

Mitteilung des Senats vom 3. Februar 2009

Wohnungszustände und soziale Lage in der Stadtgemeinde Bremen

Die Fraktion DIE LINKE. hat unter Drucksache 17/242 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

Feuchtigkeit und Schimmelbildung in Wohnräumen sind seit langem bekannte Probleme mit gesundheitlicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund befürwortet der Senat insbesondere Hilfsangebote, die einkommensschwächere bzw. sozial benachteiligte Betroffene erreichen wollen. Dazu zählen eine kostenlose und niedrigschwellige Beratung von betroffenen Bewohnern, aber auch zusätzliche Angebote im Hinblick auf Vorbeugungs- und Abhilfemaßnahmen unter Mitwirkung unterschiedlicher Akteure. Verschiedene Maßnahmen sind bereits ergriffen worden, weitere gilt es zu entwickeln.

Seitens des Senats wird darauf hingewiesen, dass die zitierte Äußerung des Leiters des Amtes für Soziale Dienste, Herrn Dr. Marquard, im Hinblick auf die Diskussion um die Zumutbarkeit von Wohn- und Betreuungsverhältnissen in der Sondersitzung der Deputation für Soziales, Jugend, Senioren und Ausländerintegration im Juli 2008 gemacht wurde. Hier ging es um den öffentlich bekannt gewordenen Fall der Inobhutnahme von zwei Mädchen aus Gröpelingen. Die vorgefundenen Wohnverhältnisse waren ein Hinweis dafür, die kleinen Kinder in Obhut nehmen zu müssen. Die Deputation hat nicht über die Wohnraumversorgung in Bremen und die Studie zum Pilzbefall diskutiert.

1. Wie hat der Senat angesichts der Ergebnisse aus dem Bericht des Gesundheitsamtes Bremen „Um Schimmels Willen: Feuchteschäden in Wohnräumen und soziale Lage“ vom Oktober 2007 reagiert, welche konkreten Maßnahmen sind seitdem eingeleitet worden, und welche weiteren Schritte sind noch geplant?

Ein wichtiges Anliegen des Berichtes war es, die Bedeutung der Problematik „Feuchtigkeit und Schimmel“ und das dazugehörige Beratungsangebot des Gesundheitsamtes Bremen darzustellen. Die Beratung beinhaltet im Wesentlichen die Weitergabe von Informationen und die Bereitstellung von Hilfsangeboten insbesondere für einkommensarme Haushalte. Vor diesem Hintergrund hat das Gesundheitsamt Bremen verschiedene Kooperationen weiterentwickelt mit dem Ziel, möglichst viele Betroffene zu erreichen.

Es wurden Informationsveranstaltungen für Multiplikatoren durchgeführt, wie mit dem Amt für Soziale Dienste für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Sozialzentren, mit der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales, für Quartiersmanagerinnen und Quartiersmanager in den WiN-Gebieten und mit einer Einrichtung aus dem Bereich der sozialpädagogischen Familienhilfe. Diese Maßnahmen haben zum Ziel, auf breiter Basis möglichst vielen Betroffenen Hilfestellungen und erste Handlungsempfehlungen beim Auftreten bzw. Vorkommen von Feuchteschäden in den Wohnungen zu geben.

Darüber hinaus wurde die bereits bestehende konkrete Zusammenarbeit zwischen dem Gesundheitsamt Bremen und einzelnen Institutionen intensiviert. So

wurden im Rahmen des Austausches über Problemlagen in einzelnen Stadtteilen weitere gemeinsame Wohnungsbegehungen und auch Gespräche unter Einbeziehung von Hausverwaltungen durchgeführt.

Weitere Informationsveranstaltungen für Behörden, z. B. die BAglS, sowie für Mieter und Vermieter sind in der Planung.

Zusätzlich sind weitere Maßnahmen erforderlich, die Betroffene im Hinblick auf die Umsetzung notwendiger Maßnahmen, die nicht in deren Einflussbereich liegen, unterstützen. Hier ist – auch über das Bremer Netzwerk Schimmelberatung – geplant, in stärkerem Maße auf Hausverwalter, Wohnungsbaugesellschaften und Vermieter zuzugehen bzw. auf diese einzuwirken.

2. Hat der Senat über den genannten Bericht weitergehende Kenntnisse über den Zustand des Wohnungsbestandes in der Stadtgemeinde Bremen, und wie beurteilt er diesen (bitte differenziert nach Stadtteilen)?
 - Durch was zeichnet sich nach Ansicht des Senates eine adäquate Wohnung bzw. ein adäquates Wohnumfeld aus?
 - Welche Daten und Indikatoren werden für diese Beurteilung herangezogen, und wer erhebt diese in welchen zeitlichen Abständen?
3. Hat der Senat Kenntnisse darüber, welche Personengruppen über kein adäquates Wohnumfeld verfügen, und wie beurteilt er diese Situation (bitte differenziert nach Geschlecht, Alter, Ethnie, Bildungsstand, soziale und finanzielle Lage)?

Aus Sicht des Senats ist eine Wohnung dann adäquat, wenn sie unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße ausreichend groß ist, besondere Anforderungen (z. B. aufgrund des Alters oder einer Behinderung) berücksichtigt und den gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere der Landesbauordnung, siehe Antwort zu Frage 8) entspricht. Entsprechendes gilt auch für das Wohnumfeld. Dazu gibt es für die Gesamtstadt keine flächendeckenden Daten (siehe Antworten zu Fragen 7 und 8).

Im Rahmen von vorbereiteten Untersuchungen gemäß BauGB bzw. Stadtbaukonzepten werden auch Daten zum Wohnungsbestand erhoben. In der Regel werden u. a. zu folgenden Punkten Aussagen getroffen: Wohnungsgröße, Wohnungsleerstand, Sanierungs- und Instandhaltungsstand, Fluktuation, technische Ausstattung, Wohnumfeld. Aktuelle Daten liegen für folgende Gebiete vor: Hohentor/Alte Neustadt, Huckelriede, Lüssum-Bockhorn, Osterholz-Tenever.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa reagiert auf wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Missstände u. a. durch den Einsatz der Förderprogramme Stadtbau West und mit Hilfe von Sanierungsmaßnahmen. Aktuell wurden Hohentor/Alte Neustadt sowie Huckelriede als neue Sanierungsgebiete festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass auch in einigen WiN-/Die-Soziale-Stadt-Gebieten wohnungswirtschaftliche Missstände einschließlich Schimmelbefall bestehen. Hierüber liegen jedoch keine expliziten Daten vor. Die Ursachen können dabei sowohl auf objektspezifische Missstände (z. B. fehlende Wärmedämmungen) als auch auf individuelles Fehlverhalten (z. B. falsches Lüftungsverhalten der Bewohner) zurückzuführen sein.

4. Welche Kenntnisse hat der Senat über den Gesundheitszustand der Menschen, die über eine schimmelbefallene Wohnung bzw. grundsätzlich über kein adäquates Wohnumfeld verfügen (bitte aufgeschlüsselt nach Altersgruppen)?
 - Anhand welcher Indikatoren beurteilt der Senat den Gesundheitszustand der Menschen? Inwiefern kann mit der vorliegenden Datenlage ein Zusammenhang von Wohnraumsituation und gesundheitlicher Beeinträchtigung valide beurteilt werden?

