BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Landtag der Freien Hansestadt Bremen
Haus der Bürgerschaft | Am Markt 20 | 28195 Bremen

Landtag
21. Wahlperiode

Drucksache 21/2033

25. September 2026

Kleine Anfrage der Fraktion Die Linke

Welche Strukturen und Aktivitäten existieren, um Mieter:innen in Bremen und Bremerhaven gegen Verwahrlosung, Zweckentfremdung von Wohnraum und Mietwucher zu schützen?

Dauerhaft zweckentfremdeter Wohnraum stellt für angespannte Wohnungsmärkte wie die Stadt Bremen oder für den Zustand von Wohnverhältnissen, Nachbarschaften oder ganzen Quartieren wie in Bremerhaven ein ernstes Problem dar. Nach dem Bremischen Wohnraumschutzgesetz (BremWoSchG) handelt es sich bei zweckentfremdetem Wohnraum vor allem um Wohnraum, der nach §2 Abs.1 Nr.4 BremWoSchG länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht sowie um Wohnraum, der nach §2 Abs. 1 Nr. 3 länger als „insgesamt 90 Tage im Kalenderjahr für Zwecke der Ferienwohnungsvermietung oder der Fremdbeherbergung überlassen, genutzt oder vorgehalten wird“.
2022 standen in der Stadtgemeinde Bremen insgesamt 9.827 Wohnungen leer – davon ganze 3.247, also rund ein Drittel aller leerstehenden Wohnungen, seit mehr als einem Jahr (Zensus 2022). Insgesamt betrifft der Leerstand 3,3 Prozent der 300.020 Wohnungen.
Neben dem Leerstand hat die Zahl von Wohnungen, die länger als 90 Tage für Zwecke der gewerblichen bzw. Ferienwohnungs- und Fremdbeherbergungsnutzung, vermietet sind, in den letzten fünf Jahren stark zugenommen. Nach Auskunft der Bauordnungsbehörde hat sich die Zahl der angezeigten Ferienwohnungen zwischen 2021 und 2026 (Stand: Juni 2026) vervierfacht – die Dunkelziffer der nichtangezeigten Ferienwohnungen nicht mitgerechnet. Es zeigt sich bei Ferienwohnungen eine Häufung in zentralen Lagen.
Mit dem BremWoSchG hat Bremen bereits eine gesetzliche Grundlage, um gegen zweckentfremdeten Wohnraum vorzugehen. Zudem hat die Taskforce Problemimmobilien (GVBP) innerhalb von zwei Jahren viele Immobilien inspiziert und konnte leerstehende Immobilien dem Wohnungsmarkt rückführen, zwischen Oktober 2021 und März 2026 insgesamt 183 von 327 Verdachtsfällen (Vorlage VL 21/7598, Senatorin für Bau, Stadtentwicklung, Wohnen). Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Bremen erscheint der aktuelle rechtliche Handlungsrahmen, um gegen zweckentfremdeten Wohnraum konsequent vorzugehen, dennoch zu begrenzt zu sein. Eine Treuhandverwaltung, die in besonders hartnäckigen Fällen greift, gibt es im Bremischen Wohnraumschutzgesetz bisher nicht. Zudem sieht das Bremische Wohnraumschutzgesetz für Wohnraum, der mehr als 90 Tage im Jahr als Ferienwohnung oder für Fremdenbeherbergung genutzt wird, lediglich eine Anzeigepflicht (§3 Abs.2), jedoch keine Genehmigungspflicht vor. Vor der Novelle des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes gab es dagegen eine entsprechende Regelung

