BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Landtag
21. Wahlperiode

Drucksache 21/1187
(zu Drs. 21/1069)
13. Mai 2025

Mitteilung des Senats

Die Wohnungsaufsicht – Tropfen auf den heißen Stein oder voller Erfolg?

Kleine Anfrage
der Fraktion der CDU vom 18.03.2025
und Mitteilung des Senats vom 13.05.2025

Vorbemerkung des Fragenstellers:

In den letzten Jahren gab es fortwährend Berichte über unhaltbare Zustände in Mehrfamilienhäusern, wo Menschen leben, die ihre Rechte und Möglichkeiten oft nicht kennen und sich bei Wasser und Energiesperren, ausfallenden Heizungen und defekten Fahrstühlen nicht zu wehren wissen.

Seit dem Jahr 2015 soll durch das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) sichergestellt werden, dass Wohngebäude und Wohnungen ohne Gefährdung der Gesundheit ordnungsgemäß nutzbar sind. Missständen und Verwahrlosung soll durch dieses Gesetz nachhaltig begegnet werden. Neben baulichen Mängeln, Sanierungsstaus, Schimmelbefall und über längere Zeit defekte Fahrstühle oder Heizungsanlagen sind es oftmals Wasser-, Gas- und Stromsperren, die Wohnraum z. B. so gut wie unbewohnbar machen. Verantwortlich sind Vermieter, die nötigte Arbeiten hinauszögern oder auch Abschlagszahlungen für Energie- und Wasserversorgung nicht weiterleiten. Das BremWAG sollte ein scharfes Schwert sein und nicht überwiegend nur den Status einer Willenserklärung erfüllen.

Im Mai 2023 wurde zusätzlich eine Treuhänderregelung in das BremWAG aufgenommen und endlich auch die Mitteilungspflicht der Versorger bei drohenden Versorgungssperren bei Strom, Gas und Wasser sichergestellt. Ebenso wurde der Ordnungswidrigkeitentatbestand dahingehend erweitert, dass Verstöße gegen Anordnungen nach dem BremWAG mit einer Geldbuße geahndet werden können.

In der Antwort auf die Kleine Anfrage der CDU vom 16.02.2021 (Drs. 20/743) wurden bereits verschiedene Prozesse in der Umsetzung des BremWAG beschrieben, manches wurde lediglich angedeutet, aber auch einige in der Zukunft liegende Vorhaben wurden mehr oder weniger ausführlich dargestellt. Da sich in den letzten Jahren leider nicht der Eindruck verfestigt hat, dass die Problemlagen weniger geworden sind, scheint es angemessen nachzufragen, wie sich die Umsetzung des BremWAG weiterentwickelt hat, ob die eingeübte Umsetzung sinnvoll und die Ressourcen ausreichend sind.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. **Kommen die Energie- und Wasserversorger der im Mai 2023 eingeführten Verpflichtung zur Meldung anstehender Energie- oder Wassersperren verlässlich nach?**

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Nach Einführung der Meldepflicht für Versorgungsunternehmen in § 10 Absatz 3a BremWAG wurden die Meldewege mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt und geprüft, zu welchem Zeitpunkt im Verfahren des rein automatisierten Sperrprozesses die Meldung an die Wohnungsaufsicht beim Ordnungsamt Bremen am sinnvollsten ist. Seit Sommer 2023 erhält die Wohnungsaufsicht wöchentlich eine aktualisierte Liste mit drohenden Allgemeinsperren. Die Liste beinhaltet Allgemeinsperren von Strom, Wasser, Gas sowie Fernwärme. Ab dem Zeitpunkt der Meldung einer drohenden Allgemeinsperre, verbleiben der Wohnungsaufsicht noch 40 – 46 Tage, bis diese tatsächlich vollzogen wird.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass ein angedrohter Sperrvorgang jederzeit durch eine sogenannte Abwendungsvereinbarung ausgesetzt werden kann. Die Vereinbarung wird zwischen dem Schuldner (Eigentümer oder Gebäudeverwalter) und dem Versorger geschlossen. In der Vereinbarung erklärt sich der Schuldner zur Zahlung der ausstehenden Summe, zumeist in Raten, bereit. Alternativ kann der Schuldner unabhängig von einer Abwendungsvereinbarung auch eine hohe Teilzahlung an den Versorger leisten, wodurch eine Versorgungssperre rechtlich nicht mehr vertretbar wäre. Bei beiden Handlungsalternativen wird die Adresse aus der Übersichtsliste gestrichen.

