

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 27.10.14

und Antwort des Senats

Betr.: Zur mangelnden Durchsetzung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes

Das am 8. März 1982 erlassene und zuletzt am 21. Mai 2013 deutlich verschärfte Hamburgische Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) regelt im § 9 das „Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“. Im Absatz 2 heißt es: „Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere 1. die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke, 2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung (...)“.

Gemäß Legalitätsprinzip und dem Sinn eines Gesetzes sind Behörden gehalten, alles dafür zu tun, den Vorschriften Genüge zu tun und das verfasste Recht um- beziehungsweise durchzusetzen. Doch wie verhält es sich diesbezüglich mit der konsequenten Berücksichtigung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes, zum Beispiel im Hinblick auf die Prüfung und Verfolgung im Falle der Zweckentfremdung von Wohnraum, konkret im Hinblick auf eine Nutzung als nicht legale Ferienwohnung?

In einer „Unterrichtungsvorlage für den Stadtteilbeirat St. Georg-Mitte“ vom 15. April 2014 (M/VS330/662.00-08/D14-027) wird vom zuständigen Mitarbeiter des Bezirksamtes Hamburg-Mitte ein schriftlicher „Bericht zum Wohnraumschutz in St. Georg“ auf eine „Informationsbitte des Stadtteilbeirates zur Ferienwohnproblematik“ erteilt. Darin heißt es unter anderem: „Die Bezirksämter haben gegenüber dem Senat mitgeteilt, dass sie nicht über die ausreichende Stellenausstattung verfügen, die zur Bearbeitung der im Rahmen der Wohnungsnot auftretenden Zweckentfremdungsfälle notwendig wäre.“ Und einige Zeilen weiter: „Für weitere Hinweise auf mögliche zweckfremde Nutzung von Wohnraum durch Ferienwohnungen in St. Georg stehen keine personellen Kapazitäten mehr zur Verfügung.“

Ich frage den Senat:

Die Wohnraumschutzdienststellen in den Bezirksämtern haben die Aufgabe, auf die ordnungsgemäße, das heißt zweckentsprechende Nutzung von Wohnraum hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen (vergleiche § 1 Absatz 2 HmbWoSchG).

Das Personalamt, die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und die Bezirksämter haben 2012 vereinbart, dass der Wohnraumschutz zeitlich befristet für zwei Jahre verstärkt werden soll. Zwei Beschäftigte wurden für die Bearbeitung von Hinweisen auf die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen für die am meisten betroffenen Bezirke Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel und Hamburg-Nord eingesetzt. Die Personalkosten wurden in der zweijährigen Projektlaufzeit von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt an die Bezirksämter erstattet (siehe Drs. 20/5902, Seiten 2, 3). Das Projekt Ferienwohnung wurde im laufenden Jahr zu den gleichen Rahmenbedingungen um ein Jahr verlängert.

Dem Hinweis auf eine rechtswidrige Ferienwohnung folgen oftmals aufwändige Ermittlungen durch die Bezirksämter und ein längeres Verwaltungsverfahren. Durch ihr intensiveres Vorgehen gegen die rechtswidrige Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnung leisten die Bezirksämter über die betreffenden Einzelfälle hinaus eine präventive Arbeit. Auch Verfügungsberechtigte, die bislang noch nicht im Blick der Wohnraumschutzdienststelle waren, sehen von der Vermietung ihres Wohnraums als Ferienwohnung ab. Insgesamt wurde das Phänomen der Ferienwohnungen erkennbar zurückgedrängt.

Am 1. Juni 2014 ist die Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes als neue allgemeine Verwaltungsvorschrift in Kraft getreten. Dadurch wird der Gesetzesvollzug erleichtert und vereinheitlicht.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Trifft die Aussage zu, dass „die“, also alle sieben Bezirksämter, dem Senat mitgeteilt haben, dass sie nicht über eine ausreichende Stellenausstattung verfügen, die notwendig wäre, um Zweckentfremdungsfällen angemessen und effizient nachzugehen?*

Wenn ja, wann und in welcher Form erfolgte diese Mitteilung?

