

## Denkschrift

# Eine „hannoversche Lösung“ für das Ihme-Zentrum Hannover (im Folgenden IZH), Stand 30.06.2023

## A: Vorbemerkungen

Ausgangspunkt der im Folgenden dargestellten planerischen Überlegungen ist die Arbeit der AG Planung der Zukunftswerkstatt IZH ab 2016, teilweise in Zusammenarbeit zusammen mit Stadtplaner:innen, Architekt:innen und Studierende der Leibniz Universität. Viele Details finden sich im 120-Seiten-Buch „Brutal-Schön“: <https://www.izh.info/wp-content/uploads/2019/05/2018-Doku-Brutal-Sch%C3%B6n-21x21cm-komplett-Stand-03.08.18-Webversion.pdf>

Darauf aufbauend wurde die erste Fassung der Denkschrift im Januar 2023 von einer Arbeitsgruppe erarbeitet, die aus folgenden Personen bestand:

Karin Kellner	Architektin und Stadtplanerin; Vorstandsmitglied der Architektenkammer Niedersachsen
Jürgen Lübbert	Architekt und Stadtplaner; langjähriger Mitarbeiter der NILEG
Helmut Drewes	Beratender Ingenieur
Stefanie von Heeren	Architektin, Stellv. Landesvorsitzende im Bund Deutscher Baumeister (BDB ) Niedersachsen
Robert Marlow	Architekt, Präsident der Architektenkammer Hannover
Gerd Runge	Architekt BDA; intensiv an Planungsprozessen in Linden beteiligt
Michael Römer	Stadtplaner, langjährige Tätigkeit in der städtischen Bauverwaltung
Dieter Frenzel	Architekt und Stadtplaner mit viel Erfahrung in Stadtsanierungsprojekten
Hans Mönninghoff	ehemaliger Wirtschafts- und Umweltdezernent der Stadt Hannover

Die Denkschrift wurde in einer Mitgliederversammlung des Vereins Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V. am 09.03.2023 als Vereinsposition verabschiedet und bis zum Abschluss der Petitionsfassung am 01.06.2023 von 798 Personen als Petition unterzeichnet. Von diesen 798 sind:

101 (13 %) Bewohner\*innen/Eigentümer\*innen des Ihme-Zentrums

371 (47 %) wohnen in der Nachbarschaft (übriges Linden und Calenberger Neustadt)

177 (22 %) wohnen übriges Stadtgebiet Hannover

149 (18 %) wohnen außerhalb von Hannover („Ich arbeite in Hannover und komme täglich am IZH vorbei.“, „Meine Tochter wohnt im IZH“ usw.)

In die hier vorliegende Aktualisierung der Denkschrift sind eingeflossen:

- die aktuellen Entwicklungen der letzten Monate, insbesondere die Kündigung der von der Stadt Hannover angemieteten Büroflächen zum 30.06.2023 und der enercity-Büros zum 30.09.23;
- die rechtliche Ausarbeitung der Immobilienkanzlei Bethge und ein Papier „Richtigstellung unkorrekter Aussage der Bauverwaltung der Stadt Hannover“;
- eine vom Vereinsvorstand erarbeitete Zusammenfassung der aktuellen Situation und darauf aufbauend die Diskussion der aktuellen Entwicklung in einer Veranstaltung am 16.05.2023;
- mehrere inzwischen von der AG Denkschriftausgearbeitete Papiere, insbesondere zur Kostenschätzung und Finanzierung der Maßnahmen und zur Einschaltung eines Sanierungsträgers.

Interessierte können die genannten Papiere anfordern über [denkschrift@ihmezentrum.info](mailto:denkschrift@ihmezentrum.info)

Leserinnen und Leser der Denkschrift, die tiefer in die Materie einsteigen wollen, finden ab Seite 9 Detailinformationen:

Info 1: Die Eigentumsverhältnisse und Stimmrechte beim IZH

Info 2: Die Beschlusslage bei der Sanierung

Info 3: Die rechtliche Situation

Info 4: mögliche Hintergründe für die Eintragung von 290 Mio. € in die PIZ-Grundbücher

Info 5: Von den Eigentümern bei einem Sanierungsverfahren zu zahlende Ausgleichsabgabe