Verschiedene deutsche und internationale Studien belegen, dass Schimmelpilzbefall in Wohnungen gesundheitliche Auswirkungen auf die Bewohner haben kann. Gesicherte Aussagen über eine Dosis-Wirkungs-Beziehung zwischen einer Schimmelpilzexposition in Innenräumen und gesundheitlichen Beschwerden der Bewohner sind jedoch nicht möglich.

Nach heutigem Kenntnisstand haben im Hinblick auf Schimmelpilzbefall in Wohnungen allergische Reaktionen und Schleimhautirritationen von Augen und Atemwegen wahrscheinlich die größte Bedeutung.

Auf der Basis einer bundesweiten Befragung mit über 12 000 Teilnehmern konnte 2003 gezeigt werden, dass das Vorhandensein von Feuchte- und Schimmelpilzschäden in der Wohnung das Risiko, an Asthma zu erkranken, signifikant um 50 % erhöhte, das relative Allergierisiko um 30 %. Daten für Kinder liegen aus dem Kinder-Umwelt-Survey, KUS, des Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2006 vor. Danach sind rund 8 % der untersuchten Kinder gegenüber mindestens einem innenraumtypischen Schimmelpilz sensibilisiert. Eine Sensibilisierung ist die Voraussetzung zur Entwicklung einer Allergie.

Darüber hinausgehende, repräsentative Erkenntnisse liegen für Bremen nicht vor.

Im Rahmen der Landesgesundheitsberichterstattung werden das Mortalitäts- und Morbiditätsgeschehen der Bremer Bevölkerung auf der Basis der amtlichen Statistik ausgewertet. Hierzu zählen auch sozioökonomische Analysen. Zusätzlich informieren die Daten des Bremer Krebsregisters fortlaufend über Krebsneuerkrankungen und krebsbedingte Todesfälle im Land Bremen.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2004 eine Befragung der Bremer Bevölkerung u. a. zum subjektiven Gesundheitszustand, zum Vorliegen von Beschwerden und Schmerzen sowie chronischen Erkrankungen durchgeführt und veröffentlicht. Ein möglicher Zusammenhang mit der Wohnraumsituation wurde allerdings nicht untersucht.

Das Robert-Koch-Institut in Berlin plant künftig ein bundesweites Gesundheitsmonitoring, das erstmals eine umfassende und kontinuierliche Beobachtung der gesundheitlichen Lage der in Deutschland lebenden Bevölkerung ermöglichen soll. Es soll Personen aller Altersgruppen von 0 bis über 80 Jahre einschließen und sieht regelmäßige bundesweite Längsschnitt- und Querschnitterhebungen vor. Inwiefern sich aus dem Monitoring Erkenntnisse in Bezug auf problematische Wohnsituationen ergeben können, ist allerdings noch unklar.

5. Sofern der Senat keine ausreichenden Kenntnisse über den Zustand des Wohnungsbestandes in der Stadtgemeinde Bremen wie auch der darin lebenden Menschen hat, beabsichtigt er, noch in der laufenden Legislaturperiode entsprechende Erhebungen durchzuführen (wenn ja, wann)?

Der Senat hält die vorhandenen Daten zum Wohnungsbestand für ausreichend.

Beim Statischen Landesamt gibt es folgende nach Ortsteilen differenzierte Daten, die laufend aktualisiert werden:

- Bewohnte Wohnungen nach Besitzverhältnissen und öffentlicher Förderung,
- Wohngebäude nach Baujahr,
- Wohngebäude nach Wohnungszahl und Wohnfläche,
- Wohngebäude- und Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume sowie Wohnfläche,
- Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes,
- Zu- und Abgänge von Wohngebäuden und Wohnungen,
- Mieter – Untermieter – Eigentümer.

Daten zu Schlichtwohnungen (ohne Heizung und/oder Bad) sind seit 15 Jahren nicht mehr erhoben worden, weil ihr Anteil seinerzeit im Jahr 1993 bereits unter 1 % des Wohnungsbestandes von knapp 300 000 Wohnungen lag. Der Anteil ist aufgrund von Abriss oder Sanierungsmaßnahmen weiter rückläufig.

Zum Instandhaltungszustand des Wohnungsbestandes werden keine Daten erhoben. Es ist in Bremen davon auszugehen, dass der vorhandene Wohnraum überwiegend ordnungsgemäß instand gehalten und vom Mieter bestimmungsgemäß genutzt wird. Für den Fall, dass Wohnungen nicht ordnungsgemäß instand gehalten oder bestimmungsgemäß genutzt werden, haben die Betroffenen die Möglichkeit, sich an die Bauaufsichtsbehörden zu wenden. Dort gibt es neben der umwelthygienischen Beratung im Gesundheitsamt Bremen die in der Antwort zu Frage 8 beschriebenen anlassbezogenen Handlungsmöglichkeiten.

- Inwieweit werden entsprechende Daten und/oder Erhebungen Eingang in dem vom Senat angekündigten Armuts- und Reichtumsbericht finden?

Anhand der oben genannten Daten werden in dem angekündigten Armuts- und Reichtumsbericht Aussagen zur Wohnungsversorgung sowohl einkommensschwacher und einkommensstarker Haushalte getroffen. Dabei werden nicht nur die von der Fraktion DIE LINKE. nachgefragten Wohnungsdaten berücksichtigt, sondern auch Daten zur Bevölkerungsstruktur.

- Inwieweit werden entsprechende Daten und/oder Erhebungen im Zusammenhang mit der Verordnung (EG) Nr. 763/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über Volks- und Wohnungszählungen (ABl. EU L 218/14 vom 13. August 2008) erhoben?

Als Grundlage für eine kontinuierliche Betrachtung der Wohnsituation in Bremen bietet sich der Mikrozensus an, die bedeutendste jährliche deutsche Haushaltsbefragung. Alle vier Jahre, zuletzt 2006, liegen repräsentative Daten über die Wohnsituation vor. Neben vielen anderen Merkmalen werden hier die ca. 2500 bremischen Haushalte nach den Kosten, der Ausstattung und Größe ihrer Wohnung befragt. Diese Angaben können mit allen anderen sozialen Merkmalen der umfangreichen Erhebung ausgewertet werden.

Eine Totalerhebung des bremischen Wohnungsbestandes, die Gebäude- und Wohnungszählung, wird im Rahmen des Mikrozensus 2011 durchgeführt.

In allen Erhebungen wird die Wohnausstattung in unterschiedlicher Gliederung erhoben. Fragen zum Zustand der Wohnung, wie der Schimmelbefall, sind nicht vorgesehen.

- Mit welchen Institutionen und Einrichtungen wird der Senat jeweils zu diesem Zweck zusammenarbeiten?

Beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa wird ein umfangreiches Stadtmonitoring durchgeführt. In diesem Rahmen werden alle gesellschaftlich relevanten Daten zusammen geführt und ausgewertet. Dabei arbeitet der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales, dem Senator für Inneres und Sport, der Senatorin für Bildung, dem Amt für Soziale Dienste, dem Gesundheitsamt Bremen, dem Polizeipräsidium, dem Statistischen Landesamt zusammen. Auf dieser Grundlage werden themenorientierte Querschnittsprojekte entwickelt, z. B. der Demografiebericht und das Monitoring WiN/Die Soziale Stadt.

