

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Carola Ensslen (DIE LINKE) vom 13.09.21

und Antwort des Senats

**Betr.: Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum im Wahlkreis 5
(Rotherbaum/Harvestehude/Eimsbüttel-Ost) im September 2021**

Einleitung für die Fragen:

In Hamburg ist bezahlbarer Wohnraum für viele Bürger/-innen nur schwer zu finden. Trotzdem werden weiterhin Leerstände, auch in zentralen Wohngebieten, wie bei dem Gebäude Grindelallee 80 toleriert. Der benötigte Wohnraum bleibt ungenutzt. Steigende Mieten gehören ebenfalls zu den Problemen am Hamburger Wohnungsmarkt. Das Gebäude Rentzelstraße 12 wurde inzwischen zu möblierten Studierenden-Wohngemeinschaften umgebaut. Nunmehr scheint es Spekulationsobjekt zu sein. Auf der Plattform Immobilienscout24 wurde ein Stockwerk des Gebäudes (145 m²) jüngst für 2.130.000 Euro angeboten, also 14.690 Euro pro Quadratmeter!

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat setzt sich für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen sowie den Schutz vorhandener Bevölkerungsstrukturen ein. Neben dem von ihm zusammen mit den Partnerinnen und Partnern aus dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg weiterhin verfolgten ambitionierten Wohnungsbauprogramm, hat er alle ihm vom Bundesgesetzgeber zur Verfügung gestellten Instrumente zum Schutz der Mieterinnen und Mieter genutzt. Mit den Sozialen Erhaltungsverordnungen wirkt er drohenden strukturellen Verdrängungen der ansässigen Bürgerinnen und Bürger wirksam entgegen. Hamburg hat zudem bereits im Juni 2021 als erstes Bundesland von den Neuerungen des Baulandmobilisierungsgesetzes Gebrauch gemacht, indem der Senat eine Verordnung nach § 201a Baugesetzbuch erließ und somit unter anderem die Weichen für Baugebote, die gezielt Wohnungsbau anordnen, sowie für die Stärkung der Wahrnehmung kommunaler Vorkaufsrechte stellte. Mit seinem jüngst in den Bundesrat eingebrachten Gesetzentwurf setzt sich der Senat zudem dafür ein, Umgehungspraktiken zu den Mietpreisbegrenzungsvorschriften durch möblierte und Kurzzeitvermietung zu beenden.

Auch in wohnraumschutzrechtlichen Einzelfällen gehen die Bezirksämter entschieden gegen Zweckentfremdungen vor und setzen sich für den Erhalt des Wohnraums ein. Dabei führen sie ordnungsgemäße Verwaltungsverfahren durch, die mit einer Anhörung beginnen und – wie der Fall Grindelallee 80 zeigt – bei Bedarf konsequent bis zur Festsetzung von Zwangsgeldern und der Einleitung von Bußgeldverfahren gegebenenfalls auch unter Beschreitung des Rechtswegs fortgeführt werden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Allgemeines

Frage 1: *Wie viele Wohnungen stehen zum Stichtag 13.09.2021 im Bezirk Eimsbüttel aus je welchen Gründen und seit wann leer?*

Antwort zu Frage 1:

Zum Stichtag 13. September 2021 verteilen sich die Wohnungsleerstände im Bezirk Eimsbüttel nach Aktenlage wie folgt im Sinne der Fragestellung:

Tabelle 1: Verteilung der wohnraumschutzrechtlich relevanten Wohnungsleerstände im Bezirk Eimsbüttel zum 13. September 2021 nach Wohneinheiten (WE) entsprechend ihrer Dauer und ihrer Gründe

Davon:	seit 2021	seit 2020	seit 2019	vor 2019	gesamt
Aufgrund von durchgeführten oder anstehenden baulichen Maßnahmen	37	17	9	7	70
Ermittlung des Rechtsnachfolgers/ Erbstreitigkeiten	2	3	0	1	6
Andauernde Sachverhaltsermittlungen	7	3	1	1	12
Gesamt	46	23	10	9	88

Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel

Frage 2: *Wie viele Wohnungen wurden auf andere Art und Weise zweckentfremdet (Stichtag 13.09.2021)? Bitte auch aufführen, um welche Art von Zweckentfremdung es sich handelt und in wie vielen Fällen diese genehmigt wurde.*

Antwort zu Frage 2:

Seit Anfang 2019 wurden zweckentfremdungsrechtlich relevante Sachverhalte zu 115 Wohneinheiten losgelöst vom Kontext eines Wohnungsleerstandes erfasst. Hier-von sind Fälle mit Sachverhalten zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung, zur Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch sowie zum Abbruch umfasst. In 22 Fällen wurden Zweckentfremdungs-genehmigungen erteilt, wobei ein Fall mehrere Wohneinheiten, zum Beispiel bei einer Vielzahl betroffener Wohnungen im selben Gebäude, betreffen kann.

