

Entschlossenes Handeln gegen Problemimmobilien

Für stabile, sichere und lebenswerte Quartiere in Bremen und Bremerhaven

Positionspapier zum Umgang mit Problemimmobilien
anlässlich der gemeinsamen Klausurtagung von
Landesverband und Bürgerschaftsfraktion der CDU Bremen

beschlossen in Berlin, am 24. Januar 2026

Ausgangslage und Problemstellung

Problemimmobilien sind in Teilen Bremens und Bremerhavens zu einer ernsthaften Belastung für Sicherheit, Lebensqualität und das Vertrauen in den Rechtsstaat geworden. Damit sind Gebäude gemeint, die durch bauliche Verwahrlosung, Überbelegung, unzulässige Nutzungen, unzumutbare Wohnverhältnisse oder längeren Leerstand negative Auswirkungen auf ihr Umfeld entfalten. Sie verschlechtern den baulichen Zustand ganzer Straßenzüge, destabilisieren soziale Strukturen und fördern sicherheitsrelevante Problemlagen. Sie führen zu gesteigerter Belastung der örtlichen Infrastruktur, sinkender Lebensqualität und wachsendem Misstrauen der Bürgerinnen und Bürger gegenüber der staatlichen Handlungsfähigkeit.

Von Problemimmobilien betroffene Quartiere zeichnen sich häufig durch mehrere miteinander verflochtene Faktoren aus: baulicher Verfall, soziale Belastungen, geringe Investitionsbereitschaft von Eigentümern, eine hohe Fluktuation und auch sicherheitsrelevante Problemlagen. Dabei spielt nicht nur individuelles Fehlverhalten einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer eine Rolle, sondern auch strukturelle Abwärtsspiralen im Quartier. Wo bauliche Vernachlässigung, Fehl- oder

25 Übernutzung und mangelnde Kontrolle zusammenkommen, entsteht ein Umfeld, in
26 dem sowohl Anwohnerinnen und Anwohner als auch seriöse Investoren abge-
27 schreckt werden.

28 Beispielsweise im Ruhrgebiet zeigt sich zudem, dass ausbeuterische Strukturen
29 entstehen können, etwa wenn Menschen zu überhöhten Preisen in stark mangel-
30 behafteten Unterkünften wohnen müssen und dabei in Abhängigkeit geraten. Dem
31 Staat kommt in diesen Fällen eine doppelte Verantwortung zu: Schutz der Be-
32 troffenen und Durchsetzung rechtsstaatlicher Ordnung gegenüber denjenigen, die
33 aus Missständen ein Geschäftsmodell basierend auf Sozialbetrug aufbauen.

34 Für uns ist klar, dass das Vorgehen und die Nutzbarmachung von Problemimmobi-
35 lien nur Teil einer Lösung der Wohnungsknappheit sein kann. Insbesondere die
36 Stadtgemeinde Bremen steckt unter Rot-Rot-Grün in einem strukturellen Woh-
37 nungsdefizit. Bis 2028 werden jährlich rund 2.400 neue Wohnungen benötigt,
38 gleichzeitig fehlen über 10.000 Sozialwohnungen. Der Mietmarkt ist dabei sehr un-
39 terschiedlich: Je nach Stadtteil variieren Angebotslage, Mietniveau und soziale Be-
40 lastung deutlich, Engpässe konzentrieren sich auf stark nachgefragte Lagen. Die
41 Aktivierung des Bauüberhangs, die Kostensenkung beim Bauen und die schnellere
42 Genehmigung von Vorhaben bleiben zusätzlich zu diesem Positionspapier zentrale
43 politische Vorhaben der CDU.

44 Ziel der CDU Bremen ist ein entschlossenes, rechtsstaatliches Vorgehen gegen
45 rechtswidrige Praktiken, das Quartiere stabilisiert, Investitionen ermöglicht und
46 wieder lebenswerte Wohnverhältnisse schafft. Dafür braucht es ein abgestimmtes,
47 ressortübergreifendes und entschlossenes Handeln, das sich klar an rechtsstaatli-
48 chen Standards orientiert und zugleich sozial ausgewogen bleibt.

