

Vom Ihmezentrum zum Lindenpark

Konzeptionelle Fehlentscheidungen und Revitalisierung

Steffen Holz, Oktober 2007

1. Nachkriegsgesellschaft, industrieller Wandel und Aufbruch

Auf dem Gebiet des heutigen Ihmezentrums und auch auf der gegenüber liegenden Seite des Flusses befanden sich seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zahlreiche Textilfabriken, Spinnereien und andere Industriebetriebe. Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es jedoch nicht nur Aufgaben des Wiederaufbaus von Industrie- und Wohngebäuden; zeitgleich begann eine Krise der traditionellen Industrieproduktion. So auch in Hannover-Linden an der Ihme. Die ehemaligen Grundstücke der Textilfabriken und Webereien, aber auch eine Backmittelfabrik befand sich hier, fielen brach und wurden von der Stadt Hannover aufgekauft. Das war die Situation am Ende der fünfziger Jahre. Was sollte man mit diesen Immobilien tun?

Die Rekonstruktion der Kriegsschäden war aus städtebaulicher Sicht Mitte der sechziger Jahre weitgehend abgeschlossen. Nun, mitten in der Phase des „Wirtschaftswunders“, schienen den gestalterischen Kräften keine Grenzen gesetzt zu sein. In Ost und West herrschte Aufbruchstimmung. Das ideologische Leitmotiv war allerdings hier wie dort ein völlig unreflektierter Fortschrittsbegriff, für den die technologische Machbarkeit das Ein und Alles war. Nur vier historische Basisdaten:

- das Wettrüsten der Atomkräfte zwecks größerer „Sicherheit“ bedroht die Existenz der Schöpfung
- 1957: UdSSR startet „Sputnik“
- Gegenreaktion der USA und des Westens: Sputnik-Schock und Ziel, vor 1970 auf dem Mond zu landen
- Atomenergie wird als Patentrezept zur Lösung aller Energieprobleme erklärt

2. Städtebau in Hannover

In das Ende dieser Phase fielen in Hannover einige maßgebliche städtebauliche Entscheidungen:

- Mitte der 60er Jahre/Bau der Medizinischen Hochschule, Planung Roderbruch
- 1965: U-Bahn-Beschluss
- 1966/67: Wettbewerb Ihmezentrum
- 1969: Aktion Altstadt
- 1970: Innenstadtkonzept (Entwicklungsschwerpunkte über U-Bahn-Stationen, nur teilweise realisiert)
- Kunst im öffentlichen Raum (u.a. Nanas), Fußgängerzonen

3. Ihmezentrum: Der Ursprung der Probleme

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. 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;
- 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.

Erwähnenswert ist weiterhin, dass die Finanzierung des riesigen Projektes durch zwei Landesbanken (Nord-LB und West-LB) abgesichert war, welche nicht nur Kreditgeber waren, sondern selbst zu den Großeigentümern zählten. Kurzfristige betriebswirtschaftliche Interessen dieser Großinvestoren, denen sich auch die Politik unterwarf, führten jedoch zur Zurückstellung städtebaulicher, architektonischer, sozialer und längerfristiger volkswirtschaftlicher Interessen. Ironischer Weise bahnte sich ein Ausweg aus der Krise dadurch an, dass die Unternehmensgruppe Engel und daran anschliessend die Carlyle-Group teilweise auf ursprüngliche architektonische und städtebauliche Konzepte zurückgriff.

4. Baubeginn verschiebt sich wegen U-Bahn-Bau

Der Start der Baumaßnahmen für das Ihmezentrum war eigentlich schon für 1970 vorgesehen: Die Investoren hatten grundsätzlich grünes Licht von der Politik erhalten. Aber Probleme, welche mit dem U-Bahn-Bau zusammen hingen, führten zur Verzögerung bis 1972. Es dauerte zwei Jahre, bis man eine Lösung für eine eventuell später zu realisierende D-Linie der U-Bahn fand, welche die Ihme und auch das Ihmezentrum unterqueren müsste. Verschiedene Varianten wurden diskutiert, die jeweils unterschiedliche Auswirkungen auf die Baumaßnahme Ihmezentrum gehabt hätten. Realisiert wurde schließlich die preiswerteste Lösung, welche lediglich in Bauvorleistungen für eine eventuelle spätere Untertunnelung bestand. Ein angeblich existierender „U-Bahnhof unter dem Ihmezentrum“ ist hingegen reine Phantasie und gehört in das Reich der Großstadt-Mythen.

