

Mitteilung des Senats vom 7. April 2026

„Stille Wohnraumreserve“ durch generationengerechten Wohnungstausch im kommunalen Bestand heben

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 21/739 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Vorbemerkung der fragestellenden Fraktion:

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.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie definiert der Senat den Begriff „stille Wohnraumreserve“ im Zusammenhang mit den Beständen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Bremen?

Der Senat definiert die „stille Wohnraumreserve“ in Anlehnung an die Machbarkeitsstudie zur Wohnraummobilisierung 2024 als bestehende Wohnungen oder -flächen in kommunalen Beständen, die baulich vorhanden, aber untergenutzt sind und durch Umzug, Umbau/Teilung oder (Unter-)Vermietung ohne Neubau für weitere Haushalte aktiviert werden könnten.

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.

Das vom Senat beauftragte Gutachten zur Wohnraummobilisierung (WoMoB) 2024 berechnet das Potenzial der „stillen Wohnraumreserve“ – einschließlich der kommunalen Wohnungsbauunternehmen wie GEWOBA und Brebau – stadtweit auf etwa 300 Wohneinheiten pro Jahr durch Maßnahmen wie Umzüge, Umbauten oder Untervermietungen.

Diese Berechnung beruht auf Daten des Statistischen Landesamts Bremen zu Haushaltsstrukturen, Gebäudebelegung und Wohnflächen (41,4 m² pro Person), ergänzt durch Hochrechnungen. Stichtag ist 2024 (Vorentwurf StaLa-Daten), mit Annahmen wie einer Umzugsrate von 3,5 Prozent bei Ein-/Zweipersonenhaushalten ≥ 55 Jahren (steigerbar um 10,0 Prozent), Umbau von 0,5 Prozent bei EFH/ZFH-Haushalten ≥ 55 sowie Untervermietung von 0,1 Prozent bei Einpersonenhaushalten ≥ 65 .

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.

Für die GEWOBA basiert die Einschätzung zur „stillen Wohnraumreserve“ auf einer Auswertung der GEWOBA-unternehmenseigenen Bestands- und Mieterdaten zum Stichtag 3. Februar 2026. Ziel war es, eine datenbasierte Annäherung an vermutlich unterbelegte Wohnungen vorzunehmen, ohne auf Hochrechnungen oder Selbstauskünfte zurückzugreifen. Ausgangspunkt der Analyse war die Annahme, dass eine potenzielle Reserve insbesondere dort bestehen könnte, wo sich Haushaltsgrößen im Zeitverlauf reduziert haben, die Wohnungsgröße jedoch unverändert geblieben ist. Daher wurden zunächst alle Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern betrachtet, da diese typischerweise für Familienhaushalte vorgesehen sind. Im Bremer Wohnungsbestand der GEWOBA befinden sich 2 047 solcher Wohnungen. Anschließend wurde geprüft, wie viele dieser Wohnungen von Haushalten bewohnt werden, bei denen die Hauptmieter 65 Jahre oder älter sind. Diese

Altersgrenze wurde gewählt, weil in dieser Lebensphase erfahrungsgemäß häufiger eine Haushaltsverkleinerung stattgefunden hat und ein generationengerechter Wohnungswechsel grundsätzlich eher in Betracht kommen kann (ohne Rücksicht auf Quartiersbezüge, wie zum Beispiel Hausarztnähe et cetera).

Die Auswertung ergab 249 entsprechende Haushalte (12,0 Prozent).

Bei der BREBAU werden zielführende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen im Zuge größerer Sanierungsprojekte, realisiert, sofern umsetzbar. Hinsichtlich der Vermietung unterstreicht ein effektiver Leerstand von 0,93 Prozent jedoch, dass kaum Potenziale bestehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die BREBAU im Bereich der Vermietung ein Losverfahren umsetzt.

4. Welchen Anteil dieser Reserve hält der Senat realistisch innerhalb von zwölf, 24 und 36 Monaten für mobilisierbar und warum?

Die von der GEWOBA hergeleiteten möglichen Reserven wurden statistisch abgeleitet. Die betroffene Mieterschaft wird durch die GEWOBA nicht aktiv angesprochen, um nicht zu einer möglichen Verunsicherung der Bewohnerschaft hinsichtlich eines möglichen Wohnungsverlustes beizutragen. Wie die Antworten zu den Fragen 6 und 10 zudem aufzeigen, kommt es ohnehin durch die aus der Mieterschaft initiierten Umzugsabsichten zu Wohnungsveränderungen im Bestand durch sogenannte Umsetzer. Die GEWOBA hat einen stabilen Umsetzer-Anteil pro Jahr von durchschnittlich 11,0 Prozent aller Neuvermietungen. Darunter, wie Antwort 10 aufzeigt, sind auch die Haushalte, die von größeren in kleinere Wohnungen (und umgekehrt) umziehen.