49 Die CDU in Bremen formuliert fünf zentrale Forderungen für eine umsetzungsori-
50 enterte Politik gegen Problemimmobilien im Land Bremen. Sowohl in Bremen als
51 auch verstärkt in Bremerhaven werden mehrere der genannten Instrumente be-
52 reits angewendet oder erprobt, weshalb die CDU eine einheitliche und vollständige

Anwendung im gesamten Land anstrebt. Jede Forderung verbindet ein klar benanntes Instrument mit einem überprüfbaren Ziel.

1. Bestehende Instrumente konsequent nutzen und durchsetzen

Die CDU in Bremen und Bremerhaven schützt das Recht der Bürgerinnen und Bürger am eigenen Eigentum konsequent und wehrt sich gegen jedweden politischen Versuch dieses Grundrecht weiter einzuschränken. Allerdings erkennen wir in den beiden Städten unseres Landes, dass Immobilien die eigentlich als Wohnraum zur Verfügung stehen und den engen Mietmarkt in bestimmten Quartieren entlasten könnten, dauerhaft leerstehen, verwahrlosen oder bewusst zweckentfremdet werden. Das ist aus unserer Sicht kein verantwortungsvoller Umgang mit Eigentum. Auch wenn diese Situation unter keinen Umständen Selbstjustiz – wie zum Beispiel jüngst die Besetzung eines Hauses in der Bremer Neustadt – legitimiert, ist ein politischer Fokus notwendig. Mit Augenmaß und einer klaren rechtstaatlichen Haltung.

Die Rechtssituation im Land Bremen bietet vor diesem Hintergrund für diese Fälle bereits heute Instrumente, die zur Bekämpfung von Problemimmobilien genutzt werden können. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz verpflichtet die Behörden zur Überwachung der Mindestanforderungen an Wohnraum und gibt ihnen Mittel an die Hand, um gegen unzumutbare Verhältnisse vorzugehen. Das Bremische Wohnraumschutzgesetz verhindert die Zweckentfremdung von Wohnraum. Die Bremische Landesbauordnung wiederum regelt die bauordnungsrechtlichen Pflichten und ermöglicht Eingriffe bei baulichen Gefahrenlagen.

In der Praxis werden die vorhandenen Instrumente bislang nicht konsequent genug genutzt. Monitoring, Kontrollen, Ersatzvornahmen und Sanktionen werden teilweise aus Kapazitätsgründen, teilweise aus rechtlicher Unsicherheit nicht in der im Gesetz dargelegten Konsequenz angewendet. Auch die 2023 im Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und Linken angekündigte und 2024 in Bremen eingesetzte Taskforce konnte an diesem Umstand bislang wenig ändern und bleibt noch hinter

ihren Möglichkeiten zurück. Ohne eigene Eingriffsrechte und ohne klare Federführung je Fall bleibt ihre Wirkung weiterhin begrenzt. In Bremerhaven arbeiten unter anderem das Bauordnungsamt mit der Wohnungsaufsicht, das Stadtplanungsamt und weitere Behörden mit großem Engagement an diesem Thema – allerdings unter begrenzten Mitteln und vor einer anspruchsvollen Situation vor Ort. Um den Entstehungsprozess von Problemimmobilien frühzeitig zu unterbrechen, müssen diese bestehenden Instrumente systematisch, rechtssicher und mit klaren Zuständigkeiten eingesetzt werden. Dies gilt gleichermaßen für Bremen und Bremerhaven.

Die Erfahrung zeigt auch, dass es Eigentümerstrukturen gibt, die Verfall, Überbelegung oder Zweckentfremdung bewusst in Kauf nehmen, weil sie kurzfristige Gewinne erwarten. Gegen dieses Verhalten braucht es einen aktiven Staat, der seine bestehenden Eingriffskompetenzen vollständig ausschöpft und klar signalisiert, dass rechtswidrige Praktiken nicht geduldet werden.

