Bremische Bürgerschaft
Stadtbürgerschaft
21. Wahlperiode

Drucksache 21/611 S

zu Drs. 21/576S)
2. September 2025

Mitteilung des Senats

Wie konsequent geht der Senat gegen Problemimmobilien vor?

Große Anfrage der Fraktionen
Die Linke, der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 10.07.2025
und Mitteilung des Senats vom 02.09.2025

Vorbemerkung der Fragestellenden Fraktionen:

Problemimmobilien stellen für die Bewohnenden, aber auch für die Quartiere eine besondere Herausforderung dar – auch wenn ihr Anteil am Gesamtgebäudebestand gering ist. Durch bauliche Mängel, Verwahrlosung oder menschenunwürdige Wohnverhältnisse können sie erhebliche negative Auswirkungen auf ihr Umfeld haben. Neben der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit gehen von ihnen oft negative Ausstrahlungseffekte aus, die die Lebensqualität im Quartier insgesamt beeinträchtigen.

Vor allem vier Typen von Problemimmobilien haben in Bremen immer wieder für öffentliche Diskussionen gesorgt und tun dies weiterhin. Erstens einzelne, aber dramatische Fälle von menschenunwürdigen Wohnbedingungen. Zweitens entziehen sachgrundlose Leerstände dem angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Bremen Wohn- und Gewerberäume und sind dabei selbst in den teuersten Wohnlagen Bremens zu finden. Hinzu kommt, dass aus dem mietmarktfähigen Leerstand über die Jahre zum Teil zu nicht mehr bewohnbarer Leerstand wird, wie etwa das abgebrannte Gebäude in der Horner Heerstraße 23. Drittens gefährden immer wieder einzelne baulich abgängige Gebäude („Schrottimmobilien“) die öffentliche Sicherheit und schädigen das Erscheinungsbild des Quartiers, wie im Falle des Hauses am Rembertiring, von dem durch herabfallende Fassadenteile Passant*innen und durch marode Balkone Bewohner*innen gefährdet waren, oder das sogenannte Koschnick-Hauses in Gröpelingen, dessen Abriss durch die Baubehörde inzwischen angeordnet wurde.
Auch der Abriss der lange Zeit halbabgerissenen Schrottimmobilie in der Georg-Gleistein-Straße in Vegesack ist angeordnet worden. Viertens führen regelwidrige Monteursunterkünfte immer wieder zu Beschwerden der Nachbarschaft über Belästigungen und stehen nicht selten im Zusammenhang mit ausbeuterischen Arbeitsverhältnissen.

Neben den ehemaligen, inzwischen unbewohnbaren Wohngebäuden gibt es auch jene Schrottimmobilien, die ehemals überwiegend gewerblich genutzt wurden. Um nur einige Beispiele zu nennen: das seit zehn Jahren leerstehende ehemalige Schreibwarengeschäft „Habü“ im Steintorviertel, der seit 2019 leerstehende Bio-Supermarkt „Aleco“ in der Bismarckstraße, das Gebäude der ehemals Basler Securitas Versicherung am Wall, das ehemalige Möbelhaus und spätere Kulturzentrum „Dete“ in der Neustadt, der ehemaliger Netto-Markt in der Neustadt (Gottfried-Menken-Str. 14.), die ehemalige Schnapsfabrik „Güldenhaus“ in der Neustadt, der Altbau-Teil des ehemaligen Altersheims „Kirchweg“ in der Neustadt und die seit mehr als 15 Jahren leerstehende ehemalige Gaststätte „Dorfkrug“ in Huchting. Gemeinsam ist ihnen allen, neben den zum Teil weitreichenden negativen Folgen für Mieter*innen, dass sie die Nachbarschaften in Mitleidenschaft ziehen, sich besonders in strukturschwächeren Stadtteilen häufen und damit die soziale Kluft zwischen den Stadtteilen verstärken.

Durch die Etablierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes und des Wohnraumschutzgesetzes konnte Bremens Handhabe beim Umgang mit Problemimmobilien verbessert werden. Insbesondere seit der Novellierung des Wohnungsaufsichtsgesetzes im Jahr 2023 kann die Stadtgemeinde bei menschenunwürdigen Wohnbedingungen schneller eingreifen und betroffene Immobilien auf Kosten der Eigentümer*innen unter treuhänderische Verwaltung der Stadt stellen. Hierdurch konnte die aufgrund ausbleibender Zahlungen eingestellte Energieversorgung z.B. in einer Wohnanlage in der Robinsbalje wieder schnellstmöglich hergestellt werden und die Wohnqualität durch die Verwaltung des Gebäudes durch die Gewoba verbessert werden.