Wie in Frage 3 beschrieben, besteht aus Sicht der BREBAU keine entsprechende Reserve.

5. Wie grenzt der Senat „direkten Wohnungstausch“ zwischen zwei Haushalten vom „Umsetzen“ innerhalb des Bestandes (Wohnungswechsel ohne Tauschpartner) ab?

Ein „direkter Wohnungstausch“ mit dem Effekt eines insgesamt geringeren individuellen Wohnflächenverbrauchs kann in Abgrenzung zu einem „Wohnungswechsel ohne Tauschpartner“ über Wohnungstauschbörsen erfolgen. Dies findet in der Umsetzung gemeinhin eigeninitiativ statt, die Stadt kann hierbei wie zum Beispiel in Düsseldorf und Freiburg erfolgt, über eine städtisch initiierte Wohnungstauschbörse die Voraussetzung zur Umsetzung eines direkten Wohnungstauschs schaffen. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde diese Maßnahme im Rahmen eines kommunalen Austausches mit den Kommunen Düsseldorf und Freiburg

geprüft. Die Erkenntnisse aus dem kommunalen Austausch – in beiden Städten wurden digitale Wohnungstauschbörsen eingerichtet – sind ernüchternd, da trotz großer Werbemaßnahmen für die digitalen Plattformen nur wenige Wohnungstausche realisiert werden konnten. Der Mitteleinsatz stand folglich in keinem Verhältnis zu dem Ertrag, weswegen der Senat das Thema Wohnungstauschbörse nicht aktiv weiterverfolgt hat.

In Abgrenzung zu einem „direkten Wohnungstausch“ steht die Frage bezüglich eines Wohnungswechsels innerhalb des Bestandes (Wohnungswechsel ohne Tauschpartner). Dies ist der Stadtgemeinde selbst nicht aktiv möglich, da sie nicht mit Wohnungen handelt oder diese vermarkten darf. Im kommunalen Bestand kann dies in begrenztem Rahmen durch die Wohnungsbaugesellschaften erfolgen. Umsetzung und Umfang werden unter Frage 6ff beantwortet.

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?

GEWOBA (Bremen und Bremerhaven) – Anzahl Umsetzer:

2022 – 469 Mieterhaushalte

2023 – 399 Mieterhaushalte

2024 – 369 Mieterhaushalte

2025 – 360 Mieterhaushalte

Für die BREBAU können keine Daten übermittelt werden, da diese nicht vorgehalten werden.

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.

Für die GEWOBA siehe Antworten zu Fragen 9 und 10.

Für die BREBAU können diesbezüglich keine Daten übermittelt werden, da diese nicht vorgehalten werden.

8. Welche durchschnittliche Wohnfläche und Zimmerzahl wurden durch Verkleinerungen frei und welche Haushaltsgrößen sind jeweils nachgezogen (soweit datenschutzrechtlich möglich in aggregierter Form)?

Eine Auswertung für beide Gesellschaften ist nicht möglich, da diese nicht vorgehalten werden.

9. Wie viele Haushalte haben in den Jahren 2022 bis 2025 bei GEWOBA und BREBAU einen dokumentierten Wunsch nach Verkleinerung oder Vergrößerung geäußert?

Eine rückwirkende Betrachtung ist für die GEWOBA aufgrund der datenschutzrechtlichen Löschfristen nicht möglich. Daher können nur die aktuell vorliegenden Datensätze herangezogen werden:

859 GEWOBA Bestandsmieter suchen aktuell bei der GEWOBA eine neue Wohnung (Umsetzer).

Von 859 GEWOBA Bestandsmietern

- suchen 338 Mieter (1- und 2-Personenhaushalte) eine kleine Wohnung (39,4 Prozent)
- suchen 79 Mieter (3-Personenhaushalt) eine mittelgroße Wohnung (9,2 Prozent)
- suchen 159 Mieter (ab 4-Personenhaushalt) eine große Wohnung (18,5 Prozent)
- von 283 Interessenten liegt keine Angabe der Personenanzahl vor

Auch unter Berücksichtigung des implementierten Losverfahrens und der Tatsache, dass sich dessen Ausübung mit dem angefragten Zeitraum deckt, können für die BREBAU diesbezüglich keine Daten übermittelt werden, da diese nicht vorgehalten werden. In der Vergangenheit wurden angefragte Wohnungswechsel, insbesondere weil die BREBAU langjährige und vertrauensvolle Mietverhältnisse pflegt, nach Möglichkeit proaktiv begleitet.

