

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU
vom 8. Dezember 2020**

„Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes in Bremen und Bremerhaven“

Die Fraktion der CDU hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Seit 2015 gibt es im Land Bremen das Wohnungsaufsichtsgesetz. Es ermächtigt die zuständige Behörde, bei Bekanntwerden eines im Gesetz formulierten Missstandes, gegen den Eigentümer einer Immobilie vorzugehen. Ein Missstand besteht laut dieses Gesetzes unter anderem immer dann, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn in Wohnungen der Anschluss von Energie, Wasserversorgung und Entwässerung nicht gewährleistet wird. Zu Sperrungen kommt es zunehmend auch dadurch, dass Vermieter, die an sie gezahlten Kosten für Allgemeinstrom und Wasser nicht an den Versorger weitergeben und ihre Mieter somit unverschuldet in Notlagen bringen. Durchgeführte Sperrungen des Allgemeinstroms führen auch fast immer dazu, dass es neben der Wassersperre auch zu einem Heizungsausfall kommt. Um solchen und weiteren Fällen von erheblicher Beeinträchtigung des Gebrauchs der Wohnungen zu Wohnzwecken zu begegnen, wurde das Wohnungsaufsichtsgesetz beschlossen. Es ist an der Regierung dieses dann auch im Land Bremen konsequent umzusetzen und den Mietern, maßgeblich wenn Miete und Heizkosten durch die Kosten der Unterkunft (KdU) finanziert werden, ihre gesetzlich abgesicherten Rechte zu verschaffen.“

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Welche Gründe gab es für den Übergang der Zuständigkeit des Wohnungsaufsichtsgesetzes von der Senatorin für Umwelt, Bau und Verkehr zum Senator für Inneres?
2. Wer ist konkret für das Vorgehen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz in Bremen und in Bremerhaven zuständig? Welche konkreten Aufgaben werden dabei von den einzelnen Behörden hinsichtlich der Kontrolle und Umsetzung des Gesetzes jeweils wahrgenommen?
3. Wie viel Personal wird bei den zuständigen Behörden zur Überwachung des Wohnungsaufsichtsgesetzes seit März 2015 jährlich eingesetzt? Inwieweit besteht zusätzlicher Personalbedarf? (Bitte getrennt für Bremen und Bremerhaven angeben)

4. Wie erfahren die zuständigen Behörden von etwaigen Missständen? (Bitte getrennt für Bremen und Bremerhaven angeben)
 - a. Inwieweit gibt es definierte Ansprechpartner in den Stadtteilen und wissen diese, an wen sie die Meldungen weitergeben müssen?
 - b. Wie sind die Meldewege, damit Missstände in bewohnten Immobilien, wie Wasser- und Allgemeinstromsperren, die zuständigen Ressorts frühzeitig erreichen?
 - c. Wie wird in den Ressorts auf solche Meldungen reagiert, wer trägt die Hauptverantwortung und gibt es schriftlich definierte Verfahrenswege?
5. Wie viele Fälle von erheblicher Beeinträchtigung des Gebrauchs von Wohnungen zu Wohnzwecken wurden konkret und nachweislich im Rahmen dieses Gesetzes in Bremen und in Bremerhaven seit Einführung des Gesetzes bearbeitet (bitte jährlich und aufgeteilt nach Bremen und Bremerhaven angeben)?
6. Inwieweit konnten diese Fälle zu einem positiven Abschluss gebracht werden?
7. Inwiefern gibt es in Bremen und Bremerhaven einen „Masterplan“, um gegen sogenannte „Schrottimmobilien“ vorzugehen? Welche Rolle spielt dabei das Wohnungsaufsichtsgesetz dabei und welche Erfolge sind bis heute zu verzeichnen?
8. Werden auffällige Immobilien nach einem geregelten Vorgehen entmietet, das heißt, dass die Sozialbehörden und Jobcenter eine Anmietung dieser Wohnungen konsequent ablehnen? In wie vielen Immobilien in welchen Stadtteilen wohnen deshalb heute keine Menschen mehr, die ihre Mietkosten im Rahmen der KdU finanzieren? (Bitte getrennt für Bremen und Bremerhaven angeben)
9. Wie viele Wasser- und Allgemeinstromsperren gab es im Jahr 2020 in Bremen und Bremerhaven in bewohnten Häusern wegen durch Vermieter nicht weitergeleitete Gelder an den Versorger? Wie viele Mieter und Mieterinnen waren jeweils im Rahmen der KdU betroffen?
10. Wie viele Androhungen von Wasser- und Allgemeinstromsperren gab es im Jahr 2020 in Bremen und Bremerhaven in bewohnten Häusern wegen durch Vermieter nicht weitergeleitete Gelder an den Versorger?
 - a. Wie viele Mieter und Mieterinnen waren jeweils im Rahmen der KdU betroffen?
 - b. Durch welches Vorgehen und wie zufriedenstellend konnten diese angedrohten Sperren abgewendet werden? (Bitte die Fälle einzeln auflisten)
 - c. Inwiefern wurde dabei das Wohnungsaufsichtsgesetz angewendet?
11. Welchen Einfluss wird nach Einschätzung des Senats die Corona-Pandemie auf die Wohnverhältnisse der Mieterinnen und Mieter in Bremen und Bremerhaven in den nächsten Monaten haben?
12. Inwiefern rechnet der Senat mit einem erhöhten Aufkommen von Missstandsanzeigen bezüglich erheblicher Beeinträchtigungen von Wohnzwecken in Zeiten von und nach Corona?
13. Welche Vorkehrungen will der Senat treffen, um einem erhöhten Aufkommen von Missständen entgegenzuwirken?

