

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

**der Abgeordneten Heike Sudmann und Christiane Schneider (DIE LINKE)  
vom 07.01.16**

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Leerstände in Hamburger Gebäuden**

*Anscheinend rückt der Senat von der Planung, jeweils eine Großsiedlung mit durchschnittlich 800 Wohneinheiten beziehungsweise 4.000 Flüchtlingen in den sieben Bezirken zu errichten, etwas ab. Der Druck aus der Bevölkerung und den Bezirken selbst sorgt dafür, dass inzwischen – zumindest teilweise – kleinere Einheiten angegangen werden.*

*Nach wie vor nicht oder nur in geringem Maße ins Augenmerk gerückt werden jedoch die enormen Wohnungs-, Gewerbe- und Büro-Leerstände, die es in städtischen, genossenschaftlichen und privaten Zusammenhängen gibt. Durch Ausschöpfung dieser Ressourcen böte sich die Möglichkeit, Tausenden obdach- und wohnungslosen Menschen eine Bleibe zu bieten. Doch weder erhebt der Senat bisher flächendeckend die Leerstandsdaten noch zeigt er sich willens, Beschlagnahmungen von länger währenden Leerständen nach dem SOG vorzunehmen.*

*Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:*

Der Senat berichtet im Zuge der Beantwortung des bürgerchaftlichen Ersuchens Drs. 20/6171 einmal jährlich über den Leerstand städtischer Immobilien. Der Leerstandsbericht zum 31. Dezember 2014 wurde der Präsidentin der Bürgerschaft übermittelt (siehe Drs. 21/1264). Der Senat sieht zudem in ständiger Praxis grundsätzlich davon ab, konkrete Leerstände und Details zu Leerstandsobjekten zu benennen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

- 1. Wie groß schätzt der Senat die gegenwärtigen Leerstände bei Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen in Hamburg ein? Bitte jeweils aufschlüsseln nach städtischen, genossenschaftlichen und privaten Beständen.*

Die Gebäude im Allgemeinen Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) werden im Auftrag des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) von der SAGA GWG sowie der Sprinkenhof GmbH bewirtschaftet. Der entsprechende Leerstand beträgt derzeit bei Wohnungen 1.713 m<sup>2</sup>, bei Gewerbeflächen 2.338 m<sup>2</sup> und bei Büroflächen 7.847 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus liegt der zuständigen Behörde keine amtliche Statistik zu den gegenwärtigen Leerständen differenziert nach Wohnungen vor. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex weist für Hamburg eine Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau von 0,7 Prozent (Stand: Ende 2014) aus. Dies entspricht circa 5.000 Geschosswohnungen. Temporärer Leerstand von Wohnraum in einem gewissen Umfang, zum Beispiel aufgrund von Fluktuation/Mieterwechsel oder wegen erforderlicher Modernisie-

rungs- oder Instandsetzungsarbeiten, kennzeichnet einen funktionierenden Wohnungsmarkt und tritt gleichermaßen in allen Wohnungsbeständen auf. Die Leerstandsquote ist für Hamburg seit 2010 unverändert. Der im CBRE-empirica-Leerstandsindex ausgewiesene (sogenannte marktaktive) Leerstand wird unabhängig von der Dauer des Leerstandes erfasst. Er wird nur ausgewiesen für Geschosswohnungen.

Nach Auskunft der Hamburgischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH (HWF) führt diese bezüglich der Vermarktungssituation auf dem privaten Büroimmobilienmarkt keine eigenen Erhebungen durch. Für das Jahr 2016 liegt bereits der Marktbericht des Wohn- und Gewerbeimmobilienunternehmens Engel & Völkers vor. Danach liegt der Büroflächenbestand in Hamburg bei 13,8 Millionen m<sup>2</sup>. Der Leerstand beträgt circa 760.000 m<sup>2</sup> und hat um einen Prozentpunkt abgenommen, sodass die Leerstandsrate derzeit bei 5,5 Prozent liegt. Statistisch im Umsatzvolumen nicht erfasst ist der Sondereffekt, der durch die Nachfrage der Stadt nach Büroflächen zur Umnutzung zu Flüchtlingsunterkünften auftritt.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

2. *Wie viele Wohneinheiten und wie viel Büro- und Gewerbefläche stehen derzeit speziell bei der SAGA GWG leer? Bitte auch Angaben zur Lage in den sieben Bezirken und soweit möglich zur Dauer der Leerstände (mehr als zwei, drei, sechs, zwölf beziehungsweise 24 Monate) machen.*