5. Vor- und Nachteile der Realisierung des IZH

Das Ihmezentrum war schließlich das einzige in Hannover realisierte hochverdichtete Wohn-, Arbeits-, und Einkaufszentrum in zentraler Lage. Die Ziele des dahinter stehenden städtebaulichen Konzeptes waren:

1. Entlastung der Innenstadt und
2. Schaffung zentralen Wohnraums, Verhinderung weiterer Abwanderung in das Umland.

Es ging ausdrücklich nicht mehr um die Schaffung von Wohnraum auf Grund von Kriegsschäden, sondern u.a. um Maßnahmen gegen die Stadtflucht auch betuchter Bevölkerungsgruppen! Andererseits wurden zahlreiche Sozialwohnungen geschaffen. Zumindest in den siebziger Jahren wurde noch an eine soziale Mischung bei den Bewohnern gedacht.

Alle tragenden Teile des IZH wurden „in einem Guss“ realisiert! Auf dem damals größten Betonfundament Europas entstanden (es handelt sich um Annäherungswerte, die Bruttogeschossfläche beträgt 285.000 m²):

- ca. 60.000 m² Verkaufsfläche;
- ca. 60.000 m² Wohnfläche
- ca. 60.000 m² Büroräume
- ca. 60.000 m² Parkplätze, Logistik, Infrastruktur und sonstiges

Nicht realisiert wurden ein Yachthafen und ein Schwimmbad, was allerdings im Rohbau fertig sein soll (manche behaupten, es sei bis zu Kacheln und Armaturen komplett installiert).

Die ersten Jahre des IZH schienen zunächst eine einzige Story des Erfolges zu garantieren. Ständige Riesenpartys mit bestenfalls zweitrangigen Entertainern und Musikern (Rex Gildo etc.) begeisterten sowohl die damaligen Lindener als auch viele andere Hannoveraner. „Events“ mit Tausenden von Teilnehmern waren die Regel. Die damaligen Bewohner des Ihmezentrums können einem jetzt noch Leid tun.

Städtebaulich betrachtet wurde mit dem IZH ein „Stadt-in-der-Stadt-Konzept“ verwirklicht, dessen Vorteile die folgenden waren:

- Raum für kleine und größere Kinder;
- nur interne und kurze Wege;
- ruhiges Wohnen in zentraler Lage;
- wohnen am Fluss;
- in höheren Etagen eine herrliche Sicht über Stadt und Umland;
- wohnen in einer Grünzone;
- dichte Anbindung an den ÖPNV;
- direkte und ungefährdete Fußgänger- und Radfahrerbereiche;
- kurze Wege in die Innenstadt und nach Linden;
- 2500 Parkplätze über hausinterne Aufzüge erreichbar, kein Auto verschandelt den Wohnbereich – die Blechlawine entwertet im Gegenteil den Wohnwert der umliegenden Straßenzüge! Und so ist es auch bis heute. Amen.

Also eigentlich ein Leben wie in einem mondänen Sanatorium!

Auf die Dauer konnte der anfängliche Rummel jedoch nicht verhindern, dass sich in der öffentlichen Wahrnehmung des IZH nach und nach der Eindruck einer grauen und menschenunwürdigen Betonburg einprägte.

Denn mit der Bau-Realisierung wurden auch die architektonischen Grundprobleme des IZH in Zement gegossen:

- Das ursprünglich geplante Mall-Konzept (u.a. vollständige Überdachung der Einkaufspassage) wurde aufgegeben;
- statt dessen wurde die Visitenkarte des Ihmezentrums – nämlich die Einkaufspassage im 1. OG - verschachtelt, verwinkelt und unübersichtlich realisiert;
- zwar fand in den achtziger Jahren eine unvollständige und unter ästhetischen Gesichtspunkten dilettantisch ausgeführte Überdachung der Ladenpassage statt, womit aber gleichzeitig neue Probleme geschaffen wurden (Windsituation);
- die völlig unzureichend genutzte Nähe zur Ihme;
- dadurch eingeschränkte Möglichkeiten für Freizeit und Gastronomie;
- als weitere Folge die Verschwendung der Ebene Blumenauer Strasse als Schmutzdecke;
- und im Ergebnis die Isolierung der hochliegenden Promenade und die daraus resultierende Insellage des öffentlichen Raumes im IZH.

