

## Immobilien-situation und Erkenntnisprozess in Linden-Limmer

*Eine Zwischenbilanz mit Warnhinweis: Achtung, dieser Text kann Ihre Meinung verändern ...*

Höhere Mieten, Besucheransturm bei Wohnungsbesichtigungen - Mieter und Wohnungssuchende sind verunsichert. Was ist Gentrifizierung? Wie passt alles zusammen? Im Folgenden nun der Versuch einen Überblick zu gewinnen - nach jahrelanger intensiver Beobachtung.

### Unterschiedliche Wahrnehmungen: Preissteigerungen allgemein und bei Mieten

Fast alle Waren ändern ihre Preise laufend in mehr oder weniger geringen Abständen. Die einzelnen Preiserhöhungen fallen jeweils eher gering aus, summieren sich jedoch über die Zeit. Die Käufer merken es oftmals kaum. Anders ist es bei den Mieten.

Diese bleiben oft jahrelang stabil und die allermeisten Mieter haben einen Nutzen davon. Ihre Gehälter steigen nämlich. In einem dem Autor bekannten Fall blieb die Miete über 20 Jahre lang stabil. So ergab sich für diesen Mieter letztlich ein Gewinn von über 20.000 € gemessen an der Inflation.

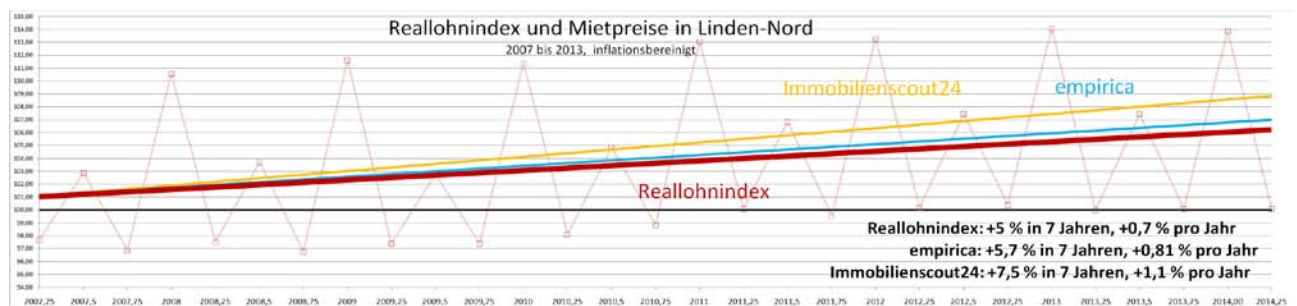
Wenn die Miete erhöht wird, erfolgt dieses oft nach Jahren auf einen Schlag und bedeutet oft eine große Mehrbelastung für den Mieter über einen großen Teil seiner Ausgaben. An das faktische, inflationsbedingte jährliche Sinken der Miete bei steigendem Einkommen hatte man sich gewöhnt. Emotionen können sich nun entwickeln.

In der öffentlichen Wahrnehmung jedoch finden Inflation und Einkommenssteigerungen bei der Mietendiskussion kaum Berücksichtigung.

### Ursache von Mieterhöhungen

Die energetische Sanierung ist nach Auskunft von Fachleuten derzeit meistens die Hauptursache für steigende Mietpreise. In den dem Autor bekannten Fällen wurden monatlich pro Wohnung 30 € für den neuen Balkon und 35-70 € für die energetische Sanierung berechnet. Der Hauptkostentreiber energetische Sanierung ist von allen politischen Parteien gewollt und gesetzlich verankert. Vermieter legen diese und andere Kosten logischerweise auf die Mieter um. Siehe auch „Warum steigen die Mieten?“ [goo.gl/AnW94w](http://goo.gl/AnW94w)

