



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

Drucksachen-Nr.: 21-4695

Kleine Anfrage öffentlich

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Bezirksversammlung	25.01.2024
Öffentlich	Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Verbraucherschutz	12.02.2024
Öffentlich	Bauausschuss	13.02.2024

**Leerstehender Wohnraum in Bahrenfeld,
hier: In der Straße Luthergrund und in der Schmakaldener Straße
Kleine Anfrage von Andrea Benkert, Karsten Strasser und Wolfgang Ziegert (alle
Fraktion DIE LINKE)**

Hinweisen zufolge stehen in der Schmakaldener Straße und im „Luthergrund“ derzeit rund 30 Wohnungen leer. Wohnraum, der länger als vier Monate leer steht, gilt als zweckentfremdet, es sei denn der Leerstand wurde durch das Bezirksamt genehmigt. Nichtgenehmigter Leerstand, der länger als vier Monate andauert, ist eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit. Dies folgt aus dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG). Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Regelung ist es, angesichts der Wohnraumknappheit zu vermeiden, dass Wohnungen ohne Sachgrund dem Angebot auf dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Letztlich wurzelt das Wohnraumschutzrecht in der verfassungsrechtlich garantierten Sozialbindung des Eigentums. Die Sozialbindung des Eigentums begrenzt die Verfügungsberechtigung privater Eigentümer:innen.

Das Bezirksamt Altona beantwortet die Fragen wie folgt:

Vorbemerkung:

Hinweisen zufolge bestehen in der Straße „Luthergrund“ und in der Schmakaldener Straße nachstehend aufgezählte Wohnungsleerstände:

a) *Luthergrund Hausnummer 1 – drei leerstehende Wohnungen*

Zu a:

Leerstandsmeldung des Eigentümers 2020 1 WE, 2023 + 2 Wohneinheiten (WE)

b) *Luthergrund Hausnummer 2 – drei leerstehende Wohnungen*

Zu b:

Leerstandsmeldung des Eigentümers 2022 1 WE, 2023 + 2 WE

c) *Luthergrund Hausnummer 3 – eine leerstehende Wohnung*

Zu c:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2021

d) *Luthergrund Hausnummer 4 – zwei leerstehende Wohnungen*

Zu d:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2021 1WE, 2023 + 1 WE

e) *Luthergrund Hausnummer 7 – zwei leerstehende Wohnungen*

Anmerkung: Wohnung im 1. Obergeschoss (links) – Leerstand seit 2020. Die Wohnung wurde nicht renoviert.

Wohnung im 1. Obergeschoss (rechts) – Leerstand seit 2022.

Zu e:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2021 1 WE, 2022 + 1 WE

f) *Luthergrund Hausnummer 8 – eine leerstehende Wohnung*

Anmerkung: Wohnung im 1. Obergeschoss (links) – Leerstand seit April 2019.

Zu f:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2020

g) *Luthergrund Hausnummer 10 – eine leerstehende Wohnung*

Anmerkung: Wohnung im Erdgeschoss (links) – Leerstand seit 2022, nicht renoviert.

Zu g:

Leerstand nicht bekannt

h) *Luthergrund Hausnummer 11 – eine leerstehende Wohnung*

Zu h:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2022

i) *Luthergrund Hausnummer 12 – zwei leerstehende Wohnungen*

Zu i:

Kein aktueller Leerstand bekannt, ein früherer Leerstand wurde in 2022 wieder vermietet.

j) *Luthergrund Hausnummer 14 – eine leerstehende Wohnung*

Zu j:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2023

k) *Luthergrund Hausnummer 16 – eine leerstehende Wohnung*

Zu k:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2023

l) *Luthergrund Hausnummer 17 – eine leerstehende Wohnung*

Zu l:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2022

m) *Luthergrund Hausnummer 18 – drei leerstehende Wohnungen*

Zu m:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2021 1 WE, in 2023 + 2 WE

n) *Luthergrund Hausnummer 19 – zwei leerstehende Wohnungen*

Zu n:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2022 1 WE, in 2023 + 1 WE

o) *Schmakaldener Straße Hausnummer 1 – eine leerstehende Wohnung*

Zu o:

Kein aktueller Leerstand bekannt, ein früherer Leerstand wurde in 2022 wieder vermietet.

p) *Schmakaldener Straße Hausnummer 5 – drei leerstehende Wohnungen*

Zu p:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2022 1 WE, in 2023 + 1 WE

q) *Schmakaldener Straße Hausnummer 7 – zwei leerstehende Wohnungen*

Zu q:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2022 1 WE

r) *Schmakaldener Straße Hausnummer 9 – eine leerstehende Wohnung*

Zu r:

Leerstandsmeldung des Eigentümers in 2022

Bitte die nachfolgenden Fragen für die in der Vorbemerkung unter a bis r aufgezählten Fälle von Wohnungsleerstand jeweils einzeln beantworten.

1.a Ist dem Bezirksamt ein Leerstand von Wohnraum bezogen auf die in der Vorbemerkung aufgezählten Einzelfälle bekannt?

Wenn ja: Seit wann stehen nach Kenntnisstand des Bezirksamtes die in der Vorbemerkung genannten Wohnungen jeweils leer?

Zu welchem Zeitpunkt hat das Bezirksamt jeweils Kenntnis davon erhalten, dass die in der Vorbemerkung aufgezählten Wohnungen leer stehen?

