

WOHNUNGSMARKT

Das Haus der begrabenen Träume

Viele Verlierer und ein Gewinner: In einem heruntergekommenen Hamburger Wohnblock leben Hartz-IV-Empfänger und Arbeitslose unter bizarren Umständen, die überhöhten Mieten zahlt der Staat. Der Eigentümer stellt sich als Wohltäter dar. *Von Bruno Schrep*

Die Vorderfront, vor Jahresfrist neu verputzt, sieht blendend aus. Freundliche Farben, beige und weinrot, ein paar Balkone, unten gepflegter Rasen. An der Ecke ein nettes griechisches Lokal, die Taverna Mykonos.

Hinter der Fassade ein ganz anderes Bild. In vielen der 130 Apartments bröckelt der Putz, tropft Wasser von der Decke, sitzt Schimmel an den Wänden. Eingetre-

tene Türen zeugen von Krawall, auch Einbruchspuren sind unübersehbar.

Einige Mieter wollen deshalb weg, ganz schnell. Andere sind heilfroh, überhaupt hier zu sein. Sie haben keine Alternative.

Das vierstöckige Gebäude im Hamburger Stadtteil Eilbek steht inmitten einer unauffälligen Wohngegend, weit weg von den sozialen Brennpunkten der Metropole. Doch die meisten Bewohner leben am

Existenzminimum, von Sozialhilfe oder von Hartz IV, mit anderen Gescheiterten Tür an Tür. Ein modernes Armenhaus.

Mehr als die Hälfte der Apartments gehört Thorsten Kuhlmann, Ende 40, kurze Haare, sportliche Figur, energisches Auftreten. Die Wohnungen sind Teil einer ausgekochten Geschäftsidee. Kuhlmanns Grundstücksgesellschaft hat sich auf die Vermietung an Hartz-IV-Empfänger spezialisiert. 500 Wohneinheiten besitzt der gelernte Automechaniker in und um Hamburg.

Kuhlmann ist der einzige Gewinner im Haus der Verlierer.

Die Apartments in Eilbek hat er billig ersteinert. Das Gebäude, um 1915 als Schule erbaut, hatte den Vorbesitzern kein Glück gebracht. Dutzende kleine Kapitalanleger, die nach der Aufteilung des Häuserblocks einzelne Wohnungen kauften, waren auf Versprechungen über garantiert hohe Mieten hereingefallen – und sahen am Ende ihre Illusionen vom lukrativen Immobilieneigentum zerstört.

Kuhlmann kalkuliert anders. Um seine Einnahmen muss er sich keine Sorgen machen; in den meisten Fällen zahlt die Miete der Staat, mithin der Steuerzahler. Und der Renovierungsaufwand ist gering: Die meisten Mieter – dankbar, eine Wohnung zu haben – trauen sich kaum, Mängel massiv anzumachen.

Nicole U. und Arne S. sind vor einhalb Jahren mit viel Elan in das Ein-Zimmer-Apartment im dritten Stock gezogen. In der Entzugsklinik, in der sie sich kennenlernten, schworen sie sich, nie mehr Heroin zu spritzen, ganz neu anzufangen. Da hatte Nicole U. bereits eine gescheiterte Ehe und zwei Geburten hinter sich und Arne S., gelernter Buchbinder, schon die Träume von einer erfolgreichen Musikerkarriere begraben.

Sie strichen die Wände knallrot an, besorgten sich ein paar Möbel, stellten sie zu den beiden Käfigen mit den zahmen Ratten aus ihrer Punk-Vergangenheit. Doch hohe Dosen der Ersatzdroge Methadon, verschrieben gegen die Heroinsucht, ließen ihren Anfangsschwung schnell erlahmen.

