

**Petition**

zu Drs. 20/5902

**der Abgeordneten Dr. Kurt Duwe, Katja Suding, Dr. Thomas-Sönke Kluth,  
Anna-Elisabeth von Treuenfels (FDP) und Fraktion**

**Betr.: Änderung des Zweiten Gesetzes zur Änderung von Vorschriften im  
Bereich des Wohnungswesens, zugleich Stellungnahme des Senats zu dem  
Ersuchen der Bürgerschaft vom 8. Juni 2011 „Besserer Wohnraumschutz für  
Hamburg!“ Drucksache 20/616**

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Hamburgischen Bürgerschaft möge  
beschließen:**

Den in der Anlage zur Drs. 20/5902 dargestellten Entwurf des Zweiten Gesetzes zur  
Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens wie folgt zu ändern:

1. Artikel 1 Ziffer 2 und 3 werden gestrichen.

Begründung: Der Zeitraum, ab dem Leerstand im Sinne des Gesetzes vorliegt,  
bleibt entsprechend Punkt 4 des Änderungsantrags unverändert bei 6  
Monaten. Die in Artikel 1 Ziffer 2 und 3 vorgesehene Änderung des  
Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes ist somit obsolet.

2. Artikel 2 Ziffer 3 wird gestrichen.

Begründung: Der Zeitraum, ab dem Leerstand im Sinne des Gesetzes vorliegt,  
bleibt entsprechend Punkt 4 des Änderungsantrags unverändert bei 6  
Monaten. Die in Artikel 2 Ziffer 3 vorgesehene Änderung des Hamburgischen  
Wohnraumschutzgesetzes ist somit obsolet.

3. Artikel 3 Ziffer 5a wird gestrichen.

Begründung: Obwohl sich die mit § 9 Absatz 1 Satz 3 HmbWoSchG beabsichtigten Ausnahmeregelung vom Zweckentfremdungsverbot in bestimmten Gebieten bislang aufgrund fehlender Anwendung in der Praxis nicht bewähren konnte, bietet die bestehende Ausnahmeregelung nach Meinung der FDP-Fraktion die Möglichkeit, Gebiete mit schwierigen Rahmenbedingungen (bspw. Großwohnsiedlungen) erfolgreich aufzuwerten. Durch die in Artikel 3 Ziffer 5a beabsichtigte Streichung der Ausnahmeregelung, nimmt der Senat den Bezirken ein wertvolles Instrument zur erfolgreichen Gebietsentwicklung. Befristete Genehmigungen im Einzelfall sind für eine erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik nicht zweckdienlich.

4. Artikel 3 Ziffer 5 b) aa) wird gestrichen.

Begründung: Die beabsichtigte Anpassung des Zeitraums, ab dem Leerstand im Sinne des Gesetzes als Zweckentfremdung angesehen wird, führt zu erheblichen organisatorischen Mehraufwand bei den Verfügungsberechtigten von Wohnimmobilien und in der Verwaltung. Dieser Mehraufwand steht in keinem Verhältnis zu den damit beabsichtigten Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Im Sinne der praxisnahen Handhabung der gesetzlichen Regelungen, muss den Vermietern ein ausreichender Zeitraum zur Wiedervermietung von Wohnraum zugebilligt werden. Der bisher im Gesetz vorgesehene Zeitraum von 6 Monaten hat sich in der Praxis bewährt und muss beibehalten werden.

5. Artikel 3 Ziffer 5c) wird wie folgt ergänzt:

„[...] Eine Zwischennutzung ist auch dann nicht notwendig, wenn der Verfügungsberechtigte sein berechtigtes Interesse zum Leerstehen von Wohnraum auf Grundlage eines nachvollziehbaren Konzeptes über den Abriss bzw. Um- und Neubau eines Objektes darlegt.“

Begründung: Mit dieser Regelung kann spekulativer Leerstand vermieden, gleichzeitig aber ein geordneter Entmietungsprozess im Zusammenhang mit Abriss und Um- bzw. Neubau gewährleistet werden. Die Planungssicherheit wird erhöht, zusätzliche Kosten, etwa durch Instandhaltungserfordernisse oder

Klage- und Räumungsverfahren werden vermieden. Die Kommunikation mit Mietern, die zum Auszug bewogen werden sollen, wird erleichtert.