## **B: Ausgangssituation:**

- 1) Der im Besitz von Lars Windhorst befindliche Projekt IZ Hannover GmbH (im Folgenden abgekürzt PIZ) gehören ca. 80 % der Flächen im Ihme-Zentrum und sie hat in den Eigentümerversammlungen ca. 85 % der Stimmrechte. Nach Auskunft der Cardea GmbH (die von der Eigentümergemeinschaft gewählte Hausverwaltung des IZH) ist die PIZ seit April 2022 mit inzwischen ca. 6,5 Mio. € Zahlungsverpflichtung für die Sanierung der Sockelgeschosse im Rückstand. Außerdem habe die PIZ für die mit der Stadt Hannover vertraglich vereinbarte Verpflichtung zur Fassadensanierung noch keinerlei Zahlungen geleistet (offene Forderung ca. 3,0 Mio. €). Außerdem zahlt die PIZ nach Androhung von Zwangsmaßnahmen immer nur so viel Hausgeld, dass bisher ein Insolvenzverfahren vermieden wurde. Aktuell ist man für das Jahr 2023 mit mehr als drei Mio. € im Zahlungsrückstand. Die Hausverwaltung hat daher Vollstreckungs- und Pfändungsmaßnahmen über die PIZ-Mieteinnahmen eingeleitet und hat sogar schon Büroinventar der PIZ gepfändet. Da sich der PIZ-Geschäftsführer geweigert hat, eine eidesstattliche Vermögensauskunft zu geben, besteht ein Haftbefehl gegen ihn, den der Gerichtsvollzieher vollziehen könnte (aber noch nicht vollzogen hat), um ihn zur Abgabe der zivilrechtlichen Erklärung zu zwingen.
- 2) Wenn Herr Windhorst ohne Insolvenz aussteigen möchte, wird sich kein seriöser neuer auswärtiger Käufer finden (der dann auch noch verpflichtet wäre, mindestens 50 Mio. € in die Sockelsanierung zu stecken). Ab dem 01.07.23 fallen die erheblichen Mieteinnahmen der Stadt Hannover und ab 01.10.23 die der enercity AG weg und ohne neue große Ankermieter kann man dort nicht mehr wie in der Vergangenheit Gewinne abschöpfen.
- 3) Also besteht die Gefahr, dass der nächste unseriöse Investor einsteigt, insbesondere ein Kapitalfonds ohne eigene Projektentwicklungsexpertise und ohne Kenntnis der besonderen Situation dieses Gebäudekomplexes. Dies würde bedeuten, dass es im IZH zum Stillstand der Sanierung kommt und der Revitalisierungsprozess auf den Stand von 2006 zurückfällt.
- 4) Nach den Informationen in der Wochenzeitungen SPIEGEL und WIRTSCHAFTSWOCHE ist die Finanzsituation der Windhorstgruppe so prekär, dass auch damit gerechnet werden muss, dass die PIZ Insolvenz anmeldet, um sich damit der gerichtlichen Sanierungsverpflichtung zu entziehen. In diesem Zusammenhang ist interessant, dass die PIZ-Immobilien heute in den Grundbüchern mit ca. 290 Mio. € dubiosen Grundschulden belastet sind (
- 5) Wenn die PIZ ihre Hausgeldzahlungen ganz einstellt bzw. in Insolvenz geht, muss die Hausverwaltung die zwingend notwendigen Betriebskosten auf die ca. 530 privaten Wohnungseigentümer\*innen und die 11 kleinen Gewerbeeigentümer\*innen umlegen. Das sind monatlich mindestens 300.000 EUR und je Wohnung wären dann jeden Monat im Schnitt ca. 500 € zusätzlich zum eigenen Hausgeld zu zahlen – bis hin zu vierstelligen Beträgen bei größeren Flächen. Damit werden sich viele Eigentümer\*innen ihre eigenen Wohnungen nicht mehr leisten können und sie letztendlich per Notverkauf oder Zwangsversteigerung verlieren.
- 6) Um die Standsicherheit des Gebäudekomplexes abzusichern, muss die Sockelsanierung der Gemeinschaftsflächen weitergehen. Die Kosten hierfür betragen mindestens 50 Mio. €, voraussichtlich aber mehr als 75 Mio. €. Zahlungspflichtig dafür sind gemäß einem gerichtlichen Vergleich aus dem Jahr 2020 allein die Gewerbeeigentümer\*innen. Wenn die PIZ weiterhin nicht zahlt, ist keine Finanzierung in Sicht, denn die von der Hausverwaltung behauptete gesamtschuldnerische Haftung ist rechtlich nicht haltbar. Wenn die PIZ jedoch in Insolvenz geht, müssten die Sanierungskosten von den 10 kleinen Gewerbeeigentümer\*innen getragen werden, die zusammen nur ca. 3 % der Gewerbeflächen besitzen. Bei 75 Mio. Sanierungskosten wären das pro Gewerbeeigentümer je nach Flächenanteil 1,5 bis 18 Mio. €. In diesem Fall ist die Insolvenz der kleinen Gewerbeeigentümer\*innen unausweichlich und einzige Gewerbeeigentümerin im Ihme-Zentrum wäre dann noch die Stadt Hannover, die sämtliche Sanierungskosten tragen müsste.
- 7) **Aus allem Obigen ergibt sich, dass:**
  - a) es notwendig ist, die PIZ als Großeigentümerin loszuwerden. Dazu wird es in der nächsten WEG-Eigentümerversammlung einen Antrag auf Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens geben;
  - b) es eine „hannoversche Lösung“ für die ca. 80 % PIZ-Fläche gefunden werden muss. Wenn die politischen und gesellschaftlichen Kräfte in Hannover an einem Strang ziehen, gibt es eine realistische Chance hierfür.

## **B: Zehn Vorschläge für eine „hannoversche Lösung“ für das IZH**

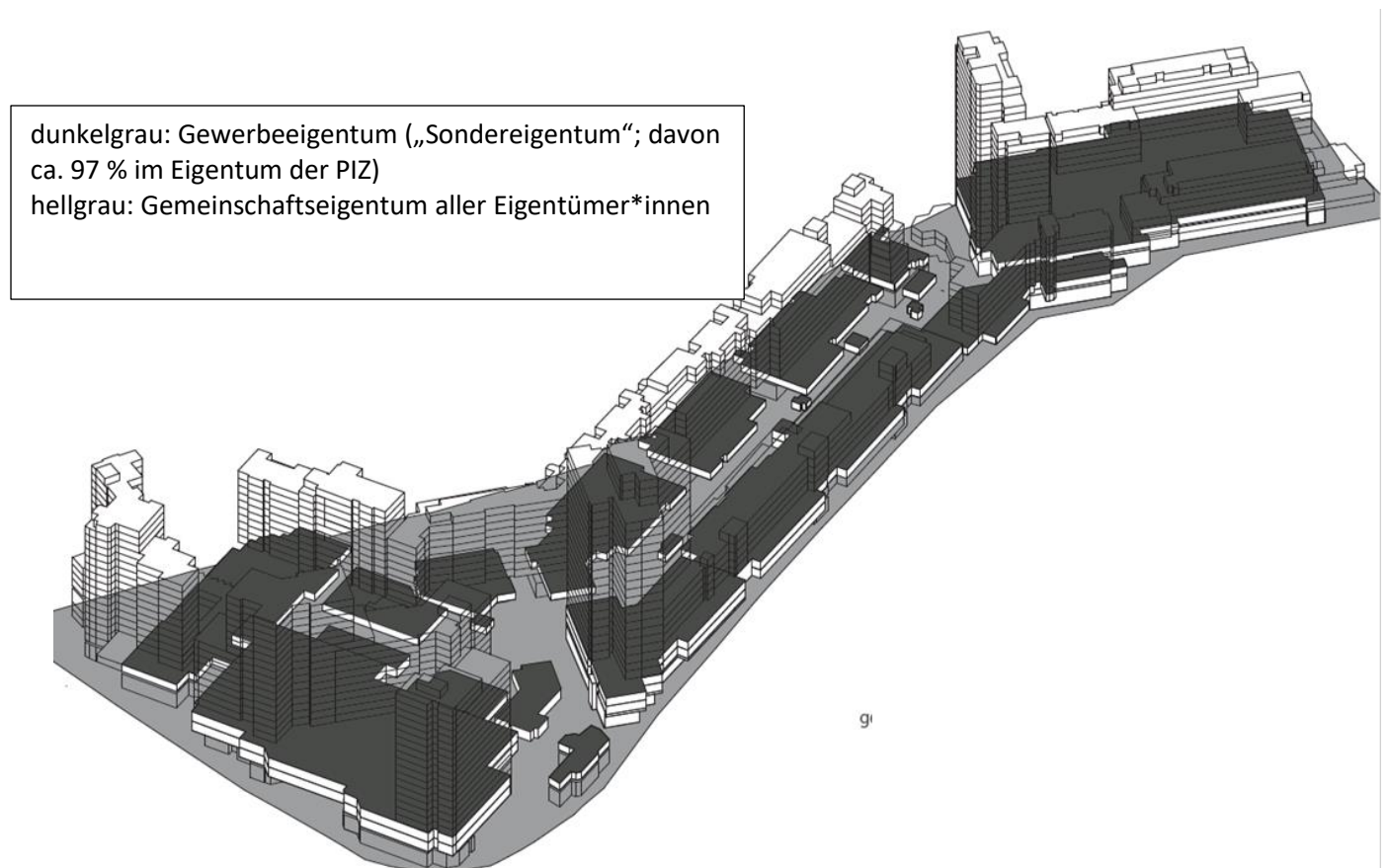
Im Folgenden wird eine Möglichkeit aufgezeigt, wie das Ihme-Zentrum mitten in der Stadt zu einem Leuchtturm der Stadtentwicklung werden kann. Insgesamt gibt es heute im IZH ca. 1.500 Bewohner:innen, Büroflächen für ca. 1.500 Beschäftigte und ein nicht mehr nutzbares ca. 60.000 m<sup>2</sup> großes ehemaliges Einkaufszentrum. Die folgenden Vorschläge