6. Wie schätzt der Senat die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Stadtgemeinde Bremen ein, insbesondere hinsichtlich Angebote und Nachfrage bei preisgünstigem Wohnraum? Welche Unterschiede gibt es zwischen einzelnen Stadt- und Ortsteilen?

Der Senat stellt für den Wohnungsmarkt der Stadtgemeinde Bremen in Bezug auf Haushalte mit geringem Einkommen eine ausreichende Angebots- und Nachfragerelation fest. Ein zusätzlicher Bedarf besteht bei preiswerten Kleinwohnungen, insbesondere für Alleinstehende. Unterschiede zwischen einzelnen Stadt- und Ortsteilen können durch entsprechende Zuschläge bei den Mieten zumindest teilweise aufgefangen werden; gemäß Verwaltungsanweisung zu den Kosten der Unterkunft SGB II und XII.

- Gibt es in dieser Angelegenheit signifikante Unterschiede im Vergleich mit anderen Kommunen? Wenn ja, wie beurteilt der Senat diese?

Dem Senat sind keine signifikanten Unterschiede im Vergleich zu anderen Kommunen bekannt. Gegenüber anderen vergleichbaren Großstädten, insbesondere in Süddeutschland, ist das Wohnungspreisniveau in Bremen eher am unteren Ende anzusiedeln.

7. Erlangt der Senat Kenntnis über Mängel im Wohnungsbestand durch die Eingaben von Mieterinnen und Mieter an die Behörde (wie z. B. die Bauaufsichtsbehörden, die Wohngeldstelle, die Bremer Arbeitsgemeinschaft für Integration und Soziales oder andere kommunale Behörden)? Wie geht er mit diesen Eingaben um?

In den Bauaufsichtsbehörden und in der Wohngeldstelle hat es in den letzten Jahren keine Eingaben von Mieterinnen und Mietern über Mängel im Wohnungsbestand gegeben.

Beim Amt für Soziale Dienste und bei der Bremer Arbeitsgemeinschaft für Integration und Soziales werden in der Leistungssachbearbeitung in Einzelfällen Mängel benannt. Häufig werden diese im Zusammenhang mit Umzugsanträgen angeführt. Grundsätzlich werden die Betroffenen in diesen Fällen aufgefordert, die Vermieter auf ihre mietvertraglichen Verpflichtungen hinzuweisen und Abhilfe zu fordern. Soweit bauordnungsrechtliche Mängel bekannt werden, erfolgt dazu eine Information an die Bauaufsichtsbehörde. Darüber hinaus werden bei Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung die Betroffenen dahingehend beraten, sich mit dem Problem an die Bürgerberatung zu umwelthygienischen Fragestellungen des Gesundheitsamtes Bremen zu wenden.

Das Gesundheitsamt Bremen bietet die genannte Bürgerberatung zu umwelthygienischen Fragestellungen an. Die Kontaktaufnahme ratsuchender Bürgerinnen und Bürger mit dem Gesundheitsamt und die daraus resultierende Bearbeitung von Anfragen ist in dem Bericht „Um Schimmels Willen: Feuchteschäden in Wohnräumen und Soziale Lage“ (Kapitel 6) ausführlich beschrieben.

8. Hat der Senat rechtliche Möglichkeiten, um auf Verbesserungen des Wohnumfeldes durch (private, gewerbliche, kommunale) Vermieter hinzuwirken, insbesondere auch unter Vermeidung von Mietpreiserhöhungen? Wenn ja, welche?

Der Senat hat nur dann rechtliche Möglichkeiten, auf Verbesserungen des Wohnumfeldes hinzuwirken, wenn ein Verstoß gegen geltende öffentlich-rechtliche Vorschriften vorliegt (siehe unten). Ansonsten ist der Senat auf freiwillige Maßnahmen der Vermieter angewiesen. Es ist festzustellen, dass in der Regel eine größere Bereitschaft besteht, wenn die betreffenden Maßnahmen durch Förderprogramme der öffentlichen Hand mitfinanziert werden (siehe Antworten zu Frage 10).

Das Recht von Vermieterinnen und Vermietern, die Miete während eines bestehenden Mietverhältnisses zu erhöhen, ist in den §§ 557 bis 561 des Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Nach § 559 berechtigt die bloße Beseitigung von Mängeln nicht zu Mieterhöhungen, wohl aber eine Verbesserung des Wohnwerts oder Maßnahmen, die der Energieeinsparung dienen. Die Mieterhöhung tritt in diesen Fällen nicht automatisch ein, sondern nur nach einer entsprechenden Einigung zwischen den Vertragsparteien, die die Möglichkeit haben, die Rechtmäßigkeit des Mieterhöhungsverlangens zivilgerichtlich überprüfen zu lassen. Der Senat hat keine Möglichkeiten, tätig zu werden.

Bei Neuvermietungen unterliegt die Höhe der Miete der freien Vereinbarung durch Mieter und Vermieter. Wenn die Grenzen des Mietwuchers überschritten werden, wird die Angelegenheit nach § 5 des Wirtschaftsgesetzes (Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 20 vom Hundert) als Ordnungswidrigkeit vom Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa verfolgt. In den letzten fünf Jahren hat es allerdings keine Fälle gegeben, in denen die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens geboten war. Verfahren in den Jahren davor wurden nach einem Rechtsmittel des Eigentümers jeweils von der Staatsanwaltschaft eingestellt.

- Haben die Bauaufsichtsbehörden, die Wohngeldstelle oder andere kommunale Behörden rechtliche Möglichkeiten, um auf Vermieterinnen und Vermieter einzuwirken, damit Schäden in der Bausubstanz beseitigen bzw. die Vermietung zu verbieten?

Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind in § 61 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) geregelt. Hier heißt es im Absatz 1 unter anderem, dass die Bauordnungsbehörden bei der Nutzung baulicher Anlagen darüber zu wachen haben, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dies gilt insbesondere in Verbindung mit dem § 3 Abs. 1 BremLBO. Hier wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen so anzuordnen und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet sind. Dazu sind in den Einzelvorschriften der §§ 46 bis 48 konkrete bauliche Anforderungen an Aufenthaltsräume, Wohnungen, Bäder und Toilettenräume geregelt.

Dies bedeutet, dass die Bauordnungsbehörden auf Schimmelbefall nur dann reagieren können, wenn er auf bauliche Mängel zurückzuführen ist. Es gibt keine

Eingriffsmöglichkeiten in Fällen der Verwahrlosung, Vermüllung etc., es sei denn, Rettungswege sind nicht mehr benutzbar. Die BremLBO ist also kein Instrument der klassischen Wohnungspflege.

Auch die Wohngeldstelle hat keine rechtlichen Möglichkeiten, so auf Vermieterinnen und Vermieter einzuwirken, dass Schäden beseitigt werden oder die Vermietung zu verbieten.

