

## **Schriftliche Kleine Anfrage**

der Abgeordneten Ralf Niedmers und Joachim Lenders (CDU) vom 20.04.18

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Sozialleistungsbetrug und illegale Vermietung in Wandsbek**

*Ein Großaufgebot von etwa 90 Behördenmitarbeitern (Sozialbehörde, Jobcenter, Steuerfahndung, Zoll, Bezirks- und Jugendamt) und 60 Polizisten hat am frühen Morgen des 19. April 2018 ein Gebäude in der Walddörfer Straße 122 in Wandsbek überprüft. Laut Presseberichten war der Grund für die Razzia der Vorwurf von Sozialleistungsbetrug sowie illegaler Vermietung. Bisher war das besagte Gebäude in Wandsbek offiziell als Hotel angemeldet. Es stellte sich jedoch heraus, dass hier über 90 Menschen, hauptsächlich Bulgaren, dauerhaft gemeldet sind. Da dies nicht gesetzeskonform ist, seien die Behörden auf diesen Fall aufmerksam geworden und veranlassten die Überprüfung. Laut Sozialbehörde seien in dem Gebäude deutlich mehr Menschen unerlaubt dauerhaft in kleinen Apartments untergebracht als gemeldet. Es bestehe der Verdacht, dass die problematische Lage der betroffenen osteuropäischen Menschen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ausgenutzt und für ein gewinnbringendes Vermietungsgeschäft missbraucht wurde. Mittlerweile ist dies der vierte Schwerpunkteinsatz, bei dem die Stadt behördenübergreifend gegen Ausbeute und Mietwucher vorgeht.*

*Laut Berichten der Medien sei das Gebäude in einem desaströsen Zustand und gekennzeichnet durch zahlreiche Mängel, wie lose Elektroleitungen, offene Rohre hinter kaputten Wandverkleidungen, Schimmel, enge Flure und kleine dunkle Zimmer. Auch enorme Verstöße gegen den Brandschutz seien festgestellt worden. Dies hat zur Folge, dass einige Apartments vorerst nicht mehr bewohnbar sein werden und deren Bewohner in Ersatzunterkünften verlagert werden müssen. Ein ähnlicher Fall ereignete sich vor Kurzem in einem völlig überbelegten Mietshaus in Bergedorf, welches die Bewohner ebenfalls aus Sicherheitsgründen verlassen und in einer Einrichtung von Fördern und Wohnen untergebracht werden mussten.*

*Dazu kommt, dass die Miete von knapp der Hälfte der in Wandsbek gemeldeten Personen aus Sozialleistungen finanziert wird. Derzeit werde überprüft, ob überhöhte Mieten verlangt wurden und ob die – ohne Quadratmeterangaben und als möbliert geschlossene Mietverträge – überhaupt den Vorgaben entsprechen. Der Presse berichteten einige Mieter, dass sie knapp 700 Euro pro Monat für 40 Quadratmeter zahlen. Auch sollen die Mietzahlungen zum Teil bar an den Hausmeister erfolgt sein. Die Behörden prüfen daher zudem, ob der Vermieter Einnahmen unterschlagen hat.*

*Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:*

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf Grundlage von Auskünften von Jobcenter team.arbeit.hamburg (Jobcenter) wie folgt:

1. *Wie viele Personen waren am 19. April 2018 in dem Gebäude der Walddörfer Straße 122 gemeldet?*
  - a. *Welche Nationalität haben diese Personen?*
  - b. *Befanden sich auch Kinder und Jugendliche darunter?*  
*Falls ja, wie viele?*
  - c. *Wie viele der Personen halten sich länger als drei Monate in Deutschland auf?*

Gemeldet waren 92 Personen. Die Mehrzahl der Bewohner sind bulgarische Staatsangehörige. Des Weiteren sind Personen mit türkischer, deutscher, portugiesischer und guinea-bissauischer Staatsangehörigkeit gemeldet. Darunter befinden sich 25 Kinder und vier Jugendliche, die melderechtlich erfasst sind.

Laut Melderegister waren 90 Personen länger als drei Monate unter der Adresse gemeldet und zwei Personen weniger als drei Monate.

- d. *Wie viele der Personen sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt? Welche Erkenntnisse liegen den zuständigen Behörden darüber vor, wer Arbeitgeber dieser Personen ist?*

Im Rahmen der Mitwirkungspflichten können grundsätzlich nur von Sozialleistungsbeziehern Angaben hierzu eingeholt werden. Von 34 Leistungsbeziehern beziehungsweise 13 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II befinden sich neun Personen in Beschäftigung (sogenannte Aufstocker und Nebeneinkommensbezieher).

- e. *Wie viele und welche Gewerbe wurden von den gemeldeten Personen angemeldet?*

Es liegen 19 Gewerbebeanmeldungen vor. Bei den Gewerben handelt es sich vorwiegend um Trockenbau, Containerbe- und -entladung, Gebäudereinigung, Hausmeisterservice und Handel mit Kfz-Zubehörteilen.

