

A N T R A G

der Abgeordneten Heike Sudmann, Dr. Carola Ensslen, Sabine Boeddinghaus, Deniz Celik, Olga Fritzsche, Norbert Hackbusch, Stephan Jersch, Metin Kaya, Cansu Özdemir, Dr. Stephanie Rose, David Stoop und Insa Tietjen (Fraktion DIE LINKE)

Betr.: Mehr Wohnraum für Hamburg: Wohnraumschutzgesetz ausgestalten, Unterbringungsmöglichkeiten schaffen!

Dem Hamburger Senat steht mit dem Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) ein Instrument zur Verfügung, gegen Leerstand und andere Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Es besteht bereits die Möglichkeit, leerstehenden Wohnraum unter treuhänderische Verwaltung zu stellen. Von diesem Instrument macht der Senat nur sehr selten Gebrauch. Neben dem fehlenden politischen Willen ist dies auch auf die zwar nicht ganz zahnlose, aber dennoch verbesserungswürdige Ausgestaltung des Wohnraumschutzgesetzes zurückzuführen.

Anlässlich des erhöhten Unterbringungsbedarfs geflüchteter Menschen aufgrund des russischen Angriffskrieges in der Ukraine gab es von Seiten des Senats vermehrt Versuche, leerstehende Wohnungen und Büroflächen einer Nutzung zuzuführen. Bei den Verhandlungen mit Vermieter:innen zeigte sich, dass die Verhandlungsposition der Stadt ganz erheblich darunter leidet, wenn Vertragsverhandlungen kurzfristig in Notsituationen geführt werden müssen. Eine effiziente Ausgestaltung des Wohnraumschutzgesetzes kann dem entgegenwirken. Das Wissen der Vermieterseite, dass der Stadt im Notfall Instrumente zur Seite stehen, leerstehende Flächen auch zwangsweise einer gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen, ist geeignet die Kooperationsbereitschaft im Einzelfall zu erhöhen.

Die aktuelle Konstruktion der amtlichen Bestellung von privaten Treuhänder:innen zur Durchsetzung von Wohnnutzungsgeboten in §§ 12a und 12b ist langwierig und setzt die Kooperation der Eigentümer:innen hinsichtlich des Mietvertragsschlusses voraus. Sie muss durch ein Prinzip der amtlichen Treuhänderschaft ersetzt werden (vgl. Hinrichs, Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2018, S. 185).

Bei einer amtlichen Treuhänderschaft kann die Behörde den Eigentümer:innen, die den Leerstand zu verantworten haben, aus einem großen Pool unmittelbar potentielle Mietinteressent:innen für einen Vertragsschluss empfehlen. Dafür bedarf es keines Umwegs über private Treuhänder:innen, denn bei den Fachstellen für Wohnungsnotfälle stehen die vordringlich Wohnungssuchenden Schlange. Sofern ein Mietvertragsschluss von Seiten der Eigentümer:innenseite weiter verschleppt werden sollte, wird der Behörde die Möglichkeit eingeräumt, ein dem Mietverhältnis entsprechendes Nutzungsverhältnis im Verfügungswege herbeizuführen (Mietverfügung). Dadurch wird der Leerstand zügig beendet. Außerdem kann auf diese Weise sichergestellt werden, dass die Grenzen der Eigentumsfreiheit, die durch sozialschädlichen Gebrauch von Wohnraum in Form von Leerstand überschritten werden, wirksam gewahrt werden. Die Verfassungsmäßigkeit wird durch die Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestags mit dem Aktenzeichen WD 3 - 3000 - 077/13 nahe gelegt, die Regelung einer Mietverfügung ist zudem im Hessischen Landesrecht erprobt.

Die Inbesitznahme durch behördliche Treuhänder:innen muss die Möglichkeit für die Behörde umfassen, die Bewohnbarkeit von zweckentfremdeten Wohnraum durch bauliche Veränderungen wiederzustellen bzw. für eine Instandsetzung des Wohnraums zu sorgen, um bei Bedarf eine zeitnahe Vermietbarkeit des Leerstands herbeiführen zu können. Dies gilt ins-

besondere in Fällen, in denen auf entsprechende behördliche Anordnungen nicht reagiert wird. Die Maßnahme ist auch geeignet, eine Verschleppung von letzten Renovierungsarbeiten kurz vor Fertigstellung eines Immobilienprojekts zu verhindern. Die Kosten für Maßnahmen am Wohnraum haben die Eigentümer:innen zu tragen, da sie diesen zugutekommen.

