

Wohnraumschutzbilanz 2017

Zusammenfassung der statistischen Ergebnisse der Bezirksämter
im Wohnraumschutz zur Bilanz 2017

1. Vorbemerkung

Die vorliegende Wohnraumschutzbilanz basiert auf Erhebungen der bezirklichen Dienststellen für Wohnraumschutz bzw. der bezirklichen Wohnungsabteilungen. Die Maßnahmen des Wohnraumschutzes fußen auf zwei unterschiedlichen Landesgesetzen; für öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnraum bestehen jeweils unterschiedliche Rechtsgrundlagen: das HmbWoSchG und das HmbWoBindG/HmbWoFG.

Beim HmbWoSchG wird zwischen den Bereichen **Wohnungspflege** (§§ 3 – 8 HmbWoSchG) und **Zweckentfremdung von Wohnraum** (§§ 9 – 12 b HmbWoSchG) unterschieden. Bei den Angaben über die Zweckentfremdung wird zwischen antragsbedingten Vorgängen und dem Einschreiten von Amts wegen einschließlich Hinweisen Dritter unterschieden. Außerdem erfolgt eine gesonderte Aufstellung für anzeigepflichtigen **Leerstand** (§ 13 Abs. 2 und 3 HmbWoSchG). Hinzu kommt eine Statistik über **Mietpreisüberhöhungen** (§ 5 WiStG).

Hinweis:

Die Maßnahmen der Verwaltung als Ergebnis der Prüfung beziehen sich auf den jeweiligen Berichtszeitraum. Diese Ergebnisse beinhalten also auch Fälle (Verstöße/Anfangsverdacht), die zwar in den Vorjahren festgestellt wurden, über die aber erst im Berichtszeitraum ein Abschlussresultat vorliegt und die folglich erst später in die Statistik einfließen. Ebenso werden die Ergebnisse der Prüfung der im Berichtszeitraum bearbeiteten Fälle (Verstöße/Anfangsverdacht) ggf. erst in spätere Statistiken einfließen.

Die Wohnraumschutzbilanz wird im Transparenzregister veröffentlicht.

2. Wohnungspflege

Zu Wohnungspflege siehe Anlage 2.1.

3. Zweckentfremdung von Wohnraum

3.1 Antragsbedingte Vorgänge

Zu antragsbedingten Vorgängen siehe Anlagen 2.2.1 bis 2.2.6.

3.2 Einschreiten von Amts wegen einschließlich Hinweisen Dritter

3.2.1 Zum öffentlich geförderten Wohnraum Anlage 2.3.

3.2.2 Zum ungebundenen Wohnraum Anlage 2.4.1 bis 2.4.6.

3.3 Leerstand

Zum Leerstand siehe Anlage 2.5.

4. Mietpreisüberhöhungen

Zu Mietpreisüberhöhungen siehe Anlage 2.6.

5. Bilanz:

Im Bereich Wohnungspflege (siehe Anlage 2.1, Tabellenblatt Statistik Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz) zeigt sich sehr deutlich, welchen Anteil die Beratung der Verfügungsberechtigten durch die Wohnraumschutzdienststellen hat, und dass viele Verfügungsberechtigte nach Aufklärung rechtmäßige Zustände herstellen. Bei rund 466 WE, in denen Mängel (§§ 3, 4 HmbWoSchG) festgestellt wurden, bedurfte es lediglich bei 25 WE einer Anordnung zur Mängelbeseitigung bzw. zur Erfüllung der Mindestanforderungen.

Dem Hamburger Wohnungsmarkt konnte in 2017 auf dem Gebiet des Wohnraumschutzes Wohnraum in folgendem Umfang erhalten oder wieder Wohnzwecken zugeführt werden:

