

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten André Trepoll und Dr. Anke Frieling (CDU) vom 26.11.20

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Knapper Wohnraum und leer stehende Wohnungen – Wie effektiv wird das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz von den Bezirken durchgesetzt?**

**Einleitung für die Fragen:**

*Der Hamburger Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt und insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist rar. Neben der Förderung von Wohnungsneubauten ist es deshalb besonders wichtig, längerfristigen Leerstand zu verhindern. Dies hat auch der Senat erkannt. In der Antwort auf die Schriftliche Kleine Anfrage, Drs. 21/17425, führte er dazu aus: „Neben der Wohnungspflege ist der Schutz vor Zweckentfremdung wichtig. Dabei wird ein wesentliches Augenmerk auf die Verhinderung von ungerechtfertigtem Leerstand gelegt. Die Gründe für einen Leerstand können geplanter Abriss und Neubau, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Zusammenlegungen von Wohnungen, wärmetechnische Verbesserungen in den Wohnungen und vermietungsbedingter Leerstand (zum Beispiel Erb- und Nachlassstreitigkeiten, ungeklärte Eigentumsverhältnisse) sein. Die Durchführung von Sanierungsarbeiten in Eigenleistung und Handwerkermietung können ebenfalls die Wiedervermietung verzögern. Leerstände über vier Monaten sind gemäß § 13 Absatz 2 HmbWoSchG durch den Verfügungsberechtigten anzeigepflichtig. Über diese Anzeigepflicht erhält die Wohnraumschutzdienststelle Kenntnis über Leerstände. Die Leerstände mit Genehmigungsfiktion gemäß § 13 Absatz 3 HmbWoSchG werden ebenfalls vom Verfügungsberechtigten selbst angezeigt. Darüber hinaus werden Leerstände durch Anzeigen von Bürgerinnen und Bürgern sowie anderen Institutionen der Wohnraumschutzdienststelle zur Kenntnis gegeben. Des Weiteren werden Leerstände auch von Amts wegen durch die Wohnraumschutzdienststelle ermittelt. (...)“*

*Nach § 9 Absatz 2 Nummer 5 HmbWoSchG liegt eine Zweckentfremdung durch das Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten vor. Dies stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 15 Absatz 1 Nummer 4 HmbWoSchG dar, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden kann. Darüber hinaus soll die zuständige Behörde gemäß § 12 Absatz 1 HmbWoSchG anordnen, dass der Verfügungsberechtigte oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Dafür setzt sie eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Sie kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).*

*Trotz dieser gesetzlichen Vorgaben berichten Hamburgerinnen und Hamburger immer wieder über Wohnungen beziehungsweise Wohngebäude, die teils seit Jahren leer stehen. So sollen beispielsweise die Wohnungen in der Rautenbergstraße 18 bis 24 in St. Georg mitten in Hamburgs City seit Jahren unbewohnt sein.*

*Auch berichtete das „Hamburger Wochenblatt“ (Eppendorf) in seiner Ausgabe vom 11. November 2020 über eine leer stehende Villa am Schrödersweg in Groß Borstel. Dem Bericht zufolge erlangte das zuständige Bezirksamt erst durch eine Schriftliche Kleine Anfrage der CDU in der Bezirksversammlung Hamburg-Nord (BV-Drs. 21-1639) Kenntnis vom Leerstand.*

*Wenn der Senat es tatsächlich ernst mit dem Wohnraumschutzgesetz meint, muss er dieses auch konsequent anwenden.*

*Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:*

#### **Einleitung für die Antworten:**

Der Senat setzt sich kontinuierlich für die Schaffung neuen und die zweckgetreue Nutzung bestehenden Wohnraums ein. Dies gilt auch bei der Beendigung ungerechtfertigter Wohnungsleerstände. Die in Hamburg festgestellten Wohnungsleerstände sind überwiegend durch Baumaßnahmen bedingt und stehen im Einklang mit den Vorschriften des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG). Die Baumaßnahmen umfassen beispielsweise Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder auch die Schaffung neuen Wohnraums durch den Ausbau von Dachgeschossen sowie die weiteren von den Fragestellenden bereits einleitend zitierten Gründe. Unrechtmäßigen Leerständen und anderen rechtswidrigen Zweckentfremdungen wird durch die Wohnraumschutzdienststellen der Bezirksamter mit dem Ziel nachgegangen, diese schnellstmöglich zu beenden. Dies gelingt nach den Erfahrungen aus der Vollzugpraxis insbesondere durch den aufklärenden und beratenden Austausch der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der bezirklichen Wohnraumschutzdienststellen mit den Verantwortlichen, weshalb diese Tätigkeit einen Schwerpunkt bei der erfolgreichen Durchführung des HmbWoSchG darstellt. Soweit in bestimmten Fällen im Wege einer konstruktiven Kommunikation mit den Verantwortlichen keine freiwillige Abhilfe geschaffen werden kann, leiten die Wohnraumschutzdienststellen die erforderlichen förmlichen Verfahren ein – hierzu zählen unter anderem der Erlass von Wohnnutzungsgeboten sowie die Androhung und Festsetzung von Zwangsgeldern. Soweit es geboten ist, werden auch Bußgelder verhängt. Anders als Zwangsgelder dienen Bußgelder nicht dazu, die Verantwortlichen zur Herstellung rechtmäßiger Zustände anzuhalten. Vielmehr kommt den Bußgeldern zuvörderst ahndender Charakter zu. Im Rahmen der genannten förmlichen Verfahren kommt es immer wieder, zum Beispiel durch Ausschöpfung des Rechtswegs, aufgrund gerichtlicher Anordnungen oder durch andere Faktoren, zu Verzögerungen.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

**Frage 1:** *Wie viele Wohnungen beziehungsweise Wohngebäude stehen beziehungsweise standen nach Kenntnis der zuständigen Behörden in den Jahren 2019 und bislang in 2020 im Sinne des § 9 HmbWoSchG leer beziehungsweise sind unbewohnt? Bitte nach Bezirken aufgliedern.*

#### **Antwort zu Frage 1:**

Zum 26. November 2020 teilten die Bezirksamter folgende aktenkundige Wohnungsleerstände im Sinne des HmbWoSchG mit:

Tabelle 1

	<b>Hamburg-Mitte</b>	<b>Altona</b>	<b>Eimsbüttel</b>	<b>Wandsbek</b>	<b>Bergedorf</b>	<b>Harburg</b>
Leerstand nach Wohneinheiten (WE) zum 26.11.2020	443	358	128	183	35	270

Das Bezirksamt Hamburg-Nord erfasste bis zum Stichtag für das Jahr 2020 insgesamt zu 657 Wohneinheiten (WE) neue Leerstandssachverhalte. Die Leerstandsbeendigungen sind nicht in statistisch ausgewerteter oder in kurzfristig auswertbarer Form erfasst.

Bezirksamtsübergreifend wird der Leerstand nach den betroffenen Wohneinheiten erfasst. Wohngebäude stellen in Ermangelung einer fachlichen Relevanz keine statistische Kennzahl im Rahmen der zum Wohnraumschutz geführten Statistiken dar.

Im Übrigen siehe Drs. 21/18885.

**Frage 2:** Welche Gründe werden für den Leerstand der unter 1 aufgeführten Wohnungen beziehungsweise Wohngebäude angeführt? Bitte für jeden Einzelfall angeben.

**Antwort zu Frage 2:**

Für die Leerstände, welche von den Bezirksämtern zum 26. November 2020 erfasst worden sind, werden folgende Gründe angeführt:

Tabelle 2

	Altona	Eimsbüttel	Wandsbek	Bergedorf	Harburg
Aufgrund von durchgeführten oder anstehenden baulichen Maßnahmen	304	77	129	16	246
Ermittlung des Rechtsnachfolgers/ Erbstreitigkeiten	2	4	32	2	1
Andauernde Sachverhaltsermittlungen	41	43	21	10	20
Sonstige	11	4	1	7	3

Quelle: Bezirksämter

Die Bezirksämter Hamburg-Mitte und Hamburg-Nord teilten mit, dass die Gründe und Dauer der Wohnungsleerstände statistisch nicht erfasst wurden. Ihre Ermittlung würde die händische Auswertung von Vorgängen zu mehr als 400 WE beziehungsweise mehr als 1.300 WE erfordern. Dies ist in der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Anhand der Erkenntnisse aus der Vollzugspraxis kann angenommen werden, dass eine Vielzahl der Leerstände aufgrund von Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen besteht.