Forderungen der CDU Bremen:

1. Systematische Durchsetzung ordnungsrechtlicher Maßnahmen inklusive Verfügungen, Fristen, Ersatzvornahmen und dem Verhängen von Ordnungswidrigkeiten bei bauordnungsrechtlichen oder wohnungsaufsichtsrechtlichen Mängeln, damit Missstände schneller abgestellt werden können.
2. Priorisierte Bearbeitung auffälliger Eigentümerstrukturen und objektspezifischer Problemlagen im Sinne eines aktiven Verwaltungshandelns („Prinzip der Tausend Nadelstiche“).
3. Strategische Nutzung des kommunalen Vorkaufsrechts, wenn damit eine positive Quartiersentwicklung gefördert werden kann.

108 4. Die Durchsetzung von Beseitigungsverfügungen und hierfür zur Verfügung-
109 stellung notwendiger finanzieller Mittel bei Objekten, die nicht mehr saniert
110 werden können.

112 5. Konsequente Anwendung der Bestandteile des Bremischen Wohnungsauf-
113 sichtsgesetzes und des Bremischen Wohnraumschutzgesetzes, welche im
114 praktischen Verwaltungshandeln umsetzbar sind.

116 6. Konsequentes Vorgehen der Ordnungsbehörden bei illegalen Hausbeset-
117 zungen und zeitnahe Strafverfolgung der Täterinnen und Täter.

119 **2. Gesetzliche und organisatorische Nachsteuerung zur Stärkung der Hand-** 120 **lungsfähigkeit**

121 Obwohl im Land Bremen bereits das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz und
122 das Bremische Wohnraumschutzgesetz existieren, zeigt die Verwaltungspraxis,
123 dass die Wirksamkeit des Vollzugs in Problemkonstellationen vor allem an Zu-
124 gangs- und Beweissicherung, uneinheitlicher Verfahrensstandards und Schnitt-
125 stellenproblemen zwischen Behörden leiden. In Nordrhein-Westfalen wurden in
126 den vergangenen Jahren verschiedene Regelungen geschaffen, die den Kommu-
127 nen den Umgang mit Problemimmobilien erleichtern, etwa durch klar definierte Be-
128 tretungsrechte für die Bauaufsicht, abgestimmte Task-Force-Modelle, Datenaus-
129 tauschregeln und verbindliche Verfahrensabläufe. NRW kann hierbei als Ver-
130 gleichsanker dienen, denn dort werden Standardprozesse und Kooperationsfor-
131 mate teils verbindlicher ausgestaltet. Bewährte Regelungen aus anderen Bundes-
132 ländern müssen – verfassungskonform – auch im Land Bremen nutzbar gemacht
133 werden.

134 In Bremen und Bremerhaven bestehen Eingriffsinstrumente bereits. In der Praxis
135 kommt es jedoch in besonders problematischen Fällen häufig zu Vollzugshürden,

weil der rechtssichere Zugang zu Wohnräumen und die gerichtsfeste Feststellung gravierender Missstände ohne Einwilligung nur unter engen Voraussetzungen möglich ist. Für anlassbezogene, risikobasierte Kontrollen und eine einheitliche Verfahrensführung fehlen teils klar definierte Schwellen, Standardprozesse und Koordinationsstrukturen. Dies betrifft insbesondere das Betreten und Besichtigen von Wohnräumen im Unterschied zu den Gemeinschaftsflächen sowie die Standardisierung der Dokumentation. Auch verbindliche Kooperationsformen zwischen den relevanten Stellen sind bislang nicht ausreichend standardisiert und es fehlt an einem zweckgebundenen, protokollierten Datenaustausch im gesetzlichen Rahmen.

Eine gezielte Nachsteuerung im Landesrecht ist erforderlich und muss selbstverständlich rechtsstaatlich ausgestaltet sein. Der Schutz der Wohnung bleibt unantastbar, zugleich muss der Staat handlungsfähig sein, bevor Gefahren eskalieren. Ein moderner Rechtsrahmen schafft sowohl Rechtssicherheit als auch eine Kultur der Verantwortungsübernahme.