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Gründe gab es für den Übergang der Zuständigkeit des Wohnungsaufsichtsgesetzes von der Senatorin für Umwelt, Bau und Verkehr zum Senator für Inneres?

Die Wohnungsaufsicht wird laut § 1 Absatz 2 Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) von den Stadtgemeinden als Selbstverwaltungsangelegenheit wahrgenommen.

Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz zielt nicht nur darauf ab, Wohnraum zu erhalten und Quartiere vor der Negativausstrahlung verwaarloster Immobilien zu schützen, sondern es legt seinen Schwerpunkt auch auf die Abwehr von Gefahren im Hinblick auf konkrete Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse, die im Rahmen der Nutzung unangemessenen Wohnraums für die Bewohnerschaft bestehen. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz gibt den Stadtgemeinden damit Befugnisse an die Hand, mit denen sie auf akute Gefährdungslagen reagieren können.

Die Ressortzuständigkeit ist auf den Senator für Inneres übergegangen, nachdem der Senat zuvor dem Ordnungsamt Bremen die Zuständigkeit für die Wohnungsaufsicht in der Stadtgemeinde Bremen übertragen hat (Bekanntmachung des Senats vom 14.7.2020, Brem.ABl., S. 581).

Die Bündelung der Zuständigkeiten beim Ordnungsamt ist insbesondere deshalb erfolgt, weil der Ordnungsdienst schon jetzt für Kontrollen im Bereich Verunreinigungen, Lärm und Beschwerden von Bürger:innen zuständig ist. Bei entsprechenden Einsätzen wurden vermehrt Erkenntnisse zu Immobilien erlangt, die in den Anwendungsbereich des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes fallen. Eine im Innendienst des Ordnungsamts neu geschaffene Koordinierungsstelle soll als zentrale Einheit und Schnittstelle zu anderen Stellen und Fachbereichen fungieren. So können eingehende Hinweise direkt zur weiteren Aufklärung an den Ordnungsdienst gesteuert werden. Schließlich ist das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz insgesamt niedrigschwellig in der Anwendung, womit es dem Ordnungsamt Möglichkeiten eröffnet, im Rahmen der Wohnungsaufsicht auch etwaige Begleitfolgen ungesunder und problematischer Wohnverhältnisse zu bearbeiten.

Die bestehenden kommunalen Strukturen der Stadtgemeinde Bremen und die engen Bezugspunkte zum allgemeinen Ordnungsrecht waren damit ausschlaggebend dafür, die Ressortzuständigkeiten auf den Senator für Inneres zu übertragen.

2. Wer ist konkret für das Vorgehen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz in Bremen und in Bremerhaven zuständig? Welche konkreten Aufgaben werden dabei von den einzelnen Behörden hinsichtlich der Kontrolle und Umsetzung des Gesetzes jeweils wahrgenommen?

In der Stadtgemeinde Bremerhaven werden die Aufgaben des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes vom Bauordnungsamt Bremerhaven, Sachgebiet „Wohnungsaufsicht“, wahrgenommen. Unterstützt wird die Wohnungsaufsicht dabei u. a. vom Bürger- und Ordnungsamt, Jobcenter, Sozialamt, Gesundheitsamt, Schulamt, Amt für Jugend, Familie und Frauen.

In der Stadtgemeinde Bremen ist das Ordnungsamt Bremen für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz zuständig (s. Bekanntmachung des Senats vom 14.7.2020, Brem.ABl. S. 581). Es wird dabei ebenfalls durch verschiedene Stellen unterstützt.

