

„Will man uns hier alle zum Teufel fahren zu lassen?“

Zur Zukunft des Ihmezentrums

Von Steffen Holz

Im Juni 2016

Am 2. Juni 2016 berichtete die HAZ u.a. über Planspiele der Stadtverwaltung, das Ihmezentrum abreißen zu lassen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass der jetzige „Investor“ nicht bereit sei, notwendige Investitionen in die teilweise marode Bausubstanz der Gewerbeflächen – insbesondere in Bereichen, die zur Zeit von der Stadtverwaltung bzw. den Stadtwerken angemietet sind - zu tätigen. Auch ein fehlendes Konzept für die jetzt leerstehenden Gewerbeflächen wurde zu Recht bemängelt. Ausfallende Zahlungen des Hausgeldes durch den „Investor“ könnten durch die Kleineigentümer, d.h., die Wohnungseigentümer im Ihmezentrum, nicht kompensiert werden. Innerhalb kürzester Zeit müsste das Ihmezentrum aus baurechtlicher Sicht gesperrt werden, nachdem sämtliche Kleineigentümer vorher in die Privatinsolvenz getrieben worden seien. Der Autor ist selbst Wohnungseigentümer im Ihmezentrum und schockiert über die soziale Kälte, die sich hinter solchen Überlegungen verbirgt. „Will man uns hier alle zum Teufel fahren zu lassen?“ fragt sich Steffen Holz. Und stellt dem Oberbürgermeister eine konkrete Frage.

Die aktuelle Problemlage

Stadtwerke, Stadt und die in den sechziger und siebziger Jahren federführenden Landesbanken (Nord-LB und West-LB) haben sich jahrzehntelang gedrückt, notwendige Sanierungen und gesetzlich vorgeschriebene Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. 2006 haben diese ehemaligen Großeigentümer des Ihmezentrums ihre Anteile am Objekt zu einem äußerst günstigen Preis an den Geschäftemacher Engel verkauft, um sich vor jeder weiteren Verantwortung zu drücken. Engel verschachtelte weiter an die international verrufene Heuschrecke Carlyle Real Estate; Engel war bislang der einzige, der sich an diesem endlosen Versagen der politischen Entscheider die Taschen mit Geld vollstopfen konnte.

Carlyle hat nur geringste Eigenmittel investiert, und nachdem diese im Bankencrash 2008/2009 schmerzlos verdampft waren, fiel das gesamte Risiko erstmals auf die Kleineigentümer zurück - Stadt, Landesbanken und Stadtwerke hatten sich ihrer Risiken ja bereits entledigt. Schon damals drohte den Kleineigentümern monatelang, dieses Politikversagen durch Privatinsolvenzen ausgleichen zu müssen. Denn - in der Tat - wenn das Hausgeld von Teilen der Eigentümer nicht gezahlt wird, dann muss der "Rest" dafür einspringen. Wenn also 85% der Eigentümer ihr Hausgeld nicht bezahlen, dann müssen das die restlichen 15% tun - also die Kleineigentümer. Auf die kommen dann schnell 1000, 2000 oder 3000 zusätzliche Nebenkosten monatlich zu. MONATLICH! Das würde innerhalb kürzester Zeit zu hunderten von Privatinsolvenzen führen.

Diese Bedrohung ist bis Anfang 2015 an den Kleineigentümern vorbei gegangen, da die Berliner Bank als ehemaliger Kreditgeber von Carlyle und Hauptgläubiger zunächst selbst versuchte, die Gewerbeflächen der Großimmobilie zu vermarkten, und die Zahlungen des Hausgeldes übernahm. Nachdem sich die Berliner Bank mangels Erfolg aus diesem Geschäft zurückgezogen hatte, kam es zur Zwangsversteigerung von über 85% der Gesamtfläche des Ihmezentrums. Für 16,5 Mio Euro erwarb der „Investor“ **Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH** den Großteil der Immobilie. Damit war das Ihmezentrum auf Ramschniveau. Der Vorgang wurde von Oberbürgermeister Stefan Schostok 2015 ausdrücklich begrüßt.