Summe aus

- Saldo aus Ersatzwohnraum bei Abbruch/Nutzungsänderung und genehmigten Abbrüchen/Nutzungsänderungen (priv. Interesse)
(siehe Anlagen 2.2.1 bis 2.2.6, Felder L52 – F52) – 936 WE Ersatzwohnraum abzüglich Feld F52 – 580 WE genehmigte zweckfremde Nutzung im privaten Interesse
= 356 WE
- Wiedervermietungen ohne Gebot
(siehe Anlagen 2.2.1 bis 2.2.6, Felder Y52) – 53 WE antragsbedingt + Anlage 2.3, Feld N18 – 1 WE von Amts wegen (öffentlich gefördert) + Anlagen 2.4.1 bis 2.4.6, Felder K50 – 198 WE von Amts wegen (ungebunden)
= 252 WE
- Wiedervermietungen aufgrund von Wohnnutzungsgeboten
(siehe Anlagen 2.2.1 bis 2.2.6, Felder W52 + Anlage 2.3, Feld P18 + Anlagen 2.4.1 bis 2.4.6, Felder O50)
= 52 WE
- restriktive Anwendung HmbWoSchG:
 - Ablehnung von Anträgen (siehe Anlagen 2.2.1 bis 2.2.6, Felder H52) = 11 WE
 - Rücknahmen/Verzicht auf Antragstellung durch Beratung (siehe Anlagen 2.2.1 bis 2.2.6, Felder J52) = 39 WE**= 710 WE**

Die Bezirke haben rund **9.800 Wohnungen** bezüglich ihrer ordnungsgemäßen Nutzung von Amts wegen **überprüft** und dem Wohnungsmarkt **710 Wohneinheiten** mit **43.734 m² Wohnfläche** wieder zugeführt.

An der Entwicklung der entsprechenden Zahlen in den Vorjahren ist erkennbar, dass **seit 2011** wieder deutlich mehr Wohnungen dem Wohnungsmarkt durch den Wohnraumschutz wieder zugeführt wurden.

Jahr	Zahl der wieder zugeführten, erhaltenen oder zusätzlichen Wohnungen	Wohnfläche insgesamt in m ²
2000	853	60.800
2001	757	50.600
2002	504	52.200
2003	268	23.100
2004	328	14.800
2005	142	10.050
2006	235	14.050
2007	235	16.860
2008	359	26.420
2009	342	30.600
2010	146	13.730
2011	796	55.450
2012	471	40.040
2013	570	53.640
2014	446	34.373
2015	739	50.469
2016	476	25.975
2017	710	43.734

Die Statistik über den Leerstand gibt Auskunft über die Erhebung der Leerstandsfälle (**Anlage 2.5**). 2017 gingen in den Bezirksämtern 65 erweiterte Leerstandsanzeigen ein – in 63 Fällen und bezogen auf 943 Wohneinheiten galt der Leerstand im Wege der gesetzlichen Fiktion im Vorfeld von Um- und Neubaumaßnahmen als genehmigt.

Bei der Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen sind 2017 4 Verdachtsfälle bei den Bezirken angezeigt bzw. ermittelt worden (siehe **Anlage 2.6**). Aufgrund von zwei Entscheidungen des BGH kann § 5 WiStG in der Praxis de facto nicht mehr angewendet werden.

Anlagen

- 2.1 Tabellenblatt Statistik Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz
- 2.21 bis 2.2.6 Tabellenblatt Statistik antragsbedingte Vorgänge (Abbruch und Nutzungsänderung)
- 2.3 Tabellenblatt Statistik Überprüfung öffentlich geförderter Wohnungen
- 2.4.1 bis 2.4.6 Tabellenblatt Statistik Überprüfung ungebundener Wohnungen
- 2.5 Tabellenblatt Statistik Leerstand
- 2.6 Tabellenblatt Statistik Mietpreisüberhöhung