Art. 14 Abs. 1 BremLVerf verpflichtet die staatlichen Institutionen dazu, geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung angemessenen Wohnens zu ergreifen. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz dient der Umsetzung dieser Verpflichtung. Konkret ist es Aufgabe der Wohnungsaufsicht, auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hinzuwirken und die ordnungsgemäße Nutzung und Benutzbarkeit von Wohnraum zu gewährleisten. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz bietet hierfür erforderliche Instrumente und Eingriffsbefugnisse. Es verfolgt einen präventiven sowie einen repressiven Ansatz. Die Stadtgemeinden können präventiv bereits dann tätig werden, wenn sich Anzeichen von Verwahrlosung zeigen, um schon frühzeitig eine Abwärtsspirale des Gebäudes und des Quartiers zu verhindern. Repressiv können konkrete Maßnahmen getroffen werden, wenn schon Verwahrlosung, Überbelegung, ein Missstand oder eine konkrete Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse besteht sowie Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden.

Maßnahmen nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz stellen ganz überwiegend Eingriffe in die Eigentumsfreiheit der Eigentümer:innen dar, jedoch mit sehr unterschiedlicher Intensität. Soweit auf der Grundlage des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes Besichtigungen der Wohnungen erfolgen oder sogar Räumungen verfügt werden, sind unter Umständen das Persönlichkeitsrecht und das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung der Bewohnerschaft betroffen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass autonome Entscheidungen der Bewohnerschaft bezüglich der konkreten wohnlichen Umstände (insb. im Hinblick auf selbst geschaffene Vermüllung) bis zu einem bestimmten Maße zu tolerieren sind. Diese Autonomie stößt jedoch insbesondere dann auf Grenzen, wenn die Nachbarschaft konkret gefährdet oder unzumutbar belästigt wird sowie Quartiere vor der Negativausstrahlung verwahrloster Immobilien zu schützen sind.

Im Rahmen der Umsetzung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes gilt es, einen angemessenen Ausgleich zwischen den einzelnen grundrechtlich geschützten Belangen herzustellen. Dies erfordert eine enge Abstimmung der auf der Grundlage des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes zu treffenden Maßnahmen einerseits mit auf der Grundlage anderer Gesetze zu treffender Maßnahmen sowie auch mit Beratungs- und Hilfsangeboten. Die Anwendung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes erfordert damit in besonders hohem Maße eine Abstimmung der zuständigen Behörden, Ressorts und Ämter untereinander.

Im Einzelnen umfasst das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz folgende Befugnisse:

§ 5 BremWAG ermächtigt dazu, bei einem hinreichenden Verdacht für einen Missstand den Sachverhalt aufzuklären und anzuordnen, dass der/die Verfügungsberechtigte eine weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt.

Die Stadtgemeinden können Grundstücke und Wohnräume gemäß § 10 Absatz 1 BremWAG besichtigen, wenn dies für die Entscheidung über Maßnahmen nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz erforderlich ist. Hierzu ist grundsätzlich die Einwilligung der Bewohnerschaft erforderlich und die Besichtigung ist nur zu angemessener Tageszeit zulässig. Gemäß § 10 Absatz 2 BremWAG ist aber auch die Besichtigung ohne Einwilligung und Ankündigung jederzeit zulässig,

wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Voraussetzungen nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 vorliegen oder eine Überbelegung im Sinne von § 8 gegeben ist.

§ 6 Absatz 1 BremWAG ermächtigt dazu, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missetand oder eine konkrete Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse besteht (Generalklausel).

Gemäß § 6 Absatz 2 soll der/die Verfügungsberechtigte unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe veranlasst werden, bevor eine Anordnung erlassen wird.

Darüber hinaus kann gemäß § 7 BremWAG Wohnraum für unbewohnbar erklärt werden, wenn Anforderungen an die Mindestausstattung gemäß § 3 Absatz 1 nicht erfüllt sind, die Beseitigung von Missetänden nicht angeordnet werden kann oder erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohner drohen; wenn der Verfügungsberechtigte Wohnraum unbewohnbar werden lässt und er dies zu vertreten hat, hat er auf Verlangen der Stadtgemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

Gemäß § 8 Absatz 3 BremWAG kann die zuständige Behörde im Falle von Überbelegung von dem Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft die Räumung verlangen, bis der Zustand ordnungsgemäßer Belegung erreicht ist.

Räumungen aufgrund einer Unbewohnbarkeit (§ 7 Abs. 3 BremWAG) oder Überbelegung (§ 8 Abs. 3 BremWAG) sind nur zulässig, wenn angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohnerschaft zur Verfügung steht.