10. Wie viele dieser Haushalte konnten im jeweiligen Jahr tatsächlich in eine kleinere oder größere Wohnung umziehen?

Diese Frage kann für die GEWOBA nur für das Jahr 2025 beantwortet werden.

Von den 360 in 2025 umgezogenen Haushalten sind:

- 179 Haushalte in eine größere Wohnung gezogen (Wohnfläche ist um mindestens 10 Quadratmeter angestiegen).
- 36 Haushalte in eine kleinere Wohnung gezogen (Wohnfläche ist um mindestens 10 Quadratmeter gesunken).

- Bei 145 Haushalten hat sich die Wohnfläche nach Umzug nicht signifikant verändert.

Für die BREBAU können diesbezüglich keine Daten übermittelt werden, da diese nicht vorgehalten werden.

11. Wie lange dauerte die Suche im Durchschnitt (Median und Spannweite) bis zu einem passenden Angebot? Bitte getrennt nach Gesellschaft und Jahr.

Zu der Frage kann für beide Gesellschaften keine genaue Aussage getroffen werden.

Die Suchzeit ist individuell je Interessent abhängig: Vom Umzugstermin, Flexibilität bezüglich Lage der Wohnung (Geschoss, Adresse), Quartier sowie den Bedürfnissen an die vorhandene Infrastruktur (zum Beispiel bestimmte Schule oder ÖPNV zwingend).

12. Welche Gründe wurden für Abbrüche oder Ablehnungen dokumentiert (zum Beispiel Lagebindung, Barrierefreiheit, Ausstattung, Zeitpunkt, Mietpreis, Umzugslast)? Bitte nach Häufigkeit aufschlüsseln.

Hierzu ist für beide Gesellschaften keine Auswertung möglich, da diese Daten nicht vorgehalten werden.

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.

Im Jahr 2025 sind bei der GEWOBA 360 interne Wechsel erfolgt. Bei 36 von den 360 Haushalten hat sich die Wohnfläche um mehr als 10 Quadratmeter gemindert. Bei diesen Haushalten beträgt der Median der Veränderung der Nettokaltmiete (minus) -30 Euro monatlich (1. Quantil = -120 Euro; 9. Quantil = 70 Euro). Der Median der Veränderung der Warmmiete beträgt (minus) -87 Euro monatlich (1. Quantil = -269 Euro; 9. Quantil = 32 Euro).

Für die BREBAU können diesbezüglich keine Daten übermittelt werden, da diese nicht vorgehalten werden.

14. Welche Regelungen existieren bei GEWOBA und BREBAU, um eine finanzielle Schlechterstellung bei Verkleinerung zu vermeiden (zum Beispiel Begrenzung der Kaltmiete, Zuschüsse, Übergangsregelungen)?

Zur Vermeidung einer finanziellen Schlechterstellung bei einem freiwilligen Wohnungswechsel erfolgt bei der GEWOBA eine individuelle Prüfung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des jeweiligen Haushalts. Ziel ist es, aktiv passende Wohnungsangebote zu identifizieren, die sowohl zur Wohnbedarfsveränderung als auch zur finanziellen Leistungsfähigkeit und Bonität der Mieterinnen und Mieter passen. Dabei wird insbesondere darauf geachtet, dass sich die Mietbelastung durch den Umzug in der Regel nicht erhöht und im Regelfall reduziert.

Die Auswertungen zu Frage 13 zeigen, dass die Mietkostenquote nach einem Umzug in eine kleinere Wohnung bei der GEWOBA tendenziell sinkt. Dies bestätigt, dass Wohnungswechsel in kleinere Einheiten, trotz einer höheren Quadratmetermiete, aufgrund der geringeren Fläche regelmäßig in der Gesamtzahllast zu einer Entlastung der Haushalte führen. Eine pauschale Regelung, etwa in Form fixer Mietbegrenzungen, besteht nicht; vielmehr steht die einzelfallbezogene, wirtschaftlich tragfähige Lösung im Vordergrund.

Für die BREBAU bestehen solche Regelungen nicht.

15. Falls keine entsprechenden Regelungen bestehen: Aus welchen Gründen hält der Senat dies für vereinbar mit dem Ziel, Wohnraummobilität im kommunalen Bestand zu erhöhen?

