BÜRGERSCHAFT
DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG
23. Wahlperiode

Drucksache 23/4453
23.06.26

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Kaja Steffens (CDU) vom 15.06.26

und Antwort des Senats

Betr.: Wohnungspflege und Wohnraumschutz in den Bezirken – wie einheitlich wird das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz durchgesetzt?

Einleitung für die Fragen:

Die Sicherung und Erhaltung bestehenden Wohnraums ist eine wesentliche Voraussetzung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Neben dem Neubau von Wohnungen kommt deshalb auch dem Schutz des vorhandenen Wohnungsbestandes eine erhebliche Bedeutung zu.

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz verfolgt das Ziel, Wohnraum vor Zweckentfremdung, Leerstand und Verlust zu schützen sowie Missstände und erhebliche Mängel an Wohnraum zu beseitigen. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung von Mindestanforderungen an Wohnraum, die Beseitigung gesundheitsgefährdender Zustände sowie die Durchsetzung notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen.

Für den Vollzug dieser Vorschriften sind die bezirklichen Wohnraumschutzdienststellen zuständig. Sie entscheiden über die Einleitung von Verfahren, führen Ermittlungen durch, erlassen Anordnungen und setzen diese gegebenenfalls mit Mitteln des Verwaltungszwangs durch.

Angesichts der erheblichen Unterschiede zwischen den Hamburger Bezirken hinsichtlich Einwohnerzahl, Wohnungsbestand, Sozialstruktur und Personalausstattung stellt sich die Frage, ob die Vorschriften des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes hamburgweit nach vergleichbaren Maßstäben angewandt werden und welche Erkenntnisse dem Senat über Unterschiede in der Vollzugspraxis der Bezirke vorliegen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat setzt sich kontinuierlich dafür ein, bestehenden Wohnraum zu sichern und alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um den Schutz von Wohnraum effektiv zu gestalten. Aus diesem Grund hat der Senat in den vergangenen Jahren verschiedene Vorhaben im Wohnraumschutz unterstützt und umgesetzt. Zuletzt wurde im Mai 2026 das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) an die Verordnung (EU) 2024/1028 über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietung angepasst und der Wohnraumschutz durch den Wegfall der 50-Prozent-Regelung bei Kurzzeitvermietungen ab dem 1. Januar 2027 weiter gestärkt. Im Zuge der Umsetzung der Verordnung (EU) 2024/1028 wurde der Onlinedienst zur Vergabe der Wohnraumschutznummer neu entwickelt. Darüber hinaus wurde die Fachanweisung zur Durchführung des HmbWoSchG im Jahr 2024 angepasst und Mittel in Höhe von 100.000 Euro per annum zur Unterstützung der Überwachungstätigkeit auf dem Feld der Zweckentfremdung von Wohnraum in den Bezirken zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sorgt die für Stadtentwicklung und Wohnen zuständige Behörde

gemeinsam mit den Bezirksämtern durch einen regelmäßigen Austausch für eine einheitliche und effiziente Umsetzung der wohnraumschutzrechtlichen Regelungen.

Auch zukünftig wird der Senat konsequent seine Ziele im Wohnraumschutz verfolgen und geplante Maßnahmen realisieren, um den Wohnraumschutz zu stärken. Aktuell wird eine Personalbedarfsbemessung in den Bezirken durchgeführt sowie ein Sachgebiet zur Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 (Mietpreisüberhöhung) in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) aufgebaut. Zudem ist geplant, die aktuell gültige Fassung der Fachanweisung zur Durchführung des HmbWoSchG zu überarbeiten und an die (gesetzlichen) Änderungen im Wohnraumschutz anzupassen. Außerdem befindet sich ein digitales Fachverfahren für den gesamten Bereich Wohnraumschutz in der Entwicklung. Das Ziel dieses Fachverfahrens ist, die Bearbeitung von Fällen bezirksübergreifend zu vereinheitlichen und zu erleichtern. Derzeit verursachen unterschiedliche Verfahren innerhalb der Bezirksämter Abweichungen in den statistischen Kennzahlen. Durch das geplante digitale Fachverfahren soll eine bezirksübergreifende Vereinheitlichung der statistischen Kennzahlen und der Verfahrensabläufe erzielt werden.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Wie viele Beschwerden wegen wohnraumschutzrechtlich relevanter Mängel gingen in den Jahren 2024, 2025 und bislang 2026 jeweils bei den Bezirksämtern ein (bitte bezirksweise darstellen)?*

Antwort zu Frage 1:

Tabelle 1: Beschwerden wegen wohnraumschutzrechtlich relevanter Mängel

Bezirksamt	2024	2025	2026
Hamburg-Mitte	89	106	90
Altona*	178	173	99
Eimsbüttel	110	91	50**
Hamburg-Nord*	207	258	113
Wandsbek	46	40	16
Bergedorf	57	52	34
Harburg	45	52	17

Stichtag: 16.06.2026

* Die Angabe erfolgt in Wohneinheiten (WE), da die Anzahl der Fälle nicht statistisch erfasst wird. Ein Fall kann mehrere WE umfassen.

