



Alap 3

- M/VS 30 -

Hamburg, den 27.02.2014
428.54-5569

Projekt Ferienwohnungen: bezirkliche Ergebnisse

Das Projekt Ferienwohnungen wurde in den Bezirken Hamburg-Nörd und Hamburg-Mitte zum 1.8., in den Bezirken Altona und Eimsbüttel zum 1.10.2012 begonnen und ist auf zwei Jahre angelegt. Ziel ist die Verminderung der Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Vermietung als Ferienwohnungen mit den ordnungsrechtlichen Instrumenten des HmbWoSchG und des O-WiG. Die Projektfinanzierung erfolgte durch Mittelübertragung aus der BSU in die Personalbudgets der Bezirksämter Altona und Hamburg-Mitte.

Projektverlauf:

Der Bereich Ferienwohnung war in der Startphase von angehäuften Anzeigen privater Initiativen geprägt. Dieses Anzeigeverhalten hat sich jedoch stark reduziert. Die neu aufgenommenen Fälle werden größtenteils durch Recherche (Internetangebote) und anschließende Eigentümer-Ermittlungen entdeckt. Neue Erscheinungsformen der Vermietung von Ferienwohnungen sind Lockangebote und daran anschließende verdeckte Wohnungsangebote. Auch hat sich die Beweisführung u.a. durch die Zulässigkeit einer Vermietung an weniger als 50% des Jahreszeitraums erschwert. Solche Zweckentfremdungen können nur noch durch aufwändige Beweisführung inklusive Zeugenbefragungen gerichtsfest ermittelt werden. Die Projektrisiken durch Inanspruchnahme des Rechtsbehelfsverfahrens sind zwar derzeit gesunken, jedoch weiter zu beobachten, denn nach Abarbeitung der Angebote von Unwissenden häufen sich die Restfälle von hartnäckigen, verdeckten und teilweise vernetzten Anbietern.

Auch ist zu beachten, dass die wiederkehrende Überwachung der als Ferienwohnungen zweckentfremdeten Wohnungen auch nach der ersten Abhilfe sinnvoll ist, denn es gibt bei einem Teil der Betreiber die Tendenz die alten Geschäfte wieder aufzunehmen. Hier wäre es sinnvoll, ein zumindest einmaliges Nachfassen zu ermöglichen. Eine solche Nachrecherche wird regelmäßig im Verlauf langwieriger Rechtsbehelfsverfahren erforderlich um das Rechtsamt mit aktualisierten Sachverhalten zu versorgen.

Bewertung und Ausblick:

Der Erfolg des Projekts zeigt sich auch daran, wie viele Wohneinheiten bzw. wie viele m² Wohnfläche wieder Wohnzwecken zugeführt werden konnten. Dies waren insgesamt 123 Wohneinheiten bzw. 7.577 m². Den monetären Wert kann man nach dem Subventionsbarwert bemessen, den die Stadt aufwenden müsste, um in dieser Größenordnung Sozialwohnungen zu fördern. Bei einem Subventionsbarwert von 800,- €/ m² - dies ist der Wert von 2013 - wären dies 6.061.600 €. Wie die Anlage zeigt, wurden im Projekt beachtliche Erfolge erzielt, die den Ressourceneinsatz im Vergleich zum Subventionsbarwert rechtfertigen. Da die Kapazitätsgrenze des Projektes für die geplante Laufzeit bereits erreicht ist, noch ein erhebliches Potenzial an rückführbarer Wohnfläche besteht und eine Nachkontrolle der rückgeführten Wohneinheiten sinnvoll ist, wäre die Verlängerung des Projektes sinnvoll.

Der Wohnraumschutz ist in dieser Legislaturperiode verstärkt im Fokus von Politik und Öffentlichkeit. Allein seit Sommer 2013 hat der Senat 12 Schriftliche Kleine Anfragen zum Thema Wohnraumschutz und Zweckentfremdung beantwortet. Aus den Bezirksversammlungen kamen weitere Anfragen hinzu und auch die Medien haben immer wieder Sachverhalte abgefragt. Es ist demnach bekannt, dass eine aktive Bekämpfung dieser Fehlentwicklung durch Recherchen von Amts wegen mit dem planmäßig vorhandenen Personal nicht möglich ist. Die laufende Personalverstärkung geht zurück auf eine Forderung der Regierungsfraktion (Bürgerschaftliches Ersuchen aus dem Jahr 2011 - Drucksache 20/616). Auch vor diesem Hintergrund sollte eine Verlängerung der Personalverstärkung um ein Jahr bis nach der Bürgerschaftswahl 2015 in den Blick genommen werden.

Anlage Fallzahlenauswertung

Quelle	Mitte	Altona	Eimsbüttel	Nord	Summe
Zahl der Wohneinheiten, die wieder Wohnzwecken zugeführt wurden	48	22	29	24	123
Gewonnene qm Wohnfläche	3.479	1.350	1800	948	7.577
Subventionsbarwert zu oben	2.783.200 €	1.080.000 €	1.440.000 €	758.400 €	6.061.600 €
Zahl der Wohneinheiten in laufender Bearbeitung	31	57	52	14	154
Zahl der Fälle, die noch in der Vorlage liegen (unbekannte Zahl WE)	77	5	-	15	97