Neben Unklarheiten zu den Zahlungsmodalitäten führen oft schlichte Missverständnisse vonseiten des Schuldners oder auch durch einen Eigentümer- bezgl. Verwalterwechsel bei einem Gebäude zu verzögerten Zahlungen. Diese Themen lösen sich in der Regel durch zwei Schreiben des Versorgers auf, die in dem oben genannten Zeitraum an den Schuldner versendet werden. In dem ersten Schreiben wird zunächst die Sperrung angedroht – ein sog. erster Weckruf an den Schuldner. In dem darauffolgenden Schreiben wird der konkrete Sperrtermin angekündigt. Spätestens das zweite Schreiben erinnert den Schuldner eindringlich an die konkreten Folgen ausstehender Zahlungen und erhöht den Druck auf ihn, die ausstehenden Beträge zu begleiten.

All dies führt nach den bisherigen Erfahrungen dazu, dass eine Versorgungssperre in den seltensten Fällen tatsächlich eintritt.

a) Wie viele Sperren wurden der Wohnungsaufsicht trotz Verpflichtung der Versorger erst nach erfolgter Sperrung bekannt?

Eine sehr geringe Anzahl, die statistisch nicht erfasst wurde. Diese Fälle wurden im Nachgang mit den Versorgungsunternehmen aufgearbeitet. Derzeit funktionieren die Meldewege einwandfrei.

b) Wie viele Meldungen gehen im Schnitt wöchentlich im Ordnungsamt ein und wird jeder Meldung direkt nachgegangen?

Die Versorgungsunternehmen sind verpflichtet, die Liste mit den drohenden Allgemeinsperren regelmäßig zu aktualisieren. In der Praxis bedeutet dies, dass wöchentlich Adressen der Liste hinzugefügt oder aus der Liste gelöscht werden. Aus diesem Grund ist die Liste dynamisch. Eine statistische Auswertung der Liste ist bisher nicht erfolgt. Um jedoch eine ungefähre Vorstellung über die Größenordnung zu vermitteln: die Liste aus der 13 Kalenderwoche umfasst 72 drohende Versorgungssperren.

Nicht jeder Adresse auf der Liste wird sofort nachgegangen. Dies ist nach den obigen Ausführungen und den bisherigen Erfahrungen der Wohnungsaufsicht auch nicht erforderlich und wäre ineffizient.

Die Wohnungsaufsicht schreitet derzeit ein, wenn die Allgemeinsperre selbst nach dem zweiten Schreiben des Versorgungsunternehmens immer noch vollzogen werden soll. Zu diesem Zeitpunkt liegen zwischen dem zweiten Schreiben des Versorgungsunternehmens und dem

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

tatsächlichen Sperrdatum noch drei bis vier Wochen. Es wird in diesen Fällen zunächst im Dialog mit dem Verfügungsberechtigten und dem Versorgungsunternehmen der Sachverhalt im Detail aufgeklärt und versucht, die Sperre abzuwenden. Die Einzelfälle unterscheiden sich regelmäßig, so dass es hier kein Standardverfahren gibt. Die Kommunikation und die sich daraus ergebene Koordination können mitunter sehr zeit- und kommunikationsintensiv sein. Die Wohnungsaufsicht nimmt die Rolle eines Mediators ein. So gelingt es in nahezu allen Fällen, die Versorgungssperre rechtzeitig abzuwenden. Selbstverständlich wird die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) in diesen Prozess frühzeitig mit eingebunden (siehe unten die Frage 1 c).

c) Werden z. B. weitere Ämter und Dienststellen umgehend über bevorstehende Allgemeinsperren informiert, damit sie den ihnen in diesen Fällen zufallenden Aufgaben schnellstmöglich nachkommen können? (Wenn ja, welche Aufgaben sind das jeweils?)

Wenn davon ausgegangen werden muss, dass es tatsächlich zu einer Allgemeinsperre kommen wird und es nicht nur bei der Ankündigung einer solchen bleibt, wird die die ZFW bzgl. des Ersatzwohnraums sowie der Bereich „Kosten der Unterkunft“ beim Amt für Soziale Dienste (AfSD) hinsichtlich eines Anmietungsstopps und kostenloser Mietberatung umgehend in Kenntnis gesetzt und einbezogen.

d) Wie oft wurde das Ordnungsamt seit Mai 2023 durch Energie- und Wasserversorger insgesamt jährlich informiert, wenn sie Kunden Energie- oder Wassersperren androhen und wie viele Sperren konnten dadurch im Verhältnis zu den Meldemöglichkeiten vor Mai 2023 verhindert werden?

Die Wohnungsaufsicht wird wöchentlich über drohende Allgemeinsperren informiert, siehe ebenfalls die Antwort auf die Frage 1 b).