In einer Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es sinnvoll, das Leerstehenlassen von Wohnraum nicht erst ab vier, sondern bereits ab drei Monaten als Zweckentfremdung gem. § 9 Abs. 2 HmbWoSchG zu werten. Dieser Zeitraum ist auch in anderen Bundesländern üblich.

Es bedarf außerdem der Klarstellung, dass die Mindeststandards für Wohnraum auch für öffentlich-rechtliche Unterbringungen gelten. Die Festlegung von Mindeststandards für ein würdiges Wohnen in einer wohlhabenden Stadt muss für alle gelten und darf nicht entlang der Kriterien von Herkunft und Aufenthaltsstatus differenzieren.

Die kurzfristige Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete muss durch weitere gesetzliche Instrumente vereinfacht werden. Insbesondere ist die Vorschrift des § 14a SOG wieder einzuführen, wie sie befristet von 2015 bis 2017 bestand. Das ermöglicht den Behörden nicht nur auf Wohnraum, sondern auch auf ungenutzte Gewerbeimmobilien zurückzugreifen. Nur so kann auf allen Ebenen sichergestellt werden, dass der FHH ausreichende Ermächtigungsgrundlagen zur Verfügung stehen, um rechtssicher und effektiv den Problemen der Wohnraumknappheit entgegenzutreten.

Eine Änderung der Fachanweisung über die Wohnraumversorgung von vordringlich Wohnungsuchenden ist notwendig, um der Situation von vorübergehend privat unterbrachten Geflüchteten gerecht zu werden. Geflüchtete, die privat untergebracht wurden, deren private Unterbringung aber nicht auf Dauer angelegt war, haben nach der gegenwärtigen Fachanweisung keinen Anspruch auf einen Dringlichkeitsschein. Dieser Personenkreis ist gegenüber den öffentlich-rechtlich Unterbrachten bei der Wohnungssuche ungerechtfertigt benachteiligt. Aktuell müssten sie zunächst in die Wohnungslosigkeit entlassen werden, um dann aus der öffentlich-rechtlichen Unterbringung heraus einen Anspruch auf einen Dringlichkeitsschein zu haben. Das ist keine zumutbare Lösung.

Hamburg ist weit entfernt von der vom EU-Parlament gesetzten Zielvorgabe, Obdachlosigkeit in der EU bis 2030 zu beenden. Die beantragten Anpassungen stellen daher auch eine geeignete Maßnahme dar, den EU-Vorgaben näher zu kommen und der Wohnungslosigkeit in Hamburg entgegenzuwirken.

Die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. das Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG) vom 8. März 1982, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2018 (HmbGVBl. S. 349), dahingehend zu ändern, dass
 - a) in § 1 HmbWoSchG der Gesetzeszweck dahingehend klargestellt wird, dass die zuständige Behörde die Aufgabe hat, Wohnungssuchende bei der Beschaffung einer gesunden, familiengerechten und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung zu unterstützen, soweit sie hierbei der Hilfe bedürfen;
 - b) eine Zweckentfremdung von Wohnraum bereits bei einem Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum ab drei Monaten vorliegt (§ 9 Abs. 2 S. 3 Nr. 5 HmbWoSchG);

22. Wahlperiode

c) die treuhänderische Verwaltung des zweckentfremdeten Wohnraums ausschließlich durch Amtspersonen vorgenommen wird. Die zuständige Behörde soll ermächtigt werden,

(1) den Eigentümer:innen wohnungssuchende Personen als Mietinteressent:innen für leerstehenden Wohnraum unter Aufforderung zum Mietvertragsschluss vorzuschlagen. Insbesondere soll auf als vordringlich Wohnungssuchende registrierte Haushalte hingewiesen werden;

(2) im Falle des Ausbleibens einer Vermietung trotz entsprechender behördlicher Aufforderung eine Verfügung zu erlassen, die die Wirkung eines Mietvertrags zwischen Wohnungssuchenden und den Eigentümer:in hat (Mietverfügung).