Wenn nein, von welchen Bezirksämtern liegen Mitteilungen vor?

Die Bezirksämter haben sich im Rahmen der Abstimmung zur Drucksache „Zweites Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens, zugleich Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 8. Juni 2011 „Besserer Wohnraumschutz für Hamburg!“ Drucksache 20/616“ (Drs. 20/5902) zur damaligen Stellenausstattung sowie zu einem durch das Änderungsgesetz ausgelösten etwaigen Personalmehrbedarf geäußert.

2. *Wie, wann und in welcher Form hat der Senat auf diese Mitteilung und vor allem das darin zum Ausdruck kommende Problem reagiert?*

Der Senat unterstützt die Bezirksämter durch die Finanzierung von zwei zusätzlichen Stellen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

3. *Von welcher Anzahl zweckentfremdeter Wohnungen geht der Senat in Hamburg derzeit aus? Bitte aufschlüsseln nach den verschiedenen Kategorien zweckentfremdeter Wohneinheiten (als Ferienwohnung, als Büro- oder Gewerberaum et cetera).*

Eine realistische Schätzung rechtmäßig und rechtswidrig zweckentfremdeter Wohnungen in Hamburg ist nicht möglich und wäre daher spekulativ.

4. *Welche Maßnahmen hat der Senat seit Verschärfung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes am 21. Mai 2013 ergriffen, um die darin enthaltenen Anforderungen und gesetzlichen Auflagen durchzusetzen? Bitte konkret aufschlüsseln nach den verschiedenen Arten von Maßnahmen (Begehungen, Anzeigen, Verhängung von Bußgeldern, Einsetzung eines Treuhänders bei leerstehendem Wohnraum nach § 12b et cetera).*

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz in der seit dem 1. Juni 2013 geltenden Fassung wird in allen Bezirksämtern umgesetzt. Seitdem sind Zweckentfremdungsanzeigen, die sich insbesondere bezogen auf

- Ferienwohnungen,
- Leerstand,
- Gewerbe- und Internetwerbung,
- Abbruch,
- Ausübung der Prostitution sowie
- sonstige Anzeigen und Anfragen

abschließend bearbeitet worden.

Während des Verwaltungsverfahrens, das auf den Erlass eines Verwaltungsakts gerichtet ist, sind entscheidungsvorbreitende Ermittlungshandlungen erforderlich. Folgende Handlungen und Maßnahmen wurden seit dem 1. Juni 2013 vorgenommen:

- Kontaktaufnahme mit Vermietern,
- Ortstermine/Begehungen/Nachschau,
- Erlass von Wohnnutzungsgeboten.

Im betreffenden Zeitraum wurden weder Geldbußen verhängt noch erfolgte die Einsetzung eines Treuhänders.

Im Übrigen siehe Wohnraumschutzstatistik 2013, die derzeit finalisiert und zeitnah in das Informationsregister nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz eingestellt wird.

5. *Wie viel Personal mit jeweils welchem Zeiteinsatz steht den einzelnen Bezirken seit wann und gegebenenfalls mit welcher etwaigen Befristung zur Verfügung? Bitte hinsichtlich der Aspekte für die einzelnen Bezirke auflisten.*

Siehe Anlage.

6. *Wie bewertet der Senat das Eingeständnis des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, nicht genügend Personalkapazitäten zur Verfügung haben, um dem Wohnraumschutzgesetz insbesondere hinsichtlich der Zweckentfremdungsfälle Genüge zu tun?*

Siehe Vorbemerkung.