Statistik Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz

Jahr: 2017

Bezirksamt	angesagte Mängel/Instandsetzungen an Wohnungen (Anzahl WE)				Anforderung/Bezahlung/Belegung § 7	Gebäude/Außenanl. § 3 (3), § 4 (3)	off.-rechtl. Verträge (Anzahl WE) § 14	erteilte Anordnungen (Anzahl WE)				Zwangsgelder		Widersprüche gegen erteilte Anordnungen		Anzahl Verfahren		OWI-Verf.		
	Instandsetzung/ Mindestanford. §§ 3. 4	Benutzung § 6	Benutzung § 6	Aufkündigung/ Mindestanford. §§ 3. 4				Mängelbeseitig./ Mindestanford. §§ 3. 4	Unewohnbarkeith. § 6	Räumungsanordnung § 7	Benutzung § 6	Anz.	Euro	festgesetzt	wirksam	eingelegt	erledigt	Klage	Anz.	Euro
Hamburg-Mitte	69	28	70	163				2				1	1.000		1	1				
Altona	54	3	16	62				1	1											
Eimsbüttel	70	3	16	123		4		12	1			40	15.400	3	400	15	8	2		
Hamburg-Nord	141	29	25	156		207		1	10			3	21.500	1	10.000	3	2	2		
Wandsbek	14		10	32		1						1	1.000	1	1.000	1	1	1		
Bergedorf	30		4	33																
Harburg	88	48	18	123		1		8				66	89.250	3	6.000	4	2			
Gesamt	466	111	159	692		213		25	12	0	13	111	128.150	8	17.400	24	14	5	0	0

Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.

	A	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	O	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
1																									
2																									
3																									
4																									
5																									
6																									
7	Statistik Zweckenfremdung von Wohnraum/Antwandsbedingte Vorgänge																								
	Zweckenfremdung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 (allein nach der Generalklausel)																								
	Jahr: 2017																								
8	Berksamt	Anfrage	Genehmigungen		Ablehnungen		Rücknahmen		Erstwohnraum		Ausgleichsbeträge		Zwangsgeld		Widerspruch		Verzahnungs-		Raum-/Wiederherst.-/		Wiedervermietung				
9	off. Interesse	off. Interesse	priv. Interesse	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	einmalig	in %	festgesetzt	in %	Wirklich	eintragend	eintragend	eintragend	WE	m²	WE	m²	WE	m²
10	Hamburg-Mitte																								
16	Altona																								
22	Eimsbüttel																								
28	Hamburg-Nord																								
34	Wandsbek																								
40	Bergedorf																								
46	Hamburg																								
52	Gesamt																								
53																									
54	Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.																								

		A	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	O	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	
1																											
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
8	Berksamt	Anfrage	Genehmigungen		Ablehnungen		Rücknahmen		Ersatzwohnraum		Ausgleichsbezüge		Zwangsgeld		Verwaltungsgerichtsverfahren		Raum-Wiederherst.-/Wohnungszugabe		Wiedervermietung ohne Gebot								
9			off. Interesse	priv. Interesse	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	
10			m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	
11	Hamburg-Mitte	9	5	200	2	100	1	110	1	53	204	13.607															
12																											
13																											
14																											
15																											
16																											
17	Altona	7		61	1	61	4	500																			
18																											
19																											
20																											
21																											
22	Eimsbüttel	19	67	4.335	2	281	1	85	1	75	1	59															
23																											
24																											
25																											
26																											
27																											
28																											
29	Hamburg-Nord	7				1.910					8	1.763	205														
30																											
31																											
32																											
33	Wandsbek	4																									
34																											
35																											
36																											
37	Bergedorf	1	1	55																							
38																											
39																											
40																											
41	Hamburg	8	5	597						3	188																
42																											
43																											
44																											
45																											
46																											
47																											
48																											
49																											
50																											
51																											
52	Gesamt	55	78	6.297	19	2.302	6	695	5	314	303	15.429	205														
53																											
54																											

54 Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.

	A	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z		
1																											
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7	Statistik Zweckentfremdung von Wohnraum/Anti-Leadsbedingte Vordänge Jahr: 2017 Zweckentfremdung nach § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 (Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und entsprechende Nutzung, z.B. Ferienwohnungen)																										
8	Berksamt	Anfrage	Genehmigungen		Ablehnungen		Rücknahmen		Erstzuwohner		Ausgleichsbezüge		Zwangsgeld		Widerspruch		Verwaltungs-		Raum-/Wiederherst.-/		Wiedervermietung						
9		off. Interesse WE	priv. Interesse WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	WE	einmalig	regul.	festgesetzt	Wirklich	einbezogen	erledigt	verfahren	WE	WE	WE	WE	WE	WE				
12	Hamburg-Mitte	5	1	53						1	62																
18	Altona	2			1	51	1	60																			
24	Eimsbüttel																										
30	Hamburg-Nord	1			1	116									1	1											
36	Wandsbek	20			1	63	13	555							1	1					1	88					
42	Bergedorf																										
48	Hamburg	3	1	150					2	178	1	158															
52	Gesamt	31	2	203		3	230	16	813	2	220				2	2					1	88					
53	Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.																										

