

S 11

Durch generationengerechten Wohnungstausch in Bremen eine „stille Wohnraumreserve“ heben?

**Anfrage der Abgeordneten Sigrid Grönert, Kerstin Eckardt, Dr. Oğuzhan Yazıcı, Dr. Wiebke Winter und Fraktion der CDU
vom 24. Februar 2026**

Wir fragen den Senat:

1. Sollte der Senat im Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Bremens eine „stille Wohnraumreserve“ sehen, von welcher Größenordnung wird ausgegangen, und wie ist der Senat zu dieser Feststellung gelangt?
2. Wie viele Mieterinnen und Mieter der BREBAU und GEWOBA haben in den vergangenen fünf Jahren einen Wohnungstausch angefragt (bitte differenziert nach Haushaltsgröße, Altersstruktur sowie dem Ziel des Tauschs [Verkleinerung beziehungsweise Vergrößerung] darstellen und angeben, wie viele dieser Anfragen erfolgreich umgesetzt wurden, und aus welchen Gründen Wohnungstausche gegebenenfalls nicht realisiert werden)?
3. Welche Anreize zur Förderung für einen Wohnungstausch bieten die BREBAU und GEWOBA derzeit, und welche zusätzlichen Maßnahmen oder Verbesserungsmöglichkeiten sieht der Senat vor dem Hintergrund von Erfahrungen aus anderen Städten, um einen Wohnungstausch noch wirkungsvoller zu unterstützen?

Zu Frage 1:

Aus Sicht des Senats sind „stille Wohnraumreserven“ begrenzt. Selbst wenn Wohnungen rechnerisch unterbelegt erscheinen, werden sie nicht automatisch frei; Umzüge sind freiwillig und häufig an Quartier, Versorgung und persönliche Lebenslagen gebunden. Bei sehr niedrigem Leerstand, wie in Bremen gegeben, fehlt es oft an passenden Angeboten und ein Umzug bleibt aus.

Nach Auskunft der Wohnungsbaugesellschaften gibt es zwar stille Wohnraumreserven, diese stellen jedoch keine relevante Größenordnung dar. Die GEWOBA hat dazu eine Auswertung eigener Bestands- und Mieterdaten zum Stichtag 3. Februar 2026 vorgenommen. Betrachtet wurden Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern, davon gibt es im Bremer Bestand rund 2.000. In dieser Gruppe wurden rund 250 Haushalte identifiziert, bei denen die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter 65 Jahre oder älter ist, das sind rund 12 %. Das ist eine datenbasierte Annäherung an potenziell unterbelegte Wohnungen, aber kein kurzfristig mobilisierbarer Wohnraum.

Die BREBAU weist darauf hin, dass bauliche Potenziale als eine weitere stille Reserve im Bestand laufend geprüft und – wenn umsetzbar – etwa im Zuge größerer Sanierungen gehoben werden, zum Beispiel durch Dachgeschossausbau. Für kurzfristig verfügbare Reserven spricht nach BREBAU-Angaben jedoch ein effektiv kleiner Leerstand von nur 0,93%. Zudem hängen Wohnungswechsel von individuellen Wünschen ab und lassen sich daher nicht als feste „Reserve“ verlässlich beziffern.

Zu Frage 2:

Bei der GEWOBA ist eine vollständige Rückschau über fünf Jahre wegen datenschutzrechtlichen Löschfristen nicht möglich. Deshalb kann die GEWOBA nur die aktuell vorliegenden Suchbewegungen sowie Zahlen für 2025 berichten. Aktuell suchen 859 GEWOBA-Bestandsmieter:innen innerhalb der GEWOBA eine andere Wohnung. Davon suchen 338 Haushalte mit ein bis zwei Personen eine

kleine Wohnung, 79 Drei-Personen-Haushalte eine mittelgroße und 159 Haushalte ab vier Personen eine große Wohnung. Bei 283 Interessent:innen liegt keine Angabe zur Haushaltsgröße vor.

Für 2025 gilt: Von 360 umgezogenen Haushalten sind 179 in eine größere Wohnung gewechselt (Wohnfläche ist um mindestens 10 Quadratmeter angestiegen), 36 in eine kleinere (Wohnfläche ist um mindestens 10 Quadratmeter gesunken) und bei 145 hat sich die Wohnfläche nicht signifikant verändert

Bei der BREBAU können für den angefragten Zeitraum keine Zahlen zu Anfragen, Alters- und Haushaltsstrukturen sowie Umsetzungen übermittelt werden, weil diese Daten nicht vorgehalten werden. Hinzu kommt, dass sich der Zeitraum mit dem praktizierten Losverfahren deckt. Die BREBAU betont zugleich, dass Wohnungswechselwünsche im Rahmen der Kundenbetreuung – soweit sie vorgetragen werden – nach Möglichkeit begleitet wurden.

Zu Frage 3:

Die GEWOBA bietet ihren Mieter:innen Beratung und Hilfestellung bei der Wohnungssuche innerhalb der Gesellschaft an. Zugleich verweist die GEWOBA auf rechtliche und praktische Rahmenbedingungen bei Wohnungsübergaben: Wohnungen werden bei Neuvermietung renoviert übergeben und die Rückgabe muss entsprechend vorbereitet werden; das kann Wohnungstausche in der Praxis verlangsamen oder erschweren.

Die BREBAU steht Mieter:innen serviceorientiert für Anliegen zur Wohnsituation zur Verfügung und prüft konkrete Wünsche individuell. Spezifische, gezielte Programme oder Anreize zur Förderung von Wohnungstauschen sieht die BREBAU nach eigener Aussage derzeit nicht vor.

In der Gesamtschau zeigt sich, dass „Stille Wohnraumreserven“ bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften nur in begrenztem Umfang aktivierbar sind – vor allem wegen sehr niedrigen Leerstands, freiwilliger und individueller Umzugsentscheidungen, teils fehlender rückwirkender Datengrundlagen und organisatorischer bzw. rechtlicher Rahmenbedingungen wie Losverfahren und Übergabeanforderungen.

Andere Städte beschäftigen sich ebenfalls intensiv mit diesem Themenfeld. Die Erkenntnisse aus dem kommunalen Austausch mit Düsseldorf und Freiburg – 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.