Das Wohnraumschutzgesetz hingegen ermöglicht es, bei zweckentfremdetem Wohnraum einzugreifen, u.a. wenn dieser länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht. Erfreulich ist, dass Bremen in den vergangenen vier Jahren mithilfe des Instruments bis zu 50 leerstehende Wohnungen dem Wohnungsmarkt zuführen konnte. Trotzdem gibt es eine Vielzahl an teils mehrere Jahre leerstehenden Gebäuden in Bremen. In einkommensschwächeren Stadtteilen sind ebenfalls ganze Wohngebäude von Leerstand betroffen. Diese stehen teilweise seit über zehn Jahren leer und entziehen dem angespannten Wohnmarkt in Bremen Wohnraum.

Um die effektive Anwendung beider Gesetze in der Praxis zu optimieren, hat die Stadtbürgerschaft auf Antrag der Fraktionen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke (Antrag „Recht auf Wohnen und gute Nachbarschaft schützen, Problemimmobilien systematisch bekämpfen“ (Drs. 21/117 S)) den Senat beauftragt, eine ressortübergreifende Taskforce zur Bekämpfung von Problemimmobilien einzurichten. Rund ein Jahr nach dem Beschluss ist es nunmehr Zeit für eine erste Bestandsaufnahme.

Wir fragen den Senat:

1. Wie definiert der Senat „Problemimmobilien“ und wie werden diese erfasst?

Unter dem Sammelbegriff der Problemimmobilien fasst der Senat Immobilien zusammen, von denen 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 sich gerade in benachteiligten Stadtteilen auch die Gefahr einer städtebaulichen Abwärtsspirale für betroffene Nachbarschaften und Quartiere besteht. Die im Jahr 2024 eingerichtete Gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien (GVBP) bearbeitet die Fälle gemeinsam bzw. in Absprache nach den jeweiligen Rechtsbereichen. Von bisher insgesamt 91 besichtigten Objekten verbleiben 50 Immobilien, die als GVBP-Fälle eingestuft werden, die weiteren befinden sich unter Beobachtung. Dabei handelt es sich um Immobilien, bei denen mindestens eines der in der Definition genannten Merkmale erfüllt ist, insb. bzgl. Einfluss auf die Nachbarschaft.

2. Welche Problemimmobilien nach der Landesbauordnung, Leerständen nach dem Wohnraumschutzgesetz, bewohnten und überbelegten Wohnungen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz und Monteurwohnungen gibt es derzeit in der Stadt Bremen wo befinden sich diese und seit wann besteht dieser Zustand? Bitte differenziert auflisten nach
   a) Gebäude mit ungesunden Wohnverhältnissen
   b) bewohnbare, schon länger als sechs Monate leerstehende Gebäude
   c) Unbewohnbare Gebäude
   d) Gewerbeimmobilien
   e) sonstige Problemimmobilien

In der Anlage ist eine detaillierte Übersicht über die jeweils betroffenen Rechtsbereiche sowie den aktuellen Sachstand der Bearbeitung beigefügt.

3. Durch wen bzw. in welchem Rahmen wurden die Problemimmobilien an welche Stelle gemeldet? Wie viele der Beschwerden stammten von Mieter*innen in Bezug auf verwahrloste Wohngebäude?

Die Meldungen zu Problemimmobilien gehen bei der GVBP aus unterschiedlichen Quellen ein. Hierzu zählen:

- Meldungen durch andere Behörden,
- Meldungen durch direkt betroffene Mietende,
- Meldungen durch Nachbarschaftsbeschwerden,
- Meldungen aus der Presse,
- Meldungen ohne eindeutige Absenderangabe (anonym).

Der Begriff „Verwahrlosung“ (Definition s. Frage 1) betrifft im Allgemeinen Gebäude mit Leerständen, also im Sinne eines erheblichen Verfalls. Solche Objekte sind in der Regel unbewohnt, sodass naturgemäß keine Meldungen von Mieter:innen vorliegen, sondern aus der Nachbarschaft erfolgen.
Darüber hinaus werden im Rahmen von Bestreifungen durch das Ordnungsamt potenzielle Fälle, die augenscheinlich sind, aufgenommen.

4. Auf welche Weise können Problemimmobilien an die Task Force gemeldet werden? Sieht der Senat hier Informations- und Anpassungsbedarf?

