

# Lübecker Nachrichten

## Stormarner Nachrichten

www.LN-Online.de

Partner im RedaktionsNetzwerk Deutschland 

Sonntag/Montag, 16./17. Februar 2025

ÜBERPARTEILICH, UNABHÄNGIG

Nr. 39 | 07. Woche | 80. Jahrgang | 3,40 €

## „Horror-Häuser“: Das lukrative Geschäft mit der Not der Mieter

Staatsgeld kassieren, aber nicht sanieren – Unternehmerverband und Mieterverein fordern mehr staatliche Kontrolle

VON WOLFRAM HAMMER

**LÜBECK.** Schimmel an den Wänden, Müll im Hausflur, der Aufzug außer Betrieb, die Fenster kaputt: Als „Horror-Häuser“ tauchen manche großen Wohnanlagen immer wieder in den Schlagzeilen auf. Meist sind es Bauten der 60er Jahre. Immer haben Unternehmen, denen sie gehörten, notwendige Sanierungen verschleppt, etwa in den Park-Hochhäusern in Rendsburg oder im Bad Oldesloer Hölk. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) fordert jetzt den Schulterschluss mit den Mietervereinen, um untätigen Vermietern das Handwerk zu legen.

„Die Mietervereine müssen stärker auf die Mieter in solchen Häusern zugehen“, sagt VNW-Präsident Andreas Breitner. Denn gerade in Prob-

lem-Immobilien gebe es unter den Mietern kaum so etwas wie eine Protest-Kultur. Das liege am Geschäftsmodell, dessen sich die Unternehmen in solchen Fällen oft bedienen – einem Geschäftsmodell, das im Wesentlichen auf Staatsgeld basiert.

Tatsächlich ist in all diesen Fällen ein Muster zu erkennen. Die Besitzer solcher Häuser wechseln häufig. Oft sind es anonyme Gesellschaften. Saniert wird nicht, nur kassiert. Und dann wieder verkauft. Die Einnahmen seien ein todsicheres Geschäft, denn die Mieter sind zumeist Sozialhilfeempfänger oder Asylbewerber – und für die zahle das Sozialamt zuverlässig: zwölf Euro pro Quadratmeter, kalt. Da kämen bei großen Wohneinheiten schnell Millionengewinne zusammen. Denn investiert werde in

die Häuser nur das Allernötigste. Dass das Amt die Miete bei schweren Mängeln in der Wohnung kürzen könnte, um Druck zu machen, wüssten viele dieser Mieter nicht.

Das Geschäft sei so lukrativ, dass dieselben Wohnanlagen unsaniert oft drei- oder viermal weiter verkauft werden, heißt es beim VNW, der 435 Unternehmen mit 742.000 Wohnungen vertritt, darunter Genossenschaften und kommunale Wohnungsgesellschaften. Genaue Zahlen über Problem-Immobilien gebe es nicht, das Phänomen sei aber flächendeckend.

Können die Kommunen es mit dem neuen Wohnraumschutzgesetz in den Griff bekommen? Das Land hat dieses Gesetz im Juli 2024 in Kraft gesetzt. Wohnraum muss seither „den Mindestanforderungen an gesunde Wohnverhält-

nisse entsprechen“, mit Schutz vor Feuchtigkeit, funktionierender Heizung, Kalt- und Warmwasser, Küche, Bad und heilem Aufzug, Kinderspielflächen und ordentlichen Müllbehältern. Die Kommunen dürfen bei Verdacht auf Verstöße kontrollieren, Bußgelder verhängen und die Wohnungen für unbewohnbar erklären. Doch die Sache kommt nur langsam in Gang.

„Das Gesetz ist ein Instrumentenkoffer“, sagt Gemeindegeschäftsführer Jörg Bülow. Es sei aber nicht leicht zu handhaben. Entscheidungen müssten rechtssicher und die Fälle dafür aufwendig dokumentiert sein. Das überfordere manche Verwaltung. In Rendsburg mit seinen Problem-Hochhäusern im Ortsteil Mastbrook wird im Rathaus jetzt eine „Task-Force“ aufgestellt. In Lübeck werde man

noch im März auf Basis des Wohnraumschutzgesetzes eine „Zweckentfremdungsverbotssatzung“ vorlegen, sagt Bürgermeister Jan Lindena (SPD). „Ziel ist es, mögliche Maßnahmen kommunal rechtssicherer umzusetzen.“ Eine Übersicht, wie oft solche Maßnahmen schon ergriffen wurden, gibt es nicht, heißt es im Innenministerium in Kiel.

