

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

des Abgeordneten Dr. Joachim Bischoff (DIE LINKE) vom 10.06.10

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Leerstand von Wohnraum in Hamburg**

*In Hamburg klafft die Lücke zwischen dem vorhandenen Wohnraum und dem Bedarf vor allem an günstigen Wohnungen immer weiter auseinander. Experten/Expertinnen sprechen mittlerweile von einem Fehlen von 30.000 Wohnungen in Hamburg. Die „wachsende Stadt“ wird damit für viele, vor allem einkommensschwache Menschen, aber auch neu Hinzuziehende, zu einem Spießrutenlauf zwischen Vermietern und Spekulanten, die mit exorbitanten Mietsteigerungen, Umwandlungen und teilweise geradezu unseriösen Mietangeboten aufwarten.*

*Während der Senat zumindest ansatzweise damit begonnen hat, den (sozialen) Wohnungsbau wieder anzukurbeln, wenn auch viel zu langsam und nur in kleinen Schritten, bleibt das Phänomen des Wohnungsleerstandes bisher weitgehend außerhalb des stadtentwicklungspolitischen Diskurses. Dabei sind in vielen Stadtteilen Wohnungen und sogar ganze Häuser bekannt, die zum Teil seit Langem leer stehen. Dies ist eine wohnungs- und sozialpolitische Provokation, der sich die Stadt endlich intensiver stellen muss.*

*Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:*

Erkenntnisse über relevanten, strukturellen, das heißt nicht fluktuations- beziehungsweise modernisierungsbedingten Leerstand von Wohnungen in Hamburg liegen dem Senat nicht vor.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen – teilweise auf der Grundlage von Auskünften von SAGA GWG – wie folgt:

1. *Welche Regelungen (Gesetze, Verordnungen, Anweisungen) bestehen, um dem Wohnungsleerstand entgegenzuwirken?*

Maßgeblich sind die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - HmbWoSchG). Nach § 9 Absatz 2 Satz 3 Nummer 5 HmbWoSchG ist das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes und ohne Genehmigung verboten. Maßgeblich für den Anwendungsbereich ist die Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 HmbWoSchG.

2. *Welche behördlichen Stellen sind für den Wohnungsleerstand und seine Zurückdrängung zuständig?*

Die Wohnraumschutzdienststellen der Bezirksämter.

3. *Gibt es eine Hotline für die Nennung von länger währenden Wohnungsleerständen?*

*Wenn ja, wie ist diese besetzt?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Nein. Die Nennung von Wohnungsleerständen erfolgt telefonisch, schriftlich oder über bereitgestellte elektronische Funktionspostfächer der zuständigen Dienststelle. Die telefonische Erreichbarkeit ist zu den üblichen Bürozeiten – auch über den telefonischen Hamburg Service – gewährleistet.

4. *Wie viele Beschäftigte sind in welchen Behörden mit dem Wohnungsleerstand befasst, gegenwärtig und in den vergangenen fünf Jahren? Bitte nach Jahren aufschlüsseln.*

<b>Bezirk</b>	<b>Zeitraum</b>	<b>Anzahl Sachbearbeiter</b>
Hamburg-Mitte	Von 2005 bis Februar 2007	2
	Von März 2007 bis Oktober 2008	1
	Seit November 2008	2
Altona	Seit 2005	2
Eimsbüttel	Seit 2005	1
Hamburg-Nord	Seit 2005	1
Wandsbek	Von 2005 bis 2006	2
	Seit 2007	1
Bergedorf	Seit 2005	1
Harburg	Von 2005 bis Februar 2008	1,5
	Seit März 2008	0,5

5. *Wie viele Wohnungen stehen in den sieben hamburgischen Bezirken gegenwärtig leer? Bitte nach Bezirken auflisten.*

Der nachfolgenden Tabelle ist der gegenwärtige, bei den zuständigen bezirklichen Dienststellen gemäß HmbWoSchG registrierte Leerstand zu entnehmen. Bei den Angaben wird nicht nach begründetem oder unbegründetem Leerstand differenziert. Die Gesamtzahl aller augenblicklich leerstehenden Wohnungen wird statistisch nicht erfasst.

<b>Bezirk</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>
Hamburg-Mitte	5
Altona	51
Eimsbüttel	115
Hamburg-Nord	5
Wandsbek	76
Bergedorf	21
Harburg	20

6. *Wie viele Wohnungen standen in den vergangenen fünf Jahren in den Bezirken der Freien und Hansestadt Hamburg leer? Bitte aufschlüsseln nach Bezirken und Jahren.*

Die zur Beantwortung benötigten Daten werden nicht gesondert statistisch erfasst. Eine Einzelfallauszählung ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich.

7. *Was unternehmen der Senat beziehungsweise die sieben Bezirke regelmäßig oder auch im Einzelfall, wenn sie von einem Wohnungsleerstand erfahren?*
8. *In wie vielen Fällen sind der Senat oder die Bezirke in den vergangenen fünf Jahren tätig geworden, um gegen anhaltenden Wohnungsleerstand vorzugehen? Bitte nach Bezirken und Jahren auflisten.*

Die Bezirksämter wurden beziehungsweise werden in allen Fällen, in denen Wohnungsleerstand bekannt wird, tätig. Im Übrigen achten die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter regelhaft bei wahrzunehmenden Terminen im Außendienst auf eventuell leer stehende Wohnungen.