Frage 3: *Welche Maßnahmen wurden bis zum Stichtag 13.09.2021 jeweils zur Beseitigung von Leerstand und sonstiger Zweckentfremdung ergriffen? Bitte genau darlegen und auch die Tabelle zu den Bußgeldverfahren (Anlage zur Drs. 22/4023) aktualisieren.*

Antwort zu Frage 3:

Das zuständige Bezirksamt ergriff im Kontext der Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots im Zeitraum vom Jahr 2019 bis zum Stichtag 13. September 2021 folgende Maßnahmen:

Tabelle 2

Wohnnutzungsgebote (Fälle/Anzahl WE)	15/40
Zwangsgeldfestsetzungen (Anzahl Zwangsgeldfestsetzungen/Euro)	77/284.760
Beratungen	35
Genehmigungen und Genehmigungsfiktionen nach Anzahl der WE	97

Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel

Tabelle 3: Durchgeführte Bußgeldverfahren nach den Vorschriften des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) für den Bezirk Eimsbüttel in 2021

Nr.	Rechtsgrundlage nach § 15 HmbWoSchG	Verwarnung in Euro	Bußgeldbetrag in Euro	Einspruch	Ausgang d. Einspruches	Verfahrensabschluss
1	Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 Nr. 9		4.000,00	nein		ja
2	Abs. 1 Nr. 9		500,00	nein		ja
3	Abs. 1 Nr. 9		200,00	nein		ja
4	Abs. 1 Nr. 9		(7.000,00) 3.700,00	ja	Gericht hat Bußgeld auf 3.700 € reduziert	ja
5	Abs. 1 Nr. 9		500,00	ja	Verfahren ist noch offen	nein
6	Abs. 1 Nr. 9	55,00		nein		nein
7	Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4		15.000,00	nein		nein
8	Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5		15.000,00	ja	Verfahren ist noch offen	nein

Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Stand: 13.9.2021

Frage 4: *In wie vielen Fällen haben Senat beziehungsweise zuständige Behörden in Gebieten mit Geltung der Sozialen Erhaltensverordnung im Wahlkreis 5 seit der Antwort in Drs. 22/4023 von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht, in wie vielen Fällen ist beabsichtigt, davon Gebrauch zu machen?*

Antwort zu Frage 4:

Seit der Drs. 22/4023 vom 27. April 2021 sind im Wahlkreis 5 weder Ausübungen auf Grundlage der Sozialen Erhaltensverordnung erfolgt noch sind solche aktuell absehbar.

Grindelallee 80

Frage 5: *Wurde das Grundstück Grindelallee 80 inzwischen verkauft beziehungsweise ein Eigentümerwechsel vollzogen?
Wenn ja, an wen wurde es verkauft?*

Frage 6: *Das Gebäude befindet sich nach wie vor in einem verwahrlosten Zustand. Wiederherstellungsarbeiten finden nicht statt. Wurde inzwischen ein Zwangs- und Bußgeldverfahren eingeleitet?
Wenn ja, mit welchen Vorgaben genau?
Wenn nein, warum nicht?*

Frage 7: *Welche (weiteren) Maßnahmen sind seit der Antwort in Drs. 22/4023 getroffen worden oder sind in Planung?*

Frage 8: *Was ist aus der Baugenehmigung vom 17. November 2020 geworden?*

Frage 9: *Wie ist der aktuelle Stand des Hauptsacheverfahrens vor dem Verwaltungsgericht?*

Antwort zu Fragen 5 bis 9:

Ein Eigentümerwechsel ist dem zuständigen Bezirksamt weiterhin nicht bekannt. Der zur Baugenehmigung vom 17. November 2020 erhobene Widerspruch ist zwischenzeitlich vom zuständigen Bezirksamt zurückgewiesen worden. Die Baugenehmigung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass ein Standsicherheits- und Wärmeschutznachweis zur Prüfung eingereicht wird. Dies ist bisher noch nicht geschehen.