### Überraschung: Mieten- und Reallohnsteigerungen nahezu gleichauf

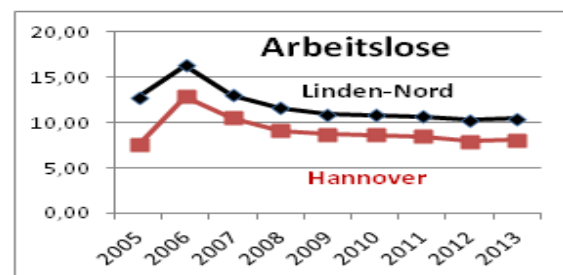


Wie im Diagramm (2007-2013) dargestellt befinden sich die Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen (gelbe + blaue Linie) in Linden-Nord im Rahmen der allgemeinen Einkommenssteigerungen (rote Linie). Von einem allgemeinen Trend zu Luxusmieten o.ä. kann daher nicht die Rede sein.

Die Angaben sind Durchschnittswerte. Persönliche Erfahrungen können in die eine oder andere Richtung abweichen.

Mehr: [goo.gl/OqKG0t](http://goo.gl/OqKG0t) und [goo.gl/mNeZmk](http://goo.gl/mNeZmk) - Zu Transferleistungsempfängern siehe auch: [goo.gl/03wlqM](http://goo.gl/03wlqM)

### Verdrängung von Arbeitslosen und Transferleistungsempfängern?



In nebenstehendem Diagramm ist der Verlauf sinkender Arbeitslosigkeit in Linden-Nord in fast perfekter Übereinstimmung mit ganz Hannover erkennbar. Hier zeigt sich, dass keine allgemeine Verdrängung Arbeitsloser stattfindet.

Auch bei den Transferleistungsempfängern liegt ein ähnliches Ergebnis vor, wenn auch mit einer schwach sinkenden Tendenz in den letzten Jahren. Von Verdrängung kann auch

hier nicht gesprochen werden, da zusätzliche Faktoren, die durch die Politik bestimmt werden, einen Einfluss ausüben. Dazu gehören sinkende Belegrechte und Mietobergrenzen. Quelle: Strukturdaten LHH

Fazit: Es ist keine allgemeine Verdrängung sozial Schwächerer feststellbar.

# Kampf gegen Gentrifizierung und die Folgen

## Was ist Gentrifizierung?

*Gentrifizierung ist eine allmählich durch Erneuerungsmaßnahmen und/oder Eigentümerwechsel entstehende Dominanz einkommensstarker Haushalte in attraktiven innerstädtischen Wohnlagen zu Lasten von einkommenschwächeren Bevölkerungsgruppen.*

Gentrifizierung ist also eine statistische, durchschnittliche Größe.

**Was Gentrifizierung nicht ist:** Aufwertung, Korrektur einseitiger Bevölkerungszusammensetzung, Verdrängung in kleinem Rahmen/Einzelfälle.

Für eine Gentrifizierung in Linden-Limmer gibt es bisher keine Belege.

## Der Kampf gegen eine Gentrifizierung in Linden

So fing es an - Im Juni 2011 besetzte die Grüne Jugend die Limmerstraße 98. Das Gelände hatte ein Hannoveraner erworben, der selbst über kein nennenswertes Vermögen verfügt. Kreditfinanziert hatte er vor dort einen mehrgeschossigen Bau als Alterssitz für seine Familie zu errichten.

Die Besetzer waren jedoch unerbittlich.

Im Zuge der Verhandlungen „boten“ sie dem Eigentümer an für 350 € das Gelände mit den alten verfallenen Gebäuden zu mieten. Die Kreditkosten des Eigentümers betrug jedoch schon ca. 700 €/Monat. Eine freiwillige Räumung wurde ausgeschlossen. Die Polizei räumte schließlich. „*Es war richtig zu räumen.*“, kommentierte die Bezirksbürgermeisterin Barbara Knoke damals die Polizeiaktion.

Anschließend gründete sich aus den Besetzern die linksautonome Kampagne Ahoi, die weitere Besetzungen wie die in der Gartenallee 14 durchführte. Doch auch die Gartenallee 14 hat Besitzer, die dort einziehen wollen.