Eileen Munro vom Lübecker Mieterverein fordert die Kommunen zu mehr Engagement für betroffene Mieter auf. Die meisten seien tatsächlich Leistungsempfänger, für die das Amt die Miete bezahlt. Deshalb müsse das Amt kontrollieren, ob die Wohnungen in gutem Zustand seien. Die Mieter seien damit überfordert, sagt Munro. Viele von ihnen könnten sich den Mitgliedsbeitrag im Mieterverein nicht leisten. **Seiten 2 und 3**

# Leben im Hölk-Turm

Knapp 400 Menschen wohnen in den berühmten Hochhäusern im Norden von Bad Oldesloe. Fünf von ihnen schildern, wie problematisch ihr Alltag in dem 50 Jahre alten Bau ist. Und der Vermieter reagiert auf ihre Kritik.



Leben auf 13 Etagen: Die beiden Hölk-Hochhäuser stehen im Norden von Bad Oldesloe.

ALLE FOTOS: AGENTUR 54\*

VON KIM KUIZENGA,  
MARKUS CARSTENS  
UND CHRISTIAN GÖDECKE

**BAD OLDESLOE.** Zwei Hochhäuser mit weißer Fassade, die sich zwischen Reihenhäusern erheben. 13 Etagen jeweils, genau 229 Wohnungen, die kleinste 32,59 Quadratmeter, die größte 93,11 Quadratmeter. Fast 400 Menschen wohnen hier, 200 Familien, der Anteil von Mieterinnen und Mietern nichtdeutscher Herkunft lag nach Angaben der Stadt Bad Oldesloe im Jahr 2021 bei etwa 60 Prozent. Die meisten Bewohner kamen aus Afghanistan, Syrien, dem Irak und Ghana. 20 Prozent waren Kinder unter 13 Jahren.

Es gibt in Deutschland hunderte Türme wie die Hölk-Hochhäuser in Bad Oldesloe, aber nicht alle sind so oft in

den Schlagzeilen. Selbst SPIEGEL TV berichtete vor Jahren über die katastrophalen Zustände in den beiden Häusern in den Straßen Im Hölk und Poggenbreeden. Damals gehörten sie noch zur LEG-Gruppe und wurden zu einem Synonym für erschütternde Verhältnisse.

Dann kam Daniel Lietmeyer, Immobilien-Unternehmer aus Hildesheim, und kaufte die Hochhäuser 2022. Er sanierte die Fassade. Er sanierte Wohnungen und Leitungen und die Giebelseiten. Heute sagt er, die Objekte seien in einem „Top-Zustand“.

Gegenüber von den Hölk-Hochhäusern sitzen Maria Herrmann und Jakob Wendebourg. Die beiden Sozialarbeiter vom Plan B setzen sich für Mieter ein, die Hilfe bei Behördengängen benöti-

gen und bei Schäden in ihren Wohnungen. Herrmann und Wendebourg haben viel zu tun. Sie erzählen eine andere Geschichte über den Zustand der Türme. Eine von Verzögerungen und Verschleierung. Die Quartiersmanagerin saß mal in einem der beiden Hochhäuser, bis Daniel Lietmeyer ihr kündigte.

Aber wie sieht das Leben Im Hölk aus? Wer lebt dort, und ja: warum? Die LN haben fünf Menschen getroffen, die uns in ihre Wohnungen gelassen und aus ihrem Alltag erzählt haben. Alle haben unter der Bedingung gesprochen, dass sie anonymisiert werden. Die Gründe waren unterschiedliche: Scham und auch die Angst, Nachteile zu erleiden – alle fünf haben einen Migrationshintergrund. Hier sind ihre Geschichten.



Feuchte Wand in einer Hölk-Wohnung

## Geschichte

Die beiden Hölk-Hochhäuser wurden in den Jahren 1972/73 von der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft errichtet. In den vergangenen 15 Jahren gab es sechs Eigentümer.