Fortbildungskurse, Bewerbungstraining, Jobsuche? Morgen, bestimmt. Den Müll wegbringen, der sich schon von der Küche zum Flur bis ins Wohnzimmer ausgebreitet? Morgen, auf alle Fälle. Die Ratten-



Wohnhaus in Hamburg-Eilbek: Ausgekochte Geschäftsidee



Mieter Marco P.: Wasserschäden und Schimmel an den Wänden

GREGOR SCHLAGER

GREGOR SCHLAGER



GREGOR SCHLAGER

Mieterpaar Arne S. und Nicole U.: „Wir wollen endlich unser Leben in den Griff kriegen“

käfige säubern? Morgen, ganz sicher. Das war vor sechs Monaten.

Heute haben sich beide auf ihr Bett zurückgezogen, dem einzigen noch freien Platz in der Wohnung, auf Sat.1 urteilt Richter Alexander Hold. Nicole U., 27, graue Trainingshose, zerschlissenes rotes Oberenteil, blass, ganz blass, schaut resigniert auf das Chaos um sie herum, zündet sich die nächste Zigarette an. Freund Arne S., 34, fischt eine entwischte Ratte aus der 30 Zentimeter hohen Müllschicht auf dem Fußboden, das Tier setzt sich auf seine Schulter.

Morgen, sagen beide wieder. Morgen wollen sie diese großen blauen Müllsäcke besorgen und den ganzen Dreck beseitigen: die leeren Flaschen, die zerbrochenen Gläser, die vollen Aschenbecher, die angebrochenen Lebensmittel, die benutzten Papiertaschentücher.

Und dann, na klar, ganz schnell wegziehen. Vielleicht erst zu Arnes Oma in Hamburg-Altona und dann in eine größere Wohnung, wo vielleicht auch Nicoles fünfjähriger Sohn aufwachsen könnte, der jetzt noch in einer Wohngemeinschaft lebt. „Wir wollen endlich unser Leben in den Griff kriegen“, versichert Nicole. Morgen.

Sollten beide wirklich den Absprung schaffen, wäre das für Vermieter Kuhlmann kein Verlust: Die Warteliste für seine Apartments ist lang. Am Vermietungstag, jeden Mittwoch von 10 bis 12 Uhr, drängeln sich in Kuhlmanns Büro Wohnungssuchende, die woanders kaum Chancen haben: Arbeitslose, Obdachlose, Süchtige, hoffnungslos Verschuldete, chronisch Kranke. Ämter haben sie geschickt, Pfarrer, Drogenberater. Oder sie haben einen Tipp bekommen, von Kumpels aus der Kneipe oder der Straßenszene.

2000 Hilfesuchenden habe er im vergangenen Jahrzehnt zu einem Zuhause verholfen, lobt sich Thorsten Kuhlmann, und das

sei kein Zufall. „Ich war selbst schon arbeitslos“, sagt er, „ich weiß, was Armut bedeutet.“ Er stilisiert sich als moderner Samariter, sozial engagiert, dem Allgemeinwohl verpflichtet. Verkündet, was sein schönster Lohn für eine Wohnungsvermittlung sei, abseits von schnöden Gewinn- und Verlustrechnungen: das Leuchten in den Augen eines Obdachlosen, dem er endlich zu einem Dach über dem Kopf verholfen habe.

Norbert N. in Apartment 114 war nicht obdachlos, er ist vor seinen Erinnerungen geflohen. Auf einem Regal stehen Fotos und die Todesanzeige seines jüngsten Sohnes, der vor zwei Jahren an Aids gestorben ist. „Seine Freundin hat ihn angesteckt“, sagt der Vater, „er war ein guter Junge.“ Er selbst habe den Sohn jahrelang gepflegt,

Jeden Mittwoch drängeln sich Wohnungssuchende, die woanders kaum Chancen haben.

zuletzt in einer gemeinsamen Wohnung. Die Erinnerungen dort hätten ihn jedoch erdrückt. Deshalb sei er in dieses Haus hier gezogen, nehme alles hin, den nächtlichen Lärm am Wochenende, die Schlägereien auf dem Flur, die provisorische Dusche im engen Klo.

