

SCHÖNES WOHNEN

FÜR ALLE!

NR. 02/2023 - Kostenfrei

ZEITUNG FÜR EINEN SOLIDARISCHEN STADTTEIL - HANNOVER NORDSTADT



TEUER ABREISSEN
TEURER VERMIETEN
AM TEUERSTEN VERKAUFEN

In Hannover wird weiter abgerissen: Bumke, Postcheckamt, Kaufhof. Abrisse sind „teuer“ – damit ist nicht nur der Aufwand in Euro, sondern auch die Klimakosten der Ersatzneubauten gemeint. Aber der einfache Gedanke, dass HEUTE die Profite der Immobilienbranche begrenzt werden, damit nicht MORGEN die kommenden Generationen den Preis bezahlen müssen, hat sich noch nicht durchgesetzt. Immer klarer wird dagegen, dass die Klimakrise JETZT ist und nicht etwas, was in ferner Zukunft passieren wird.

Auch die „Mietenkrise“ hat sich immer in den letzten Jahren immer weiter verschärft. Auch hier sind wir von problemangemessenem politischen Handeln weit entfernt. In Hannover sind die Spitze der Stadtverwaltung und die regierende Politik 2016 einen Bund mit den Investor*innen eingegangen. Ein sogenanntes „Bündnis für Wohnen“. Der „Ehevertrag“ war, die Bauwirtschaft baut Wohnungen, die Stadtverwaltung ist den Investor*innen zu Diensten. Die bisherige Folge: stadtwweit wurden die Mieten immer teurer. Statt aber zu prüfen, an wen sich hier gebunden wurde, gibt es ein ewiges „Weiter so“.

Gebaut wird nicht nach den gesellschaftlichen Bedarfen, sondern nach dem was am Markt am meisten Profit verspricht. Bei Grundstücken wie dem Bumke-Gelände wurden Genossenschaften von profitmaximierenden Investoren wie der Firma Theo Gerlach überboten (Verkauf: 2017). Potenziale für Bauen mit Eigenleistungen werden nicht genutzt. Selbst Grundstücke aus öffentlichem Besitz wurden in der Nordstadt meistbie-

tend an profitorientierte Investor*innen verkauft, wie die ehemalige Frauenklinik – jetzt Charlottes Garten. Hier wird nun am teuersten verkauft (Eigentumswohnungen für bis zu 7.000 €/qm). Auch das Grundstück, wo jetzt „The Fizz“ steht, war in öffentlichem Besitz. Nun wird hier zu Maximalpreisen vermietet.

Nun ist die Erkenntnis nicht neu, dass gesellschaftliche Veränderungen im Allgemeinen und „schönes Wohnen für alle“ im Besonderen nicht vom Himmel fallen, sondern gemeinsam erkämpft werden müssen.

So waren Mieter*innen und Stadtteilinitiativen in den letzten Jahren in der Nordstadt keinesfalls untätig. 2021 wurde das Bumke-Haus (kurzfristig) besetzt oder die Kampagne „Wir bleiben alle!“ gestartet. Auch beim „Kleingedruckten“ im städtebaulichen Vertrag sind wir bei Bumke selber machen dran geblieben, und haben die verlogene Ausgestaltung durch die Firma Theo Gerlach Wohnungsbau aufgedeckt.

Hinsichtlich eines konkreten Einflusses auf das Geschehen in der Nordstadt waren wir aber alle noch zu wenig erfolgreich. Firmen wie Gerlach bekommen bisher anscheinend weiter Rückendeckung aus der regierenden Politik. Die Rückendeckung für Mieter*innen bleibt seitens der Politik hingegen aus, obwohl die Angriffe von einigen

Vermieter*innen auf Mieter*innen immer offensiver werden. Die Rückendeckung für die Mieter*innen müssen wir schon selber organisieren.

Der Weg zum „schönen Wohnen für alle“ - ohne Profite mit der Miete ist noch weit. Wichtig wäre, wenn sich noch mehr Menschen mit vielfältigem Engagement auf den Weg machen. Denn ohne eine „Diversity of action“ wird sich die bunte Vielfalt in der Nordstadt verringern, dann herrscht immer öfter die graue Einfalt des Geldes. Rücksichtslosigkeit wäre das neue Erfolgsrezept im Zusammenleben. Und Mieter*innen, die sich sozial engagieren, sollen dann selbst Schuld sein, wenn Ihnen im eigenen Zuhause Eigenbedarfskündigung erklärt wird? Sozialer Zusammenhalt darf nicht zur Floskel in Sonntagsreden verkommen, sondern muss sich als solidarische Praxis im Stadtteil entwickeln.

Wir müssen uns eine echte Mitgestaltung zur Entwicklung im Stadtteil erstreiten. Die jetzt vorliegenden Ergebnisse von Gerlach's „Alibi“-Beteiligungstheater haben bestätigt, wie absurd es ist „Beteiligungsprozesse“ vom Investor steuern zu lassen. Warum wir die jetzigen Zustände als „Hinterzimmer-Republik“ bezeichnen, erklärt sich in unserem Artikel zu den Bumke-Planungen (S.2+3).

Warum wir das „selber machen“ statt „abwarten und hoffen“ weiter als richtigen Weg sehen erklärt sich auch im Ausblick zu „Unser Viertel 2024“ auf der Rückseite.

(rsw)

Liebe Leser*innen,

Endlich – hier ist die zweite Ausgabe der SCHÖNES WOHNEN FÜR ALLE!

Alle wollen gern schön Wohnen. Aber viele wären schon froh, wenn sie überhaupt ein Dach über dem Kopf hätten. Gerade in der Nordstadt wird Wohnen immer mehr zum Privileg für Besserverdienende. Mieter*innen werden durch Kündigungen und Mieterhöhungen angegriffen. Mietwohnungen werden „entmietet“ und zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Lokalpolitik lässt „den Markt“ regieren. Selbst einfache politische Instrumente für „Millieuschutz“ („soziale Erhaltungssatzung“) werden nicht umgesetzt. Dabei sind gestiegene Mieten und klimaschädliche Abrisspolitik nicht nur ein Problem in der Nordstadt.

Deshalb wollen wir mit dieser Ausgabe auch den Blick auf andere Stadtteile richten. Auch in Limmer oder Kirchrode werden profitorientierte Investor*innen in Hinterzimmerdeals begünstigt statt gemeinwohlorientiertes Bauen zu ermöglichen. An Stelle einer „Bauwende“ regiert das „Weiter So“. „Beteiligungsangebote“ für die Einwohner*innen und engagierte Initiativen entpuppen sich immer wieder als Hinhaltetaktik – aktuelles Beispiel ist der runde Tisch zum Protest gegen die Zerstörung der Leinemasch. Auch dort wurde anschaulich deutlich, wie sehr sich die regierende Politik von einem rationalen Diskurs mit Sachargumenten entfernt hat.

Sobald eine neutrale Expertise einbezogen wird, werden plötzlich Handlungsspielräume „entdeckt“, die zuvor wegen vorgeschobener Sachzwänge verneint wurden. Nur um dann seitens der Politik zu sagen, aber jetzt sei es zu spät.

Die Berichterstattung in der Lokalpresse ist uns oft zu unkritisch. So titelte ein HAZ-Artikel schönfärberisch „Mieten in Hannover: In welchen Stadtteilen Wohnen besonders günstig ist“ (22.3.2023) – spannender wäre ein Artikel „Mieten in Hannover – warum steigen die Mieten gerade hier so stark? Wie kann den stark steigenden Mieten wirksam gegengesteuert werden?“. Ein paar Einblicke dazu liefert unser Blick in andere Städte (S. 3). Spannend dürfte für unsere Leser*innen auch sein, was sie in der Lokalpresse GAR NICHT lesen können: nämlich wie einem Mieter in der Oberstraße einfach mal die Wasserleitung vom Vermieter durchtrennt wurde und wie nicht nur dieser Vermieter fristlos kündigte. Ebenfalls NICHT in HAZ und NP zu lesen war, was der Bezirksrat Nord (nicht) zum Klimaschutz bei der Bumke-Planung gesagt hat.

Um so mehr brauchen wir eine kritische Öffentlichkeit. Wir wollen aber nicht nur skandalöse Entwicklungen beschreiben und Kritik üben. Wir laden alle zum eigenen Engagament ein. Möglichkeiten dazu gibt es viele. Neben praktischer Solidarität und alltäglicher Unterstützung in der Nachbarschaft haben wir eine reichhaltig gefüllten Terminseite auf der Rückseite.

In diesem Sinne SCHÖNES WOHNEN FÜR ALLE!

Eure Redaktion (rsw)

Aus dem Inhalt:



Seite 2: **Alles über Bumke**
Was war? Was ist? Was wird?

Auf Seite 3 findet sich ein **Faktencheck** zu Bumke und Wohnungspolitik, der den Blick auch über Hannover hinaus weitet.

Seite 4: Ende des Metropol-Theaters und **Abrisskosten**

Zum Thema Recycling stellen wird die **Bauteilbörse Hannover** in einem Interview vor.

Seite 5: **Investor*innen sind Teil des Problems!** Beispiele aus Kirchrode, Limmer, Linden und Oberricklingen.

Blick auf **Wohnungsnot** in Hannover und die tödlichen Folgen.

Seiten 6 - 7: **Karte: Wem gehört die Nordstadt?**
Wo sind Investor*innen aktiv?
Wie weit ist die Gentrifizierung in der Nordstadt fortgeschritten?

Auf Seite 8 heißt es **WIR BLEIBEN ALLE! GEGEN DEN AUSVERKAUF DER NORDSTADT**

Seite 9: **Chronik einer angekündigten Entmietung** oder die Entmieter stellen sich vor

Auf Seite 11 erfahren wir, wie aus dem Goldenen Miethai der **MIETHAI 2.0** wurde.

Auf Seite 12 geht es um Termine, Termine, Termine, den E-Damm für alle und Unser Viertel 2024!



ALLES ÜBER BUMKE

WIE ES BEGANN (2017-2021)

Aufgrund der Betriebsverlagerung der Sanitärfirma Bumke stand das Gelände 2017 zum Verkauf. Und da sich die Stadt Hannover ganz offiziell mit der „Wohnungsbauoffensive 2016“ einer investorenfreundlichen Politik verschrieben hat, wurde der Verkauf „dem Markt“ überlassen. Investorenfreundliche Politik ermöglicht reichlich Gewinne. Deshalb war es für den Investor Gerlach logisch, einen hohen Preis zu bieten und somit die nicht-profitorientierten Mitbewerber*innen wie Genossenschaften zu überbieten.

Die profitorientierte Eigentümerschaft war die zentrale Weichenstellung: statt die wirklichen Potenziale der Fläche mit gemeinwohlorientierten Wohnungen und einem autofreien Quartier zu nutzen, gibt es wieder ein Bauprojekt wie „Charlottes Garten“, womit der 250 Millionen Euro reiche Theo Gerlach noch reicher werden kann. Der Einsatz von Instrumenten, die eine stärkere Mitsprache ermöglicht hätten (z.B. eine Erhaltungssatzung) unterblieb.

Nun muss für die Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen der Bauplanungsplan (B-Plan) für das Bumke-Gelände geändert werden. Dazu ist Gerlach auf die Stadt Hannover angewiesen, denn der B-Plan wird von der

Bauverwaltung erstellt und durch den Rat der Stadt beschlossen. Dem Investor könnten Zugeständnisse im Interesse der Stadtgesellschaft auferlegt werden, die in einem sogenannten Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden können.

Um Akzeptanz herbeizuführen, finanzierte Gerlach 2019 einen Arbeitskreis und drei öffentliche Zukunftsforen. Die den Plänen von Gerlach entsprechenden Ergebnisse wurden in einem Eckdatenpapier festgehalten. Die Kritik an dieser Scheinbeteiligung und dessen Ergebnisse haben wir in einem Alternativkonzept dargestellt, dies ist weiterhin auf unserer Homepage verfügbar. Trotz begründeter Kritik hat die Bauverwaltung das Eckdatenpapier des Investors weitestgehend in den Entwurf zum B-Plan übernommen. Demzufolge sollten alle Gebäude abgerissen werden. 14% der Geschossfläche der Neubauten sollten für Gewerbe genutzt werden, ein Mix von 70% Miet- und 30% Eigentumswohnungen entstehen.

Zwei kleine Änderungen hat der Bezirksrat Nord (2020) angemahnt: a) für einen Teil der geförderten Wohnungen soll die Preisbindung um 10 Jahre verlängert werden, b) klare Bedingungen, damit ein 12% Anteil tatsächlich von einer Genossenschaft übernommen wer-

den kann. Immerhin ein kleiner Erfolg des öffentlichen Drucks.

Aber dieser Planungsstand bedeutet: 88% der Wohnungen bleiben in profitorientierter Trägerschaft. Da sich die Aufteilung der Anteile für die Wohnungen nur nach „Anzahl der Wohnungen“ und nicht nach „qm Wohnfläche“ richtet, wird dem Investor ganz „unauffällig“ ein höherer Flächenanteil für seine profitträchtigen Eigentumswohnungen (weit über die 30% hinaus) zugebilligt.

Im September 2020 konnten in der offiziellen Beteiligung zum B-Plan-Verfahren schriftliche Einwände eingereicht werden. Darauf folgte nicht etwa eine sachorientierte, transparente Diskussion. Bis Ende 2022 passierte im öffentlichen Verfahren gar nichts. Stattdessen handelten die Bauverwaltung und der Investor hinter verschlossenen Türen die konkrete Planung aus. Währenddessen wurden zu einer insbesondere für den Klimaschutz entscheidenden Frage Tatsachen geschaffen: sämtliche Gebäude auf dem Gelände wurden Ende 2021 abgerissen. Zuvor wurde die kurze Besetzung des „Bumkehauses“ (Dezember 2021) von einer Hundertschaft der Polizei unter Aufgebot von Wasserwerfern geräumt.



Hinter E-Damm und Oberstraße erstreckt sich das rund 8.000 Quadratmeter umfassende Bumke-Gelände. Platz für ca. 150 Wohnungen. Im Bild ist noch die alte Bebauung zu sehen. Der Investor Gerlach hat mittlerweile alle Gebäude abgerissen. Er will überwiegend exklusive Eigentumswohnungen (bis zu 34 %) und frei finanzierte Mietwohnungen (21 %, ca. 15 €/m²) bauen. Zudem soll Gerlach auch 33 % befristet „preisgedämpfte“ Wohnungen anbieten, wo die Angst vor Verdrängung bei Auslaufen der Preisbindung gleich mit einzieht. Selbst das Feigenblatt - 12 % der Wohnungen sollen in der Oberstraße 4+7 an Genossenschaften gehen - ist noch keinesfalls sicher. Geplant ist 86% Wohnen und 14% der Geschossfläche soll gewerblich genutzt werden v.a. im Erdgeschoss am E-Damm sowie in Hoflage für eine Kinderbetreuung.

WIE GEHT ES WEITER?

In der jetzt (Juni 2023) veröffentlichten Antwort der Bauverwaltung zum Begleit Antrag des BZR werden selbst die minimalen Nachbesserungen weitgehend abgelehnt. Die weiteren Beratungen in Bau-, im Umwelt- und im Verwaltungsausschuss sowie das weitere Verfahren zur Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Hannover stehen noch aus. Es gibt auch noch eine weitere Möglichkeit in einem formalen Verfahren Einwände vorzubringen. Größere Änderungen sind hier sehr unwahrscheinlich, es ist aber noch ein zähes Ringen um die aktuellen Konfliktpunkte möglich. Das heißt für uns insbesondere:

A: Keine weiteren profitmaximierenden Hintertüren und Trickereien für Gerlach! Die im Eckdatenpapier vereinbarte Quote an Mietwohnungen von 70% muss über ein Aufteilungsverbot (in Eigentumswohnungen) abgesichert werden. Bei den geförderten Wohnungen sind konkrete Kontingente für obdach- und wohnungslose Menschen sowie Geflüchtete vorzusehen.

B: Ein Aufteilungsverbot für mindestens die vom BZR Nord geforderten 20 Jahre festlegen! Sinnvoller wären 40 Jahre (wie in München, siehe Faktencheck rechte Seite). In Hannover gibt es dazu noch keine Praxis, so dass mindestens die 20 Jahre rechtlich möglich wären, wenn dazu ein allgemeiner Richtwert festgesetzt würde.

C: Grundstücke Oberstraße 4+7 (preislimitiert) an eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft! Alle bisherigen Formulierungen zum „ernsthaften Bemühen“ durch Gerlach sind zu weich formuliert (siehe Vorstellung der Initiative zur Oberstraße auf der rechten Seite).

D: Nachbesserungen im Klimaschutz: u.a. Verzicht auf Fällung der beiden Bäume (Kastanie/Robinie), die nur wegen der einfacheren Planbarkeit der Tiefgarage geopfert werden sollen. Präzisierung der

Vorgabe zu Solaranlagen! Vorgaben zu nachhaltigen Baumaterialien!

E: Die Forderungen des BZR Nord zum Verzicht auf eine mittelbare Belegung sind umzusetzen.

Wir werden das Verfahren weiter kritisch begleiten und haben dazu bereits jetzt die Vermarktungsphase im Blick. In seiner jetzigen Form hat Gerlachs Projekt jedenfalls eine sehr geringe Akzeptanz im Stadtteil. Das kann auf verschiedene Weise deutlich werden!

Zudem steht der Konflikt um das Bumke-Gelände in der Nordstadt exemplarisch für eine verfehlte Wohnungspolitik, unzureichende Beteiligung der Einwohner*innen und Ignoranz gegenüber dem Klimaschutz in der Bau-/Abrißpolitik in Hannover. Für die Nordstadt zu bedenken ist: Nach Abschluss der Fehlplanungen für das Bumke-Gelände ist vor der Festlegung der zukünftigen Pläne u.a. für die andere Seite des E-Damms oder dem Nordstadt Krankenhaus.

Weiterhin gilt: wir brauchen in der Stadtentwicklungspolitik nicht nur „Nachbesserungen“ oder eine kleine Bremsung der Fehlentwicklungen, sondern einen grundlegenden Systemwechsel! Oder wie Greta Thunberg es schon 2018 formulierte:

“if solutions within the system are so impossible to find, maybe we should change the system itself.”

Bumke selber machen (2.7.2023)

Weitere Informationen unter:

bumkeselbermachen.noblogs.org

oder

Facebook: Bumke selber machen - Netzwerk Wohnraum für Alle

WIE IST DER STAND JETZT?