Dem Ordnungsamt liegen keine belastbaren Zahlen zu Allgemeinsperren aus den Jahren vor 2023 vor. Ob auf Grund der Meldeverpflichtung mehr Allgemeinsperren abgewendet wurden als noch vor 2023, kann deshalb nicht beantwortet werden. Aufgrund der Rückmeldung der Versorgungsunternehmen, dass seit Einführung der Meldepflicht in 2023 weniger Allgemeinsperren vollzogen wurden als die Jahre zuvor, kann jedoch auf eine positive Entwicklung im Bereich der Allgemeinsperren geschlossen werden. Zudem ist festzuhalten, dass die Wohnungsaufsicht schon in einer Reihe von Fällen erfolgreich die moderierende Rolle ausgeübt hat und in diesen Fällen Sperren abwenden konnte. In 2024 ist wieder ein leichter Anstieg der Allgemeinsperren zu vernehmen gewesen und für 2025 wird damit gerechnet, dass die Zahlen weiter steigen werden. Die Wohnungsaufsicht wird prüfen, wie geeignete Statistiken über die Fälle geführt werden können, in denen aufgrund der gesetzlichen Neuregelung im Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes und der Praxis der Wohnungsaufsicht Sperren abgewendet werden konnten.

2. Wie viele Mängelmeldungen mit Bezug zum BremWAG sind in den Jahren 2022 und 2023 beim Ordnungsamt eingegangen, wie viele Objekte mit Hinweis auf Verwahrlosung, Missstände und/oder Überbelegung sind der Wohnungsaufsicht jeweils in den Jahren 2022 bis 2025 bekannt geworden?

Oft handelt es sich bei den Objekten um eine Gemengelage verschiedener Missstände. Wenn zu einem Objekt mehrere Meldungen eingingen, ist das Objekt in der Statistik trotzdem nur einmal erfasst worden. Die Anzahl der erfassten Objekte stellt sich wie folgt dar:

2022: 139
2023: 110

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

2024: 135
2025: 47 (Stand: 1. Quartal)

3. Hat die Koordinierungsstelle im Ordnungsamt den Auftrag und inwiefern gelingt es auffällige Vermieter und Wohngebäude schon vor einer Eskalation zu identifizieren und mit ihnen zur Verbesserung von Wohnsituationen in Kontakt zu treten? (Bitte begründen, wenn es nicht gelingt)

Die Kernaufgabe der Wohnungsaufsicht besteht darin, bei nachweislich drohenden oder bereits eingetretenen erheblichen Mängeln unverzüglich tätig zu werden. In solchen Fällen wird üblicherweise zunächst der Kontakt mit den Verfügungsberechtigten gesucht, um zeitnah Lösungen zur Verbesserung der Wohnsituation zu erarbeiten.

In der Praxis gelingt dies in der Regel gut. Häufig zeigt sich, dass bereits die persönliche Kontaktaufnahme durch die Wohnungsaufsicht – etwa durch einen Vor-Ort-Besuch und die Konfrontation mit den festgestellten Mängeln – zu einem Einlenken und zu ersten Abhilfemaßnahmen durch die Verfügungsberechtigten führt. Die direkte Ansprache und die Präsenz vor Ort, auch im Rahmen von Gesprächen mit den Mieterinnen und Mietern, stellt ein zentrales und wirksames Instrument der Wohnungsaufsicht dar.

Dieses Vorgehen entspricht auch dem Grundsatz des § 6 Abs. 2 BremWAG, wonach vor dem Erlass einer behördlichen Anordnung zunächst der Verfügungsberechtigte unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe aufgefordert werden soll. Die Erfahrung zeigt, dass diese Vorgehensweise in vielen Fällen erfolgreich ist und belastbare Ergebnisse zur Verbesserung der Wohnverhältnisse liefert, ohne dass ein formelles Verfahren notwendig wird.

4. Warum kommt es trotz – aus Sicht des Senats – gut funktionierender Meldewege dazu, dass Missstände in Wohnhäusern, wie eine defekte Heizung, oder Fahrstuhl der Wohnungsaufsicht erst nach längerer Zeit bekannt werden?

Es kann vorkommen, dass die Wohnungsaufsicht erst verzögert Kenntnis von bestimmten Missständen erhält. Dies hängt oftmals damit zusammen, dass entsprechende Hinweise von verschiedenen Stellen – auch von privaten Akteuren und Bürgerinnen und Bürgern – nicht zeitnah gemeldet werden. Eine frühzeitige Information ist jedoch entscheidend, um schnell reagieren und gegebenenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse einleiten zu können.

5. Wie sehen die „bedarfsbezogenen“, ressortübergreifenden Kooperationen des Ordnungsamtes in der Praxis aus und wer entscheidet, wann der „Bedarf“ für das Einbinden der anderen Stellen jeweils nötig ist?

Die Erforderlichkeit des Einbindens anderer behördlicher Stellen ist bei den entsprechenden Sachverhalten für die Wohnungsaufsicht meist offenkundig. Die zuständigen Behörden werden durch die Wohnungsaufsicht über den Sachverhalt zur Prüfung in eigener Zuständigkeit in Kenntnis gesetzt und es werden gemeinsame behördenübergreifende Kontrollen vor Ort vorgeschlagen. Sofern der Vorschlag einer gemeinsamen Kontrolle von der anderen Behörde angenommen wird, erfolgt die Koordinierung eines gemeinsamen Ortstermins durch die Wohnungsaufsicht.