6. Anfänglicher Erfolg und Paradigmenwechsel im Städtebau

1974 war die offizielle Eröffnung des Ihmezentrums; die Bauarbeiten wurden im Jahre 1975 abgeschlossen, und zunächst war die Entwicklung durchaus auch in der öffentlichen Wahrnehmung erfolgreich. Dieser anfängliche Erfolg beruhte jedoch zu einem großen Teil auf dem Einkaufszentrum *HUMA*. Dieses damals einzige innerstädtische Einkaufszentrum außerhalb des hannoverschen City-Ringes, welches im Gegensatz zu denen am Stadtrand mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar war, war sozusagen der Hafen, an welchem der ganze restliche Gewerbebereich andockte.

In der ersten Hälfte der siebziger Jahre vollzog sich jedoch ein städtebaulicher Paradigmenwechsel. Beton war plötzlich Mega-Out. Schließlich wurde das Jahr 1975 auch noch zum „Jahr des Denkmalschutzes“ ausgerufen. Die Moderne kam in die Krise und „Nostalgie“ war auf einmal angesagt.

Hinzu kamen Ereignisse, die die das Ende der Nachkriegsgesellschaft und der Aufbruchstimmung endgültig machten:

- die Rezession von 1966/67 war keine Eintagsfliege, die zyklischen Krisen des Kapitalismus setzten nach Abschluss der Rekonstruktionsperiode wieder ein;
- mit der „Ölkrise“ von 1973/74 deutete sich das Ende energiepolitischer Naivität an und Panik brach aus, dass die Öl fördernden Länder Marktpreise für das Rohöl verlangen könnten;
- die Massenarbeitslosigkeit begann wieder zu wachsen.

Vor diesem Hintergrund hatte das IZH trotz der Erfolge bei der anfänglichen Vermarktung durch *HUMA* von Beginn an sich ständig steigende Akzeptanzprobleme.

Der Übergang von den chronischen zu den akuten Problemen des IZH erfolgte schließlich durch einen Hubschrauberabsturz, bei welchem Ende der achtziger Jahre das gesamte *HUMA*-Management ums Leben kam.

7. Hubschrauberabsturz: Ausbruch der Krise

Mit diesem Hubschrauberabsturz fiel der *HUMA*-Geschäftskomplex an den Eigentümer Westdeutsche Landesbank (West-LB) zurück, welcher inzwischen allerdings eigene Interessen im Einzelhandel verfolgte. So zog zwar zunächst eine Filiale der zum West-LB/Metro-Komplex gehörenden Allkauf-Ladenkette in die ehemaligen *HUMA*-Verkaufsräume ein, wofür aber nach Eröffnung der zum gleichen Konzern zählenden realkauf-Filiale an der Davenstedter Straße kein Bedarf mehr bestand.

Nicht nur benötigte die West-LB im IZH kein eigenes Einzelhandelsgeschäft mehr. An einer Vermietung an Wettbewerber konnte ebenfalls kaum ein Interesse bestehen. Gerüchte kursierten, man würde die Verluste lieber von der Steuer absetzen und das Objekt verfallen lassen, als zu erlauben, dass sich lästige Wettbewerber dort einnisteten. Das Verschwinden von Allkauf Mitte der neunziger Jahre führte schließlich dazu, dass dem gesamten kleinen und mittleren Gewerbe im IZH seitdem mehr und mehr die Luft ausging. Seit dieser Zeit war die gesamte öffentliche Wahrnehmung des IZH vom Verfall geprägt.