Die 2022 endlich vorgelegte Planung orientierte sich weitgehend am Eckdatenpapier. Wie befürchtet sind die Details noch investorenfreundlicher und klimafeindlicher. Zusätzlich sichert sich Investor Gerlach durch die Inhalte des städtebaulichen Vertrages hinterücks weitere Profitmaximierungen, die von dem Eckdatenpapier abweichen. So wurde die vereinbarte Quote an zu schaffenden Mietwohnungen von 70% „unauffällig“ auf 66% reduziert.

Abweichend von der alten Beschlusslage (2020) des Bezirksrat Nord (BZR) will die Firma Gerlach auch die Grundstücke an der Oberstraße selbst bebauen. Im aktuellen Entwurf sind „ernsthafte“ Bemühungen des Investors ausreichend, eine Genossenschaft für einen Kauf zu finden. Es besteht die Gefahr, dass der geforderte Preis für die Grundstücke zu hoch ist. Dann kann der er Investor selbst bauen und die fertigen Gebäude vermarkten. Die zwei Grundstücke an eine Genossenschaft zu verkaufen, die langfristig gemeinwohlorientiert vermietet, war bisher das einzige ERNSTHAFTE Zugeständnis.

Die anderen Auflagen sind zeitlich befristet (10-20 Jahre). Die befristete Mietpreisbindung von 45% der Wohnungen wird wie üblich mit einem Millionenbetrag an Steuergeldern subventioniert. Eine Absicherung gegenüber einer späteren Umwandlung der frei finanzierten Miet- in Eigentumswohnungen gilt nur für 10 Jahre. Danach droht die Verdrängung von Mieter*innen aus der Nordstadt. Damit ist folgendes Szenario absehbar: Unsere in der Pandemie beklatschten Alltagsheld*innen wie Supermarktangestellte oder Krankenpfleger*innen können zunächst in einige der Wohnungen einziehen, nach der Frist gilt: „Macht Platz für die Reichen“.

Der BZR agierte in seiner Sitzung am 28.2.2023 irritierend, zwar nickte er die Entwürfe nicht völlig kritiklos ab, sondern alle Fraktionen stellten geschlossenen einen „Begleit Antrag“. Die „Nachbesserungen“ des Begleit Antrages fielen aber noch hinter den Stand des Eckdatenpapiers von 2019 und den eigenen Beschluss von 2020 zurück! Es schien so, als hätten sich alle intern auf den

kleinsten gemeinsamen Nenner (= auf dem Niveau der FDP) geeinigt.

Sinnvoll ist die Forderung des BZR, auf eine „mittelbare Belegung“ (= Umsetzung der geförderten Wohnungen an anderer Stelle) zu verzichten und eine Verlängerung eines Umwandlungsverbotes (in Eigentumswohnungen) der frei finanzierten Mietwohnungen von 10 auf 20 Jahre. Auch der Bezirksrat erkennt zur Genossenschaftsfrage, dass ein „ernsthaftes Bemühen“ des Investors zu weich formuliert ist. Unverständlich ist aber die eigene, schwammige Formulierung statt die im Stadtteil breit geteilte Forderung zur Oberstraße 4+7 zu unterstützen. Dies wäre eine einfache Möglichkeit gewesen, eine Brücke zwischen Bezirksrat und im Stadtteil engagierten Initiativen und Personen zu bauen.

Als Minimalforderung hätte der BZR auch ein langfristiges Aufteilungsverbot in Eigentumswohnungen für die gesamten 70% Mietwohnungen fordern müssen, um wenigstens das Eckdatenpapier ernst zu nehmen.

Geradezu absurd ist, dass der BZR in seinem Begleit Antrag KEINE einzige der konkreten Forderungen von Bumke selber machen zum Thema Klimaschutz aufgegriffen hat. Die aktuelle Planung beinhaltet den Kahlschlag von Dreiviertel des Baumbestandes, darunter zwei große Bäume (bis zu 12m). Grund: die Tiefgarage ist so einfacher zu planen? Dagegen fehlen konkrete Aussagen zur Fläche der Solaranlagen oder zu Nachhaltigkeitsvorgaben für Baumaterialien. Es gibt andere städtebauliche Verträge in Hannover, die Flächen für Solaranlagen konkret quantifizieren.

Bei der Sitzung des BZR gab es keine Aussprache, die unterschiedliche Positionen hätte deutlich machen können. Auch auf die Möglichkeit eine*n Vertreter*in von Bumke selber machen als „sachkundige Person“ zu Wort kommen lassen, wurde verzichtet. Bloß keine kritische Diskussion. Insgesamt wirkten die Beteiligten eher überfordert. So wurde während der Sitzung noch erörtert, ob sie denn nun über den Städtebaulichen Vertrag abstimmen müssten/könnten. Bezeichnend war auch die Aussage des Bezirksbürgermeisters, es

wäre „ja auch eine neue Erfahrung und sie hätten ja gar nicht mit dem Investor direkt, sondern nur mit der Bauverwaltung zu tun“ – d.h. es war anscheinend nicht möglich mit dem Investor, der sich 2019 so heuchlerisch offen zeigte, auch nur einen Gesprächstermin zu vereinbaren, um sich dort für die Interessen des Stadtteils einzusetzen?

Letztlich hat der BZR seinen Einfluss billig verschenkt. Er hätte zwar nicht einseitig einzelne Punkte im Vertrag ändern können, da es das Wesensmerkmal eines städtebaulichen Vertrages ist, dass beide Seiten zustimmen. Aber er hätte sich viel deutlicher positionieren können. Das Schweigen gegenüber den investorenfreundlichen Abweichungen vom Eckdatenpapier und Intransparenz der „Angemessenheit“ waren dann doch enttäuschend. Bloß keine Fakten einfordern. Dabei können wir der Vertreterin der FDP eigentlich gar keinen Vorwurf machen – denn die wird für eine Politik gewählt, die die Reichen reicher macht. Ignoranz gegenüber dem Klimaschutz, Konkurrenz und Profitmaximierung sind zentrale Werte. Aber bereits das Handeln der CDU ist fragwürdig. Wenn nach 12 Jahren „Preisbindung“ die ersten Mieter*innen zur Entmietung freigegeben werden, widerspricht das nicht dem 9. Gebot der Bibel „Du sollst nicht begehren Deines Nächsten Haus“? Wieso die Parteien mit historisch eher links eingestellten Wähler*innen (vertreten im Bezirksrat Nord sind Grüne, SPD, Linke und Die Partei) sich nicht stärker für Klima und Soziales engagierten, blieb unverständlich. Vor allem hätten Transparenz und konkrete Sachargumente der Abwägungsentscheidungen von der Verwaltung eingefordert werden müssen. Zu der Aussage eines Bezirksratsmitgliedes, dass der Investor ja viel Geld bezahlt hätte und jetzt nun mal Geld verdienen wolle, sei nochmal betont, dass der spekulative Kaufpreis in einem rechtstaatlichen Verfahren keine Rolle bei der Verhältnismäßigkeit von Auflagen spielt!



Bumke-Besetzung im Dezember 2021

Das geht nicht - das haben wir noch nie so gemacht - das ist ein zu starker Eingriff ins Eigentum - das ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Begründungen für das „Weiter so“ wirken deutlich engagierter als die Wohnungspolitik in Hannover. Aber was zeigt die Realität in anderen Städten, wie sind die Aussagen der Bauverwaltung zu bewerten, und was sagt die Politik in Hannover?

FAKTENCHECKS

Wohnungspolitik im Vergleich: was machen andere Städte?

Die Bauverwaltung in Hannover verwies in ihren Antworten auf unsere Fragen vom 12.12.2022 auf ihre Orientierung am Münchner Modell der sozial gerechten Bodennutzung (SoBoN). Was beinhaltet dieses Modell? Standard für Neubauprojekte ist dort 60% geförderter Wohnungsbau, Begrenzung der Eigentumswohnungen auf 20%, Dauer für Preisbindung sowie ein Aufteilungsverbot von Miet- zu Eigentumswohnungen für 40 Jahre.

Bei Bumke gibt es: 45% gefördert, 34% Eigentumswohnungen, Aufteilungsverbot der frei finanzierten Wohnungen 10 Jahre.

Rechtsgrundlage in München ist das deutsche Baugesetzbuch und keine sozialistische Verfassung. Aber dennoch ist es in München möglich, Investor*innen viel stärkere Auflagen zugunsten des Gemeinwohls zu machen. Die Bauverwaltung in Hannover hat selbst den bescheidenen Verlängerungswunsch des Bezirksrat Nord zum Aufteilungsverbot von 10 auf 20 Jahre mit der Begründung abgelehnt, dass diese 20 Jahre nicht „rechtssicher“ seien. Aber:

München ist nicht die Hauptstadt von Kuba. Hauptproblem in Hannover sind also NICHT allgemeine gesetzliche Grenzen, sondern die stadteigenen Vorgaben!

Auch ein Blick nach Hamburg ist interessant, dort werden durchaus preislimitierte Verkäufe von Teilflächen verbindlich und nicht nur als „ernsthafte Bemühungen“ in Städtebaulichen Verträgen (StBV) festgeschrieben (z.B. Esso-Häuser (St. Pauli), Altona). Für die Oberstraße 4+7 in Hannover soll dies nicht möglich sein. In Hamburg sind dies Kompromisse, die sich aus Aushandlungsprozessen zwischen Stadt/Investor*in ergaben. Solche Aushandlungen zu Gunsten der Stadtgesellschaft sind in Hannover wegen dem unterwürfigen Verhalten gegenüber Investor*innen aber gar nicht erwünscht.

Selbst kleine Städte wie Braunschweig sichern sich durch ihre Bodenpolitik mehr Handlungsoptionen als Hannover. Dort heißt ein Prinzip „Partizipation der Stadt an den planungs- und entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch projektorientierten und strategischen Zwischenerwerb“ – klingt kompliziert, ermöglicht aber einfacher solche Teilgebietsverkäufe wie für die Oberstraße 4+7 durchzusetzen.

Seit Jahren fordern wir eine Soziale Erhaltungssatzung (=Milieuschutz) für die Nordstadt und andere Stadtteile. Solche Erhaltungssatzungen gibt es z.B. in München (seit 1987), Hamburg, Berlin, Münster, Leipzig, Köln. Diese sind im Übrigen kein Allheilmittel gegen Verdrängungsprozesse, können aber zumindest eine gewisse Bremsung ermöglichen. Für Hannover ist das aber rechtlich zu kompliziert, zu aufwändig, zu unnötig, zu innovativ?

Aber machen Verwaltung/Ratspolitik in Hannover denn nicht auch irgendetwas? Für die Subventionierung von Wohnungsbau durch Investor*innen wird ein neuer Programmteil E eingeführt (siehe Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover, 19.05.2022). Mieten für diese geförderten Wohnungen werden zunächst auf 8 Euro begrenzt (Bindungsdauer 10 Jahre). Aber schon nach 3 Jahren sind 15% Mietsteigerung möglich. Selbst die Ampel-Koalition im Bund sieht in ihrem Koalitionsvertrag eine allgemeine Kappungsgrenze von 11% vor. Was sagt das über die Grün-Rote Ratspolitik aus? (=unfreundlicher für Mieter*innen als die FDP??).

Aber es gibt doch die hanova? Ja, auch Hannover hat mit der hanova eine städtische Wohnungsbaugesellschaft. Diese hat lange mit ihren Gewinnen die Stadtkassen mitfinanziert, statt in Wohnraum zu investieren. Die hanova soll immer mal wieder gestärkt werden. Aber was tut die hanova in der Nordstadt? Ein neues Projekt ist uns bekannt: und zwar baut die hanova am Gelände des Nordstadtkrankenhauses ein Parkhaus. Denn wer braucht hier schon Wohnraum, wenn es doch jetzt endlich den von so vielen Autos ersehnten frisch gebauten Parkraum gibt???

Fakten im Planungsprozess und Aussagen der Verwaltung

Zu den fehlenden Fakten im Beteiligungsprozess 2019 haben wir uns in unserem Alternativkonzept bereits ausführlich auseinandergesetzt.

An dieser Stelle wollen wir den Umgang der Verwaltung mit den Einwendungen (9/2020) fokussieren: In den offiziellen Dokumenten fand sich z.B. folgende Falschbehauptung (Anlage 4, Punkt 35): Es ist im StbV geregelt, dass alle geförderten Wohnungen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden sollen. Im StbV ist aber eine mittelbare Begleitung (=Umsetzung außerhalb des Plangebiets Bumke-Gelände) von 20% der Wohnungen nach Förderweg B und C ausdrücklich erlaubt. Die schriftliche Antwort der Verwaltung auf unsere Frage vom 12.12.2022 war zunächst ausweichend, erst später wurde uns mündlich erklärt, dass dies ein Fehler aufgrund des Wechsels bei den Bearbeitenden sei. Wir wollen gerne glauben, dass diese kein Täuschungsversuch war. Die Frage ist aber, wenn die Verwaltung nach 2 Jahren (Einwand 9/2020, Antwort 12/2022) solche Fehler in ihren Antworten macht. Wie verlässlich sind andere Antworten?

Noch problematischer sind aber die systematisch ausweichenden Antworten (ein Beispiel: Beitrag zu Erhaltungssatzungen auf der nächsten Seite). Weiteres Beispiel: Wie ist die Aussage der Verwaltung zu erklären, dass die Wertssteigerung von Grundstücken durch eine Bebauungsplanänderung kein relevanter Aspekt in der Bauleitplanung sei (Anlage 4 (61))? Für die im BauGB gebotene Interessensabwägung ist ein solcher Nutzen für den Investor relevant. Auch die Verwaltung selbst verwies darauf, dass sich Hannover am Münchner Modell einer sozialgerechten Bodennutzung orientiert <https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html>. Dieses Modell ist jedoch explizit für Fälle vorgesehen, die zu einer Bodenwertsteigerung führen. Letztlich ist das Münchner Modell die Bestätigung für die Relevanz der Bodenwertsteigerung (s. insbesondere SoBoN Verfahrensgrundsätze, Kap. 4 & Abbildung in Kap. 7). Warum bekamen wir diesen Verweis auf die SoBoN erst 2023? Laut Angaben der Verwaltung wird das Modell bei Bumke irgendwie anders angewendet: Hier gehe es um die Bearbeitung einer Problemlage und nicht um die Bodenwertsteigerung durch B-Plan-Änderung von Gewerbe zu Wohnen. Der Eindruck entsteht, dass hier ganz im Hinterzimmerstil von gängigen Prinzipien zu Gunsten der Firma Gerlach abgewichen wurde.

Aussagen der Politik in Hannover

Am Ende ist die Zustimmung des Rates der Stadt Hannover zu den Bumke-Planungen erforderlich. Inwieweit die beiden regierenden Parteien (Grüne/SPD) noch Nachbesserungen einfordern werden, ist ungewiss. Zumindest die Unterstützung für die Initiative Oberstraße 4+7, ein Bestehen auf Vereinbarungen

im Eckdatenpapier (=70% Mietwohnungen) sowie Nachbesserungen beim Thema Klimaschutz sollten nach dem Lesen der Parteiprogramme selbstverständlich sein.

Folgende Aussagen machen uns aber skeptisch, ob solche Nachbesserungen wirklich durchgesetzt werden: „*Hannover ist durch die vorausschauende Baupolitik der vergangenen Jahre, die unter Federführung der SPD stattfand, bereits auf einem guten Kurs, der nun konsequent weiterentwickelt und fortgesetzt werden muss. Hannover ist eine soziale Stadt, eine Stadt für alle.*“ [LEITBILD WOHNEN UND MIETEN IN HANNOVER]. Angesichts der Wohnungsnot, Verdrängung und rasanten Mietssteigerungen in Hannover weist eine solche Aussage auf einen besorgniserregenden Realitätsverlust der hannoverschen SPD hin.

Ein solcher Realitätsverlust ist auch dem grünen OB Belit Onay zu bescheinigen, denn bereits im Oktober 2020 haben wir gegenüber dem OB die unsoziale Ausrichtung angemahnt und eine Berechnung der Klimaschutzaspekte (inkl. Vergleich Abriss vs. Neubau). eingefordert. In seiner schriftlichen Antwort kam das Wort Klimaschutz gar nicht vor. Reaktion stattdessen: *“Aus meiner Sicht sind die in dem [...] Eckdatenpapier aufgeführten planerischen Zielvorstellungen sehr gut geeignet, um einen nachhaltigen Baustein zur Stadtentwicklung [...] in der Nordstadt zu entwickeln”*. Unsere Nachhaltigkeitsprüfung zeigt eine anderes Bild (siehe Kästen unten).

Bumke selber machen

Nachhaltigkeits-Check Bumke

SOZIAL: neben exklusiven Eigentumswohnungen und 15%-Mietwohnungen entsteht BEFRISTET preisgedämpfter Wohnraum. Diese Wohnungen, können sich auch unsere Alltagsheld*innen wie Supermarktan-gestellte oder Altenpfleger*innen leisten. Die Preisbindung endet aber nach 12 bis 20 Jahren. Dann kann frei vermarktet werden. Die Folge: Die Armen werden verdrängt, die dürfen zwar ab und zu wiederkommen, aber nur zum Bedienen, Putzen und an der Kasse sitzen – nicht mehr zum Wohnen in der Nordstadt. **ÖKOLOGISCH:** Der Bau- und Gebäudesektor ist für 40% der CO2-Emissionen verantwortlich. Wesentliche Forderung der Klimabewegung: Hinterfragt Abriss kritisch. Beim Bumke-Haus am E-Damm wäre eine Umnutzung problemlos möglich gewesen. Dazu gab es keine neutrale Prüfung. Auch eine Klimabilanzierung wurde verweigert. Nachdem wir nachgewiesen hatten, dass der bei der „Prüfung“ durch den Investor verwendete Grundriss falsch war, wurde das ignoriert bzw. später NACH dem erfolgten Abriss die Falschheit bestätigt. Forderungen zu Solaranlagen/Baumerhalt/autofreiem Quartier/nachhaltigen Baustoffen werden ignoriert. **WIRTSCHAFTLICH:** der 250 Millionen schwere Investor Gerlach soll noch reicher werden. Minimale Zugeständnisse an eine soziale und nachhaltige Stadtteilentwicklung seien nicht rechtssicher. Zudem bekommt er einen Millionenbetrag an Steuersubventionen für die befristete Preisdämpfung der Mietwohnungen. Dann kann er warten und in 10 Jahren zu noch höheren Preisen weiterverkaufen.



