



Hamburgs schönste Leerstände

Wo Sie morgen einziehen könnten, wenn die Bezirke auf Zack wären.



Breite Straße* 112, 114, 116
3 Häuser mit insgesamt mindestens
10 Wohnungen, Leerstand
zum Teil seit mehreren Jahren.
Besonderheit: Gerüchte über
Modernisierung bis hin zu Abriss.



Maienweg**
Rund um die JVA Fuhlsbüttel stehen
66 Häuser oder Wohnungen wie
dieses oder das rechts nebenstehende
an der Nesselstraße leer. Sie gehören
der Stadt Hamburg.



Nesselstraße**
Dieses Haus gehört zu einem Ensemble,
das zwar nicht unter Denkmalschutz steht,
aber als erhaltenswert gilt.



Osdorfer Weg* 27
4 Wohnungen, mehr als 1 Jahr leer.



Osdorfer Landstraße* 45
1 große Wohnung mit Garten,
über zwei Etagen, guter Zustand,
seit 6–8 Jahren leer.
Besonderheit: Gerüchte um Verkauf.



Osdorfer Landstraße* 37/39
1 Stadtvilla mit 2 Wohnungen
und Garten,
seit mehreren Jahren leer.



Weidenallee* 56–58
1 Wohnung seit 1 Jahr unbewohnt,
3–4 Wohnungen seit über 4 Monaten.



Juliusstraße* 11
Eine nach hinten gelegene
Wohnung im 3. OG steht
seit 5 Jahren leer, alle anderen
Wohnungen sind vermietet.
Warum, ist völlig offen.



Prätoriusweg* 8
3–4 Wohnungen seit mehreren
Jahren unbewohnt.
Besonderheit: Sanierungsstau, vor Jahren
baupolizeiliches Einschreiten,
in Nr. 10 immer wieder Leerstand.



Langenfelder Straße* 37
1 EG-Wohnung seit mehreren
Jahren leer.



Eifflerstraße* 32
4 kleine Wohnungen seit mehr
als 4 Monaten leer.
Besonderheit: Sanierungsgebiet
Eifflerstraße gerade ausgelaufen, geringe
kosmetische Sanierungen im
Schneckentempo, Vermieter kann jetzt
Traummieten verlangen.



Osdorfer Landstraße* 41/43a
1 Stadtvilla mit 2 Wohnungen
und Garten, seit mehreren Jahren leer.
Besonderheit: gehört wie die anderen genannten Objekte an
der Osdorfer Landstraße einem eigentlich seriösen Bauverein.



Susannenstraße* 43
4 Wohnungen mit jeweils 3 bis 4 Zimmern,
stehen seit 3,5 bis 5,5 Jahren leer.

**Oberaltenallee**** 6-8

Steht seit mehr als 1 Jahr leer.
Besonderheit: Unklar, was der neue Eigentümer des ehemaligen Polizeireviere vorhat.

**Susannenstraße*** 9a

2 Wohnungen,
die seit mindestens
1 Jahr leer stehen.

**Neuer Pferdemarkt*** 29

12 Wohnungen (kleine Apartments),
alle seit 1-3 Jahren leer.
Besonderheit: Einige Wochen nach der
Leerstandsanzeige von Mieter helfen Mietern
gab es einen Eigentümerwechsel.
Der alte Eigentümer wollte angeblich das
danebenliegende Hotel Pazifik auch kaufen,
alles abreißen und neu bauen.
Das Vorhaben soll aber geplatzt sein, weil der
Mietvertrag für das Hotel verlängert wurde.

**Susannenstr.*** 36

5 leere Wohnungen seit
10-22 Monaten.
Besonderheit: Gerüchte um Verkauf.

**Lutterothstraße*** 17

4 Wohnungen seit 1 Jahr leer,
1 Wohnung seit 4 Monaten.
Besonderheit: Bewohnung wird simuliert.

**Zeiseweg*** 43+45

In der Nr. 43 stehen 8 Wohnungen
seit mehreren Jahren leer,
in der 45 mindestens 5.

**Rellinger Straße*** 12

1 Wohnung seit mehr als 3 Jahren leer.
Besonderheit: eventuell weiterer Leerstand
im Haus, Umwandlung in Eigentumswohnun-
gen hat stattgefunden. Für diese Praxis ist
der Vermieter bereits bekannt.

**Suhrenkamp**** 40

6 weitläufige Gebäude länger
als 1 Jahr leer.
Besonderheit: Früher waren die Gebäude
das Altersheim Alsterberg. Jetzt ziehen
Flüchtlinge in einige Häuser ein.

**Schwenckestraße*** 117

1 Wohnung
mehr als 1 Jahr leer,
2 Wohnungen
seit 6 Monaten.

**Langenhorner Chaussee**** 560

Eine kleine Stadt für sich
– das ehemalige AK Ochsenzoll –
zum Teil seit Jahren leer.
Besonderheit: Finanzbehörde will
lukrativ verkaufen, nimmt
jahrelangen Leerstand und Verfall in Kauf,
was der Bezirk kritisiert.