Problemimmobilien können der GVBP über das zentrale Funktionspostfach unter der E-Mail-Adresse problemimmobilien@ordnungsamt.bremen.de sowie bei der Bauordnung über bauordnung@bau.bremen.de gemeldet werden. Da diverse Hinweise aus verschiedenen Bevölkerungsgruppen eingehen (s. Antwort zu Frage 3), sieht der Senat keinen aktuellen Anpassungsbedarf.

5. Welche mehrsprachigen, dezentralen, barrierearmen Informationsquellen hinsichtlich der Rechte von Mietenden von potenziellen Problemimmobilien und über Meldemöglichkeiten stellt der Senat zur Verfügung?

Zusätzlich zum zentralen Funktionspostfach problemimmobilien@ordnungsamt.bremen.de ist auf der Website www.service.bremen.de die Dienstleistungsbeschreibung der Wohnungsaufsicht (WAG) zu finden. Diese ist auch auf Englisch (information in english) verfügbar. Über die Wohnungsaufsicht werden Anfragen bzgl. anderer Aufgabenträger, z.B. direkt in die GVBP oder an das Gesundheitsamt, weitergeleitet.

6. Wie ist der aktuelle Stand bezüglich der Task-Force (gemeinsame Verwaltungseinheit) für Problemimmobilien, und welche weiteren Schritte sind zur Etablierung dieser Einheit vorgesehen?

Die gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien (GVBP) hat die oben genannten gemeldeten Fälle bearbeitet und nimmt alle neu eingehenden Meldungen auf. Die GVBP umfasst aktuell die Bereiche Wohnungsaufsicht und Wohnraumschutz. Eine Einbindung der Bauordnung erfolgt im Rahmen der Regelaufgaben der Bauaufsichtsbehörden.

Die aktuelle Arbeitsgrundlage bildet eine Liste von 50 erfassten GVBP Fällen, die in den vergangenen Monaten durch Vor-Ort-Kontrollen besichtigt, anschließend besprochen und bzgl. weiterem Vorgehen eingeordnet wurden. Je nach Sachstand werden die Eigentümer:innen kontaktiert und ggf. die entsprechenden Verfahren eingeleitet. Für die Verfahren wird in den jeweiligen Bereichen der entsprechende Rechtskreis angewandt, für das BremWAG (Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz) ist dies das Ordnungsamt, für die BremLBO (Landesbauordnung) ist dies die Bauordnung (SBMS) und für das Bremische Wohnraumschutzgesetz das Ref. Wohnungswesen und die Bauordnung (SBMS). Die GVBP verfügt allein über keine eigenen Rechtsgrundlagen für Anordnungen oder Eingriffsrechte, sondern kann im Rahmen der Rechtsgebiete der beteiligten Einheiten eigenständig handeln.

7. Was wurde im Falle der Problemimmobilien aus Frage 2 bisher unternommen, welche Auflagen, Ordnungsmaßnahmen, Zwangsgelder etc. wurden angeordnet (bitte Objekt, Maßnahme und Rechtsgrundlage angeben)?

Auf Basis des Bauordnungsrechts wurden folgende Ordnungsmaßnahmen angeordnet:

a) Bei Gebäuden mit ungesunden Wohnverhältnissen:
   - Bezirk Mitte, 1 Objekt:
     Verfügung von Gefahrenabwehrmaßnahmen, Zwangsgeldandrohung 17.000 Euro, Zwangsgeldfestsetzung 3.000 Euro, Verfügung weiterer Gefahrenabwehrmaßnahmen, Zwangsgeldandrohung 25.000 Euro, BremLBO.

b) Bei bewohnbaren, schon länger als sechs Monate leerstehende Gebäude
   - Derzeit befinden sich einige Verfahren in der Anhörungsphase. Nach Abschluss der Sachstandsaufklärung und bei Feststellung eines ordnungswidrigen Leerstands können Bußgelder oder Ausgleichszahlungen nach dem BremWoSchG verhängt werden.

c) Unbewohnbare Gebäude:
   - Bezirk West, 1 Objekt:
     Abbruchverfügung nach Rechtsstreit 2025 rechtskräftig geworden, Zwangsgeldandrohung über 10.000 Euro, BremLBO
   - Bezirk West, 1 Objekt:
     Nutzungsuntersagung, Zwangsgeldandrohung 5.000 Euro für jeden Fall der Zuwiderhandlung, BremLBO.

d) Gewerbeimmobilien:
   - Bezirk Ost, 1 Objekt: Verfügung Gefahrenabwehrmaßnahmen und Einreichung von Bauvorlagen, Zwangsgeldfestsetzung 3.000 Euro, Ersatzmaßnahme zur Gefahrenabwehr durchgeführt, weitere Zwangsgeldandrohung 2.000 Euro, BremLBO.