	A	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	O	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	
1																										
2																										
3																										
4																										
5																										
6																										
7																										
8	Berksamt	Anfrage	Genehmigungen		Ablehnungen		Rücknahmen		Verzicht		Ersatzwohnraum		Ausgleichsbezüge		Zwangsgeld		Widerspruch		Verwaltungs-		Raum-/Wiederherst.-/		Wiedervermietung			
9			off. Interesse	priv. Interesse	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	einmalig	ftl.	festgesetzt	Wirkсан	eintragt	eintragt	verfahren	WE	m²	WE	m²	
10			WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²
11			42	3.814							132	8.866							1	1						
12	13	Hamburg-Mitte																								
13	19	Altona																								
14	25	Eimsbüttel			93	8.855		18	1.423	102	16.087															
15	31	Hamburg-Nord			286	19.984				319	19.295															
16	37	Wandsbek			6	371				21	962															
17	43	Bergedorf			5	476				32	2.100															
18	49	Hamburg			21	4.753				21	6.000															
19	52	Gesamt	59	42	3.814	411	28.439	18	1.423	627	52.920															
20	53																									
21	54	Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.																								

Jahr: 2017

Statistik Zweckenfremdung von Wohnraum/Antwortsbedingte Vorgänge

Zweckenfremdung nach § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 (Abbruch von Wohnraum)

	A	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	O	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z			
1																												
2																												
3																												
4																												
5																												
6																												
7	Statistik Zweckerfremdung von Wohnraum/Antragsbedingte Vordänge Jahr: 2017 Zweckerfremdung nach § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 (Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum)																											
8	Berichtsamt	Anfrage	Genehmigungen		Ablehnungen		Rücknahmen		Verzicht		Ersatzwohnraum		Ausgleichsbeträge		Festgesetzt		Zwangsgeld		Widerspruch		Verzahnungs- gerichts- verfahren		Raum-/Wiederherst.-/ Wohnunterstützungsgeld ohne Miet		Wiedervermietung ohne Miet			
9	WE	WE	off. Interesse m²	priv. Interesse WE	WE	m²	WE	m²	m²	m²	WE	m²	einmalig	in %	Arztzehl	Euro	Arztzehl	Arztzehl	Arztzehl	eintragsg.	eintragsg.	Arztzehl	m²	WE	m²	WE	m²	
14	Hamburg-Mitte																											
20	Altona																											
26	Eimsbüttel																											
32	Hamburg-Nord																											
38	Wandsbek																											
44	Bergedorf																											
50	Hamburg																											
52	Gesamt																											
53																												
54	Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.																											

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD			
1																																	
2																																	
3																																	
4																																	
5																																	
6																																	
7																																	
8	Bezirk	überpr. Woh.-bestand	Umwandlung	Belegungs-/Zweckbindungsrecht	Mikropräsenzrecht	Nebewohnung	Untervermietung	Zweckentfremdung	nicht gen.-pflichtig	nachtr. genehm.	Wiederverm. ohne Gebot	Kund./Räum.-/Mieterherstgebot	Maßnahmen der Verwaltung						OWI-Verfahren	Wider-spruche	Verw.-gerichts-verfahren	Anzeige oder Abgabe an IFS/ISA											
9								WE m²	WE m²	WE m²	WE m²	WE m²	Anz.	Euro	Anz.	Euro	Anz.	Euro	Anz.	Euro	Anz.	Euro	Anz.	Euro	Anz.	Euro	Anz.	Euro	Anz.	Euro			
10																																	
11	Hamburg-Mitte	276				1				1	70																						
12	Altona	704	17						1	72																							
13	Eimsbüttel	565			10	724																											
14	Hamburg-Nord	4.286				1			1	81																							
15	Wandsbek	1.943	2						2	103																							
16	Bergedorf																																
17	Harburg																																
18	Gesamt	7.774	19	10	724	4	256	1	70																								
19																																	
20	Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.																																

