



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Bezirksversammlung

<b>Anfrage gem. § 24 BezVG (Kleine Anfrage)</b>  CDU Bezirksfraktion Wandsbek Philipp Hentschel (CDU-Fraktion) Sandro Kappe (CDU-Fraktion)	Drucksachen-Nr.: <b>20-4485</b> Datum: 19.06.2017 Status: öffentlich
--	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum

**Anwendung des Hamburger Wohnraumschutzgesetzes im Stadtteil Berne  
Kleine Anfrage der CDU-Fraktion**

**Sachverhalt:**

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne des HmbWoSchG liegt vor, wenn dieser 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 gilt nach dem HmbWoSchG insbesondere das Leerstehenlassen von Wohnraum (vgl. § 9 Abs. 2 Nr. 5). Leerstehenlassen von Wohnraum liegt vor, wenn Wohnraum nach dem erkennbaren Willen der Verfügungsberechtigten nicht Wohnzwecken zugeführt wird. Das Leerstehenlassen von Wohnraum ohne Genehmigung verstößt ab Überschreitung der Viermonatsfrist gegen das Zweckentfremdungsverbot.

Das HmbWoSchG sieht bei Leerstand von Wohnraum sowohl eine Anzeigepflicht (vgl. § 13 Abs. 2) als auch die Möglichkeit der Zwischennutzungspflicht (vgl. § 9 Abs. 3) vor. Sobald eine Wohnnutzung durch Auszug beendet wurde und der Wohnraum nicht innerhalb von vier Monaten wieder zu Wohnzwecken genutzt wird, haben die Verfügungsberechtigten dies dem Bezirksamt unverzüglich anzuzeigen und die Gründe des Leerstehens anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

Auf der sogenannten Dreiecksfläche die durch die Saseler Straße, den Meiendorfer Stieg und dem Berner Heerweg begrenzt wird stehen seit Jahren denkmalschützenswerte Häuser leer. Die Wohnungsgenossenschaft Gartenstadt Hamburg plant auf dieser Dreiecksfläche ein Abriss der Häuser und eine massive Nachverdichtung des ganzen Gebietes.

Die Bezirksämter sind gehalten, jährlich über den Vollzug des HmbWoSchG bis spätestens zum 31. März der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) über das Vorjahr zu berichten.

## **Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:**

Das Bezirksamt antwortet wie folgt:

28.06.2017

- 1.) Welche Stelle ist im Bezirksamt Wandsbek für die Überwachung der Einhaltung des HmbWoSchG zuständig?

*Fachamt für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Abschnitt Wohnraumschutz.*

- 2.) Welche weiteren Stellen sind in den Fachbehörden in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt für die Durchsetzung HmbWoSchG zuständig?

*Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Referat für Wohnungspolitik.*

- 3.) Wie viele Häuser stehen auf der oben genannten Dreiecksfläche aktuell leer?

*Auf der oben genannten Fläche stehen sieben Häuser leer.*

- 4.) Wie hat sich der Leerstand in den letzten 15 Jahren auf der Dreiecksfläche jährlich konkret entwickelt? Bitte tabellarisch auflisten.

*Im Jahr 2014 wurden vier leere Häuser gemeldet, im Jahr 2017 noch einmal drei leere Häuser*

- 5.) Wann wurde für welches konkrete Haus jeweils eine Leerstandsmeldung nach § 13 Abs. 2 HmbWoSchG abgegeben?

*Für die Häuser Meiendorfer Stieg 19, Meiendorfer Stieg 9, Berner Heerweg 476 und Berner Heerweg 488 wurden die Leerstandsmeldungen am 12. Mai 2014 abgegeben. Für die Häuser Meiendorfer Stieg 18, Meiendorfer Stieg 5 und Meiendorfer Stieg 6 wurden die Leerstandsmeldungen am 22. Juni 2017 abgegeben.*

- 6.) Wurden die Leerstandsmeldungen fristgerecht nach § 13 Abs. 2 HmbWoSchG abgegeben?
  - a. Wenn nein, welche Maßnahmen wurden durch das Bezirksamt ergriffen?