Bei weiteren unter Beobachtung stehenden Immobilien konnte zum Teil bereits durch die Sachstandsaufklärung bzw. Anhörung der Verfügungsberechtigten erreicht werden, dass der Verstoß beseitigt wird, ohne dass Ordnungsmaßnahmen ergriffen werden mussten. Dies trifft für alle drei Rechtskreise, Wohnungsaufsichtsgesetz, Wohnraumschutzgesetz und Bauordnungsrecht zu. Der Einsatz der Einheit hat somit einen wichtigen Effekt durch die Ansprache und damit verbundene schnelle Abhilfe, die ohne die Einheit so nicht erfolgen würde.

8. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit von Treuhandverwaltung oder Unbewohnbarkeitserklärungen? Welche sonstigen Maßnahmen der Wohnungsaufsicht wurden durch die Behörde durchgeführt oder geprüft?

Aus fachlicher Sicht sind beide Instrumente als Maßnahmen des Wohnungsaufsichtsgesetzes im Sinne einer ultima ratio zu verstehen und werden in diesem Sinne positiv bewertet. Sie kommen ausschließlich in Betracht, wenn mildere Maßnahmen nicht zielführend oder nicht mehr verhältnismäßig erscheinen.

Entsprechend ist bislang eine Treuhänderschaft nach dem BremWAG ausgesprochen worden.
Ein solcher Fall trat 2024 in Bremen-Huchting bei zwei zusammenhängenden größeren Gebäuden ein. Dort wurde aufgrund einer Insolvenz des Eigentümers erstmals und erfolgreich eine Treuhandverwaltung eingesetzt. Durch diese Treuhandverwaltung wurde die Allgemeinversorgung mit Strom, Wasser und Wärme sichergestellt, zudem konnten erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Treuhänderschaft endete mit der erfolgreichen Übergabe an einen neuen zuverlässigen Eigentümer.

Im Rahmen der Tätigkeit der GVBP wurden bislang weder Treuhandverwaltungen angeordnet noch Unbewohnbarkeitserklärungen ausgesprochen.

Es ist beabsichtigt, im Zuge einer Änderung des BremWAG die Möglichkeiten zum behördlichen Einschreiten bei Überbelegung zu erleichtern: Maßgeblich soll künftig nicht mehr die gesamte Wohnfläche, sondern die Aufenthaltsfläche sein (Wohn- und Schlafräume voll, Wohnküchen zur Hälfte). Ab dem vollendeten 7. Lebensjahr soll jeder Person eine Aufenthaltsfläche von mindestens 10 m² zur Verfügung stehen. Damit soll auf Praxiserfahrungen reagiert werden, wonach auch bei rechnerisch ausreichender Fläche unzumutbare Wohnverhältnisse entstehen können. Zudem soll eine Mitteilungspflicht der Energie- und Wasserversorger bei drohenden Versorgungssperren eingeführt werden, sodass die Stadtgemeinden insoweit frühzeitig eingreifen können.

9. In welcher Verwaltungseinheit laufen die Informationen des Leerstandsmelders zusammen? Werden sie systematisch ausgewertet beispielsweise hinsichtlich unzulässig langen Leerständen?

Die GVBP steht mit den Leerstandsmeldern in Kontakt, um Wohnimmobilien, welche mehr als sechs Monate einen Leerstand aufweisen, zu identifizieren, zu prüfen und weiterzuverfolgen.

10. Wäre es denkbar, einen Missstandsmelder einzuführen, beispielsweise über ein Onlineportal, in welchem alle Verstöße gegen das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz oder Wohnraumschutzgesetz gemeldet werden können und dessen Informationen direkt in der zuständigen Verwaltung zusammenlaufen?

Für eine Meldung sind wie oben geschildert mehrere Kanäle möglich: Telefonisch über die Stadtvermittlung 361-0 / 115 oder über die Funktionspostfächer und problemimmobilien@ordnungsamt.bremen.de, bauordnung@bau.bremen.de und Wohnraumschutzgesetz@bau.bremen.de. Ein zusätzlicher Nutzen von weiteren Portalen wird derzeit nicht gesehen (s. Antwort zu Frage 5). Die Meldungen der Fälle werden durch die in der GVBP zuständigen Stellen zusammengeführt und gemeinsam bearbeitet.