WOHNEN IN EINER (NORD)STADT FÜR ALLE OBERSTRASSE 4+7

Hier wollen wir unsere gemeinsame Idee für die beiden Baugrundstücke in der Oberstraße (Nr. 4 und Nr. 7) darstellen.

Was ist der Planungsstand?

Der bisherige Beschluss zu Zielen der Planung sieht hier Wohnungsbau durch Genossenschaften vor, die dort 18 geförderte und damit preisgedämpfte Mietwohnungen bauen sollen. Das bedeutet für ganz unterschiedliche Menschen bezahlbaren Wohnraum für ca. 7€/qm (kalt). Bedingung ist nicht wie heutzutage so oft in der Nordstadt der dicke Geldbeutel, sondern ein Wohnberechtigungsschein, der niedriges oder mittleres Einkommen bescheinigt. Diese noch sehr allgemeine Rahmensetzung für die Oberstraße 4 + 7 begrüßen wir ausdrücklich!

Und wird das wirklich umgesetzt?

Das ist unsicher! Denn nun kommt der Haken bzw. das Kleingedruckte: In dem Eckdatenpapier des Investors findet sich hier die Formulierung „vorzugsweise“ an Genossenschaften. Das ist ein Hintertürchen, das der Investor nutzen könnte, um hier doch selbst zu bauen. Um dem einen Riegel vorzuschieben, hat der Bezirksrat Nord mit großer Mehrheit einen Änderungsantrag beschlossen, so dass die Grundstücke zu einem fairen Preis (=also zum sogenannten Verkehrswert und nicht zu irgendeinem Renditemaximierungspreis) an eine Genossenschaft verkauft werden. Eine solche verbindliche Regelung ist die Voraussetzung, dass hier wirklich eine gemeinwohlorientierte und nicht irgendeine Genossenschaft selbst bauen kann!

Was wollen wir?

Wir wollen Wohnungen, die nicht nur befristet preisgedämpft sind, sondern dauerhaft in gemeinwohlorientiertem Besitz verbleiben, damit hier Menschen ein Zuhause ohne Angst vor Verdrängung finden können. Wir wollen, dass sich die zukünftigen Mieter*innen mit Eigenleistungen in den Bau einbringen können, auch weil Bauleistungen durch Baufirmen immer teurer werden. Spätere gemeinschaftsorientierte Nutzungen fördern das nachbarschaftliche Miteinander und sind ressourcenschonend. Dies kann am Besten durch eine Genossenschaft mit entsprechenden Erfah-

rungen umgesetzt werden, vorzugsweise die WOG Nordstadt.

Wir wollen, dass Anforderungen des Klimaschutzes beim Bau und bei der Nutzung vorbildhaft berücksichtigt werden. Das heißt, es soll nicht nur „mehr Klimaschutz“ als bisher im Gebäudesektor üblich umgesetzt werden, sondern es soll „genug für den Klimaschutz“ getan werden, dass hier ein Schritt zum klimaneutralen Gebäudesektor entsteht, der für das 1,5 Grad Ziel erforderlich ist. Das bedeutet beispielsweise Umweltgerechtigkeit aller Baumaterialien und der Wärmeversorgung, Passivhausstandard und Photovoltaikanlagen!

Was sollten die nächsten Schritte sein?

Von der Politik im Bezirksrat Nord und dem Rat der Stadt Hannover erwarten wir eine frühzeitige und klare Stellungnahme, die unsere hier dargelegten Vorstellungen unterstützt. Dann müssen unsere Anforderungen über den „Städtebaulichen Vertrag“ mit dem Investor verbindlich gemacht werden.

Vom jetzigen Eigentümer Gerlach erwarten wir, dass er umgehend transparente Gespräche zum Verkauf der beiden Baugrundstücke an eine gemeinwohlorientierte, zu unserem Stadtteil passende Genossenschaft aufnimmt.

Diese Initiative zur Oberstraße 4+7 wird unterstützt durch: (Stand 2023): Andersraum e.V., Architects for Future (AAF Ortsgruppe Hannover), Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle, Café Kopi, Copyshop Druckservice (Nelkenstr.), E-Damm für Alle – eine Initiative von StudentsforFuture, Elchkeller-Kollektiv, Elfie Ignaz, Eva Diederich (Design Kombinat), Florian Berief (Kiosk/Lotto E-Damm/Ecke Nelkenstr.), Gine Lüning & Frank Reimchen, Heiko Heybey (SPANDAU Projekt), Internationalismus-Buchladen, Keller Drei e.V., Kino im Sprengel, Marcus Nachtwey (IBN Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Gutachten), Andreas Maurer (Architekt), Michael Tertilt (ehemaliger Anwaltsplaner der Nordstadt), Nordstadt Solidarisch, Nordstadtbraut (Renate Marek), Onkel Olli, Raimund Lazar (Sozialwissenschaftler), SJD Die Falken Bezirk Hannover, STUDIOSTADT (Architektur und Städtebau), SubKultur Hannover, Team Bikers Base, UJZ Kornstraße, Unter einem Dach, Wasmithertz

Kontakt: bumkeselbermachen@riseup.net

Das Ende des Metropol-Theaters

So geht Down-Cycling: Vom Ball- und Konzertsaal ... zum Kino ... zum Lagerhaus ... zum Nichts

Zu den verschiedenen Gebäuden auf dem Bumke-Gelände gehörte auch das ehemalige Metropol-Theater, das nicht nur aus unserer Sicht eine für die Stadtgeschichte Hannovers wichtige Rolle gespielt hatte.

Ursprünglich 1890 als „Nordstädter Gesellschaftshaus“ an der Oberstraße 7 erbaut, war es zu dieser Zeit der größte Veranstaltungs- und Konzertsaal Hannovers. So groß, dass Anfang 1896 darin die erste überdachte Radrennbahn Deutschlands installiert werden konnte



- parallel zu Gastronomie und Theaterbetrieb. Auf der 100m langen Bahn wurden Sprints und Streckenrennen bis 50 km ausgetragen:

Der Konzertsaal wird zum Theater mit Lichtspielen

Nach vorübergehender Schließung und einem umfangreichen Umbau wurde es unter dem Namen „Metropol-Theater“ 1907 wiedereröffnet und konnte nun bis zu 1500 Gäste aufnehmen. Wegen seiner Gastronomie, dem „Biertunnel zur Baumannshöhle“ erwarb sich das Theater bei den Bürgerlichen einen zweifelhaften Ruf – bei der Arbeiterschaft war es dagegen ein sehr beliebter geselliger Treffpunkt.

1912/13 wurde das Theater in ein Lichtspielhaus mit nunmehr 1160 Sitzplätzen umgewandelt.

Ab 1922 wurde es bis 1943 durch den UFA-Konzern weitergeführt. Während der Luftangriffe im Oktober 1943 wurde das Gebäude schwer beschädigt – nur ein Teil des Kellergeschosses sowie ein Anbau am Nordost-Flügel blieben erhalten.

Kurz nach dem Krieg wurde der Kinosaal kleiner und leicht versetzt auf gleichem Grundstück wieder aufgebaut. Dabei bekam der Bau das charakteristische Tonnendach. Wiedereröffnung war 1949, jetzt mit nur noch 550 Plätzen unter dem Namen „Metropol-Lichtspiele“. Auch dieses Kino

musste 1961 seine Pforten endgültig schließen. Bereits 1959 erwarb die Elektro- und Sanitär Großhandlung Herrmann Albert Bumke das Grundstück Oberstraße 7 und nutzte das ehemalige Kino nach dessen Schließung als Lager- und Bürogebäude. 2020 verlagerte die Fa. Bumke ihren Nordstadt-Standort an die Gertrud-Knebusch-Straße / Weidendamm. Zuvor hatte sie 2017 das gesamte Gelände am E-Damm und der Oberstraße an das Unternehmen Theo Gerlach Wohnungsbau verkauft.

Das Ende vom Ende des Metropol Theaters

In der zweiten Novemberwoche 2021 wurde ein Stück Nordstädter Geschichte dem Erdboden gleichgemacht. Seitdem tut sich auf dem Gelände: ... nichts!

Eine zuvor von uns angestrebte Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz hat sich leider nicht ergeben, obwohl es auch einige gewichtige Kritiker dieser Kahlschlag-Politik gab (u.a. Sid Aufarth, der stadtbekannte Architekt und Bauhistoriker).

Die weitgehende Umnutzung bereits bestehender Bausubstanz, einerseits um den Charakter des Quartiers zu erhalten, andererseits aus Gründen der Ressourcenschonung, wie von uns ursprünglich gefordert, hat sich damit für immer erledigt.

Quellen:
Eintrag in Wikipedia:
[https://de.wikipedia.org/wiki/Metropol-Theater_\(Hannover\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Metropol-Theater_(Hannover))
Alle Kinos.com
Kinofreunde Hannovers: Facebook

INTERVIEW MIT GERT SCHMIDT UND MARION VON DER HEYDE

BAUTEIL-BÖRSE HANNOVER

F: Wie lange gibt es Euch schon?

Gert: Seit 2006: damals gab es eine Gründungsphase für viele ähnliche Initiativen, die alle vernetzt sind im Bauteilnetz Deutschland. Die Bauteilbörse Hannover ist eines der Projekte des Glocksee Bauhaus e.V. Es begann mit arbeitsweltbezogener Jugendarbeit, seinerzeit vom Arbeitsamt gefördert. Parallel wurde bereits angefangen, ein Lager aufzubauen für wiederverwendbare Bauteile, wie Türen, Fenster, Fußböden etc.

F: Wie habt ihr den Ort gefunden und was sind eure Ziele?

Gert: Das Gelände des Unabhängigen Jugendzentrum Glocksee ist Eigentum der Stadt Hannover. Die Bauteilbörse kann einen Teil davon nutzen. Wir bieten Bildungsprojekte für Schulen und interessierte Gruppen an mit dem Ziel, den Gedanken der Kreislaufwirtschaft zu fördern. Wir zeigen interessierten Kreisen, wie man gerettete Bauteile und andere Materialien aufwerten kann durch Bearbeitung (Upcycling), wir beraten bei Anfragen für wie-

derverwertbare Bauteile. Die Nachfrage hat in den letzten Jahren stetig zugenommen, da das Bewusstsein für den Wert von Kreislaufwirtschaft angestiegen ist

F: Wie findet Ihr geeignetes Baumaterial?

Marion: Auf verschiedenen Wegen, hauptsächlich durch Mundpropaganda. Es gibt auch viele Anbieter, die auf uns zukommen, wenn durch Sanierungs- und Umbauarbeiten oder eine Umnutzung von Gebäuden bis hin zu Abrissen größere Mengen an Bauteilen anfallen, die ansonsten entsorgt würden. Z. B. wurden wir auch an der Rettung von Bauteilen aus dem alten Postscheckamt (PSA) beteiligt sowie nach der Schließung der beiden Innenstadt-Gebäude von Karstadt / Kaufhof. Unser Problem ist eher, nicht über genügend Lagerfläche zu verfügen, als dass wir einen Mangel an Angeboten hätten. Türdrücker nehmen wir immer an, weil wir hierfür ein großes Potenzial sehen. Wir möchten die Vielfalt der Türdrücker zeigen und wieder in Umlauf bringen. Da wird leider zu viel weggeworfen, obwohl die Bauteile noch nutzbar sind.

F: Wie findet Ihr Abnehmer?

Gert: Wir geben Kleinanzeigen auf, z. B. bei Ebay, wir treten auf Veranstaltungen auf, z. B. zuletzt bei der HörFidelity Messe im Pavillon, wir arbeiten mit verschiedenen Trägern zusammen, z. B. mit dem Netzwerk Baukultur, das für die gesamte Region Niedersachsen Ansprechpartner ist. Hauptsächlich ist es so, dass Stammkunden regelmäßig kommen. Unsere günstigen Angebote mit guter Qualität sprechen sich herum. Viel Werbung müssen wir gar nicht machen.



F: Wie finanziert Ihr Euch?

Gert: Die von uns geleistete Arbeit findet auf ehrenamtlicher Basis statt. Deshalb entfällt ein wichtiger Anteil der sonst üblicherweise anfallenden Betriebskosten. Die Sparkasse Hannover hat uns in den vergangenen Jahren unterstützt. Dadurch konnten Mindereintrags ausgeglichen werden, wenn Schulen uns besuchten und zu wenig Geld hatten. Außerdem konnten wir dadurch Werkzeuge kaufen, z.B. für unsere Kunststoff-Experimente. Projekte und Investitionen in die Infrastruktur wurden von der Landeshauptstadt und der Region Hannover gefördert.

F: Habt Ihr eine Position zu den vielen Abrissen in der Stadt, also der Vernichtung von wertvollen Baumaterialien? Und habt Ihr eine Position zu der damit verbundenen fortschreitenden Gentrifizierung in den Wohnquartieren?

Marion: Wir sehen es so, dass ja alles mit allem zusammenhängt und beobachten die Entwicklungen in der Stadt aus unserem speziellen Blickwinkel. Selbstverständlich gehört die kritische Begleitung dieser Prozesse mit dazu.

Gert: Es gibt viele Dinge in Wirtschaft und Gesellschaft, die zu kritisieren sind und eine sozialökologische Transformation benötigen. Aber das lässt sich nur realisieren, wenn es praktische Lösungen für den Alltag gibt. Dazu entwickeln wir Angebote und Projekte, z.B. zur Wohnraumoptimierung auf dem Mühlenberg. Die Situation spitzt sich durch diverse Krisen zu und wir möchten unsere Aktivitäten weiter ausbauen. **Eine Mitarbeit ist herzlich willkommen!**

Mehr Informationen:
<http://bauteilboerse-hannover.de>

Basiswissen Bauen & Klimaschutz

Der Gebäudesektor (Bauen & Heizen) ist insgesamt für ca. 40% der klimaschädlichen Emissionen verantwortlich.

Im Lebenszyklus eines Gebäude ist alleine der Bau für ca. 50% der Emissionen verantwortlich. Daher sind Abriss/Ersatzneubau zumeist klimaschädlicher als Umnutzung/energetische Sanierung. Klimabilanzierung finden in Hannover in der Regel aber nicht statt.

Die 2023 in Hannover eingeführte Klimawirkungsprüfung klammert die beim Bauen aufgewendete Energie explizit aus. Das heißt, wie energieintensiv die Baumaterialien hergestellt werden, wird NICHT betrachtet.

Teurer Abriss

In Deutschland wird durch den Abriss von Gebäuden etwa fünfmal mehr Müll erzeugt, als die Bevölkerung an Hausmüll entsorgt. Dafür fehlt es aber an Deponiefläche. Der Baumüll soll also materialgetrennt gesammelt werden. Der weitaus größte Anteil besteht aus keramischen Baustoffen wie Beton, Ziegel o.Ä., alles mit riesigem Energieaufwand und CO2-Emissionen hergestellt.

Dieses Material soll mehr oder weniger fein zermahlen und je nach Belastung mit Gefahrstoffen verwendet oder entsorgt werden. Wenig und mittelbelastet kann es zum Auffüllen der Baugrube oder zum Straßenbau dienen, evtl. sogar als Betonzuschlag. Verkaufen lassen sich diese Stoffe kaum, da sie viel Aufwand erfordern und daher teurer sind als vergleichbares neues Material. Die stark belasteten Anteile müssen eigentlich „thermisch entsorgt“, d.h.



Bau- und Abrisskosten pro m² in EURO

(Medianwerte auf Grundlage fertiger und abgerechneter Projekte im 4. Q. 2021)

Neubaugleiche Modernisierung	3.939,00 €
Abriss / Neubau	3.616,00 €
Neubau	3.405,00 €
Vollmodernisierung	2.526,00 €
Ausbau oder Aufstockung	2.484,00 €
Umbau von Büro in Wohnraum	1.281,00 €

Quelle: ARGE, aus Spiegel v. 10.06.23

Erhaltungssatzung?

Neben einer sozialen Erhaltungssatzung (Mileuschutz) gibt es eine weitere Variante von Erhaltungssatzungen, und zwar eine die die „städtebauliche Eigenart“ im Sinne des Stadtbildes schützt. Es ist quasi eine Möglichkeit der Kommune sich Einfluss auf Gebäudegruppen zu sichern, auch wenn kein Denkmalschutz besteht. Auch ein historischer Wert kann so geschützt werden. Ein Abriss ist in Gebieten mit einer solchen Satzung nämlich genehmigungspflichtig. Für das Bumke-Gelände hätten so im Sinne einer klimage-rechten Umbaukultur Fakten wie Klimabilanzierungen und Kostenkalkulationen einbezogen werden können.

Um für die Zukunft zu lernen haben wir bei der Verwaltung 2022 nachgefragt, ob eine Mitsprache über eine Erhaltungssatzung möglich gewesen wäre. Antwort der Verwaltung: „Die städtebaulichen Instrumente sind von Seiten der Verwaltung geprüft worden. Die Instrumente hätten den Verkauf an die Fa. Gerlach nicht verhindern können“. Nun ist diese Antwort etwas vage und wir hatten ja nicht nach einer direkten Verhinderung der Verkaufs, sondern nach einem Mitspracherecht zu Abrissen gefragt, so dass wir konkreter nachgefragt haben: „wäre es 2017 möglich gewesen eine Erhaltungssatzung nach §172 BauGB und zwar nach Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 also „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“ zu erlassen? (inhaltlich wäre dies sicher begründbar, z.B. wird das Gebäude-Ensemble in der Davens-

bei sehr hoher Temperatur verbrannt werden, aber die beiden dazu fähigen Anlagen liegen in Süddeutschland und Rotterdam. Also alles sehr teuer. Nun hat der Bauunternehmer zwei Optionen: er könnte den vorgeschriebenen Weg einhalten und die Kosten an zukünftige Mieter*innen oder Käufer*innen durchreichen, oder er macht's billiger und mischt den hochbelasteten Müll zwischen die verwertbaren Teile oder aber er kippt ihn irgendwo in die Landschaft.

