

**Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 21.05.2019**

Umsetzung des Bremischen Wohnraumschutzgesetz

A. Problem

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat einen Personalmehrbedarf in Höhe von vier Vollzeiteinheiten (VZE) der auf der Umsetzung des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes (WoschG) beruht.

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat in ihrer 65. Sitzung das Bremische Wohnraumschutzgesetz beschlossen. Das Gesetz wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 62/2018 am 28. Juni 2018 verkündet. Das Gesetz sieht vor, dass die Gemeinden für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, durch Rechtsverordnung bestimmen können, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zum Zwecke der nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird, oder länger als ein Jahr leer steht. Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat darüber hinaus mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes gesetzlich festgesetzt, dass in Schwachhausen, Mitte, Neustadt, Findorff und Walle, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen, neben der Festsetzung durch Rechtsverordnung, gefährdet ist. Die Gesetzesänderung tritt zum 1. September 2019 in Kraft. Zur Sicherstellung des Vollzugs des WoschG in diesen fünf Stadtteilen sowie der Überprüfung der Gefährdungslage in allen anderen Stadtteilen Bremens sind Personalmehrbedarfe in Höhe von vier VZE in 2019 ff. begründet.

Die vorhandenen Personalkapazitäten für die Aufgabenwahrnehmung ist in den Einheiten des SUBV nicht vorhanden. Im Bereich Wohnungswesen fehlen die notwendigen Kompetenzen. Das vorhandene Personal ist mit den bestehenden Aufgaben vollumfänglich ausgelastet. Im Bereich Planung und Bauordnung sind ebenfalls keine Kapazitäten zur Wahrnehmung der zusätzlichen Aufgaben vorhanden. Darüber hinaus entsprechen die Stadtteile nicht den bisherigen Organisationsstrukturen nach Bezirken.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende zusätzliche Verwaltungsaufgaben:

1. Ein VZE Fachliche Steuerung Leitung und Koordination Vollzug

(Volljurist/Laufbahnbefähigung 2. Einstiegsamt mit jur./bauordnungsrechtl. Hintergrund)

1.1 Feststellung von Gebieten Grundlagenermittlung (fachliche Steuerung)

Da der Gesetzgeber explizit den Anwendungsbereich (§1 WoschG) für Gebiete und nicht für die Gesamtstadt und mit der beschlossenen Änderung des WoschG diesbezüglich Gebiete gesetzlich zeitlich befristet festgelegt hat, bedarf es einer widerkehrenden, rechtssicheren Abgrenzung und Begründung der Gebietskulisse. Die Art der Zweckentfremdung ist durch den Gesetzgeber auf die Tatsachen der Vermietung als Ferienwohnung oder des Leerstandes länger als ein Jahr begrenzt und erfordert aus Gründen der Verhältnismäßigkeit bei der Festlegung der Gebiete eine genaue Kenntnis der Situation vor Ort, ob diese Arten der Zweckentfremdung vorliegen. Die Erfassung von Leerständen und von Ferienwohnungen ist bislang nicht in der notwendigen Qualität statistisch erhoben. Zurzeit liegen keine Daten vor, die eine fehlerfreie Ausübung der Gestaltungscompetenz zur Festlegung der Gebietskulisse ermöglichen, bzw., dass die vorliegenden Daten nicht ausreichen, um die notwendige Indikation vorzunehmen. Mit der zeitlichen Begrenzung wird eine kontinuierliche Raumbesichtigung erforderlich.

1.2 Erlass einer zeitlich befristeten Rechtsverordnung sowie der daraus resultierenden Dienstanweisung zur Durchführung des WoschG

Neben der Erstellung der Rechtsverordnung, sind Regelungen zum Vollzug zu erarbeiten. Sie sind als Grundlage für den Vollzug des WoschG erforderlich (Verfügungsberechtigung, Nutzungsberechtigung, Berichtswesen, Aufgabenwahrnehmung, Begriffsbestimmung, Erläuterungen und Auslegungshilfen für unbestimmte Rechtsbegriffe und Vollzugshinweise für die Ausübung von Ermessen, Mindestanforderungen, Instandsetzung, Ausnahmeregelungen, Unbewohnbarkeit, Nutzungsänderungen, Voraussetzungen der Zweckentfremdungsgenehmigung, Wohnungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot, Auskunftspflicht und Anzeigepflicht, Mitwirkungs- und Duldungspflichten und Ordnungswidrigkeiten).

1.3 Leitung und Koordination des Vollzugs sowie Prozessvertretung

Leitung der Organisationseinheit, Koordination mit Ortspolitik und Ortsämtern, Ordnungsamt, Polizei, Sicherstellung der erforderlichen Zusammenarbeit mit anderen sachlich berührten Stellen des SUBV und der Fachbehörden. Ansprechperson für Verfügungsberechtigte, Prozessvertretung.