beziehen sich ausschließlich auf die der PIZ gehörenden Flächen (und die geringen Flächen der 11 „kleinen Gewerbeeigentümer) und die Gemeinschaftseigentumsflächen in den Sockelgeschossen. **Nicht Gegenstand der Vorschläge sind die 632 Wohnungen der ca. 530 Privateigentümer.** Die Privateigentümer regeln die meisten Angelegenheiten in ihren über den Sockelgeschossen liegenden „Wohntürmen“ selber und finanzieren diese in den Teileigentümergeinschaften.

### 1. Neuordnung der Eigentumsstruktur in den Sockelgeschossen

Die Eigentumsstruktur in den Sockelgeschossen ist heute sehr unterschiedlich:

Die unten gelb markierten Flächen im Erdgeschoss sollten öffentlich gewidmet werden, damit insbesondere das Erdgeschoss verzahnt mit den benachbarten Stadtteilen ein ganz normaler Teil des Stadtraums wird. Dann liegen alle rot markierten Eingänge zu den Wohnungen und Einrichtungen in den Obergeschossen an einem öffentlichen Zugang. Außerdem gibt es durch diese Lösung zwei öffentliche „Durchbrüche“ aus dem Stadtteil zur Ihme. In der Teilungserklärung von 1971 ist schon beschlossen, dass die Hausverwaltung ohne Einspruchsregelung einzelner Eigentümer mit der Stadt ei-



nen Vertrag abschließen kann, den gesamten oberirdischen Verkehrsber  
dies auch ohne Einspruchsmöglichkeit Einzelner in die Grundbücher der Flächeneigentümer eintragen. Das Rechtsgut kann

achten der Kanzlei Bethge von 2018 hat bestätigt, dass der Beschluss von 1971 noch gültig ist. Die in der Graphik auf der Vorseite grauen Flächen können durch ein Hannover-Konsortium wie folgt gewerblich genutzt werden:

- Die heute der PIZ gehörenden Sondereigentumsflächen werden im Rahmen eines Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren von einem „Hannover-Konsortium“ gekauft.
- Mit 50%-Mehrheitsbeschluss der Eigentümer\*innen können die nicht mehr als Verkehrsflächen benötigten Gemeinschaftsflächen an anliegende Eigentümer\*innen von Sondereigentumsflächen verpachtet werden. Die gleiche Verpacht-Lösung ist auch für den früheren Fußgängerbereich der Ladenpassage im ersten OG möglich: Da diese Fläche nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt wird, kann sie an Anlieger als Mietergärten verpachtet werden. Und da dadurch für einzelne Gemeinschaftseigentümer keine höhere Belastung entsteht als früher in Einkaufszentrum-Zeiten, können Einzelne auch nicht widersprechen.

## 2) PIZ-Wohnungen

Ein hannoversches Wohnungsunternehmen oder eine Wohnungsgenossenschaft, eventuell ein Zusammenschluss mehrerer, sollte die 172 PIZ-Wohnungen mit 11.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche übernehmen. 135 davon befinden sich im Gebäude Ihmeplatz 1 (das Hochhaus-Eckgebäude am Küchengarten), das zurzeit für ca. 5 Mio. € teilsaniert wird.

## 3) Enercity-Hochhaus und die übrigen Büroflächen

Das demnächst leerstehende enercity-Hochhaus (25.500 m<sup>2</sup>) und die der PIZ gehörenden ca. 26.150 m<sup>2</sup> Büroflächen sollten von einem oder mehreren hannoverschen Immobilienentwicklern übernommen und saniert werden. Die Stadt sollte nach der Sanierung dort wieder Flächen im bisherigen Umfang anmieten (durch Abmietung an anderer Stelle). Eine Studie des

Fachbereiches Architektur der Leibniz-Universität hat ergeben,

tyturm

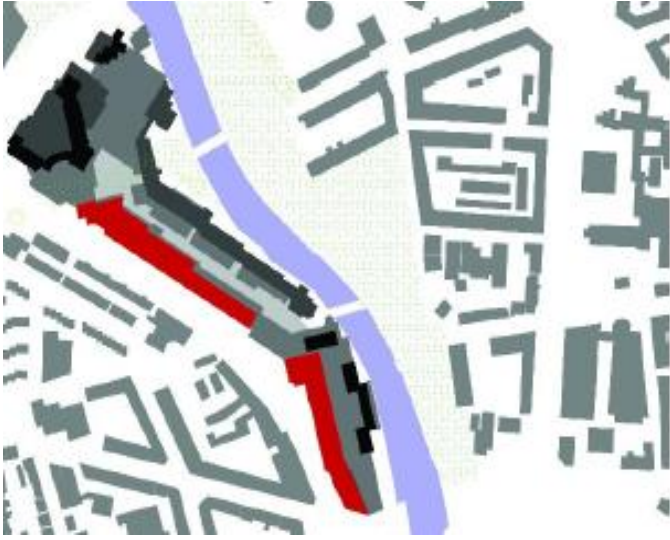
zungen in

ken auch



Wohnungen möglich sind. Details siehe „Brutal Schön“ ab Seite 110.

#### 4) Weitere Wohnflächen mit attraktiven halbprivaten Grünflächen



Die weitgehend leerstehende Bebauungszeile entlang der Blumenauer Straße (12.700 m<sup>2</sup>) ist aufgrund der Ausrichtung teilweise sehr gut zur Umnutzung zu Wohnungen geeignet. Durch die hohe Verdichtung und die Erschließung aller Wohnungen mit Fahrstühlen kann im IZH ein fein abgestuftes System an Flächen in barrierefreien Wohnungen angeboten

werden. Im südlichen Bereich der Blumenauer Str. könnte eine stationäre Pflegeeinrichtung etabliert werden.