8. Altlasten & Lösung: Rückkehr zu ursprünglichen Konzepten

Die strukturellen Fehlentscheidungen und die architektonischen Grundprobleme haben jedoch nicht nur zur Krise des IZH geführt, sondern waren erstens gleichzeitig das wesentliche Hindernis beim Start der Revitalisierung. Denn durch die erfolgten baulichen Festlegungen ist erstens eine neue Organisation der Nutzung bestimmter Flächen immer mit extrem hohen Kosten verbunden.

Zweitens wurden grundlegende Umbauten durch die Eigentümerstruktur und die Teilungserklärung zusätzlich erschwert (Tabellen S. 7/8).

Und drittens gibt es seit den siebziger Jahren bereits eine schnell wechselnde „Ladenmode“. Der immer schnellere „moralische Verschleiß“ führte dazu, dass seit den neunziger Jahren fast nur noch Discounter sowie An- und Verkaufsgeschäfte existierten, die keinen Wert auf eine ästhetische Gestaltung ihrer Läden legten – im Gegenteil: Warenangebot und Aufmachung trugen sogar dazu bei, die negative Ausstrahlung des IZH zu verstärken.

Um zu einer Lösung in dieser komplexen Problemsituation zu gelangen, musste paradoxerweise der Verfall erst noch beschleunigt werden, und mit der Unternehmensgruppe Engel (UGE) fanden sich Akteure, die zu einer Entscheidung bereit waren. Der UGE gelang es nämlich, die als Bremser unerwünschten Kleingewerbetreibenden vom Gelände zu vertreiben und die ebenfalls als Hemmschuhe auftretenden Banken Nord-LB und West-LB abzulösen.

Für die politische Seite waren wohl ca. ein Dutzend insolvente Kleinunternehmer eher zu verkraften als ein paar hundert insolvente Wohnungseigentümer, die dann noch jahrzehntelang der Stadt auf der Tasche gelegen hätten.

Schließlich gelang der UGE der Durchbruch bei den Verhandlungen mit möglichen Investoren bzw. Ankermietern erst, nachdem man sich vom Konzept der bisherigen Ladenpassage im 1. OG als des ökonomischen Standbeines verabschiedet hatte.

Statt dessen wendete man sich wieder ursprünglichen Überlegungen zu, auf Straßenniveau (Blumenauer Str.) eine durchgängige hochwertige Ladenpassage mit Sichtverbindung zum Ihmeufer zu errichten. Diese soll als Basis für die geplante Vermarktung der bisherigen Ladenpassage nach einem Mall-Konzept dienen.

9. Vom Ihmeufer zur Promenade?

Auch die ursprüngliche Idee einer Aufwertung des Ihmeufers durch Freizeiteinrichtungen und Gastronomie hat in der Zwischenzeit wieder Anklang gefunden. In den Eigentümergemeinschaften der Wohnungseigentümer befürwortet die Mehrheit solche Überlegungen, während allerdings die Bewohner der unteren Etagen wegen befürchteter Lärmbelastigungen etc. eher skeptisch sind. Die Stadt plant im Zuge der Neugestaltung der Benno-Ohnesorg-Brücke am Schwarzen Bären einen durchgängigen Radweg auch auf der Lindener Seite der Ihme. Carlyle verschließt sich solchen Ideen nicht. Das könnte zu einer völlig neuen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung dieses Bereiches führen, z.B. Verbreiterung der vorhandenen Promenade, weitere Terrassierungen etc..

Solche optimistischen Gedankenspiele sind allerdings noch von vielen, im Augenblick schwer abzuschätzenden Voraussetzungen abhängig. So gibt es gleichzeitig Überlegungen, die Glocksee-Seite der Ihme angesichts des Klimawandels und befürchteter zukünftiger Hochwasserwellen zu einem Überschwemmungsgebiet auszubauen. Fall dies beschlossen würde und entsprechende EU-Fördergelder fließen, könnten daraus auch Mittel zur Umgestaltung des Ihmezentrum-Ufers zur Verfügung gestellt werden. Die Prognose hierüber beschränkt sich zur Zeit ausschliesslich auf unbekannte Faktoren.