Im Weiteren wurden Attacken mittels Steinen und Farben bspw. gegen das Eiscafé in der Stephanusstr. durchgeführt, die auf einer Demo der Kampagne Ahoi später gerechtfertigt wurden. Der große Zuspruch zum Eiscafé durch die Lindener hat jedoch die Existenzgründung der Lindenerin dort zum Erfolg gemacht.

Es gibt große Zweifel, dass es der Kampagne Ahoi wirklich um einen Kampf gegen Gentrifizierung geht. Sie kämpft in einem anarchistischen Sinne eigentlich gegen den ganz normalen bürgerlichen Lebensstil nach der Devise „*Wir nehmen uns, was uns zusteht*“ (Zitat aus „Kampf um den Kiez“) und verhält sich wie eine Sekte.

Eine Analyse gibt es im Internet: [goo.gl/autG7Z](http://goo.gl/autG7Z)

## Der Fakefilm

Der NDR-Film „Mieter in Not“ zeigte 2013 drei Fälle aus Linden-Nord, die als Luxusmodernisierung dargestellt wurden. Ein genauer und umfangreicher Faktencheck ergab, dass alle Fälle manipulativ dargestellt wurden und von einer Luxusmodernisierung keine Rede sein konnte. Im Ergebnis handelte es sich um eine unbegründete Stimmungsmache gegen Immobilienbesitzer. Kompletter Faktencheck: [goo.gl/3E5Y9D](http://goo.gl/3E5Y9D)

## Bevölkerungsmix und Linden-Süd

Letztendlich ist der Bevölkerungsmix für das Leben im Stadtteil entscheidend. Für Linden-Süd bspw. werden mehr gutsituierte Bewohner gewünscht. So ist es von Lehrern und dort sozial aktiven Menschen zu hören.

„*Wohlhabende sollten hierher ziehen - nichts gegen Ferrari und Porsche in Linden. Die Hausbesetzung war eine Farce.*“, hieß es dort auf einer Veranstaltung 2012 von einem sozial Aktiven. Mehr: [goo.gl/mikooi](http://goo.gl/mikooi) und [goo.gl/lhf84G](http://goo.gl/lhf84G) (auch zu Linden-Nord)

## Die Folgen des Kampfes: Entsolidarisierung und Spaltung

Zunehmend wird registriert, dass der „Kampf gegen Gentrifizierung“ spaltend wirkt, dass er gut und weniger gutsituierten Lindener der Solidarität untereinander beraubt. So hieß es symptomatisch von einem Besucher auf einer Veranstaltung der Grünen 2013: „*... es wäre mir nicht in den Sinn gekommen zu sagen Du bist der Reiche und Du bist der Arme .... dass mein Lütter in der IGS angesprochen wird als derjenige, der von den Reichen ist und die Armen aus Linden verdrängt. Das große Thema der Debatte kommt ja wieder als soziale Ausgrenzung, ... dass es viele Reiche gibt mit einem überdurchschnittlichen Einkommen, die dann den gesellschaftlichen Konsens nicht mehr als für sich geltend betrachten, weil sie sich von der anderen Seite gekündigt fühlen. Und da sehe ich ein Problem.*“

Ernst Barkhoff: „*Durch die aktuelle „Gentrifizierungs“-Debatte beschädigt man aber nun, was allen in Linden besonders am Herzen liegen müsste: Den Zusammenhalt im Stadtteil und das von uns allen bisher geschätzte solidarische Klima.*“

## Wohneigentum

Es ist eine alte Erkenntnis, dass der Besitz von Wohneigentum die beste Sicherheit gegen einen ungewollten Auszug ist - Wohneigentum in individuellem oder gemeinschaftlichem Besitz. Das hat auch die Kampagne Ahoi verstanden, die inzwischen über den Verein „Stadtteileben e.V.“ faktischer Miteigentümer der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule ist.

Bei Mietwohnungen spielen in Linden Wohnungsgenossenschaften eine große Rolle und das könnte durch entsprechendes Engagement weiter gestärkt werden.