## Eigentümer

2011: Immo Wohnen Service GmbH Oberhausen;  
2014: AFP Germany II Sarl  
2016: WVB Centuria;  
2018: Adler Group;  
2021: LEG Immobilien SE;  
seit 2022: Lietmeyer Unternehmensgruppe

## Nationalitäten

Nach einer Erhebung der Stadt Bad Oldesloe aus dem Jahr 2021 gibt es in den beiden Häusern unter den etwa 400 Bewohnern gut 20 Nationalitäten. Rund 40 Prozent aller Bewohner sind Deutsche.

## Sozialleistungen

Aus den Unterlagen der Erhebung von 2021 geht hervor, dass damals 115 der 335 Bewohner Grundsicherung, Sozialhilfe oder Zahlungen nach dem Asylbewerber-Leistungsgesetz erhielten.

## „Wir sind hier festgeklebt“

Amar studiert Informatik, aber seine Eltern kann er nicht allein lassen

Amar\* versucht für seine Klausuren zu lernen. Doch er hat Schwierigkeiten, sich zu konzentrieren, ständig ist es laut. Über ihm lebt eine Familie mit drei Kindern. Ab 7 Uhr hört er trampelnde Füße, Spielzeug und aufgeregte Kinderstimmen. Wenn die Nachbarn still sind, fehlt Amar trotzdem manchmal die Ruhe. Gemeinsam mit seinen Eltern lebt der 21-Jährige in einer Zweizim-



Amar (21): Schlafen und lernen im Wohnzimmer.

merwohnung. Auf 64 Quadratmetern ist es schwer, sich genug Freiraum zu verschaffen – vor allem, weil Amar kein eigenes Zimmer hat. Er schläft und lernt im Wohnzimmer.

Eigentlich war diese Wohnsituation nur als Übergangslösung gedacht. Schon am Einzugstag vor rund sechs Jahren stand fest: Die Wohnung ist zu klein. Damals wussten die Familie noch nicht, wie schwer die Suche nach einer Bleibe sein kann. „Wir sind hier irgendwie festgeklebt und haben nie etwas Besseres gefunden“, sagt Amar. Zudem war nicht abzusehen, welche Überraschungen die Hölk-Hochhäuser bereithalten sollten. In den letzten Jahren meldeten sie dem Vermieter mehrfach Schimmel im Wohn- und Badezimmer sowie einen überfluteten Balkon.

Seitdem Amar vor einem Jahr sein Informatikstudium an der TH in Lübeck begon-

nen hat, ist er seltener zu Hause. Manchmal denkt er darüber nach, auszuziehen – vielleicht in eine Wohngemeinschaft. Den Gedanken verwirft er jedes Mal. „Ich muss mich ja um meine Eltern kümmern“, sagt er. Solange seine Hilfe benötigt wird, will er bleiben.

Dabei wünscht er sich ein besseres Leben – für sich und seine Eltern. 2016 flüchtete er mit ihnen aus Afghanistan nach Deutschland. Damals war er elf Jahre alt, er erinnert sich nicht mehr an alles. Er weiß nur: Seine Eltern wollten ihm eine sichere Zukunft ermöglichen.

Blickt Amar heute auf sein Leben in Deutschland und die Entwicklungen in seinem Herkunftsland, dann weiß er, dass sie die richtige Entscheidung getroffen haben. Könnte er die Zeit zurückdrehen, würde er trotzdem eines anders machen: „Ich würde nicht noch einmal hier einziehen.“

## „Fühle mich im Stich gelassen“

Umida muss oft Schäden melden – Trotzdem mag sie die Gemeinschaft

Umida\* hört einen Knall. Sofort läuft die vierfache Mutter ins Kinderzimmer. Die 35-Jährige macht sich Sorgen. Den Grund für das laute Geräusch entdeckt sie schnell: Das Ventil der Heizung ist wie ein Sektkorken durch den Raum geflogen. Das dreckige Wasser aus der Heizung verteilt sich auf dem Teppich. Verzweifelt versucht Umida, die Flüssigkeit mit einem Eimer aufzufangen – zu spät.