Der Mann erzählt, wie er als junger Versicherungsinspektor mit dem Dienstwagen quer durch Deutschland fuhr, erzählt von seiner gescheiterten Ehe, von den sechs Bundeswehrjahren, in denen er es als Spezialist für Sprengstoff und Minen bis zum Stabsunteroffizier brachte.

Doch nach dem Absturz, viel zu viel Alkohol, kam Norbert N. nie mehr richtig hoch. Half mal als Glaser aus, schaffte mal auf dem Bau, lief mal ein halbes Jahr als Wachmann einer Fabrik Streife. Und dann, schon so lange, Arbeitslosengeld I, inzwi-

schen Hartz IV. 57 Jahre ist er jetzt alt und auf dem Arbeitsmarkt längst aussortiert.

Sein Zimmer hat der alte Soldat penibel aufgeräumt, gelernt ist gelernt. Heute will er noch saubermachen, der Staubsauger steht schon parat; und später mal anklopfen bei Klaus D., dem Flurnachbarn von gegenüber.

Der lebt in einer winzigen Bude zur Rückseite, vielleicht 14, 15 Quadratmeter groß. Ein Bett, ein Sessel, ein Schachbrett, auf dem das TV-Gerät steht, mehr passt hier nicht rein. „An Zellen bin ich gewöhnt“, sagt der über zwei Meter große Hüne mit den tätowierten Unterarmen, „ich habe über 25 Jahre gesessen.“ Womöglich sogar noch länger, ganz genau kriegt er es nicht mehr zusammen. Warum?

Also damals, bei dieser Rauferei in einer Hamburger Disco, sei der Kontrahent unglücklich auf den Hinterkopf gefallen, erzählt D. bei seinem Frühstücksbier. Und die Strafe, sieben Jahre und neun Monate wegen Totschlags, sei ganz schön hart gewesen – aber fast milde gegen das Urteil in Marseille. Die französischen Richter hätten ihm wegen Mordes 17 Jahre Zuchthaus aufgebremmt, davon 5 Jahre Einzelhaft, eine verdammte harte Zeit. Dabei habe ihm der Kerl, den er nach einem Streit im Lokal auf der Straße erschlagen habe, zuvor selbst richtig, richtig wehgetan. Es sei ein ehrlicher Kampf gewesen, Mann gegen Mann, ohne Waffen. „Und alles abgesessen, bis zum letzten Tag.“

Zum Glück habe es aber auch ein Leben draußen gegeben: die wilde Rockerzeit in Hamburg etwa, als er eine Zündapp KS 125 fuhr und die Bräute ganz scharf auf ihn waren; oder die fünf Jahre bei der Fremdenlegion, vielleicht die beste Zeit seines Lebens, mit echter Kameradschaft und den Kampfeinsätzen überall auf der Welt, über die er noch immer nicht reden darf.

Heute ist es schon ein kleines Abenteuer, wenn ihn sein Nachbar Norbert N. zum Mittagessen ins Herz As abholt, die „Tagesaufenthaltsstätte für Wohnungslose“. Denn seit sich Klaus D. bei einem Sturz einen Oberschenkelhalsbruch zuzog, mehrfach operiert wurde, ein künstliches Hüftgelenk bekam, igelt er sich in seiner Behausung ein. Und fühlt sich dabei wohl.

Zu klein? Ach wo. Im Männerwohnheim, wo er zuvor lebte, hatte er nur ein Bett, konnte nicht die Tür hinter sich schließen, außerdem wurde man morgens rausgeschmissen. Hier hat er eine Decke vors Fenster gehängt, damit die Sonne nicht zu früh hineinscheint, kann den ganzen Tag ungestört Fernsehen gucken oder Johannes Mario Simmel lesen, seinen Lieblingsschriftsteller. Auf der Konsole steht der Roman „Hurra, wir leben noch“.

Doch so zufrieden wie Klaus D. sind die meisten Mieter nicht. Viele klagen über den Hausherrn, werfen Kuhlmann vor, sich auf ihre Kosten zu bereichern.