Im Übrigen siehe Antwort zu 1.

**Frage 3:** Wie viele der unter 1 aufgeführten Wohnungen beziehungsweise Wohngebäude standen beziehungsweise stehen nach Kenntnis der zuständigen Stellen seit

- a) vier Monaten bis unter einem Jahr,
- b) einem Jahr bis unter zwei Jahre,
- c) zwei Jahren bis unter drei Jahre,
- d) mehr als drei Jahren leer?

**Antwort zu Fragen 3 a) bis 3 d):**

Bei den zu 1 angegebenen noch bestehenden Leerständen (Stichtag: 26.11.2020) ergibt sich nach den Mitteilungen der Bezirksämter folgende Verteilung im Sinne der Fragestellung:

Tabelle 3

	Altona	Eimsbüttel	Wandsbek	Bergedorf
4 – 12 Monate	147	68	71	16
1 – 2 Jahre	104	54	83	10
2 – 3 Jahre	37	6	8	3
Mehr als 3 Jahre	70	0	21	6

Quelle: Bezirksämter

Das Bezirksamt Harburg teilte mit, dass die statistische Erfassung der Dauer eines Leerstands nicht erfolgt. Um Auskunft zu erteilen, wie lange einzelne WE leer standen beziehungsweise stehen, müssten im Lichte der Fragestellung mehr als 230 Einzelakten und Vorgänge ausgewertet werden. Dies ist in der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Im Übrigen siehe Antworten zu 1 und 2.

- Frage 4:** *Wie lange dauerte es jeweils bei den unter 1 aufgeführten Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden, bis die Zweckentfremdung beendet wurde?*
- Frage 5:** *Auf welche Weise haben die zuständigen Behörden in den unter 1 aufgeführten Wohnungen beziehungsweise Wohngebäuden jeweils Kenntnis vom Leerstand erhalten?*
- Frage 6:** *Welche Maßnahmen haben die zuständigen Behörden ergriffen, um den Leerstand der unter 1 aufgeführten Wohnungen beziehungsweise Wohngebäude zu beenden? Wie häufig wurde in 2019 sowie bislang in 2020 die durch § 15 Absatz 1 Nummer 4 in Verbindung mit § 15 Absatz 3 HmbWoSchG gegebene Möglichkeit genutzt, Bußgelder zu verhängen? Welche Höhe hatten diese jeweils? Bitte nach Bezirken auflisten.*

**Antwort zu Fragen 4, 5 und 6:**

Die überwiegenden Wohnungsleerstände stehen im Einklang mit dem HmbWoSchG und stellen keine rechtswidrige Zweckentfremdung dar. Diese Leerstände werden von den zuständigen Bezirksämtern festgehalten und überwacht. Soweit in diesen Fällen der Verdacht begründet wird, dass die rechtfertigenden Gründe für den Leerstand im Sinne des HmbWoSchG nicht mehr vorliegen (zum Beispiel eintretende Bewohnbarkeit aufgrund von Abschluss der Baumaßnahmen) bei gleichzeitig anhaltendem Leerstand, werden die gebotenen Ermittlungen und erforderlichen Maßnahmen, wie bei unrechtmäßigen Leerständen üblich, eingeleitet. Dies können unter anderem Beratungen, Anhörungen, Aufforderungen zur Wiedervermietung, Anordnungen, Androhungen und Festsetzungen von Zwangsgeldern sein. Die Dauer bis zur Beendigung einer Zweckentfremdung wird statistisch nicht erfasst. Ebenso wenig wird die Dauer bis zur Beendigung eines Leerstands statistisch erfasst. Eine händische Auswertung würde das Studium von Vorgängen zu mehr als 3.700 WE in den Bezirksämtern erfordern. Dies ist in der zur Beantwortung einer Parlamentarischen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