Es handelt sich überwiegend um folgende Behörden:

- Eingriffsverwaltung der Baubehörde (Landesbauordnung, SBMS)
- Wohnraumschutzgesetz (Leerstand oder Monteurwohnungen, SBMS)
- Infektionsschutz des Gesundheitsamtes und des Ordnungsamtes
- Umwelthygiene des Gesundheitsamtes

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

- Stadtreinigung (DBS)
- der Bereich „Kosten der Unterkunft“ beim AfSD
- die ZFW des Sozialressorts.

6. Wann und durch wen wird z. B. die Senatorin für Soziales in den Prozess eingebunden und durch welche konkreten Maßnahmen versucht sie die Notlagen von unverschuldet von Wasser- und/oder Allgemeinsperren betroffenen Haushalten zu beheben und Sperren möglichst schon vorher abzuwenden (s. Drs. 20/743)?

Kenntnis über bevorstehende Allgemeinsperren erhält die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration (SASJI) in der Regel durch die Wohnungsaufsicht. Teilweise teilen auch die Leistungsbehörden (AfSD bzw. Jobcenter) mit, dass Allgemeinsperren bevorstehen, wenn die betroffenen Haushalte es ihnen gegenüber angezeigt haben. Die Wohnungsaufsicht arbeitet hier sehr eng mit dem Bereich „Kosten der Unterkunft“ und der ZFW zusammen.

DSASJI teilt den Leistungsbehörden mit, dass für die jeweilige betroffene Immobilie eine Allgemeinsperre droht und erfragt die Zahl der leistungsbeziehenden Haushalte. Die leistungsbeziehenden Haushalte können kostenlose Mietberatungen in Anspruch nehmen. Auf diese Weise werden die Maßnahmen der Wohnungsaufsicht unterstützt und ergänzt. Gleichzeitig erfolgt eine Information an die Zentrale Fachstelle Wohnen. Im Regelfall ist diese aber bereits durch die Wohnungsaufsicht informiert worden.

7. Wird tatsächlich allen unverschuldet von Wasser- und/oder Allgemeinsperren betroffenen Menschen regelhaft eine Notunterkunft angeboten und inwiefern werden die Betroffenen bei (vorübergehenden) Auszugswünschen praktisch von den Leistungsbehörden unterstützt (s. Drs. 20/743)?

Die ZFW prüft grundsätzlich bei allen betroffenen Menschen, inwiefern eine Obliegenheit zur Selbsthilfe vorliegt. Die Personen können unabhängig von dem Ergebnis der Prüfung auf Informationsmaterial zugreifen, welches Ihnen im weiteren Verlauf unterstützend dienen soll.

Falls der Anspruch auf ein Angebot vorliegt, vermittelt die ZFW in eine der fünf zur Verfügung stehenden Notwohnungen. Familien werden vorrangig in den Notwohnungen untergebracht. Falls das Angebot der Notwohnungen bereits ausgeschöpft ist, werden Angebote für Hotels oder Notunterkünfte ausgesprochen. Hotels und Notunterkünfte werden insbesondere für schwierig unterzubringende Zielgruppen in Betracht gezogen.

Bei Auszugswünschen berät die ZFW und vermittelt bei Bedarf an anknüpfende (Hilfs-)Institutionen, wie beispielsweise den Mieterschutzbund.
In Einzelfällen und individuellen großen Notlagen prüft die ZFW über diesen Auftrag hinaus und hilft bei der Vermittlung in Wohnraum oder mittels der Belegrechteoption, um Personen (vornehmlich mit Kindern und vulnerable Personen) zu schützen.

8. Wann und durch wen wird die Zentrale Fachstelle Wohnen eingebunden, welche Aufgaben fallen ihr in der Umsetzung des BremWAG zu?

Die ZFW wird unmittelbar nach Kenntnis durch die Wohnungsaufsicht und SASJI informiert.
Im Falle von Unbewohnbarkeitserklärungen müssen die Bewohner:innen den Wohnraum verlassen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Die Zentrale Fachstelle Wohnen wird frühzeitig in den Prozess eingebunden und prüft in diesen Fällen, ob entsprechender Wohnraum zur Verfügung steht. Die Prüfung der Selbsthilfeobliegenheit und die anschließende Stellung möglicher Angebote gehören ebenfalls zu den Aufgaben der ZFW.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Darüber hinaus prüft die ZFW die Pflichten des Vermieters oder der Vermieterin. Durch den festgelegten Maximalzeitraum einer Übergangswohnung von drei Monaten ist die Dringlichkeit des Handelns hoch. Bei beispielsweise fehlender Mitwirkung seitens der Vermietung, berät die Zentrale Fachstelle Wohnen die Betroffenen außerdem in Hinblick auf ein mögliches Vorgehen gegen die Vermietung oder zur Durchsetzung einer Mietminderung.
Wenn nötig, sucht und stellt die ZFW ein Obdach.