Die Kosten für die Niederlegung der Bauteile, Trennung, Zerkleinerung des Schutts, Feststellung der Belastung, vorgeschriebene Behandlung des Materials und/oder Entsorgung schlagen sich am Ende nicht nur in den Miet-, sondern auch in den Klimakosten nieder. Und natürlich erfordert der nun notwendige Neubau erneut sehr hohe Kosten in CO2-Emissionen und in Euro.

tedter Str/Teichstraße durch eine solche Satzung geschützt. Das Bumke-Areal und angrenzende Häuser hätten das sicher ähnliches Potenzial zu bieten). Dadurch hätte die Stadt Hannover dann ja ein Mitspracherecht zum Abriss gehabt bzw. es hätte eine Genehmigungsvorbehalt gegeben, den es so 2021 leider nicht gab. Uns ist bekannt, dass es im Bumke-Fall keinen politischen Willen gab, eine solche Satzung zu erlassen. Unsere Frage bezieht sich eher generell darauf, ob eine solche Option rechtlich möglich gewesen wäre? Antwort der Verwaltung: „Diese rein hypothetische Frage, lässt sich nicht mit hundertprozentiger Sicherheit heute beantworten. Tatsächlich gab und gibt es für das Gebiet keine Erhaltungssatzung.“ Interpretation: Jede*r externe Fachkundige hätte die Möglichkeit einer Erhaltungssatzung mit 99%-Sicherheit bestätigt. Und genau deshalb haben Verwaltung/Investor nie externe Expertise einbezogen bzw. ignoriert. Mit Erhaltungssatzung hätte der Investor 2017 für die Fläche vielleicht weniger geboten bzw. wegen dem „Genehmigungsvorbehalt“ zum Abriss, doch gar nicht gekauft. Vielleicht wären Andere zum Zuge gekommen, die zumindest einen Teil der Gebäude erhalten hätten.

Es ist in Hannover leider der politische Wille den Investor*innen „freie Hand“ zu lassen, rechtliche Möglichkeiten des Baugesetzbuch, die eine Einflusnahme zu Gunsten von Klima oder Soziallem ermöglichen, werden gezielt ignoriert. Nur um dann später zu sagen „Da können wir nichts machen“.

KIRCHRODE - Das verflixte 7. Jahr oder eine toxische Beziehung

Wie sich der 2016 geschlossene und auf der Titelseite bereits dargestellte Bund mit den Investor*innen in Hannover auswirkt, wollen wir an einem Beispiel aus Kirchrode verdeutlichen.

An der Lange-Feld-Straße (B-Plan zu Büntekamp 3: HAZ 8.10.2016) wurden bereits im Jahr 2018 die Kleingärten zerstört und die Grundstücke im Februar 2020 von der Stadt Hannover an den Investor verkauft (HAZ 20.5.2023). Nun will der börsennotierte Konzern Instone aus Essen nach jahrelanger Brache Wohnungen bauen. „Das Neubauprojekt nördlich der Lange-Feld-Straße in Kirchrode nimmt Fahrt auf“ verkündete die HAZ am 9.1.2023 vorfreudig. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages zwischen Bauverwaltung und Instone stehen. 323 Wohnungen sollen es werden darunter 30% geförderte (=Millionen an Subventionen für den Investor). Die geförderten Wohnungen sind zwar zunächst preisgebunden aber nach Auslaufen der Bindungen nach 12 bis 20 Jahren steht einer profitmaximierenden Vermarktung nichts entgegen.

Aber wie nun eine Beschlussdrucksache vom 24.4.2023 kundtat, möchte der Investor noch klitzekleine Änderungen zum bisher schon investorenfreundlichen städtebaulichen Vertrag

haben. Insbesondere die Fristen, bis wann gebaut werden muss, sollen verlängert werden: „Instone hat innerhalb von 3 Jahren nach Bekanntgabe der jeweiligen Baugenehmigungen [...] mit dem Bau zu beginnen. Instone hat das Bauvorhaben [...] jeweils innerhalb von 8 Jahren nach Baubeginn fertigzustellen.“ D.h. so Mitte der 2030er gibt es neue Wohnungen?

Die HAZ (20.5.2023) zitierte einen Mitarbeiter der Stadtverwaltung „Das Bauprojekt verzögere sich damit aber. Nähere Zeitangaben machte er dazu nicht.“ – auch die HAZ erwähnte die skandalösen Fristen nicht, obwohl die Beschlussdrucksache ganz regulär im Internet veröffentlicht ist.

Pikant ist die Begründung von Instone: neben den gestiegenen Baukosten wird in der Beschlussdrucksache auf einen „verringerten Absatzmarkt für Eigentumswohnungen“ verwiesen. Nun ist die Nachfrage nach „bezahlbaren“ Mietwohnungen weiterhin sehr, sehr hoch. Aber statt beim Projekt einfach den Anteil an gefördertem Wohnraum zu erhöhen, ist es halt lukrativer erstmal spekulativ zu warten ...

Zusammenfassung: die Regent*innen der Stadt haben mittlerweile eine Investorenhörigkeit entwickelt. Unter-

würfig verkaufen sie Grundstücke, räumen Kleingärten, stellen Millionen für Subventionierung BEFRISTETER Preisbindungen etc. Einzige Gegenleistung von Instone: wenn es die Profitprognosen hergeben, wird irgendwann gebaut?

Ein Ausweg aus solch einer toxischen Beziehung wäre einfach: eine umfassende Stärkung gemeinwohlorientierter Bauträger*innen, die Aktivierung von Eigenleistungspotenzialen (s. Oberstraße 4+7) und die Nutzung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten. Dazu gehören Erhaltungssatzungen, um eine schnelle Umnutzung zum Wohnen gegenüber Abriss bevorzugen zu können, Milieuschutz, eine kommunale Bodenvorratspolitik durch Ankäufe und nicht Verkäufe von Grundstücken, Erbpacht statt Flächenverkäufe. Notwendig sind klare Spielregeln, die sich den Menschen in der Stadt und nicht den Dividenden von Konzernen verpflichtet fühlen.

Vom Bumke-Gelände wissen wir, dass die Stadt das manipulative Beteiligungsverfahren des Investors mitgetragen hat, aber wie sah es in Kirchrode aus? Da sei gleich „auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet worden, was das Vorhaben beschleunigt“ (HAZ 9.1.2023).



Banner der Architects for Future am Conti-Gelände (6/2023) zu einem bundesweiten Aktionstag zum Thema „Abriss“ anlässlich des Tag der Umwelt

LIMMER / LINDEN / OBERRICKLINGEN oder Nichts Ehrenrühriges

Bei der **Wasserstadt Limmer** wird deutlich: auch hier war der Grundfehler, eine solche Fläche überhaupt einen profitorientierten Investor wie Papenburg zu überlassen. Aktuell empört sich sogar die Ratspolitik (HAZ 20.4.23), dass der Investor nun doch die denkmalgeschützten Alt-Gebäude abreißen lassen will. Gutachten und Stellungnahmen zu den vorhandenen Schadstoffen und Sanierungsoptionen werden auch hier nicht öffentlich gemacht. Andere Probleme wie die Verkehrsanbindung gehen im hin und her unter und Zusagen der Ratspolitik zur Bebauungsdichte werden nicht eingehalten.

Für Informationen rund um die Wasserstadt empfehlen wir die Webseite der BI www.wasserstadt-limmer.org, da steht im aktuellen Beitrag unter anderem: „Ökonomen wissen seit Beginn des 20. Jahrhunderts, dass der Wohnungsmarkt nur durch die Stärkung von nicht profitorientierten Akteuren wie z.B. Wohnungsbaugenossenschaften eine dauerhaft wirksame Preisdämpfung erfährt. In den derzeitigen Planungen sind gemeinwohl orientierte Akteure nicht beteiligt. Und Sozialwohnungen auf begrenzte Zeit sind kein Ersatz für langfristig gemeinwohlorientierte Eigentumsstrukturen mit bezahlbaren Mieten.“

In **Linden (Davenstedter Straße)** will ein Investor ein Ateliergebäude (Gelbe Tasche) und ein Wohnhaus in historischem Gebäudeensemble abreißen, damit er hochpreisige Neubauten errichten kann. So droht der Ausverkauf und Abriss eines weiteren Teils von Linden. Hier ist die Stadt Hannover sogar tätig geworden und hat eine „Erhaltungssatzung“ erlassen Ob diese Erhaltungssatzung in diesem Fall ein rechtzeitig eingesetztes und wirksames Mittel ist, wird sich zeigen. Die Rechtslage ist nicht ganz einfach und in Hannover heißt es bisher immer wieder im Zweifelsfall für den/die Investor*in. Das Wohnhaus ist bereits entmietet und der Ateliergemeinschaft droht die Kündigung. Dazu äußerte sich ein Mitglied der Ateliergemeinschaft „Wenn hier alles fein rausgeputzt und weggentrifiziert ist, ist das doch gar nicht mehr der Stadtteil, wo wir alle gern leben wollen.“ (HAZ 28.10.22).



Die Firma Robinlaw hatte sich eine besonders gemeine Geschäftsidee überlegt. Sie wollte Anteile von Wohnungsgenossenschaften kaufen, um diese aufzulösen. Wegen des hohen Immobilienwerts winken beim Verkauf starke Gewinne. Dazu wurde 2022 die Wohnungsgenossenschaft **Oberricklingen** ins Visier genommen. Nach Protesten, einem offenen Brief an die Geschäftspartner*innen und öffentlicher Aufmerksamkeit, scheiterte der Versuch am Zusammenhalt der Genossenschaftsmitglieder bzw. der Versuch wurde klammheimlich eingestellt. Wobei Robinlaw und deren Rechtsbeistand Jörg Offenhausen von Activelaw „nichts Ehrenrühriges“ in dem Vorgehen sahen (HAZ 6.4.22).

Nun hat die Firma Activelaw einen neuen Mitarbeiter: der Ex-Landtagsabgeordnete (2017-2022) Alptekin Kirci (SPD) hat dort angefangen (HAZ 13.3.23). Einige denken nun sicher gleich wieder Böses wie „ehemaliger Politiker nun bei Kanzlei, die an dubiosen Immobiliendeals beteiligt ist“. Aber sicher war da nur irgendwer von irgendwem Trauzeuge und solange kein russisches Gas im Spiel ist, wird da schon nicht Ehrenrühriges passieren.

HANNOVER handelt oder gibt es hier Wohnungsnot?

Im Verhalten von Stadtverwaltung und Politik der Landeshauptstadt Hannover lässt sich das nicht erkennen. Während andere Städte vom Vorkaufsrecht für Immobilien und Grundstücken Gebrauch machen, während in Hamburg das ehemalige Postscheckamt für Geflüchtete eingerichtet und überall geschlossene Kaufhäuser umgenutzt werden, wird in Hannover sowohl das alte Postscheckamt als auch der Kaufhof ungerührt abgerissen. Eifrig wird die Begründung der City-Dächer geplant, aber wieviel Menschen in Hannover ganz ohne Dach über dem Kopf leben müssen weiß die Stadt nicht.

Das Straßenmagazin Asphalt kann nur grob schätzen, dass in Hannover ungefähr 800 obdachlose und ca. 3.500 wohnungslose Menschen leben. Das Sozialdezernat erklärt nach langwieriger interner Recherche, die Angaben des Asphalt-Magazins zur Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit erschienen zwar etwas hoch, aber tatsächlich lägen keine konkreten Zahlen vor. Gesichert sei nur zu sagen, dass ca. 1.120 Menschen in städtisch finanzierten Einrichtungen untergebracht seien. Das wären je 7 Unterkünfte für Familien und für Männer, 2 für Frauen und weitere Unterbringungsmöglichkeiten für ca. 650 Menschen. Zusätzlich gäbe es fünf Notschlafstellen mit ca. 200 und Tagestreffs mit rund 100 Plätzen.

Herausgestellt wird das Housing First Projekt der Diakonie, die in ihrem Projekt 16 obdachlosen Menschen eine kleine Wohnung für normales, dauerhaftes Wohnen ohne die sonst üblichen Vorleistungen wie z.B. der Nachweis einer Arbeitsstelle, Aufenthaltsgenehmigung, Alkoholverzicht etc. anbietet. Fachleute halten das für den einzigen



menschlichen und erfolgreichen Ansatz, international immer mehr im Gebrauch, in Deutschland immer noch als modellhafter Einzelfall.

Die Stadt habe Belegrechte an ca. 19.000 Wohnungen. Die Verhandlungen zur Verlängerung dieser Rechte würden aber zunehmend schwieriger, weil der freie Markt für die Eigentümer jetzt noch profitabler geworden sei. Zwar gäbe es eine Warteliste mit ca. 5000 Interessent*innen für diese im Mietpreis gedeckelten Wohnungen. Real bestünden kaum Möglichkeiten, eine dieser Wohnungen zu mieten. Die Fluktuation sei praktisch Null, es gibt kaum freie Sozialwohnungen. Allgemein bekannt ist, dass die Gesamtanzahl an solchen Wohnungen sinkt, da mit jedem Jahr weniger mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen als neue hinzukommen.

In Hannover werden mit deprimierender Vorhersehbarkeit und Ignoranz der Klimaziele nutzbare Gebäude abgerissen, als gäbe es weder explodierende Mieten, noch tausende verzweifelte Wohnungssuchende und schon gar nicht über 4.000 Menschen ganz ohne eigene Wohnung.

Dafür hatte der Neujahrsempfang des Oberbürgermeisters Belit Onay 2023 endlich das schöne Motto „Soziale Wärme und Solidarität“.

CELLE - „Eine ganz normale Mietsache“ oder wie Menschen sterben

Vor einer Mietrechtsverhandlung am Amtsgericht Celle hat ein Mieter seine Vermieterin und anschließend sich selbst erschossen. Es ging um eine Räumungsklage. Die Eskalation kam für das Gericht überraschend: „Das war eine ganz normale Mietsache“, so der Amtsgerichtsdirektor zur Presse (LTO 03.06.2021).

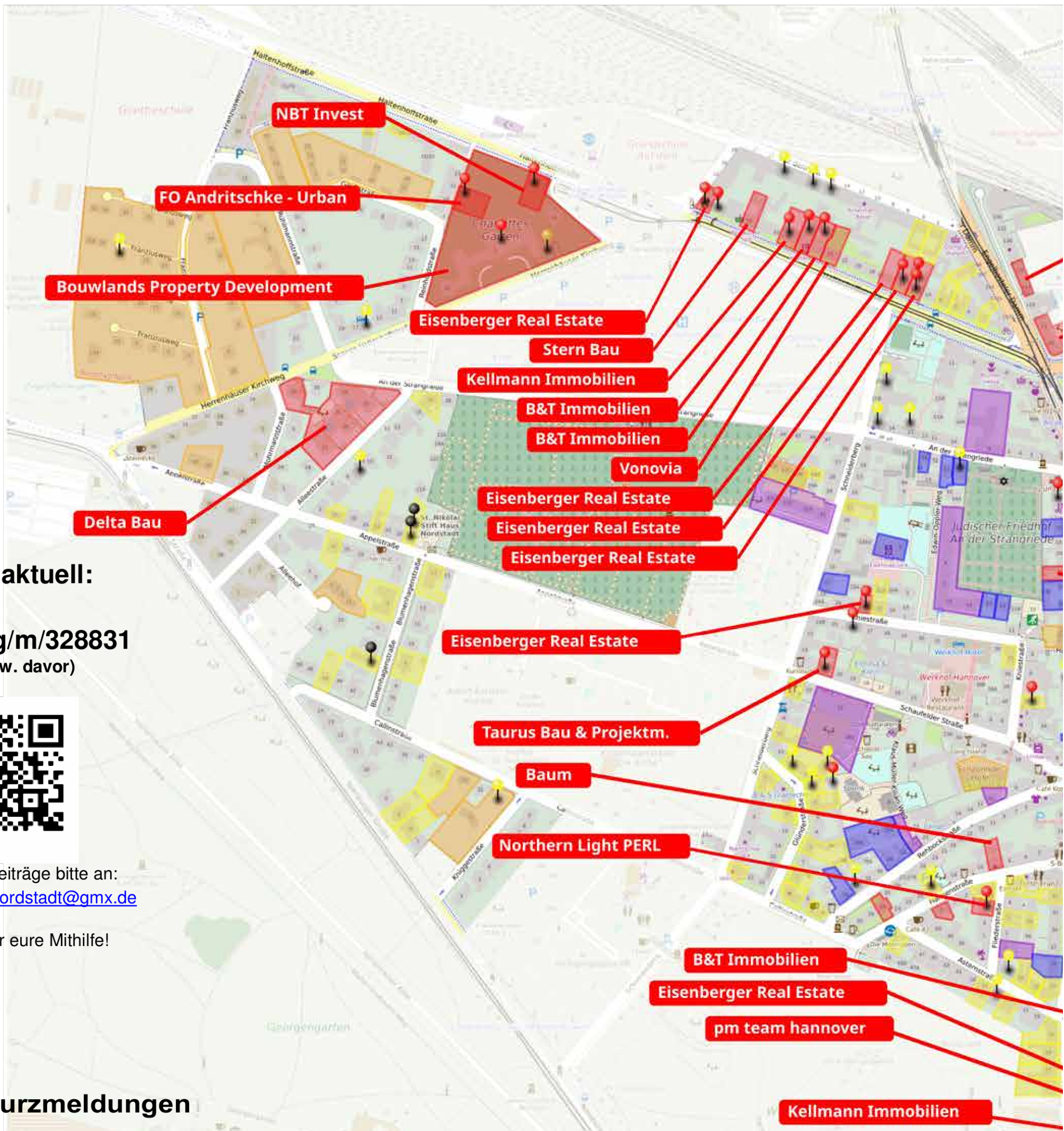
Es ist wenig bekannt darüber wie „normal“ diese Mietsache war, die den Mieter zu dieser Verzweiflungstat getrieben hat. Offensichtlich ist, dass er Angst vor dem Verlust seines langjährigen Zuhauses hatte. Nicht bekannt ist, ob auch diese Vermieterin so agierte, wie aktuell einige besonders skrupellose Vermieter*innen in der Nordstadt. Hier sind fristlose Kündigungen, schikanösen Anwaltsschreiben und Ankündigungen von erheblichen Mieterhöhung aufgrund von Modernisierung und weiteren Drohungen an der Tagesordnung. Vielleicht hat die Vermieterin ganz ohne weitere Schikanen „normal“ gekündigt und den Mieter auf Räumung verklagt. Grundsätzliches Problem ist die Auffassung, eine Räumungsklage als „ganz normale Mietsache“ anzuse-

hen. Dass Menschen zwangsweise ihrer Wohnung und damit einer Lebensgrundlage beraubt werden, ist allerdings keine Seltenheit. Im Jahr 2021 wurden bundesweit mehr als 29.000 Wohnungen zwangsgeräumt. Die Zahl zwangsweise herbeigeführter Wohnungsverluste ist um ein Vielfaches höher, im Regelfall setzen die Vermieter*innen das Entfernen der Mieter*innen ohne „formale“ Zwangsräumung mittels Auszug nach Kündigungen, erfolgreicher Räumungsklage und/oder Zermürbung durch.