In den weit überwiegenden Fällen haben die zuständigen Behörden in den aufgeführten Einzelfällen jeweils über eine Anzeige des Leerstands durch die Verfügungsberechtigten oder diesen zuzurechnende Personenkreise (zum Beispiel Hausverwaltungen, Bevollmächtigte oder sonstige Berechtigte) über die nach dem HmbWoSchG relevanten Leerstände Kenntnis erlangt. Einige der Leerstände wurden auch durch Kenntniserlangung von Amts wegen oder in sonstiger Weise, beispielsweise über den Erkenntnisgewinn durch Dritte (Bürgerinnen und Bürger, Presseberichterstattung, Parlamentarische Anfrage et cetera), bekannt.

Die Bezirksämter machen auch von der Möglichkeit Gebrauch, rechtswidriges Verhalten mit Bußgeldern zu ahnden. Zu den Bußgeldern nach § 15 Absatz 1 Nummer 4 HmbWoSchG ergibt sich nach Mitteilung der Bezirksämter zum 26.11.2020 folgende Verteilung:

Tabelle 4

<b>Verhängte Bußgelder nach § 15 Abs. 1 Nr. 4 HmbWoSchG nach Bezirken</b>	<b>Jahr</b>	<b>Altona</b>	<b>Eimsbüttel</b>	<b>Hamburg-Nord</b>	<b>Harburg</b>
davon mit einer Geldbuße von 100 bis zu 500 €	2019		1		
	2020				1
davon mit einer Geldbuße von 500 bis zu 1.000 €	2019				1
	2020		1		1
davon mit einer Geldbuße von 1.000 bis zu 5.000 €	2019		8	1	
	2020		16	1	

Verhängte Bußgelder nach § 15 Abs. 1 Nr. 4 HmbWoSchG nach Bezirken	Jahr	Altona	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Harburg
davon mit einer Geldbuße von 5.000 bis zu 10.000 €	2019				
	2020	3	5		
davon mit einer Geldbuße von mehr als 10.000	2019				1
	2020		1		1

Quelle: Bezirksämter; Anmerkung: Nicht alle angegebenen Bußgelder sind bestands- oder rechtskräftig. Nachträgliche Veränderungen sind noch möglich.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung und Antwort zu 1.

**Frage 7:** *Wie häufig wurde in 2019 sowie bislang in 2020 von der Möglichkeit der Anordnung zum Wohnungsnutzungsgebot gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 HmbWoSchG, wie häufig von der Möglichkeit des Räumungsgebots gemäß § 12 Absatz 1 Satz 3 HmbWoSchG Gebrauch gemacht? Bitte nach Bezirken auflgliedern.*

**Antwort zu Frage 7:**

In 2019 sowie in 2020 (Stichtag 26.11.2020) wurden folgende Wohnnutzungsgebote erlassen:

Tabelle 5

	Jahr	Eimsbüttel	Hamburg-Nord	Wandsbek	Bergedorf	Harburg
Wohnnutzungsgebote nach betroffenen WE	2019	13	37	3	2	0
	2020	4	28	9	1	1

Quelle: Bezirksämter

Räumungsgebote wurden in dem abgefragten Zeitraum nicht erlassen. In Fällen des Wohnungsleerstandes stellen sie regelmäßig kein geeignetes Instrument zur Leerstandsbeendigung dar, da der leer stehende Wohnraum schnellstmöglich bewohnt und gerade nicht geräumt werden soll.

**Frage 8:** *Ist es richtig, dass das Bezirksamt Nord vom Leerstand der Villa am Schrödersweg 7 in Groß Borstel erst durch eine Schriftliche Kleine Anfrage der CDU-Fraktion in der Bezirksversammlung Nord Kenntnis erlangte?*

*Falls nein, wie hat es dann wann davon erfahren?*

**Antwort zu Frage 8:**

Ja.