<b>Bezirk</b>	<b>Anzahl leer stehender Wohnungen im Eigentum der SAGA GWG*</b>	<b>Leer stehende Büro- und Gewerbeflächen im Eigentum der SAGA GWG in m<sup>2</sup> *</b>
Hamburg-Mitte	352	7249,63
Altona	129	2.224,30
Eimsbüttel	24	-
Hamburg-Nord	169	1.982,37
Wandsbek	67	1.195,47
Bergedorf	7	294,20
Harburg	273	891,57
<b>Gesamt</b>	<b>1.021</b>	<b>13.837,54</b>

\* Quelle: SAGA GWG

Der Wohnungsleerstand ist ganz überwiegend modernisierungs- beziehungsweise abbruchbedingt. Im Übrigen siehe Drs. 20/13283.

3. *Wie viele Behördenmitarbeiter/-innen mit welchen Vollzeitanteilen sind insgesamt auf Senats- und Bezirksebene gegenwärtig mit den Leerständen bei Wohnungs-, Büro- und Gewerbeflächen beschäftigt? Bitte Angaben zur Stellensituation machen, aufgeteilt nach Senats- und Bezirksebenen.*

In einigen Fachbehörden und in den Bezirksämtern sind mehrere Beschäftigte mit dem Leerstandsmanagement von Büro- und Gewerbeflächen sowie mit dem Leerstand von Wohnraum (im Sinne des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes) befasst. Der genaue Stellenanteil ist allerdings nicht bezifferbar, da es sich jeweils nur um eine Teilaufgabe handelt.

4. *Gibt es Planungen, den Personalbestand in diesem Bereich zu erhöhen?  
Wenn ja, wann und in welcher Dimension?  
Wenn nein, warum nicht?*

Der bestehende Personalbestand wird derzeit als ausreichend erachtet. Da insbesondere die Leerstandsquote im Immobilienbestand des LIG signifikant gesenkt werden konnte, wird derzeit kein Bedarf einer Erhöhung des Personalbestands in diesem Bereich gesehen.

5. *Wie stellt sich die Lage dar beim ehemaligen Springer-Gebäude an der Caffamacherreihe? Bitte Angaben machen zu den Eigentumsverhältnis-*

*sen, zur Fläche, zur Gebäudesubstanz, zum Leerstand, zu etwaigen Abbruchvorhaben und zu aktuellen Planungen.*

Der Eigentumsübergang des Bauteils C des Objektes an die FHH ist zum 1. Januar 2016 erfolgt. Die Bruttogeschosfläche beträgt circa 90.500 m<sup>2</sup> inklusive Tiefgarage, die Mietfläche beträgt circa 55.400 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde in den 1990er Jahren errichtet. Die Gebäudesubstanz entspricht dem damaligen gehobenen Qualitätsstandard.

Im laufenden Jahr 2016 werden circa 31.700 m<sup>2</sup> der Mietfläche an die Anforderungen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte angepasst. Hierzu gehören die Schaffung von Büroarbeitsplätzen sowie die Herstellung von funktionalen Sonderflächen. Es ist vorgesehen, dass die vorhandenen Strukturen möglichst übernommen werden sollen. Der Umfang der hierfür gegebenenfalls notwendigen baulichen Maßnahmen ist Gegenstand der laufenden Planung. Die verbleibenden rund 23.700 m<sup>2</sup> werden weiter von den bisherigen Mietern genutzt. Zu den übrigen, in Privateigentum befindlichen Gebäudeteilen liegen der zuständigen Behörde keine Erkenntnisse vor. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

6. *Auf der Tagung „Stadt des Ankommens“ am 11. Dezember 2015 in der HAW rechnete Prof. Dr. Bernd Kniess (HCU) vor, dass im ehemaligen Springergebäude zeitnah Unterkunftsmöglichkeiten für bis zu 20.000 Menschen geschaffen werden könnte. Hat der Senat Überlegungen getätigt, in diesem Gebäude zumindest teilweise Unterkunftsmöglichkeiten für obdach- und wohnungslose Menschen herzurichten?*

*Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Der Ankauf des ehemaligen Springer-Gebäudes erfolgte zielgerichtet für die Unterbringung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte sowie weiterer Dienststellen. Eine Nutzung zur Unterbringung von obdach- und wohnungslosen Menschen ist daher nicht in Erwägung gezogen worden.