11. Wie oft wurde das Gesundheitsamt seit dem Jahr 2020 auf Missstände in Wohnimmobilien aufmerksam gemacht und in welchen konkreten Fällen wurden seit dem Jahr 2020 durch das Gesundheitsamt Begehungen von Wohnimmobilien durchgeführt?

Eine Statistik zur Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt im Zusammenhang mit Missständen in Wohnimmobilien seit dem Jahr 2020 liegt nicht vor. Auch konkrete Fallzahlen oder Aufstellungen über durch das Gesundheitsamt durchgeführte Begehungen werden bislang nicht gesondert erfasst.
Es ist jedoch festzuhalten, dass nahezu jeder gemeldete Missstand, der mindestens einen Schimmelpilzbefall betrifft, in gemeinsamer Vor-Ort-Kontrolle schnellstmöglich durch die Wohnungsaufsicht und das Gesundheitsamt begutachtet wird. Die Zusammenarbeit erfolgt hierbei eng und anlassbezogen im jeweiligen Einzelfall.

12. In welchen der Fälle wurde im Nachgang der Begehung durch das Gesundheitsamt die Task Force oder das Bauressort informiert? Nach welchen Kriterien entscheidet das Gesundheitsamt, ob die Task Force Problemimmobilien über den Vorgang informiert wird? Gibt es hierzu entsprechende Regelungen?

Das Gesundheitsamt erhält über verschiedene Meldewege, beispielsweise durch die Bürgerberatung zu den Themen Schimmel und Feuchtigkeit, Kenntnis von ungesunden Wohnverhältnissen. In der Folge erfolgt eine Kontaktaufnahme mit der Wohnungsaufsicht, woraufhin in der Regel gemeinsame Vor-Ort-Kontrollen zur Feststellung der tatsächlichen Wohnverhältnisse durchgeführt werden. Sofern das Bauressort betroffen ist, wird dieses durch die in der GVBP beteiligten Wohnungsaufsicht im Rahmen der Zusammenarbeit informiert. Eine Statistik über diese Fälle wird nicht geführt.

13. In welchem Rahmen wurden die durch die Instrumente des Wohnraumschutzgesetz und Wohnraumaufsichtsgesetzes (z.B. Treuhandverwaltung, Ersatzvornahmen) entstandenen Kosten der Stadtgemeinde durch die Eigentümer*innen vollständig oder teilweise beglichen (wenn teilweise, bitte Anteil angeben sowie Gesamtsumme der entstandenen Kosten)? Wenn nein oder nur teilweise, sind sie als Schuld ins Grundbuch eingetragen worden?

Im Rahmen der Durchsetzung des BremWoSchG entstanden bislang keine direkten Kosten. Der überwiegende Teil von Leerständen, welche einer Nutzung zurückgeführt werden konnten, waren in einer Verkaufsphase und wurden anschließend durch die neuen Eigentümer saniert.
Im Rahmen der durch die Wohnungsaufsicht erlassenen Maßnahmen wurden sämtliche entstandenen Kosten vollständig durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer beglichen. Es war demnach bisher nicht notwendig, diese ins Grundbuch einzutragen.

14. Wie oft wurde in den letzten vier Jahren ein Baugebot nach § 176 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen?
15. Wie oft wurde in den letzten vier Jahren ein Modernisierungs- oder Instandhaltungsgebot nach § 177 BauGB erlassen?

16. In der Folge etwaiger Bau-, Modernisierungs- oder Instandhaltungsgeboten oder anderweitiger behördlicher Auflagen die monierten Zustände durch die Eigentümer*innen vollständig, teilweise, oberflächlich oder gar nicht beseitigt?

Die Fragen 14., 15. und 16. werden zusammen beantwortet. Es wurden keine Gebote oder anderweitige behördliche Auflagen erlassen.

17. Wie ist der Stand der im Dringlichkeitsantrag der Koalitionsfraktionen „Recht auf Wohnen und gute Nachbarschaft schützen, Problemimmobilien systematisch bekämpfen“ geforderten Prüfung darüber, inwieweit das Bremische Wohnraumschutzgesetz um eine wirksame Treuhandregelung ergänzt werden kann, um leerstehende Immobilien zeitnah einem Treuhänder übergeben zu können?