Die Aussagen der GEWOBA (vergleiche Antwort 14) verdeutlichen, dass starre Regelungen nicht zielführend sind, sondern immer vor dem Hintergrund der individuellen Lebens- und Einkommenssituation der umziehenden Haushalte zu betrachten ist, wie es von der GEWOBA praktiziert wird. Wohnungswechsel berühren sehr persönliche Umstände, die in der Beratung und Begleitung mit einzubeziehen sind.

Das grundsätzlich größere Potenzial einer stillen Wohnraumreserve liegt jedoch im privaten Immobilienbereich.

16. Wie bewertet der Senat den Zielkonflikt zwischen Neuvertragsmieten und der gewünschten Mobilisierung von Wohnraum im Bestand?

Der Senat sieht laut Gutachten zur Wohnraummobilisierung (WoMoB) 2024 einen Zielkonflikt zwischen Neuvertragsmieten und Wohnraummobilisierung, da Umzüge in kleinere Wohnungen oft höhere Mieten bedeuten. Das Vorhalten von Kontingenten bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wurde erörtert, ist in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes nur schwer möglich. Höhere Mieten sind nur schwer lösbar, da Preissteigerungen bei Neuvermietung meist zur Kostendeckung von Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfen erforderlich sind oder auf alle Mieter:innen der Wohnungsbaugesellschaft umgelegt werden müssten.

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.

Die GEWOBA bietet ihren Mieterinnen und Mietern Beratungen und Hilfestellungen bei der Wohnungssuche innerhalb der Gesellschaft an.

Die gültige Rechtsprechung (BGH-Urteile) zu Wohnungsübergaben müssen berücksichtigt werden: Die GEWOBA übergibt die Wohnungen bei Neuvermietung im renovierten Zustand. Daher sind die Wohnungen auch bei der Rückgabe renoviert zu übergeben, bevor eine neue Wohnung bei der GEWOBA angemietet werden kann.

Bei der BREBAU bestehen keine konkreten Leistungen.

18. Wie oft wurden diese Hilfen in den Jahren 2022 bis 2025 in Anspruch genommen (getrennt nach Art der Hilfe und Gesellschaft)?

Die GEWOBA führt keine Statistik/Zahlen/Daten über die in Anspruch genommenen Beratungen/Hilfestellungen. Es handelt sich um individuelle Beratungen/Hilfestellungen, die im Rahmen der Wohnungsbesichtigungen vor der Anmietung einer neuen Wohnung bei der GEWOBA erfolgen.

Bei der BREBAU bestehen keine konkreten Leistungen.

19. Welche zusätzlichen Unterstützungsangebote hält der Senat für erforderlich, um Verkleinerungen insbesondere für ältere oder eingeschränkte Mieter tatsächlich erreichbar zu machen?

Das Gutachten nennt als Möglichkeit zusätzliche Unterstützungsangebote für Verkleinerungen bei älteren oder eingeschränkten Mietenden: mobile Wohnberatung, finanzielle Förderungen (zum Beispiel Städtebauförderprogramm), „Wohnen für Hilfe“-Ansätze sowie Serviceberatung durch Wohnungsbaugesellschaften wie zum Beispiel die GEWOBA oder BREBAU.

20. Welche Erkenntnisse liegen dem Senat zur Quartiersbindung von Verkleinerungswilligen vor (Anteil, der nur im selben oder angrenzenden Quartier umziehen würde)?

Das vom Senat beauftragte Gutachten analysiert in erster Linie die Potenziale der „stillen Wohnraumreserve“ im gesamten Stadtgebiet und in einzelnen Stadtteilen. Dass Umzugswillige ein Alternativangebot standortnah im Quartier oder angrenzend haben wollen, liegt in der Natur der Sache, wird dort qualitativ betont, jedoch nicht quantitativ mit Anteilen erfasst.

21. Wie viele barrierearme beziehungsweise barrierefreie kleinere Wohnungen stehen im Bestand von GEWOBA und BREBAU zur Verfügung (Definition, Zahl, Anteil, nach Stadtteilen)?

GEWOBA Bremen und Bremerhaven:

Barrierefreie Wohnungen: 4 881 (barrierefrei, da Aufzug vorhanden)

- davon sind 1 592 Wohnungen kleiner als 50 Quadratmeter (kleine Wohnungen)

Vollständig barrierefrei (Rollstuhlwohnungen): 232

- davon sind 55 Wohnungen kleiner als 50 Quadratmeter (kleine Wohnungen)

Die mit der Novelle der BremLBO vom 4. September 2018 eingeführte Verpflichtung zur Herstellung barrierefreier Wohnungen, sofern ein Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet ist, berücksichtigt die BREBAU selbstverständlich. Daraus folgt, dass für alle Bauvorhaben, deren Bauantrag nach dem 4. September 2018 eingereicht wurde und die mit einem Aufzug realisiert wurden, sämtliche Wohnungen barrierefrei ausgeführt sein müssen. Diese explizite Regelung beziehungsweise diesen Stichtag berücksichtigend, verfügt die BREBAU über 316 barrierefreie Wohnungen. Darüber hinaus verfügt die BREBAU über weitere barrierearme und barrierefreie Wohnungen im Wohnungsbestand, die jedoch im Kontext dieser Anfrage beziehungsweise unter Berücksichtigung der nicht vorgegebenen Definition nicht quantifiziert werden können.

22. Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um das Angebot geeigneter Zielwohnungen für Verkleinerungen zu erhöhen (Umbau, Modernisierung, Grundrissanpassungen, Neubauanteile)?

Die GEWOBA sieht Rückbau/Auflösung von zusammengelegten Wohnungen zu einzelnen Wohnungen vor, sofern konkreter Bedarf für den Standort vorhanden ist.

Bestandsergänzungen durch Neubauten (zum Beispiel Bremer Punkte) mit entsprechend kleineren Wohnungsgrundrissen haben in den Quartieren zu Umzügen, vor allem für ältere Haushalte, die auf einen Aufzug angewiesen sind, geführt.

Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmenplanung und ihrer Bestandsentwicklungsstrategie ist die BREBAU bestrebt, ihren Bestand zukunftsorientiert aufzustellen und zielführende Maßnahmen zu initiieren. Diese können beispielsweise größere Sanierungsprojekte, Wohnungsmodernisierungen oder auch die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen umfassen. Im Rahmen der Planung werden objekt-

und quartiersbezogene Gegebenheiten berücksichtigt, aber natürlich immer auch langfristige Beobachtungen und Entwicklungen bezüglich der ganzheitlichen Gestaltung des Bestandes einbezogen. Explizite Maßnahmen, um das Angebot geeigneter Zielwohnungen für Verkleinerungen zu erhöhen, sind derzeit nicht vorgesehen.

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)?

Der Senat hat neben dem Gutachten im Rahmen von Workshops mit Netzwerkteilnehmenden (zum Beispiel zu digitalen Wohnungstauschbörsen in Düsseldorf und Freiburg) Elemente aus Programmen anderer Kommunen geprüft, mit ernüchternden Ergebnissen bei Matching-Plattformen aufgrund geringer Nutzung trotz umfangreicher Werbemaßnahmen – der Mitteleinsatz stand in keinem Verhältnis zum Ertrag, weswegen der Senat das Thema nicht aktiv weiterverfolgt

Das Gutachten zur Wohnraummobilisierung 2024 macht deutlich, dass es zwar Potenziale im kommunalen Bestand gibt, die größten grundsätzlichen Potenziale jedoch vor allem im privaten Bestand liegen – etwa durch Umzug im Quartier, Umbau/Teilung und (Untervermietung; als Orientierungsgröße könnte ein Potenzial von rund 300 neuen Wohneinheiten pro Jahr plus circa 400 freiwerdende Ein-/Zweifamilienhäuser bei bedarfsgerechtem Angebot bestehen.

Bekannte Hemmnisse sind unter anderem die häufig vorliegende Quartiersbindung, die Belastung eines Umzugs, fehlendes barrierefreies Angebot, Sorge vor höheren Neuvertragsmieten und die geringe Akzeptanz von Tauschbörsen.

Im Rahmen der Workshops hat der Senat ein Netzwerk relevanter Akteure initiiert (Wohnungswirtschaft, Kreditinstitute, Beratung, zivilgesellschaftliche Träger wie energiekonsens, Banken, GEWOBA und BREBAU), das die Studie als zentrale Voraussetzung benennt.

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)?

Das Gutachten skizziert konkrete Wege zur Mobilisierung der „stillen Wohnraumreserven“ ohne die in Frage 23 genannten Instrumente, die in den Workshops plausibilisiert und konkretisiert wurden:

Instrumente

- Beratungsnetzwerk aufbauen: Beratungskompass, Orientierungsberatung zu Umzug/Umbau/Untervermietung;
- Bedarfsgerechte Angebote entwickeln: Neubau/Kontingente im Quartier, Baupotenzialregister, Pilotprojekte;
- Öffentlichkeitsarbeit: Website, Flyer, Workshops, Social Media;
- Flankierend: Rechtsanpassungen prüfen, insbesondere Bauordnung, Planungsrecht, dazu Förderungsmöglichkeiten evaluieren.

Aktuell wird geprüft, ob im Rahmen eines Pilotvorhabens, Erkenntnisse gewonnen werden können.