7. *Wie stellt sich die Lage dar bei den City-Hochhäusern am Klosterwall? Bitte Angaben machen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Fläche, zur Gebäudesubstanz, zu etwaigen Leerständen und zu den weiteren Planungen.*

Das Objekt Klosterwall 2 – 8 (City-Hochhäuser) befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Gesamtfläche beträgt rund 48.312 m<sup>2</sup> (nicht berücksichtigt sind Stellplätze). Die Gebäudesubstanz des Objektes entspricht nicht dem Stand der heutigen Technik. Das Objekt wird derzeit vom Bezirksamts Hamburg-Mitte genutzt und steht deshalb nicht für eine öffentlich-rechtliche Unterbringung zur Verfügung.

8. *Ebenfalls auf der Tagung „Stadt des Ankommens“ wurde der Vorschlag gemacht, auf den Verkauf der City-Hochhäuser zu verzichten oder diesen wenigstens um einige Zeit nach hinten zu verschieben, um den angekündigten Umzug des Bezirksamtes in das ehemalige Springer-Gebäude zu vermeiden und dort Wohnungen für obdach- und wohnungslose Menschen zu schaffen. Hat sich der Senat mit solcherart Überlegungen beschäftigt?*

*Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Der beabsichtigten Gebäudeteilnutzung für das Bezirksamt Mitte sind umfangreiche Analysen, Gutachten und Abwägungen über Alternativstandorte vorausgegangen, die ihre Aufnahme als Vereinbarung im Kaufvertrag der Vertragsparteien fanden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung sowie Antwort zu 6.

9. *Wie stellt sich die Lage dar bei dem Gebäude der ehemaligen Oberpostdirektion in der City Nord? Bitte Angaben machen zu den Eigentumsver-*

*hältnissen, zur Fläche, zur Gebäudesubstanz, zum Leerstand, zu den Abbruchvorhaben und zu den weiteren Planungen.*

10. *Hat es Planungen oder gegebenenfalls auch Begehungen gegeben, um dieses Gebäude für Zwecke der Unterbringung von wohnungs- und obdachlosen Menschen wenigstens zu prüfen?*

*Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Es handelt sich um einen privaten Eigentümer.

Die Bruttogeschossfläche beträgt 96.075 m<sup>2</sup> und der umbaute Raum 258.000 m<sup>3</sup>.

Bis zum 31. März 2016 ist eine Teilnutzung des Gebäudes (250 Mitarbeiter im „Kern grün“) unter hohen Auflagen genehmigt. Dabei handelt es sich um eine Büronutzung. Das restliche Gebäude wird nicht genutzt und steht schon länger leer.

Da das Gebäude 1974 gebaut wurde und die rechtlichen Anforderungen damals deutlich geringer waren, entspricht das Gebäude und speziell der Brandschutz nicht mehr den heutigen, deutlich höheren Anforderungen. Der derzeitige Zustand der Lüftungsanlage entspricht brandschutztechnisch nicht diesen höheren Anforderungen. Eine Instandsetzung nach dem neuesten Stand der Technik wäre sehr kostenintensiv und technisch nur sehr schwer umsetzbar.

Darüber hinaus ist eine Trennung des Gebäudes bezüglich des Brandschutzes nicht möglich. Die gesamte Haustechnik ist miteinander verbunden und nicht zu trennen. Damit kann auch eine Rauchübertragung nicht verhindert werden.

Es handelt sich um ein Hochhaus (14 Geschosse), das nicht angeleitet werden kann. Die Fenster sind nicht zu öffnen. Auch die Anlagentechnik entspricht aus hygienischer Sicht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik (zum Beispiel Bakterien in der Lüftungsanlage). Dieses betrifft unter anderem die sanitären Einrichtungen und die Kantine.

Eine Prüfung hat dementsprechend ergeben, dass brandschutztechnische Mängel im gesamten Gebäude bestehen. Daneben bestehen auch hygienische Mängel, wie zum Beispiel der Bakterien- und Schimmelbefall in den Klima- und Lüftungsanlagen. Im Ergebnis ist das Gebäude auch für eine Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft nicht geeignet.

Ein Abbruchartrag oder ein Bauantrag liegen zurzeit noch nicht vor.