3. Wie viel Personal wird bei den zuständigen Behörden zur Überwachung des Wohnungsaufsichtsgesetzes seit März 2015 jährlich eingesetzt? Inwieweit besteht zusätzlicher Personalbedarf? (Bitte getrennt für Bremen und Bremerhaven angeben)

Im Zuständigkeitsbereich der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wurde von 2015 bis zum Übergang der Aufgabe auf den Senator für Inneres im Juli 2020 kein zusätzliches Personal zur Überwachung eingesetzt. Fälle, die auch im Rahmen der Überwachung des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes aufgetreten sind, wurden durch die Bauordnung und auf der Grundlage der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) bearbeitet.

Beim Ordnungsamt wurde eigens eine gesonderte Stelle für die Koordinierung der innendienstlichen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz geschaffen. Die Stelle wird jetzt nach abgeschlossenem Auswahlverfahren besetzt; zusätzlicher Personalbedarf ist noch nicht konkret absehbar. Der Allgemeine Ordnungsdienst kann einen objekt-, anlass- und bedarfsbezogenen Kräfteansatz jedoch schon aus dem Regeldienst von aktuell bis zu 15 Außendienstkräften für Vor-Ort-Ermittlungen anbieten.

Das Thema „Problemimmobilien“ wird künftig von der Bauordnung und der Koordinierungsstelle mit besonderem Augenmerk bearbeitet. Nach Besetzung der Koordinierungsstelle wird es darum gehen, die bisher bekannten Fälle und strukturellen Problemlagen, die ausschließlich in den Anwendungsbereich des BremWAG fallen, systematisch zu erfassen und Maßnahmen zu treffen. Auf der Grundlage dieser Erfassung erfolgt eine (fortlaufende) Evaluation im Hinblick auf die erforderlichen personellen Ressourcen.

Die Aufbauorganisation in Bremerhaven unterscheidet sich dadurch, dass dort sämtlich Aufgaben in der Bauordnung wahrgenommen werden, sodass derzeit 7 Personen im Sachgebiet „Wohnungsaufsicht“ eingesetzt sind. Es handelt sich dabei um zwei Verwaltungskräfte, zwei Ingenieur:innen, zwei Baukontrolleur:innen und die Sachgebietsleitung. Zusätzlicher Personalbedarf besteht derzeit nicht.

4. Wie erfahren die zuständigen Behörden von etwaigen Missständen? (Bitte getrennt für Bremen und Bremerhaven angeben)

Hinweise werden an das Ordnungsamt Bremen aus unterschiedlichen Richtungen herangetragen, unter anderem von Bürger:innen (Betroffene oder Anwohner:Innen) über das Behördentelefon, per Post oder E-Mail, von Ortsämtern, Beiräten oder Stadtteilinitiativen, der Polizei Bremen, der Bremer Stadtreinigung oder der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.

Die Baukontrolleur:innen des Sachgebietes „Wohnungsaufsicht“ des Bauordnungsamts Bremerhaven führen täglich insbesondere in Problemgebieten Kontrollen von auffälligen Wohngebäuden durch. Hierdurch können Missstände direkt erkannt werden. Meldungen über Missstände erfolgen aber auch regelmäßig durch Bürger:innen.

a. Inwieweit gibt es definierte Ansprechpartner in den Stadtteilen und wissen diese, an wen sie die Meldungen weitergeben müssen?

In der Stadtgemeinde Bremen werden Hinweislagen zentral an den Allgemeinen Ordnungsdienst des Ordnungsamtes gesteuert. Die vorhandenen Kontaktwege sind hinreichend bekannt.

In Bremerhaven gibt es definierte Ansprechpartner:innen und diese wissen auch, dass sie die Meldungen an die Wohnungsaufsicht beim Bauordnungsamt weitergeben müssen. Ansprechpartner:innen sind etwa die Quartiersmanager:innen, Kontaktpolizist:innen, Außendienstmitarbeiter:innen des Bürger- und Ordnungsamts, des Schulamts und des Amtes für Jugend, Familie und Frauen. Die Sensibilisierung für dieses Thema ist in Bremerhaven entsprechend hoch, da die aufgenommene Tätigkeit der Wohnungsaufsicht ab 2017 unter anderem auch durch Pressearbeit begleitet wurde.

b. Wie sind die Meldewege, damit Missstände in bewohnten Immobilien, wie Wasser- und Allgemeinstromsperrern, die zuständigen Ressorts frühzeitig erreichen?

In der Stadtgemeinde Bremen werden Hinweislagen zentral an den Allgemeinen Ordnungsdienst gesteuert. In einer bedarfsbezogenen ressortübergreifenden Kooperation mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz, die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, die Bremer Stadtreinigung, Energieversorger, Polizei Bremen, Jobcenter Bremen und/oder die Bremer Feuerwehr werden die notwendigen Maßnahmen in der jeweiligen Zuständigkeit koordiniert und abgestimmt.

