

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 23.07.13

und Antwort des Senats

Betr.: Zweckentfremdung von Wohnraum

In Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes in Hamburg ist seit dem 1. Juni 2013 das neue Wohnraumschutzgesetz in Kraft getreten. Darin wird unter anderem die Zweckentfremdung von Wohnraum geregelt.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

1. *Für wie viele Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg besteht eine Zweckentfremdungsgenehmigung nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (bitte nach Stadtteilen auflgliedern)?*

Bezirk	Anzahl
Eimsbüttel	374 (Aufteilung nach Stadtteilen siehe Anlage)
Harburg	62 (Aufteilung nach Stadtteilen siehe Anlage)
Hamburg (gesamt)	436

Die Angaben werden statistisch nicht in allen Bezirksämtern regelhaft separat erfasst. Die absolute Zahl der durch eine Genehmigung erlaubten zweckfremden Nutzung einer oder mehrerer Wohnungen kann nicht für alle Bezirke in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit ermittelt werden. Eine manuelle Auswertung von mehreren Tausend Akten ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit durch die zuständigen Bezirksamter nicht möglich.

2. *Wird regelmäßig überprüft, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung noch gegeben sind?*

Wenn ja, in welchen Abständen?

Wenn nein, warum nicht?

Eine Überprüfung durch die zuständigen Bezirksamter, ob die Voraussetzungen für die Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung noch gegeben sind, findet bei unbefristet erteilten Genehmigungen überwiegend anlassbezogen statt, bei befristet erteilten Genehmigungen auf Antrag nach Ablauf der Befristung.

3. *Wie viele Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg werden nach Kenntnis der Verwaltung ohne Zweckentfremdungsgenehmigung zweckentfremdet (gegebenenfalls bitte ungefähre Zahl schätzen)?*

Nach Kenntnis der Bezirksamter liegt für die Zweckentfremdung von 166 Wohnungen keine Genehmigung vor. Diese Fälle befinden sich in der Bearbeitung.

4. Welche Maßnahmen ergreift der Senat, wenn ihm bekannt wird, dass eine Wohnung zweckentfremdet wird, ohne dass eine Zweckentfremdungsgenehmigung vorliegt?

Durch das örtlich zuständige Bezirksamt erfolgen je nach den Umständen des Einzelfalls nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes und des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes folgende Maßnahmen:

- Ermittlung des tatsächlichen Sachverhalts,
- Überprüfung, ob die Zweckentfremdung nachträglich genehmigt werden kann,
- Rechtliche Belehrung des Verfügungsberechtigten,
- Aufforderung zur freiwilligen Rückführung in eine Wohnnutzung,
- Anordnung der Wohnnutzung (Wohnnutzungsgebot) unter Androhung und Festsetzung von Zwangsmitteln,
- Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens.

5. Wie hoch waren die Einnahmen durch Zahlungsauflagen gegen Eigentümer oder Mieter zweckentfremdeter Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund von § 2 der Zweckentfremdungsverordnung oder anderer Rechtsnormen seit 2010 (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Einnahmen durch Zahlungsauflagen bei zweckentfremdeten Wohnungen (in €)			
2010	2011	2012	2013 (Stand: 24.07.2013)
141.891,80	95.330,14	123.331,06	34.802,16

6. In welchem Haushaltstitel werden die Einnahmen aus Zahlungsauflagen wegen eines Verstoßes gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum dargestellt?

Ausgleichsbeträge im Zusammenhang mit Zweckentfremdungsgenehmigungen für Wohnraum/ Freistellung von der Wohnungsbindung
1x41.119.04

7. Für wie viele Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg sind in den letzten fünf Jahren neue Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt worden (bitte nach Jahren und Stadtteilen aufschlüsseln)?