Zu 1.a:

Siehe Anmerkung unter a bis r bzw. Antwort zu 2 a.

1.b Wenn nein: Wird das Bezirksamt in Verdachtsfällen rechtswidrig leerstehender Wohnungen, welche erstmals durch diese Kleine Anfrage bekannt geworden sind, Ermittlungen aufnehmen und gegebenenfalls wohnraumschutzrechtliche Maßnahmen einleiten?

Wenn ja: Welche Schritte wird das Bezirksamt ggf. einleiten? Wie kann das Bezirksamt im Einzelfall durchsetzen, dass rechtswidrig leerstehende Wohnungen wieder vermietet werden? Wenn nein: Warum nicht?

Zu 1.b:

Entfällt.

2. Wie hat das Bezirksamt jeweils in den Einzelfällen, die in der Vorbemerkung aufgezählt sind, vom Leerstand erfahren?

Zu 2:

Durch die Leerstandsmeldung des Verfügungsberechtigten.

2.a Wenn das Bezirksamt durch Verfügungsberechtigte in den Einzelfällen, die in der Vorbemerkung aufgezählt sind, vom Leerstand erfahren hat, ist der Leerstand unverzüglich nach vier Monaten angezeigt worden?

Zu 2.a:

Der Verfügungsberechtigte hat seine Leerstände zusammengefasst in einer Tabelle jährlich 2 bis 3 Mal gemeldet. Auf Einzelmeldungen wurde hier verzichtet, auch wenn es dadurch zu geringfügigen Überschreitungen der vier Monate kommen könnte.

2.a Wenn nein: Hat das Bezirksamt ein Bußgeld nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 Alternative 2 HmbWoSchG verhängt? Wenn ja: In welcher Höhe? Wenn nein: Warum nicht?

Zu 2.a:

Entfällt.

2.b Wenn das Bezirksamt durch Dritte oder von Amts wegen vom Leerstand erfuhr, hat es dann ein Bußgeld nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 Alternative 1 HmbWoSchG verhängt? Wenn ja: In welcher Höhe? Wenn nein: Warum nicht?

Zu 2.b:

Entfällt.

3. Hat das Bezirksamt in den Einzelfällen, die in der Vorbemerkung aufgezählt sind, Erkenntnisse, wie viele Wohneinheiten und Quadratmeter leer stehen?

Zu 3:

29 WE mit ins. 1901 m² (wovon 7 WE nach Sanierung im I. Quartal 2024 vermietet werden sollen und 13 WE als Ausweichwohnungen für Zwischennutzung dienen)

4. Ist der Leerstand in den Einzelfällen, die in der Vorbemerkung aufgezählt sind, vom Bezirksamt genehmigt worden?

Wenn ja: Seit wann? Aus welchen Gründen ist die Zweckentfremdung genehmigt?

Wenn nein: Welche Maßnahmen hat das Bezirksamt bisher unternommen?

Zu 4:

Die sanierungsbedingten Leerstände gelten als fiktiv genehmigt im Sinne des § 13 Abs. 3 HmbWoSchG. Die Zwischennutzung zu Wohnzwecken ist nicht genehmigungspflichtig.

Aufgrund der derzeitigen andauernden Planung der Verfügungsberechtigten über die weitere Verwendung der Gebäude werden die Leerstände zurzeit lediglich überwacht. Ein Bauantrag wurde angekündigt.

Darüber hinaus kommt der Verfügungsberechtigte seinen Verpflichtungen gem. § 9 Abs. 3 HmbWoSchG zur Zwischenvermietung nach. In der Wohnanlage werden derzeit (Stand 04.01.2024) 13 Wohnungen als Ausweichwohnung für Sanierungsbedingte genutzt. 7 Wohnungen werden aktuell renoviert und werden voraussichtlich im ersten Quartal 2024 wieder vermietet.

8 WE wurde an ukrainische Flüchtlinge vermietet.

5. Sollte der Leerstand nicht genehmigt worden sein, hat das Bezirksamt in den Einzelfällen, die in der Vorbemerkung aufgezählt sind, jeweils Bußgelder nach § 15 Abs. 1 Nr. 2 oder Nr. 3 HmbWoSchG verhängt? Wenn ja: In welcher Höhe? Wenn nein: Warum nicht?

Zu 5:

Siehe hierzu Antwort zu 4.

6. Hat das Bezirksamt in den Einzelfällen, die in der Vorbemerkung aufgezählt sind, ein Wohnnutzungsgebot nach § 12 Abs. 1 HmbWoSchG angeordnet?

Zu 6:

Nein

6.a Wenn ja: Wann? Wenn nein: Warum nicht?

Zu 6.a:

Siehe hierzu Antwort zu 4.

7. Hat das Bezirksamt in den Einzelfällen, die in der Vorbemerkung aufgezählt sind, ein Wiederherstellungsgebot nach § 12 Abs. 2 HmbWoSchG angeordnet?

Wenn ja: Wann? Wenn nein: Warum nicht?

Zu 7:

Ein Wiederherstellungsgebot greift nur, wenn Wohnraum so verändert wurde, dass er nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet ist.

Petitur:

Die Bezirksversammlung wird um Kenntnisnahme gebeten.

Anlage/n:

ohne