*Eine Meldung ist erst nach Aufforderung erfolgt. Das Bezirksamt hat auf Maßnahmen verzichtet, da die Genossenschaft in 2016 ausreichend Ersatzwohnraum geschaffen hat und dieser den öffentlich-rechtlichen Anspruch am Erhalt der Wohnungen (= kein Leerstand) ausgleicht. Im Übrigen siehe Antwort zu Frage 10.*

- 7.) Wer hat die Leerstandsmeldung nach § 13 Abs. 2 HmbWoSchG abgegeben?

*Die Eigentümerin.*

- 8.) Welche Gründe wurden seitens des Verfügungsberechtigten konkret für das jeweilige Haus angegeben?

*Seitens der Eigentümerin wurden wirtschaftliche Gründe angegeben. Eine Instandsetzung wäre teurer als zwei Drittel des ortsüblichen Neubauwertes.*

- 9.) Wurden Maßnahmen Seitens des Bezirksamtes Wandsbek ergriffen um den Leerstand zu verhindern bzw. eine Neu- oder Zwischenvermietung nach HmbWoSchG zu erreichen?
  - a. Wenn ja, wie sahen diese konkret aus?
  - b. Wenn nein, warum wurden keine Maßnahmen ergriffen?

*Es wurden keine Maßnahmen ergriffen.*

*Eine Instandsetzung der leerstehenden Gebäude gemäß § 4 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) kann nach § 5 Abs. 2 HmbWoSchG nicht gefordert werden, da nachgewiesen wurde, dass der Kostenaufwand für die Wiederherstellung mehr als zwei Drittel vergleichbarer Neubaukosten betragen würde.*

*Eine Zwischenvermietung gemäß § 9 Abs. 3 HmbWoSchG ist nach der zum Gesetz erlassenen Fachanweisung nicht zumutbar, wenn der Wohnraum Mängel im Sinne des Zweiten Abschnittes des HmbWoSchG aufweist.*

*Außerdem vermietet die Eigentümerin nach dem „Dach-und-Fach-Prinzip“, was bedeutet, dass der Eigentümer sich um die reine Bausubstanz kümmert, und der Mieter für die Ausstattung der Häuser (z.B. Küche, Bad und Heizung) verantwortlich ist.*

10.) Gibt es für die leer stehenden Häuser Genehmigungsgründe im Sinne des § 10 HmbWoSchG?

a. Wenn ja, welche Gründe wurden jeweils konkret für welches leer stehende Gebäude herangeführt?

*Eine Genehmigung zum Leerstand wäre bei Beantragung des Eigentümers erteilt worden, da dieser in 2016 im Bauvorhaben „Ole Wisch“ ausreichend Ersatzwohnraum gemäß § 10 Abs. 2 HmbWoSchG geschaffen hat.*

11.) Gibt es weitere Genehmigungsgründe für die leer stehenden Häuser über den § 10 HmbWoSchG hinaus?

*Nein.*

12.) Wann wurden mögliche Genehmigungsgründe im Einzelnen durch wen geprüft?

*Durch den zuständigen Fachbereich im Bezirksamt Wandsbek.*

13.) Wie sahen diese Prüfungen jeweils konkret aus?

*Es wurden die seitens der Eigentümerin eingereichten Unterlagen geprüft.*

14.) Hat die zuständige Behörde Maßnahmen für die Wiederherstellung des Wohnraumes eingeleitet bzw. durchgeführt?

a. Wenn ja, wie sahen diese konkret für das jeweilige Haus aus und wann wurden diese durchgeführt?

b. Wenn nein, warum blieben diese Maßnahmen aus?

*Nein, siehe vorstehende Antworten.*

15.) Werden die politischen Gremien im Bezirk Wandsbek regelhaft über den Vollzug des HmbWoSchG in Kenntnis gesetzt?

a. Wenn nein, warum nicht?

*Nein, das ist im Gesetz nicht vorgesehen.*

**Anlage/n:**

keine Anlage/n