Die ehemalige Ladenpassage des Einkaufszentrums im 1. OG zwischen den vorhandenen Wohnungen rechts und den neuen Wohnungen links könnte in eine attraktive den Bewohner\*innen vorbehaltene Grünfläche umgewandelt werden. (Graphik aus dem Konzept RKW 2016)

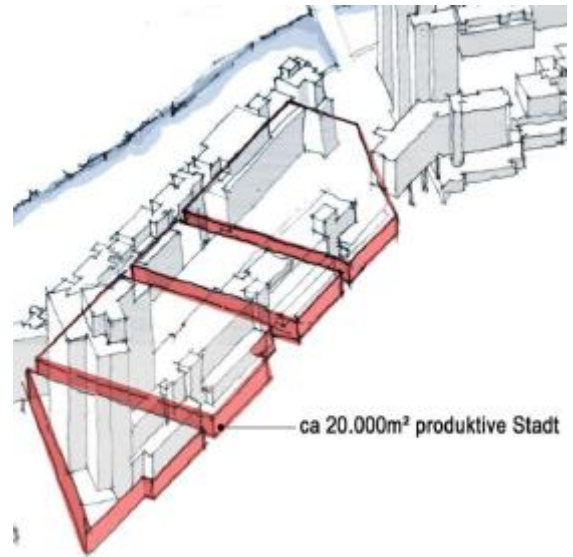


#### 5) „Produktive Stadt“ im Sockelbereich

Überholte städtebauliche Nutzungseinschränkungen und der derzeitige Druck auf den innerstädtischen Bodenmarkt drohen, das Stadtteilgewerbe weiter in monofunktionale Gewerbegebiete in den Vororten zu verdrängen. Das IZH bietet die Chance, Betriebe in der Stadt zu halten, neue anzusiedeln und ein Start-Up-Zentrum für gewerbliche Produktion zu schaffen. Durch die Digitalisierung werden Teile der Produktion kleinmaßstäblicher und stadtverträglich. Die Produktion profitiert von der innerstädtischen Lage: Der Zugang zu qualifiziertem Personal ist leichter. Die Nähe zu Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen verbessert die Entwicklungsdynamik. Der direkte Marktzugang in der Stadt wird zum Standortvorteil.

Die Kombination einer modernen digitalisierten Produktion mit Ökonomieprojekten für Geflüchtete und dem Stadtteilklein-gewerbe bietet große Integrationspotenziale.

Der Großteil des Sockels würde durch die vorgeschlagene Nutzung belebte Fassaden erhalten und über Lichthöfe zwischen den Gebäudezeilen der Obergeschosse würde der Sockel mit Tageslicht versorgt.



## 6) Einzelhandelsflächen im Sockelbereich

Einzelhandelsflächen für den Stadtteilbedarf sollten in einer stadtteilverträglichen Größe an den beiden Köpfen am Küchengarten und am „Schwarzen Bären“ konzentriert werden.



## 7) Verbesserung der Anbindung nach Linden Nord und Linden-Süd

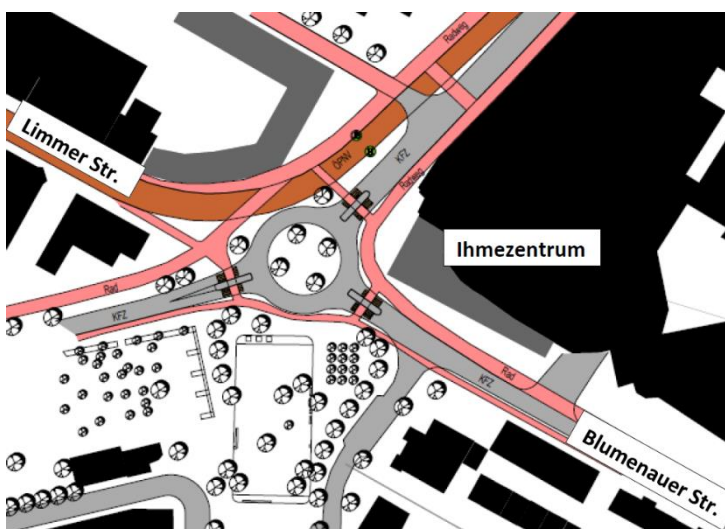
In den letzten Jahren wurde ein detailliertes Konzept für eine Neugestaltung der Verkehrsbeziehungen am Küchengarten erarbeitet (siehe Graphik unten) und es ist an der Zeit, dies umzusetzen: Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Hochbahnsteigs am Küchengarten und der Sanierung der Spinnereibrücke wird das 50 Jahre alte Verkehrskonzept an aktuelle Anforderungen angepasst. Die Elisenstraße wird nur noch direkt über die Spinnereistraße erschlossen. Öffentlicher- und privater Nahverkehr werden neu sortiert. Die für das Gelingen der Mobilitätswende notwendige Verbesserung der Rad- und Fußwegverbindungen werden nach heutigen Maßstäben umgesetzt. Bisherige KfZ-Verkehrsflächen werden zurückgewonnen. Straßenprofile können auf innerstädtisch übliche Querschnitte reduziert werden. Der Stadtteil Linden wächst auf das IZH zu. Die Einkaufs- und Gewerbeflächen im IZH werden an die belebte Limmerstraße angebunden. Die Gewerbe- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss des IZHs beleben die Blumenauer Straße. Sie gewinnt damit ihre historische Bedeutung als Verbindungsachse zwischen "Schwarzer Bär" (Linden-Süd) und Limmerstraße (Linden-Nord) zurück.

## 8) Ein Mobilitätshub

Die Neuordnung von privatem und öffentlichem Verkehr würde am Küchengarten zu einem verbesserten Umsteigepunkt des öffentlichen Nahverkehrs führen. Benachbart sollte das Fernradwegenetz an dieser Stelle zu einem Kreuzungspunkt von Nord-Süd und Ost-West-Verbindung vervollständigt werden.

Der Mobilitäts-Hub würde den Sockel des IZHs beleben und die Verbindung vom Küchengarten über die Ihme-Aue zum Innenstadtring herstellen. Im Sockel sollte ein Paketverteilzentrum für den Stadtteil entstehen, über das der letzte Lieferkilometer von Fahrrädern und E-Mobilen bewältigt wird, was erheblich zur CO<sub>2</sub>-Reduktion beiträgt.