**Frage 9:** *Ist der zuständigen Stelle bekannt, dass die Wohnungen beziehungsweise Wohngebäude in der Rautenbergstraße 18 bis 24 in St. Georg leer stehen?*

*Falls ja, seit wann besteht der Leerstand und seit wann ist das der zuständigen Stelle bekannt?*

**Antwort zu Frage 9:**

Nach Überprüfung der in der Fragestellung benannten Adressdaten konnten diese weder im Vorgangsbearbeitungssystem der Bauprüfung (BACom) noch im Liegenschaftskataster ermittelt werden. Für die Rautenbergstraße sind dort nur die Hausnummern 1 bis 11 gelistet. Hiernach existieren im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg Adressen mit den Hausnummern 18 bis 24 in der Rautenbergstraße derzeit nicht.

**Frage 10:** *In der Drs. 21/17425 gab der Senat an: „Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens (Drs. 21/14113) wurde der Vollzug des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes durch Schaffung von insgesamt acht Stellen zum 1. Januar 2019 verbessert (drei Planstellen für juristische Sachbearbeitung und fünf Planstellen für Sachbearbeitung) und umgesetzt (siehe Drs. 21/14505). Für die Initialisierungsphase der geänderten Regelungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes stehen darüber hinaus Mittel für die Finanzierung von zwei weiteren Stellen in den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung.“ Wie stellte sich die Personalsituation (Stellen-Soll und VZÄ) zum 1. Oktober 2019 sowie zum 1. Oktober 2020 in den jeweils für den Wohnraumschutz zuständigen Abteilungen der Bezirksämter dar?*

**Antwort zu Frage 10:**

Im Kontext der Novelle des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes im Jahr 2018 hat der Senat zur Verbesserung des Vollzugs den hamburgischen Wohnraumschutz zuletzt mit fünf zusätzlichen Stellen in den bezirklichen Wohnraumschutzdienststellen sowie mit weiteren drei Stellen für die juristische Sachbearbeitung verstärkt. Die neuen Stellen konnten abschließend noch im Jahr 2019 erfolgreich besetzt werden. Die drei Stellen für die juristische Sachbearbeitung sind in der folgenden tabellarischen Übersicht nicht abgebildet, da diese organisatorisch auf der Ebene der bezirklichen Rechtsämter und nicht bei den bezirklichen Wohnraumschutzdienststellen verortet sind.

Tabelle 6

	<b>Vollzeit- äquivalente (VZÄ)</b>	<b>Hamburg- Mitte</b>	<b>Altona</b>	<b>Eimsbüttel</b>	<b>Hamburg- Nord*</b>
Stichtag 1.10.2019	Soll	6	5,5	5	5
	Ist	5,8	4,18	4,7	5
Stichtag 1.10.2020	Soll	6	5,5	5	5
	Ist	5	5,18	4,7	5

\* zuzüglich eines nicht bezifferbaren Leitungsanteils

Quelle: Bezirksämter

Durch eine noch nicht abgeschlossene Softwareumstellung ist zurzeit für die Bezirksämter Wandsbek, Harburg und Bergedorf keine Auswertung im Sinne der Fragestellung möglich.

Um den Vollzug des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes auch künftig effektiv zu gestalten, hat die zuständige Fachbehörde entschieden, über die bisherige Mittelbefristung – aktuell bis einschließlich 2020 – hinaus, auch für die Jahre 2021 und 2022 insgesamt 200.000 Euro für die personelle Ausstattung in den bezirklichen Wohnraumschutzdienststellen aus dem Einzelplan 6.1 bereitzustellen.

**Frage 11:** *Wie beurteilt der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde die Arbeitsergebnisse der Abteilungen für Wohnraumschutz? Wo besteht weiterer Handlungsbedarf und welche Maßnahmen sind hierfür gegebenenfalls geplant? Wie kann insbesondere das Kenntniserlangen von Leerstand im Sinne des § 9 Absatz 2 Nummer 5 HmbWoSchG verbessert werden?*

**Antwort zu Frage 11:**

Die bezirklichen Wohnraumschutzdienststellen erlangen bereits auf vielfältige Art und Weise Kenntnis von gesetzesrelevanten Wohnungsleerständen und gewährleisten eine ordnungsgemäße Durchführung des HmbWoSchG.

Im Übrigen siehe Vorbemerkung und die Antworten zu 4 bis 6 und 10.