Das Amt für Soziale Dienste und die Bremer Arbeitsgemeinschaft für Integration und Soziales haben auf privatrechtliche (Miet-)Verträge und auf die damit einhergehenden Rechte und Pflichten grundsätzlich keinen Einfluss. Die Leistungsberechtigten werden jedoch im Rahmen der Wohnungssuche und auch bei der konkreten Anmietung von Wohnraum beraten.

- Hat der Senat Mitwirkungsrechte in dieser Angelegenheit, beispielsweise über Aufsichts- bzw. Stiftungsratsposten der Gewoba? Wenn ja, welche?

Die Gewoba ist für Bremen ein zentraler Partner für die Stadtentwicklung. Insbesondere für die Stabilisierung der Stadtquartiere mit Geschosswohnungsbau ist dieses Unternehmen unverzichtbar. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit wird der Senat unter Berücksichtigung der rechtlichen Möglichkeiten auf die Gewoba einwirken, ihren Wohnungsbestand und dessen Umfeld so zu erhalten bzw. herzurichten, dass für die Mieter auf Dauer gesunde, lebenswerte Wohnverhältnisse bestehen.

In diesem Zusammenhang wird der Senat ebenfalls darauf hinwirken, dass der Wohnraum für die Mieter bezahlbar bleibt. Denn preiswerter Wohnraum ist entscheidend, um auch Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen das Leben in der Stadt möglich zu machen. Bei dem Ziel der Schaffung und Erhaltung preiswerten Wohnraums dürfen insbesondere die Nebenkosten als sogenannte zweite Miete nicht außer Acht gelassen werden. Insofern gewinnen energetische Modernisierungen zunehmend an Bedeutung. Denn sie tragen nicht allein zum Klimaschutz bei, sondern sind auch ein maßgeblicher Faktor bei der Entwicklung der Heizkosten.

Entsprechende Maßnahmen dienen sowohl den Interessen der in dem Quartier lebenden Menschen als auch der Attraktivität der Gewoba als Vermieter, dem Ziel der Substanzerhaltung bzw. -verbesserung und damit auch der Erhaltung der Ertragskraft des Unternehmens.

- Wie beurteilt der Senat in dieser Hinsicht die derzeit geltende Rechtslage?

Der Senat hält die geltende Rechtslage für ausreichend.

9. Welche Handlungsspielräume und Einflussmöglichkeiten hat der Senat, die dringend anstehende Verbesserung des Bremer Wohnungsbestandes – auch in Form von Kooperationen mit den Beiräten und/oder Stadtteilinitiativen – zu unterstützen und zu fördern?

Gerade die Beiräte in den Stadtteilen haben aufgrund ihrer Informationen und Kontakte eine gute Kenntnis über den Wohnungsbestand in ihrem Zuständigkeitsbereich. Da es keine Einflussmöglichkeiten der Beiräte auf den Gebäudebestand selbst gibt, kümmern sie sich auch mit Initiativen aus den Wohnquartieren um die Verbesserung des Wohnumfeldes. Dazu zählt u. a. die Spielplatzsituation und die Unterstützung von Nachbarschaftstreffs und Vereinen durch Förderung von kleinen Investitionen oder durch die Bewilligung von sogenannten Globalmitteln der Beiräte. Dort, wo WiN-/Soziale-Stadt-Gebiete durch den Senat ausgewiesen wurden, sind Beiräte direkt am Entwicklungsprozess beteiligt.

In der Stadtgemeinde Bremen sind nach dem Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 5. Dezember 2008 aktuell elf WiN-/Soziale-Stadt-Gebiete ausgewiesen. Hier werden die zur Verfügung stehenden Gebietsbudgets über Stadtteilgruppen und -initiativen vergeben und investive wie nicht investive Projekte bewertet. Die Bürger und Bewohner der Ortsteile sind in der Lage, unbürokratisch, zielgenau sowie unmittelbar Einfluss auf die Gestaltung und Ausprägung ihres Wohnumfeldes zu nehmen.

10. Welche Förderprogramme, die u. a. einer energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes in der Stadtgemeinde Bremen dienen, existieren bereits oder sind geplant (bitte getrennt nach Europa-, Bundes- und Landesebene)?

- Können die einzelnen Programme miteinander verzahnt werden? Wenn ja, wie?

Förderprogramme des Landes

Programm	Fördergegenstand	Kombinierbarkeit mit anderen Fördermitteln
Wärmeschutz im Wohngebäudebestand (Zuschuss – durch den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa)	Überdurchschnittliche Wärmeschutz-Maßnahmen (Dach-, Außenwand- und Kellerdeckendämmung) an Gebäuden mit bis zu zehn Wohneinheiten, die vor dem 1. Januar 1984 im Lande Bremen errichtet wurden und ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, und an Eigentumswohnungen	Möglich
Ersatz von Elektroheizungen (Zuschuss – durch den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa)	Ersatz von elektrischen Raumheizungen durch Gebäudezentralheizungen mit integrierter oder gekoppelter Warmwasserbereitung auf der Basis von Nahwärme, Fernwärme, Gas und Heizöl	Möglich
Modernisierungsförderung – Mietwohnungen (Darlehen – durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH)	Modernisierung von Mietwohnungen ohne Miet- und Belegungsbindungen (u. a. energiesparende Maßnahmen und Modernisierung der technischen Ausstattung)	Bedingt möglich
Taten statt Warten · Bremer Modernisieren (Zuschuss – der Bremer Energie-Konsens GmbH)	Energiegutachten zum baulichen Wärmeschutz, zur Wärmeerzeugung und -verteilung einschließlich Warmwasserbereitung und Nutzung erneuerbarer Energien	Möglich
Solarberatung (gefördert durch den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie der Bremer Energie-Konsens GmbH)	Kostenlose und unabhängige Beratung und Information zur Solarenergienutzung einschließlich Fördermöglichkeiten, Anlagenkonzeption und -auslegung, Ertragsimulation, Amortisationsberechnung (bei Großanlagen)	Möglich
Soziale Wohnraumförderung	Schwerpunkt auf dem vorhandenen Wohnungsbestand, vorrangig <ul style="list-style-type: none"> • energetische Modernisierungen • Förderung für Haushalte mit geringen Einkommen (bezahlbarer, d. h., Hartz-IV-fähigem Wohnraum) • Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen 	Möglich

Förderprogramme des Bundes

Der Bund bietet über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) folgende Programme zur Förderung der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes an:

Programm	Fördergegenstand	Kombinierbarkeit mit anderen Fördermitteln
KfW – CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm (Zuschuss- sowie Kreditvariante)	Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO ₂ -Ausstoßes in Wohngebäuden (Erreichung des EnEV-Neubauniveaus und besser oder Kombination unterschiedlicher Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Heizungsanlage)	Bedingt möglich
KfW – Wohnraum modernisieren (Darlehen)	Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (Standard: z. B. Heizung, Fenster, Sanitärinstallationen, Fußböden, Wohnungszuschnitt; Öko-Plus: Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle, Erneuerung der Heizungstechnik)	Bedingt möglich