Die leerstehende riesige Tiefgarage mit mehr als 2.000 Parkplätzen in zwei Etagen (54.300 m<sup>2</sup>) bietet erhebliche räumliche Möglichkeiten. Wahrscheinlich ist es sinnvoll, die untere Parkebene stillzulegen, denn die obere bietet voraussichtlich genügend Platz als Stadtteil-Parkhaus und für IZH-Besucher:innen und für den Fuhrpark der Gewerbebetriebe, Bewohner\*innen und Beschäftigten im IZH. Noch offen: Die Höhe der Parkebenen ist relativ gering und es ist noch zu klären, ob es wirtschaftlich vertretbar ist, sie auch für höhere Fahrzeuge befahrbar zu machen. Zu klären ist auch noch, wo ebenerdig Parkmöglichkeiten für Lieferfahrzeuge usw. geschaffen werden sollten.



In der Parkgarage wird eine sehr große E-Ladestation eingerichtet, wo Bewohner\*innen des Stadtteils und des IZHs ihre E-Autos aufladen können. Nach einer Vorstudie können auf ca. 7.700 m<sup>2</sup> Dachfläche PV-Anlagen installiert werden, die direkt Strom u.a. für Ladestationen liefern könnten. Scheint die Sonne nicht, könnten Stromüberschüsse aus dem benachbarten HeiZHkraftwerk zur Aufladung genutzt werden.

## 9) Das IZH als Kulturort

Die verwaiste Betonstruktur des IZH ist schon heute ein Sehnsuchtsort vieler Kulturinteressierter. Davon zeugen eine große Zahl von Kunstaktionen, Theaterstücken, Konzerten und Ausstellungen, die im IZH in den letzten Jahren stattgefunden haben. Neben der Zukunftswerkstatt IZH bieten die Agentur für kreative Zwischenraumnutzung und die Galerie Brutal Möglichkeiten für die kulturelle Neuinterpretation von Flächen. Die Kulturverwaltung arbeitet an einem Konzept, im 1. OG über den ehemaligen HUMA-Flächen in der Nähe des Schwarzen Bären kulturelle Nutzungsflächen zu schaffen. Alternativ wurde schon 2017 für den Bereich neben der Zukunftswerkstatt ein Konzept für eine Kulturgenossenschaft entwickelt, die dringend benötigte Atelierflächen für bildende Künstler:innen bereitstellen sollte. Rechts zwei Flächenvarianten für 1.000 bzw. 2.000 m<sup>2</sup> für Ateliers, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume. Die Zukunftswerkstatt würde die im Eigentum der Ihmeplatz-7E-GmbH befindlichen 250 m<sup>2</sup> in das Konzept einbringen.

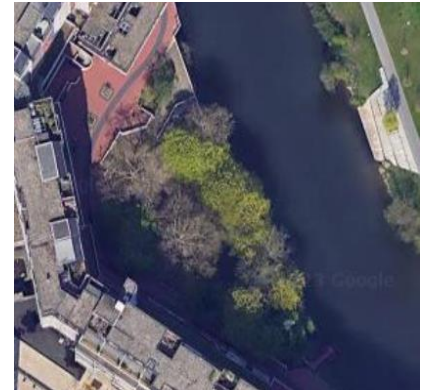


## 10) Attraktivierung des Leineuferweges und der Fläche, die früher für einen Jachthafen vorgesehen war

Schon in der Verkaufsbroschüre des Projektentwicklers Dr. Schätzle für die Wohnungen Anfang der 70er Jahre stand zur Erläuterung der unten abgebildeten Grafik: „Durch die Anlage einer Uferpromenade und der damit geschaffenen Verbindung zu den Herrenhäuser Gärten und dem Maschsee wird das Ihme-Zentrum auch ein Anziehungspunkt für Freizeit und Erholung.“



Am Ende des geplanten Durchganges vom Küchengarten zur Ihme befindet sich eine Fläche, die in der IZH-Planung als Jachthafen



vorgesehen war. Hier könnte ein Heimathafen für private Boote geschaffen werden, mit denen man von der Ihme über das Bundeswasserstraßennetz bis in Nord- und Ostsee schippern könnte. Denkbar wäre auch eine Kulturbühne im Wasser und/oder eine öffentliche Ihme-Badestelle.

## C: Vorschläge für die weiteren Schritte

- 1) Grundvoraussetzung für eine „hannoversche Lösung“ wäre ein Bekenntnis von Grün/Rot im Rat der Landeshauptstadt, dass es eine öffentliche Aufgabe ist, eine Entwicklung der Sockelgeschosse im IZH hin zu einem Slum zu verhindern. Es geht um a) die Einbindung des IZH in die Stadt bzw. die umliegenden Stadtteile, b) die Schaffung von zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum ohne zusätzliche Freiflächenvernichtungen, c) attraktive neue Arbeitsplätze und d) die Stabilisierung der Wohnsituation von ca. 1.500 Einwohner:innen der Stadt, die heute im IZH wohnen.
- 2) Grundvoraussetzung für einen Neustart der Gewerbeflächen im Ihmezentrum wäre eine öffentlich-rechtliche „vorbereitende Untersuchung“, die der Rat als ersten Schritt kurzfristig beschließen sollte (in 2009 gab es schon ein entsprechendes Verfahren, auf das aufgebaut werden könnte). Insbesondere muss dabei herausgearbeitet werden, wieviel Finanzmittel aus welchen Quellen für die Sanierung und Revitalisierung erforderlich sind und wieviel Städtebauförderungsmittel dafür benötigt werden. In dem Verfahren würden alle betroffenen Gruppen einschließlich der WEG des Ihme-Zentrums angehört und einbezogen. Der städtebauliche Missstand muss erläutert und die geplanten Maßnahmen zur Revitalisierung müssen ausführlich dargestellt werden. Auch würde die geeignete Rechtskonstruktion für ein öffentlich-rechtliches Sanierungsverfahren ermittelt.
- 3) Endgültige Entscheidungen der Stadt Hannover sind erst notwendig, wenn die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung vorliegen und wenn abzusehen ist, dass das Land sich beteiligt und ob sich hannoversche Investoren beteiligen. Dann könnte der Stadtrat ein Sanierungsgebiet förmlich feststellen und einen Sanierungsträger mit der Abwicklung beauftragen. Wenn zum Zeitpunkt einer Angebotsabgabe im Zwangsversteigerungs- bzw. Insolvenzverfahren

noch kein „Hannover-Konsortium“ steht, könnte der Sanierungsträger auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen kurzfristig ein wirtschaftlich vertretbares Angebot abgeben und danach die Eigentumsanteile aufteilen. Um Grunderwerbssteuer zu sparen wäre es jedoch besser, wenn ein „Hannover-Konsortium“ das Angebot als Bietergemeinschaft abgibt. In jedem Fall muss möglichst verhindert werden, dass es zum „Rosinenpicken“ kommt: Investoren geben Angebote für lukrative Flächen ab und die nicht vermarktbar bleibenden Flächen bleiben unsaniert im PIZ-Eigentum.