6. Artikel 3 Ziffer 6 wird gestrichen.

Begründung: Die Regelungsinhalte sind bereits unter Punkt 5 des Änderungsantrags enthalten.

7. In Artikel 3 Ziffer 7 a) bb) wird das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ ersetzt.

Begründung: Die im Sinne der Verfahrensbeschleunigung eingeführte Regelung zur Fristsetzung wird von der FDP-Fraktion als ein hilfreiches Instrument zur Bekämpfung von Zweckentfremdungen angesehen. Dennoch muss dem Verfügungsberechtigten von der Behörde ein ausreichender Zeitraum zur Wiedervermietung des Wohnraums von mindestens 3 Monaten zugebilligt werden.

8. In Artikel 3 Ziffer 8 Absatz 2 wird das Wort „drei“ durch das Wort „sechs“ ersetzt.

Begründung: Der Zeitraum, ab dem Leerstand im Sinne des Gesetzes vorliegt, wird entsprechend Punkt 4 des Änderungsantrags mit 6 Monaten bemessen.

9. Artikel 3 Ziffer 8 Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt formuliert:

„Zeigt der Verfügungsberechtigte gemäß Absatz 2 das Leerstehenlassen und die damit verbundene konkrete Absicht einer Modernisierung im Sinne von § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches an, gilt die Genehmigung für die Dauer der geordneten Entmietung und der Modernisierung als erteilt, wenn die zuständige Behörde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht.“

Begründung: Mit dieser Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass notwendiger Leerstand als modernisierungsvorbereitende Maßnahme von der Genehmigungsfiktion mit erfasst wird.

10. Artikel 3 Ziffer 8 Absatz 4 wird gestrichen.

Begründung: Die in Absatz 4 dargestellten Regelungen stellen einen erheblichen Eingriff in die Rechte der Grundstückseigentümer dar. Insbesondere die Weitergabe von Informationen über die Belegenheit des leer stehenden Wohnraums sowie Name und Anschrift des Verfügungsberechtigten an Wohnungssuchende führt zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand bei Verwaltung und Verfügungsberechtigten. Zusätzlich sprechen datenschutzrechtliche Bedenken gegen die Weitergabe der o.g. Informationen.

11. Artikel 3 Ziffer 11f bis h werden gestrichen.

Begründung: Die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Mieter zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs muss weiterhin ohne eine Genehmigung für die zweckfremde Verwendung des Wohnraums gemäß § 9 Absatz 2 HmbWoSchG möglich sein. Der auf diese Weise genutzte Wohnraum ist ein wichtiger Bestandteil des Hamburger Wohnungsmarktes, da für Nutzergruppen ohne festen Wohnsitz in Hamburg (bspw. Handwerker auf Montage oder Gastprofessoren) auch weiterhin ein Angebot an bedarfsgerechten Wohnraum verfügbar sein muss. Durch die vorgesehene Genehmigung einer Zweckentfremdung wird den Verfügungsberechtigten von Wohnraum erheblicher Verwaltungs- und Organisationsaufwand aufgebürdet. Dies führt letztendlich zu einem Rückgang des entsprechenden Wohnraumangebots und der Verdrängung der Nutzergruppen in angrenzende Landkreise. Die sich aus der Regelung des Artikel 3 Ziffer 11f beabsichtigten Folgewirkungen auf den allgemeinen Mietwohnungsmarkt sind demgegenüber als sehr gering einzuschätzen, da die von dieser Regelung betroffenen Wohnungsbestände nur einen äußerst geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand der FHH haben. Die in Artikel 3 Ziffer 11 g und h vorgesehene Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes sind somit obsolet.