- Die Mietverfügung ist Eigentümer:innen und Wohnungssuchenden, die in den Besitz des Wohnraums eingewiesen werden, gleichzeitig bekanntzugeben.
- Mit der Mietverfügung sind die berechtigten Wohnungssuchenden in den Besitz der Wohnung eingewiesen.
- Die zuständige Behörde verschafft den berechtigten Wohnungssuchenden – erforderlichenfalls mit Zwangsmitteln – den tatsächlichen Besitz.
- In die Mietverfügung sind die wesentlichen Bestimmungen eines Mietvertrags aufzunehmen.
- Der Mietzins bestimmt sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Mietenspiegel.
- Die zuständige Behörde darf eine Mietverfügung nur erlassen, wenn nach vorangegangener Prüfung anzunehmen ist, dass der Wohnungssuchende in der Lage ist, die festzusetzende Miete zu zahlen, oder die Zahlung der Miete in sonstiger Weise gewährleistet ist;

(3) bei fehlender Kooperation der Eigentümer:innen vor Erlass einer Mietverfügung den Wohnraum in Besitz zu nehmen, wenn Maßnahmen erforderlich sind, um den Wohnraum in einen zum Wohnen und Vermieten geeigneten Zustand zu versetzen;

(4) Maßnahmen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit und Maßnahmen zur notwendigen Instandsetzung des Wohnraums durchzuführen. Maßstab ist ein durchschnittlicher gegenwärtiger Standard;

- d) die amtliche Treuhänderschaft mit Erlass der Mietverfügung aufgehoben ist. Sie ist vorher aufzuheben, wenn der Wohnraum auf andere Weise einer Wohnnutzung zugeführt worden ist. Ist eine erforderliche Maßnahme im Rahmen der amtlichen Treuhänderschaft sehr weit fortgeschritten, wird die amtliche Treuhänderschaft erst nach Vollendung dieser Maßnahme aufgehoben;
 - e) mit Unanfechtbarkeit der Mietverfügung zwischen den Verfügungsberechtigten und der in den betreffenden Wohnraum eingewiesenen Person ein der Mietverfügung entsprechender Mietvertrag über Wohnraum als abgeschlossen gilt. Nach Unanfechtbarkeit der Mietverfügung finden auf das Mietverhältnis nur die Vorschriften des BGB Anwendung; §§ 48, 49 und 51 HmbVwVfG sind nach Unanfechtbarkeit der Mietverfügung nicht anzuwenden;
 - f) sämtliche Kosten der amtlichen Treuhänderschaft von den Eigentümer:innen zu tragen sind;
 - g) die Genehmigungsfiktion des § 13 Abs. 3 HmbWoSchG ersatzlos gestrichen wird,
 - h) der Begriff des Wohnraums im Sinne des § 2 HmbWoSchG auch das Wohnen in Einrichtungen zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung erfasst und insbesondere die Anforderungen an Wohnraum nach dem Zweiten Abschnitt des HmbWoSchG auch auf ebendiese Unterkünfte anzuwenden sind;
2. die Fachanweisung zur Durchführung des HmbWoSchG dahingehend zu überarbeiten, dass insbesondere für sämtliche Maßnahmen, die sich gegen eine Zweckentfremdung richten, genaue Vorgaben hinsichtlich des Ergreifens von Maßnahmen und der dafür vorgesehenen Fristen gemacht werden. Diese müssen auf eine beschleunigte, konsequente und effiziente Durchsetzung von Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum gerichtet sein;
 3. § 14a des Hamburgischen Gesetzes zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in der vom 03.10.2015 bis 31.03.2017 gültigen Fassung wieder in Kraft zu setzen;
 4. Teil II der Fachanweisung gemäß § 45 Abs. 2, 3 Bezirksverwaltungsgesetz der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen über die Versorgung von vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum dahingehend zu ändern, dass der Kreis der Berechtigten, die eine Dringlichkeitsbestätigung erhalten, um bleibeberechtigte Zuwanderer erweitert wird, die nur vorübergehend privat untergebracht sind.
 5. der Bürgerschaft bis zum 31.12.2022 zu berichten.