**Elbtreppe**** 7-15

Mindestens 6 Wohnungen leer, zum Teil seit 1996.
Besonderheit: Die verbleibenden Mieter wehren sich seit Jahren gegen Saga-GWG,
weil das Unternehmen die alten Häuser abreißen und neu bauen wollte. Die Mieter
hatten sogar eine Volksinitiative gestartet, um den Abriss zu verhindern. Kurz vor
Redaktionschluss kam die Nachricht, dass das Unternehmen eingelenkt hat und
sanieren will. Lesen Sie dazu die Meldung auf Seite 16.

**Hasselwerder Straße****

50 Häuser seit mindestens 5 Jahren leer.
Besonderheit: Das Geisterdorf von Neuenfelde wurde von der Stadt aufgekauft,
um die Verlängerung der Airbus-Startbahn ohne Prozesse durchzusetzen.

**Sillemstraße*** 62

2 Wohnungen seit 5 Jahren leer.
Besonderheit: Die beiden Wohnungen
sollen wohl mit einer dritten noch bewohnten
zusammengelegt und verkauft werden.
Böse Zungen behaupten,
der Eigentümer täusche hier, wie bei anderen
Objekten auch, Eigenbedarf vor.

**Susannenstr.*** 6

1 Wohnung
im Hochparterre steht seit knapp
3 Jahren leer.

Woher wir das alles wissen

Die meisten Informationen, gekennzeichnet mit einem Sternchen *,
stammen von Mieter helfen Mietern. Der Verein hat diese Fälle im Juli
oder im November bei den Bezirksämtern Altona und Eimsbüttel angezeigt.
Die mit zwei Sternchen ** gekennzeichneten Leerstände haben wir selbst
recherchiert. Eins der Häuser, der Alsterberg, ist inzwischen bewohnt.
Falls auch andere Häuser neuerdings vermietet sind, freuen wir uns. Wir
danken Mieter helfen Mietern für die Kooperation und die Fotos. Und wir
danken allen aufmerksamen Hamburgern, die Leerstände melden.
Dies geht am besten bei MHM (www.mhmhamburg.de) oder beim neuen
Leerstandsmelder (www.leerstandsmelder.de).

Kein Herz für Spekulanten

Wer Wohnungen leer stehen lässt, Mieten in die Höhe treibt und angestammte Mieter vertreibt, der sollte nicht einfach so davonkommen, findet Marc Meyer, Anwalt bei Mieter helfen Mietern. Trotzdem ist es schwierig, gegen die schwarzen Schafe in der Wohnungswirtschaft zu gewinnen.

TEXT: BIRGIT MÜLLER
FOTO: KATHRIN BRUNNHOFER



„Manche Vermieter lassen die Behörden am LANGEN ARM verhungern“, sagt Marc Meyer, Anwalt bei Mieter helfen Mietern.

HINZ&KUNZT: *Ihr habt inzwischen mehr als 100 leere Wohnungen bei den Bezirksämtern angezeigt. Warum passiert trotzdem so wenig?*

MARC MEYER: Zum einen reicht die Ausstattung der Behörden nicht aus. In den meisten Bezirken gibt es nur einen Mitarbeiter, der für Leerstand und Zweckentfremdung zuständig ist. Selber Leerstände ermitteln können die Mitarbeiter so natürlich nicht. Zum anderen ist das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz unzulänglich. Wenn der Eigentümer leerer Wohnungen mit einer Baugenehmigung wedelt oder nur einmal im Jahr ein paar Handschläge macht, sind der Behörde rechtlich die Hände gebunden. Wir haben einen Fall, da jagt der Vermieter, wenn es eng wird, mal wieder drei Arbeiter durch die Schanze, die gehen in seine Häuser rein, machen ein paar Kleinigkeiten und ziehen wieder ab. Das ist simulierte Bautätigkeit. Wir haben bei solchen Vermietern zu meist Zeugen dafür, dass der Vermieter über Monate oder Jahre nichts macht. Diese Vermieter müssten deutlicher unter Zugzwang gesetzt werden.

H&K: *Lohnt sich langer Leerstand denn?*

MEYER: Leere Wohnungen lassen sich erheblich teurer veräußern als vermietete. Manch Grundstück lässt sich durch Abriss eines Altbaus und Bau eines neuen Hauses intensiver und lukrativer verwenden. Ein leeres Haus verrottet auch schneller, dann ist der Abriss einfacher zu begründen und durchzusetzen. Wenn Verkauf oder Abriss geplant sind, ist Leerstand spekulativ erklärbar.