9. Wann wurde die Erarbeitung schriftlich definierter Verfahrenswege für die Umsetzung des Wohnungsaufsichtsgesetzes abgeschlossen und wird in der Praxis regulär danach gehandelt?

Die Praxis zeigt, dass der Umgang mit den rechtlichen Vorgaben des BremWAG grundsätzlich gelingt. Für die Bewältigung besonderer Problemlagen ist die enge Abstimmung mit dem fachlich zuständigen Senator für Inneres und Sport (SIS) sowie mit den vielfältigen Akteuren in der Stadt ein wesentlicher Erfolgsfaktor. In Einzelfällen wie auch bei grundsätzlichen Fragestellungen erfolgt eine enge inhaltliche Abstimmung, zudem werden bei Bedarf auch Leitfäden und Erfahrungen aus anderen Bundesländern herangezogen, um fundierte Handlungsansätze zu entwickeln.

Besonders wichtig ist die enge Verzahnung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit anderen Dienststellen. Die Wohnungsaufsicht durchläuft dabei fortlaufend vielfältige Lernprozesse (vor allem im Rahmen größerer und problematischer Fallkonstellationen, wie etwa im Zusammenhang mit der Unbewohnbarkeitserklärung des Stubu-Gebäudes oder der aufwendigen Treuhandverwaltung mehrerer Immobilien in der Robinsbalje). Gerade die Treuhandverwaltung in der Robinsbalje zeigt exemplarisch, dass die Wohnungsaufsicht in bestimmten Konstellationen ganz neue Wege geht, für die es (noch) keine standardisierten Verfahrensvorgaben gibt.

Wichtiger als schriftlich fixierte Prozesse ist deshalb eine gelebte Kooperationskultur unter den beteiligten Stellen sowie die kontinuierliche Integration bewährter Vorgehensweisen ("best practice") in die Abläufe der Wohnungsaufsicht. SIS begleitet und unterstützt diese Prozesse konstruktiv.

10. Inwiefern ist es der Koordinierungsstelle Wohnungsaufsicht tatsächlich gelungen, zwischen allen beteiligten Ressorts und Ämtern eine übergreifende Organisationsstruktur zu institutionalisieren? Gehören dazu auch verlässliche Ansprechpartner?

Ziel ist es, die in der Wohnungsaufsicht bewährte Vorgehensweise – insbesondere die enge Kooperation zwischen den Dienststellen sowie die schnelle Klärung von Sachverhalten durch Vor-Ort-Kontrollen – auch auf die Gemeinsame Verwaltungseinheit für Problemimmobilien (GVBP) zu übertragen. Damit sollen die erfolgreichen Elemente der Wohnungsaufsicht systematisch auf die Aufgabenbereiche des Wohnraumschutzgesetzes und perspektivisch auch der Bauaufsicht ausgeweitet werden.

Mit der im August 2024 geschlossenen Verwaltungsvereinbarung zwischen SIS sowie der Senatorin für Bau, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungswesen (SBMS) wurde hierfür ein erster wichtiger Schritt getan. Seit April 2025 ist der Bereich des Wohnraumschutzes mit zwei Mitarbeitenden in der GVBP vertreten. Die GVBP hat ihren Sitz in den Räumlichkeiten des Ordnungsamtes in der Stresemannstraße und kann auf die dort bestehenden Strukturen und Ressourcen zugreifen. Die enge organisatorische und inhaltliche Anbindung an das Ordnungsamt soll dazu beitragen, Informationsflüsse zu beschleunigen, Kontrollen effizienter zu gestalten und Handlungsfähigkeit bei Problemimmobilien zu stärken.

Geplant ist, auch die Bauaufsicht zeitnah so in die GVBP zu integrieren, dass eine ganzheitliche behördenübergreifende Steuerung im Bereich der Problemimmobilen ermöglicht wird und

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Problemlagen aus den besonderes relevanten Blickwinkeln noch gezielter angegangen werden können.

11. Über welches Stellenvolumen verfügt die Koordinierungsstelle im Ordnungsamt aktuell für die Durchsetzung des BremWAG und wird dieses für ausreichend gehalten?

Die Koordinierungsstelle zur Wohnungsaufsicht im Ordnungsamt setzt sich aus zwei VZE (Verwaltungsangestellter & Jurist) zusammen.

Die GVBP setzt sich wie folgt zusammen:

Die Wohnungsaufsicht (s.o. Koordinierungsstelle Ordnungsamt Bremen) ist mit zwei VZE (Verwaltungsangestellter & Jurist) in der Verwaltungseinheit vertreten. Der Bereich des Wohnraumschutzes (SBMS) mittlerweile (seit April 2025) ist ebenfalls mit zwei VZE (Verwaltungsangestellter & Architekt) vertreten. Die Bauaufsicht (SBMS) hat bisher in Vertretung für die eigentliche Stelleninhaberin eine Person mit einem zu knapp bemessenen Stundenansatz zur Verfügung gestellt, die bisher überwiegend vermittelnde Tätigkeiten vorgenommen hat. Der Bereich Bauaufsicht wird zeitnah auch eine Person der baurechtlichen Eingriffsverwaltung in die GVBP berufen und so die dauerhafte und verlässliche Zusammenarbeit vor Ort in der Verwaltungseinheit sicherstellen.