In Bremerhaven werden Meldungen über Missstände regelmäßig telefonisch oder per E-Mail direkt an die Wohnungsaufsicht gemeldet, die Meldewege sind hier kurz und zuverlässig.

Dies betrifft in der Hauptsache bereits bestehende Mängel. Zukünftige Mängel, wie bevorstehende Sperrungen bei Wasser und Allgemenstrom müssten vom örtlichen Energieversorger präventiv gemeldet werden. Dies lässt die derzeitige Datenschutzlage nicht zu. Hier erfährt die Wohnungsaufsicht gegebenenfalls erst durch Meldung der betroffenen Mieter:innen selbst von bevorstehenden Missständen.

c. Wie wird in den Ressorts auf solche Meldungen reagiert, wer trägt die Hauptverantwortung und gibt es schriftlich definierte Verfahrenswege?

In der Stadtgemeinde Bremen trägt die Hauptverantwortung das für die Wohnungsaufsicht zuständige Ordnungsamt. Die Meldungen, die zentral beim Allgemeinen Ordnungsdienst eingehen, werden zunächst im Hinblick auf die geschilderte Mängellage hin ausgewertet. Gegebenenfalls erfolgen Nachfragen an den/die Hinweisgeber:in. Die Auswertung der Mängellage umfasst bereits die Analyse im Hinblick auf potentielle Kooperationspartner (siehe Antwort zu 4 b.). Bei einer ersten Ermittlung vor Ort erfolgt ein Abgleich der geschilderten Mängel mit augenscheinlich feststellbaren Zuständen und die einsatzstrategische Einschätzung des Objektes. Nach den gewonnenen Erkenntnissen wird der Kräfteansatz für eine Vor-Ort-Kontrolle und die Beteiligung unserer Kooperationspartner bemessen. Nach Durchführung der Vor-Ort-Kontrolle erhält das Referat 10 des Ordnungsamtes die Berichtslage und prüft den Erlass etwaiger Anordnungen und Verfügungen nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz. Schriftlich definierte Verfahrenswege bestehen noch nicht.

In Bremerhaven trägt die Hauptverantwortung das Bauordnungsamt. Die Einleitung erforderlicher Verfahren, etwa Ermittlung des konkreten Sachverhalts und der betroffenen Bewohner sowie Rücksprache mit dem Energieversorger erfolgt regelmäßig unverzüglich.

Schriftlich definierte Verfahrenswege werden derzeit erarbeitet. In diesen wird festgelegt, welche Ämter und Dienststellen bei Bekanntwerden von bevorstehenden Allgemeinsperrungen zu informieren sind und welche Aufgaben dort wahrgenommen werden. Die Wohnungsaufsicht ist zwar federführend in diesen Verfahren, benötigt jedoch regelmäßig die Unterstützung der unter Nr. 2 genannten Ämter und Dienststellen.

5. Wie viele Fälle von erheblicher Beeinträchtigung des Gebrauchs von Wohnungen zu Wohnzwecken wurden konkret und nachweislich im Rahmen dieses Gesetzes in Bremen und in Bremerhaven seit Einführung des Gesetzes bearbeitet (bitte jährlich und aufgeteilt nach Bremen und Bremerhaven angeben)?

In der Stadtgemeinde Bremen wurden in der Zeit von 2015 bis Juli 2020 im Zuständigkeitsbereich der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau keine Fälle im Rahmen des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz bearbeitet. Gemeldete Fälle, die sich besonders häufig auf den Bremer Westen bezogen, wurden über das Bauordnungsrecht weiterverfolgt.

Seit dem Übergang der Zuständigkeit für Maßnahmen nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz im Juli 2020 hat der Allgemeine Ordnungsdienst der Stadtgemeinde Bremen in fünf Fällen Ermittlungen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz durchgeführt.

Die Wohnungsaufsicht in Bremerhaven nimmt die Aufgaben des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz in Verbindung mit den allgemeinen Aufgaben der Gefahrenabwehr aus der Bremischen Landesbauordnung wahr. Dadurch können mangelbehaftete Gebäude und bauliche Anlagen ganzheitlich betrachtet und Mängel abgestellt werden. So werden Missstände, wie sie im Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz definiert sind und zusätzlich allgemeine bauliche Mängel und bauordnungswidrige Zustände betrachtet, etwa fehlende Rauchabzüge in Treppenträumen, T30-RS-Türen zu Keller- und Dachbodenräumen. Daher enthält die nachfolgende Aufstellung gegebenenfalls bearbeitete Fälle der Wohnungsaufsicht, die nicht (allein) dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz zugeordnet werden können.