10. Eigentumsverhältnisse

Wäre beim Konzept für die Revitalisierung des IZH die eigentumsrechtliche Teilungserklärung im Wortlaut angewandt worden, so hätte dies für so manchen Wohnungseigentümer ungemütlich werden können. Es ist nämlich umstritten, ob Wohnungseigentümer an Investitionen nicht auch per Mehrheitsentscheidung der Eigentümer zwangsweise beteiligt werden können (Tabellen S. 7/8).

Oder noch schlimmer: ob die Kleineigentümer im Falle eines Investitionskonkurses in astronomischer Größenordnung an diesen Kosten sogar gesamtschuldnerisch zur Kasse gebeten werden könnten (d.h.: jeder Eigentümer mit seinem gesamten „Vermögen“). Möglicherweise auch durch die „Rückbauverpflichtung“ (ein Investor übernimmt Verpflichtungen, verhebt sich aber während der Ausführung, schon muss der Rest der Eigentümergemeinschaft das Objekt in den vorherigen Zustand zurückversetzen).

Im Jahre 2007 ist ja letzteres aufgrund der durch marode Immobilienkredite ausgelösten, und immer noch nicht abgeschlossenen internationalen Finanz- und Bankenkrise zumindest nicht auszuschließen. Carlyle gilt zwar im Immobiliengeschäft als konservativer Investor, hat aber wohl selbst fadenscheinige Kreditpakete größeren Umfangs erworben.

Diese Gefährdungen sind zwar per einseitiger Erklärung der Kostenübernahme durch die UGE (welche automatisch auf Carlyle Group Real Estate übertragen wurde) und eine Art Bürgschaft durch die Stadt Hannover und Nord-LB in Verbindung mit einem komplizierten Abstimmungsprozedere bei der entscheidenden Großen Eigentümerversammlung im Mai 2006 vorerst abgewendet, ohne allerdings eine ewige Entlastung für die Kleineigentümer zu schaffen. Schon gar nicht sind hiermit irgendwelche Fragen gelöst, welche im Zusammenhang eines Investitionskonkurses auftreten könnten, den es ja immerhin während der ursprünglichen Bebauung gegeben hat.

Diese Verminderung der Risiken der Kleineigentümer war jedoch eine weitere Voraussetzung, damit das Projekt der Revitalisierung des IZH nicht doch noch in letzter Sekunde zum Scheitern gekommen wäre.

Ihmezentrum Hannover

Besitz-Aufteilung nach Miteigentumsanteilen und Stimmrecht

Stand 03.2000

Eigentümer	Bemerkung	Einheiten	Miteigentumsanteile		Stimmrecht	
			Anzahl	%	Anzahl	%
Dr. Dr. Huthmann KG	WestLB / Läden	34	2.271.979	22,9	55.212	25,1
NI-Fonds Dr. Müller KG	NordLB / Läden	38	884.128	8,7	22.652	10,3
Bamos GmbH&Co. KG	NordLB / Büros	13	697.642	7,0	11.567	5,3
IM Immobilien GmbH	NordLB + WestLB Parkdeck	1	109.086	1,1	13.802	6,3
Stadtwerke Hannover	Büro	13	1.850.170	18,7	43.537	19,8
46 Läden/ Büroeinheiten	Läden / Büros	92	1.699.574	17,0	38.484	17,5
806 Wohnungen/ Einzeleigentümer	Wohnungen (172 davon IVG-Fonds)	806	2.383.301	23,9	33.099	15,1
Hermann Ehlers Stiftung	Studentenwohnheim	1	77.742	0,7	1.363	0,6
Gesamt		998	9.973.622	100	219.716	100

Stand 04.2004

Eigentümer	Bemerkung	Einheiten	Miteigentumsanteile		Stimmrecht	
			Anzahl	%	Anzahl	%
Engel GmbH & KG, Tutzing	Läden/Büros/Parkdeck 4 IZH Verwaltungsgesellschaften	119	5.746.590	57,7	151.711	69,0
Norddeutsche Landesbank Bamos GmbH & Co. KG	Büros	13	697.642	7,0	11.567	5,3
31 Gewerbeeigentümer	Läden/Büroeinheiten	59	1.068.347	10,7	21.976	10,0
806 Wohnungen/ Einzeleigentümer	806 Wohnungen (172 davon IVG-Fonds)	806	2.383.301	23,9	33.099	15,1
Hermann Ehlers Stiftung	Studentenwohnheim	1	77.742	0,7	1.363	0,6
Gesamt		998	9.973.622	100	219.716	100