Forderungen der CDU Bremen:

1. Prüfung, ob ergänzende gesetzliche Regelungen (z. B. Betretungsrechte zur Feststellung gravierender Missstände) erforderlich und verfassungskonform umsetzbar sind.
2. Einführung verbindlicher Kooperationsformen (Task-Forces, feste Absprachen, gemeinsame Einsatzkonzepte) zwischen allen relevanten Behörden.
3. Sicherstellung, dass Daten im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten rechtssicher ausgetauscht werden können
4. Klare Verfahrensregeln für Kontrollabläufe, Dokumentation, Fristen und Zustandsbewertungen, um ein einheitliches Verwaltungshandeln zu schaffen.

- 164
- 165 5. Einrichtung zentraler Ansprechpartnerstrukturen in Bremen und Bremer-
- 166 haven, um Fragmentierung und Zuständigkeitskonflikte zu vermeiden.
- 167

168 **3. Städtebauliche Entwicklung und soziale Durchmischung als Stabilitätsfaktor**

169 Die Bekämpfung von Problemimmobilien ist keine rein ordnungspolitische Aufgabe.

170 Quartiere geraten vor allem dann in Schieflage, wenn sie monotone soziale Struk-

171 turen aufweisen, Investitionen ausbleiben und keine langfristigen Perspektiven

172 vorhanden sind. Eine vorausschauende Stadtentwicklungspolitik kann genau hier

173 ansetzen. Stadtteilgesellschaften, Modernisierungsförderung, bauliche Qualitäts-

174 standards und zielführende Eigentümerstrukturen sind zentrale Voraussetzungen,

175 um aus belasteten Quartieren wieder attraktive Wohn- und Lebensräume zu ma-

176 chen.

177 Städte wie Bremerhaven haben in einzelnen Bereichen bereits instrumentelle An-

178 sätze erprobt, etwa mit dem sogenannten Klushuizen-Modell, bei dem kosten-

179 günstig erworbene Häuser in Eigenleistung saniert werden können. Auch das Bei-

180 spiel der SEG Gelsenkirchen zeigt, wie eine kommunal getragene Gesellschaft ge-

181 zielt Investitionen und Steuerungsmaßnahmen in Problemquartieren bündeln kann.

182 Solche Modelle bieten Potenzial, das im Land Bremen stärker systematisiert wer-

183 den sollte.

184 Seriöse Investoren, Sanierungswillige, städtische Gesellschaften und gemeinwohl-

185 orientierte Akteure benötigen verlässliche Rahmenbedingungen, um in belastete

186 Quartiere zu investieren. Dabei geht es nicht um Verdrängung, sondern um die

187 Wiederherstellung baulicher, wirtschaftlicher und sozialer Balance.

188 **Forderungen der CDU Bremen:**

1. Strategische Investitionen durch städtische Wohnungsgesellschaften und gezielte Nutzung von Städtebaufördermitteln an neuralgischen Orten in Vierteln mit einer hohen Dichte an Problemquartieren.
2. Prüfung der Einrichtung einer spezialisierten Gesellschaft nach Vorbild der SEG Gelsenkirchen zur Entwicklung belasteter Quartiere.
3. Weiterentwicklung und Ausweitung des Bremerhavener Klushuizen-Modells für sanierungsfähige Altbauten im gesamten Land Bremen.
4. Aktive kommunale Eigentümermoderation, um Problemimmobilien an vertrauenswürdige und investitionsbereite Akteure zu übertragen.
5. Zielgerichtete Ansprache von und Werbung für Zielgruppen, die zur Quartiersstabilisierung und einen ausgeglichenen sozialen Mix in den Quartieren beitragen können. Beispielsweise Menschen mit Bedarf an zentrumsnahem Wohnraum, für die ein Einfamilienhaus keine lebenssituationsgerechte Wohnform (mehr) ist.
6. Bereitstellung von spezifischen Fachinformationen und Beratungsangeboten für private Sanierungswillige, die sich vorstellen können, Altbauten im schlechten Zustand zu sanieren und energetisch zu ertüchtigen – die aber bisher durch fehlende Kenntnisse zurückhaltend sind.