Viel Geld, kontert der, sei mit seiner Klientel nicht zu verdienen, zu viele Reparaturen durch Nachlässigkeit oder Fahrläs-



GREGOR SCHLÄGER

Mieterin Carmen K. in ihrem Apartment: Falschangaben im Mietvertrag

sigkeit, zu viele Beschädigungen durch Vandalismus im Suff. „Ich bin froh, wenn ich eine schwarze Null schreibe.“

Carmen K., Apartment 115, 4. Stock, kann darüber bestenfalls lachen. Sie zählt die schlimmsten Mängel auf: die zerschundene, bröckelnde Wand hinter der Eingangstür, die Heizung, die am Tag glühend heiß wird, abends aber eiskalt, die zugigen Fenster, die sich auch mit Pappkartons nicht richtig abdichten lassen.

Die 30-Jährige, alleinstehend, arbeitslos, wollte eigentlich noch am Tag des Einzugs wieder ausziehen, aber dann ist sie doch geblieben – als Übergang, wie sie sich selbst beruhigte. Von ihren Möbeln hat die gelernte Tischlerin nur ihr Gesellenstück aufgestellt, einen Hi-Fi-Schrank aus Nussbaumholz. Dafür steht die Waschmaschine im Wohnzimmer, es riecht intensiv nach Weichspüler.

Was alles schiefgelaufen ist in ihrem Leben, kann sie nicht wegwaschen: eine Ehe, die sich als Missverständnis herausstellte; ein Beruf, bei dem Frauen schwer einen Job bekommen; ihr Übergewicht, das sie hasst, das ihrem Wunsch nach einer Familie mit Kindern womöglich entgegensteht.

Und jetzt auch noch diese Wohnung. Die Enge bedrückt sie so sehr, dass sie ständig nach draußen flieht, in die Innenstadt, zur Mutter, zu Bekannten.

Dabei sollte das Apartment 115 durchaus geräumig sein, 40 Quadratmeter steht im Mietvertrag. Den unterschrieb Carmen K., die damals verzweifelt eine Bleibe suchte, bevor sie die Wohnung überhaupt gesehen hatte. Später maß sie nach, fertigte einen exakten Grundriss – und kam auf 21 Quadratmeter. Ihre Kaltmiete von 301 Euro entspricht damit einem Quadratmeterpreis von über 14 Euro. Solche Tarife werden in Nobelvierteln verlangt.

Carmen K. versichert, sie habe in zwei handgeschriebenen Briefen an den Woh-

nungseigentümer die falschen Größenangaben und die überteuerte Miete moniert. Und keine Antwort bekommen.

Auf Apartment 115 angesprochen, stellt Kuhlmann die Falschangaben im Mietvertrag von Carmen K. als bedauerlichen Einzelfall dar. „Ein Fehler, aber wer macht keine Fehler?“

Doch im Eilbeker Haus gibt es noch mehr solcher Einzelfälle, der Dreh ist anscheinend immer der gleiche: Die Angabe im Mietvertrag ist höher als die tatsächliche Wohnfläche. Etliche Mieter haben nachgemessen. Anna S. kam auf 56 statt der angegebenen 70 Quadratmeter, Norbert N. auf 23 statt 33, Vanessa E. auf 22 statt 40.

Die Hamburger Arbeitsgemeinschaft (Arge), die für viele Wohnungen die über-

„Wüssten die Leute bei der Arge, wie es hier aussieht, würden sie nicht zahlen.“

höhte Miete bezahlt, wiegelt ab. Entscheidend sei nur, erklärt Sprecherin Natália da Silva Costa, welche Wohnungsgröße und welche Miethöhe dem einzelnen Hartz-IV-Empfänger formal zustehe. Und 301 Euro für 40 Quadratmeter seien wie im Fall von Carmen K. durchaus in Ordnung. Wenn der vorgelegte und vom Amt genehmigte Mietvertrag fehlerhaft sei, die Wohnungsgröße nicht stimme, müsse sich der Mieter selbst darum kümmern oder den Mieterschutzverein einschalten – ein Zuständigkeitswirrwarr, der dem Missbrauch des Sozialstaats in die Hände spielt.