(Gültigkeitszeitraum 01.12.2020-21.07.2021), die bei Ferienwohnungen die Zweckentfremdung unter einen Genehmigungsvorbehalt (§3 Abs. 1 Nr.4) stellte.
Das Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) regelt das Vorgehen für Fälle von Wohnraum-Verwahrlosung. In Bremen und Bremerhaven gibt es immer wieder Fälle von eklatanter Verwahrlosung von Wohnraum und Gewerbeimmobilien. Für das Koschnik-Haus musste letztlich der Abriss verfügt werden. Im Rembertiring 22 musste der Gehweg gegen herabfallende Fassadenteile mit einem Baugerüst überbaut werden, nachdem eine Person fast getroffen wurde. Vor dem HABÜ musste der ganze Gehweg gesperrt werden, um Passant*innen vor herabfallenden Fassadenteilen zu schützen, nachdem bereits eine Person getroffen worden war. Wenn Gebäude verwahrlost werden, betrifft dies zuallererst die Bewohner*innen selbst. Sie leiden unter schlechten Wohnzuständen, Vermüllung, nicht funktionierenden Fahrstühlen, Heizungen oder Klingeln. Verwahrloste Wohn- und Gewerbeimmobilien ziehen aber auch die ganze Nachbarschaft in Mitleidenschaft und in extremen Fällen stellen sie sogar eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar. Die bestehenden Interventionsmöglichkeiten der öffentlichen Hand umfassen u.a. Bußgeldandrohungen, Instandsetzungsgebote oder Instandsetzung in Ersatzvornahme, d.h. die Stadt setzt auf Kosten des Eigentümers selbst instand.
Nicht selten geht Verwahrlosung einher mit fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen oder überhöhten Mieten. Eine Mietpreisüberhöhung liegt nach § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes vor, wenn die Miete mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und die Ausnutzung einer Wohnraummangellage vorliegt. Dies ist eine Ordnungswidrigkeit, gegen die Bußgelder verhängt werden können Bei Mietüberhöhungen über 50 Prozent handelt es sich nach §291 Strafgesetzbuch um Mietwucher, der strafrechtlich verfolgt werden kann.
Wenn Wohnen zur Ware wird und als bloße Geldanlage betrachtet wird, aber die damit einhergehenden Pflichten der Instandhaltung und Bereitstellung von zumutbarem und bezahlbarem Wohnraum vernachlässigt werden, dann muss die öffentliche Hand einschreiten. An diesen Stellen, an denen häufig, aber nicht immer, große Immobilienkonzerne oder Kapitalanleger involviert sind, werden wissentlich Gesetze gebrochen. Mietwucher ist illegal und strafbewehrt, und illegale Leerstände, unzulässige Ferienvermietungen oder inkorrekte Nebenkostenabrechnungen müssen Konsequenzen haben. Es kann nicht sein, dass die Problembewältigung allein auf die individuelle Ebene der Mieter*innen geschoben wird, denn diese kennen oft die Rechtslage nicht, haben kein Geld für Anwält*innen oder haben Angst vor Konsequenzen, wenn sie sich mit ihrem Vermieter anlegen. Dieses Ungleichgewicht bedarf öffentlicher Unterstützung. Die noch einzurichtende Miet-Melde-Stelle wird Mieter*innen darin unterstützen, überhöhte Mieten zurückzufordern und bei Rechtsverstößen Bußgelder zu verhängen. Die Task Force Problemimmobilien bearbeitet Verstöße gegen das Bremische Wohnraumschutz- sowie das Wohnungsaufsichtsgesetz. Diese Schutzstrukturen für Mieter*innen bzw. den Wohnungsmarkt und die Quartiere können nur ein Anfang sein angesichts der umfassenden Probleme mit Problemimmobilien und Problemvermietern.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Wie viele Zweckentfremdungen (Leerstand, Gewerbenutzung, Ferienwohnungen) wurden in den letzten fünf Jahren in der Stadt Bremen und in Bremerhaven festgestellt? Bitte differenziert auflisten nach Jahr, Stadtgemeinde und Art der Zweckentfremdung.

2. Wie viele Anträge zur Zweckentfremdung sind in den letzten fünf Jahren in der Stadt Bremen und in Bremerhaven eingegangen? Bitte differenziert auflisten nach Jahr, Stadtgemeinde und Art der Zweckentfremdung.

3. Wie viele Zweckentfremdungen wurden in den letzten fünf Jahren in der Stadt Bremen und in Bremerhaven genehmigt? Bitte differenziert auflisten nach Stadtgemeinde und Jahr.

4. Wie viele Ferienwohnungen wurden in den letzten fünf Jahren in der Stadt Bremen und in Bremerhaven angezeigt? Bitte differenziert auflisten nach Stadtgemeinde und Jahr.

5. Wie groß ist die Zahl und wie groß der Umfang der Ausgleichszahlungen bei Zweckentfremdungen? Bitte differenziert auflisten nach Jahr und Stadtgemeinde.

6. In wie vielen Fällen gab es Rückführungen von Wohnraum nach §5 WoSchG?

7. Wie viele Verstöße gegen das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz wurden in den letzten fünf Jahren den zuständigen Behörden in Bremen und Bremerhaven gemeldet? Bitte differenziert auflisten nach Jahr und Stadtgemeinde.