4. Ressortübergreifende Kooperation und operationalisierte Verwaltungspraxis

Die Erfahrungen aus Bremen, Bremerhaven und anderen Städten zeigen, dass isolierte Maßnahmen einzelner Behörden regelmäßig zu kurz greifen. Problemimmobilien erfordern eine vernetzte Betrachtung aus baulicher, ordnungsrechtlicher, sozialer und wirtschaftlicher Sicht. Ohne abgestimmte Vorgehensweisen entsteht oft ein Nebeneinander paralleler Aktivitäten, die weder wirksam gebündelt noch

nachhaltig gesteuert werden. In der Stadtgemeinde Bremen ist mit der Einsetzung der behördenübergreifenden Taskforce ein erster Schritt in die richtige Richtung gelungen. Es gilt, diesen Ansatz in den kommenden Jahren zu verstetigen, Transparenz über die Ergebnisse zu schaffen und eine nachhaltige Strategie zur Sanierung von Problemimmobilien zu entwickeln. Die Stadtgemeinde Bremerhaven hat darüber hinaus die ressortübergreifende Zusammenarbeit im letzten Jahr deutlich verstärkt.

Ein ressortübergreifendes Vorgehen muss sowohl strategisch als auch operativ ausgestaltet sein. Strategisch braucht es abgestimmte Ziele, Prioritäten, Datenlagen und Verantwortlichkeiten. Operativ braucht es funktionierende Einsatzstrukturen, klare Zuständigkeiten und ein verbindliches Erwartungsmanagement. Die Polizei ist hierbei nicht als primärer Akteur zu betrachten, sondern als Partner in spezifischen Lagen. Entscheidend ist die Handlungsfähigkeit insb. der Bau-, Wohnungs- und Ordnungsbehörden sowie der Behörden aus dem sozialen Bereich.

Forderungen der CDU Bremen:

1. Zur wirksamen Bekämpfung von Problemimmobilien sind verbindliche Kooperations- und Kommunikationsstrukturen zwischen Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht, Meldeämtern, Ordnungsamt, Gesundheitsamt, Feuerwehr, Polizei, Jobcentern, Zoll und weiteren Fachbehörden erforderlich. Ziel ist ein abgestimmtes Verwaltungshandeln ohne Verantwortungs- und Informationslücken.
2. Leistungsberechtigte sollen im Rahmen der bestehenden gesetzlichen Zuständigkeiten frühzeitig über ihre Rechte als Mieterinnen und Mieter informiert werden. Eine informierte Mieterschaft erschwert ausbeuterische Praktiken und stärkt die Rechtsdurchsetzung.

3. Bei auffälligen Vermietern und Eigentümerstrukturen ist eine gezielte Fallkoordination sicherzustellen, insbesondere wenn bauliche Vernachlässigung, Überbelegung oder wiederkehrende Problemlagen vorliegen.

4. Zur frühzeitigen Erkennung problematischer Entwicklungen soll eine ressortübergreifende Frühwarnstruktur aufgebaut werden. Diese bündelt relevante Informationen unter Einbindung von Meldebehörden, Jobcentern, Sozialbehörden und Wohnungsaufsichten, insbesondere wenn Anhaltspunkte bestehen, dass die Not von Menschen ausgenutzt wird, die auf dem regulären Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

5. Die rechtlichen Voraussetzungen zu Ferien- und Monteurswohnungen sind in belasteten Quartieren stärker zu kontrollieren und erforderlichenfalls weiterzuentwickeln, um Fehlentwicklungen zu verhindern.

6. Bei konkreten Verdachtslagen sind fallabhängige Schwerpunktkontrollen in Immobilien durchzuführen, etwa bei auffälligen Vermieterstrukturen, häufig wechselnden Gewerbeanmeldungen oder erhöhtem Kriminalitätsaufkommen, um Missstände aufzudecken und eine klare ordnungspolitische Wirkung zu entfalten.

5. Digitalisierung als Hebel für Transparenz und Wirksamkeit

Komplexe Problemlagen lassen sich ohne verlässliche Daten kaum steuern. Verwaltungshandeln gegen Problemimmobilien ist häufig dadurch erschwert, dass Informationen verteilt vorliegen, Zuständigkeiten getrennt sind und Daten aus Datenschutzgründen nicht ohne weiteres verknüpft werden können. Gleichzeitig zeigen Beispiele aus Deutschland und Europa, dass eine datengestützte Steuerung –

272 im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten – erhebliche Effizienzgewinne und
273 Transparenzvorteile bietet.