Noch am selben Tag meldet sie den Schaden. Seit zehn Jahren lebt Umida mit ihrer Familie in der Dreizimmerwohnung in den Oldesloer Hölk-Hochhäusern. Am Einzugstag war die Familie zu dritt, heute sind sie zu sechst. Schon oft musste Umida Schäden melden – beispielsweise Schimmel, von dem ihre Kinder Atembeschwerden und Hustenanfälle bekamen. Damals wartete sie mehrere Wochen auf eine Antwort des Vermie-

ters. „Ich fühle mich manchmal im Stich gelassen“, sagt Umida. Dieses Malscheint es nicht anders zu sein. Es ist Januar, draußen herrschen Minusgrade. Nach einhalb Wochen erhielt sie endlich eine Antwort von der Hausverwaltung.

Umida sucht schon lange nach einer größeren Wohnung, Erfolg hatte sie bislang nicht. Gleichzeitig schätzt sie ihr Leben in den Hölk-



Umida (35) schätzt die Hölk-Hochhäuser – trotz allem.

Hochhäusern – trotz Platzmangel und Konflikten. Sie mag die Gesellschaft, auf beinahe jeder Etage hat sie Freunde. Es gelingt ihr leicht, Menschen zusammenzubringen und eine Gemeinschaft zu schaffen. Dafür war sie schon in Afghanistan bekannt.

Doch in Deutschland war sie damit nicht immer erfolgreich. Bevor ihre Familie nach Bad Oldesloe zog, lebte sie in einem kleinen Ort in der Nähe von Eckernförde. Damals konnte Umida beobachten, dass sich die Dorfbewohner kennen und miteinander befreundet sind. Aber mit ihr wollte niemand sprechen.

Heute führt sie ein gänzlich anderes Leben. Wenn sie über gemeinsame Nachmittage mit Freundinnen spricht, lächelt sie. Doch sie weiß auch, dass Gemeinschaft nicht alles ist – und hofft für die Zukunft auf ein unversehrtes Zuhause.

## „Ich kümmere mich um alles“

Der Schüler Haidar repariert, tapeziert – und möchte Abi machen

Haidar\* ist 15 Jahre alt, aber er ist es schon gewohnt, schlechte Neuigkeiten zu überbringen. Dieses Mal ist es die Nebenkostenabrechnung. Mehr als 1000 Euro soll seine Familie nachzahlen. Er versteht nicht, wie die hohe Summe zustande kommt. Trotzdem versucht er, sie für seinen Vater ins Kurdische zu übersetzen. Wenn er nicht weiterweiß, helfen ihm Sozialarbeiter vom Quartiersprojekt Plan B.

Die Nebenkostenabrechnung sei tatsächlich unstimmg – und wird an den Mieterverein geschickt. Fragwürdig sind etwa 30.000 Euro für Ungezieferbekämpfung für den gesamten Wohnblock. Eine so glatte Summe sei auffällig.

„Ich kümmere mich um alles, mein Terminkalender ist immer voll“, sagt Haidar. Zwar hat er fünf Geschwister, doch die haben eigene Familien. Haidar ist der Jüngste. Er lebt mit seinen

Eltern und seiner Oma auf 80 Quadratmetern. Die Miete beträgt 1400 Euro monatlich. Wegen der hohen Nachzahlung will der Vermieter die Abschläge erhöhen, doch dann würde das Budget des Jobcenters nicht mehr reichen. Haidar und seine Familie müssten umziehen.

Aber wohin? Seit Jahren sucht er nach Angeboten auf Immobilienportalen, denn sein Zuhause weist Schäden



Haidar (15) kümmert sich auch um die Nebenkosten.

auf: Neben seinem Bett spross monatelang schwarzer Schimmel, den er wegen einer fehlenden Rückmeldung vom Vermieter schließlich selbst beseitigte. Ebenso tapezierte er die Wände, verlegte Teppich und reparierte einen kaputten Wasserhahn – alles auf eigene Kosten.

Immer wenn er die Mängel erwähnt, betont Haidar seine Dankbarkeit für sein Leben und spricht über seine Ziele: „Ich nehme die Schule ernst, möchte Abitur machen und studieren.“ Damit erfüllt er den Wunsch seiner Eltern. Im Alter von fünf Jahren kam Haidar aus dem Irak nach Deutschland. Mittlerweile lebt er länger hier als in seinem Geburtsland.