Programm	Fördergegenstand	Kombinierbarkeit mit anderen Fördermitteln
BAFA – Vor-Ort-Beratung (Zuschuss)	Energiegutachten zum baulichen Wärmeschutz, zur Wärmeerzeugung und -verteilung, einschließlich Warmwasserbereitung, und Nutzung erneuerbarer Energien	Möglich
BAFA – Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien (Zuschuss)	Thermische Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung, Wärmepumpen, Pelletheizungen, Holzhackschnitzelheizungen, Scheitholzvergaserheizungen	Möglich
KfW – Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien (Darlehen mit Tilgungszuschuss)	Thermische Solaranlagen ab 40 m ² Kollektorfläche, Anlagen zur Verfeuerung fester Biomasse ab 100 kW Nennwärmeleistung, Aufbereitung von Biogas, Biogasleitungen, Tiefengeothermie, Nahwärmenetze, die aus erneuerbaren Energien gespeist werden, große Wärmespeicher für Wärme aus erneuerbaren Energien	Möglich
BAFA – Förderung von Mini-KWK-Anlagen (Zuschuss)	Neuerrichtung von Mini-KWK-Anlagen mit einer Leistung bis 50 kW _{el}	Bedingt möglich

Alle genannten Förderangebote können in der Regel mit anderen Fördermitteln kombiniert werden. Im Rahmen der Bundesförderung ist eine Kumulierung von Fördermitteln grundsätzlich zulässig, sofern die Summe aus Krediten, Zuschüssen und Zulagen die Summe der Aufwendungen nicht übersteigt.

Förderprogramme der EU

Die Angebote der EU zur Förderung der Energieeffizienz (Aktionsbereich SAVE) und zur Förderung erneuerbarer Energien (Aktionsbereich ALTENER) im Rahmen des Programms „Intelligente Energie – Europa (IEE)“ beinhalten keine Investitionsförderungsmöglichkeit für den Wohnungsbestand. Sie dienen dazu, günstige Rahmenbedingungen für Maßnahmen im Bereich der rationellen Energienutzung sowie für eine verbesserte Marktdurchdringung erneuerbarer Energieträger zu schaffen.

Der Senat plant keine weiteren Förderprogramme zur energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes im Land Bremen. Entsprechende Planungen auf Bundes- bzw. EU-Ebene sind dem Senat nicht bekannt.

11. Laut Rechtsprechung wird als Umzugsgrund für Bezieherinnen und Bezieher staatlicher Transferleistungen jeder Umzugsgrund akzeptiert, der auch bei Nichtleistungsbeziehern als Umzugsgrund dient. Zählt Schimmelbefall dazu?

Nach geltendem Recht haben Vermieter dafür zu sorgen, dass sich die Mietsache in ordnungsgemäßen Zustand befindet. Daher müssen den Gebrauch einschränkende Mängel auch seitens des Vermieters behoben werden. Schimmelbefall ist ein solcher Mangel, er ist nicht nur unästhetisch, sondern kann auch gesundheitsschädigend sein. Mieter haben wiederum die Pflicht, vorhandene Mängel dem Vermieter sofort zu melden und deren Beseitigung einzufordern.

Handelt es sich allerdings um Schäden, die der Mieter selbst verursacht hat, muss er sie auch aus eigener Initiative wieder beseitigen. Bei Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung ist oft unklar, aus welchem Grund sie entstanden sind. Es kann sich um Mängel am Bau handeln – dann liegt die Verantwortung beim Vermieter – aber auch um unzureichendes Heizen und Lüften von Seiten des Mieters.

Aus Sicht des Senats kann Schimmelbefall ein Umzugsgrund sein, insbesondere wenn seitens des Vermieters keine wirksamen Maßnahmen zur Beseitigung des Mangels eingeleitet werden respektive eine Beseitigung durch den Mieter allein durch vertragsmäßigen Gebrauch der gemieteten Wohnung – z. B. durch ausreichende Beheizung und Lüftung – nicht möglich ist.

- Werden in diesen Fällen Umzugskosten, Kosten für Einrichtungsgegenstände, Kautions, Deponat und sonstige Kosten übernommen? Wenn ja, in welcher Höhe?

Bei einem Wechsel der Wohnung entstehen Kosten für die Wohnungsbeschaffung und für den Umzug. Das sind alle Kosten, welche mit einem Wechsel der Wohnung verbunden sind.

Über eine Übernahme solcher Kosten entscheiden das Amt für Soziale Dienste respektive die BAGIS im Einzelfall. Ist ein Umzug erforderlich und sind die damit verbundenen Aufwendungen notwendig und der Höhe nach vertretbar, werden sie in der Regel bewilligt. Entsprechendes gilt für Kautionen/Deponate.

Kosten für Einrichtungsgegenstände sind nach gesetzlicher Regelung grundsätzlich nur bei Erstaussstattungen für die Wohnung vorgesehen. Auch hier entscheiden die zuständigen Behörden im Einzelfall nach Ermessen.

Die Bremische Verwaltungspraxis steht hier im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen nach dem SGB II und SGB XII.

- Wurden entsprechende Weisungen herausgegeben? Wenn ja, wann und wie lauten diese?

Der Senat verweist auf die entsprechenden Verwaltungsanweisungen des Amtes für Soziale Dienste respektive des zuständigen Fachressorts zu den einmaligen Leistungen (§ 23 Abs. 3 SGB II und § 31 SGB XII jeweils mit Stand 19. April 2007) und den Kosten der Unterkunft (§ 22 SGB II mit Stand vom 1. September 2008 und § 29 SGB XII mit Stand vom 27. November 2008). Diese Verwaltungsanweisung enthalten detaillierte Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft. Durch sie wird auch dafür Sorge getragen, dass keine unbilligen Härten zulasten der Leistungsempfänger/-innen entstehen.

- Wie oft kam es in den letzten fünf Jahren zu Ablehnungen mit Verweis auf die Verantwortung des Vermieters?

Diese Daten werden nicht erhoben.

12. Laut Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (Az: B 7b AS 10/06 R und B 7b AS 18/06 R) und ständiger Rechtsprechung der Landessozialgerichte (Eicher/Spellbrink, SGB-II-Kommentar, 2. Auflage 2008, § 22) ist die Festlegung von Mietobergrenzen unzulässig. Die Angemessenheitsüberprüfung der Kosten der Unterkunft für Bezieher von staatlichen Grundsicherungsleistungen ist als Einzelfallüberprüfung anhand der ortsüblichen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes der Wohngemeinde (Stadtteil) mehrstufig durchzuführen (Produkttheorie). Wie gewährleistet der Senat eine solche jeweilige einzelfallbezogene Ermittlung der Mietpreisspanne durch die zuständigen Behörden, also durch die Bremer Agentur für Integration und Soziales (BAGIS) und durch das Amt für Soziale Dienste (AfSD)?

Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft setzt eine Einzelfallprüfung voraus. Das Amt für Soziale Dienste respektive die BAGIS setzen diese Aufgabe entsprechend der Verwaltungsanweisungen zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II respektive § 29 SGB XII um.