2. Drei VZE Operative Umsetzung, Vollzug (2 VZE Vollzug verwaltungsrechtlicher Schwerpunkt sowie 1 VZE Vollzug bauordnungsrechtlicher Schwerpunkt) (Sachbearbeiter Verwaltungsfachwirt / Dipl.-Ing)

Die Aufgaben gliedern sich in einen verwaltungsrechtlichen sowie einen bauordnungsrechtlichen Teil.

2.1 Vollzug verwaltungsrechtlicher Schwerpunkt

Der verwaltungsrechtliche Teil beinhaltet die Registrierung (Anzeige zur Wohnraumvermietung), Beratung, Zweckentfremdungsgenehmigungsverfahren, Datenbank, Berichtswesen, Ordnungswidrigkeiten (bis zu 50 TEURO)

2.2 Vollzug bauordnungsrechtlicher Schwerpunkt

Der bauordnungsrechtliche Teil beinhaltet den Abgleich mit vorhandenen Genehmigungen (Bauordnung), Einhaltung der Anforderungen der Genehmigung, Festlegung von Auflagen, Vorortkontrolle (Außendienst) zur Überwachung der Auflagen sowie der vertieften Sachverhaltsaufklärung, Negativtest, Anordnungen, Ordnungswidrigkeiten (bis zu 50 TEURO)

Die Vertretung muss aufgrund des Genehmigungsverfahrens gewährleistet sein.

Der Personalbedarf schlüsselt sich wie folgt auf:

Verwaltungsaufgabe	Dauerhafte Mehrbedarfe in VZE
Fachliche Steuerung Leitung und Koordination Vollzug	1
Operative Umsetzung, Vollzug Verwaltungsschwerpunkt	2
Operative Umsetzung, Vollzug bauordnungsrechtlicher Schwerpunkt	1

B. Lösung

Um die mit der Umsetzung des WoschG verbundenen fachlichen, rechtlichen und organisatorischen Aufgaben wahrnehmen zu können, wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ab sofort zusätzliches Personal in Höhe von 4 VZE ausschreiben und einstellen.

Die Finanzierung des sofort erforderlichen Personals erfolgt für 2019 aus dezentralen Mitteln des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr. Für den Fall, dass eine Ressort-Finanzierung im Vollzug der Haushalte 2018/2019 nicht möglich ist, wird im Rahmen der Controlling-Berichterstattung durch die Senatorin für Finanzen ein Vorschlag für einen Ausgleich vorgelegt.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen. Die Schaffung der Grundlagen sowie der Vollzug, ist mit den bestehenden Kapazitäten nicht zeitgerecht leistbar. Dies hat sich im Rahmen der derzeitigen Strukturen gezeigt.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Die durchschnittlichen Personalkosten für diesen Personalmehrbedarf betragen ca. 356 TEURO/a.

Die hier dargestellten Personalmehrbedarfe beziehen sich ausschließlich auf Aufgaben, die in den Zuständigkeitsbereich des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr fallen. Hierbei handelt es sich größtenteils um Aufgaben der Stadt Bremen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit über Gebühren einen Teil der Personalkosten zu refinanzieren. Da das Gesetz zum 1.9.2019 in Kraft tritt, ist diese Möglichkeit nach der benötigten Personalverstärkung aktiv zu prüfen.

Die Umsetzung des Wohnraumschutzgesetzes erfolgt geschlechtsneutral. In der täglichen Praxis bei der Vermietung ist es allerdings so, dass Frauen tendenziell eher auf eine preiswerte Wohnung angewiesen sind. Denn Frauen sind

- vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung,
- des überproportional großen weiblichen Bevölkerungsanteils in der älteren Generation,
- des hohen Anteils an Frauen unter den Alleinerziehenden,
- sowie in besonderer Weise durch ihre häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien

mehr als Männer dem Risiko von Altersarmut oder der Notwendigkeit von Transferleistungen ausgesetzt. Die Umsetzung des Wohnraumschutzgesetzes ist daher besonders geeignet, den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt zu, für die Wahrnehmung der in der Vorlage beschriebenen Aufgaben zur Umsetzung des WoschG ab sofort zusätzliches Personal in Höhe von 4 VZE einzusetzen.
2. Die Finanzierung des erforderlichen Personals erfolgt für 2019 aus dezentralen Mitteln des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr. Für den Fall das eine Ressortfinanzierung im Vollzug nicht möglich ist wird im Rahmen der Controlling-Berichterstattung durch die Senatorin für Finanzen ein Vorschlag für einen Ausgleich vorgelegt.
3. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, den ab 2020 bestehenden Personalmehrbedarf in Höhe von 4 VZE in die Haushaltsberatungen für 2020/21 einzubringen und hierfür insbesondere die Möglichkeiten der Refinanzierung zu prüfen.