Vorerst muss Haidar auf sein neues Leben warten und schlechte Nachrichten überbringen. Doch Haidar ist gelassen. Im Umgang mit Dokumenten von Vermietern und Behörden ist er inzwischen geübt.

## „Ich sage ihr: Alles wird gut“

Mariam ist aus Afghanistan geflüchtet – Hier verzweifelt sie an Behörden

Die Tochter von Mariam\* grübelt viel. Sie macht sich Gedanken über Politik und Rassismus gegen Menschen, die so aussehen wie sie: schwarze Haare, braune Augen, dunklere Haut.

Mariam weiß nicht, wie sie mit der Zwölfjährigen über diese Themen sprechen soll, sie ist selbst erst 27 Jahre alt. „Ich sage ihr immer, dass alles gut wird, und dass wir in Deutschland bleiben dürfen.“ Doch die Wahrheit ist: Sie weiß es nicht. Sie hat Angst und grübelt über dieselben Themen. Die Unsicherheit überspielt sie mit einem Lächeln.

Erst Anfang des Jahres hatten ihr die sogenannten Abschiebetickets der AfD in Karlsruhe Sorgen bereitet. Sie sehen wie Flugtickets aus und sind an illegale Einwanderer adressiert. Die Reise startet in Deutschland und endet im „sicheren Herkunftsland“. Laut der Beschriftung sollen sich die „il-

legalen Einwanderer“ am „Gate AfD“ für den Rückflug einfinden. Davon habe ihre Tochter aber glücklicherweise nichts mitbekommen.

Mariam ist nicht illegal eingewandert. Sie ist in Afghanistan geboren. Zu Fuß und mit dem Bus flüchtete sie mit allen benötigten Dokumenten nach Deutschland. Das war im Jahr 2015. Seitdem hat sie eine Familie gegründet, drei Töchter geboren und sich gemeinsam mit ihrem Ehemann ein Leben in Bad Oldesloe aufgebaut.

Trotzdem lösen Aktionen wie die der AfD Beklemmung bei ihr aus. Immerhin muss sie beinahe täglich für ihr Leben in Bad Oldesloe einstehen. Die Erfahrung machte Mariam zuletzt nach der Geburt ihrer jüngsten Tochter vor zehn Monaten. Seitdem versucht sie erfolglos, die Geburtsurkunde zu erlangen. Jedes Mal wollen die Beamten ein Dokument, das

beim letzten Mal noch nicht gefordert wurde. „Manchmal ist es wirklich schwer, aber ich habe mich daran gewöhnt“, sagt sie. Trotzdem hat Mariam noch nie daran gedacht, aufzugeben. „Ich werde immer so lange alles probieren, bis etwas funktioniert“, sagt sie. Für ihre Familie würde Mariam alles tun. Vor allem will sie nicht, dass ihre Tochter sich um ihre Zukunft sorgen muss.



Mariam (27) vor den Hölk-Hochhäusern.

## „Die Enge ist das Problem“

Precious lebt mit Mann und fünf Kindern in zwei Zimmern

Precious\* sitzt auf einem Kinderstuhl an einem Kindertisch im Kinderzimmer. Sie schaut auf ihre fünf Kinder, die in ihren Etagenbetten liegen oder sitzen. Ihr Ältester, 12, ist gerade von der Schule nach Hause gekommen. Precious, eine kleine Frau mit sehr kurzen Haaren, trägt Pantoffeln zu schwarzen Leggings, und als ihre jüngste Tochter über ein Bett steigt und dabei ganz leise Krach macht, fleht Precious: „Quiet.“

Es ist ruhig in der Wohnung, zwei Zimmer, 65 Quadratmeter, obwohl sie das Zuhause einer siebenköpfigen Familie ist. Aber die fünf Kinder haben früh gelernt, leise zu sein. Neben dem Kinderzimmer schläft der Vater, es ist früher Nachmittag, Precious' Mann hat von 23 Uhr bis zum Vormittag gearbeitet, die Nachtschicht bei Amazon. „Und die Nachbarn könnten sich auch wieder beschweren.“ Precious

ist selbst um 14 Uhr von der Arbeit nach Hause gekommen. Die Frühschicht bei Amazon.

