

Mitteilung des Senats vom 13. Mai 2025**Die Wohnungsaufsicht – Tropfen auf den heißen Stein oder voller Erfolg?**

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 21/1069 eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

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

Nach Einführung der Meldepflicht für Versorgungsunternehmen in § 10 Absatz 3a Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz 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 bis 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- beziehungsweise 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 sogenannter 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 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, sodass 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 zum Beispiel 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 Zentrale Fachstelle Wohnen bezüglich 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 aufgrund 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 Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz 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,

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 Absatz 2 Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes, 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, Senatorin für Bau, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungswesen);
- Wohnraumschutzgesetz (Leerstand oder Monteurwohnungen, Senatorin für Bau, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungswesen);
- Infektionsschutz des Gesundheitsamtes und des Ordnungsamtes;
- Umwelthygiene des Gesundheitsamtes;
- Stadtreinigung (Die Bremer Stadtreinigung);
- der Bereich „Kosten der Unterkunft“ beim Amt für Soziale Dienste;
- die Zentrale Fachstelle Wohnen des Sozialressorts.

6. Wann und durch wen wird zum Beispiel 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 (siehe Drucksache 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 (Amt für Soziale Dienste beziehungsweise 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 Zentralen Fachstelle Wohnen zusammen.

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration 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 (siehe Drucksache 20/743)?

Die Zentrale Fachstelle Wohnen 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 Zentrale Fachstelle Wohnen 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 Zentrale Fachstelle Wohnen und vermittelt bei Bedarf an anknüpfende (Hilfs-)Institutionen, wie beispielsweise den Mieterschutzbund.

In Einzelfällen und individuellen großen Notlagen prüft die Zentrale Fachstelle Wohnen 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 Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes zu?

Die Zentrale Fachstelle Wohnen wird unmittelbar nach Kenntnis durch die Wohnungsaufsicht und der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration 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 Zentralen Fachstelle Wohnen.

Darüber hinaus prüft die Zentrale Fachstelle Wohnen 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 Zentrale Fachstelle Wohnen 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 Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes 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. Der Senator für Inneres und Sport 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 dem Senator für Inneres und Sport 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 Gemeinsamen Verwaltungseinheit für Problemimmobilien vertreten. Die Gemeinsame Verwaltungseinheit für Problemimmobilien 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 Gemeinsame Verwaltungseinheit für Problemimmobilien zu integrieren, dass eine ganzheitliche behördenübergreifende Steuerung im Bereich der

Problemimmobilien ermöglicht wird und Problemlagen aus den besonders relevanten Blickwinkeln noch gezielter angegangen werden können.

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

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

Die Gemeinsame Verwaltungseinheit für Problemimmobilien setzt sich wie folgt zusammen:

Die Wohnungsaufsicht (siehe oben Koordinierungsstelle Ordnungsamt Bremen) ist mit zwei Vollzeiteinheiten (Verwaltungsangestellter und Jurist) in der Verwaltungseinheit vertreten. Der Bereich des Wohnraumschutzes (Senatorin für Bau, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungswesen) mittlerweile (seit April 2025) ist ebenfalls mit zwei Vollzeiteinheiten (Verwaltungsangestellter und Architekt) vertreten. Die Bauaufsicht (Senatorin für Bau, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungswesen) 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 Gemeinsame Verwaltungseinheit für Problemimmobilien berufen und so die dauerhafte und verlässliche Zusammenarbeit vor Ort in der Verwaltungseinheit sicherstellen.

Der mit der Verwaltungsvereinbarung eingesetzte Lenkungsausschuss hat unter anderem die Aufgabe, die Wirksamkeit und Effizienz der Gemeinsamen Verwaltungseinheit für Problemimmobilien 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 beziehungsweise aufzubauen, die darauf ausgerichtet sind, von der Gemeinsamen Verwaltungseinheit für Problemimmobilien bearbeitete Fälle auch im Hinblick auf eine Entwicklung von Immobilien weiterzubearbeiten.

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

Die Unbewohnbarkeitserklärung ist neben der Einsetzung eines Treuhänders nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz 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 zum Beispiel offensichtlich drohender, erheblicher gesundheitlicher Schäden für die Bewohner (§ 7 Absatz 1 Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz) keine Unbewohnbarkeitserklärung ausgesprochen wird?

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

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 Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes durch das Ordnungsamt die zur Gewährleistung grundrechtlich geschützter Belange nötigen Abstimmungen mit den weiteren zuständigen Ressorts, Behörden, Ämtern und mit Beratungs- und Hilfsangeboten (siehe Drucksache 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, Senatorin für Bau, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungswesen);

zuständig für bauliche Mängel, Standsicherheit, vorbeugender Brandschutz (mit der Feuerwehr), Nutzungsänderungen;
- Wohnraumschutzgesetz;

zuständig für Leerstand von Wohnraum und Monteurwohnungen (Senatorin für Bau, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungswesen);
- Infektionsschutz des Gesundheitsamtes und des Ordnungsamtes;

unter anderem zuständig für Schädlingsbefall;
- Umwelthygiene des Gesundheitsamtes;

unter anderem zuständig für Schimmelbefall;
- Die Bremer Stadtreinigung; Müllbeseitigung;
- der Bereich „Kosten der Unterkunft“ beim Amt für Soziale Dienste;

zuständig für Anmietungsstopps mangelbehafteter Objekte/Wohnungen;
- Zentrale Fachstelle Wohnen;

zuständig für Ersatzwohnraum beziehungsweise Notunterkünfte.

- b) Gelingt es durch diese Abstimmungen stets den angemessenen Ausgleich verschiedener grundrechtlich geschützter Belange zu gewährleisten? Welche Mängel werden identifiziert, und welches Verbesserungspotenzial 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 (Artikel 14 Absatz 1 Bremische Landesverfassung) und einen angemessenen Lebensstandard. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz dient in diesem Sinne der praktischen Umsetzung dieser sozialen Rechte und stellt sicher, dass unzumutbare Wohnverhältnisse beseitigt und Mindeststandards gewahrt werden können.

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

14. Wird neben der Wiederherstellung angemessener und gesunder Wohnverhältnisse auch der Ansatz Bußgeldverfahren gemäß § 12 Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz 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 Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz zur Verfügung stehenden Eingriffsbefugnissen. Dies bedeutet nicht, dass das Mittel des Ordnungswidrigkeitenverfahrens kein wesentliches Instrument ist. Zusätzlich wird deshalb geprüft, ob Bußgeldverfahren, die (wie andere Verfahren auch) mit einem gewissen Aufwand verbunden sind, gemäß § 12 Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz 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 Gemeinsamen Verwaltungseinheit für Problemimmobilien 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 Prozent 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 des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes 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 Gemeinsame Verwaltungseinheit für Problemimmobilien 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 dem Senator für Inneres und Sport 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 dem Senator für Inneres und Sport 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, zum Beispiel 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 neun auf zehn Quadratmeter 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 dem Senator für Inneres und Sport 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.