H&K: *Und wird dann neu vermietet, sind die Mieten enorm hoch. Ist das nicht oft Wucher?*

MEYER: Der Vermieter ist inzwischen beim Abschluss eines neuen Mietvertrages in der Miethöhe leider fast frei. Früher konnte man auch bei Neuvermietung bei einer Miethöhe, die eklatant über dem Mittelwert lag, wegen Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz klagen. Dann konnte MHM die zu viel gezahlte Miete für die Mieter zurückfordern. Da wurde schnell ein vierstelliger Betrag draus. Und die Miete konnte für die Zukunft nach unten angepasst werden. Das geht wegen einer BGH-Entscheidung, die Mietern unerfüllbare Beweisanforderungen stellt, nicht mehr. Um dies zu ändern, müsste eine Bundesratsinitiative gestartet werden, in der auch die Mietenspiegel- und Modernisierungsmieterhöhungen begrenzt werden.

H&K: *Mieter helfen Mietern hat sich bei seinen Anzeigen stark auf Altona und Eimsbüttel konzentriert. Warum?*

MEYER: In der Schanze können wir natürlich gut kontrollieren, weil wir dort unsere Geschäftsstelle haben. Außerdem sind die Menschen hier offenbar besonders verärgert und melden häufiger als anderswo Leerstände.

Und im Bezirk Eimsbüttel haben wir zuletzt ebenfalls vermehrt Leerstand angezeigt, weil da bereits in Teilen des Bezirks (Eimsbüttel-Süd) die Prüfung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung läuft.

Einige Objekte in weiteren Teilen des Bezirks weisen jedoch auch Leerstände auf, bei denen es danach riecht, als sollten hier Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Das wäre nicht mehr so einfach, wenn wir dort ebenfalls eine soziale Erhaltungs-

setzung hätten. Mit dieser könnten die Behörden in vielen Fällen die Umwandlungen verhindern.

H&K: *Ist Leerstand nur ein Problem in Innenstadtlagen und bei Privatvermietern?*

MEYER: Nein, wir haben auch woanders erheblichen Leerstand. Etwa die rund 50 Häuser in Neuenfelde, die von der Stadt aufgekauft worden sind, damit die Eigentümer nicht gegen die Airbuswerke wegen Lärms klagen können. Die wieder neu zu vermieten, stand sogar im Koalitionsvertrag des schwarz-grünen Senats. Jetzt ist die Koalition schon zu Ende, und die Häuser stehen immer noch leer. Wir haben auch rund um die JVA Fuhlsbüttel eine ähnliche Lage: 66 leere Wohnungen, in denen früher JVA-Bedienstete gewohnt haben. Hier ist die Stadt beziehungsweise ihr Wohnungsunternehmen direkt für den langen Leerstand verantwortlich, und die Bezirksbehörden müssten gegen die Stadt vorgehen.

H&K: *Reichen die Gesetze eigentlich aus? Und was müssen wir vom neuen Senat fordern?*

MEYER: Wichtig ist, dass endlich wieder ausreichend viele schicke preiswerte öffentlich geförderte Wohnungen in attraktiven Lagen gebaut werden. Auch durch städtische Wohnungsbauunternehmen. Dafür müssen Grundstücke und Geld bereitgestellt werden. Für Gewerbe vorgehaltene Flächen müssten für Wohnungsbau umgewidmet werden. Schließlich stehen weit über eine Million Quadratmeter Bürofläche leer.

Außerdem: Das Wohnraumschutzgesetz ist nicht schneidig genug. Wir haben dazu einige Forderungen entwickelt, die den auch Parteien vorliegen. *Siehe S. 32!*

Anleitung zur legalen Hausbesetzung!

Was Politiker und Bezirke tun müssen, damit in Hamburg keine Wohnungen mehr leer stehen.

Mieter helfen Mietern geht von mindestens 1000 Leerständen in Hamburg aus. Angesichts von 1000 Obdachlosen, die auf Hamburgs Straßen leben, rund 7000 Wohnungslosen und Flüchtlingen sowie Tausenden von Hamburgern, die eine bezahlbare Wohnung suchen, ist es kein Kavaliersdelikt, Häuser leer stehen zu lassen. Wir schließen uns deshalb diesen Forderungen von Mieter helfen Mietern an:



Aufstockung des zuständigen Personals in den Bezirksamtern.



**Vermieter müssen beim Bezirksamt anzeigen,
wenn sie eine Wohnung länger als drei Monate leer stehen lassen.
Unterlassen sie das, wird ein Bußgeld verhängt.**



**Kommt der Vermieter einer Vermietungsanordnung nicht nach,
kann die Stadt die Wohnung belegen.**



**Wohnungen sollen zwischenvermietet werden, wenn ein Leerstand
von mehr als sechs Monaten droht, zum Beispiel wegen geplanten Abrisses.**



**Wegen Baumaßnahmen dürfen Wohnungen nicht unbegrenzt leer stehen,
höchstens doppelt so lange wie allgemein üblich.**



**Rechtzeitiger Erlass von sozialen Erhaltensverordnungen,
wenn Umwandlung von Wohnraum und Verdrängung von Mietern droht.**



**Häufigere Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt in Sanierungsgebieten
und in Gebieten, in denen eine soziale Erhaltensverordnung gilt.**