Aus wohnraumschutzrechtlicher Sicht kann mitgeteilt werden, dass das Hauptsachverfahren weiterhin beim Verwaltungsgericht anhängig ist. Trotz der aktuell noch aufschiebend bedingten Baugenehmigung, wird das wohnraumschutzrechtliche Verfahren weiter betrieben, um im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten die Herstellung rechtmäßiger Zustände durch den Eigentümer zu bewirken. Der Eigentümer ist den wohnraumschutzrechtlichen Anordnungen bisher nicht nachgekommen. Das gegen ihn insoweit festgesetzte Zwangsgeld in Höhe von 10.000 Euro wurde für verwirkt erklärt. Für den Fall, dass den wohnraumschutzrechtlichen Anordnungen weiterhin bis zum 1. November 2021 nicht nachgekommen werden sollte, ist ein erhöhtes Zwangsgeld in der Höhe von 20.000 Euro gegen diesen festgesetzt worden. Im Verwaltungsverfahren ist zunächst die gesetzte Frist abzuwarten. Dessen ungeachtet wurde zwischenzeitlich parallel ein Bußgeldverfahren eingeleitet, welches sich aktuell im Verfahrensstadium der Anhörung befindet.

Rentzelstraße 12

- Frage 10:** *Seit wann liegt für das Gebäude Rentzelstraße 12 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor?*
- Frage 11:** *In wie viele Wohneinheiten wurde das Gebäude unterteilt?*
- Frage 12:** *Welche Kenntnisse liegen hinsichtlich des Verkaufs von Wohneinheiten vor? Bitte genau ausführen.*
- Frage 13:** *Wann fand vor dem in der Einleitung aufgeführten etwaigen Verkauf einzelner Wohneinheiten der letzte Eigentümerwechsel an diesem Grundstück statt?*
- Frage 14:** *Wie viele Wohnsitzanmeldungen gibt es derzeit unter der Adresse Rentzelstraße 12?*
- Frage 15:** *Warum behauptet das Bezirksamt in der Drs. 22/4023, dass der Umbau zu studentischen Wohngemeinschaften nicht bekannt gewesen sei, obwohl es aus der Nachbarschaft bereits zuvor Meldungen dazu an das Bezirksamt gab?*
- Frage 16:** *Welches Ergebnis hatte das in der Drs. 22/4023 angekündigte Anhörungsverfahren und welche Bewertung des Sachverhaltes gibt es inzwischen?*

Antwort zu Fragen 10 bis 16:

Die Abgeschlossenheit wurde mit Bescheid vom 17. Mai 2018 bescheinigt. Das Gebäude ist gemäß der Bescheinigung in acht Wohnungen unterteilt. Der letzte bekannte Eigentümerwechsel zum Grundstück fand nach aktueller Erkenntnislage zum 16. Juli 2019 statt. Aktuell sind insgesamt 17 Wohnsitzanmeldungen der Anschrift zuzuordnen. Als Ergebnis des baurechtlichen Anhörungsverfahrens konnten keine rechtswidrigen oder genehmigungsbedürftigen Sachverhalte festgestellt werden. Die Nutzung der Wohnung durch studentische Wohngemeinschaften zu Wohnzwecken ist bereits von der aktuellen Genehmigungslage umfasst und bedarf keiner gesonderten Genehmigung. Im Übrigen war dem zuständigen Bezirksamt aufgrund einer nachbarschaftlichen Meldung lediglich bekannt, dass das Gebäude von Studierenden bewohnt wird. Ein damit verbundener Umbau wie er in der Drs. 22/4023 erfragt wurde, war dem zuständigen Bezirksamt zum Zeitpunkt der Beantwortung nicht bekannt.

- Frage 17:** *Aus der Nachbarschaft gibt es immer wieder Beschwerden über nächtlichen Lärm durch Feiern der Bewohner:innen mit lauter Musik, „Kiffen“, verstärkter Alkoholisierung et cetera sowie Vermüllung um das Haus herum. Auch dies wurde bereits an das Bezirksamt herangetragen.*
- Wie viele Polizeieinsätze gab es diesbezüglich seit dem 01.01.2021?*

Wie bewertet das Bezirksamt die Lage und welche Maßnahmen wurden beziehungsweise werden ergriffen?

Antwort zu Frage 17:

Im erfragten Zeitraum sind bis zum Stichtag 13. September 2021 insgesamt sieben Polizeieinsätze wegen nächtlichen Lärms oder Feiern an der Örtlichkeit Rentzelstraße 12 sowie den direkt angrenzenden Bereichen im Hamburger Einsatzleitsystem (HELIS) der Polizei registriert. Gründe für die Einleitung bauordnungsrechtlicher Maßnahmen gegen den Eigentümer liegen aktuell nach Erkenntnissen des zuständigen Bezirksamtes nicht vor.