Nach Anzeige von Wohnungsleerstand erfolgt eine Ortsbesichtigung. Steht die betreffende Wohnung tatsächlich leer, erfolgt nach circa sechs Monaten eine wiederholte Ortsbesichtigung, da Leerstand gemäß den Bestimmungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes erst nach diesem Zeitraum geahndet werden kann. Ist der Leerstand auch nach sechs Monaten nicht abgestellt, erfolgt eine Anhörung des Verfügungsberechtigten. Nach dieser Anhörung ist dem Verfügungsberechtigten eine Frist zur freiwilligen Abhilfe einzuräumen. Ist nach Ablauf der Frist der Leerstand weiterhin vorhanden, so kann ein Wohnnutzungsgebot erlassen werden. Wird auch das Wohnnutzungsgebot nicht befolgt, so kann ein Bußgeldverfahren eingeleitet werden.

Einen Überblick über die Maßnahmen in den bekannt gewordenen Fällen, in denen eine Klärung nicht im Wege der freiwilligen Abhilfe oder anderweitig erreicht werden konnte, liefert die nachfolgende Tabelle. Die Auswertung der Maßnahmen aus 2009 ist noch nicht abgeschlossen. Weitergehende Auswertungen sind nur mittels Einzelfallauszählungen in den Bezirksämtern möglich, die in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich sind.

<b>Jahr</b>	<b>Wohnnutzungsgebote (Anzahl WE/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zwangsgeld (Anzahl/€)</b>	<b>Bußgeld (Anzahl/€)</b>
<b>2004</b>	10 WE/718 m <sup>2</sup>	12/37.500 €	./.
<b>2005</b>	8 WE/1.003 m <sup>2</sup>	10/22.000 €	./.
<b>2006</b>	1 WE/100 m <sup>2</sup>	26/20.500 €	1/2.500 €
<b>2007</b>	2 WE/200 m <sup>2</sup>	./.	./.
<b>2008</b>	2 WE/140 m <sup>2</sup>	./.	./.

9. *Mit welchen Strafmaßen kann anhaltender Wohnungsleerstand gegebenenfalls geahndet werden?*

Ungenehmiger Wohnungsleerstand im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - HmbWoSchG) ist keine Straftat im Sinne des Strafgesetzbuches, kann aber eine Ordnungswidrigkeit nach § 15 Absatz 1 Nummer 4 HmbWoSchG darstellen, die nach § 15 Absatz 2 HmbWoSchG mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann.

10. *Welche Möglichkeiten bestehen, bei länger anhaltendem Wohnungsleerstand zu Enteignungen zu kommen?*

Keine.

11. *Wie viele Strafen in welcher Höhe wurden in den vergangenen fünf Jahren nach Feststellung eines unzulässigen Wohnungsleerstandes ausgesprochen? Bitte nach Jahren aufschlüsseln.*

Siehe Antwort zu 7.

12. *Wie viele Enteignungen wurden in den vergangenen fünf Jahren nach Feststellung eines unzulässigen Wohnungsleerstandes verhängt? Bitte nach Jahren auflisten.*

Entfällt.

13. *Wie hat sich Wohnungsleerstand bei der SAGA GWG in den letzten fünf Jahren entwickelt? Bitte nach Jahren aufschlüsseln.*

	1. Januar 2006	1. Januar 2007	1. Januar 2008	1. Januar 2009	1. Januar 2010
Leerstand gesamt Wohnungen	3.145	2.737	1.544	1.463	1.578
davon vermietungsbedingt	1.652	1.356	712	680	562
davon sonstiger Leerstand	1.493	1.381	832	783	1.016

Von einem vermietungsbedingten Leerstand ist in der Regel dann auszugehen, wenn die Wohnung im Fluktuationsfall direkt weitervermietet werden soll, aber entweder kein unmittelbarer Anschlussmieter zur Verfügung steht oder die Wohnung wegen nicht ordnungsgemäßer Rückgabe zunächst saniert werden muss.

Bei dem sonstigen Leerstand handelt es sich ganz überwiegend um Wohnraum, der wegen einer laufenden oder kurzfristig bevorstehenden Modernisierung derzeit für eine Vermietung nicht zur Verfügung steht.

14. *Wie lange stehen die Wohnungen bei der SAGA GWG im Einzelfall leer und woran liegt das? Bitte den Durchschnitt, aber auch die Höchstwerte angeben.*

Leerstand SAGA GWG Wohnungen per 1. Januar 2010:

	0 bis 3 Monate	4 bis 6 Monate	7 bis 12 Monate	über 12 Monate	Summe gesamt
Wohnungen	643	161	192	582	1.578

Bei den mehr als sechs Monate leer stehenden Wohnungen handelt es sich ganz überwiegend um Wohnraum, der wegen einer laufenden oder kurzfristig bevorstehenden Modernisierung für eine Vermietung nicht zur Verfügung steht.

Eine weitere Ausdifferenzierung der Darstellung setzt eine Einzelfallauszählung voraus, die in der für die Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit mit vertretbarem Verwaltungsaufwand nicht möglich ist.

15. *Welche Regelungen (Gesetze, Verordnungen, Anweisungen) bestehen, um dem Leerstand von Gewerberaum entgegenzuwirken?*

Keine.