#### 4) Optimale Konstruktion eines „Hannover-Konsortiums“:

<p><b>Investor X kauft die Büroflächen an der Spinnereistr. und die unteren Etagen des Energyturms, saniert und vermietet sie als Büroflächen an die LHH und andere Interessenten.</b></p>	<p><b>Wohnungsunternehmen und/oder Wohnungsgenossenschaften kaufen:</b>          - die 172 PIZ-Wohnungen          - die Büroflächen an der Blumenauer Str. und die oberen Etagen des Energyturms und bauen sie in zusätzliche Wohnungen um</p>	<p><b>Mehrere Partner übernehmen jeweils Teile der PIZ-Gewerbeflächen in den Sockelgeschossen; z.B. ein Investor für ein kleineres Stadtteilversorgungszentrum, hannoverimpuls für ein Start-Up-Zentrum für digitalisierte gewerbliche Produktion, eine Kulturstiftung für ein „Kultur- und Kunstzentrum“</b></p>	<p><b>Der Entwicklungsträger übernimmt die Sanierungsverpflichtung für die Gemeinschaftsflächen in den Sockelgeschossen (Gerichtsvergleich) und die PIZ-Flächen, die eventuell (noch) nicht vermarktbar sind (z.B. ein Teil der ca. 50.000 m<sup>2</sup> in zwei Etagen Tiefgarage) und saniert sie soweit nötig mit öffentlichen Fördermitteln</b></p>
--	--	---	---

- 5) Völlig klar ist, dass die Stadt die 85 % des IZHs nicht kaufen und bei der aktuellen Finanzsituation auch keine riesigen Beträge einbringen kann. Eine „hannoversche Lösung“ wird nur gelingen, wenn die Last auf viele Schultern verteilt wird. Die Stadt sollte jedoch eine aktive Rolle bei der Koordination aller geeigneten Kräfte übernehmen und außerdem das öffentlich-rechtliche Sanierungsinstrument zur Verfügung stellen. Die Denkschrift AG kommt in einer groben Schätzung auf ca. 300 Mio. € Gesamtkosten für die Sanierung; (Ausführlicheres in einem Text, der über [denkschrift@ihmezentrum.info](mailto:denkschrift@ihmezentrum.info) angefordert werden kann. Für die rentierlichen Teile könnten davon voraussichtlich gut 200 Mio. € von Privatinvestor\*innen kommen, da sie sich durch Mieteinnahmen refinanzieren können. Teilen sich Stadt, Land und Bund im Rahmen der Städtebauförderung die ca. 100 Mio. € unrentierlichen Kosten, wird der städtische Haushalt 5 Jahre lang jeweils mit 6 bis 8 Mio. € belastet. Hierbei sind mögliche EU-Gelder oder andere Förderpötte von Land und Bund noch nicht berücksichtigt.
- 6) Für die Revitalisierung ist also zwingend die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes erforderlich. Hierzu sollte der Oberbürgermeister entsprechende Gespräche führen. Die hannoverschen Bundestags- und Landtagsabgeordneten sollten gebeten werden, in jeweils gemeinsamen Aktionen beim Bundes- und Landesbauministerium entsprechend vorstellig zu werden. Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung soll die Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ als Teil des besonderen Städtebaurechts geprüft werden. Das wäre ein Hebel, wenn sich im weiteren Klärungsprozess herausstellt, dass das bestehende Recht für die Umsetzung des in diesem Papier dargestellten Vorgehens nicht ausreicht.

**Zum Schluss: Man kann über den bösen Immobilienkapitalismus im Allgemeinen und über politische Versäumnisse der letzten 25 Jahre im Besonderen klagen, doch das löst die Probleme des IZHs nicht. Der einzige sinnvolle Weg ist, jetzt nach Ausfall von energy, der logischen und konsequenten Kündigung der LHH als Ankermieter und der chancenlosen Idee, dort ein neues Einkaufszentrum zu etablieren, Herrn Windhorst und seiner PIZ klar zu machen, dass für ihn auf diesem Invest kein Segen liegt. Wenn die politischen und gesellschaftlichen Kräfte in Hannover an einem Strang ziehen, gibt es eine realistische Chance für eine gute „hannoversche Lösung“, das IZH zu revitalisieren! Menschen, die dem Projekt skeptisch gegenüber stehen, werden einwenden, dass aktuell nicht der richtige Zeitpunkt für Investitionen sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass aktuell an verschiedenen Stellen in der Stadt durch klimapolitisch kritisch zu bewertende Abrisse neue Wohn- und Büroflächen geplant werden, gleichzeitig aber hier im Bestand des IZH ein großes Potential, insbesondere auch zur Schaffung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum, vorhanden ist. Da sowohl ein Zwangsversteigerungsverfahren als auch ein Insolvenzverfahren mindestens zwei Jahre Zeit benötigen, hat man jetzt diese Zeit, eine hannoversche Lösung zu entwickeln.**



## D: Hintergrundinformationen

### Die Eigentumsverhältnisse und Stimmrechte beim IZH

Das gesamte IZH ist ein einziges privates Grundstück im Eigentum der aus ca. 545 Eigentümern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft IZH. Hausverwaltung der WEG ist die Cardea GmbH, Geschäftsführer Herr Jaskulski. Das IZH hat ca. 50.000 m<sup>2</sup> Gemeinschaftseigentum wie Wegeflächen, Treppenhäuser, Fassaden, Dächer, tragende Wände) die allen Eigentümer\*innen gehören und ca. 230.000 m<sup>2</sup> „Sondereigentumsfläche“, aufgeteilt in 1.002 Grundbucheinheiten. PIZ gehören ca. 185.000 m<sup>2</sup> (ca. 80% der Fläche), bestehend aus:

13.445 m <sup>2</sup>	Bürofläche mit den Adressen Spinnereistr. 3 und Ihmeplatz 5; bisher überwiegend genutzt von der Verwaltung der Stadt Hannover
25.505 m <sup>2</sup>	Büroflächen Ihmeplatz 2 (enercity-Hochhaus)
12.712 m <sup>2</sup>	Büroflächen Ihmepassage 3-7; teilweise Fachbereich Senioren der Stadt
51.658 m <sup>2</sup>	Büroflächen gesamt (plus kleinere Einheiten in anderen Gebäuden)
65.833 m <sup>2</sup>	Ca. 97 % der Gewerbeflächen in den Sockelgeschossen; die übrigen ca. 3 % gehören ca. 10 „kleinen Gewerbeeigentümern“, darunter ein Studentenheim, eine Kita der LHH und die Räume der Zukunftswerkstatt
54.320 m <sup>2</sup>	Zwei Stockwerke Tiefgaragen
11.518 m <sup>2</sup>	172 Wohnungen, 135 davon im Wohnturm am Küchengarten (Ihmeplatz 1)

Für die Entscheidungen in der WEG sind die Stimmrechte der verschiedenen Eigentümer:innen entscheidend: Seit dem Kauf 2019 liegen 84,8 % bei der Civitas Property Group S.A und dort bei der 100 %-Tochter Projekt IZ Hannover GmbH (PIZ). Civitas wiederum gehörte zur TENNOR-Finanzgruppe von Lars Windhorst. Nach einem SPIEGEL-Bericht von 09/2022 gehört die PIZ nicht mehr zur Tennor-Gruppe, sondern direkt zu einem „Allto-Trust“, also juristisch nicht mehr direkt Herrn Windhorst, der aber wohl auch beim Alto-Trust das Sagen hat.

11,8% der Stimmrechte haben ca. 530 Privateigentümer der 634 Wohnungen in den Wohntürmen über den Sockelgeschossen. 3,4 % liegen bei 11 „kleinen Gewerbeeigentümern“ mit folgender Struktur:

das Studierendenwohnheim; Eigentümer Cerulean Freesia Property GmbH, ein Immobilienkonzern mit israelischem Eigentümer, der in Deutschland ca. 64.000 Wohnungen und große Gewerbeflächen besitzt. Früher gehörte es der FDP-nahe Naumann-Stiftung	Anteile
Pinus UG & Co KG (Ihmeplatz 4; früher Eigentum Hausverwalter Simchen)	64.460
Kita der Stadt Hannover	27.435
Kampfsportschule Lee Gym	24.169
Ihmeplatz-7E-GmbH; Räume der Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum; früher ein Statikbüro	22.822
Sechs weitere kleinere Einheiten mit jeweils relativ kleinen Anteilen (u.a. „Elenas Kneipe“)	

### 2) Die Beschlusslage bei der Sanierung

Grundlage der Sanierung ist der Gerichtsvergleich zwischen der WEG und der PIZ-GmbH vom 15.01.2020, mit dem die Gewerbeeigentümer verpflichtet werden, mindestens 50 Mio. € für die Sanierung der Sockelgeschosse aufzubringen. Die 50 Mio. € sind eine grob Schätzung und nach genauerer Kostenkalkulation und zwischenzeitlichen Preiserhöhungen in der Bauwirtschaft werden die notwendigen Sanierungskosten mit mindestens 75 Mio. € abgeschätzt. Nach Gerichtsvergleich sind die Gewerbeeigentümer verpflichtet, auch die notwendigen Mehrkosten zu tragen. Der Gerichtsvergleich ist nicht in den Grundbüchern der Gewerbeeigentümer eingetragen, sodass er im Falle einer Insolvenz nichtig ist, bei einem Verkauf, auch bei einer Zwangsversteigerung aber übernommen werden muss.

Die gerichtliche Sanierungsverpflichtung bezieht sich nur auf das Gemeinschaftseigentum in den Sockelgeschossen, nicht enthalten sind die Teile, die die PIZ nach der derzeitigen Beschlusslage alleine finanzieren muss: Die Fassadensanierungskosten und die Sanierung des Gewerbeeigentums der PIZ-GmbH (einschl. z.B. Enercity-Hochhaus). Nach Aussagen der PIZ beträgt die von ihr mindestens benötigte Investitionssumme mindestens 80 bis 100 Mio. €. Wieviel tatsächlich aufzubringen ist, müsste im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für ein öffentlich-rechtliches Sanierungsgebiet geklärt werden.

### **3) Die rechtliche Situation**

Die Bauverwaltung der Stadt Hannover behauptet, man brauche für wesentliche Sanierungsentscheidungen eine Einstimmigkeit der ca. 545 Eigentümer\*innen und dazu am besten eine Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (für die man aber auch eine Einstimmigkeit braucht). In Wirklichkeit sind alle in der Denkschrift dargestellten fachlichen Maßnahmen ohne Einspruchsmöglichkeit Einzelner nach der bestehenden Gemeinschaftsordnung möglich! Für folgende Maßnahmen ist nur eine einfache Mehrheit erforderlich:

a) Die angestrebte öffentliche Widmung: In der Teilungserklärung von 1971 ist schon beschlossen, dass die Hausverwaltung ohne Einspruchsregelung einzelner Eigentümer mit der Stadt einen Vertrag abschließen kann, den gesamten oberirdischen Verkehrsbereich für Fußgänger und Kraftfahrzeuge öffentlich zu widmen. Die Verwaltung kann dies auch ohne Einspruchsmöglichkeit Einzelner in die Grundbücher der Flächeneigentümer eintragen. Das Rechtsgutachten der Kanzlei Bethge von 2018 hat bestätigt, dass der Beschluss von 1971 noch gültig ist.

b) Die angestrebte Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen: Zwar ist in § 8 Abs. 1 - 6 der Gemeinschaftsordnung festgelegt, dass die Flächen nur entsprechend der Festlegung in der Teilungserklärung genutzt werden können (Wohnen oder Gewerbe), doch es gibt dabei Ausnahmen:

- Wenn ein Gebäude einem einzigen Eigentümer gehört (also der Enercityturm) gilt nach § 8 (7), dass der Eigentümer alleine über die Nutzungen entscheiden kann, wenn andere Eigentümer nicht negativ betroffen sind:
- Die Hausverwaltung kann die Nutzung von Gewerbeflächen zu Wohnzwecken ohne Einspruchsrecht Einzelner genehmigen, wenn a) dabei der formelle Status als Gewerbefläche nicht aufgehoben wird (und sich dadurch die Kostenverteilung zwischen Gewerbe- und Wohneigentum nicht verändert) und b) Nachbarn nicht unangemessene Nachteile haben.

c) Die angestrebte Neuordnung der Flächennutzungen im Erdgeschoss zur Schaffung zusammenhängender Gewerbeflächen („Produktive Stadt“): Die Lösung: Mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümer\*innen werden die nicht mehr als Verkehrsflächen benötigten Gemeinschaftsflächen an anliegende Eigentümer\*innen von Sondereigentumsflächen verpachtet. Die gleiche Verpachtungslösung ist auch für den früheren Fußgängerbereich der Ladenpassage im ersten OG möglich: Da diese Fläche nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt wird, kann sie an Anlieger als Mietergärten verpachtet werden. Und da dadurch für einzelne Gemeinschaftseigentümer keine höhere Belastung entsteht als früher in Einkaufszentrum-Zeiten, können Einzelne auch nicht widersprechen.