Der mit der Verwaltungsvereinbarung eingesetzte Lenkungsausschuss hat u.a. die Aufgabe, die Wirksamkeit und Effizienz der GVBO zu steigern. weiter behandelt. Perspektivisch ist es beispielsweise erforderlich, die Einheit so aufzustellen, dass auch die Verschränkung mit dem Bereich der Stadtentwicklung strukturell abgedeckt ist. Für die Bearbeitung von Problemimmobilien über den Bereich der Eingriffsverwaltung hinaus ist es zudem sinnvoll, Strukturen zu stärken bzw. aufzubauen, die darauf ausgerichtet sind, von der GVBP bearbeitete Fälle auch im Hinblick auf eine Entwicklung von Immobilien weiterzubearbeiten.

12. Wie groß ist der Ermessensspielraum der im Rahmen des BremWAG genutzt werden kann, um eine Unbewohnbarkeitserklärung von Wohnraum nach § 7 BremWAG auszusprechen?

Die Unbewohnbarkeitserklärung ist neben der Einsetzung eines Treuhänders nach dem BremWAG in besonders schwerwiegenden Fällen möglich und stellt die weitgehendste Eingriffsmöglichkeit nach diesem Gesetz dar. Sie bedeutet einen sehr weitgehenden Eingriff in die Rechte des Eigentümers. Entsprechend sind diese Entscheidungen sorgfältig zu prüfen und dabei insbesondere die Erforderlichkeit und Angemessenheit einer Unbewohnbarkeitserklärung rechtlich einzuordnen. Das betrifft also vor allem die Frage, ob nicht andere, weniger einschneidende, Maßnahmen zum gleichen Erfolg führen können. Das behördliche Ermessen ist hieran auszurichten.

a) Welchen Einfluss auf die Nutzung des Ermessensspielraums hat die Tatsache, dass in Bremen Ersatzwohnraum knapp ist oder sogar fehlt und kann es vorkommen, dass trotz z. B. offensichtlich drohender, erheblicher gesundheitlicher Schäden für die Bewohner (§ 7 Absatz 1 BremWAG) keine Unbewohnbarkeitserklärung ausgesprochen wird?

Der knappe Ersatzwohnraum in Bremen hat keinen Einfluss auf die Ermessensentscheidung einer Unbewohnbarkeitserklärung. Wenn die Voraussetzungen der Unbewohnbarkeit (§ 7 BremWAG) vorliegen, wird diese ausgesprochen. Dabei spielt es zunächst keine Rolle, wie sich zum jeweiligen Zeitpunkt das Angebot der ZFW an freien Plätzen in Ersatz-/Notunterkünften darstellt. Aktuell stehen der ZFW fünf Ersatzwohnungen zur Verfügung.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Um die Unbewohnbarkeitserklärung zu vollziehen, müsste die Wohnung geräumt werden. Dies kann und wird nur durchgesetzt, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen für die Bewohnerschaft zur Verfügung steht. Eine Unbewohnbarkeitserklärung hat rechtlich zur Folge, dass der Vermieter die Wohnung nicht mehr vermieten darf und dementsprechend auch keine Einnahmen mehr erzielt. Die verfügte Unbewohnbarkeitserklärung führt in der Regel dazu, dass der Vermieter umgehend die Mängel beseitigen lässt und so die Unbewohnbarkeit wieder aufgehoben werden kann.

13. Durch wen und auf welche Weise erfolgen während der Anwendung des BremWAG durch das Ordnungsamt die zur Gewährleistung grundrechtlich geschützter Belange nötigen Abstimmungen mit den weiteren zuständigen Ressorts, Behörden, Ämtern und mit Beratungs- und Hilfsangeboten (s. Drs. 20/743)?

Siehe hierzu die Antwort auf die Frage 5.

a) Bitte benennen sie die zuständigen Ressorts, Behörden, Ämter und die Beratungs- und Hilfsangebote.