Zwischenfindung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 (allein nach der Gemeinklasse)

Rechtskreis	Wahlbestand	festgesetzte		Bedingungen		Behörden		nicht geltend-		Merkmal der Verlegung		Zweckmäßigkeit		Wahlverfahren		Bürger		Mikro-	Wahl-	Ver-	Erz-	Aus-	
		Verfö.	Verfö.	Beding.	Behö.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.	Wahl.						Wahl.
1																							
2																							
3																							
4																							
5																							
6																							
7																							
8																							
9																							
10																							
11																							
12																							
13																							
14																							
15																							
16																							
17																							
18																							
19																							
20																							
21																							
22																							
23																							
24																							
25																							
26																							
27																							
28																							
29																							
30																							
31																							
32																							
33																							
34																							
35																							
36																							
37																							
38																							
39																							
40																							
41																							
42																							
43																							
44																							
45																							
46																							
47																							
48																							
49																							
50																							
51																							
52																							
53																							

Feiler mit dem Vier 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit bearbeitet.

Zweckentfremdung nach § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 (Abbruch von Wohnraum)

Z	B	Bezeichnung	Abwendung		Bedürfnis		Festgestellte Verstöße	Bedürfnis	Maßnahmen der Verwertung		Zwangsgeld		DWA Verfahren		Baufeld		Minder sprüche gegen gerichtliche Anordnungen	Vere. gerichtliche Verfahren	Ersatz. wohn. raum (m²)	Ausgleichshöhe (Euro)		
			m² nachprüfbar	Abwendung	WE	m²			WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²					WE	m²
1		Hamburg-Mitte	1	1																		
2		Altena																				
3		Ermsbühl																				
4		Hamburg-Nord																				
5		Wahlstedt																				
6		Bergedorf																				
7		Hamburg																				
8		Gesamt																				
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						
23																						
24																						
25																						
26																						
27																						
28																						
29																						
30																						
31																						
32																						
33																						
34																						
35																						
36																						
37																						
38																						
39																						
40																						
41																						
42																						
43																						
44																						
45																						
46																						
47																						
48																						
49																						
50																						
51																						
52																						

Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.

Zweckentfremdung nach § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 (Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum)

Z	B	Bezeichnung	Mehrwertsteuer		Mehrwertsteuer		Mehrwertsteuer		Zweignutz		DWA Verfahren		Baufeld		Minder- sprüche gegen Abnut- zungen	Vere- gerte Verle- ren	Ersatz- wirt- schaftl. (m)	Ausgleichsbilanz (Euro)
			mit Abschreibungs- pflicht	ohne Abschreibungs- pflicht	Wohn- raum	Wohn- raum	Wohn- raum	Wohn- raum	Wohn- raum	Wohn- raum	Wohn- raum	Wohn- raum	Wohn- raum	Wohn- raum				
			WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²	WE	m²
13		Hamburg Mitte																
14		Alten																
25		Ermsbühl																
31		Hamburg-Nord																
37		Wandlbeck																
43		Bergedorf																
48		Harburg																
51		Gesamt																
52																		

Felder mit dem Wert 0 werden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.

Statistik Leerstand

Jahr: 2017

Bezirk	Anzeigen nach § 13 (2)		Anzeigen nach § 13 (3)		fiktive Genehmigungen [§ 13(3)]	
	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE
Hamburg-Mitte	13	28	4	205	4	205
Altona			5	299	5	299
Eimsbüttel	4	22	4	14	2	6
Hamburg-Nord	79	300	15	216	15	216
Wandsbek	78	215	6	27	5	20
Bergedorf	1	1	22	22	23	23
Harburg	29	39	9	174	9	174
Summe	204	605	65	957	63	943

Bezirk	Wohnungsbestände, die ohne Anzeige von Verfügungsberechtigten bekamt geworden sind	
	öffentlich geförderte WE	frei finanzierte WE gesamt
Hamburg-Mitte		18
Altona		76
Eimsbüttel	*	62
Hamburg-Nord		k.A.
Wandsbek		46
Bergedorf		4
Harburg	2	23
Summe	2	229

* eine Anzeige für 2 WE nach § 18 (2) HmbWoFG

Felder mit dem Wert 0 wurden im Interesse einer besseren Lesbarkeit leer gelassen.

