung, gegebenenfalls in der Satzung festgesetzt.

Empfehlungen und Anregung:

- G.17** Bei der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder soll der höhere zeitliche Aufwand des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats sowie des Vorsitzenden und der Mitglieder von Ausschüssen angemessen berücksichtigt werden.
- G.18** Die Vergütung des Aufsichtsrats sollte in einer Festvergütung bestehen. Wird den Aufsichtsratsmitgliedern dennoch eine erfolgsorientierte Vergütung

zugesagt, soll sie auf eine langfristige Entwicklung der Gesellschaft ausgerichtet sein.

III. Berichterstattung

Grundsatz 26 Vorstand und Aufsichtsrat erstellen jährlich nach den gesetzlichen Bestimmungen einen Vergütungsbericht.