Precious kam vor neun Jahren nach Deutschland, „ich war Grundschullehrerin in Ghana“. Dort reichte das Geld am Monatsende nicht immer, in Bad Oldesloe gab es Arbeit und eine Zukunft. Jetzt schläft ihr Mann, wenn sie nach Hause kommt, und sie schläft, wenn er geht, aber sie verdienen Geld. 900 Euro zahlen sie für die Wohnung, seit Oktober haben sie Schimmel und ein Problem mit Kakerlaken.

Aber die Enge, sagt Precious, die sei „das größte Problem“. Als das vierte Kind unterwegs war, schrieb sie eine Mail an den damaligen Eigentümer, bitte, wir brauchen drei Zimmer, aber es gab keine größere Wohnung, dafür die Ansage, doch jeden Monat am 15. eine Mail zu schreiben. Precious schrieb jede Woche,

drei Jahre lang. Eine Wohnung war nie frei. Immerhin: Eine Freundin hat zuletzt Glück gehabt, vielleicht wird ja doch noch alles gut. Auch wenn sie das Glück vielleicht woanders suchen müssen.

Die Familie würde mittlerweile sogar irgendwo hinziehen, wenn es dort nur Schule und Kindergarten gibt. Und ein oder zwei Zimmer mehr.



Die Küche in Precious' Zwei-Zimmer-Wohnung.

## „Wir haben heute wirklich einen Top-Zustand“

Vermieter Daniel Lietmeyer über die Kritik an der Qualität der Hochhäuser

Am Anfang spricht Daniel Lietmeyer über die Vergangenheit. In der Vergangenheit war alles schlechter in den Hölk-Hochhäusern in Bad Oldesloe, was gut ist für Lietmeyer, denn es geht um den aktuellen Zustand einer seiner Immobilien. Immer wieder gibt es Berichte über verwahrloste Wohnungen, schlechte Bausubstanz, hohe Heizkosten und Schimmel.

Am Telefon sagt Lietmeyer, der Hölk-Vermieter: „Wir haben damals ein relativ schlechtes Objekt übernommen. Es gab Brandschutzprobleme, Strangprobleme, Rohrbrüche, Probleme mit den Heizungen, mit den Fahrstühlen, technische Altmängel.“ Er habe gleich nach der Übernahme der Hölk-Hochhäuser angefangen, Wohnungen, Stränge, Heizungen und Fassaden zu sanieren, der Energiekenn-

wert der Häuser sei gut. „Wir haben heute einen wirklich guten Top-Zustand.“

Wie das zusammenpasse mit den Berichten über Schimmel, über hohe Nebenkosten und auch über Kakerlaken? Daniel Lietmeyer muss nicht lange überlegen, denn die Gründe liegen für ihn auf der Hand: Mal sind die Mieter schuld, mal die „Mietklientel“.

Bei einigen sei die Heizung „auf fünf und das Fenster offen“, andere würden Essen rumliegen lassen. „Einzelfälle“ seien das, im Übrigen auch beim Schimmel. „Bei über 200 Familien gab und gibt es die natürlich, wir hatten auch gerade einen Rohrbruch.“ Wenn ein Schaden gemeldet wird, würden Aufträge ausgelöst. „Also wir kümmern uns sofort um jeden Schaden!“ Einige Mieter sehen das anders, sie

berichten davon, dass Schäden und Schimmel über Monate trotz Meldung nicht behoben worden seien.

Die Kommunikation mit dem Eigentümer ist ein großer Kritikpunkt. Lietmeyer sieht auch das anders. Um Schäden anzugehen, müsste er sie erstmal kennen. Mieter würden häufig nicht den Weg über seinen Hausmeister gehen („der wohnt im Haus“) oder den Verwalter oder die „24-Stunden-Hotline“, sondern stattdessen beim Sozialprojekt Plan B auf der anderen Straßenseite Bescheid sagen. Er biete alle zwei Wochen auch Mietersprechstunden an. Diese fallen nach LN-Informationen jedoch auch häufig aus.

Trennen will sich Daniel Lietmeyer von den Hölk-Hochhäusern nicht. „Wir freuen uns, dass das eigentlich sehr positiv dort läuft.“