Die Wohnungsaufsicht kooperiert vor allem mit den folgenden Behörden:

- Eingriffsverwaltung der Baubehörde (Landesbauordnung, SBMS);
  zuständig für bauliche Mängel, Standsicherheit, vorbeugender Brandschutz (mit der Feuerwehr), Nutzungsänderungen

- Wohnraumschutzgesetz;
  zuständig für Leerstand von Wohnraum und Monteurwohnungen (SBMS)

- Infektionsschutz des Gesundheitsamtes und des Ordnungsamtes;
  u.a. zuständig für Schädlingsbefall

- Umwelthygiene des Gesundheitsamtes;
  u.a. zuständig für Schimmelbefall

- DBS; Müllbeseitigung

- der Bereich „Kosten der Unterkunft“ beim AfSD;
  zuständig für Anmietungsstops mängelbehafteter Objekte/Wohnungen

- ZFW;
  zuständig für Ersatzwohnraum bzw. Notunterkünfte

b) Gelingt es durch diese Abstimmungen stets den angemessenen Ausgleich verschiedener grundrechtlich geschützter Belange zu gewährleisten? Welche Mängel werden identifiziert und welches Verbesserungspotential sieht der Senat an dieser Stelle?

Die Wohnungsaufsicht berücksichtigt bei ihrem Handeln stets die verschiedenen betroffenen Grundrechte und richtet ihre Praxis darauf aus, einen angemessenen Ausgleich herzustellen. Das Eigentumsrecht ist ins Verhältnis zu setzen zu anderen grundrechtlich geschützten Belangen – insbesondere dem Gesundheitsschutz, den Interessen der Nachbarschaft und der Quartiere sowie dem Recht auf angemessenen Wohnraum (Art. 14 Abs. 1 BremLV) und einen angemessenen Lebensstandard. Das BremWAG dient in diesem Sinne der praktischen Umsetzung dieser sozialen Rechte und stellt sicher, dass unzumutbare Wohnverhältnisse beseitigt und Mindeststandards gewahrt werden können.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Zu den bisher identifizierten Fortentwicklungsmöglichkeiten siehe die Antwort auf die Frage 10 (Gemeinsame Verwaltungseinheit) und die Frage 17 (insb. zu geplanten Änderungen des BremWAG).

14. Wird neben der Wiederherstellung angemessener und gesunder Wohnverhältnisse auch der Ansatz Bußgeldverfahren gemäß § 12 BremWAG einzuleiten inzwischen verfolgt, oder wird weiterhin darauf verzichtet? (Bei Verzicht bitte begründen)

Die Wohnungsaufsicht konzentriert ihre begrenzten Ressourcen weiterhin vorrangig auf die Wiederherstellung angemessener und gesunder Wohnverhältnisse mittels der nach dem BremWAG zur Verfügung stehenden Eingriffsbefugnissen. Dies bedeutet nicht, dass das Mittel des Ordnungswidrigkeitenverfahren kein wesentliches Instrument ist. Zusätzlich wird deshalb geprüft, ob Bußgeldverfahren, die (wie andere Verfahren auch) mit einem gewissen Aufwand verbunden sind, gemäß § 12 BremWAG als ergänzendes Mittel eingesetzt werden können. Strafrechtliche Anzeigen haben zunächst Vorrang. Maßgeblich ist insgesamt, ob mit einer Maßnahme die Verbesserung der Wohnverhältnisse im konkreten Einzelfall herbeigeführt werden kann. Mit der Etablierung der GVBP wird geprüft, ob das Mittel der Ordnungswidrigkeitenverfahren künftig zur Behebung von Missständen eine bedeutendere Rolle einnehmen wird.

15. Wie oft wurde durch die Wohnungsaufsicht seit Mai 2023 ein Treuhänder eingesetzt, der an Stelle des Vermieters dessen Pflichten übernimmt und wie bewertet der Senat diese Möglichkeit nach den ersten Erfahrungen? (Bitte nach Jahren und Stadtteilen aufschlüsseln)

Die Einsetzung eines Treuhänders ist neben der Unbewohnbarkeitserklärung in Härtefällen nur in besonders schwerwiegenden Fällen möglich und bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Rechte des Eigentümers. Entsprechend ist die Rechtmäßigkeit der Einsetzung einer Treuhänderschaft sorgfältig zu prüfen. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen lagen bisher nur einmal vor – und zwar im vergangenen Jahr im Fall der Robinsbalje in Bremen-Huchting. Hier wurde der Treuhänder für zwei große Gebäudekomplexe eingesetzt, bei denen die Eigentümergesellschaft Insolvenz anmelden musste.

Die Durchführung der Treuhandverwaltung stellte einen komplexen und herausfordernden Prozess dar, der jedoch durch die hervorragende Zusammenarbeit mit dem Ortsamt Huchting, den beteiligten Dienststellen und der GEWOBA (als Treuhänderin) in dem ersten Fall erfolgreich umgesetzt werden konnte. Die enge Kooperation aller Beteiligten war entscheidend dafür, kurzfristig wieder geordnete Verhältnisse vor Ort herzustellen und notwendige Maßnahmen zur Sicherung und Instandhaltung der Gebäude einzuleiten. Das Instrument der Treuhänderschaft hat sich in diesem Zusammenhang als wirksames und praktikables Mittel erwiesen, um handlungsfähig zu bleiben und die Wohnverhältnisse für die betroffenen Mieterinnen und Mieter spürbar nachhaltig zu verbessern.