Ein trauriges Beispiel aus Hannover ist der Tod eines 64jährigen aus Linden-Nord, der von seinen Freund*innen Bauer genannt wurde. 2017 kämpfte er mit Unterstützer*innen gegen den Verlust seiner Wohnung. Leider erfolglos. Am Ende wurde die Zwangsräumung durchgesetzt. Er fand danach keine Wohnung mehr und wurde obdachlos. Im Winter 2019 wurde Bauer tot am Freizeitheim Linden gefunden. Dieser Fall ist öffentlich geworden – wie viele Fälle von Verelendung und Tod durch Suizid oder Erfrieren es durch Zwangs-räumungen gibt, ist nicht erfasst.



Ausflug zum Firmensitz von RobinLaw



ständig aktuell:

u.osmfr.org/m/328831
(ohne www. davor)



Hinweise und Beiträge bitte an:
WemGehoertDieNordstadt@gmx.de

Vielen Dank für eure Mithilfe!



Kurzmeldungen

Die **Warstr. 2** ist komplett in Apartments umgewandelt worden. Z.T. hängen an den Klingeln noch die Namensschilder von Leuten, die schon vor Jahren ausgezogen sind. Was das für Folgen haben kann, spüren die letzten verbleibenden regulären Mieter: Die **Agentur Stern**, die in der Raiffeisenstr. ein Bordell betreibt, bietet auf ihrer Homepage unter „Jobs“ Apartments in der Warstr. an. Seitdem herrscht Konjunktur die ganze Nacht...

Seit der Altbesitzer verstorben ist, gehts in der **Oberstr. 5** mächtig rund. Sein Erbe hat Kasse gemacht und die Immobilie an ein kürzlich (03/'21) gegründetes Unternehmen namens **ImmoHerz Investment GmbH** verschreibt. Ganz so herzlich ist dieses Unternehmen nun dann doch nicht. Gegen die z.T. jahrzehntelangen Mieter werden (fristlos!) Kündigungen und Räumungsklagen ausgesprochen, (alle vom Gericht kassiert). Besonders dreist Versorgungsleitungen (Gas, und dann sogar Wasser) wurden gekappt um die Mieter zu vergraulen.

Erst per Gerichtsbescheid wurden die Versorgung wiederhergestellt ... woraufhin die Schikanen jedoch weitergingen: neben dem entfernen eines Gartentors, gab es wiederholt Versuche von Mieterhöhungen. Obwohl es die genannten Ausstattungsmerkmale in der Realität z.T. gar nicht vorhanden sind. Aktuell sind Baumaßnahmen zur Wärmedämmung angekündigt.

Die **Lilienstr. 16, 16a, 16b** hat Anfang April '20 den Besitzer gewechselt. Neuer Besitzer ist „**pm team hannover**“. Der Investor hat den Bewohnern die Immobilie für schlappe 4 Mio. € zum Kauf angeboten, für diese ziemlich heruntergekomme Immobilie ein absoluter Mondpreis. Die dort beheimatete Initiative **UNTER EINEM DACH**, die sich seit Jahren darum bemüht, Geflüchteten eine Perspektive zum Selbstunterhalt zu schaffen, wurde in diesem Zusammenhang aus der Nordstadt verdrängt.

Der **E-Damm 87**, in der die **SUBKULTUR**, die **NORDSTADTBRAUT** und das Mädchenzentrum **KOMM** untergebracht sind, steht seit Mai '23 für 2,15 Mio. € zum Verkauf. Der Makler **Newways Real Estate** preist es als Entwicklungsobjekt an, das bei Anpassung an Höhe und Geschosßzahl der Nachbarhäuser eine vermietbare Fläche von 2700-3000 m² ergeben könnte und verweist auf kurze Laufzeiten der Mietverträge. Das zielt auf eine Käuferklientel ab, die auf Plattmachen und Neubetonieren abhebt. Die Nordstadt würde damit einiges an Kulturstätten verlieren.

Neues aus der **Tulpenstr. 10**: Nachdem die **Mikhail Bievetskiy Immobilien GmbH** für ihr Zeitwohnmodell den Goldenen Miethai des Monats Oktober 2019 erhalten hatte und sie das Geschäft in 2020 an die **Hannovations GBR** weitergegeben hatte, war die Tulpenstr. 10 unter dem

Namen „Nordstadt Superior“ als Aparthotel auf mehreren gängigen Übernachtungsplattformen zu finden.

Inzwischen hat sich das Betreiberkarussell weitergedreht. Aktuell werden insgesamt 10 Apartments in diesem Haus von der **CG Immobilien UG** angeboten (z.B. über monteurzimmer.de). Derselbe Anbieter vermarktet ein ähnliches Objekt in Alfeld.

Die **Haltenhoffstr. 30** stand für 2 1/4 Mio. zum Verkauf.

Der Makler, **M.S. Caesar Immobilien**, warb folgendermaßen: „Die Wohnraumknappheit ist in diesem Standort exorbitant, was eine hervorragende Vermietbarkeit eines Objektes garantiert.“ Weiterhin stellte er Wiedervermietungsmieten von 10-12 €/m² in Aussicht (wohlgemerkt unsaniert). Seit Sommer '22 läuft die Sanierung. **Kellmann Immobilien** ist neuer Besitzer.

Das Geschäft unserer guten Bekannten der **B&T Unternehmensgruppe** (Goldener Miethai August, '19) scheint auch nicht mehr sooo blendend zu laufen. In der **Sauerweinstr. 3** stand im April '22 eine 3-ZWhg für 299.000€ zum Verkauf. Die ist immer noch zu haben: für 229.000€ (Stand Anfang Juni). Ähnliches in der **Sauerweinstr. 5**. Dort sank der Preis für eine 3-ZWhg von 329.000€ im November '22 auf aktuell 249.000€.

Die **Heisenstr. 21** hat bereits im Frühjahr '20 den Besitzer gewechselt. Das Haus ist umgehend entmietet worden. Letzte Zwangs(!)räumung im Juni '20. Der neue Besitzer, die Fa. **Burimi Bau**, plant angeblich, das Haus in Studentenapartments umzuwandeln.

Passiert ist bisher allerdings nichts. Das Haus steht seit Jahren leer.

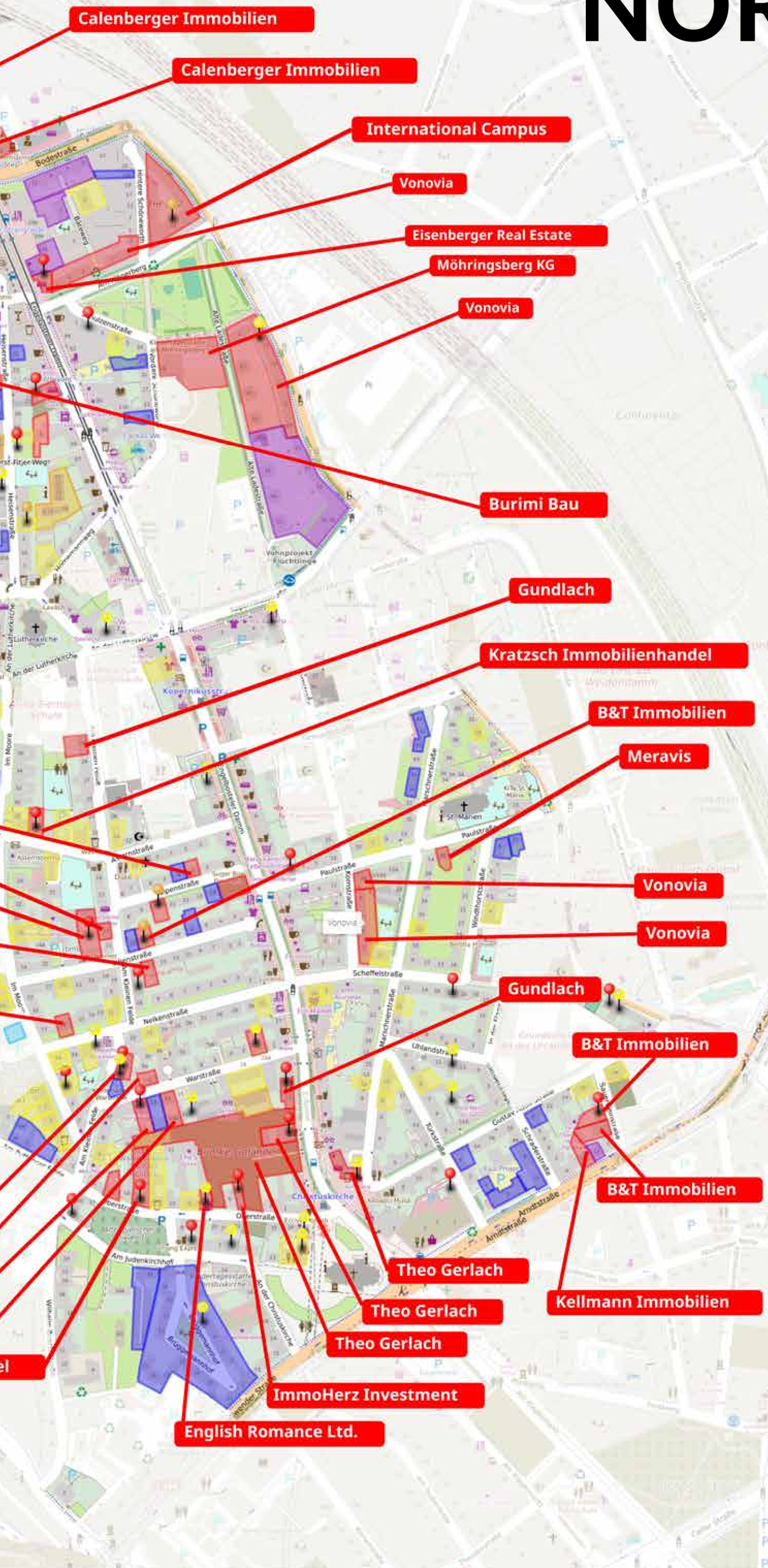
Kellmann Immobilien hat die **Lilienstr. 17** gekauft, aufgeteilt, saniert und vermarktet seit ende 9/'22. .. besonders frech ist die Bewerbung als „Wohnprojekt“ um seinen übersteuerten Eigentumswohnungen irgendwie Nordstadtfair zu verleihen. .

Die **Schäufelder Str. 21** stand im Herbst '19 für 2,4 Mio zum Verkauf. Die **Taurus Bau- & Projektmanagement** hat im Frühjahr '20 angefangen, dieses Haus zu „entwickeln“, sprich zu entmieten. Stand 12/'22 ist die Sanierung weitestgehend durchgeführt.

Habt Ihr weitere Infos?
Schreibt an:
wemgehoertdienordstadt@gmx.de



WEM GEHÖRT DIE NORDSTADT?



...das haben wir von Bumke Selber Machen uns gefragt und mangels offizieller Informationen eigene Recherchen angestellt.

Ziel war dabei, Transparenz zu schaffen, wie die Eigentumsstruktur in der Nordstadt ist, d.h. in wie weit Investor*innen aktiv sind, wieviele Mietshäuser bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt sind, sprich: wie weit die Gentrifizierung in der Nordstadt fortgeschritten ist.

Das bisherige Ergebnis unserer Marktbeobachtungen und Nachbarschaftsbefragungen könnt Ihr Euch unter

u.osmfr.org/m/328831 (ohne www. davor!)

oder unter

<https://bumkeselbermachen.home.blog/karte/>






anschauen. Die Karte ist interaktiv, d.h. beim Anklicken der einzelnen Markierungen gibt es weitere Informationen zu Investor*innen, Ferienwohnungen und bemerkenswerten Ereignissen.

Die hier abgedruckte Karte stellt unseren Wissenstand von April ,23 dar, wird aber ständig aktualisiert. Das heißt: **Ihr könnt mitmachen!** Wenn Ihr irgendwas wisst, was auf dieser Karte eingetragen sein sollte (Investor*innen, Besitzwechsel, Umwandlungen, chronische Leerstände etc.) - teilt es uns mit! Und zwar per Email an





wemgehörtdienordstadt@gmx.de

Helft uns Transparenz zu schaffen!

Wem gehört die Nordstadt ?

-  Genossenschaften
-  Hanova
-  Eigentümergemeinschaften
-  Einfamilienhäuser
-  Investoren, bzw. in "Bearbeitung"

Was passiert in der Nordstadt ?

-  Investorenaktivitäten
-  Goldener Miethai
-  AirBnb und Kurzzeitvermietungen
-  Eigentumswohnungen > 1 Mio. €

WIR BLEIBEN ALLE!



Sprengel



Kino im Sprengel



Putti Non-Stop



Fliederstraße 5



Nordstadtbraut



Stumpf



UJZ Kornstraße



Solidarische Grüße an die Oberstraße 5

GEGEN DEN AUSVERKAUF DER NORDSTADT

Der Ausverkauf der Nordstadt geht weiter. Die Mieten steigen, komplette Häuser werden entmietet, jahrzehntealte Mietverträge gekündigt. Die Stadt(teil)entwicklung wird durch das „Recht des Stärkeren/Reicheren“ geprägt. Platz findet wer am meisten bietet und was verwertbar ist. Demgegenüber sind unkommerzielle Projekte wie die „Schwule Sau“ oder die „Kopi“ bedroht.

Zwar regt sich Protest gegen diese Entwicklung, aber Ausverkauf und Verdrängung gehen bisher ungebrems weiter. Wenn Menschen das nicht stillschweigend hinnehmen wollen, reagieren Eigentümer*innen und Immobilienfirmen mit Einschüchterungen und Drohungen. Aber: Wohnen darf keine Ware sein und unser Stadtteil ist keine geduldige Vermarktungskulisse für die Profite der Immobilienbesitzenden!

*Wenn die denken, wir werden erst aktiv,
wenn es uns selbst trifft, dann müssen wir
JETZT handeln!*

*Wenn die uns einzeln „verkaufen“ wollen,
dann müssen wir uns alle **GEMEINSAM**
wehren!*

*Wenn die uns mit ihren Drohungen zum
Schweigen bringen wollen, dann müssen
wir **LAUT** sein!*

Am 22.5.2021 gab es eine Stadtteildemo unter dem Motto „Wir bleiben alle“. Der Anlass für diese Demo war der Angriff auf die Existenz einer 9er WG. Diese besteht seit 20 Jahren wird nun aber mit einer „Eigenbedarfskündigung“ bedroht.

Niemand hat das Recht anderen ihr Zuhause wegzunehmen. Eigenbedarf haben die, die drin Wohnen. Wir brauchen in der Nordstadt einen Konsens zum Wohnen: es sind alle in ihrer Vielfalt willkommen – außer die, die andere rauswerfen wollen, nur weil sie reicher sind und/oder reicher werden wollen. Unsere Antwort: Niemand, der*die um seinen/ihren Wohnraum fürchtet, wird allein gelassen!

Den weiteren Ausverkauf der Nordstadt können wir nur zusammen verhindern. Dazu wollen wir ein gemeinsames Zeichen setzen: wir lassen uns weder einschüchtern noch zum Schweigen bringen. Als Zeichen unserer Vielfalt und Solidarität wird das „Wir bleiben alle“-Transparent nun an ganz verschiedenen Orten zu sehen sein.

Initiative „Wir bleiben alle!“

Die Bilder entstanden 2021 und 2022



Kundgebung gegen Verkauf Putti 7



wasmithertz



Update Kopi

Die in ihrer Existenz bedrohte Kopi wurde 1996 in Folge der sog. Chaostage eröffnet. Dieser Ort bietet seit über 25 Jahren wertvolle soziale/ kulturelle Angebote und der Verein ist seit 2002 anerkannter Träger der Jugendhilfe. Aber wie ist der Stand 2023? Der Vertrag mit der Eigentümerin (Deutsche Bahn) ist bekanntlich ausgelaufen, weil dort Bauarbeiten der DB anstehen, derzeit wird die Kopi aber „geduldet“, da die Stadtverwaltung und DB abwarten, wie sich die derzeit stockenden, aber immerhin vorhandenen Verhandlungen um einen möglichen Ersatzort entwickeln. Die wichtigen Angebote der Kopi können so weiterhin aufrecht erhalten werden. In diesem Sinne: KOPI BLEIBT! Wenn es etwas Neues gibt, erfahrt Ihr es auf deren Website: www.kopernikus-hannover.de

CHRONIK EINER ANGEKÜNDIGTEN ENTMIETUNG

Ouvertüre: Traumrendite oder Maximalrendite – das ist hier die Frage

Die 9er-WG besteht seit dem Jahr 2000 und mietet kollektiv ihre 10-Zimmer-Wohnung mit knapp 250qm. Das Haus wurde bereits in den 80ern in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Rechtlich ist das Zuhause der 9er-WG also eine einzelne Eigentumswohnung.

10/2019, Verkaufsabsicht: der Eigentümer teilt mit, dass er die Wohnung für 3.300 Euro/qm verkaufen will. Bei Wohnungsverkauf droht meist eine Entmietung: durch massive Mietsteigerungen oder Käufer*innen, die „Eigenbedarf“ anmelden. Die 9er-WG machte einen Vorschlag: einen Kauf per kollektiv organisierter Eigentumsform. Die Wohnung wäre dann nicht mehr im Privateigentum, sondern dauerhaft als Mietwohnraum ohne Profite mit der Miete gesichert. Kredite könnten über Miete zurückgezahlt werden. Für den aufgerufenen Preis war eine solche Option nicht finanzierbar. Die mit dem Verkauf beauftragte Hausverwaltung fand keine Interessent*in, der/die weiter vermieten wollen würde. Dazu wäre wohl ein Preisnachlass erforderlich gewesen.

