

Mitteilung des Senats auf die Kleine Anfrage

„Wird das Bremische Wohnraumschutzgesetz konsequent angewendet?“

Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 12.10.2022

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

„Am 22. Juli 2021 ist das Bremische Wohnraumschutzgesetz (WoSchOG) nach intensiver (parlamentarischer) Beratung in Kraft getreten. Durch das Inkrafttreten des Ortsgesetzes über die Feststellung eines Wohnraummangels nach § 1 Satz 2 des WoSchOG drei Monate später, kann dieses in der Stadtgemeinde Bremen angewendet werden. Angestoßen wurde die Debatte, ob ein entsprechendes Gesetz für Bremen erarbeitet werden soll, durch die zunehmende deutschlandweite Ferienvermietung von Wohnungen. Obwohl es für Bremen keine qualitativen Auswertungen darüber gab, wie viele Wohneinheiten als Ferienunterkünfte genutzt werden, wurde das Gesetz gegen Zweckentfremdung beschlossen. Das Gesetz soll auch Leerstand verhindern, was ebenfalls als Zweckentfremdung definiert wird. Inwiefern das Gesetz bisher zur Reduzierung von Leerstand beitragen konnte, ist bislang nicht bekannt.“

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele Wohneinheiten wurden nach Kenntnis der zuständigen Behörden in den Jahren 2021 und 2022 (bis zum Stichtag 1. Oktober 2022) im Sinne des § 2 Abs. 1 WoSchOG zweckentfremdet (bitte bei der Antwort die in § 2 Abs. 1 nummerierten Tatbestände gesondert auflisten und den jeweiligen Stadtteilen zuordnen)?
2. Welche Gründe wurden bzw. werden für die Zweckentfremdung der unter 1. aufgelisteten Wohneinheiten angeführt (bitte für jeden Einzelfall angeben)?
3. Welche Maßnahmen haben die zuständigen Behörden ergriffen, um die Zweckentfremdung der unter 1. aufgeführten Wohneinheiten zu beenden (bitte nach Stadtteilen auflisten)?
 - a) Wie häufig wurde die durch § 7 Absatz 3 WoSchOG gegebene Möglichkeit in den Jahren 2021 und 2022 (bis zum Stichtag 1. Oktober 2022) genutzt, Bußgelder zu verhängen? Welche Höhe hatten diese jeweils (bitte die jeweilige Höhe begründen)?
 - b) Gegen wie viele Bußgeldbescheide wurde Widerspruch eingelegt beziehungsweise (nachfolgend) der Klageweg beschritten? Inwieweit waren diese Verfahren jeweils erfolgreich?
4. Wie lange dauerte es jeweils bei den unter 1. aufgeführten Wohneinheiten, bis die Zweckentfremdung beendet werden konnte?

5. Auf welche Weise haben die zuständigen Behörden in den unter 1. aufgeführten Fällen jeweils Kenntnis von der Zweckentfremdung erhalten (bitte den jeweiligen Wohneinheiten zuordnen)?
6. Inwiefern hat sich seit Inkrafttreten des WoSchOG die Leerstandsquote in der Stadtgemeinde Bremen verändert?
7. Wie viele Mitarbeitende (Stellen-Soll und VZÄ) waren beziehungsweise sind in den Jahren 2021 und 2022 (bis zum Stichtag 1. Oktober 2022) für die Einhaltung des WoSchOG zuständig? Inwieweit ist eine Erhöhung des Mitarbeiterkontingents geplant und zu wann?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Wie viele Wohneinheiten wurden nach Kenntnis der zuständigen Behörden in den Jahren 2021 und 2022 (bis zum Stichtag 1. Oktober 2022) im Sinne des § 2 Abs. 1 WoSchOG zweckentfremdet (bitte bei der Antwort die in § 2 Abs. 1 nummerierten Tatbestände gesondert aufführen und den jeweiligen Stadtteilen zuordnen)?**

Nach § 2 Abs. 1 des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (BremWoSchG) liegt eine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes vor, wenn Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt 90 Tage im Kalenderjahr für Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdbeherbergung überlassen, genutzt oder vorgehalten wird,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
5. beseitigt wird.

Während zu § 2 Abs. 1 Nr. 1 BremWoSchG (Nutzungsänderung für gewerbliche oder berufliche Zwecke) die Zweckentfremdung einer Wohnung in Schwachhausen im Jahr 2021 und einer Wohnung in der Neustadt im Jahr 2022 gemeldet wurde, ist keine Zweckentfremdung nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 BremWoSchG (durch bauliche Veränderung für Wohnzwecke nicht mehr geeignet) bekannt.

Im Jahr 2021 wurde in Schwachhausen eine Zweckentfremdung von Wohnraum nach § 2 Abs. 1 Nr. 5 BremWoSchG (Beseitigung/Abriss) festgestellt.

Die Anzahl der Zweckentfremdungen nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BremWoSchG (Ferienwohnungen/Fremdbeherbergung oder Leerstand) ergeben sich aus der nachstehenden Tabelle:

Stadtteile	Ferienwohnungen/ Fremdbeherbergung		Leerstand	
	2021	2022	2021	2022
Blockland				
Blumenthal				
Borgfeld				
Burglesum	1		2	
Findorff	1	2	1	2
Gröpelingen			1	25
Hemelingen	4	1	1	2
Horn-Lehe			3	7
Huchting		1	3	3
Mitte	1	9	2	8
Neustadt	6	4	1	9
Oberneuland	1		1	1
Obervieland				
Osterholz	1			2
Östliche Vorstadt	2	2		10
Schwachhausen	3	1	4	13
Seehausen				
Strom				
Vahr	5			3
Veegesack				7
Walle		5	1	4
Woltmershausen				
Gesamt:	25	25	20	96

2. Welche Gründe wurden bzw. werden für die Zweckentfremdung der unter 1. aufgelisteten Wohneinheiten angeführt (bitte für jeden Einzelfall angeben)?

