

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU

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

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 nötige 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 Ordnungswidrigkeitstatbestand 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.

Wir fragen den Senat:

1. Kommen die Energie- und Wasserversorger der im Mai 2023 eingeführten Verpflichtung zur Meldung anstehender Energie- oder Wassersperren verlässlich nach?
 - a) Wie viele Sperren wurden der Wohnungsaufsicht trotz Verpflichtung der Versorger erst nach erfolgter Sperrung bekannt?
 - b) Wie viele Meldungen gehen im Schnitt wöchentlich im Ordnungsamt ein und wird jeder Meldung direkt nachgegangen?
 - 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?)
 - 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?

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?

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)

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?

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?

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)?

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)?

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

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

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?

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

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

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?

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)?

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

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?

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

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)

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

17. Wurden nach Besetzung der Koordinierungsstelle im Ordnungsamt wie zugesagt alle bisher bekannten Fälle und strukturellen Problemlagen im Anwendungsbereich des BremWAG systematisch erfasst und entsprechende Maßnahmen zur Abarbeitung getroffen? Wenn ja bitte darstellen, welche Erfolge bis-lang erzielt wurden, wie die weiteren Planungen aussehen und welche Ressourcen für eine zügige Abarbeitung vorhanden sind.

Beschlussempfehlung:

Sigrid Grönert, Marco Lübke, Frank Imhoff und Fraktion der CDU