Anzahl der Wohnungen, für die in den letzten fünf Jahren neue Zweckentfremdungsgenehmigungen erteilt wurden					
Bezirk	2008	2009	2010	2011	2012
Hamburg-Mitte ¹	7	5	11	8	8
Altona	19 ²	8 (Groß Flottbek, 2x Othmarschen, Iserbrook, Nienstedten, Sternschanze, Blankenese, Altona-Nord)	9 (Lurup, 4x Othmarschen, 2x Altona-Nord, Nienstedten, Sternschanze)	7 (Ottensen, 2x Bahrenfeld, 2x Groß Flottbek, 2x Blankenese)	10 (Altona-Altstadt, 2x Lurup, Nienstedten, Bahrenfeld, 2x Sternschanze, Blankenese, 2x Sülldorf)

¹ Für eine Aufgliederung nach Stadtteilen müssten im Bezirksamt Hamburg-Mitte über 300 Akten aus dem bestehenden Aktenbestand aussortiert und hinsichtlich der Fragen a) „Wurde eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt?“ und b) „In welchem Stadtteil liegt das Objekt?“ ausgewertet werden. Eine solche Aufgabe ist innerhalb der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht zu bewältigen.

² Eine Auswertung hinsichtlich der Stadtteile liegt nicht vor.

Bezirk	2008	2009	2010	2011	2012
Eimsbüttel ³	8	84	44	77	161
Hamburg-Nord ⁴	2	2	4	3	1
Wandsbek	4 (1x Rahlstedt, 2x Farmsen/ Berne, 1x Wandsbek)	Keine Aussage	60 (Bramfeld)	160 (159 Bramfeld, 1x Wandsbek)	5 (1x Eilbek, 1x Farmsen- Berne, 1x Sasel, 2x Rahlstedt)
Bergedorf	0	0	2 (Bergedorf, Kerngebiet)	1 (Vier- und Marschlande)	2 (Vier- und Marschlande)
Harburg	3 (2x Heimfeld, 1x Neuwiedenthal)	6 (1x Harburg, 1x Fischbek, 2x Heimfeld, 1x Rönneburg, 1x Neuwiedenthal)	2 (1x Marmstorf, 1x Neuenfelde)	3 (1x Eißendorf 1x Marmstorf, 1x Neuenfelde)	3 (2x Harburg 1x Wilstorf)
Gesamt	24	105	132	259	190

8. Bei wie vielen Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg ist seit 2010 die Zweckentfremdungsgenehmigung erloschen (bitte nach Jahren und Stadtteilen aufschlüsseln)? Wie viele dieser Wohnungen sind wieder der Wohnnutzung zugeführt worden?

In drei Fällen im Bezirk Hamburg-Nord, und zwar im Jahr 2010 in einem Fall und im Jahr 2012 in zwei Fällen. Im Übrigen werden die Angaben statistisch nicht erfasst. Eine Aufschlüsselung nach Stadtteilen und eine Ermittlung der Wohnungen, die wieder der Wohnnutzung zugeführt wurden, ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich, da hierfür etwa 3.000 Wohnungsakten überprüft werden müssten.

9. Wie viele Wohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg, für die keine Zweckentfremdungsgenehmigung bestand, konnten seit 2010 wieder der Wohnnutzung zugeführt werden (bitte nach Jahren und Stadtteilen aufschlüsseln)?

Anzahl der zweckentfremdeten Wohnungen ohne Genehmigung, die der Wohnnutzung wieder zugeführt werden konnten			
2010	2011	2012	2013
60	174	228	15

Eine hamburgweite Aufgliederung nach Stadtteilen ist nicht möglich, da diese Daten in den amtlichen Statistiken nicht erhoben werden. Eine manuelle Durchsicht des Gesamtaktenbestands von mehreren Tausend Einzelakten auf Betroffenheit ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit durch die zuständigen Bezirksämter nicht möglich.

10. Wie viele Wohnungen stehen in der Freien und Hansestadt Hamburg derzeit leer (bitte nach Stadtteilen aufschlüsseln)? Bei wie vielen der leer stehenden Wohnungen ist der Leerstand nach den Zweckentfremdungsverbotsvorschriften hinreichend begründet?

³ Aufgliederung in Stadtteile siehe Anlage.

⁴ Die Angaben werden im Bezirksamt Hamburg-Nord statistisch nicht separat erfasst. Die absolute Zahl der Zweckentfremdungsgenehmigungen kann für den Bezirk Hamburg-Nord innerhalb der für die Beantwortung der Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht genannt werden, da hierfür etwa 3.000 Wohnungsakten überprüft werden müssten. In den Jahren 2005 – 2010 wurden 53, in 2011 drei, in 2012 eine und in 2013 zwei Zweckentfremdungsgenehmigungen ausgesprochen.