Zur Frage der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten in der Stadtgemeinde Bremen stellen die von der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales festgelegten Mietobergrenzen Richtwerte dar, die der Verwaltung die Erfüllung des Gebots der Gleichbehandlung gleichgelagerter Fälle erleichtern und die Fälle individueller Abwicklung begrenzen. Werden diese Richtwerte überschritten, prüft die Verwaltung innerhalb ihres Ermessensspielraums, ob diese höhere Miete aufgrund von individuellen Besonderheiten anerkannt werden kann. In der Regel ist dies der Fall bzw. werden die Kosten so lange anerkannt, wie den Berechtigten eine Senkung der Kosten nicht möglich oder zumutbar ist.

13. Wie beurteilt der Senat die ständige Rechtsprechung der Landessozialgerichte wie auch des VG Bremen (Az: S3 V 755/06) und des OVG Bremen (Az: S1 B 182/06) hinsichtlich der Übernahme der tatsächlichen Heizkosten für Transfer-

leistungsbezieher, wonach die Festlegung von Heizkostenpauschalen unzulässig ist und die angemessenen Heizkosten in voller Höhe zu übernehmen sind?

- Inwiefern hält der Senat angesichts der stark gestiegenen Energiepreise die derzeit als „angemessenen“ geltenden Heizkostenzuschüsse als angemessen?

Sowohl nach dem Gesetzestext SGB II als auch SGB XII werden Leistungen für Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Festlegung von Heizkostenpauschalen ist für den Bereich des SGB II unzulässig, während für den Bereich des SGB XII die Leistungen gemäß § 29 Abs. 3 SGB XII durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden können.

In Bremen werden jedoch weder nach dem SGB II noch nach dem SGB XII Heizkostenpauschalen gewährt. Die Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Seitens der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales werden Richtwerte der Leistungen für Heizkosten im Regelfall vorgegeben, bis zu denen ohne besondere Prüfung von einer Angemessenheit ausgegangen werden kann. Mit diesem Richtwert wird zum einen der jeweils aktuellen Preisentwicklung Rechnung getragen und zum anderen für die Verwaltung ein vermehrter Aufwand für Einzelfallprüfungen vermieden. Eine über diesen Richtwert hinausgehende Anerkennung von Leistungen für die Heizung ist aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles möglich, wenn z. B. die Aufwendungen trotz der möglichen Bemühungen nicht weiter gesenkt werden können.

Die Festsetzung der Richtwerte erfolgt aufgrund Beobachtung der Preisentwicklung. So wurden aufgrund der aktuellen Preisentwicklung zum 1. September 2008 die Richtwerte für die Beheizung mit Gas, Fernwärme etc. sowie für die Beheizung mit Heizöl angehoben. Hierbei erfolgte erstmalig aufgrund der unterschiedlichen Preisentwicklungen eine Festsetzung getrennter Richtwerte für Gas, Fernwärme etc. auf der einen und Heizöl auf der anderen Seite.

14. Wie vielen Haushalten als Beziehern von Grundsicherungsleistungen wird gegenwärtig die tatsächliche Miethöhe nicht anerkannt?

Die Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales hat im Rahmen des SGB II über Stichproben, zuletzt für den Monat Juni 2008, ermittelt, dass für rund 5 bis 7 % der Bedarfsgemeinschaften die anerkannten Kosten der Unterkunft unterhalb der tatsächlichen Kosten liegen.

Regelmäßig ausgewertet werden die Geldleistungen für Leistungsempfänger/-innen nach dem SGB II. Hier lässt sich feststellen, dass von den tatsächlichen laufenden Unterkunftskosten ca. 96,5 % anerkannt werden, bei den Betriebs-/Nebenkosten werden ca. 96 % anerkannt und bei den Heizkosten ca. 83 %. Bezüglich der Heizkosten ist anzumerken, dass diese aus verschiedenen Gründen nicht in voller Höhe anerkannt werden, zu nennen sind vor allem die anteilig enthaltenen Warmwasserkosten, die – da sie aus dem Regelsatz zu tragen sind – abzusetzen sind und die gegebenenfalls nach Quadratmetern das zulässige Maß überschreitenden Wohnflächen. Lediglich in den Fällen, in denen die Kosten nicht als angemessen angesehen werden können und zumutbare Möglichkeiten der Senkung von Leistungsempfänger/-innen nicht genutzt werden, sind diese aus dem Regelsatz zu erbringen (siehe unten).

Daten zum SGB XII liegen aktuell nicht vor.

- Wie viele davon sind Neuanmietungen seit dem 1. November 2007? Wie viele Altfälle stammen aus BSHG-Zeiten?

Die Zahl der Neuanmietungen seit dem 1. November 2007 lässt sich nicht ermitteln.

Die Leistungsfälle SGB II, die bereits Leistungen nach dem BSHG erhalten haben, lassen sich über die EDV nicht feststellen, da es kein entsprechendes Merkmal im bundeseinheitlichen EDV-Verfahren A2LL gibt.

- Sieht der Senat die Minderung der zur Verfügung stehenden Regelleistung durch die nur teilweise Übernahme der Kosten der Unterkunft als soziale Härte?

Die Kosten der Unterkunft zählen nicht zu den Kosten, die aus der in der Frage genannten Regelleistung finanziert werden müssen. Deshalb ist eine Aufforderung zur Minderung der Regelleistungen um Anteile zu den Kosten der Unterkunft grundsätzlich nicht zulässig und geschieht auch nicht. Soweit anrechnungsfreies Einkommen oder Zuwendungen verfügbar sind, werden diese von manchen Betroffenen für Kosten der Unterkunft verwendet. Stellt sich im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit der anfallenden Kosten der Unterkunft heraus, dass keine der vielfältigen, im gesetzlich zugelassenen Rahmen anerkannten Möglichkeiten zum Zuge kommen kann, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft wegen Besonderheiten des Einzelfalles in voller Höhe zu übernehmen, können nur die Betroffenen selbst einen Weg zur Finanzierung eines offenen Kostenanteils suchen; andernfalls sind sie zur Kostensenkung verpflichtet. Soweit sich daraus soziale Härten ergeben, sind diese durch die gesetzlich vorgegebenen Grenzen bedingt. Der Senat trägt durch seine Regelungen nicht dazu bei, soziale Härten entstehen zu lassen.

- Wie gewährleistet der Senat in solchen Fällen das im Grundgesetz verankerte Bedarfsdeckungsprinzip?

Der Senat ist dazu verpflichtet, die leistungsrechtlichen Vorschriften nach SGB II und SGB XII umzusetzen. Dies führt – wie bereits in Frage 12 erläutert – in der Tat dazu, dass in Einzelfällen die Kosten der Unterkunft nicht in tatsächlicher, sondern nur in angemessener Höhe gewährt werden können.

Ein Verstoß gegen das Bedarfsdeckungsprinzip ist damit nicht verbunden, da im Rahmen der Beachtung dieses Strukturprinzips Leistungsberechtigten nur das gewährt werden darf, was diese Betroffenen aus sozialhilferechtlicher Sicht benötigen. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen stehen im Einklang mit dem Grundgesetz. Nach Ansicht des Senats kann daher von einem Verstoß gegen die Verfassung keine Rede sein.

15. Wie vielen Haushalten von Transferleistungsbeziehern werden derzeit die tatsächlichen Betriebskostenabrechnungen nicht anerkannt?

Es liegen keine Daten für die Kostenübernahme allein von Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen vor.