7. *Für wie hoch beziffert der Senat den nötigen Personalaufwand in Stellen oder Arbeitsstunden, um dem Tatbestand Zweckentfremdung in angemessenem Maße zu begegnen?*
8. *Gegen wen müsste sich nach Überzeugung des Senats im vorliegenden, oben angeführten Fall eine Anzeige wegen Missachtung des Wohnraumschutzgesetzes bei der Verfolgung von Zweckentfremdung richten:*
 - a) *gegen den Bezirk, da dieser erklärt, er würde keine weiteren personellen Kapazitäten mehr zur Verfügung stellen, um „weiteren Hinweisen“ auf mögliche zweckfremde Nutzung von Wohnraum nachzugehen, oder*
 - b) *gegen den Senat, der den Personalabbau in den Bezirksämtern in einer solchen Dimension exekutiert, dass diese sich nicht mehr in der Lage sehen, ihren Pflichtaufgaben nachzukommen?*

Die zuständige Behörde hält die zur Verfügung stehenden Personalkapazitäten im Sinne der Fragestellung für auskömmlich und sieht daher auch keinen Anlass, über Anzeigen nachzudenken.

Anlage

Frage 5: Personal und Beschäftigungsumfang

Zweckentfremdung von Wohnraum und Mietpreisangelegenheiten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz

			Personen	Vollzeitkraft
Bezirksamt Hamburg-Mitte				
	Bestand am*	01.01.2010	2	2,00
	Veränderung am*	01.08.2012	3**	2,50
	Veränderung am*	01.07.2013	2	1,50
	Veränderung am*	01.10.2013	2	1,50
	Veränderung am*	01.02.2014	3	2,50
	Veränderung am*	01.08.2014	3***	3,00
Bezirksamt Altona				
	Bestand am	01.01.2010	2	1,5
	Veränderung am	01.10.2012	3*	2
Bezirksamt Eimsbüttel				
	Bestand am	01.01.2010	2	2,00
	Veränderung am	01.10.2012	3*	2,50
Bezirksamt Hamburg-Nord				
	Bestand am	01.01.2010	1	1
	Veränderung am	01.02.2012	1	1
	Veränderung am	01.08.2012	2**	1,5
	Veränderung am	01.08.2014	1***	1
	Veränderung am	01.10.2014	2	2
Bezirksamt Wandsbek				
	Bestand seit	01.01.2010	1	1
Bezirksamt Bergedorf				
	Bestand am	01.01.2010	1	0,1
	Veränderung am	01.06.2013	1	0,5
Bezirksamt Harburg				
	Bestand seit	01.01.2010	1*	0,50

Quelle: Angaben der Bezirksamter

Anmerkungen:

Bezirksamt Hamburg-Mitte:

* Inkl. Leitung

** Vom 01.08.2012 -31.07.2014 ein Mitarbeiter für das Projekt Ferienwohnungen, der mit je 0,50 für Hamburg Mitte und Hamburg Nord arbeitete.

*** Seit 01.08.2014 (bis voraussichtlich 31.07.2015) arbeitet der Mitarbeiter für das Projekt Ferienwohnungen mit 1,00 für Hamburg-Mitte.

Bezirksamt Altona:

* vom 01.10.2012 bis voraussichtlich 30.09.2015 eine Mitarbeiterin für das Projekt Ferienwohnung, die mit je 0,5 für Altona und Eimsbüttel arbeitet.

Bezirksamt Eimsbüttel

*vom 01.10.2012 bis voraussichtlich 30.09.2015 eine Mitarbeiterin für das Projekt Ferienwohnung, die mit je 0,5 für Altona und Eimsbüttel arbeitet.

Bezirksamt Harburg

* ohne Leitung

Bezirksamt Hamburg-Nord:

** Vom 01.08.2012 -31.07.2014 ein Mitarbeiter für das Projekt Ferienwohnungen, der mit je 0,50 für Hamburg Mitte und Hamburg Nord arbeitete.

*** Seit 01.08.2014 arbeitet der Mitarbeiter für das Projekt Ferienwohnungen ausschließlich für Hamburg-Mitte.