2. *Für wie viele Bewohner des Gebäudes der Walddörfer Straße 122 wurden seit jeweils wann Mietzinszahlungen in jeweils welcher Höhe durch staatliche Stellen geleistet?*

Zwei Einzelpersonen befinden sich im laufenden Bezug von Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII.

Fall 1: Leistungsbeginn 01.09.2010, anerkannte Warmmiete 334 Euro.

Fall 2: Leistungsbeginn 01.01.2014, anerkannte Warmmiete 345 Euro.

In 34 Fällen werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen nach dem SGB II übernommen. Weitere Angaben liegen derzeit nicht vor.

3. *Welche Erkenntnisse liegen den zuständigen Behörden darüber vor, zu welchem Mietpreis die Zimmer beziehungsweise Apartments vermietet wurden?*

Siehe Antwort zu 2. Die Auswertung der Ergebnisse der konzertierten behördlichen Aktion ist noch nicht abgeschlossen. Im Übrigen siehe Drs. 21/10782.

4. *Welche Erkenntnisse liegen den zuständigen Behörden darüber vor, wie viele Personen am 19.04.2018 tatsächlich in dem Gebäude der Walddörfer Straße 122 lebten?*
  - a. *Befanden sich Kinder und Jugendliche darunter?*  
*Falls ja, wie viele?*
  - b. *Welche Nationalität haben diese Personen?*
  - c. *Wie viele der Personen hielten sich illegal in Hamburg auf?*

Am 19. April 2018 wurden insgesamt 71 Personen persönlich angetroffen. Nicht alle waren dort gemeldet. Darunter befanden sich 27 Kinder und Jugendliche. Personen,

die sich illegal in Hamburg aufhielten waren nicht darunter. Im Übrigen siehe Antwort zu 1.a. bis 1.c.

5. *Wie viele Zimmer hat das Gebäude der Walddörfer Straße 122 insgesamt und auf wie viele Ebenen sind diese verteilt?*

Das Gebäude mit der Belegenheit Walddörfer Straße 122 hat insgesamt 100 Zimmer (einschließlich Abstellräume und Badezimmer). Im Erdgeschoss befinden sich keine Zimmer mit Ausnahme des Treppenhauses. Im 1. OG befinden sich 28 Zimmer, im 2. OG befinden sich 21 Zimmer, im 3. OG befinden sich 17 Zimmer, im 4. OG befinden sich 17 Zimmer und im 5. OG befinden sich ebenfalls 17 Zimmer.

6. *Wie viele Appartements hat das Gebäude der Walddörfer Straße 122 insgesamt?*
- Wie viele davon mit eigenem Badezimmer?*
  - Wie viele davon ohne eigenes Badezimmer?*
  - Wie viele Quadratmeter haben die einzelnen Appartements jeweils?*
  - Wie viele Appartements sind mit einer Küche ausgestattet und wo befindet sich diese jeweils (separater Raum oder im Wohnzimmer)?*

Das Gebäude hat 47 Appartements mit eigenem Badezimmer. Die Wohnflächen zur Feststellung, ob die tatsächlichen Quadratmeter mit den Mietvertragsangaben übereinstimmen und damit Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung zu Recht erbracht wurden, werden von Jobcenter ermittelt. Diese Ermittlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Im Übrigen erfolgt eine zahlenmäßige Erfassung der Ausstattung der Appartements mit Küchen nicht. Nach Inaugenscheinnahme verfügten die Appartements in der Regel über Pantry-Küchen im Wohnraum.

7. *Wie viele Quadratmeter weist das Kellergeschoss auf, wie viele Zimmer befinden sich dort und wofür wurden diese am 19.04.2018 genutzt? Welche Erkenntnisse liegen den zuständigen Behörden darüber vor, wofür der Betreiber das Kellergeschoss künftig nutzen wollte?*

Das Kellergeschoss des Objektes befindet sich in der Belegenheit Walddörfer Straße 124. Es weist etwa 714m<sup>2</sup> BGF<sup>1</sup> auf. Die genaue Anzahl der Räume wurde nicht erfasst. Die Raumgestaltung im Keller ist unübersichtlich. Eine Wohnnutzung in den jeweiligen Kellerbereichen war nicht erkennbar. Im Übrigen wurden im Kellergeschoss Baustelleneinrichtungsgegenstände vorgefunden. Es befanden sich dort auch Elektroinstallations- und Sanitäräume.

Momentan liegt in der Bauprüfteilung ein Antrag auf Nutzungsänderung für ein Wellness- und Fitness-Studio mit Bar im Erdgeschoß und Kellergeschoß sowie für das rückwärtig gelegene Gebäude ein Hotel im Erdgeschoß und Obergeschoß (15 Betten) vor.