Ihmezentrum Hannover

Besitz-Aufteilung nach Miteigentumsanteilen und Stimmrecht

Stand 03.2007

Eigentümer	Bemerkung	Einheiten	Miteigentumsanteile		Stimmrecht	
			Anzahl	%	Anzahl	%
Carlyle Group*	Läden / Büros(incl. Bamos)/ Parkdeck 4 IZH Verwaltungsgesellschaften (von Engel 1:1 übernommen)	150	7.012.065	70,4	174.219	79,4
Carlyle Group*	172 Wohnungen (früher IVG Fond)	172	499.337	5,0	7.095	3,2
Carlyle Gesamt		322	7.511.402	75,4	181.314	82,6
21 Gewerbeeigentümer	Läden/Büroeinheiten	41	500.514	5,0	11.035	5,0
634 Wohnungen/ Einzeleigentümer	634 Wohnungen (IVG Fond an Carlyle Group)	634	1.883.964	18,9	26.004	11,8
Hermann Ehlers Stiftung	Studentenwohnheim	1	77.742	0,7	1.363	0,6
Gesamt		998	9.973.622	100	219.716	100

(Zahlen ohne Gewähr) Quelle: www.bliz-ihmezentrum.de

Zwar kann eine Erhöhung der Kosten oder Risiken für die kleinen Wohnungseigentümer nicht für ewige Zeiten ausgeschlossen werden. Möglicherweise kann der neue Mehrheitseigentümer mit seinem Stimmgewicht von inzwischen 82,6% zukünftig den Verteilungsschlüssel ändern, was zu einer noch höheren Belastung der Kleineigentümer führen könnte – jedoch ist auch dies wie vieles andere rechtlich umstritten. Solche absolut nicht kalkulierbaren Gefährdungspotentiale bieten natürlich Spinnern und eingefleischten Gegnern des IZH eine hervorragende Gelegenheit zu wildesten Spekulationen aller Art, welche stets den unmittelbar bevorstehenden Untergang prophezeien. Der praktische Nutzen solcher Weissagungen ist allerdings ziemlich begrenzt.

Durch die Arbeit der UGE wurden die strategischen Voraussetzungen geschaffen, um die Revitalisierung des IZH zu realisieren. Zum Zeitpunkt des Verkaufs an die Carlyle Group (genauer: Carlyle Group Real Estate) wäre Engel nach eigener Aussage nicht in der Lage gewesen, das Mall-Konzept in der alten Ladenpassage vollständig durchzuführen; dazu fehlten ihm noch eine ausreichende Zahl von Langzeit-Mietern bzw. Investoren oder Kreditgebern, um das hierzu notwendige Geld zu beschaffen. Mit der Übernahme durch Carlyle Group Real Estate konnte nunmehr auch dieses Problem weitgehend gelöst werden, da letztere aufgrund des vorhandenen Kapitals dieses Risiko selbst absichern kann.

Nicht unerwähnt soll allerdings die Landeshauptstadt Hannover bleiben, die u.a. mehrere Bürogebäude für etliche hundert Angestellte langfristig angemietet hat. Die Büroflächen im Eigentum der Carlyle Group sind im Oktober 2007 zu 100% vermietet.

Die Stadt Hannover stellt weiterhin 2,2 Mio € zur Wegesanierung im IZH zur Verfügung, dazu kommt die Aufwertung des gesamten Umfeldes (Schwarzer Bär, Blumenauer Str., Küchengarten etc.). Die Mittel für die Wegesanierung zahlt die Stadt Hannover allerdings nicht ganz freiwillig, sondern aufgrund eines außergerichtlichen Vergleichs. Mit dem „Stadtmittevertrag“ aus dem Jahre 1969 hatte sich die Stadt nämlich verpflichtet, für die Reinigung, Beleuchtung und schließlich auch die Sanierung der öffentlichen Wege im privaten Eigentum des Ihmezentrums aufzukommen. Dieser Verpflichtung kam die Stadt auch bis in das Jahr 1983 teilweise nach. Das Volumen der seitdem ausstehenden Zahlungen betrug nach Ansicht der Eigentümergemeinschaft Ihmezentrum zum Schluss bis zu 30 Mio €. Allein die möglichen Prozesskosten hätten wohl bereits einen großen Teil des jetzt zur Verfügung gestellten Betrages verschlungen.