8. Wie viele Verstöße gegen das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz wurden in den letzten fünf Jahren durch die zuständigen Behörden in Bremen und Bremerhaven nach Überprüfung festgestellt? Bitte differenziert auflisten nach Jahr und Stadtgemeinde.

9. Wie viele Verstöße gegen das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz wurden in den letzten fünf Jahren durch die zuständigen Behörden in Bremen und Bremerhaven nach Überprüfung geahndet? Bitte differenziert auflisten nach Art der Maßnahme, Jahr und Stadtgemeinde.

10. Wie groß ist die Zahl der Fälle und die Betragshöhe von verhängten Ordnungsgeldern bei Verstoß gegen das WoSchG und das BremWAG?

11. Wie groß ist die Zahl der Fälle und Beträge der tatsächlich eingenommenen Ordnungsgelder bei Verstoß gegen das WoSchG und das BremWAG?

12. Wie viele vorgesehene und tatsächlich besetzte Personalstellen mit der Aufgabe der Umsetzung des Wohnraumschutzes gibt es in Bremen? Bitte differenziert auflisten nach Jahren und Gebieten.

13. Wie viele vorgesehene und tatsächlich besetzte Personalstellen gibt es für die Wohnungsaufsicht in Bremen und Bremerhaven? Bitte auflisten nach Jahren und Zuständigkeitsgebiet.

14. Wie ist die Gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bearbeitung von Problemimmobilien organisiert? Wie oft treffen sich die beteiligten Verwaltungseinheiten? Welche personelle Ausstattung hat die GVBP?

15. Wie oft fanden aufsuchende Begehungen von Problemimmobilien, Leerständen oder Verdachtsfällen für unzulässige Ferienvermietung oder Mietwucher in den letzten fünf Jahren statt? Bitte auflisten nach Verdachtsgegenstand, Jahr und Stadtteil der Begehung

16. Wie viele Fälle von Mietüberhöhung nach § 5 WiStG und Mietwucher nach § 291 StGB wurden in den letzten fünf Jahren in der Stadt Bremen gemeldet, wie viele dieser Fälle wurden vom Referat Wohnungswesen geprüft und wie viele dieser Fälle wurden an die Staatsanwaltschaft übergeben?

17. Wie oft wurde durch die Staatsanwaltschaft strafrechtlich ermittelt wegen Mietwucher nach § 291 StGB?

18. Wie viele Fälle von fehlerhaften Nebenkostenabrechnungen im Land Bremen sind dem Senat bekannt und welche Gebiete sind von diesen betroffen?

19. Wie viele öffentliche Mietberatungsangebote gibt es derzeit in der Stadt Bremen? Wie groß ist die Zahl bearbeiteter Fälle, sowie der Personalansatz und Kosten für diesen Aufgabenbereich?

20. Wie kann der Mietspiegelrechner mit einer Prüfung von Mietüberhöhungen nach § 5 WiStG und Mietwucher nach § 291 StGB versehen werden?

21. Gibt es weitere verwaltungsseitige Anstrengungen zur Durchsetzung des Mieterschutzes, in welchem Umfang wird dabei Personal bereitgestellt und welche Aufgabenbereiche verfolgen die einzelnen Stellen dabei jeweils?

22. Wie groß wäre der Aufwand, um eine Personalstelle in der Behörde einzurichten mit der Zuständigkeit der Genehmigung für Ferienwohnungen?

23. Wie oft wurden Unbewohnbarkeitserklärungen ausgesprochen und Treuhandverwaltung eingesetzt, wo wurde dies geprüft, jedoch nicht gemacht?

24. Wie oft wurden in den letzten fünf Jahren im Land Bremen Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verfügt?

25. Welche Sanierungs- und Stadterneuerungsgebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände gibt es aktuell im Land Bremen?

26. Wie viele Wohnungen im Land Bremen stehen unter Milieuschutz?

27. Wo und in wie vielen Fällen ist die Task-Force Problemimmobilien in den letzten zwei Jahren tätig geworden und auf welche Weise?

28. Welche Strukturen gibt es im Bremer Wohnungsamt bzw. in den zuständigen Verwaltungsstellen? Bitte differenziert auflisten nach Gebiet.

Beschlussempfehlung:

Sofia Leonidakis, Nelson Janßen und Fraktion DIE LINKE

Anlage(n):

- keine