**Nur bei den angestrebten baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ist eine ¾-Mehrheit der Eigentumsanteile nötig. Wenn mit einer „hannoverschen Lösung“ das gesamte PIZ-Eigentum übernommen wird, hat man diese ¾-Mehrheit!**

Wenn Einzelne trotz obiger Darstellung erfolgreich versuchen würden, vor Gericht die Umsetzung von Mehrheitsbeschlüssen der WEG über Baumaßnahmen und Umnutzungen zumindest zu verzögern (vor Gericht und auf hoher See ist man in Gottes Hand), kann man dies auf zwei Wege verhindern:

- Der Sanierungsträger kann über eine Klage eine Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wegen „grober Unbilligkeit“ der bisherigen Regelung erzwingen.
- Das Bundesbaugesetz sollte geändert werden. Laut Koalitionsvertrag soll die Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ als Teil des Städtebaurechts geprüft werden und für das IZH sinnvolle Regelungen könnten dabei berücksichtigt werden, weil auch andere Großimmobilien in Deutschland betroffen wären.

Außerdem: Wenn der derzeitige B-Plan der Durchsetzung von Umnutzungen (z.B. Büros in Wohnungen) entgegensteht (was aber noch rechtlich zu belegen ist), kann er bei entsprechendem politischem Willen relativ geändert werden.

### **4) mögliche Hintergründe und Auswirkungen der 290 Mio.€-Grundbucheintragung auf die PIZ-Immobilien**

Für den Fortgang eines Zwangsversteigerung- und auch eines Insolvenzverfahrens sind die in den IZ-Grundbüchern eingetragenen ca. 290 Mio. € Grundschulden von hoher Bedeutung, denn sie geben den im Grundbuchgläubigern starke Rechte. Hintergrund dieses dubiosen Eintragungsvorganges ist wahrscheinlich folgender: 2020 wurde ein Investmentfonds, von dem Herr Windhorst Geld bekommen hatte, durch sinkende Kurse notleidend und Herr Windhorst musste 1,25 Milliarden Fondsmittel umschichten. Gemäß Bericht des Fachmagazins WirtschaftsWoche vom 31.08.2020 haben

der Hamburger Krankenhaus-Unternehmer Marseille und der Braunschweiger Eigentümer des Modelabels New Yorker, Friedrich Knapp, davon 500 Mio. € durch ein Hochzins-Risiko-Darlehen finanziert. Sie gingen dabei davon aus, dass sie und Herr Windhorst durch Zahlungen aus einem zu diesem Zeitpunkt im Zusammenhang mit Corona-Krise bestehenden Fonds der EU einen erheblichen Gewinn erzielen würden. <https://www.wiwo.de/unternehmen/mittelstand/hertha-investor-windhorst-strukturiert-schulden-um-und-teilt-gegen-kritiker-aus/27383162.html> Nach unserem Informationsstand hat die EU aber die Förderung der Transaktion als Manipulation abgelehnt und keine Zahlungen geleistet.

Da ungefähr zeitgleich für zwei Firmen, hinter denen Herr Marseille steht, in den IZH-Grundbüchern Grundschulden in Höhe von 290 Mio. € (gesplittet in 230 und 60 Mio. €) eingetragen wurden, liegt die Vermutung nahe, dass diese für die Absicherung des obigen Deals dienten. Wir versuchen aktuell zu erfahren, wieviel der abgesicherten Summe tatsächlich als Darlehen geflossen sind, sodass die Darlehensgeber im Falle einer Zwangsversteigerung vorrangig (nach den Zwangsversteigerungsgebühren und nach nur 5% offenen Hausgeldforderungen) Anspruch auf Zahlung dieser Summe haben, wenn sie (teilweise) als Kaufpreis erzielbar ist. Wenn tatsächlich größere Darlehensbeträge mit Grundbuchabsicherung bei den PIZ-Fläche geflossen sind, besteht die Gefahr, dass die Herren Marseille und/oder Knapp selber in das PIZ-Eigentum einsteigen, um eine „hannoversche Lösung“ zu verhindern. Darauf deutet hin, dass der PIZ-Geschäftsführer Kindler in der WEG-Versammlung am 12.12.2022 sagte, man stehe in Verhandlungen „mit einem norddeutschen Investor“.

##### 5) Von den Eigentümern bei einem Sanierungsverfahren zu zahlende Ausgleichsabgabe

Zum Abschluss eines Sanierungsgebietsverfahrens fallen für die Immobilieneigentümer sogenannte „Ausgleichsbeiträge“ an. Diese richten sich nicht nach den Wertsteigerungen der Wohnungen, sondern nach dem durch die Sanierung gestiegenen Bodenrichtwert des Grundstückes. Dieser beträgt heute beim IZH 700 €/m<sup>2</sup>. Man kann von einer maximalen sanierungsbedingten Bodenrichtwertsteigerung von 20 % ausgehen. Dadurch entstehen pro Wohnung Ausgleichsbeiträge in Höhe von max. ca. 2.000 €. (Der Betrag ist unabhängig von der Wohnungsgröße.) Die Berechnung wie folgt: Den 632 Wohnungen sind 18,9 % der 50.000 m<sup>2</sup> großen Gesamt-Grundstücksfläche = 9.450 m<sup>2</sup> zugeordnet (plus PIZ-Wohnungen, die in den 18,9 % nicht enthalten sind und getrennt abgerechnet werden würden). Daraus ergeben sich 14,95 €/m<sup>2</sup> x heute 700 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwert = 10.465 € pro Wohnung. Bei einer angenommenen sanierungsbedingten Wertsteigerung von max. 20% ergibt sich daraus ein Ausgleichsbetrag in Höhe von max. 2.093 € pro Wohnung.

##### Zum Schluss: Die seltsame Adressenzuordnung im Ihme-Zentrum

Diese beruhen darauf, dass fast alle Wohnungen und Gewerbefläche vom Platz und der Ladenpassage im 1. Obergeschoss erschlossen wurden, was heute und in Zukunft nicht mehr der Fall ist. Damit Die Wohnungen zukünftig besser zu finden sind, wären neue Adressen sinnvoll, doch dafür ist eine Mehrheit der jeweiligen Eigentümer\*innen wahrscheinlich nicht zu erreichen