** Vorläufige Einschätzung, da offizielle Statistik regulär erst im 1. Quartal des Folgejahres erstellt wird.

Frage 2: *Welche Arten von Mängeln wurden hierbei jeweils am häufigsten angezeigt?*

Antwort zu Frage 2:

Die häufigsten angezeigten wohnraumschutzrechtlich relevanten Mängel betreffen Schimmelbefall und Feuchtigkeitsschäden.

Frage 3: *Wie viele Verfahren nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz wurden in den Jahren 2024, 2025 und bislang 2026 jeweils eingeleitet (bitte bezirksweise darstellen)?*

Frage 4: *Wie viele Verfahren wurden im selben Zeitraum abgeschlossen?*

Antwort zu Fragen 3 und 4:

Tabelle 2: Anzahl der eingeleiteten und abgeschlossenen Verfahren

	2024		2025		2026	
Bezirksamt	**Eingeleitet**	**Abgeschl.**	**Eingeleitet**	**Abgeschl.**	**Eingeleitet**	**Abgeschl.**
Hamburg-Mitte*	400	k. A.	438	k. A	288	k. A.
Altona**	k. A.	196	k. A.	184	k. A.	75

	2024		2025		2026	
Bezirksamt	**Eingeleitet**	**Abgeschl.**	**Eingeleitet**	**Abgeschl.**	**Eingeleitet**	**Abgeschl.**
Eimsbüttel*	739	k. A.	602	k. A.	k. A.***	k. A.
Hamburg-Nord*	496	k. A.	453	k. A.	152	k. A.
Wandsbek	36	37	34	34	10	6
Bergedorf*	1	k. A.	0	0	0	0
Harburg	67	91	68	123	49	31

Stichtag: 16.06.2026

* Die Bezirksämter Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Hamburg-Nord und Bergedorf erheben keine statistischen Kennzahlen zu abgeschlossenen Verfahren.

** Im Bezirksamt Altona werden eingeleitete Verfahren statistisch nicht erfasst.

*** Im Bezirksamt Eimsbüttel hätten Fälle in einer mittleren dreistelligen Anzahl händisch ausgewertet werden müssen. Dies ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischer Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Frage 5: *Wie viele Anordnungen zur Beseitigung von Wohnungsmängeln wurden in den Jahren 2024, 2025 und bislang 2026 jeweils erlassen?*

Frage 6: *Wie viele Instandsetzungsanordnungen wurden in den Jahren 2024, 2025 und bislang 2026 jeweils erlassen?*

Antwort zu Fragen 5 und 6:

Das HmbWoSchG unterscheidet nicht zwischen Wohnungsmängeln und Instandsetzungen im Sinne der Fragestellung. Es werden daher die wohnungspflegerischen Anordnungen zur Erfüllung von Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse nach § 3 HmbWoSchG sowie Anordnungen zur Nachholung der zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands notwendigen Arbeiten nach § 4 HmbWoSchG zusammengefasst dargestellt. Die meisten Verfahren in den Wohnraumschutzdienststellen erledigen sich im Rahmen der Beratungstätigkeit. Das Ziel der Verfahren ist dabei nicht Anordnungen zu erlassen, sondern vorrangig die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände.

Tabelle 3: Anzahl der Anordnungen nach §§ 3, 4 HmbWoSchG

Bezirksamt	**2024**	**2025**	**2026**
Hamburg-Mitte	1	2	5
Altona	1	1	0
Eimsbüttel	3	3	2
Hamburg-Nord	2	4	0
Wandsbek	0	4	0
Bergedorf	0	0	0
Harburg	3	1	1

Stichtag: 17.06.2026

Frage 7: *Wie viele Zwangsgelder wurden zur Durchsetzung wohnraumschutzrechtlicher Anordnungen*

a) angedroht,

b) festgesetzt und

c) beigetrieben

(bitte bezirksweise darstellen)?

Antwort zu Fragen 7 a), 7 b) und 7 c):

Tabelle 4: Anzahl der Zwangsgelder im Jahr 2024

Bezirksamt	**a) angedroht***	**b) festgesetzt**	**c) beigetrieben****
Hamburg-Mitte	k. A.	22	5
Altona	0	0	0

Bezirksamt	a) angedroht*	b) festgesetzt	c) beigetrieben**
Eimsbüttel	k. A.	74	8
Hamburg-Nord	k. A.	50	k. A.
Wandsbek	0	4	0
Bergedorf	1	0	0
Harburg	7	8	k. A.

