

## **In der Senatssitzung am 7. Juli 2026 beschlossene Fassung**

Die Senatorin für Inneres und Sport  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

30.06.2026

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 07.07.2026**

#### **Verlängerung der Verwaltungsvereinbarung zwischen der Senatorin für Inneres und Sport und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung betreffend die Einrichtung einer gemeinsamen Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien**

##### **A. Problem**

Die Gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien (GVBP) wurde in Umsetzung des Beschlusses der Stadtbürgerschaft vom 07.02.2024 (Drs. 21/117 S) als eigenständig handelnde Einheit innerhalb der Verwaltungsstrukturen des Ordnungsamtes Bremen etabliert und beim Ordnungsamt Bremen angesiedelt. Grundlage der GVBP ist die am 01.08.2024 in Kraft getretene und bis zum 31.07.2026 befristete Verwaltungsvereinbarung zwischen der Senatorin für Inneres und Sport und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung betreffend die Einrichtung einer gemeinsamen Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien. Hiernach verfolgen die Vertragsparteien das gemeinsame Ziel, die Sicherheit und Ordnung in der Stadtgemeinde Bremen zu fördern, indem sie Maßnahmen zur Identifizierung und Überwachung von Problemimmobilien ergreifen. Es ist das gemeinsame Ziel, die verfügbaren Instrumente der Eingriffsverwaltung zielorientiert und aufeinander abgestimmt einzusetzen. Hierzu wurden die zur Bekämpfung von Problemimmobilien maßgeblichen Kompetenzen von Wohnungsaufsicht, Wohnraumschutz und Bauaufsicht in der Verwaltungseinheit gebündelt.

Problemimmobilien können Gefahren für Bewohnerinnen und Bewohner oder Dritte begründen oder nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel aufweisen. Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird oder die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt. Damit können Problemimmobilien in erheblichem Maße die Ziele einer sicheren und sauberen Stadt, der städtebaulichen Kriminalprävention sowie laufender Stadterneuerungsprozesse gefährden, sodass gerade in benachteiligten Stadtteilen auch die Gefahr einer städtebaulichen Abwärtsspirale für betroffene Nachbarschaften und Quartiere besteht.

Seit Einrichtung der GVBP wurden die in den beteiligten Bereichen vorhandenen Erkenntnisse zu möglichen Problemimmobilien systematisiert und 146 Verdachtsfälle von Problemimmobilien gelistet, größtenteils bereits in Augenschein genommen und – soweit möglich – den drei Rechtsbereichen der GVBP zugeordnet. Die als Problemimmobilien identifizierten Objekte werden, entsprechend den Aufgaben und Mitteln der

GVBP – bekämpft. Damit sind in der GVBP weitaus mehr Fälle in der Bearbeitung als noch im September 2025 (vgl. insoweit noch die Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktionen Die Linke, der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Wie konsequent geht der Senat gegen Problemimmobilien vor?“ vom 2. September 2025, Drucksache 21/611 S zu Drs. 21/576 S). In einigen Fällen ist die GVBP bereits erfolgreich eingeschritten. In zahlreichen weiteren Fällen wurden Verwaltungsverfahren eingeleitet.

Die von der GVBP identifizierten Problemimmobilien und die von ihr unter Einsatz der Instrumente von Wohnungsaufsicht, Wohnraumschutz und Bauaufsicht erzielten Ergebnisse belegen den Bedarf an einer Fortsetzung der Zusammenarbeit in der GVBP. Die mit der GVBP verfolgten Ziele sind noch nicht erreicht.

## **B. Lösung**

Die Verwaltungsvereinbarung zwischen der Senatorin für Inneres und Sport und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung betreffend die Einrichtung einer gemeinsamen Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien wird entsprechend der Regelung in § 8 Ziff. 3 der Verwaltungsvereinbarung innerhalb ihrer Laufzeit um weitere zwei Jahre bis zum 31.07.2028 verlängert. Die Verlängerung der Verwaltungsvereinbarung bedarf der Feststellung des Senats, dass der entsprechende Bedarf an der GVBP weiterhin besteht. Die Senatorin für Inneres und Sport und die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung prüfen gegenwärtig, dem Ordnungsamt Bremen den Vollzug des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes zu übertragen, um die dort vorgesehenen Instrumente im Sinne einer verbesserten Synergie noch effizienter nutzen zu können. Es wird angestrebt, dies in der Verwaltungsvereinbarung entsprechend zu verankern.