Die eingerichtete Task Force (GVBP) bearbeitet die Fälle systematisch. Bevor jedoch zusätzlich eine Treuhandverwaltung als Verfahren aufgestellt und als Mittel eingesetzt werden kann, müssen mildere Mittel ausgeschöpft sein. Die GVBP ist aktuell noch dabei, die fallbezogenen Verfahren durchzuführen. In den meisten Fällen können durch Ansprache (wie oben schon ausgeführt) Eigentümer:innen überzeugt werden, die Problemlage zu entschärfen. Im Übrigen ist zu bedenken, dass bei einem Bestand von rd. 120.000 Gebäuden der Stadtgemeinde Bremen lediglich 50 Gebäude im Fokus stehen. Bzgl. des Ressourceneinsatzes, zusätzliche Verfahren in der Verwaltung aufzubauen und nachzuhalten, ist auch hier eine Verhältnismäßigkeit zu beachten.

18. Wie bewertet der Senat die im oben genannten Dringlichkeitsantrag geforderte Rollenübernahme durch die BREBAU als Quartiersentwicklungsgesellschaft, die mit dem strategischen Ankauf und der Entwicklung von Problemimmobilien betraut wird? Erachtet er diese Funktion als erfüllt durch die inzwischen realisierte Stadtentwicklungsgesellschaft?

Aufgrund der insgesamt wenigen Fälle und vor dem Hintergrund, dass zunächst die jeweiligen Verfahren inkl. der Androhung und Durchsetzung von Ordnungswidrigkeiten sowie ggf. der Festsetzung von Zwangsgeldern umzusetzen sind, die Monate oder sogar Jahre dauern (der Rechtsweg ist einzuhalten), ist diese Option erst eine später zu prüfende (s. Antwort auf Frage 17).

19. Wie beurteilt der Senat die rechtliche Handhabe bei verwahrlosten Gewerbeeinheiten, die bisher nicht unter das Wohnraumschutzgesetz fallen? Gibt es aus Sicht des Senats hier eine Regelungslücke bzw. bedarf es der Schaffung eines Gebäudeschutzgesetzes, welches auch Gewerbeimmobilien umfasst?

Für leerstehende Gewerbeimmobilien, von denen keine Gefahr für die Öffentlichkeit ausgeht, darunter einige der in dieser Anfrage beispielhaft benannten, besteht keine gesetzliche Eingriffsgrundlage. Unter Gefahrenabwehrgesichtspunkten dagegen beurteilt der Senat die rechtliche Handhabe für ausreichend.
Leerstände bei Gewerbeimmobilien treffen, anders als bei Wohnungsleerständen, nicht auf eine entsprechende Nachfrage. Zudem sind die Gründe für den Leerstand bei Gewerbeimmobilien vielfältig. Dies würde für die Umsetzung und Durchsetzung eines solchen Gesetzes einen erheblichen bürokratischen Aufwand und mögliche rechtliche Unsicherheiten bedeuten. Zugleich wäre ohne die Beseitigung der marktbedingten Ursachen des Leerstands die Nachhaltigkeit behördlichen Eingreifens voraussichtlich nicht gegeben. Daher werden die Möglichkeiten, auf gesetzlichem Wege gewerbliche Leerstände zu regulieren, als nicht ausreichend zielführend erachtet.

20. Gibt es aus Sicht des Senats den Regelungsbedarf einer Treuhandverwaltung analog § 6a Bremisches Wohnungsaufsichtsgesetz auch für das Bremische Wohnraumschutzgesetz z.B. bei Zweckentfremdung oder über 6monatigem Leerstand und nicht befolgten milderen Maßnahmen?

Aus fachlicher Sicht ist das Instrument der Treuhandverwaltung (§6a BremWAG) als Maßnahme im Sinne einer ultima ratio zu verstehen. Es kommt ausschließlich in Betracht, wenn mildere Maßnahmen nicht zielführend oder nicht mehr verhältnismäßig erscheinen (s. Antwort zu Frage 8). Da der Leerstand insgesamt in Bremen zwar punktuell auftritt, in den überwiegenden Fällen jedoch entweder geklärt werden kann oder auch – in geringfügigem Umfang - Ursachen hat, in denen der Leerstand nicht kurzfristig beendet werden kann (z.B. ungeklärte Erbfälle, Eigentümer:innen befinden sich im außereuropäischen Ausland) ist die Einführung eines aufwändigen Verfahrens einer Treuhänderverwaltung zum aktuellen Stand nicht vorgesehen.

21. Sieht der Senat die Treuhandverwaltung als das bestmögliche und -nötige Instrument an, wenn Eigentümer*innen sich hartnäckig nicht an das das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz oder das Wohnraumschutzgesetz halten, oder sollte für solche Fälle auch Enteignung in Betracht gezogen werden?