8. *Laut Presseberichterstattung wurde in dem Gebäude der Walddörfer Straße 122 auch ein Bordell betrieben. Kann der Senat beziehungsweise die zuständige Behörde dies bestätigen?*

*Wenn ja, handelte es sich um ein angemeldetes Gewerbe? Welche Informationen liegen darüber vor, ob Bewohnerinnen des Gebäudes dort zur Prostitution gezwungen wurden?*

Die Feststellungen rechtfertigen die Annahme einer Bordellnutzung. Es handelt sich um ein nicht angemeldetes Gewerbe. Verdachtsmomente für eine Zwangsprostitution liegen bislang nicht vor. Im Übrigen laufen die Ermittlungen.

9. *Welche Art von Nutzungsgenehmigung liegt seit wann für das Gebäude der Waldörfer Straße 122 vor?*

---

<sup>1</sup> BGF = Baugeschossfläche

Für das Gebäude mit der Belegenheit Walddörferstraße 122 liegt seit 1982 eine Nutzungsgenehmigung für ein Hotel vor. 1992 wurde eine Nutzung für vier Appartements im zwischenzeitlich errichteten Zwischengeschoss (1. Obergeschoss) zu Wohnzwecken genehmigt. Für den nördlich direkt anschließenden Gebäudeteil von Walddörferstraße 122 wurde im Jahr 1972 die Nutzung einer eingeschossigen Garagenhalle genehmigt. 1994 wurde eine Aufstockung um ein Geschoss (1. Obergeschoss) zu Wohnzwecken genehmigt.

Für das Gebäude mit der Belegenheit Walddörferstraße 124 wurde 2004 eine Genehmigung für einen Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss und Kellergeschoss erteilt.

Für das rückwärtig gelegene Gebäude war nach Kriegsende eine eingeschossige Kfz-Halle im Bestand vorhanden. Seit 1971 liegt dort eine Genehmigung für eine Werkswohnung im 1. Obergeschoss vor.

*10. Welche Mängel wurden bei der Überprüfung des Gebäudes im Einzelnen festgestellt?*

Aus Sicht des Wohnraumschutzes wurde erheblicher Schimmelbefall aufgrund defekter Dacheindeckung und Wasserleitungen festgestellt. Einige Appartements sind überbelegt.

Aus Sicht der Bauprüfungsabteilung wurde festgestellt, dass in dem Objekt Walddörferstraße 122 im 2. bis 5. Obergeschoss eine ungenehmigte Wohnnutzung stattfindet und Brandschutzmängel vorhanden sind.

In dem Objekt Walddörferstraße 124 wurden eine ungenehmigte Gewerbenutzung und ebenfalls Brandschutzmängel festgestellt.

*11. Gegen welche Vorgaben der Brandschutzverordnung wurde in dem Gebäude der Waldörfer Straße 122 verstoßen? Bitte einzeln benennen.*

Der zweite bauliche Rettungsweg ist weder für eine Hotelnutzung noch für eine Wohnnutzung im überwiegenden Teil des Objektes vorhanden. Die Tordurchfahrt ist verschlossen, sodass im Brandfall ein Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen nicht ohne erhebliche Verzögerungen möglich ist. Die Überdachung, die sich an der Durchfahrt und entlang des rückwärtigen Anbaus (Nordflügel) anschließt, schließt eine Anleiterbarkeit in allen Geschossen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus.

Die Sicherheit des ersten Rettungsweges ist ebenfalls nicht gewährleistet. Die Rettungswege sind durch das Entsorgen von Sperrmüll sowie das Versperren durch zahlreiche voll gehängte Wäscheständer in den Fluren und im Treppenhaus nicht sicher zu benutzen, da die Gegenstände nicht nur ein Hindernis, sondern auch eine nicht unerhebliche Brandlast darstellen. Türen im Verlauf der Rettungswege waren verschlossen beziehungsweise durch Keile dauerhaft aufgestellt. Es bestehen nicht verschlossene Durchbrüche für Leitungen zwischen den Fluren zu den Wohnungen, sodass im Brandfall mit einer Verrauchung der Wohnungen und/oder des Flures (Rettungsweg) und einer Brandausbreitung auf das gesamte Gebäude zu rechnen ist.

Die gesamte Leitungsführung der elektrischen Leitungen in den als Rettungsweg dienenden Fluren ist weder fach- noch sachgerecht.

