

Betreff:

Einrichtung einer Mieterrechte-Anlaufstelle "Mira" nach dem Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetz

Empfänger:

Stadt Braunschweig
Der Oberbürgermeister

Datum:

29.04.2026

Beratungsfolge:

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

Sitzungstermin

05.05.2026
12.05.2026

Status

N
Ö

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat ein Konzept vorzulegen, wie die bestehenden Zuständigkeiten zur Anwendung des Niedersächsischen Wohnraumschutzgesetzes (NWoSchG) durch eine nach außen klar erkennbare kommunale Mieterrechte-Anlaufstelle („Mira“) gebündelt, koordiniert und für betroffene Mieterinnen und Mieter niedrigschwellig zugänglich gemacht werden können.

Das Konzept soll insbesondere enthalten:

1. die organisatorische Anbindung an die bereits bestehende Zuständigkeit im Fachbereich 50 Soziales und Gesundheit,
2. ein verbindliches Verfahren zur fallbezogenen Abstimmung mit weiteren betroffenen Organisationseinheiten, insbesondere Bauordnung, Zentraler Ordnungsdienst (ZOD), Gesundheitsamt und weiteren fachlich zuständigen Stellen,
3. Vorschläge für einen regelmäßigen, anlassbezogenen Austausch mit externen Akteuren („Runder Tisch“), insbesondere mit Beratungsstellen, freien Trägern, Quartiersakteuren sowie weiteren betroffenen Institutionen, um Hinweise auf Missstände frühzeitig aufzunehmen, Informationen zu bündeln und eine abgestimmte Zusammenarbeit ohne Doppelstrukturen zu gewährleisten,
4. eine klare Abgrenzung zwischen zivilrechtlicher Mietberatung und öffentlich-rechtlichem Tätigwerden nach dem NWoSchG,
5. eine Abschätzung des notwendigen Personal- und Sachmittelbedarfs,
6. Vorschläge zur niedrigschwelligen Erreichbarkeit der Anlaufstelle sowie zur zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere in Wohnanlagen und Sozialräumen, in denen wiederholt Hinweise auf erhebliche Wohnmängel, Verwahrlosung oder Überbelegung auftreten.

Erfahrungen anderer Kommunen, insbesondere aus Delmenhorst, sind daraufhin auszuwerten, welche Elemente unter den Braunschweiger Rahmenbedingungen sinnvoll und verhältnismäßig übernommen werden können.

Sachverhalt:

Am 24. März 2021 ist das Niedersächsische Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz – NWoSchG) in Kraft getreten. Es geht zurück auf eine Initiative des damaligen Bauministers und heutigen Ministerpräsidenten Olaf Lies (SPD). Ziel des Gesetzes ist es, Verwahrlosungen, Missständen und Überbelegungen bei Wohnraum entgegenzuwirken und damit den Schutz der Mieterinnen und Mieter zu verbessern sowie den Gemeinden wirksame ordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse zu eröffnen (§ 1 Abs. 1 NWoSchG).

Das Gesetz verpflichtet Verfügungsberechtigte dazu, Wohnraum in einem Zustand zu halten, der gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet (§ 3), und ermöglicht es den Kommunen, bei Verstößen geeignete Maßnahmen zu ergreifen – von Anordnungen zur Mängelbeseitigung (§ 4) bis hin zur Unbewohnbarkeitserklärung (§ 5) oder zur Verhängung von Bußgeldern (§ 10). Dabei entfaltet das Gesetz seine Wirkung häufig bereits im Vorfeld: Schon die Möglichkeit ordnungsrechtlicher Maßnahmen führt vielfach dazu, dass bestehende Missstände eigenständig beseitigt werden.

Die Evaluierung des NWoSchG durch die Landesregierung aus dem Jahr 2024 zeigt jedoch, dass das Gesetz bislang nur von einem vergleichsweise kleinen Teil der niedersächsischen Kommunen aktiv angewendet wird. Von 138 befragten Kommunen gaben lediglich zehn an, das Gesetz praktisch anzuwenden. Als wesentliche Gründe wurden insbesondere fehlende personelle Kapazitäten sowie Unsicherheiten hinsichtlich der Anwendung genannt (LT-Drs. 19/3894, S. 11 ff.).