Denn nur wenige reklamieren wie Carmen K. Erstens, weil sie den überteuerten Mietzins nicht selbst zahlen müssen. Und zweitens, weil sie sich mit Kuhlmann nicht anlegen wollen. Schließlich könne der, behaupten Mieter, schnell barsch werden.

„Wenn es dir nicht passt, dann hau doch ab“, soll er Marco P. telefonisch aufgefordert haben, wohl wissend, dass der Hartz-IV-Bezieher keine Konsequenzen ziehen kann, vom Amt keinen weiteren Umzug finanziert bekommt.

Der hagere Teilzeithandwerker hatte nicht nur einen Fehler im Mietvertrag beanstandet, 40 Quadratmeter statt der von einem Handwerker nachgemessenen 21. Er hat auch, stellvertretend für viele andere Mieter, Schimmel an den Wänden gemeldet und ständig neue Wasserschäden.

„Wenn ich hier im Bad stehe, tropft es mir auf den Kopf“, schimpft der 31-Jährige, zeigt auf ein undichtes Rohr an der Decke. Nachts stellt er einen Eimer auf, damit die Brühe nicht von seiner Wohnung ein Geschoss tiefer sickert. „Wüssten die Leute bei der Arge, wie es hier aussieht, würden sie nicht zahlen“, glaubt er.

Eine Fehleinschätzung. In Wahrheit sind die Behördenmitarbeiter froh, einen wie Marco P., der nach dem Rausschmiss aus seiner alten Wohnung auf der Straße stand, samt seiner neuen Freundin in Apartment 38 untergebracht zu haben. Ob die Arge-Leute wissen, dass Kuhlmann, ihr treuer Geschäftspartner, der im Internet als Beruf „Hausmeister“ angibt, einen eigenen Automobilrennstall betreibt? Dass sein „Team Kuhlmann“ mit Fahrzeugen von Renault, Mitsubishi und Ferrari auf Rallyes und Rundstrecken Pokale gewinnt?

Fred A., mit seinen 78 wohl der älteste Hausbewohner, hat Eigentümer und Mieter kommen und gehen sehen, es waren so viele in 31 Jahren. Er ist so etwas wie die letzte Konstante in der bewegten Geschichte des Wohnblocks. Hat den Lärm von Aus- und Umbauten ertragen und selbst stets nur in einem kleinen Zimmer gewohnt. Als die Beine nicht mehr mitmachten, ist er vom vierten Stock ins Parterre gezogen.

Im Gegensatz zu vielen Nachbarn, die schon lange keinen Job mehr kriegen, hat er immer gearbeitet. Mit Mitte 70 noch als Nachtportier. „da ging’s mir finanziell richtig gut“. Die kleine Rente heute, 579 Euro plus 125 Euro Mietzuschuss, reicht zum Überleben, mehr nicht.

Auf seinem Tisch stapeln sich Pillen gegen Herzrhythmusstörungen, gegen Asthma, gegen zu hohen Cholesterinspiegel. Doch mehr als jede Krankheit hasst der alte Einzelgänger die Abhängigkeit von anderen. Manchmal muss er trotzdem Mitbewohner bitten, für ihn einzukaufen – die machen das aber nur gegen Entgelt.

Früher, erzählt er, hätten noch mehr ältere Menschen im Haus gewohnt, doch die seien entweder weggezogen oder verstorben. Die Leute, die heute neu einzögen, seien dagegen fast alle jung. Und wirkten oft so verdrossen und so verbraucht wie nach einem langen Leben.

Die jüngste Hausbewohnerin ist erst vor wenigen Wochen zur Welt gekommen. Ihre Mutter hat sie Joana genannt. ♦