Auf die in Drs. 21/2108 dargestellten Besonderheiten der Datenauswertung aus HELIS wird hingewiesen.

Eimsbütteler Chaussee/Ecke Nagels Allee

Frage 18: *Wie ist der aktuelle Sachstand seit der Drs. 22/4023 hinsichtlich der Herstellung des ordnungsgemäßen Zustandes?*

Frage 19: *Welche Maßnahmen wurden inzwischen seitens des Bezirksamtes Eimsbüttel ergriffen, welche Maßnahmen sind geplant?*

Frage 20: *Gab es in der Zwischenzeit einen Eigentümerwechsel?
Wenn ja, wann und wer ist Eigentümer:in?*

Frage 21: *Welche Planungen gibt es seitens der/des Eigentümers/-in?*

Frage 22: *Welche Anträge wurden zwischenzeitlich beim Bezirksamt Eimsbüttel gestellt, wie ist der Bearbeitungsstand und welche Genehmigungen wurden erteilt?*

Antwort zu Fragen 18 bis 22:

Der Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände ist weiterhin nicht Folge geleistet worden. Es ist beabsichtigt, ein weiteres Zwangsgeld festzusetzen. Weitere Anträge sind beim zuständigen Bezirksamt zwischenzeitlich nicht eingegangen. Im Übrigen liegen dem zuständigen Bezirksamt keine weiteren Erkenntnisse im Sinne der Fragestellungen vor.

Johnsallee 3 und 48

Frage 23: *Gab es in der Zwischenzeit einen Eigentümerwechsel?
Wenn ja, wann und wer ist Eigentümer:in und was wird zur Beseitigung des Leerstandes getan?*

Frage 24: *Wenn nein, welchen aktuellen Sachstand gibt es jeweils hinsichtlich der Ermittlung des Aufenthalts der Eigentümer:innen?*

Frage 25: *Wurden inzwischen Wohnungsnutzungsgebote erlassen und/oder Treuhänder:innen eingesetzt?
Wenn ja, mit welchen Resultaten?
Wenn nein, warum nicht?*

Antwort zu Fragen 23, 24 und 25:

Nach Kenntnis des zuständigen Bezirksamtes hat es zu beiden Belegenheiten keinen Eigentümerwechsel gegeben. Zur Johnsallee 48 ist das Zwangsvollstreckungsverfahren nach Erkenntnislage des zuständigen Bezirksamtes aufgehoben worden. Hier wird vor der Bestimmung weiterer Maßnahmen aktuell ermittelt, ob möglicherweise der Verkauf des Grundstücks beabsichtigt ist. Der Sachstand ist beim eingesetzten Notar bereits angefragt. Die Rückmeldung steht noch aus.

Ein Treuhändereinsatz ist an strenge gesetzliche und verfassungsrechtliche Anforderungen geknüpft, weshalb er nur als letztes Mittel in ganz besonders gelagerten Einzelfällen erfolgen kann. Daher sind zwischenzeitlich im Fall der Johnsallee 3 vom zuständigen Bezirksamt noch weitere Ermittlungsansätze verfolgt worden, mit dem Ziel, den Aufenthaltsort der Verfügungsberechtigten zu ermitteln, um als milderer Mittel gegenüber einem Treuhändereinsatz Anordnungen gegen die Verfügungsberechtigten, wie Wohnnutzungsgebote, zustellen zu können. Hierzu wurde unter anderem eine schriftliche Nachbarbefragung durchgeführt, welche im Ergebnis jedoch erfolglos blieb. Weitere Schritte werden nun geprüft, hierbei werden auch die öffentliche Zustellung von Wohnnutzungsgeboten und/oder die Einsetzung einer Treuhänderin beziehungsweise eines Treuhänders zum gebotenen Zeitpunkt einbezogen.

Im Übrigen siehe Drs. 22/4023.

Kleiner Schäferkamp 16, 16 a bis f

Frage 26: *Gab es in der Zwischenzeit einen Eigentümerwechsel?
Wenn ja, wann, wer ist Eigentümer:in und falls die Stadt das Grundstück nicht erworben hat, warum hat sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt?*

Frage 27: *Welche (weiteren) Kenntnisse haben Senat beziehungsweise zuständige Behörden über den weiteren Verlauf nach Absage des Zwangsversteigerungstermins?*

Antwort zu Fragen 26 und 27:

In der Zwischenzeit hat es nach vorliegenden Erkenntnissen der zuständigen Behörden keinen Eigentümerwechsel gegeben. Das Zwangsversteigerungsverfahren wurde einstweilen mit der Bewilligung des Gläubigers eingestellt. Im Übrigen liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.