*12. Wer ist der Eigentümer des Gebäudes der Waldörfer Straße 122? Handelt es sich hierbei um (eine) Privatperson(en) oder um eine Firma/ein Gewerbe?*

*13. Ist der eingetragene Eigentümer auch gleichzeitig Betreiber/Vermieter des Gebäudes und gegebenenfalls des Bordells?*

*Wenn nein, wer ist der Betreiber und in welchen vertraglichen Regelungen ist der Betrieb verankert?*

Wer Eigentümer des Gebäudes der Walddörfer Straße 122 ist, ergibt sich aus dem Grundbuch. Das Grundbuch kann unter den Voraussetzungen von § 12 Absatz 1 Satz 1 der Grundbuchordnung beim Grundbuchamt eingesehen werden. Im Übrigen sind die Ermittlungen nicht abgeschlossen.

*14. Wie sollen solche Fälle von Sozialleistungsbetrug und illegaler Vermietung zukünftig verhindert werden? Sind bereits entsprechende vorbeugende Maßnahmen hierzu erarbeitet worden?*

*Wenn ja, welche?*

*Wenn nein, warum nicht?*

Hamburg führt hierzu konzertierte behörden- und ämterübergreifende Aktionen durch, um ausbeuterische Strukturen und den organisierten Missbrauch von Sozialleistungen aufzudecken und zu bekämpfen. Hierbei wird die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) koordinierend tätig; die beteiligten (Bundes- und Landes-) Behörden und Ämter führen dabei ihre Ermittlungen in eigener fachlicher Zuständigkeit und Verantwortung durch. Beispielsweise steht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Jobcenter eine entsprechende Arbeitshilfe zur Bekämpfung von organisiertem Leistungsmissbrauch zur Verfügung.

Zudem gehen die Behörden und Ämter Auffälligkeiten oder Hinweisen im Rahmen ihrer rechtlichen Zuständigkeit stets nach.

Darüber hinaus wurden durch den Deutschen Städtetag zwei Unterarbeitsgruppen (UAG) eingerichtet. Eine UAG wird sich unter der Leitung Hamburgs mit möglichen gesetzgeberischen Maßnahmen befassen. Eine weitere UAG sieht den fachlichen Austausch zu den sogenannten Aktionstagen vor.

In Fällen, in denen Wohnraum unter Verstoß gegen die Vorschriften des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) genutzt wird, beispielsweise

- dieser nicht den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse genügt (§ 3 HmbWoSchG),
- dort notwendige Instandsetzungsarbeiten unterblieben sind oder unzureichend durchgeführt worden sind (§ 4 HmbWoSchG),
- die zulässige Höchstanzahl an Bewohnern überschritten wird (Überbelegung, § 7 HmbWoSchG) oder
- dort gelagerte Gegenstände und Stoffe oder gehaltene Tiere Bewohner oder Dritte gefährden oder unzumutbar belästigen (§ 8 HmbWoSchG),

kann die zuständige Behörde eine solche Nutzung untersagen und diese Untersagung nötigenfalls mit den Zwangsmitteln des allgemeinen Verwaltungsrechts durchsetzen. Bei Verstößen gegen die zuvor genannten §§ 3 und 4 HmbWoSchG kann zudem – wenn dies nach den Gegebenheiten des Einzelfalls sowohl erforderlich als auch im Übrigen zulässig ist – Wohnraum für unbewohnbar erklärt werden (§ 6 HmbWoSchG).

Wenn überhöhte Mieten verlangt werden, können die Betroffenen unter den Voraussetzungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Rechtsschutz in Anspruch nehmen, zudem bietet § 291 Absatz 1 S. 1 Nummer 1 Strafgesetzbuch (StGB), Mietwucher, und § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch (WiStrG), Mietpreisüberhöhung, auch straf- beziehungsweise ordnungswidrigkeitsrechtlichen Schutz. Der Anwendungsbereich von § 5 WiStrG wurde allerdings dadurch stark eingeschränkt, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Darlegungs- und Beweislast weitgehend beim Mieter liegt.

Im Übrigen siehe auch Drs. 21/11806, 21/11357 und 21/10782.

*15. Wegen welcher Straftatbestände wurden gegen wie viele Personen Ermittlungsverfahren eingeleitet?*

Bisher sind zwei Ermittlungsverfahren eingeleitet worden. Dabei handelt es sich um ein Ermittlungsverfahren wegen Verdachts der Hehlerei mit einem Beschuldigten und um ein Ermittlungsverfahren wegen Verdachts eines allgemeinen Verstoßes gegen das Betäubungsmittelgesetz mit zwei Beschuldigten. Darüber hinaus sind die Prüfungen noch nicht abgeschlossen.

*16. Wie viele der sich in dem Gebäude der Walddorfer Straße 122 am 19. April 2018 befindlichen Personen müssen nun in anderen Unterkünften untergebracht werden? Wo werden sie untergebracht?*

Bisher wurden drei Personen wegen drohender Obdachlosigkeit und mangels Selbsthilfemöglichkeiten in einer Ersatzunterkunft im Bezirk Wandsbek untergebracht. Im Übrigen sind die Verfahren hierzu noch nicht abgeschlossen.