Bezahlt hatte der Eigentümer beim Kauf in den 80ern einen Bruchteil des heutigen Wertes. Auch bei dem für eine kollektive Eigentumsform notwendigen Preisnachlass wäre ein Gewinn von geschätzt über 500.000 Euro realistisch gewesen. Dieser wäre steuerfrei, da so ein Verkauf als „privates Veräußerungsgeschäft“ gilt. Eine absolute Traumrendite – der Alteigentümer kann ohne selbst irgendetwas zu leisten mehr „verdienen“ als die meisten Menschen in ihrem ganzen Arbeitsleben ansparen könnten. Er musste 20 Jahre nur warten und Miete kassieren. Das Organisieren der Instandhaltung des Hauses überließ er den Miteigentümer*innen. Den damaligen Kauf konnte er sich übrigens leisten, weil er geerbt hatte.

Aber wieso mit einer Traumrendite zufrieden sein, wenn der Markt eine noch höhere Maximalrendite verspricht?

1. Akt: Ein Makler, ein Ultimatum und ein unseriöses Angebot

6/2020, Eskalation durch Eigentümer: Ein Makler solle den Verkauf zu „seinem“ Preis erledigen. Dieser kündigte wie selbstverständlich an, erstmal Zugang zu allen Räumlichkeiten für Fotos und „ein Immobilienvideo“ für Online-Besichtigungen zu benötigen. Eine solche Zurschaustellung ihrer Privatsphäre lehnte die 9er-WG ab. Für den Fall ein*n neue*n Vermieter*in und keine*n Entmieter*in zu suchen, zeigte sich die 9er-WG kooperativ. Seitens des Maklers wurde laut eindeutigen Zeugenaussagen auch zugesagt, den „Vermarktungstext“ vorher der WG zur Kenntnis zu bringen, damit eine Lenkung möglich ist.

10/2020, Werbung ohne Rücksprache: Der Angriff auf die Existenz der 9er WG ist eingeleitet. Der Makler stellt ohne Rücksprache mit der WG einen Text auf Immobilienportalen online. Die Wohnung wäre wieder in zwei Wohnungen teilbar und so für Profitmaximierung mit Weiterverkäufen und/oder Eigenbedarf verwertbar. Preis: 749.000 Euro (plus 40.000 Euro Vermittlungsge-

bühr für den Makler). 40.000 Euro als Lohn für den Verkauf einer Wohnung. Eine Summe für die Menschen aus den Lohnklassen unserer Alltagsheld*innen der Pandemie wie Krankenpfleger*innen oder Supermarktangestellte jahrelang arbeiten müssen.

Der Makler forderte Besichtigungszeitfenster, um mitten zu Corona-Zeiten jede Menge Interessent*innen durch das Zuhause der 9er-WG zu schicken. Der Makler lehnte ab, transparent zu machen, wer da mit welchem Interesse das Zuhause der WG besichtigen sollte. Die WG sollte sich dem brav und still ausliefern.

11/2020, Erste Besichtigungstermine und solidarische Nachbarschaft: Von der Nachbarschaft wurde anlässlich der ersten Besichtigung zu einer Kundgebung vor dem Haus aufgerufen. Der Vermieter mailte die WG am Vorabend mit einem Ultimatum an: „Entweder sagt Ihr innerhalb von 2 Stunden die Kundgebung ab oder ein Anwalt wird eingeschaltet, der prüft inwieweit Schadensersatz fällig wird.“ Auch drohte er mit Kündigung. Nun sind Kundgebungen in Demokratien nichts Ungewöhnliches, aber beim „Recht der Reichen“ gilt Meinungsfreiheit wohl nicht für Mieter*innen?

Trotz dieser Einschüchterungsversuche über die Mieter*innen fand die Kundgebung „Für eine solidarische Nachbarschaft“ mit ca. 100 Teilnehmenden an der Kreuzung vor dem Haus statt. Zwei Parteien mit Interesse an einem Wohnungskauf kamen. Sie waren wohl ursprünglich aus „Eigenbedarfs-Interesse“ da.

Angesichts der großen Kundgebung bestand wohl doch kein Interesse, ihren Weg zum neuen Eigenheim mit einem rücksichtslosen Angriff auf die wohl bekannteste WG der Nordstadt zu beginnen.

Ob der Rückzug aus moralischer Reflexion geschah, oder wegen der Gewissheit, dass es sich als stadtteilbekannte Hassfigur vielleicht doch nicht so angenehm in der Nordstadt leben lässt, ist nicht bekannt.

12/2020, weitere Besichtigungstermine: Insgesamt 25 Parteien wurden durch die Wohnungen geführt. Gleichzeitig gab es verschiedene solidarische Gesten aus dem Haus selbst und aus benachbarten Häusern. Transparente wurden ausgehängt, auch mit dem Slogan „Sehr umgängliche Nachbarschaft“. Damit wurden die Werbeworte des Maklers in der Immobilienanzeige aufgegriffen, die mit einer „sehr umgänglichen Hausgemeinschaft und Nachbarschaft“ warb.

Von allen potentiellen Käufer*innen – zumeist Eigenbedarfler*innen – war niemand so anti-sozial, die 9er-WG angreifen zu wollen.



Es wurde außerdem deutlich, dass der Makler den Interessent*innen vor den Besichtigungen wohl nicht die volle Wahrheit über die sehr auszugsunwillige und bestens im Stadtteil verwurzelte 9er-WG vermittelte. Die „nette Nordstadt“ als Vermarktungskulisse. Ein unseriöses Angebot im Namen der Maximalrendite. Eine besichtigende Partei entschuldigte sich dementsprechend danach per Brief bei der WG.

2. Akt: Ein überraschender Notartermin und ein stolzer Gentrifizierungs-Hai

12/2020, Weihnachtsbotschaft: Damit es nicht immer diese störenden Solidaritätsgesten gab, versuchte der Makler mal etwas Anderes. Kurz vor Weihnachten bat er um einen Einzeltermin, diesmal für einen Käufer, der an die WG weitervermieten könnte. Gegenüber



Kundgebung im November 2020

solchen war die WG aufgeschlossen. Und so lief die Besichtigung diesmal harmonisch ab, also bis zu dem Zeitpunkt, wo der Kaufinteressent fragte, wo es denn einen Abstellplatz für sein Lastenfahrzeug gäbe?! Im Fachjargon heißt das „verdeckter Eigenbedarfler“. Auch ihm wurde vom Makler zuvor wohl ein anderer Eindruck vermittelt. So erlosch sein Kaufinteresse als die WG klar machte, dass sie gar nicht vor hatte, die Wohnung freiwillig zu räumen.

Der Verkäufer hatte nun die Wahl: Vernünftig mit der 9er-WG reden, wie er seine Traumrendite bekommt (auch eine Genossenschaft signalisierte mittlerweile Interesse) oder weitermachen, damit irgendwer die Maximalrendite bezahlt.

2/2021, Weitermachen: Weitere Besichtigungstermine finden statt. Wieder kommt es zu Solidaritätsgesten. Diesmal dezent im Stil „Wir mögen unsere Nachbar*innen“. Wieder wollte Keine*r die WG angreifen.

3/2021, Notartermin: Eine überraschende Mail des Verkäufers an die WG: Er hätte MORGEN einen Notartermin mit Käufer*innen, die Eigenbedarf mit Kindern anmelden würden. Diese hätten die Wohnung zwar noch nicht gesehen, aber direkt NACH dem Notartermin würden sie gerne mal die Wohnung

anschauen. Eine Heimsuchung, die die WG ablehnte.

4/2021, Verabschiedung des Verkäufers von seinen Miteigentümer*innen: Per Mail verkündigt er triumphierend die Botschaft: ER hat sich durchgesetzt und es bekommen. Seinen Preis und sein Recht auf Maximalrendite. Das waren natürlich nicht seine Formulierungen. Aber unterschrieben hatte er wörtlich mit „Gentrifizierungs-Hai“.

*Also ein „Blindverkauf“.
Aber wer bitte lässt sich auf so etwas Absurdes ein?*

3. Akt: Die Entmieter*innen stellen sich vor

4/2021, der erster Kontakt: Ein Herr P. und eine Frau V. stellten sich per Mail als neue Eigentümer*innen vor. So sollte

die 9er-WG bald ihren Entmieter*innen leibhaftig gegenüberstehen. Im ersten Gespräch machte die WG deutlich, dass sie selbst Eigenbedarf hat und das Geschehen unter Beobachtung der Stadtteilöffentlichkeit stehen. Zugleich wurde konstruktiv ihre Hilfe für den Rücktritt vom Kauf angeboten, der zu diesem Zeitpunkt noch relativ problemlos möglich gewesen wäre.

Herr P. und Frau V. saßen aber unbeirrbar in der Küche der 9er-WG und machten ihrerseits ein „großzügiges“ Angebot: Die WG macht einen Aufhebungsvertrag und zieht zum 31.12.2021 aus - oder es gäbe die Räumungsklage. Dieses Angebot bleibt noch hinter der gesetzlichen Kündigungsfrist von 9 Monaten zurück. Aber beim „Recht der Reichen“ heißt es: „schnell und gehorsam Weichen für die Reichen“.

Denn Herr P. ist Arzt, Oberarzt! Ihm steht also Wohnen in der Nordstadt zu. Anderen scheinbar nicht. Beim Treffen mit der 9er-WG soll er laut Zeugen sinn gemäß gesagt haben: „Muss ich mich denn dafür entschuldigen, zu arbeiten“. Auch später argumentierte Herr P. mit einer Art Schuldumkehr „Die sind ja selber Schuld, wenn sie die Wohnung nicht selber kaufen“.

*Verdrängung zu Gunsten der Reichen findet in der Nordstadt vielfach, aber häufig unauffällig statt. Die menschenfeindliche Drecksarbeit der Entmietung übernehmen meist Immobilienfirmen. Im Fall der 9er-WG wollen die Käufer*innen das selbst erledigen.*

Hintergrund: eine vermietete Wohnung in attraktiver Lage ist am Markt für Käufer*innen deutlich preiswerter als eine leere Wohnung. Letztlich geht es

um einen Wertunterschied von mindestens 50.000 Euro. Fachjargon: Arschloch-Rabatt.

Für die 9er-WG gilt eine ganz andere Rechnung. Da sie sich alle Kosten zu neunt aufteilen und der alte Mietvertrag noch günstig ist, ergibt dies bisher ein auch für Schlechterverdienende bezahlbares Zuhause. Nach einer Verdrängung würden ihre Kosten erheblich steigen. Die Wohnkosten würden für die WG-Bewohner*innen allein in den nächsten zehn Jahren grob geschätzt insgesamt 100.000 Euro höher liegen. Gerechnet bei noch sehr optimistisch angenommen Mehrkosten von durchschnittlich 90 Euro/Monat/Person). So funktioniert die Umverteilung von unten nach oben.

Dann fragten die Entmieter*innen die WG, ob ihre Kinder sich die Wohnung mal angucken könnten. Wer kommt bitte auf die Idee, Kinder mitten ins Zentrum des prominentesten Gentrifizierungsangriff in der Nordstadt zu schicken? Sollen die Kinder die Menschen nochmal persönlich sehen, in deren Zimmer sie später einziehen sollen? Um Schaden von den Kinderseelen fernzuhalten, lehnte die 9er WG diesen Besuch dankenswerterweise ab. Was sind das für Eltern, die so ihre Kinder instrumentalisieren? Was sind das für Eltern, die nachdem sie wissen, wie sehr sie im Rampenlicht der Stadtteilöffentlichkeit stehen, weiter eskalieren?

An dieser Stelle sei nur klargestellt, dass Kinder hier dringend herauszuhalten sind und sie definitiv nicht den Angreifenden zuzurechnen sind!

Hier agiert keine „Nordstädter Familie“, sondern ein Herr P. und eine Frau V. haben sich zum Angriff entschieden.

Realität Nordstadt 2022: Die Kinder der Entmieter*innen sind übrigens gemeinsam mit Kindern zur Schule gegangen, die gerade selbst vor einer anderen Eigenbedarfskündigung betroffen sind.

5/2021, Teilung: Beim ersten Treffen gaben die Käufer*innen noch an, die ganze Wohnung selbst nutzen zu wollen. Nun behaupteten sie, dass nach einer Wohnungsteilung die Eltern von P. in die eine Wohnung einziehen wollen. Zwei Personen im Rentenalter sollen in den 3. Stock in eine dann 125qm Wohnung ziehen??? Glaubwürdig geht anders. Tatsächlich gab es zuvor unbestätigte Gerüchte, dass die Käufer*innen die eine Hälfte direkt weiterverkaufen wollten, und so den Wertzuwachs durch Entmietung einzustreichen. Andere Option: die Wohnung erst den Eltern vermieten, dann diese nach 10 Jahren ins Altersheim schicken. Die im Wert gestiegene Wohnung dann mit steuerfreiem Gewinn profitabel weiterverkaufen (das geht rechtlich erst nach 10 Jahren).

Auch aus Klimaschutzgründen ist es völlig absurd, durch diese Verdrängung den Wohnflächenverbrauch derart zu erhöhen!



Demonstration am 22. Mai 2021

4. Akt: Wir bleiben alle! Gegen den Ausverkauf der Nordstadt!

5/2021, Breite Solidarität: Als sich der Angriff auf die 9er-WG im Stadtteil herumsprochen hatte, wurde kurzfristig für die Demonstration „Wir bleiben alle! Gegen den Ausverkauf der Nordstadt“ mobilisiert. So gab es am 22.5. die größte Stadtteildemo der letzten Jahrzehnte in der Nordstadt. Trotz kurzem Vorlauf kamen knapp 400 Menschen. Zum Vergleich: selbst bei der Abschlussdemo zum „Goldenen Miethai“ 2019 waren es nur 250.

Es blieb nicht nur bei der Demo. In der Straße, wo P. und V. derzeit wohnen, wurden Plakate geklebt, die die inhaltliche Kritik zusammenfasste. Von Seiten der Käufer*innen (sie selbst oder deren Bekannte) wurden die Plakate mit Zetteln überklebt: „Merken: Der Markt ist das effizienteste Werkzeug, um die Verteilung von knappen Gütern zu organisieren“. Diese belehrende Verachtung gegenüber Menschen, denen ihr Zuhause genommen werden soll, zeigt jedenfalls die geistige Verfassung eines täterschützenden Milieus.

Laut „Markt“ sind sozial Engagierte selbst schuld, wenn sie verdrängt werden, weil ihr Stadtteil mittlerweile so nett, bunt, sozial und attraktiv ist, dass hier Eigentumswohnungen „blind“ für 3.000 Euro/qm verkauft werden.

Weitere Hinweise an die Käufer*innen: Ein gesprühter Schriftzug mit der Frage „Produziert Geld schlechte Menschen?“ und eine Tapete „Wenn Ihr Menschen aus der Nordstadt verdrängt, dann werdet ihr hier nicht mehr glücklich“.

6/2021, Kein Zögern der Käufer*innen: Zum Juni war der Kauf abgewickelt. Wenn es nur um den Erwerb einer eigenen Wohnung gegangen wäre, hatte es für die Käufer*innen mit über 900.000 Euro Kapital (Kaufpreis, Kaufnebenkosten, Sanierung/Teilung der Wohnung) auch andere Optionen gegeben. Anscheinend hat oberste Priorität, auch Teil der Welt der Reichen zu werden. Der Verkäufer hat es vorgemacht: Maximalrendite ohne eigene Leistung, Wieso ein Leben mit dem kargen Einkommen eines Oberarztes fristen, wenn Makler & Markt bei Teilung und Weiterverkauf einer Wohnung diese Super-Gelegenheit bieten?

Der Verkäufer bzw. Gentrifizierungs-Hai verabschiedete sich von seinen Mieter*innen per Mail mit den Worten „Für Euch habe ich nur noch Abscheu übrig“ – Mieter*innen, die es wagten seine Maximalrendite in Frage zu stellen - das geht nun wirklich nicht?

5. Akt: Es begann mit einer Lüge oder wie werde ich meine Mieter*innen los?

6/2021, Druck auf die Mieter*innen: Nachdem die WG kein Interesse an einem Aufhebungsvertrag zeigte, erhöhten die Entmieter*innen das Stressniveau. Ein Grundbucheintrag erfolgt üblicherweise ca. 2 Monate nach Wohnungskauf. Eigenbedarfskündigungen können rechtlich erst nach einem Grundbucheintrag ausgesprochen werden. Frau V. gab per Mail bereits Ende Mai an: Die Eintragung in das Grundbuch sei bereits erfolgt. Der tatsächliche Grundbucheintrag wurde mehr als zwei Monate später im August vollzogen.

Sollte mit der falschen Darstellung bewusst der psychologischen Stress erhöht werden, um die WG zum Auszug zu bewegen?

Sollte damit die gesetzlich vorgesehene Kündigungsfrist von 9 Monaten umgangen werden?

7/2021, neue Mitbewohner*innen: Aufgrund von einzelnen Wechseln der WG-Bewohner*innen fragte die WG nach einer Erlaubnis zur Untervermietung. Dies war mit dem vorherigen Vermieter immer formlos möglich. Solche Vereinbarungen gelten auch bei Verkauf weiterhin (bekannter Rechtsgrundsatz im Bürgerlichen Gesetzbuch: „Kauf bricht Miete nicht“). Die Entmieter*innen wollten diese alte Regelung aber einfach per Mail aufheben. Auch hier nahmen die Entmieter*innen das „Recht der Reichen“ für sich in Anspruch: Eigentum darf alles und natürlich auch einseitig Vereinbarungen ändern. Die 9er WG nahm nach Auszügen aber logischerweise neue Bewohner*innen auf.

8/2021, Eigenbedarfskündigung: Nun trudelten die Kündigungen wegen Eigenbedarf ein - um den Druck zu erhöhen mit unterschiedlichen Zeitpunkten. Die Mieter*innen mit kürzerer Wohndauer sollten am 31.12.2021 ausziehen, andere am 31.5.2022. Offenbar sollte mit Einzelkündigungen ein teilweiser Leerstand erzwungen werden,

und so Druck für den gewünschten Auszug zum 31.12.2021 erzeugt werden. Nun sind solche Spaltungsversuche nicht nur perfide, sie entsprechen auch nicht der Gesetzeslage. Letztlich hatten sich die Käufer*innen mit der Taktik, „Stress bei Mieter*innen erhöhen“ lustiger Weise sogar so verzettelt, dass sie mehrfach gar keine gültigen Kündigungen formuliert hatten. Aber das wussten die Entmieter*innen zu diesem Zeitpunkt noch nicht.

12/2021, sichtbarer Protest: Das noch heute hängende Transparent „Nordstadt bleibt“ zierte die Hausfassade.