Alle aufgelisteten Fälle der Wohnungsaufsicht Bremerhaven werden in der sog. Liste der Problemimmobilien geführt. Die Zahlen bis 2015 sind kumuliert dargestellt.

Jahr	Fälle	erledigt
2015	17	9
2016	5	0
2017	31	10
2018	74	33
2019	73	30
2020	131	49
Summe	331	131

6. Inwieweit konnten diese Fälle zu einem positiven Abschluss gebracht werden?

Im Zuständigkeitsbereich der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wurden die Fälle im Rahmen des Bauordnungsrechtes zum Abschluss gebracht. Dies hatte zum Beispiel im Kontext der Grohner Düne und der Lüssumer Heide positive Auswirkungen auf die konkrete Wohnsituation.

Durch das Ordnungsamt der Stadtgemeinde Bremen wurden ein Fall durch schriftliche Aufforderung zur Mängelbeseitigung an den/die Verfügungsberechtigte und vier Fälle durch Ansprache der/des Verfügungsberechtigten durch den Allgemeinen Ordnungsdienst zu einem positiven Abschluss gebracht.

In Bremerhaven konnten die unter Frage 5 genannten 131 erledigten Fälle wieder von der Liste der Problemimmobilien genommen werden, da die vormals bestehenden Mängel nachhaltig beseitigt wurden, die Gebäude grundsaniert oder gar beseitigt wurden.

7. Inwiefern gibt es in Bremen und Bremerhaven einen „Masterplan“, um gegen sogenannte „Schrottimmobilien“ vorzugehen? Welche Rolle spielt dabei das Wohnungsaufsichtsgesetz dabei und welche Erfolge sind bis heute zu verzeichnen?

Bremerhaven hat im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ bereits 2002 den Einstieg in die Thematik der verwahrlosten Immobilien vorge-

nommen. Grundlage der Aktivitäten war anfangs die gesamtstädtische Stadtbau-Strategie, später die integrierten Entwicklungskonzepte der einzelnen Fördergebiete, insbesondere Lehe und Geestemünde.

2011 wurde die Arbeitsgruppe „Verwaarloste Immobilien“ unter Federführung des Stadtplanungsamtes eingerichtet. Beteiligte sind das Bauordnungsamt, ein:e externe:r Moderator:in, die Stadtkasse, das Rechtsamt, Seestadt Immobilien und Quartiersmanager:innen, die sich regelmäßig zum Austausch treffen und gemeinsame Vorgehensweisen abstimmen.

Die Wohnungsaufsicht unterstützt dabei, die einzelnen Problemfälle anhand der individuellen Möglichkeiten zu lösen.

Bestandteil des „Masterplans“ ist auch das Städtebauliche Konzept zur Bereinigung von baurechtlich illegaler Bebauung im Außenbereich und auf innerörtlichen Grabelandflächen im Stadtgebiet Bremerhaven von 01/2010.

In der Stadtgemeinde Bremen soll zunächst die bisherige Kooperation im Bereich Problemimmobilien zwischen den beteiligten Ämtern und Ressorts im Rahmen einer ämterübergreifenden Organisationsstruktur institutionalisiert werden. Die Einleitung dieses Prozesses wird die Aufgabe des Innendienstes des Ordnungsamtes sein, wo eine Koordinierungsstelle Wohnaufsicht geschaffen worden ist. Es ist das Ziel, die bisherige Verwaltungszusammenarbeit in eine Arbeitsgemeinschaft bzw. Task Force zu überführen. Die Koordinierungsstelle wird dann einzelne Problemimmobilien und strukturelle Problemlagen sukzessive erfassen. Ausgehend davon wird es darum gehen, im Hinblick auf akute Fälle gefahrenabwehrrechtliche Maßnahmen nach dem Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetz zu organisieren und durchzusetzen sowie langfristig das Vorgehen im Hinblick auf eine Schwerpunktbildung zu strukturieren. Insgesamt soll damit das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz neben der Bremischen Landesbauordnung als Instrument etabliert werden, mit dem problematische und ungesunde Wohnverhältnisse aufgelöst und die mit Problemimmobilien einhergehenden negativen Auswirkungen auf Quartiere begegnet werden soll. Es dient damit auch besonders der Umsetzung der Ziele der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau prüft zudem, die in Bremerhaven bereits angewandte Praxis, in entsprechenden Stadtteilen einen sogenannten „Scout“ einzusetzen, auch auf die Stadtgemeinde Bremen zu übertragen.

Zudem soll die Expertise externer Personen für den Umgang mit Problemimmobilien genutzt werden, so beispielsweise im zukünftigen Fördergebiet der Städtebauförderung „BWK / Zentrum Blumenthal“. Hierzu ist beabsichtigt, in der zweiten Jahreshälfte zu einem Workshop einzuladen.