Zu diesen eigentumsrechtlich fragwürdigen Prozessen kommen andere Probleme hinzu. Angeblich gibt es bereits jetzt Probleme mit dem pünktlichen Zahlungseingang des Hausgeldes durch den Großeigentümer bei der Hausverwaltung. Wenn sich dies bewahrheiten würde, könnte bereits das eine Katastrophe auslösen, denn dann geraten alle Kreditfinanzierungen der Kleineigentümer sofort in Frage. Und die aktuellen Horrorszenarien, für die der Oberbürgermeister verantwortlich ist, dürften zusätzlich dafür sorgen, den Wertverfall der Immobilien zu beschleunigen und mögliche weitere Investoren und Ankermieter im Gewerbe abzuschrecken. Und die Sicherung der kreditfinanzierten Wohnungen zusätzlich in Frage stellen. Der so induzierte Wertverfall trifft also augenblicklich die Kleineigentümer und ist eine unmittelbare Bedrohung. Bislang gab es bei den Kleineigentümern zwar keine Aufbruchstimmung, aber bei vielen einen verhaltenen Optimismus. Doch das wurde jetzt mit einem Schlage vom Tisch gewischt.

Spätestens seit 2009 schwebt das Damoklesschwert der Privatinsolvenz unentwegt über allen Kleineigentümern - hunderte von Menschen müssen um den Verlust ihrer Altersversorgung und der Ersparnisse eines ganzen Lebens fürchten, und es bekommt ein "Geschmäckle", wenn der Oberbürgermeister nun im Vorfeld der Kommunalwahlen auf einmal Forderungen an den neuen

Großeigentümer herausbläst, um die sich die Stadt selbst, die Stadtwerke und die in den siebzigern bis weit in die neunziger Jahre des 20. Jahrhunderts zumeist sozialdemokratisch gelenkten Landesbanken jahrzehntelang einen Kehrrikt gekümmert haben. Ob das den „Investor“ berührt, das weiß kein Mensch. Aber zumindest hat man erst einmal den Kleineigentümern alle Illusionen genommen, von der Politik jemals Unterstützung zu bekommen. Glaubt man etwa, auf diese Art und Weise die wachsende Wohnungsnot in der Stadt beseitigen zu können?

Letztlich ist die Stadt selbst bzw. ihre Unternehmen wie die Stadtwerke für den miserablen Bauzustand, der jetzt als Grund für den bevorstehenden Auszug herhalten soll, zu einem großen Teil selbst verantwortlich. Denn so lange sie selbst Eigentümer waren, haben sie ja diesen Verfall herbeigeführt („Eigenverantwortung!“). Schließlich hat man die vorgeschädigte Bausubstanz an den Geschäftemacher Engel verkauft, und sich somit der Altlasten entledigt. Motto: „Zum Teufel damit, sollen sich gefälligst andere drum kümmern.“ Doch nun fällt diese Form der Entsorgung der Stadt wieder auf die Füße.

Landesbanken (Nord-LB und West-LB) und Stadtwerke haben sich jahrzehntelang um die gesetzlichen Bauverantwortlichkeiten herumgedrückt. Die Missstände, die jetzt ja so arg beklagt werden, wurden selbst aktiv nichtstuend herbeigeführt! Worum sich "unternehmerische Verantwortung" unter städtischer Führung jahrzehntelang nicht kümmerte - dafür sollen jetzt die Kleineigentümer gerade stehen! Dass das von marktradikalen Sektierern wie der FDP begrüßt wird, folgt deren nicht am Menschen orientierten Gesellschaftskonzept. Aber was zwingt die SPD und den Oberbürgermeister dazu, dort weiterhin den Vorreiter zu spielen? Und was ist mit den neoliberalen GRÜNEN im Stadtrat, die den bedenklichen Zustand der Arbeitsplätze im Ihmezentrum jetzt entdeckt haben? Wo war ihr Einsatz zur Qualitätssicherung der Arbeitsplätze in den neunziger Jahren, als die Stadtwerke noch Großeigentümer im Ihmezentrum waren? Vom Dezernenten Mönninghoff habe ich damals nichts dazu gehört.