Die Möglichkeit zur Enteignung findet sich unter anderem im Baugesetzbuch, im Bundesfernstraßengesetz, im Energiewirtschaftsgesetz und im Personenbeförderungsgesetz. Voraussetzung der Enteignung ist, dass die Eigentumsposition zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt wird oder als Abwehrrecht der Erfüllung dieser Aufgaben entgegensteht. Üblicherweise soll die Eigentumsposition zur Durchführung eines bestimmten Vorhabens erlangt werden, beispielsweise das Eigentum an einem Grundstück zum Bau einer Autobahn. Die Enteignung muss dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Dies bedeutet unter anderem, dass kein milderes Mittel zur Verfügung stehen darf, das in gleicher Weise geeignet ist, den angestrebten Zweck zu erreichen. Es ist in diesem Fall vor allen Dingen immer der freihändige, privatwirtschaftliche Erwerb zu prüfen. Zudem muss eine Interessenabwägung ergeben, dass das Interesse des Staates, die Eigentumsposition zu erlangen, höher zu bewerten ist als das Interesse des Eigentümers am Erhalt seines Eigentums. Der Eigentümer muss zudem für den Verlust des Eigentums entschädigt werden. Nach Art. 14 Abs. 3 S. 3 GG muss die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten bestimmt werden. Die Entschädigung orientiert sich üblicherweise am Verkehrswert, kann aber im Einzelfall davon abweichen. Wenn die Möglichkeit der Enteignung nach dem Baugesetzbuch in Betracht gezogen wird, so ist dies nur bei Tatbestandsmäßigkeit einer speziellen Ermächtigungsgrundlage möglich. Zu denken wäre hier etwa die Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 169 BauGB. Eine Ermächtigungsgrundlage zur Enteignung im Falle von verwahrlosten- oder leerstehenden Immobilien wird nicht gesehen.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Große Anfrage Kenntnis.

Anlage(n):
1. ANLAGE_Problemimmobilien

Legende:	GVBP-Fälle
	abgeschlossen
	WAG (Wohnungsaufsichtsgesetz)
	WoSchG (Wohnraumschutzgesetz)

Gemeinsame Verwaltungseinheit zur Bekämpfung von Problemimmobilien (GVBP)

							Betroffene Rechtsbereiche			
Nr.	Filter	Gebäudetyp	PLZ	Ortsteil	Stadtteil	Bezirk	WAG	LBO	WoSchG	Andere
1	GVBP	EFHZFH	28197	Woltmershausen_251	25_Woltmershausen	2_Süd	Nein	Prüfen	Ja	
3	GVBP	MFH	28719	Burg-Grambke_511	51_Burglesum	5_Nord	Nein		Ja	
4	GVBP	EFHZFH	28325	Tenever_373	37_Osterholz	3_Ost	Nein	Prüfen	Nein	
6	GVBP	MFH	28779	Blumenthal_531	53_Blumenthal	5_Nord	Ja		Nein	Infektionsschutz OA
10	GVBP	MFH	28239	Ohlenhof_443	44_Gröpelingen	4_West	Nein		Ja	
20	GVBP	EFHZFH	28219	Walle_434	43_Walle	4_West	Nein		Ja	
23	GVBP	MFH	28203	Steintor_311	31_Östliche_Vorstad	3_Ost	Nein		Ja	
12	GVBP	MFH	28239	Ohlenhof_443	44_Gröpelingen	4_West	Nein	Prüfen	Nein	
13	GVBP	MFH	28201	Huckelriede_218	21_Neustadt	2_Süd	Ja	Prüfen	Nein	Infektionsschutz OA
14	GVBP	MFH	28215	Regensburger_Straße_421	42_Findorff	4_West	Ja	Prüfen	Nein	
24	GVBP	EFHZFH	28717	Lesum_514	51_Burglesum	5_Nord	Nein		Ja	
29	GVBP	EFHZFH	28219	Walle_434	43_Walle	4_West	Nein		Ja	
19	GVBP	Gewerbe	28207	Hastedt_382	38_Hemelingen	3_Ost	Nein	Prüfen	Nein	
31	GVBP	EFHZFH	28779	Blumenthal_531	53_Blumenthal	5_Nord	Nein		Prüfen	
32	GVBP	EFHZFH	28779	Blumenthal_531	53_Blumenthal	5_Nord	Nein		Ja	
33	GVBP	EFHZFH	28197	Rablinghausen_252	25_Woltmershausen	2_Süd	Nein		ja	
35	GVBP	EFHZFH	28215	Weidedamm_423	42_Findorff	4_West	Prüfen		Ja	
36	GVBP	EFHZFH	28209	Barkhof_323	32_Schwachhausen	3_Ost	Nein	Prüfen	Ja	