## **C. Alternativen**

Keine.

## **D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klima-Check**

Entfällt.

## **E. Beteiligung/ Abstimmung**

Entfällt.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet.  
Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

## **G. Beschluss**

Der Senat stellt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Inneres und Sport und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung fest, dass der entsprechende Bedarf an der GVBV weiterhin besteht.

Der Senat bittet die Senatorin für Inneres und Sport und die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung eine Übertragung der kommunalen Aufgaben des Wohnraumschutzes (Vollzug) an das Ordnungsamt umzusetzen.



## Verwaltungsvereinbarung

zwischen dem Senator für Inneres und Sport  
und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

betreffend die Einrichtung einer gemeinsamen Verwaltungseinheit  
zur Bekämpfung von Problemimmobilien

### Präambel:

In der Stadtgemeinde Bremen gibt es Immobilien, die unter den Sammelbegriff der Problemimmobilien gefasst werden können. „Problematisch“ sind diese Immobilien, weil von ihnen Gefahren für Bewohnerinnen und Bewohner oder Dritte ausgehen können. Solche Immobilien können zudem in erheblichem Maße die Ziele einer sicheren und sauberen Stadt, der städtebaulichen Kriminalprävention sowie des laufenden Stadterneuerungsprozesses gefährden, sodass gerade in benachteiligten Stadtteilen auch die Gefahr einer städtebaulichen Abwärtsspirale für betroffene Nachbarschaften und Quartiere besteht.

Im Bestreben, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu verbessern, vom baulichen Zustand von Gebäuden ausgehende unmittelbare Gefahren zu minimieren und die städtischen Ressourcen dafür effektiv zu nutzen, haben der Senator für Inneres und Sport und die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung beschlossen, eine gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien einzurichten, in der die bestehenden Instrumente von Wohnungsaufsicht, Wohnraumschutz und Bauaufsicht unter Berücksichtigung der jeweiligen rechtlichen Zielsetzungen abgestimmt und zielorientiert eingesetzt werden. Hierzu wird nach dem Vorbild anderer Städte eine gemeinsame Verwaltungseinheit Problemimmobilien gegründet, in der die erforderlichen Kernkompetenzen gebündelt werden und über die regelmäßig zu beteiligende Dienststellen systematisch eingebunden werden.

### 1 - Zielsetzung:

Die Vertragsparteien verfolgen das gemeinsame Ziel, die Sicherheit und Ordnung in der Stadtgemeinde Bremen zu fördern, indem sie Maßnahmen zur Identifizierung und Überwachung von Problemimmobilien ergreifen. Es ist das gemeinsame Ziel, die verfügbaren Instrumente der Eingriffsverwaltung zielorientiert und aufeinander abgestimmt einzusetzen.

### 2 - Gründung der Verwaltungseinheit:

1. Die Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien wird unter dem Namen "Gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien" (GVBP) gegründet.

2. Die GVBP wird als eigenständig handelnde Einheit innerhalb der Verwaltungsstrukturen des Ordnungsamtes Bremen etabliert.
3. Die neue Verwaltungseinheit wird beim Ordnungsamt Bremen angesiedelt (Referat 13), und hat dort ihren räumlichen Schwerpunkt. Die Zuständigkeiten und dienstlichen sowie fachaufsichtlichen Zuordnungen bleiben bestehen.