Das Grundproblem des Ihmezentrums: Explosion des Bauvolumens

So viel zur aktuellen Situation. All diese aktuellen Probleme sind jedoch die Folge konzeptioneller Fehlentscheidungen, die vor Jahrzehnten getroffen wurden. Dazu hat der Autor bereits 2008 im hannoverschen WOCHENBLATT einen Beitrag veröffentlicht, wo es heißt:

*„Die Ursachen der Krise des Ihmezentrums (IZH), welche auch dazu führten, dass die Unternehmensgruppe Engel über sechs Jahre brauchte, um ein finanzierbares Revitalisierungskonzept vorzulegen, liegen in **konzeptionellen Fehlentscheidungen über die Bauausführung (Hervorhebung durch den Autor)**. Aus diesen Fehlentscheidungen folgten die architektonischen Grundprobleme, die in den neunziger Jahren immer sichtbarer wurden. So enthielt die Realisierung wesentliche Abweichungen von den ursprünglichen, im Wettbewerb eingereichten Entwürfen, aber auch gegenüber einem Gutachten, welches von der Stadt selbst in Auftrag gegeben war:*

- das Bauvolumen betrug am Ende das 2,5-fache im Vergleich zu den Entwürfen und dem Gutachten (Hervorhebung durch den Autor);*
 - in den ersten Planungen war eine weitgehende Öffnung zum Ihmeufer hin und auch dessen stärkere Nutzung vorgesehen;*
 - die Ansiedlung des Handels war zunächst auf dem Niveau Blumenauer Strasse geplant;*
 - Handel und Gewerbe sollten einen wesentlich geringeren Raum einnehmen (hervorhebung durch den Autor).“*
- (Nachzulesen: siehe Anlage)

Abgesehen von dem nicht nur seit kurzem tatsächlich bestehenden Sanierungs- bzw. Investitionsstau (s.o.), der insbesondere in den Gewerbeflächen herrscht und die Arbeitsplätze der dort Beschäftigten stark beeinträchtigt, gibt es also in der Bauausführung betonierte Grundprobleme, von denen in der augenblicklichen Debatte leider keine Rede ist.

Der Rat der Stadt Hannover hat sich schließlich mit einem Beschluss auf Drängen den damals federführenden Landesbanken 1972 dazu entschlossen, entgegen der ursprünglichen Bauauschreibung und entgegen des von ihm selbst in Auftrag gegebenen Gutachtens das Bauvolumen auf das Zweieinhalbfache der ursprünglichen Planung zu erweitern! Die **politisch gewollte Explosion des Bauvolumens ist das Grundproblem des Ihmezentrums**.

Dies geht dem später einsetzenden Sanierungs- und Investitionsstau nicht nur voraus, sondern **ist** eine seiner

Voraussetzungen. Für diese strategischen Fehlentscheidungen ist auf dem „Markt“ vermutlich nie eine Lösung zu finden, es sei denn, die Politik akzeptiert den weiteren Niedergang – was im Augenblick anscheinend der Fall ist. Das Ihmezentrum komplett vom Ramschniveau auf Schrottniveau zu setzen. Wie es auch der Lindener Bezirksbürgermeister Rainer-Jörg Grube befürchtet. Soll das Ihmezentrum demnächst für einen Euro an Hasardeure verscherbelt werden? **Diese Frage sollte Oberbürgermeister Stefan Schostok noch vor den Kommunalwahlen einmal klar beantworten.**