16. Gelingt es der Wohnungsaufsicht alle durch Anordnungen entstehenden Kosten von den Vermietern zurückzuholen?

Seitdem die Zuständigkeit für die Wohnungsaufsicht dem Ordnungsamt übertragen wurde, konnten 95% der entstandenen Kosten entweder von dem aktuellen Eigentümer oder bei Verkauf der Immobilie von dem neuen Eigentümer sowie aus der Verkaufssumme zurückgeholt werden.

17. Wurden nach Besetzung der Koordinierungsstelle im Ordnungsamt wie zugesagt alle bisher bekannten Fälle und strukturellen Problemlagen im Anwendungsbereich

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

des BremWAG systematisch erfasst und entsprechende Maßnahmen zur Abarbeitung getroffen? Wenn ja bitte darstellen, welche Erfolge bislang erzielt wurden, wie die weiteren Planungen aussehen und welche Ressourcen für eine zügige Abarbeitung vorhanden sind.

Im Zuge der Weiterentwicklung ihrer Arbeitsweise hat die GVBP damit begonnen, die den beteiligten Einheiten bekannten Fälle systematisch in einer gemeinsamen Datenbank – einer Art Kataster – zusammenzutragen. Ziel ist es, einen einheitlichen Überblick über auffällige Immobilien und die jeweils bestehenden Problemlagen zu gewinnen. Diese strukturierte Erfassung unterstützt nicht nur die Koordination innerhalb der Verwaltungseinheit, sondern ermöglicht auch eine sinnvolle Einteilung der Fälle in Fallgruppen sowie eine sachgerechte Priorisierung. Darüber hinaus schafft sie die Grundlage für ein wirksames Controlling und eine bessere Nachverfolgbarkeit der weiteren Fallbearbeitung.

Durch enge Abstimmungen zwischen dem Ordnungsamt und SIS konnten auch Schwachstellen in der bisherigen Vorgehensweise sowie in den einschlägigen gesetzlichen Regelungen identifiziert werden. Ein konkretes Beispiel ist die geplante Anpassung der gesetzlichen Regelung zur Überbelegung: Die Fallauswertung und der regelmäßige Austausch mit SIS haben gezeigt, dass die bisherige Quadratmeterregelung unzureichend ist. Die Beobachtungen und Erfahrungen der Praxis zeigen, dass, obwohl mathematisch nach den bisherigen gesetzlichen Vorgaben genügend Wohnfläche zur Verfügung steht, unangemessene Wohnverhältnisse vorliegen können, z. B. weil keinerlei Rückzugsmöglichkeit besteht. Es wird deshalb vorgeschlagen, dass zukünftig nicht mehr auf den uneingeschränkten Begriff der „Wohnfläche“, sondern auf den Begriff der „Aufenthaltsfläche“ abgestellt wird. Hierzu zählen lediglich die Wohn- und Schlafräume im vollen Ausmaß sowie Wohnküchen zur Hälfte. Nebenräume werden hierbei nicht berücksichtigt. Darüber hinaus soll die erforderliche Mindestaufenthaltsfläche von 9 auf 10 qm pro Person ab sieben Jahren angehoben werden. Der Senat wird hierzu in Kürze ein Änderungsgesetz beraten.

Ein weiteres gelungenes Beispiel für die Optimierung der Verfahren ist die Anpassung der Meldekette bei Allgemeinsperren. In enger Abstimmung zwischen den Wohnungsaufsichten und SIS wurde eine gesetzliche Regelung geschaffen.

Auch die Einführung einer rechtlichen Grundlage für die Einsetzung eines Treuhänders bei Problemimmobilien ist Ergebnis dieses kontinuierlichen, praxisbezogenen Austauschs. Die zuständigen Dienststellen haben ihre Erfahrungen aus besonders problematischen Fällen miteinander geteilt und daraus abgeleitet, dass die Möglichkeit einer Treuhandverwaltung im Einzelfall notwendig sein kann. Die rasche Anwendung der neuen Regelung im Fall der Robinsbalje hat gezeigt, dass diese Maßnahme nicht nur rechtlich tragfähig, sondern auch äußerst wirksam ist. Die erfolgreiche Durchführung der Treuhandverwaltung dort unterstreicht den praktischen Nutzen dieses neuen Instruments.

Insgesamt zeigt sich: Der strukturierte Informationsaustausch, die institutionalisierte Zusammenarbeit und die gemeinsame Auswertung der Praxiserfahrungen bilden die Grundlage für eine kontinuierliche Verbesserung von Verfahren und Rechtsgrundlagen im Umgang mit Problemimmobilien.

Beschlussempfehlung:

Die Bürgerschaft (Landtag) nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft

Vorläufige, unredigierte Fassung – Parlamentsdokumentation der Bremischen Bürgerschaft