37	GVBP	EFHZFH	28359	Horn_341	34_Horn-Lehe	3_Ost	**Nein**	**Prüfen**	**Nein**	
42	GVBP	EFHZFH	28217	Westend_433	43_Walle	4_West	**Ja**		**Ja**	
43	GVBP	EFHZFH	28259	Kirchhuchting_243	24_Huchting	2_Süd	**Nein**		**Ja**	
49	GVBP	EFHZFH	28239	Oslebshausen_445	44_Gröpelingen	4_West	**Nein**	**Prüfen**	**Ja**	
51	GVBP	EFHZFH	28357	Lehesterdeich_343	34_Horn-Lehe	3_Ost	**Nein**		**Ja**	
52	GVBP	EFHZFH	28309	Hemelingen_383	38_Hemelingen	3_Ost	**Nein**		**Ja**	
54	GVBP	Gewerbe	28203	Steintor_311	31_Östliche_Vorstad	3_Ost	**Nein**	**Prüfen**	**Nein**	
55	GVBP	Gewerbe	28201	Südervorstadt_214	21_Neustadt	2_Süd	Nein		Nein	
56	GVBP	Gewerbe	28199	Neustadt_213	21_Neustadt	2_Süd	Nein		Nein	
59	GVBP	Gewerbe	28199	Alte_Neustadt_211	21_Neustadt	2_Süd	Nein		Prüfen	
60	GVBP	EFHZFH	28755	Aumund-Hammersbeck_524	52_Vegesack	5_Nord	**Prüfen**		**Ja**	
61	GVBP	EFHZFH	28359	Horn_341	34_Horn-Lehe	3_Ost	Nein	Prüfen	Nein	
62	GVBP	MFH	28237	Lindenhof_441	44_Gröpelingen	4_West	**Nein**		**Nein**	
64	GVBP	EFHZFH	28239	Oslebshausen_445	44_Gröpelingen	4_West	**Nein**	**Ja**	**Prüfen**	
65	GVBP	EFHZFH	28325	Tenever_373	37_Osterholz	3_Ost	**Nein**	**Prüfen**	**Ja**	
70	GVBP	EFHZFH	28237	Lindenhof_441	44_Gröpelingen	4_West	**Prüfen**		**Ja**	
71	GVBP	EFHZFH	28237	Lindenhof_441	44_Gröpelingen	4_West	**Prüfen**		**Ja**	
74	GVBP	MFH	28277	Kattenesch_234	23_Obervieland	2_Süd	**Prüfen**		**Prüfen**	
72	GVBP	MFH	28219	Osterfeuerberg_435	43_Walle	4_West	**Ja**		**Prüfen**	
73	GVBP	MFH	28237	Lindenhof_441	44_Gröpelingen	4_West	**Ja**		**Prüfen**	
75	GVBP	EFHZFH	28219	Osterfeuerberg_435	43_Walle	4_West	**Nein**		**Ja**	
77	GVBP	EFHZFH	28239	Ohlenhof_443	44_Gröpelingen	4_West	**Prüfen**		**Ja**	

81	GVBP	EFHZFH	28755	Fähr-Lobbendorf_525	52_Vegesack	5_Nord	Nein		Ja	
82	GVBP	EFHZFH	28757	Fähr-Lobbendorf_525	52_Vegesack	5_Nord	Nein		Ja	
83	GVBP	EFHZFH	28755	Fähr-Lobbendorf_525	52_Vegesack	5_Nord	Nein		Ja	
85	GVBP	Hochhaus	28195	Bahnhofsvorstadt_112	11_Mitte	1_Mitte	Ja		Nein	
86	GVBP	EFHZFH	28755	Aumund-Hammersbeck_524	52_Vegesack	5_Nord	Nein		Ja	
87	GVBP	Hochhaus	28195	Bahnhofsvorstadt_112	11_Mitte	1_Mitte	Nein		Ja	
88	GVBP	Gewerbe	28203	Fesenfeld_312	31_Östliche_Vorstad	3_Ost	Nein		Nein	
89	GVBP	Gewerbe	28195	Altstadt_111	11_Mitte	1_Mitte	Nein		Nein	
90	GVBP	Gewerbe	28259	Kirchhuchting_243	24_Huchting	2_Süd	Nein		Nein	
91	GVBP	Gewerbe	28201	Huckelriede_218	21_Neustadt	2_Süd	Nein		Nein	