- 8. Werden auffällige Immobilien nach einem geregelten Vorgehen entmietet, das heißt, dass die Sozialbehörden und Jobcenter eine Anmietung dieser Wohnungen konsequent ablehnen? In wie vielen Immobilien in welchen Stadtteilen wohnen deshalb heute keine Menschen mehr, die ihre Mietkosten im Rahmen der KdU finanzieren? (Bitte getrennt für Bremen und Bremerhaven angeben)**

Wird der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport eine baurechtliche Nutzungsuntersagung bekannt, sind die Leistungsträger SGB XII und SGB II für

die Dauer der Nutzungsuntersagung gehalten, keine Bedarfe der Kosten der Unterkunft und Heizung zu decken und Anmietungswünschen für benannte Wohnungen nicht zu entsprechen.

Aktuell sind für sieben Immobilien entsprechende Nutzungsuntersagungen bekannt, die sowohl komplette Immobilien als auch nur einzelne Wohnungen betreffen.

In Bremerhaven wird das Sozialamt vom Bauordnungsamt unterrichtet, soweit für betroffene Immobilien eine Nutzungsuntersagung ergeht. Anträge von Leistungsberechtigten auf Übernahme von Kosten der Unterkunft für diese Immobilien werden konsequent abgelehnt. Die Zahl der Ablehnungen wird im Sozialamt statistisch nicht erfasst.

9. Wie viele Wasser- und Allgemeinstromsperren gab es im Jahr 2020 in Bremen und Bremerhaven in bewohnten Häusern wegen durch Vermieter nicht weitergeleitete Gelder an den Versorger? Wie viele Mieter und Mieterinnen waren jeweils im Rahmen der KdU betroffen?

Es gab insgesamt fünf Allgemeinsperren, davon vier in Bremerhaven (23 Wohneinheiten [WE]) und eine in Bremen (6 WE).

Im Jahr 2020 haben sich keine leistungsberechtigten Personen infolge einer tatsächlich durchgeführten Allgemeinsperre an das Sozialamt Bremerhaven oder die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport gewandt. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Transferleistungsbezieher:innen betroffen waren, insbesondere da nach dem unter 10 b. beschriebenen Verfahren eine Information an die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport erfolgt wäre.

10. Wie viele Androhungen von Wasser- und Allgemeinstromsperren gab es im Jahr 2020 in Bremen und Bremerhaven in bewohnten Häusern wegen durch Vermieter nicht weitergeleitete Gelder an den Versorger?

Im Jahr 2020 gab es im Land Bremen insgesamt 174 (rund 580 WE) entsprechende Mahnverfahren. In 32 Fällen erfolgte eine Zahlung. Der Rest ist noch offen, die Mahnverfahren laufen.

a. Wie viele Mieter und Mieterinnen waren jeweils im Rahmen der KdU betroffen?

In der Stadtgemeinde Bremen sind für das Jahr 2020 keine Fälle bekannt, deshalb wird davon ausgegangen, dass keine Transferleistungsbezieher:innen betroffen waren, da nach dem unter 10 b. beschriebenen Verfahren eine Information an die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport erfolgt wäre.

Die Anzahl der von Allgemeinsperren bedrohten leistungsberechtigten Personen wird im Sozialamt Bremerhaven statistisch nicht erfasst. Für 2020 ist erfahrungsgemäß von einer Zahl zwischen 5 und 10 Personen auszugehen.

b. Durch welches Vorgehen und wie zufriedenstellend konnten diese angedrohten Sperren abgewendet werden? (Bitte die Fälle einzeln auflisten)

In der Stadtgemeinde Bremen liegt der Fokus der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport bei der Behebung der Notlagen der betroffenen Haushalte, die unverschuldet in diese Notsituation geraten sind. Dabei sind sowohl Menschen, die Transferleistungen bekommen, als auch Menschen, die keine Transferleistungen bekommen, Adressat:innen der Hilfsangebote.

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Soziale Dienste, dem Jobcenter Bremen und der Zentralen Fachstelle Wohnen (ZFW) einen Handlungsleitfaden zum Umgang mit Allgemeinsperren entwickelt.

Danach ist vorgesehen, dass die ZFW mit ihrer Zuständigkeit zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Fällen von angedrohten Allgemeinsperren die Federführung übernimmt und im engen Austausch mit den Fachdiensten der zuständigen Sozialzentren, dem örtlichen Quartiersmanagement, dem Jobcenter Bremen und der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport Lösungen für die Betroffenen sucht. Sie nimmt ebenfalls Kontakt, mit den Eigentümer:innen/Vermieter:innen auf und führt Gespräche mit dem Ziel, eine Sperre abzuwenden.