Für die Fälle der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Nutzungsänderung für gewerbliche oder berufliche Zwecke (§ 2 Abs.1 Nr. 1 BremWoSchG) oder als Ferienwohnung bzw. Fremdbeherbergung (§ 2 Abs.1 Nr. 3 BremWoSchG) oder durch Beseitigung (§ 2 Abs. 1 Nr. 5 BremWoSchG) wurde als Begründung angegeben, dass die Anzeigepflicht nach § 3 BremWoSchG nicht bekannt war.

Für die Fälle der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstand liegen die Gründe überwiegend bei den persönlichen Verhältnissen der Eigentümer:innen, wie z.B. ungeklärte Besitzverhältnisse, Erbstreitigkeiten oder Alter der betroffenen Person wie z.B. Umzug in eine Pflegeeinrichtung. .

3. Welche Maßnahmen haben die zuständigen Behörden ergriffen, um die Zweckentfremdung der unter 1. aufgeführten Wohneinheiten zu beenden (bitte nach Stadtteilen aufgliedern)?

a) Wie häufig wurde die durch § 7 Absatz 3 WoSchOG gegebene Möglichkeit in den Jahren 2021 und 2022 (bis zum Stichtag 1. Oktober 2022) genutzt, Bußgelder zu verhängen? Welche Höhe hatten diese jeweils (bitte die jeweilige Höhe begründen)?

Die Zweckentfremdung von Wohnraum stellt nach dem Bremischen Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) dann eine Ordnungswidrigkeit dar, wenn Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht.

Bei Zweckentfremdung von Wohnraum zu anderen, gewerblichen oder beruflichen Zwecken oder als Ferienwohnung ist der Verstoß gegen die Anzeigepflicht bußgeldbewehrt, nicht jedoch die Zweckentfremdung von Wohnraum an sich. Da diese jedoch i.d.R. auch baurechtlich eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt, kann diese, wenn sie ungenehmigt vorgenommen wird, nach der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

In den Jahren 2021 bis 2022 wurde in den Stadtteilen Mitte, Gröpelingen und Vahr in jeweils einem Fall, in Hemelingen und Osterholz in zwei Fällen ein Bußgeld wegen der ungenehmigten Nutzungsänderung von Wohnraum verhängt.

Die Bußgelder wurden auf 8.000, 3.500 und 4.000 Euro sowie 1.500, 7.500, 1.250 und 1.700 Euro festgesetzt. Aufgrund ungenehmigten Leerstands wurden zwei Bußgeldverfahren eingeleitet, bei denen noch keine Bußgelder festgesetzt wurden, da sich beide Verfahren noch in der Anhörung befinden.

Für die Ermittlung der Geldbuße wird ein interner Bewertungskatalog herangezogen, der anhand von bestimmten Kriterien die Bedeutung der begangenen Ordnungswidrigkeit bemisst und damit ein einheitliches Vorgehen sichert. Grundlage für die Zurechnung der Geldbuße sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit (u.a. Größe der Wohnung, Dauer des Leerstands) und der Vorwurf, der den Täter trifft (Vorsatz/Fahrlässigkeit, Einsichtsfähigkeit, Wiederholungsfall).

b) Gegen wie viele Bußgeldbescheide wurde Widerspruch eingelegt beziehungsweise (nachfolgend) der Klageweg beschritten? Inwieweit waren diese Verfahren jeweils erfolgreich?

Gegen zwei Bußgeldbescheide wurden Einsprüche erhoben. In beiden Fällen steht eine gerichtliche Entscheidung noch aus.

4. Wie lange dauerte es jeweils bei den unter 1. aufgeführten Wohneinheiten, bis die Zweckentfremdung beendet werden konnte?

Hierzu können keine Angaben gemacht werden, da die Zweckentfremdungen aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nicht immer zeitnah beendet werden können. (s. hierzu auch Antwort zu Frage 2)

5. Auf welche Weise haben die zuständigen Behörden in den unter 1. aufgeführten Fällen jeweils Kenntnis von der Zweckentfremdung erhalten (bitte den jeweiligen Wohneinheiten zuordnen)?

Die Hinweise auf mögliche Zweckentfremdungen von Wohnraum erfolgen in der Regel durch die Stadtteilbeiräte sowie durch Bürger:innen, die aufgrund von Berichten in den

Medien auf das Bremische Wohnraumschutzgesetz aufmerksam wurden und Zweckentfremdungen in der Nachbarschaft vermuten oder festgestellt haben.

6. Inwiefern hat sich seit Inkrafttreten des WoSchOG die Leerstandsquote in der Stadtgemeinde Bremen verändert?

Vor dem Hintergrund des Inkrafttretens des Gesetzes im Juli des Jahres 2021 und der bisherigen Fallzahl, können derzeit noch keine belastbaren Aussagen hierzu getätigt werden. Eine Auswertung ist für 2023 vorgesehen.

7. Wie viele Mitarbeitende (Stellen-Soll und VZÄ) waren beziehungsweise sind in den Jahren 2021 und 2022 (bis zum Stichtag 1. Oktober 2022) für die Einhaltung des WoSchOG zuständig? Inwieweit ist eine Erhöhung des Mitarbeiterkontingents geplant und zu wann?

Mit der Umsetzung des BremWoSchG sind in der Dienststelle der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zwei VZÄ befasst. Außerdem erfolgt bei Ortsbesichtigungen eine Unterstützung durch Mitarbeitende des Ordnungsamtes.

Eine Erhöhung des Mitarbeiterkontingents ist bisher nicht geplant.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt Kenntnis.