Stichtag: 17.06.2026

Tabelle 5: Anzahl der Zwangsgelder im Jahr 2025

Bezirksamt	a) angedroht*	b) festgesetzt	c) beigetrieben**
Hamburg-Mitte	k. A.	24	3
Altona	0	0	0
Eimsbüttel	k. A.	126	5
Hamburg-Nord	k. A.	21	k. A.
Wandsbek	0	4	0
Bergedorf	0	0	0
Harburg	8	10	k. A.

Stichtag: 17.06.2026

Tabelle 6: Anzahl der Zwangsgelder ab 01.01.2026 bis zum 17.06.2026

Bezirksamt	a) angedroht*	b) festgesetzt	c) beigetrieben**
Hamburg-Mitte	k. A.	7	0
Altona	0	0	0
Eimsbüttel***	k. A.	k. A.	k. A.
Hamburg-Nord	k. A.	15	k. A.
Wandsbek	0	0	0
Bergedorf	0	0	0
Harburg	10	2	k. A.

* Das Hamburgische Verwaltungsvollstreckungsgesetz sieht nicht vor, dass Zwangsmaßnahmen zunächst angedroht werden müssen.

** Die erfolgreiche Beitreibung der Zwangsgelder erfolgt durch die Kasse Hamburg und wird in den Bezirken Hamburg-Nord und Harburg statistisch nicht erfasst.

*** Im Bezirksamt Eimsbüttel hätten Fälle in einer mittleren dreistelligen Anzahl händisch ausgewertet werden müssen. Dies ist in der für die Beantwortung einer Parlamentarischer Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich.

Neben wohnungspflegerischen Anordnungen und der Verhängung von Zwangsgeldern kommt der Beratung durch die Wohnraumschutzdienststellen und der Möglichkeit der freiwilligen Abhilfe durch die Verpflichteten (§ 14 Absatz 1 HmbWoSchG) Bedeutung zu.

Frage 8: *Welche durchschnittliche Bearbeitungsdauer bestand in den Bezirken jeweils zwischen Eingang einer Beschwerde und Abschluss des Verfahrens?*

Antwort zu Frage 8:

Die durchschnittliche Bearbeitungsdauer ist sehr stark einzelfallabhängig und wird statistisch nicht erfasst.

Frage 9: *Welche Personalausstattung (Soll- und Ist- Vollzeitäquivalente) stand den Wohnraumschutzdienststellen zum 1. Januar 2024, 1. Januar 2025, 1. Januar 2026 sowie aktuell zur Verfügung?*

Frage 10: *Welche Stellen sind derzeit vakant?*

Antwort zu Fragen 9 und 10:

Die Personalausstattung der Bezirke im Hinblick auf Vollzeitäquivalente in den Wohnraumschutzdienststellen stellt sich zu den Stichtagen 1. Januar 2024, 1. Januar 2025 sowie 1. Januar 2026 wie folgt dar:

Tabelle 7: Personalausstattung vom 01.01.2024 bis 01.01.2026

	Zum 01.01.2024		Zum 01.01.2025		Zum 01.01.2026	
Bezirksamt	**Soll-VZÄ**	**Ist-VZÄ**	**Soll-VZÄ**	**Ist-VZÄ**	**Soll-VZÄ**	**Ist-VZÄ**
Hamburg-Mitte	6	6	6	6	6	6
Altona	5,5	4,25	5,5	5,09	5,5	5,19
Eimsbüttel	5	3,82	5	5	5	5
Hamburg-Nord	5	5	5	4,75	5	4,75
Wandsbek	3	3	3	3	3	3
Bergedorf	0,9	0,4	0,9	0,9	0,9	0,9
Harburg	1,5	1,0	1,6	1,6	1,5	1,5

Zum Stichtag 16.06.2026 stellt sich die Personalausstattung wie folgt dar:

Tabelle 8: Derzeitige Personalausstattung

Bezirksamt	**Soll-VZÄ**	**Ist-VZÄ**	**Derzeitige Vakanzen**
Hamburg-Mitte	6	6	
Altona	5,5	5,08	Durch Arbeitszeitreduzierungen im Fachbereich ist ein Anteil von 0,42 VZÄ nicht besetzt.
Eimsbüttel	5	5	
Hamburg-Nord	5	4,75	Durch eine befristete Arbeitszeitreduzierung ist ein Anteil in Höhe von 0.25 VZÄ vakant.
Wandsbek	3	3	
Bergedorf	0,9	0,9	
Harburg	1,5	1,5	