Siehe Drs. 20/7667. Seit dem 1. Juni 2013 besteht nach Maßgabe des § 13 Absatz 2 Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz eine Anzeigepflicht bei Leerstand. Gegenwärtig sind folgende Leerstände bekannt:

Anzahl leer stehender Wohnungen	Anzahl begründeter leer stehender Wohnungen
616 *)	491

*) Angabe zu Stadtteilen soweit bekannt	
Schnelsen	10
Rotherbaum	26
Niendorf	24
Harvestehude	14
Eimsbüttel	34
Hoheluft-West	8
Eidelstedt	18
Lokstedt	23
Stellingen	4
Süderelbe	20
Harburg	96

Die Prüfungen sind noch nicht in allen Fällen abgeschlossen. Eine hamburgweite Aufgliederung nach Stadtteilen ist nicht möglich, da diese Daten in den amtlichen Statistiken nicht erhoben werden. Eine manuelle Durchsicht des Gesamtktenbestands von mehreren Tausend Einzelakten auf Betroffenheit ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit durch die zuständigen Bezirksämter nicht möglich.

11. *Wie viele Widersprüche gegen Entscheidungen bei Zweckentfremdungsgenehmigungen wurden in den letzten beiden Jahren eingereicht? Wie viele Entscheidungen sind bislang noch anhängig und wie viele Widersprüche waren erfolgreich?*

Anzahl Widersprüche		Anzahl noch anhängiger Entscheidungen	Anzahl erfolgreicher Widersprüche
2011	2012		
20	27	14	3

12. *Sind zwischenzeitlich Klagen gegen das Zweckentfremdungsverbot im Wohnraumschutzgesetz anhängig?*

Wenn ja, wie viele Klagen und mit welchen konkreten Sachverhalten?

In den letzten beiden Jahren sind vier Klagen eingereicht worden:

Bezirk Eimsbüttel:

Die Klage betraf die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche Zwecke.

Bezirk Hamburg-Nord:

Zwei Klagen richteten sich gegen die festgesetzten Zwangsgelder zur Durchsetzung einer Instandsetzung leer stehenden Wohnraums, eine Klage gegen ein Wohnnutzungsverbot aus Anlass einer gewerblichen Wohnnutzung als Ferienwohnung.

Anlage

Anzahl der erteilten Zweckentfremdungsgenehmigungen Eimsbüttel		Anzahl der Wohnungen
2008	8	8
Schnelsen		
Rotherbaum	2	
Niendorf		
Harvestehude	2	
Eimsbüttel	1	
Hoheluft-West		
Eidelstedt	1	
Lokstedt	1	
Stellingen	1	
2009	10	84
Schnelsen		
Rotherbaum	5	
Niendorf		
Harvestehude	1	
Hoheluft-West		
Eidelstedt	1	
Stellingen	3	
2010	17	44
Schnelsen		
Rotherbaum	5	
Niendorf	2	
Harvestehude	2	
Eimsbüttel	1	
Hoheluft-West	1	
Eidelstedt	1	
Lokstedt	4	
Stellingen	1	
2011	30	77
Schnelsen	6	
Rotherbaum	6	
Niendorf	1	
Harvestehude	4	
Eimsbüttel	6	
Hoheluft-West	1	
Eidelstedt	2	
Lokstedt	2	
Stellingen	2	
2012	19	161
Schnelsen	1	
Rotherbaum	4	
Niendorf	2	
Harvestehude	4	
Eimsbüttel		
Hoheluft-West	2	
Eidelstedt	2	
Lokstedt	2	
Stellingen	2	

Anzahl der erteilten Zweckentfremdungsgenehmigungen Harburg		Anzahl der Wohnungen
		62
Harburg	9	
Eißendorf	4	
Marmstorf	6	
Wilstorf	2	
Heimfeld	11	
Rönneburg	2	
Neugraben	10	
Neuenfelde	5	
Neuwiedenthal	6	
Fischbek	7	