### **3 - Aufgaben der GVBP:**

Die GVBP hat folgende Aufgaben:

1. Systematische Identifizierung, Erfassung und Überwachung von Problemimmobilien in der Stadtgemeinde Bremen sowie Klärung der einschlägigen Rechtsgrundlagen für das Aufgreifen der jeweiligen Immobilien vor Tätigwerden,
2. Abschichtung der Fälle in regelmäßig durchgeführten Fallkonferenzen mit Zuordnung der unmittelbar handelnden Personen auf Basis der einschlägigen Rechtsgrundlagen innerhalb der GVBP mit dem Ziel des effizienten und abgestimmten Tätigwerdens (Vermeidung von nicht erforderlichem Mehraufwand)
3. Durchführung gemeinsamer Kontrollen von Problemimmobilien unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Eingriffsschwellen der einschlägigen Rechtsgrundlagen,
4. Treffen notwendiger Entscheidungen/Eingriffsmaßnahmen im Rahmen der Befugnisse der GVBP und vollumfängliches Durchführen der Verwaltungsverfahren als eigenständig handelnde Verwaltungseinheit,
5. Abstimmung mit Abteilung 7 SBMS sowie anderen Dienststellen (zum Beispiel: Gesundheitsamt, Amt für Soziale Dienste, Zentrale Fachstelle Wohnen, Quartiersmanagement) mit dem Ziel der Sanierung und Wiederherstellung der Problemimmobilien,
6. Koordinierung der Beteiligung weiterer Dienststellen und Sicherstellen des Informationsaustausches, soweit dies aufgrund spezifischer Herausforderungen erforderlich ist.

### **4 - Zusammensetzung der GVBP:**

Die GVBP besteht aus zwei Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern des Ordnungsamtes (Wohnungsaufsicht), einer Mitarbeiterin oder einem Mitarbeiter der Bauaufsicht und einem Mitarbeiter oder einer Mitarbeiterin des Bereichs Wohnraumschutz.

### **5 - Lenkungsausschuss Problemimmobilien:**

1. Für die Ausrichtung der Gesamtstrategie, der Anpassung der Zielsetzung sowie der Klärung grundsätzlicher Fragen sowie der grundsätzlichen Abstimmung bei Fragen der Zusammenarbeit innerhalb der neuen Verwaltungseinheit wird ein „Lenkungsausschuss Problemimmobilien“ unter der gemeinsamen Federführung der Abteilungsleitungen 6 und 7 sowie Leitung FB02 bei SBMS und 2 bei SIS eingerichtet.
2. Mitglieder des Lenkungsausschusses sind auch die Amtsleitung des Ordnungsamtes sowie ergänzend die zuständigen Referatsleitungen bei SBMS und SIS.
3. Der Lenkungsausschuss kommt regelmäßig, in der Regel dreimal im Jahr, zusammen.
4. Den Vorsitz und die Geschäftsführung des Lenkungsausschusses hat die Abteilungsleitung 2 bei SIS.

## 6 - Finanzierung:

Die Finanzierung der GVBP erfolgt aus den Haushaltsmitteln beider Ressorts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, angemessene finanzielle Mittel bereitzustellen, um die Aufgaben der GVBP erfolgreich umzusetzen.

## 7 - Evaluierung und Fortschrittsbericht:

Die GVBP berichtet dem Lenkungsausschuss regelmäßig über die laufenden Tätigkeiten. Sie legt den städtischen Deputationen für Inneres sowie für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung jährlich einen schriftlichen Tätigkeitsbericht vor.

## 8 - Laufzeit und Kündigung:

- 01.08.2024 (nach Unterschriftenleistung nachträglich ergänzt)
1. Diese Verwaltungsvereinbarung tritt am Datum in Kraft.
  2. Sie tritt zwei Jahre nach Inkrafttreten außer Kraft. Sie tritt ebenfalls außer Kraft, wenn die Ziele der GVBP bereits vor Ablauf der oben genannten Frist erreicht werden.
  3. Die Verwaltungsvereinbarung kann innerhalb der Laufzeit verlängert werden, wenn durch Senatsbeschluss festgestellt wird, dass der entsprechende Bedarf an der GVBP weiterhin besteht.

## 9 - Schlussbestimmungen:

1. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
3. Diese Vereinbarung wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, je eine für jede Vertragspartei.

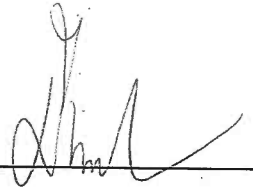
Bremen, 22.7.24



Ulrich Mäurer  
Senator für Inneres und Sport

9.7.24

Bremen, \_\_\_\_\_



Özlem Ünsal  
Senatorin für Bau, Mobilität und  
Stadtentwicklung