

Wohnraumschutzbilanz 2015

<p>Zusammenfassung der statistischen Ergebnisse der Bezirksämter im Wohnraumschutz zur Bilanz 2015</p>
--

1. Vorbemerkung

Die vorliegende Wohnraumschutzbilanz basiert auf Erhebungen der bezirklichen Dienststellen für Wohnraumschutz. 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 Abschlussergebnis 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 1.

3. Zweckentfremdung von Wohnraum

3.1 Antragsbedingte Vorgänge

Zu antragsbedingten Vorgängen siehe Anlage 2.

3.2 Einschreiten von Amts wegen einschließlich Hinweisen Dritter

3.2.1 Zum öffentlich gefördertem Wohnraum Anlage 3.

3.2.2 Zum frei finanziertem Wohnraum Anlage 4.

3.3 Leerstand

Zum Leerstand siehe Anlage 5.

4. Mietpreisüberhöhungen

Zu Mietpreisüberhöhungen siehe Anlage 6.

5. Bilanz:

Im Bereich Wohnungspflege (siehe Anlage 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 360 WE, in denen Mängel (§§ 3, 4 HmbWoSchG) festgestellt wurden, bedurfte es lediglich bei 16 WE einer Anordnung zur Mängelbeseitigung bzw. Erfüllung der Mindestanforderungen.

Dem Hamburger Wohnungsmarkt konnte in **2015** 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 Anlage 2, Feld L19 - 783 WE Ersatzwohnraum abzüglich Feld F 19 - 364 WE genehmigte zweckfremde Nutzung im privaten Interesse)
= 419 WE
 - Wiedervermietungen ohne Gebot
(siehe Anlage 2, Feld Y19 - 46 WE antragsbedingt + Anlage 3, Feld M12 2 WE von Amts wegen (öffentlich gefördert) + Anlage 4, Feld K21 176 WE von Amts wegen (frei finanziert)
= 224 WE
 - Wiedervermietungen aufgrund von Wohnnutzungsgeboten
(siehe Anlage 2, Feld W19 + Anlage 3, Feld O12 + Anlage 4, Feld O21) = 47 WE
 - restriktive Anwendung HmbWoSchG:
 - Ablehnung von Anträgen (siehe Anlage 2, Feld H19) = 21 WE
 - Rücknahmen/Verzicht auf Antragstellung durch Beratung
(siehe Anlage 2, Feld J19) = 28 WE
- = 739 WE**

Die Bezirke haben 2015 rund **7.000 Wohnungen** bezüglich ihrer ordnungsgemäßen Nutzung von Amts wegen **überprüft** und dem Wohnungsmarkt **739 Wohneinheiten** mit **50.469 m² Wohnfläche** wieder zugeführt; dies entspricht mehr als einem Drittel der öffentlich geförderten Wohnungen.

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

Die Statistik über den Leerstand gibt Auskunft über die Erhebung der Leerstandsfälle (**Anlage 5**). 2015 gingen in den Bezirksämtern 64 erweiterte Leerstandsanzeigen ein – in 63 Fällen und bezogen auf 1.396 Wohneinheiten galt der Leerstand im Wege der gesetzlichen Fiktion im Vorfeld von Um- und Neubaumaßnahmen als genehmigt.

Bei der Bekämpfung von Mietpreisüberhöhungen sind 2015 2 Verdachtsfälle bei den Bezirken angezeigt bzw. ermittelt worden (siehe **Anlage 6**). Aufgrund von zwei Entscheidungen des BGH kann § 5 WiStG in der Praxis de facto nicht mehr angewendet werden.

Anlagen

1. Tabellenblatt Statistik Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz
2. Tabellenblatt Statistik antragsbedingte Vorgänge (Abbruch und Nutzungsänderung)
3. Tabellenblatt Statistik Überprüfung öffentlich geförderter Wohnungen
4. Tabellenblatt Statistik Überprüfung frei finanzierter Wohnungen
5. Tabellenblatt Statistik Leerstand
6. Tabellenblatt Statistik Mietpreisüberhöhung

Statistik Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz

Jahr: 2015

Anzahl	Mängel/MiBstände an Wohnungen (Anzahl WE)				Aufklärung/Beratung/ § 14 (1) (Anzahl WE)	öf.-rechtl. Verträge (Anzahl WE) § 14	erteilte Anordnungen (Anzahl WE)				Zwangsgelder				Ersatzmaßnahmen		Widersprüche gegen erteilte Anordnungen		Anzahl Verfahren	OWI-Verf.		
	Instandsetzung/ Mindestanford. §§ 3, 4	Belegung § 7	Benutzung § 8	Gebäude/ Außenanl. § 3 (3), § 4 (3)			Mängelbeseitig./ Mindestanford. §§ 3, 4	Unbewohnbarkeit § 6	Räumungsanordnung § 7	Benutzung § 8	festgesetzt	wirksam	Anz.	Euro	Anz.	Euro	Anzahl	eingelegt		erledigt	Klage	Anz.
322		20	108	36	408	2	16	5	8	32	6	29.150	3	3.550	6	10	4	0	0	0	0	0
Anzahl																						

Hinweis: Vom Bezirksamt Bergedorf wurden wegen mangelnder Personalkapazitäten keine Angaben gemacht.