Da es sich bei den Betriebskosten (ohne Heizkosten) um Bestandteile der Kosten der Unterkunft handelt, wird hinsichtlich des Verhältnisses von anerkannten zu tatsächlichen Kosten der Unterkunft auf Frage 14 verwiesen.

16. Sieht der Senat angesichts der bestehenden Wohnungszustände Modernisierungsbedarfe (bitte auflisten), wie beispielsweise eine bessere Wärmdämmung der Häuser, um so auch die CO₂-Bilanz in der Stadtgemeinde Bremen zu senken? Wenn ja, wo und in welchem Umfang (bitte begründen)?

Die Modernisierung des Gebäudebestands ist eines der zentralen Handlungsfelder der Klimaschutzpolitik des Senats. Trotz der Modernisierungsanstrengungen in der Vergangenheit entfällt weiterhin ein erheblicher Teil des Endenergieverbrauchs auf die Bereitstellung von Raumwärme. Die energetische Sanierung des Gebäudebestands, insbesondere die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes, bietet daher eines der größten Potenziale zur Minderung der CO₂-Emissionen. Gleichzeitig senkt sie den Energiebedarf und wirkt damit den negativen wirtschaftlichen und sozialen Folgen steigender Energiepreise entgegen. Der Senat wird seine Sanierungsanstrengungen deshalb fortsetzen und intensivieren. Hierbei sollen u. a. die Instrumente zur Förderung der energetischen Sanierung des Gebäudebestands erweitert und ausgebaut werden. Die im Einzelnen vom Senat vorgesehenen Maßnahmen sind im „Aktionsprogramm Klimaschutz 2010“ der Freien Hansestadt Bremen vom 11. November 2008 beschrieben. Hierzu zählen die Fortführung der Förderprogramme zur Altbausanierung, die Bindung der Wohnungsbauförderung an energetische Standards sowie die Kooperation mit der bremischen Wohnungswirtschaft. Die städtische Wohnungsgesellschaft Gewoba wird die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes ihrer Gebäude mit anspruchsvollen energetischen Standards fortführen.

17. Wie beurteilt der Senat den massenhaften Ausverkauf öffentlicher, bisher relativ preiswerter Wohnungsbestände? Wie beurteilt der Senat die Praxis, dass die in Jahrzehnten erworbene und bis dato der sozialen Wohnungsversorgung dienende öffentliche Wohnungsbauvermögen zunehmend der Finanzwirtschaft übereignet wird, und diese durch Steuerabschreibungen und erwartete Renditen aus der Vermietung auf satte Profite spekuliert?

In Bremen hat es den von der Fraktion „DIE LINKE.“ beschriebenen massenhaften Ausverkauf öffentlicher Wohnungsbestände nicht gegeben. Der größte Anbieter in diesem Wohnungssegment mit über 31 000 Wohneinheiten in der Stadtgemeinde Bremen ist die Gewoba. Die Bürgerschaft (Landtag) hat sich bereits am 10. November 2005 ausdrücklich zur Bedeutung der Gewoba in den Bereichen der Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung bekannt. Sie hat daher beschlossen, dass die öffentliche Hand mehrheitliche Eigentümerin der Gewoba bleibt (Beschlussdrucksache 16/739). Der amtierende Senat bekennt sich ausdrücklich zu dieser Entscheidung.

18. Inwiefern ist der Senat der Auffassung, dass die Einführung der neuen Gesellschaftsform „Real Estate Investment Trusts“ (REITS) für den steuerbegünstigten börsennotierten Handel mit Wohnimmobilien den Privatisierungsdruck weiter erhöhen wird, da zu einem die Renditeerwartung dieser Gesellschaftsform alles Bisherige übersteigt und zum anderen die finanzielle Lage der Kommunen durch eine verheerende Steuer- und Finanzpolitik des Bundes nach wie vor dramatisch und Existenz bedrohend ist?

Ein Real Estate Investment Trust (REIT, deutsch: Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen) ist eine Kapitalgesellschaft, deren Hauptgeschäftsfeld darin besteht, Immobilien zu besitzen und/oder zu verwalten. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) in Verbindung mit § 3 Abs. 9 des REIT-Gesetzes können Bestandswohnimmobilien, die vor dem 1. Januar 2007 erbaut worden sind, nicht Unternehmensgegenstand eines deutschen REIT sein.

Damit ist der ganz überwiegende Wohnungsbestand nicht von dem REIT-Gesetz betroffen. Aus diesem Grund kann ein wesentlicher Einfluss der REIT-Einführung auf die Privatisierung von Wohnimmobilien oder auf die finanzielle Lage der Kommunen nicht festgestellt werden.

19. Welche Einstellungen hat der Senat angesichts der steigenden Energiepreise, die Strom- und Energiekonzerne wieder zu rekommunalisieren, entsprechende Sozialtarife und/oder eine kostenlose Sockelversorgung für Energie zu gewähren, damit sich die bestehende Bausubstanz von Häusern nicht weiter verschlechtert?

Den negativen sozialen Folgewirkungen steigender Energiepreise kann nach Auffassung des Senats am wirkungsvollsten durch die Steigerung der Energieeffizienz entgegengewirkt werden. Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestands leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Verbesserung der Bausubstanz. Die Rekommunalisierung von Energieunternehmen und die Einführung von öffentlich geförderten Sozialtarifen und/oder einer kostenlosen Sockelversorgung mit Energie sind nach Einschätzung des Senats keine geeigneten Maßnahmen, um einer Verschlechterung der Bausubstanz entgegenzuwirken.

20. Inwieweit ist der Senat der Auffassung, dass ein Grundrecht auf eine menschenwürdige Wohnung in das Grundgesetz implementiert werden muss, insbesondere auch, um Zwangsräumungen zu verhindern sowie um Menschen mit geringem Einkommen ein bedarfsgerechtes Wohngeld zu gewähren und ALG-II-Empfänger ihre tatsächlichen Wohnkosten zu erstatten?

Artikel 14 Abs. 1 der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen (LV) räumt jedem Bewohner einen Anspruch auf eine angemessene Wohnung ein und verpflichtet das Land Bremen und die beiden Stadtgemeinden, die Verwirklichung dieses Anspruchs zu fördern. Eine Übernahme dieser Regelung in das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) ist aus Sicht des Senats nicht erforderlich, um die Belange der Bürger des Landes Bremen zu gewährleisten.

Gemäß Artikel 1 und Artikel 20 Abs. 1 ist die Würde eines jeden Menschen unantastbar. Das beinhaltet auch den Schutz einer menschenwürdigen Wohnung.

Alle staatliche Gewalt ist verpflichtet, diese zu achten und zu schützen. Diese Verpflichtung trifft die Bundesrepublik Deutschland als Rechts- und Sozialstaat in besonderer Weise. Aus diesen Grundprinzipien ergibt sich, dass die Bundesrepublik Deutschland ebenso wie die Freie Hansestadt Bremen bereits nach heutiger Rechtslage verpflichtet sind, für das Vorhandensein und den Erhalt von ausreichendem menschenwürdigen Wohnraum Sorge zu tragen.