Das Planrecht wird gerade geändert (nach Wettbewerb, vorhabenbezogener B-Plan Winterhude 71).

Die öffentliche Plandiskussion ist am 7. Januar 2016 erfolgt.

11. *Wie stellt sich die Lage dar beim derzeitigen Sitz des Einwohnerzentralamtes beziehungsweise der Ausländerbehörde an der Amsinckstraße? Bitte Angaben machen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Fläche, zur Gebäudesubstanz, zu etwaigen Leerständen, möglichen Abbruchvorhaben und zu aktuellen Planungen.*

12. *Gibt es aktuelle Überlegungen, das absehbar von dem Einwohnerzentralamt/der Ausländerbehörde geräumte Gebäude für Unterbringungszwecke umzunutzen und herzurichten?*

*Wenn ja, mit welchem Tenor?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Die Gebäude Amsinckstraße 28 und 34 befinden sich in Privateigentum. Das Gebäude Amsinckstraße 28 hat eine Gesamtfläche von rund 8.132 m<sup>2</sup>, die Gesamtfläche des Gebäudes Amsinckstraße 34 beträgt rund 6.185 m<sup>2</sup>. Beide sind zu 100 Prozent an die Freie und Hansestadt Hamburg vermietet und werden durch das Einwohner-Zentralamt der Behörde für Inneres und Sport genutzt. Das Einwohner-Zentralamt wird voraussichtlich Ende 2016 einen neuen Standort beziehen.

Weitere Planungen zur Gebäudenutzung werden geprüft. Die Prüfungen sind noch nicht abgeschlossen.

13. *Wie stellt sich die Lage dar bei den ehemaligen Hotel- und Restaurationsräumen an der Mellingburger Schleuse? Bitte Angaben machen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Fläche, zur Gebäudesubstanz, zum Leerstand, zu etwaigen Abbruchvorhaben und zu aktuellen Planungen.*

Eigentümer der Grundstücke ist ein Privateigentümer. Zur Gebäudesubstanz und zu einem möglichen Leerstand dieser Gewerbeimmobilie liegen dem zuständigen Bezirksamt keine Erkenntnisse vor. Aktuelle Anträge zum Abbruch von Gebäuden, Vorbescheids- oder Bauanträge liegen dem zuständigen Bezirksamt nicht vor.

14. *Wie stellt sich die Lage dar beim lange leer stehenden Gebäude am Steintorweg 11? Bitte Angaben machen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Fläche, zur Gebäudesubstanz, zum Leerstand, zu etwaigen Abbruchvorhaben und zu aktuellen Planungen.*

Das in Rede stehende Objekt befindet sich in Privateigentum, darüber hinaus liegen der zuständigen Behörde hierzu keine Erkenntnisse vor.

15. *Ist dem Senat bekannt, dass dieses hauptbahnhofnah gelegene Gebäude von der Sozialen und pädagogischen Initiative St. Georg und Frauengruppen als geschützter Raum für durchreisende Frauen mit und ohne Kindern eingefordert und dessen Beschlagnahmung vorgeschlagen wird?*

*Wenn ja, was ist seit dem Hinweis auf den Leerstand in der Bezirksversammlung vor einigen Monaten konkret geschehen?*

*Wenn nein, welche Möglichkeiten sieht der Senat entsprechend vorzugehen?*

Nein. Im Übrigen hat sich der Senat hiermit nicht befasst.

16. *Wie stellt sich die Lage dar bei den in der Elbphilharmonie vorgesehenen beziehungsweise bereits errichteten Hotelzimmern in der Hafencity? Bitte Angaben machen zu den Eigentumsverhältnissen, zur Fläche, zum Zeitpunkt der Fertigstellung sowie zur geplanten Eröffnung.*

Die Fertigstellung des Hotels in der Elbphilharmonie ist für den 31. Oktober 2016 geplant. Das Hotel steht im Eigentum der Elbphilharmonie Hamburg Bau GmbH & Co. KG und ist über die private Objektgesellschaft Adamanta für 20 Jahre ab Fertigstellung an einen privaten Hotelbetreiber verpachtet. Der Hotelbetreiber plant nach derzeitigem Stand der Informationen den Betrieb unmittelbar nach der Fertigstellung aufzunehmen. Die Bruttogeschossfläche des Hotels beträgt circa 19.000 m<sup>2</sup>.