Auch in Braunschweig zeigt sich bislang eine nur sehr zurückhaltende Anwendung des Gesetzes. In ihrer Stellungnahme zur Anfrage der SPD-Fraktion vom 03.09.2025 führt die Verwaltung aus, dass ihr bislang lediglich wenige Einzelfälle bekannt geworden sind und dass die Sachverhaltsermittlung regelmäßig aufwändig sowie durch schwierige Kommunikationssituationen mit den Verfügungsberechtigten geprägt ist (Drs. 25-26424-01). Gleichzeitig weist die Verwaltung darauf hin, dass das Einschreiten nach dem NWoSchG im pflichtgemäßen Ermessen liegt und bislang keine systematische Anwendung erfolgt.

Diese Einschätzung verdeutlicht, dass das vorhandene rechtliche Instrumentarium grundsätzlich geeignet ist, seine praktische Wirksamkeit jedoch maßgeblich von klaren Zuständigkeiten, strukturierten Verfahren und einer niedrighschwelligigen Zugänglichkeit für betroffene Mieterinnen und Mieter abhängt.

Gleichzeitig zeigen Erfahrungen aus anderen Kommunen, insbesondere aus Delmenhorst, dass eine konsequente Anwendung des NWoSchG zu spürbaren Verbesserungen führen kann. Dort konnten bereits zahlreiche Fälle erfolgreich bearbeitet und Missstände nachhaltig beseitigt werden. Die Stadt Delmenhorst bewertet die Anwendung des Gesetzes insgesamt als positiv und hebt insbesondere die präventive Wirkung hervor: Durch das Benennen von klar definierten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern innerhalb der Stadtverwaltung erhalten die Mieterinnen und Mieter eine niedrighschwellige und direkte Möglichkeit, auf etwaige Missstände hinzuweisen. Das Gesetz schließt somit auch eine kommunikative Lücke.

Auch in Braunschweig bestehen konkrete Problemlagen. Medienberichte und Rückmeldungen aus den Stadtteilen – etwa aus der Weststadt – weisen auf erhebliche Missstände in einzelnen Wohnanlagen hin, die von Vermüllung über hygienische Probleme bis hin zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität reichen. Dabei ist davon auszugehen, dass die bislang öffentlich bekannt gewordenen Fälle nur einen Teil der tatsächlichen Problemlagen abbilden. Weitere Missstände bleiben möglicherweise unerkannt oder werden nicht gemeldet, weil betroffene Mieterinnen und Mieter bislang keine klar erkennbare Anlaufstelle kennen, die sie bei der Wahrnehmung ihrer Rechte nach dem NWoSchG unterstützt. Das Gesetz zielt damit über die Bearbeitung einzelner besonders auffälliger Fälle hinaus auf eine flächendeckende Wirkung im gesamten Stadtgebiet. Eine strukturierte Anwendung kann zudem präventiv dazu beitragen, dass Missstände frühzeitig erkannt und bereits im Entstehen verhindert werden.

Die erfolgreiche Anwendung des NWoSchG erfordert eine enge und verbindliche Zusammenarbeit verschiedener Organisationseinheiten innerhalb der Stadtverwaltung. Ebenso sinnvoll ist ein ergänzender, niedrighschwelliger Austausch mit externen Akteuren („Runder Tisch“). Ein solcher Runder Tisch kann Hinweise auf Missstände aufnehmen, Informationen vernetzen und insbesondere zur Bekanntmachung der Anlaufstelle in den

Quartieren beitragen. Hierfür können bestehende Netzwerkstrukturen für eine niedrigschwellige Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Einrichtung einer Mieterrechte-Anlaufstelle („Mira“) sinnvoll. Diese soll als koordinierende Einheit innerhalb der Verwaltung fungieren, Hinweise bündeln, Verfahren steuern, proaktiv Problemlagen identifizieren und die Zusammenarbeit der beteiligten Stellen verbessern. Zugleich soll sie als Ansprechpartnerin für betroffene Mieterinnen und Mieter dienen und den Zugang zu bestehenden Unterstützungs- und Beratungsangeboten erleichtern.

Ziel ist es, die bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten konsequent zu nutzen, Missstände frühzeitig zu erkennen und wirksam zu beseitigen sowie die Wohnqualität und den sozialen Zusammenhalt nachhaltig zu stärken.

Anlage/n:

keine