

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU**„Stille Wohnraumreserve“ durch generationengerechten Wohnungstausch im kommunalen Bestand heben**

Die Wohnraumversorgung in Bremen ist angespannt. Neben Neubau und Nachverdichtung wird zunehmend die effizientere Nutzung des vorhandenen Bestandes diskutiert. Ein Instrument ist der freiwillige Wechsel in eine kleinere Wohnung, wenn sich Haushaltsgröße und Wohnungsgröße auseinanderentwickelt haben.

In der Praxis bestehen erhebliche Hürden. Nach Presseberichten erklärt die GEWOBA, ein direkter Wohnungstausch habe bislang nur geringe Erfolge gezeigt, weil Anforderungen selten spiegelbildlich zusammenpassen und viele Mieter aus nachvollziehbaren Gründen an Quartier, Infrastruktur und Schulen gebunden sind. Zudem wird als zentrales Hemmnis benannt, dass ein Wechsel sich für Mieter häufig nur lohnt, wenn er nicht zu einer finanziellen Schlechterstellung führt. Ebenso wird von älteren Mietern und Mieterinnen oftmals auch der aus ihrer Sicht kaum zu bewältigende oder zu finanzierende Umzug als Hürde genannt.

Vor diesem Hintergrund ist zu klären, ob und in welcher Größenordnung der Senat im Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eine „stille Wohnraumreserve“ sieht, wie diese Einschätzung datenbasiert hergeleitet wird und mit welchen konkreten Instrumenten ein freiwilliger, sozial abgesicherter Wohnungswechsel unterstützt werden soll.

Wir fragen den Senat:

1. Wie definiert der Senat den Begriff „stille Wohnraumreserve“ im Zusammenhang mit den Beständen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Bremen?
2. Auf welcher Datenbasis beruht die Einschätzung des Senats zur „stillen Wohnraumreserve“ im kommunalen Bestand (Bestandsdaten der Gesellschaften, Melderegisterdaten, freiwillige Selbstauskünfte, Hochrechnungen)? Bitte Quellen, Stichtage und Annahmen benennen.

3. Von welcher Größenordnung geht der Senat im Bestand von GEWOBA und BREBAU jeweils aus (Zahl der Wohnungen, die nach Definition als unter- oder überbelegt gelten)? Bitte getrennt nach Gesellschaft, Zimmerzahl [m²] und Haushaltsgröße darstellen.
4. Welchen Anteil dieser Reserve hält der Senat realistisch innerhalb von 12, 24 und 36 Monaten für mobilisierbar und warum?
5. Wie grenzt der Senat „direkten Wohnungstausch“ zwischen zwei Haushalten vom „Umsetzen“ innerhalb des Bestandes (Wohnungswechsel ohne Tauschpartner) ab?
6. Wie viele Fälle gab es in den Jahren 2022 bis 2025
 - a) eines direkten Wohnungstauschs und
 - b) eines Umsetzens innerhalb des Bestandes bei GEWOBA und BREBAU jeweils?
7. Wie viele dieser Fälle dienten einer Verkleinerung (weniger Zimmer und/oder weniger Quadratmeter), wie viele einer Vergrößerung? Bitte getrennt nach Gesellschaft und Jahr ausweisen.
8. Welche durchschnittliche Wohnfläche und Zimmerzahl wurden durch Verkleinerungen frei, und welche Haushaltsgrößen sind jeweils nachgezogen (soweit datenschutzrechtlich möglich in aggregierter Form)?
9. Wie viele Haushalte haben in den Jahren 2022 bis 2025 bei GEWOBA und BREBAU einen dokumentierten Wunsch nach Verkleinerung oder Vergrößerung geäußert?
10. Wie viele dieser Haushalte konnten im jeweiligen Jahr tatsächlich in eine kleinere oder größere Wohnung umziehen?
11. Wie lange dauerte die Suche im Durchschnitt (Median und Spannweite) bis zu einem passenden Angebot? Bitte getrennt nach Gesellschaft und Jahr ausweisen.
12. Welche Gründe wurden für Abbrüche oder Ablehnungen dokumentiert (zum Beispiel Lagebindung, Barrierefreiheit, Ausstattung, Zeitpunkt, Mietpreis, Umzugslast)? Bitte nach Häufigkeit aufschlüsseln.
13. In wie vielen Fällen führte ein interner Wechsel in eine kleinere Wohnung bei GEWOBA und BREBAU in den Jahren 2022 bis 2025 zu
 - a) einer höheren Nettokaltmiete und/oder
 - b) einer höheren Warmmiete?

Bitte jeweils Median und Spannweite der Veränderung angeben.

14. Welche Regelungen existieren bei GEWOBA und BREBAU, um eine finanzielle Schlechterstellung bei Verkleinerung zu vermeiden (zum Beispiel Begrenzung der Kaltmiete, Zuschüsse, Übergangsregelungen)?
15. Falls keine entsprechenden Regelungen bestehen: Aus welchen Gründen hält der Senat dies für vereinbar mit dem Ziel, Wohnraummobilität im kommunalen Bestand zu erhöhen?
16. Wie bewertet der Senat den Zielkonflikt zwischen Neuvertragsmieten und der gewünschten Mobilisierung von Wohnraum im Bestand?
17. Welche konkreten Umzugshilfen für welche Zielgruppen bieten GEWOBA und BREBAU derzeit an (Organisation, Umzugszuschuss, Entrümpelung, Renovierung, Doppelmietregelung, Beratung)? Bitte Leistungen, Voraussetzungen und Höhe benennen.
18. Wie oft wurden diese Hilfen in den Jahren 2022 bis 2025 in Anspruch genommen (getrennt nach Art der Hilfe und Gesellschaft)?
19. Welche zusätzlichen Unterstützungsangebote hält der Senat für erforderlich, um Verkleinerungen insbesondere für ältere oder eingeschränkte Mieter tatsächlich erreichbar zu machen?
20. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat zur Quartiersbindung von Verkleinerungswilligen vor (Anteil, der nur im selben oder angrenzenden Quartier umziehen würde)?
21. Wie viele barrierearme beziehungsweise barrierefreie kleinere Wohnungen stehen im Bestand von GEWOBA und BREBAU zur Verfügung (Definition, Zahl, Anteil, nach Stadtteilen)?
22. Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um das Angebot geeigneter Zielwohnungen für Verkleinerungen zu erhöhen (Umbau, Modernisierung, Grundrissanpassungen, Neubauanteile)?
23. Welche konkreten Elemente aus in anderen Kommunen und Ländern praktizierten Programmen zur Wohnraummobilisierung und zum freiwilligen Wohnungstausch hat der Senat geprüft, und zu welchem Ergebnis ist er jeweils gekommen (insbesondere Mietbegrenzung bei internen Wechseln, Umzugszuschuss/Umzugspaket, priorisierte Vergabe, zentrale Matchingstelle)?
24. Sofern der Senat keines der in Frage 23 genannten Instrumente zur Umsetzung vorsieht: Auf welche Weise will der Senat die Mobilisierung der „stillen Wohnraumreserven“ konkret erreichen (Instrumente, Zeitplan, Zielzahlen)?

Dr. Oguzhan Yazici, Sigrid Grönert, Dr. Wiebke Winter und Fraktion der CDU