Im Rahmen der Beantwortung der Parlamentarischen Anfrage Drs. 23/2993 wurden aufgrund eines Übertragungsfehlers fehlerhafte Angaben zur personellen Ausstattung gemacht. In der Tabelle 1 wurde für den Bezirk Hamburg-Nord 0 unbesetzte VZÄ angegeben, richtig ist der Wert 0,25 unbesetzte VZÄ. Für den Bezirk Altona wurde bei Anzahl besetzte VZÄ 5,1 und bei unbesetzte VZÄ 0,4 genannt. Die richtigen Angaben bei Anzahl besetzte VZÄ sind 5,19 (beziehungsweise gerundet 5,2) sowie 0,31 (beziehungsweise gerundet 0,3) bei unbesetzte VZÄ. In der Tabelle 2 wurde für den Bezirk Hamburg-Mitte für die Jahre 2021, 2023 und 2025 1,0 unbesetzte VZÄ sowie für 2022 2,0 unbesetzte VZÄ angegeben. Die korrekte Angabe ist in allen Jahren 0,0 unbesetzte VZÄ. In der Tabelle 3 wurden für den Bezirk Altona für das Jahr 2024 5,1 Anzahl VZÄ ausgewiesen, die korrekte Angabe lautet 4,25 Anzahl VZÄ. In Tabelle 5 wurde für den Bezirk Hamburg-Nord für das Jahr 2025 der Wert 0 bei unbesetzte VZÄ angegeben. In diesem Fall ist der korrekte Wert 0,25 unbesetzte VZÄ. Außerdem wurde in Tabelle 8 für den Bezirk Harburg für das Jahr 2021 0,9 unbesetzte VZÄ genannt. Korrekt ist der Wert 0 bei unbesetzte VZÄ.

Frage 11: *Welche Unterschiede bestehen zwischen den Bezirken hinsichtlich*

a) Fallzahlen,

b) Bearbeitungszeiten,

c) Anordnungen,

d) Zwangsgeldern und

e) Personalausstattung?

Frage 12: *Welche Ursachen sieht der Senat für diese Unterschiede?*

Antwort zu Fragen 11 a) bis 12:

Zu den Unterschieden:

zu 11 a) siehe Antworten zu 1 sowie zu 3 und 4,

zu 11 b) siehe Antworten zu 8 sowie zu 11. und 12.

zu 11 c) siehe Antwort zu 5 und 6,

zu 11 d) siehe Antwort zu 7

zu 11 e) siehe Antwort zu 9 und 10.

Das parlamentarische Fragerecht begründet einen Anspruch auf Auskünfte, nicht jedoch auf meinungsbildende Stellungnahmen (vergleiche ThürVerfGH, Urteil vom 19.12.2008 – 35/07 –, juris Rn. 177), von denen der Senat deshalb auch im vorliegenden Fall absieht. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 13: *Welche fachlichen Vorgaben bestehen für die Bezirksämter hinsichtlich der Anwendung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes?*

Antwort zu Frage 13:

Fachliche Vorgaben für die Bezirksämter sind der gültigen Fachanweisung zur Durchführung des HmbWoSchG zu entnehmen. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 14: *Welche Kennzahlen werden bezirksübergreifend erhoben und ausgewertet?*

Frage 15: *Welche Daten werden derzeit nicht einheitlich erfasst?*

Antwort zu Fragen 14 und 15:

Im Bereich Wohnraumschutz werden bezirksübergreifend statistische Kennzahlen aus den Tätigkeiten der bezirklichen Wohnraumschutzdienststellen jährlich erhoben und in einem Wohnraumschutzbericht für das jeweilige Berichtsjahr ausdifferenziert nach einzelnen Bezirken ausgewertet. Grundlage hierfür ist ein Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft aus der Sitzung vom 13. Juli 2016 und der Sitzung vom 15. Dezember 2016. (Drs. 21/5231 und 21/7012). Die statistischen Kennzahlen umfassen Verfahren zu den Themenbereichen Wohnungspflege, Zweckentfremdung, Mietpreisüberhöhungen, personelle Ausstattung der Bezirke sowie förmlichen Verfahren zu Wohnraumschutznummern. Hinzu kommen statistische Kennzahlen des Wohnraumschutzregisters bezogen auf die kurzzeitige Überlassung von Wohnraum, siehe exemplarisch die Wohnraumschutzbilanz im letzten Wohnraumschutzbericht 2021 (Drs. 22/12728). Andere Daten beziehungsweise Kennzahlen werden nicht einheitlich erfasst. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

Frage 16: *Hält der Senat die derzeitige Datengrundlage für ausreichend, um die Leistungsfähigkeit der Wohnraumschutzdienststellen bezirksübergreifend zu bewerten und zu vergleichen?*

Wenn ja, warum?

Wenn nein, welche Änderungen sind vorgesehen?

Frage 17: *Welche Maßnahmen hat der Senat seit 2024 ergriffen, um die Vergleichbarkeit, Transparenz und Wirksamkeit des Wohnraumschutzes in den Bezirken zu verbessern?*

Frage 18: *Welche weiteren Maßnahmen sind geplant?*

Antwort zu Fragen 16, 17 und 18:

Siehe Vorbemerkung.