Weder aus den vorgenannten Regelungen des GG noch aus der in der LV konstituierten Recht auf angemessenen Wohnraum kann sich jedoch ein Anspruch eines einzelnen Bürgers ableiten, grundsätzlich von Zwangsräumungen verschont zu bleiben oder die tatsächlichen Wohnkosten unabhängig von der Höhe komplett vom Staat erstattet zu bekommen, ohne den von der Allgemeinheit für den jeweiligen Haushalt für ausreichend erachteten Bedarf zu berücksichtigen.

Sowohl die Bundesrepublik Deutschland als auch das Land Bremen erfüllen ihre Verpflichtungen zur Bereitstellung angemessener Wohnungen für die Bürger, indem Regelungen geschaffen wurden, die einen menschenwürdigen Standard des Wohnraums sichern (z. B. Landesbauordnung), Menschen vor dem willkürlichen Verlust der Wohnungen schützen (z. B. im Bürgerlichen Gesetzbuch, in der Zivilprozessordnung, im Zwangsvollstreckungsgesetz), vor Obdachlosigkeit bewahren (Ordnungs- und Polizeirecht) und Menschen finanziell unterstützen, die über kein ausreichendes Einkommen zur Zahlung der Miete und der Nebenkosten verfügen (z. B. Artikel 58 Abs. 1 LV, Wohngeldgesetz, Sozialgesetzbücher, Bundesausbildungsförderungsgesetz). Diese Regelungen sind aus Sicht des Senats ausreichend, die Bedürfnisse der Menschen nach menschenwürdigem Wohnraum abzusichern.

Es ist festzustellen, dass es auch ohne die Einführung eines Grundrechts auf eine menschenwürdige Wohnung in das Grundgesetz ein bedarfsgerechtes Wohngeld gibt und im Rahmen der Sozialgesetzbücher (SGB) II und XII bedarfsgerechte Wohnkosten erstattet werden.

Das in der Frage zitierte Wohngeld ist im Sommer dieses Jahres bedarfsgerecht angepasst worden, indem die anzuerkennenden Mieten zum 1. Januar 2009 erhöht und auch die Heizkosten erstmalig pauschal berücksichtigt werden. Darüber hinaus wird allen Wohngeldbezieherinnen und Wohngeldbeziehern ein einmaliger Wohngeldbetrag gezahlt, sodass sie im Ergebnis in etwa so gestellt werden, als würden die höheren Wohngeldleistungen, einschließlich des Heizkostenanteils, bereits ab dem 1. Oktober 2008 und damit für die gesamte Heizperiode wirksam werden. Hierdurch werden die im Jahre 2009 zu erwartenden hohen Nebkostennachzahlungen für die Heizung abgefedert.

Im Rahmen des ALG II und der anderen Transferleistungen dürfen die tatsächlichen Wohnkosten nach den bundesgesetzlichen Vorgaben nur dann in voller Höhe erstattet werden, wenn sie angemessen sind. Die Höhe angemessener Wohnkosten wird laufend auch durch externe Gutachter untersucht und bei Bedarf neu festgelegt. Das hat in der letzten Zeit z. B. zu Verbesserungen für kleine Haushalte sowie für Wohnungen in höherpreisigen Stadtteilen geführt. Die Versorgung mit menschenwürdigem Wohnraum ist also auch in diesem Bereich nicht gefährdet.

Dem Verlust der Wohnung durch Mietschulden, die zu Zwangsräumungen führen können, kann staatlicherseits durch präventive Maßnahmen begegnet werden. Dies geschieht in Bremen beispielsweise durch das Amt für Soziale Dienste und die BAGIS im Rahmen der Leistungen nach SGB II und XII.

21. In welchen Zeiträumen wäre in Bezug auf die vorgenannten Punkte jeweils mit einer Problemlösung zu rechnen?

In Bezug auf folgende Punkte wäre zu untersuchen, ob zur Lösungen von Problemen zusätzliche Handlungsanforderungen bestehen:

1. Maßnahmen zur Beseitigung von Schimmel im Rahmen der Mietverhältnisse.
2. Rechtliche Maßnahmen durch staatliche Behörden.
3. Anerkennung der Unterkunftskosten bezogen auf Miete, Nebenkosten und Heizkosten.
4. Förderprogramme zur Verbesserung der Wohnsubstanz.

Zu 1.

Die Beschaffenheit einer Wohnung als Mietsache ist grundsätzlich allein Gegenstand des privatrechtlichen Mietverhältnisses. Es obliegt daher allein dem Mieter etwaige Ansprüche wegen Schimmelbefalls gegenüber dem Vermieter – notfalls mit anwaltlicher oder gerichtlicher Hilfe – mit durchzusetzen. Dafür können Menschen mit geringem Einkommen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen Beratungs- und Prozesskostenhilfe in Anspruch nehmen.

Zu 2.

Wenn Schimmelbefall auf bauliche Mängel zurückzuführen ist, haben die Bauordnungsbehörden Eingriffsmöglichkeiten aufgrund von § 61 BremLBO. In Verbindung mit dem § 3 Abs. 1 BremLBO ist es ihre Aufgabe darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dazu gehört auch die Pflicht der Eigentümer, bauliche Anlagen so anzuordnen und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet sind. Dazu sind in den Einzelvorschriften der §§ 46 bis 48 konkrete bauliche Anforderungen an Aufenthaltsräume, Wohnungen, Bäder und Toilettenräume geregelt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Antwort zu Frage 8 verwiesen.

Das Gesundheitsamt Bremen arbeitet darüber hinaus im Hinblick auf die Problematik Feuchtigkeit und Schimmel in Wohnräumen kontinuierlich an Lösungsmöglichkeiten. Die Weiterentwicklung der Beratung sowie von Kooperations- und Vernetzungsstrukturen stellt einen wesentlichen Bestandteil der Arbeit in diesem Bereich dar. Im Einzelnen wurde darauf in der Antwort zu Frage 1 eingegangen.

Aus Sicht des Senats sind weitere Problemlösungen nicht erforderlich.

Zu 3.

Hinsichtlich der Ankerkennung von Unterkunftskosten trägt der Senat dafür Sorge, dass unbillige Härten ausgeschlossen werden.

Zum einen ist es erklärte Absicht des Senats, im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung dafür Sorge zu tragen, dass preiswerter, d. h., auch Hartz-IV-fähiger Wohnraum geschaffen wird. Mit der gleichzeitigen Schwerpunktsetzung auf ökologische Maßnahmen wird neben den klimapolitischen Zielsetzungen auch dafür Sorge getragen, dass die Nebenkosten begrenzt werden.

Zum anderen hat der Senat bei der Übernahme von Unterkunftskosten im Rahmen von Transferleistung Regelungen getroffen, die einzelfallbedingten Besonderheiten Rechnung tragen (siehe Antwort zu Fragen 11 ff. sowie zu Frage 20).

Zu 4.

Es gibt eine Vielzahl von Förderprogrammen des Landes Bremen und des Bundes, die dazu dienen, Wohnraum insbesondere in energetischer Sicht zu modernisieren (siehe Antworten zu Fragen 10 und 16). Diese sind so gestaltet, dass sie sowohl geeignet sind, zukünftigen Schimmelbefall zu vermeiden als auch dazu dienen, die Wohnkosten langfristig zu stabilisieren.