Allen betroffenen Haushalten bietet die ZFW eine Beratung an und gibt Hinweise auf kostenlose Möglichkeiten einer Rechtsberatung. Falls es zur Durchsetzung der Sperre kommt, werden Notunterkünfte angeboten.

Bei Auszugswünschen aus den von Allgemeinsperren betroffenen Immobilien werden die Betroffenen von den Leistungsbehörden unterstützt.

Die Sperren können bei der swb AG abgewendet werden, indem die Forderungen beglichen wird.

Um die Beeinträchtigungen für die Mieter so gering wie möglich zu halten, sucht die swb AG im Fall drohender Sperren immer nach alternativen Wegen mit allen Beteiligten. Bestenfalls sind hierbei auch die Behörden involviert.

Ziel der swb AG ist es stets, die Sperren zu vermeiden und tragbare Lösungen für die Mieter:innen zu finden, und im gleichen Zuge gegenüber den Vermieter:innen konsequent zu handeln, nicht zuletzt im Interesse verantwortungsbewusster Vermieter:innen und ordnungsgemäß zahlender Kund:innen.

Nach Kenntnis des Sozialamtes Bremerhaven zahlten die Vermieter:innen nach Androhung einer Allgemeinsperre die rückständigen Kosten.

Der Senat hat am 24. November 2020 schließlich die Einrichtung eines Härtefallfonds zur Reduzierung von Energie- und Wassersperren beschlossen (Vorlage von SJIS „Realisierung eines Härtefallfonds zur Reduzierung von Energie- und Wassersperren im Lande Bremen“). Zur Umsetzung dieses Beschlusses hat SJIS einen Bericht zur Einrichtung des Fonds und zu einem Verfahren bzgl. der Inanspruchnahme des Fonds vorgelegt. Der geplante Härtefallfond zielt darauf ab, die gesetzlichen Ansprüche zu ergänzen und finanzielle Hilfe zu leisten, wenn eine Notlage nicht anders beseitigt werden kann.

c. Inwiefern wurde dabei das Wohnungsaufsichtsgesetz angewendet?

S. Beantwortung zu Frage 5.

11. Welchen Einfluss wird nach Einschätzung des Senats die Corona-Pandemie auf die Wohnverhältnisse der Mieterinnen und Mieter in Bremen und Bremerhaven in den nächsten Monaten haben?

Die Corona-Pandemie hat erhebliche Auswirkungen auf den Alltag. In Abhängigkeit vom Pandemieverlauf und den damit verbundenen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie sind auch Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse zu erwarten.

Leistungsberechtigten in der Grundsicherung für Arbeitssuchende, der Sozialhilfe und dem Asylbewerberleistungsgesetz werden grundsätzlich die tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Durch die Sozialschutzpakete der Bundesregierung entfällt für den genannten Personenkreis und Menschen, die infolge der Corona-Pandemie leistungsbedürftig werden, die gesetzlich grundsätzlich vorgeschriebene Angemessenheitsprüfung. Damit wird gewährleistet, dass die Betroffenen in Ihren Wohnungen verbleiben können.

Der Senat ist kontinuierlich mit den großen Bestandshaltern insbesondere der GEWOBA und der BREBAU in engem Austausch zu möglichen Auswirkungen. Aktuell kann hier aber noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Ein direkter Bezug zu den unterschiedlichen Wohngebäudeklassen und dem Pandemiegeschehen kann aktuell nicht nachgewiesen werden.

Zudem dürfte davon auszugehen sein, dass auch Vermieter:innen infolge der Corona-Pandemie in wirtschaftliche Nöte geraten und infolge dessen die Kosten für Allgemeinstrom und Wasser nicht an die Versorger weitergeben könnten. Dies könnte zu einer vermehrten Androhung von Allgemeinsperren führen. Auch hierfür bestehen bisher allerdings keine konkreten Anhaltspunkte.

12. Inwiefern rechnet der Senat mit einem erhöhten Aufkommen von Missstandsanzeigen bezüglich erheblicher Beeinträchtigungen von Wohnzwecken in Zeiten von und nach Corona?

Bisher ist kein signifikanter Einfluss der Corona-Pandemie zu verzeichnen, aufgrund dessen mit vermehrten Missstandsanzeigen zu rechnen ist.

13. Welche Vorkehrungen will der Senat treffen, um einem erhöhten Aufkommen von Missständen entgegenzuwirken?

Da bisher nicht mit einem erhöhten Aufkommen von Missständen zu rechnen ist, sind diesbezügliche Vorkehrungen entbehrlich.