

# Bezirksamt Mitte bremst Investor

## WOHNHEIM IN DER NEUSTADT BLEIBT, ABER DIE HÄLFTE DER 112 ZIMMER STEHT LEER

Von Rainer Kreuzer

**Die südliche Neustadt zwischen Ludwig-Erhard-Straße und Baumwall liegt abseits der großen Blickfänge: versteckt hinter dem Michel und im Schatten des futuristischen Verlagshauses Gruner & Jahr schlummern dort beschauliche Gassen mit dunkelroten Backsteinhäusern. Versicherungen, Schiffsmakler und Anwaltskanzleien prägen das Viertel. Aber zwischendrin wohnen noch Mieter in zentraler Lage – sogar sehr arme Mieter.**

Im Häuserblock an der Ecke Rehhoffstraße 1/Herrengaben 62-63 befindet sich seit 1913 ein Wohnheim. Anfangs war es ein „Ledigenheim“, in dem junge Frauen wohnten, die vom Lande kamen und in der Stadt eine Anstellung gefunden hatten. Später zogen Bewohner ein, die auf dem Wohnungsmarkt kaum Chancen hatten. Im vergangenen Jahr hat der Kopenhagener Immobilienkonzern Core Property Management das denkmalgeschützte Gebäude gekauft und in das Portfolio seiner Aktiengesellschaft Core German Residential II übernommen. Seitdem lastet auf dem historischen Wohnheimgebäude ein enormer Renditedruck. Core Property verspricht seinen 114 Anlegern einen Nettomietsertrag von sechs Prozent. Der Häuserblock sollte grundlegend umgekrempelt werden. Die 112 Zimmer des Wohnheims wollte der Investor zu 41 Singlewohnungen umbauen und anschließend profitabler vermieten. Vorsorglich wurde bei Auszügen nicht wieder neu vermietet, so dass inzwischen rund die Hälfte aller Zimmer leerstehen.

Doch das Bezirksamt Mitte machte Anfang November dem Immobilienhai einen Strich durch die Rechnung. Der Antrag auf Nutzungsänderung und Umbau wurde abgelehnt, weil sich das Wohnhaus im Geltungsbereich der zurzeit einzigen Sozialen Erhaltungsverordnung in Hamburg befindet. „Es ist ein sozialpolitisch wertvolles Haus“, begründet Erwin Jochem vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die Entscheidung. Ein Drittel der Mieter wohne seit mehr als 20 Jahren dort, die meisten seit über acht Jahren. „Fast alle können sich nichts anderes leisten“, argumentiert Jochem. Der Verwalter des Wohnheims, die Savills Immobilien Management Hamburg, wollte dem MieterJournal keine Auskunft geben.

Die Mieter im Wohnheim Rehhoffstraße äußerten sich zu den Plänen des neuen Eigentümers zurückhaltend. Keiner von

ihnen wollte namentlich in Erscheinung treten. Ein älterer Mieter, der bereits seit 1980 dort wohnt, berichtete, die Miete für ein acht Quadratmeter großes Zimmer betrage für die alten Mieter 150 Euro, bei neueren Vermietungen würden 250 Euro fällig. Es gebe Gemeinschaftsküchen und Gemeinschaftsbadezimmer.

Mit der Sozialen Erhaltungsverordnung versucht die Stadt seit 1995, in der südlichen Neustadt den Prozess der Mieterverdrängung einzudämmen. Der Stadtteil war damals einer der ersten in Hamburg, der von einer enormen Aufwertung und Gentrifizierung betroffen war. Für St. Georg und St. Pauli untersucht die Stadtentwicklungsbehörde zurzeit, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhal-

tungsverordnung erfüllt sind.

Doch das Problem des zunehmenden Leerstandes von Wohnungen wird bislang weitgehend ignoriert. Eine Meldepflicht für unvermietete Wohnungen hat die Stadt erst vor zwei Jahren abgeschafft. Der SPD-Bürgerschaftsabgeordneter Andy Grote schätzt, dass inzwischen 1.000 bis 2.000 Wohnungen in Hamburg aus spekulativen Gründen leerstünden. Der Verein Gängeviertel e.V. hat nun im Internet einen „Leerstandsmelder“ gestartet, auf dem leerstehende Objekte im Stadtplan eingezeichnet werden. Dazu gibt es ein Foto und eine kleine Beschreibung des Hauses. Die Betreiber nehmen Hinweise auf weitere Fälle auf ihrer Homepage gern entgegen.

[www.leerstandsmelder.de](http://www.leerstandsmelder.de)

Foto: Kreuzer