12/2021, unsere Nachbarn beiben: Als die Käufer*innen mit ihren Handwerkern die Wohnung zur Neuplanung besichtigen wollten, kamen wieder knapp 100 solidarische Nachbar*innen zur einer spontanen Kundgebung für den Erhalt der 9er-WG: „Wohnen darf keine Ware sein!“. Wohnungen sind das Zuhause von unseren Nachbar*innen und die bleiben alle hier! Der eintreffenden Frau V. und den Handwerkern war der Trubel anscheinend nicht so ganz recht. Sie verzichteten an diesem Tage auf die Heimsuchung des Zuhauses der 9er-WG. Anlass war wohl, dass die 9er-WG die Personalausweise der Handwerker vor Einlass sehen wollte. Kein*e Mieter*in muss Unbekannte einfach so in die Wohnung lassen. Von den Hand-



Kundgebung am 18. Dezember 2021

werkern ist nicht bekannt, ob ihr Rückzug aufgrund von moralischen Bedenken geschah oder weil sie sich berechtigterweise um das Image ihrer Firma sorgten. Jedenfalls gab es so eine kleine Ruhepause für die WG. Fazit der Veranstalter*innen der Kundgebung:

*„Diese praktische Solidarität zeigte: Niemand, der*die um seinen/ihren Wohnraum fürchtet, wird alleine gelassen! An diesem Tage gelang es, die stillschweigende Normalität von Verdrängung in der Nordstadt laut zu durchbrechen.“*

12/2021, Weihnachtsbotschaft: Frau V. mailte, dass alle nicht mit ihr im Mietverhältnis stehenden Bewohner*innen (gemeint waren die Untermieter*innen) SOFORT ihr Eigentum verlassen sollen. Das ist juristisch natürlich Quatsch, aber beim „Recht der Reichen“ ist es eine naheliegende Forderung ein paar Menschen fristlos auf die Straße zu setzen.

1/2022, zweiter Versuch: Der Handwerkertermin wurde nachgeholt, wiederum begleitet von einer kleinen Spontanversammlung. Diesmal trat Herr P. auf. Er meinte, es würden ja fast alle „illegal“ hier wohnen. Gemeint waren die aus seiner Sicht ungenehmigten Untervermietungen und die zum 31.12.2021 Gekündigten. Seine sehr eigene Rechtsauffassung wurde ja bereits deutlich und das „Gespräch“ endete sehr schnell.

6. Akt: Bist Du nicht willig so gebrauch ich Anwalt oder die fristlose Kündigung.

1/2022, der gegnerische Anwalt: Was mache ich, wenn sich meine Mieter*innen nicht fügen wollen? Ich heuere einen Anwalt an. Per Einschreiben kam eine formelle Abmahnung wegen unerlaubter Untervermietung inkl. Drohung mit fristloser Kündigung, wenn diese Bewohner*innen nicht binnen 14 Tagen ausziehen würden. Außerdem erreichten einen Teil der Untermieter*innen und ehemaliger Mitbewohner*innen einzelne Schreiben: Sie wären mit ihrem Auszug und der Übergabe der Wohnung im Verzug, deshalb sollten sie dies umgehend nachholen und zudem jeweils 446 € an den Anwalt überweisen. Dazu seien sie „gesetzlich verpflichtet“. Auch wenn dies juristisch substanzlose Bedrohungen waren, hat so ein offizieller Anwaltsbriefkopf und eine geforderte Summe von insgesamt über 3.000 Euro erstmal eine gewisse Autorität und Drohpotenzial. Vielleicht gefällt sich Herr P. in der Rolle eines Trump-Imitators, der ja auch gerne die Kosten seiner Maßnahmen den Betroffenen aufbürden will:

„Wer soll die Mauer zwischen USA und Mexiko bezahlen? Die Mexikaner!“ - „Wer soll die Entmietung bezahlen? Die Mieter!“

3/2022: verlockendes Angebot: Der gegnerischen Anwalts bot der WG bei einem Treffen an: Zieht doch zum 31.05.2022 aus, dann erlassen wir Euch die Schönheitsreparaturen. Wieder

Quatsch: In dem konkreten Fall sind keine Schönheitsreparaturen zu leisten, da die Wohnung unrenoviert übernommen wurde. So ging die 9er-WG auf dieses „verlockende Angebot“ nicht ein, sondern legte fristgemäß Widerspruch gegen die Eigenbedarfskündigung ein.

4/2022, mehr Kündigungen: Die erste fristlose Kündigung sowie die nächste ordentliche Kündigung folgten, wegen angeblich unerlaubter Untervermietung (an Mitbewohner*innen, die dort bereits vor dem Verkauf wohnten). Zum 1.5.2022 sei die Wohnung zu übergeben.

Dieses Ultimatum ließ die 9er-WG reaktionslos verstreichen.

5/2022, Räumungsklage: wird durch den gegnerischen Anwalt eingereicht.

6/2022, Gerichtspost: Dementsprechend gab es Post vom Amtsgericht an die 9er-WG, sie hätten zwei Wochen Zeit dem Gericht „Verteidigungsbereitschaft“ gegen die Klage anzuzeigen. Dies taten alle Beklagten.

7. Akt: Allerlei Juristerei oder der Unterschied zwischen Recht und Gerechtigkeit

7/2022, Klageerwiderung: Die WG beauftragt selbst einen Anwalt. Dank einer Rechtsschutzversicherung problemlos möglich. Der Anwalt der WG erläuterte in seiner Klageerwiderung, warum die bisherigen Kündigungen unwirksam seien und eine generelle Untermieterlaubnis fortbestünde.

8/2022, zweite fristlose Kündigung: Eine weitere fristlose Kündigung erreichte die WG. Als Beleg für ein „Fehlverhalten“ fand sich in den Gerichtsakten eine Anfrage der WG vom April, ob sie Wohnraum an Geflüchtete aus der Ukraine untervermieten dürfte. Dies war von der WG ausdrücklich als übergangsweise Möglichkeit gedacht, da ein Ende des juristischen Streits noch in weiter Ferne lag.

Was sind das für Menschen, die andere Menschen fristlos ihres Zuhauses berauben wollen, weil diese fragen, ob sie Geflüchtete aufnehmen dürfen?

Hintergrund: Da ein Mitbewohner gerade auszog, hatte die WG drei Menschen aus der Ukraine als Gäste aufgenommen, sodass aus der 9er-WG für einige Monate eine 11er-WG wurde. Weitere Drohung: Wegen der Kundgebung (12/2021) sei sowieso eine weitere fristlose Kündigung wegen zerrütteten Mietverhältnis gerechtfertigt.

9/2022, Termin am Amtsgericht: Der Richter war bestrebt das Verfahren mit einem „Vergleich“ zu beenden. Das spart ihm die Entscheidungen zu den z.T. komplizierten Streitfragen. Letztlich ließen sich die Botschaften des Richters wie folgt interpretieren:

An die Mieter*innen: der Eigenbedarf zählt mehr als alle Härtefallregelungen, Ihr müsst raus.

An die Entmieter*innen: Eure bisherigen Kündigungen waren wohl nix, neue Kündigungen mit erneut erforderlicher Kündigungsfrist von 9-Monaten mit erwartbarem Widerspruch und Revision dauern ganz schön lange ... also stimmt mal einem Auszugstermin zum 31.3.2024 zu.

Mit diesem Vergleich endete der Rechtsstreit. Ein Vergleich ist nicht zu verwechseln mit einer freiwilligen Einigung! Letztlich basiert er darauf, dass beide Seiten sich von einem Urteil nichts Besseres erhoffen als vom Ergebnis des Vergleichs. Und auch für die WG war ersichtlich, dass der weitere juristische Weg kein gerechtes Ergebnis bringen würde. Zumal es ein Teilerfolg ist, dass der gegnerische Anwalt mit seinen Drohungen und fristlosen Kündigungen gescheitert war.

Fortsetzung: Was bis zum 31.3.2024 passiert ist unklar. Klar ist nur, wenn der „Blindkauf“ und die auf Eskalation ausgerichtete Vorgehensweise für die Entmieter*innen erfolgreich sein sollte, ermuntert das zu immer weiteren Angriffen auf immer mehr Mieter*innen. Alles im Namen der Maximalrendite.

Eigenbedarf haben die, die drin Wohnen!

Beobachtungsstelle Eigenbedarf

MIETHAI 2.0 - JETZT WIRD'S DRECKIG

Stadtteildemo durch die Nordstadt

Mit einer Demonstration am 11.3.2023 haben wir den MIETHAI 2.0 vorgestellt. Denn ob fristlose Kündigungen, skrupellose Mieterhöhungen per Indexmiete, Eigenbedarfsklagen oder Angebotsmieten von > 12€/qm bzw. „möbliert“ für 20€/qm - die Immobilienbesitzenden nutzen jeden noch so dreckigen Trick. Und sie setzen darauf, dass wir uns vereinzeln lassen und keine Gegenwehr leisten.

*So werden die Angriffe auf die Mieter*innen immer dreister - unsere Antworten waren bislang anscheinend zu zahm. Deshalb heißt es nun: JETZT WIRD'S DRECKIG!*

Seit unserer Gründung 2018 arbeiten wir daran unseren Stadtteil so unattraktiv wie möglich für Investor*innen machen. Statt „Wohnen als Ware“ wollen wir „Wohnraum für alle“ – ohne Profite mit der Miete. 2019 gab es die sechsmalige Verleihung des „Goldenen Miethai“ für besonders üble Immobilienfirmen. Das hat viel Aufmerksamkeit gebracht, letztlich haben wir diese Tradition so aber nicht fortgesetzt – denn Aufmerksamkeit allein ändert nichts.

Und tatsächlich haben all die Kleinen (B&T, Kellmann, Immoherz) und Großen (Gerlach) ihre Untaten unbeeindruckt fortgesetzt. Auch die Stadt Hannover ist nicht für die Mieter*innen aktiv geworden. Verdrängung zu Gunsten der Reichen und Mietsteigerungen sind Teil des Systems.

Wir haben den Anspruch vom Protest zum Widerstand zu kommen, es geht darum Missstände nicht nur zu benennen, sondern zu verändern.

Aber wie geht das? Beim „Miethai 2.0“ wird gegenüber dem „Goldenen Miethai“ der Fokus geändert: statt nur am Ort der Betroffenen die Übeltäter*innen anzuprangern, geht es darum, die Übeltäter*innen selbst zu stören.

Mit der Demo durch den Stadtteil konnten wir erste Einblicke in die Vielfalt möglicher Aktionsformen im Stadtteilkampf geben. Neben dem Verleihen eines Goldenen Miethai „classic“ an Vonovia wurde Sprühkreide eingesetzt, Anti-Werbung zu frisch entmieteten Eigentumswohnungen platziert, Optionen der digitalen „Aufklärung“ erörtert sowie zum Abschluss ein Stopp vor dem Haus von Pseudo-Eigenbedarflern gemacht.

Wie geht es weiter?

Diese Demo war ein erster Schritt. Was weiter passiert, hängt davon ab, wer/welche wie unter dem Motto „Miethai 2.0 – Jetzt wird's dreckig“ aktiv werden wird.

Das ist so ein bisschen wie die Einladung zu einer Motto-Party, da müsst Ihr Euch die Verkleidung auch selber ausdenken, eine paar Dinge besorgen und aktiv werden.

Ein Ideenpool und Zutaten – quasi als Verkleidungskiste - sind vorhanden. Auch wir werden uns unter dem Motto zukünftig weitere Aktionen ausdenken, das können auch mal öffentlich angekündigte Aktionen zum „Mitmachen“ sein, aber wichtig ist uns die direkte Wirkung.

*Es gibt viel zu tun in der Nordstadt. Das Aktionsfeld ist aber nicht auf die Nordstadt beschränkt, denn wenn die Vermieter*innen uns in unserem Zuhause angreifen, sind auch Ausflüge zu deren Wohnorten naheliegend.*

Insgesamt stellen sich die Fragen: wie können wir den Täter*innen ihr Geschäft vermiesen sowie Verdrängung und Ausbeutung verhindern? Wie erreichen wir, dass Immobilienfirmen unseren Stadtteil nicht mehr als Spekulationsobjekt und geduldige Vermarktungskulisse ansehen und mit dem netten Szene-Kiez auch noch Werbung machen?

Es ist aber eben NICHT so, dass wir wie beim Goldenen Miethai ein monatliches Angebot zum Mitmachen bieten werden. Also werdet kreativ und #machtwasihrfürrichtighaltet.

Auf dieser Seite dokumentieren wir erstmal Berichte, die uns bisher zur Kenntnis gebracht wurden. Unter dem Stichwort/Event bei Indymedia: „MIETHAI 2.0 jetzt wirds dreckig“ finden sich neben dem Demorückblick z.T. ausführlichere Darstellungen von Aktionen.

Nordstadt solidarisch

Das offene Mieter*innen-Treffen von Nordstadt solidarisch ist immer am 1. Montag jeden Monats (siehe Termin auf der letzten Seite) in der Nordstadtbraut am E-Damm 87.

Weitere Informationen auch über [insta \(167solidarisch\)](#)

Gerne könnt Ihr Euch auch per Mail melden: nordstadtsolidarisch@riseup.net

Badenstedt: wenn der Miethai mit dem Gartentore

Hier liegt Firmensitz/Privathaus von Immoherz, die das Haus in der Oberstraße gekauft haben und sich zahlreichen Fehlverhaltens bedienen (s. Nachricht auf Seite 6, zur durchtrennten Wasserleitung, Kündigungen, Mieterhöhungen etc.).

Dazu ist ein Film zu einem Vor-Ort Besuch in Badenstedt aufgetaucht (u.a. Insta@167solidarisch). In diesem künstlerischem Beitrag von 1:39 Minuten ist folgendes zu sehen: In Schrifteinblendungen wird in die Thematik eingeführt, und darauf verwiesen, das sich die Firma Immoherz für keinen SCHWACHSINN ZU SCHADE sei, da sie sogar ein Gartentor des Mieters demonstriert hatte. Mit der Einblendung „WIR UNS AUCH NICHT“ tauchen unvermittelt zwei Miethai-Kostümierte in der Reihenhauslandschaft Badenstedts auf. Bei herrlichen Sonnenschein nähern sie sich einem Gartentor, welches quiet-schend aus den Angeln gehoben wird, damit es nach einem kurzen Spaziergang platschend in einem Bach landet.

Callinstraße: von Indexmietten und Drohgebärden

Hier müssen die Mieter*innen wegen skrupelloser Mieterhöhung per Indexmiete ausziehen. Als die Vermieterin mit Nachmiet-Interessent*innen zu einem Besichtigungstermin kam, wurde dies von einigen Aktivist*innen genutzt per Flyer auf die Masche „Index-Miete“ aufmerksam zu machen und vor diesen Vermieter*innen zu warnen. Vor allem um der Vermieterin direkt zu vermitteln, dass wir solche Skrupellosigkeiten nicht einfach reibungslos geschehen lassen.

Bei der Wohnungsübergabe zum Auszug der Mieter*innen, trat ein Unbekannter auf, der anscheinend von der Vermieterin extra zu diesem Termin angeheuert wurde. Seine Rolle war offensichtlich nicht die des Zeugen für etwaige Mängel des Wohnungszustands, stattdessen wurde uns von körperlichen Drohgebärden berichtet. Auch wenn dies hier nicht wirksam war, zeigt es wie Grenzen überschritten werden.



Charlottes Garten: Tag der offenen Baustelle

Charlottes Garten: „Kennen Sie sich aus der Nordstadt?“

2019 wurde Charlottes Garten mit dem goldenen Miethai, ausgezeichnet. Begründung: Das Bauprojekt verschwendet das knappe Bauland der Nordstadt für Wohnungen, die zu Höchstpreisen verkauft werden.

2023: Die Firma BPD lud zwecks Imagepflege am 28.5 zum „Tag der offenen Baustelle“ ein und eine kleine, unauffällige Delegation engagierter Nordstädter*innen wollte kreativ daran teilnehmen. Dies wurde jedoch von der Polizei verhindert, da eine mutmaßliche Beteiligte der Aktion von 2019 wiedererkannt worden sei. Auch weitere Umstehende wurden aufgefordert unauffällig mitzukommen, um ihnen abseits der Öffentlichkeit einen Platzverweis zur „Gefahrenabwehr“ zu erteilen. Zusätzliche Einsatzkräfte wurden gerufen. Dies ergab sehr auffällige Diskussionen mit Fragen zur vermeintlichen Gefahr. Besonders das Vorgehen der Polizei, mutmaßliche Aktivist*innen von den übrigen Besucher*innen zu trennen, wurde auch von anderen Anwesenden kritisiert. Die Polizei arbeitete mit investigativen Nachfragen wie: „Kennen Sie sich aus der Nordstadt?“ (= wer sich in der Nordstadt kennt, kann nur Straftäter*in sein?). Letztlich wurden alle irgendwie verdächtig Wirkenden unsanft herausgeführt. So gab es Personalienfeststellungen & Platzverweise.

Der Störeffekt war mit dem Polizeiaufmarsch erreicht - erfolgreicher als nur während der Führung kritische Fragen zu stellen. Mit dem Banner „Investor*innen stoppen – Nord(Stadt) für alle erkämpfen“ konnten die Ausgesperrten vor der Baustelle noch eine gut sichtbare Versammlung abhalten. Die Werbebanner von BPD waren vom Polizeiaufgebot verdeckt.

FAZIT: 1. Unter dem Deckmantel der „Gefahrenabwehr“ diente die Polizei als kostenlose Security der Immobilienfirma um kritische Fragen zu unterbinden. 2. Solche Veranstaltungen sind auch zukünftig als Aktionsfeld interessant, denn gerade die Vermarktungsphase bietet Störmöglichkeiten – Charlottes Garten kann auch dem Ausprobieren von Aktionsformen dienen, die dann für die Störung der Vermarktung der Eigentumswohnungen bei Bumke genutzt werden können.

Interessanter Ansatzpunkt bei Bumke ist die Dokumentation von Aussagen unzufriedener Käufer*innen auf Bewertungsportalen. Käufer*innen, die sich eine Wohnung von Gerlach in den Kleefelder Hofgärten gekauft haben, schreiben: ich „kann ich nur dringend vor dem Kauf bei dieser Firma warnen! [...] wir [haben] nur Ärger mit diesem Bauträger, Kommunikation findet nur noch über Gutachter und Anwälte statt. [...] oder „Der Slogan von Gerlach lautet: ‚Wir machen Wohnträume wahr.‘ Ich empfinde den Wohnungskauf von Gerlach als nicht enden wollenden Alptraum.“Investor*innen stoppen! Was wirklich stört, kann sehr unterschiedlich sein ... z.B. die dreckige Wäsche von Gerlach genüsslich in der realen und digitalen Öffentlichkeit auszubreiten.