	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																																					
1	WSB 14																																																																	
2	AZ: BWSB675.112-023																																																																	
3																																																																		
4																																																																		
5																																																																		
6	Statistik Wohnraumschutz/Überprüfung des Wohnraumbestandes (öffentlich gefördert)																																																																	
	Jahr: 2015																																																																	
6	festgestellte Verstöße															Maßnahmen der Verwaltung																																																		
7	überprüfter Wohnungsbestand			Umwandlung in Wohnungseigentum			Belegungs-/Zweckbind.recht			Mietpreisrecht			Nebenwohnung			Unternehmung			Zweckentfremdung			nachtr. genehm.			nicht gen.-pflichtig			Wiederverm. ohne Gebot			Künd./Raum-/Wiederherst.gebot			Zwangsgeld						Bußgeld						OWi-Verfahren			Widersprüche			Verwaltungs-gentverfahren			Abgabe an IFB/STA											
8																																																										Umwandlung in Wohnungseigentum			Belegungs-/Zweckbind.recht			Mietpreisrecht		
9																																																																		
10	1. Förderweg			27			47			0			0			4			1			82			49			2			144			2			106			2			175			1						0						0			0			0		
11	sonst. Förderwege			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0			0						0						0			0			0					
12	Gesamt			27			47			0			4			1			82			49			2			144			2			106			175			1						0						0			0			0								

WSB 14

AZ: BWSB675.112-021

Statistik des angezeigten Leerstands

Jahr: 2015

	Anzeigen nach § 13 Abs. 2 HmbWoSchG, Leerstand länger als 4 Monate		Anzeigen nach § 13 Abs. 3 HmbWoSchG, konkrete Absicht von Um- oder Neubaumaßnahmen		fiktive Genehmigungen nach § 13 Abs. 3	
	Anzahl	WE	Anzahl	WE	Anzahl	WE
Anzahl *	1.067	1.384	64	1.400	63	1.396

Anzahl	Wohnungsleerstände, die ohne Anzeige von Verfügungsberechtigten bekannt geworden sind	
	öffentlich geförderte WE	frei finanzierte WE
1		301
		gesamt
		302

Hinweis: Vom Bezirksamt Bergedorf wurden wegen mangelnder Personalkapazitäten keine Angaben gemacht.

* Eine Anzeige kann sich auf eine Mehrzahl von Wohneinheiten beziehen.

WSB 14
AZ: BWSB674.112-100

Statistik Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WistG **Jahr: 2015**

Anzahl	Veranlassung			Maßnahmen							Bußgeldbescheid erlassen				Abgabe an StA nach Einspruch	Mittelungen von Einstellungen durch die StA	Beteiligung am Gerichtsverfahren	
	Bestandsfälle (Übertrag aus Vorjahr)	Anzeige vom Mieter	Hinweise von Dritten	Ermittlung der Verwaltung	Einleitung OWi-Verfahren	Einstellung wg. mangelnder Erfolgsaussicht	Einstellung wg. fehlender Zustimmung durch Mieter	Außergerichtliche Einigung auf Bestreben VS	Weiterverfolgung durch Ermittlung/Anhörung	Anzeige oder Abgabe an StA wg. Verdacht Mietwucher	Rückgabe von StA an Bezirksamt	mit Abführung d. Mehrerlöses an die Kasse Hamburg		mit Erstattung d. Mehrerlöses an den/die Geschädigten				
												a) Bußgeld	b) Mehrerlös	a) Bußgeld				b) Mehrerlös
	Anzahl	Euro	Anzahl	Euro	Anzahl	Euro	Anzahl	Euro	Anzahl	Euro	Anzahl	Euro	Anzahl	Euro				
0	0	0	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

noch in Bearbeitung befindliche Fälle: 30.6. = 0

31.12. = 0

Hinweis: Vom Bezirksamt Bergedorf wurden wegen mangelnder Personalkapazitäten keine Angaben gemacht.