274 Ein Pilotprojekt im Land Bremen könnte sowohl inhaltlich als auch organisatorisch
275 einen wichtigen Impuls setzen. Dabei geht es nicht um Überwachungsmechanis-
276 men, sondern um die Erstellung konsistenter Lagebilder, Prozessevaluierung und
277 Priorisierung. Moderne Werkzeuge wie Process Mining ermöglichen es, digitale
278 Spuren im Verwaltungshandeln auszuwerten, auffällige Muster zu erkennen und
279 Prioritäten sachgerecht zu setzen.

280 **Forderungen der CDU Bremen:**

281 1. Durch eine datenschutzkonforme Datenplattform sollen anonymisierte Infor-
282 mationen aus Bau-, Wohnungs-, Melde- und Sozialverwaltungen zusam-
283 mengeführt werden, um erstmals klare Lagebilder zu Problemimmobilien
284 und auffälligen Vermieterstrukturen zu erhalten. Dadurch werden Datensilos
285 abgebaut und bestehende Informationen nutzbar gemacht.

286

287 2. Ein indikatorbasiertes Frühwarnsystem soll Muster wie Überbelegung, häu-
288 fige Kurzzeitanmeldungen, Zweckentfremdung oder auffällige Kosten der
289 Unterkunft erkennen, damit Behörden frühzeitig priorisieren und handeln
290 können.

291 3. Durch anonyme Musteranalysen können überhöhte Mietforderungen für
292 mangelhaften Wohnraum identifiziert und ausbeuterische Vermietungsmo-
293 delle zulasten des Sozialstaates eingedämmt werden. Dies adressiert ein
294 zentrales Problem, bei dem Sozialbehörden unwissentlich Verwahrlosung fi-
295 nanzieren

296

4. Process-Mining-Verfahren sollen reale Verwaltungsabläufe sichtbar machen, strukturelle Engpässe identifizieren und die Bearbeitungszeiten bei Problemimmobilien deutlich verkürzen.

5. Gemeinsame digitale Datenmodelle zwischen Bau-, Wohnungs- und Ordnungsbehörden sollen einheitliche Bewertungs- und Priorisierungsgrundlagen schaffen und Informationsverluste vermeiden.

6. Digitale „Objektkonten“ für auffällige Immobilien sollen alle relevanten Vorgänge dokumentieren und mehreren Behörden gleichzeitig zur Verfügung stellen, um Wiederholungstäter schneller zu erkennen und Maßnahmen zu bündeln.

Schlussfolgerung

Für Bremen und Bremerhaven steht viel auf dem Spiel. Problemimmobilien sind nicht nur bauliche oder ordnungspolitische Missstände, sondern Gradmesser für soziale Stabilität, staatliche Handlungsfähigkeit und Vertrauen in den Rechtsstaat. Wer lebenswerte, sichere und stabile Stadtteile sichern will, braucht ein klares Konzept, das vorhandene Instrumente nutzt, dort nachsteuert, wo Rechtsklarheit fehlt, und Perspektiven für Quartiere schafft.

Die CDU Bremen verfolgt einen Ansatz, der konsequent und rechtsstaatlich, zugleich aber ausgewogen und zukunftsorientiert ist. Konsequente Maßnahmen gegen rechtswidriges Verhalten und ausbeuterische Geschäftsmodelle sind ebenso notwendig, wie städtebauliche Anreize, soziale Vielfalt und verlässliche Verwaltungsstrukturen. Bremen und Bremerhaven verfügen über die Voraussetzungen, um lösungsorientiert voranzugehen – aber es braucht politischen Willen, strukturelle Klarheit und entschlossenes Handeln.

324 Die CDU Bremen steht für einen handlungsfähigen Rechtsstaat, der Problemimmo-
325 bilien nicht verwaltet, sondern beseitigt.