Isernhagen: Die Nordstadt jetzt als Lieferdienst auch in Vororten präsent

Am 14. Juni wurde die Vorstadt-Idylle Isernhagens durch schrabbelige Punk-Musik durchbrochen und ein gutes Dutzend Aktivist*innen startet eine Outing-Aktion bei den Ver- und Entmieter*innen eines Mietshauses „Am kleinen Felde“. In einem Flugblatt wird über das habgierige Verhalten der Firma Becker-Immobilien aufgeklärt „Liebe Nachbarschaft, kennen Sie Ihren Nachbarn den Immobilienspekulanten?“. Der Text beschrieb äußerst fragwürdige Eigenbedarfskündigungen und wie bisher Wohnungen mit Einzelmietverträgen/Staffelmieten an WGs profitmaximierend vermietet wurden.

Schnell zierten zahlreiche Sprühkreide-Parolen die Straße und ein Transparent den Gartenzaun. Ein Schild „Miethai 2.0 – Jetzt wirds dreckig“ und weitere Nordstadt-Utensilien vervollständigten das neu gestaltete Ambiente, was viel Aufmerksamkeit bei den Anwohner*innen hervorrief und einen Vorgeschmack darauf gab, wie es sich als Entmieter in der Nordstadt leben lässt.

Nach der Aktion kommt es auf entfernten Feldwegen zu einigen Personalienfeststellungen durch die mit vier Streifenwagen herbeigeeilte Polizei. Zudem waren in Mitten des Dorfes zwei schwarze Limousinen zu beobachten, aus denen zwei Männer mit riskanten Fahrmanövern vermutete Teilnehmende der Aktion auf dem Rad bedrängten, bei schneller Fahrt filmten/fotografierten und sich auch mal quer auf der Fahrbahn positionierten. Da hatte offenbar jemand zu viele James Bond-Filme geschaut. In Isernhagen ist absolut skrupelloses, menschengefährdendes Verhalten also nicht nur beim Vermieten, sondern auch im Fahrverhalten zu beobachten.



Punkrock-Lieferung bis Bordsteinkante

30167 not for sale

Aktuell sind auf einigen Gehwegen in der Nordstadt neue Markierungen zu finden, u.A. vor zum Verkauf stehenden Objekten. Anscheinend wird hier an das Motto „wenn die Nordstadt nicht für immer mehr Menschen unbezahlbar werden soll, müssen wir sie unverkäuflich machen“ erinnert.



Demonstration 11.3.2023



Zielorientierte Bürgerbeteiligung – in nur 10 Schritten

Das demokratische Selbstverständnis des aufgeklärten Bürgers erfordert die Beteiligung an wichtigen Belangen der Gemeinschaft. Dies gilt besonders für Entscheidungen auf kommunaler Ebene. Strukturiertes Vorgehen ermöglicht es der Kommunalpolitik, konstruktive Ergebnisse zu erzielen:

1. Keine schlafenden Hunde wecken! Eigentumsübergänge von kommunalen oder privaten Eigentümern an Investoren sollten nicht vorzeitig publik werden. (Eventuelle Gerüchte lassen sich oft mit einem Hinweis auf Datenschutz und die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Investors wieder einfangen)

2. Zwischen Kommune und Investor wird das Bauvorhaben so detailliert wie möglich ausgearbeitet (Dabei müssen die vitalen Interessen beider Seiten ausreichend Berücksichtigung finden)

3. Die Kommune stellt das Projekt der Öffentlichkeit in Umrissen als optimale Lösung vor und kündigt eine breite und demokratische Bürgerbeteiligung an.

4. Die Bürgerbeteiligung in die Hand des Investors legen! Dieser beauftragt eine Agentur mit der Durchführung, was optisch eine gewisse Distanz zu den Interessen des Investors schafft. (Die Agentur hat die Aufgabe, den Gesamtprozess und die einzelnen Bürgerversammlungen so exakt vorzustrukturieren, dass Überraschungen weitestgehend ausgeschlossen werden)

5. Die Agentur verpflichtet im Auftrag und auf Rechnung des Investors Sachverständige aus Architektur und Landschaftsplanung, die bei zufriedenstellender Abwicklung der Bürgerbeteiligung neben ihrem Honorar den Auftrag zum Bau erwarten können.

6. Die Agentur entwickelt und moderiert einen straffen Ablaufplan für Gesamtprozess und Bürgerversammlungen (BV). Sie verantwortet die Zusammenstellung einer Arbeitsgruppe (AG) für die Aufgabe, die vorgelegte Planung zu legitimieren. Die AG wird mit Vertretern des Investors, der Kommune und einigen Bürger*innen besetzt.

7. Die AG wird einem „iterativen Konsent-Prozess“ unterworfen, d.h. automatische Zustimmung, außer bei schwerwiegendem Einwand. Die Moderation gewichtet evtl. Einwände. Dieses Verfahren wird als effiziente Diskussionsführung beschrieben.

8. Die Ergebnisse der AG werden der BV vorgestellt. Evtl. neu hinzukommende Fragen oder Vorschläge werden in das nächste Treffen der AG mitgenommen und dort wieder iterativ-konsentiv behandelt. Der BV wird das Ergebnis des letzten AG-Treffs als maßgeblicher Befund der Bürgerbeteiligung und Grundlage für den städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Kommune vorgestellt. (Sollte wider Erwarten die Versammlung damit nicht einverstanden sein, stellt der Investor klar, dass die endgültige Entscheidung ohnehin von ihm getroffen wird)

9. Erscheint dem Investor das Ergebnis wirtschaftlich ungenügend, wird der städtebauliche Vertrag mit der Kommune vertraulich nachverhandelt. (Ohne Rückgriff auf die der BV dargestellten Standards)

10. Die Kommune kann sich jetzt feiern. Die Bürgerbeteiligung hatte eine authentisch demokratische Außenwirkung. Das entspricht ausreichend den Erwartungen der Öffentlichkeit. Der Investor kann sein vorgesehenes Bauprojekt sofort starten, oder auch später, oder nie.

Die Kommunalpolitik muss während des gesamten Prozesses die vom Investor erwartete Rendite fest im Auge behalten, um sein Wohlwollen nicht zu verspielen.
BSB



E-Damm für Alle !

Wir von E-Damm für Alle (Efa) sind eine Initiative der StudentsforFuture und wollen uns dafür einsetzen, den E-Damm zu einem schöneren Ort zu machen. In unserer Vision wird der E-Damm ein sicherer Raum für Fußgänger*innen, Fahrradfahrer*innen und öffentliches Leben. Dafür wird die Straße in Zukunft autofrei bei Gewährleistung des Zugangs für Busse und den notwendigen Lieferverkehr. Hier wird flaniert, musiziert, sich getroffen und es wird schön, hier mit dem Fahrrad entlang zu fahren. Das Leben findet draußen statt und Tische der Gastronomien erobern ehemalige Parkplätze.

Es entstehen Orte, die nicht kommerziell genutzt werden, sondern einfach für Menschen da sind: Sitzbänke, Hochbeete oder ein Spielplatz. Zusätzlich gibt es Vegetationsflächen, die Regenwasser speichern, das Mikroklima kühlen und Lebensraum für Insekten und Kleintiere schaffen. Der Straßenraum wird in enger Absprache mit Einwohner*innen, Ansässigen und Gewerbetreibenden klimagerecht und klimaangepasst im Sinne einer lokalen Verkehrswende umgestaltet. Denn die Straßen gehören uns! Wir nehmen die Gestaltung der sozial gerechten und klimaschonenden Verkehrswende selbst in die Hand und kreieren unseren E-Damm für Alle.

Darum fordern wir für den E-Damm: *Sicheren Raum für Menschen, öffentliches Leben, Fußgänger*innen, Fahrradfahrer*innen und ÖPNV *Autofreie Verkehrsgestaltung bei Gewährleistung des Zugangs für den ÖPNV und den notwendigen Lieferverkehr

*Klimagerechte und klimaangepasste Umgestaltung des Straßenraums in enger Absprache mit Einwohner*innen, Ansässigen und Gewerbetreibenden im Sinne einer lokalen Verkehrswende .

In den nächsten Monaten sind viele coole Aktionen geplant. Das Projekt steht noch in der Anfangsphase, weshalb es viel Raum für kreative Beteiligung gibt! Wir freuen uns über jede motivierte Person, die Lust hat, sich mit ihren Ideen und Anregungen einzubringen oder bei einem unser regelmäßig stattfindenden Treffen vorbeizuschauen. Dafür könnt ihr uns per E-Mail über edammfueralle@fridaysforfuture-hannover.de erreichen. Zusätzlich könnt ihr euch, wenn ihr uns näher kennenlernen möchtet und mit uns Vision wahr werden lassen wollt, schon mal den 15.07. freihalten. Wir freuen uns auf euch!

E-Damm für Alle



Mein Quartier 2030 ? Unser Viertel 2024 !

Unter dem Slogan „Mein Quartier 2030“ werden in Hannover jeweils sogenannte „Integrierte Entwicklungskonzepte“ für die 13 Stadtbezirke erstellt. Somit wird dieses Prozedere auch für die Nordstadt anstehen, als Teil des Bezirks „Nord“, zu dem auch Hainholz und Vinnhorst gehören.

Nun sind solche Konzepte nicht Neues. Studierende im ersten Semester lernen, dass die fachliche Basis für solche Konzepte eine Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse ist. In Hannover werden aber nur „Stärken, Schwächen und Potenziale“ dargestellt. Das heißt hier werden die Risiken einfach weggelassen. Warum? Soll mehr Platz für blumige Erörterungen der tollen Potenziale bleiben?

Als Risiken in der Nordstadt würden wir Mietsteigerungen und Verdrängung der Nachbarschaften benennen. Der soziale Zusammenhalt ist sehr stark gefährdet, wenn Menschen sowohl von Immobilienfirmen, aber zunehmend auch direkt über „Eigenbedarfskündigungen“ finanzstarker Wohnungskäufer*innen aus unserem Viertel verdrängt werden.

Es ist ein Risiko für gesellschaftliches Engagement, wenn das große Interesse der Menschen an Mitgestaltung in manipulativen Beteiligungsverfahren geradezu zersetzt wird. Beispiel Bumke-Gelände: hier waren beim ersten Zukunftsforum über 300 Menschen in der Christuskirche. Inhalte zu den Planungen wurden dann von einem kleinen Arbeitskreis beraten – dem entscheidende Fakten vorenthalten wurden. Die Ergebnisse wurden in ein „Eckdatenpapier“ gebracht, das beim letzten öffentlichen Zukunftsforum aber nicht etwa beraten oder verabschiedet, sondern ohne Änderungsmöglichkeiten lediglich vorgestellt wurde. Dann war über 2 Jahre völlig intransparente Sendepause. Investor/Stadtverwaltung machen im weiteren Verfahren deutlich, dass sie sich keinesfalls an ihr eigenes Eckdatenpapier halten müssen. Dort waren 2019 noch 70% Mietwohnungen festgeschrieben, 2022 waren es plötzlich nur noch 66%. Eine Einflussnahme auf das Planungsergebnis war überhaupt nicht eingeplant, dringliche Anforderungen wie der Klimaschutz werden immer wieder ignoriert. So sieht investorengelenkte Demokratie aus.

Aber wie laufen die Prozesse zu „Mein Quartier 2030“? Neben ein paar interessanten Karten findet sich zu grundlegenden Fragen wie Wohnen wenig Konkretes. Was zu „Bauen & Wohnen“ in Linden-Limmer präsentiert wurde, war fachlich eher peinlich. Die wenigen sinnvollen Vorschläge reine Absichtserklärungen. Die Zahl der Beteiligten bleibt „überschaubar“. Bei einer „Bürger*innenwerkstatt“ brachten sich „Bis zu 30 Teilnehmende aus ganz Hannover“ ein.

Wir wollen gemeinsam mit den Einwohner*innen diskutieren wie „Unser Viertel“ 2024 aussehen soll. Der Kreis der „Beteiligten“ darf sich aber nicht auf einige wenige Akteur*innen aus Politik und Bildungsbürgertum beschränken. Wir brauchen eine echte Mitgestaltung und keine Alibi-beteiligung a la Gerlach oder Mein Quartier 2030. In Konfliktfällen muss externe Expertise bezahlt werden und abrufbar sein. Konzepte müssen Fakten zu Klima und Sozialem erfassen und berücksichtigen. Nachhaltige Entwicklung ist etwas anderes als die nachhaltige Sicherung der Profite der Immobilienwirtschaft. Bevor wir alberne Potenzialdiskussionen anfangen, müssen längst überfällige Maßnahmen zu Gunsten der Mieter*innen (wie eine Erhaltungssatzung und Aufteilungsverbote) umgesetzt werden.

Solche Diskussion sehen wir auch als zukünftiges Aktionsfeld von „Bumke selber machen“ - weitere Ideen sammeln wir beispielsweise bei unserem **nächsten offenen Treffen (27.7. - 19:30 UJZ Korn).**

Bumke selber machen



Offenes Mieter*innen-Treffen von Nordstadt solidarisch

Unser monatliches Treffen ist Anlaufstelle für Menschen, die Stress mit ihren Vermieter*innen haben, ein Ort für Erfahrungsaustausch und gegenseitige Unterstützung. Wir wollen Investor*innen die Stirn bieten, gemeinsam mutig sein, Vereinzelung überwinden und uns nicht mehr alles gefallen lassen.

Wir wollen uns gemeinsam mit Euch organisieren, um eine Gegenmacht im Stadtteil aufzubauen. Zu Rechtsfragen können wir eine erste Einschätzung geben, aber keine Rechtsberatung ersetzen.

Kommt vorbei und werdet Teil einer solidarisch vernetzten Nordstadt der Mieter*innen !

Jeden 1. Montag im Monat
Nächster Termin : 7.8.2023
19:00 Nordstadtbraut
E-Damm 87

Nordstadt solidarisch



Stadtteilgarten?

Als Schritt zur Aneignung der Brachfläche gibt es seit dem letzten Oktober einige Hochbeete hinterm Rewe-Parkhaus (Alte Ladestraße). Die Beete sind für alle & ihr könnt gerne pflanzen (wo Platz ist) und gießen. Wenn ihr Fragen habt oder wissen wollt wie ihr Euch einbringen könnt, meldet Euch unter der E-Mail:

stadtteilgarten-nordstadt@riseup.net

Außerdem gibt es eine Telegram-Gruppe: NordStadtTeilGarten



Impressum

Schönes Wohnen für Alle! - Zeitung für Einen solidarischen Stadtteil - Hannover Nordstadt Kornstraße 28-30, 30167 Hannover
Email: bumkeselbermachen@riseup.net
bumkeselbermachen.noblogs.org/zeitung
Vi.S.d.P.: Brigitte Nandingna

Mit (Gruppen)Namen oder Kürzeln gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wider. Die inhaltliche Verantwortung haben die Autor*innen.

Bildnachweise: Icons by Vectorstall, Adrien Coquet from the Noun Project.

Schönes Wohnen für Alle! - Zeitung für Einen solidarischen Stadtteil - Hannover Nordstadt wurde gefördert durch:
ASTA der Universität Hannover

Alle Inhalte sind, soweit nicht anders angegeben, lizenziert unter CC-BY-SA-NC 4.0

Kurz & Knapp

Leinemasch bleibt !

...da die Regierenden ihr vorgestriges Projekt zur Zerstörung der Leinemasch noch nicht aufgegeben haben, informiert Euch was zu tun ist:

<https://leinemaschbleibt.de/>

Insta: leinemaschbleibt

Mail: info@leinemaschbleibt.de

Das besetzte Baumhausdorf

„Tümpeltown“ informiert unter:

<https://tuempeltown.blackblogs.org>

Insta: [barriotuempeltown](https://www.instagram.com/barriotuempeltown)

Paulstraße autofrei !

...nächstes Planungstreffen 29. August 2023 ab 18 Uhr im wasmithertz.

Raschplatz für Alle !

... ist das Motto einer Kampagne vom Anarchistischem Kollektiv Hannover., die sich gegen die Verdrängungsstrategie am Raschplatz wendet. Aktuelles erfahrt Ihr unter:

Insta: a.kollektiv.hannover

Leerstand melden und besetzen ...

... heißt eine letztes Jahr gestartete Kampagne zur Aneignung von Leerstand zu Wohnraum.

Weitere Infos finden sich unter:

<https://leerstandmelden.blackblogs.org/>

Architects for future

... auch in Hannover gibt es eine Ortsgruppe, die jeden 1. Donnerstag im Monat ein offenes Treffen hat. Alle, die sich im Themfeld Architektur/Stadtplanung & Klima engagieren wollen sind willkommen. Ort: Hornemannweg 5 (Mosaik) um 19:00. Nächstes Treffen: 3.8.

Insta: architects4future_hannover

Zidunge...

... ist eine werdende digitale Stadtteilzeitung für die Nordstadt. Ihr habt Neuigkeiten und/oder Frage?

E-Mail: redaktion@zidunge.de

30167 Stadtteifonds zum Mitmachen

...die Auftaktveranstaltung war am 1.7.2023 ... und es geht weiter ... es geht um die Finanzierung von Kleinprojekten bis 500 €. Wie ihr mitmachen könnt und alles Weitere erfahrt ihr auf:

<https://wasmithertz.de/programm/30167-stadtteifonds/>



Wir sind eine Mitmachzeitung!



... und freuen uns über alle Rückmeldungen. Egal ob Kritik, Wünsche, Ideen, eigene Beiträge und Leser*innenbriefe. Schreibt uns: bumkeselbermachen@riseup.net

2x Schönes Wohnen - Wieder schönes Wohnen!

Die Zeitung wurde nur möglich durch eine solidarische Finanzierung und Förderung. Die Arbeit an der Zeitung ist komplett ehrenamtlich. Der Druck kostet aber Geld. Die Zeitung braucht eure Spenden, damit es weitergehen kann!

Spenden könnt ihr per Überweisung:

schreibt uns per Mail an bumkeselbermachen@riseup.net

Danke an alle bisherigen Spender*innen!

