



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.



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.



Nesselstraße**

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



Osdorfer Landstraße* 37/39

1 Stadtvilla mit 2 Wohnungen und Garten, seit mehreren Jahren leer.



Juliusstraße* 11

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



Weidenallee* 56–58

1 Wohnung seit 1 Jahr unbewohnt, 3–4 Wohnungen seit über 4 Monaten.



Prätoriusweg* 8

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



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.



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 Schnelltempo, Vermieter kann jetzt Traummieten verlangen.



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 Polizeireviers vorhat.



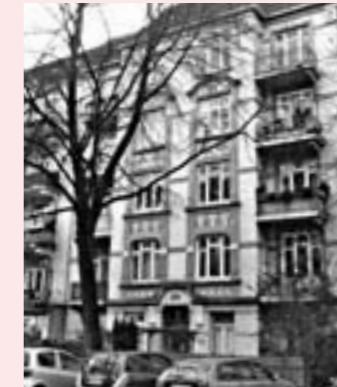
Susannenstraße* 9a
2 Wohnungen, die seit mindestens 1 Jahr leer stehen.



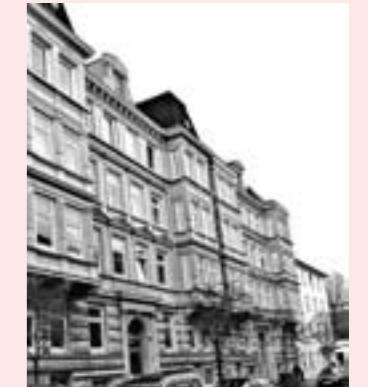
Neuer Pferdemarkt* 29
12 Wohnungen (kleine Apartments), alle seit 1–3 Jahren leer.
Besonderheit: Einige Wochen nach der Leerstandsanzeige von Mieter helfen Miatern gab es einen Eigentümerwechsel. Der alte Eigentümer wollte angeblich das danebenliegende Hotel Pazifik auch kaufen, alles abreißen und neu 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 Eigentumswohnungen 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 Miatern. Der Verein hat diese Fälle im Juli oder im November bei den Bezirksamtern 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 Miatern 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).



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

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 Miatern. Trotzdem ist es schwierig, gegen die schwarzen Schafe in der Wohnungswirtschaft zu gewinnen.

TEXT: BIRGIT MÜLLER
FOTO: KATHRIN BRUNNHOFER

HINZ&KUNZT: *Ihr habt inzwischen mehr als 100 leere Wohnungen bei den Bezirksamtern 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 Altbau und Bau einer neuen Hauses intensiver und lukrativer verwerthen. 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 Miete, 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 Mieter 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 Miatern 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 reicht, als sollten hier Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Das wäre nicht mehr so einfach, wenn wir dort ebenfalls eine soziale Erhaltungs-

satzung 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 Wohnungsbaunehmen. 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 Mieter 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 Mieter an:



Aufstockung des zuständigen Personals in den Bezirksämtern.



*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 Mieter droht.*



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