11. Was bedeutet der Einstieg von Carlyle Group für das Ihmezentrum?

Zur Beantwortung dieser Frage ist es notwendig, sich zunächst mit dem Auftritt von Carlyle Group oder präziser: Carlyle Group Real Estate (CGRE) im europäischen Immobiliengeschäft insgesamt zu beschäftigen. Die Carlyle Group Real Estate begann erst etwa 2002 in Europa mit ihren Geschäften.

Erste größere Geschäfte wurden 2004 bekannt; als die Gruppe in Nord-Italien (Mailand, Turin, Bologna, Padua, Venedig) in Erscheinung trat. Es waren durchwegs Investitionen in gute Lagen mit einem Mischverhältnis von 70% gewerblichen und 30% Wohn-Immobilien.

Bei den Investoren im Immobilienbereich gab es allerdings in der Mitte dieses Jahrzehnts eine wesentliche Veränderung der Marktstrategien. Das Schwergewicht liegt seit 2006 nicht mehr auf dem Erwerb von vollständig vermieteten Objekten. Dieser Hauptmarkt befindet sich bereits auf hohem Niveau; hier sind keine überdurchschnittlichen Rendite-Steigerungen mehr zu erwarten. Man verlagerte also die Aktivitäten in sogenannte Entwicklungsprojekte. Diese „Entwicklungsprojekte“ gehören zu einem strategischen Plan der Immobilien-Investoren, welche die Privatisierung der noch in öffentlichem Besitz befindlichen Immobilien in zentraler Lage zum Ziele haben. Dieser Plan soll in den kommenden Jahren in ca. dreißig bundesdeutschen Großstädten durchgeführt werden, u.a. in Hannover. Zu diesen Investoren gehört nach kritischen Beobachtern des Immobilienmarktes auch die Carlyle Group Real Estate. Unternehmensstrategie sei, marode Objekte günstig zu erwerben, auf Vordermann zu bringen, diese langfristig zu vermieten, und die so aufgewerteten Immobilien anschließend mit hohem Gewinn verkaufen.

Genau diese Privatisierung öffentlicher Immobilien in zentraler Lage hat durch die Übernahme der Mehrheitsanteile am IZH durch CGRE stattgefunden. Durch die Übernahme der öffentlich-rechtlichen Eigentumsanteile der ehemaligen Großeigentümer Stadtwerke Hannover, Nord-LB und West-LB durch den Zwischenhändler Engel erwarb CGRE schließlich die große Mehrheit einer Immobilie, die bei richtigem Konzept im Wert nur steigen kann. Allerdings baut CGRE dabei auf das Prinzip Hoffnung, denn die gegenwärtig abgeschlossenen Mietverträge im Einzelhandel sind nach eigener Aussage hinsichtlich der zu erzielenden Renditen eher grenzwertig. Man hofft wohl darauf, dass bei erfolgreicher Revitalisierung Folgeverträge zu für CGRE günstigeren Bedingungen abgeschlossen werden können. Dazu passt auch die Aussage von Matthias Heß, Projektleiter der Carlyle Group im Ihmezentrum, dass die Carlyle Group den zukünftigen Lindenpark nach Abschluss der Revitalisierung weiterzuführen gedenke.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Revitalisierung (Mitte 2006) hatte die UGE laut eigenen Angaben 40 Mio €, andere sprechen von 70 Mio € an Investitionen organisiert. Damals ging es allerdings im Wesentlichen lediglich um die Neugestaltung der Ebene Blumenauer Straße. Das aktuelle Investitionsvolumen liegt erheblich über beiden Beträgen. Nach Angaben von CGRE vom 4. Oktober 2007 beträgt es „deutlich über 100 Mio. und deutlich unter 500 Mio. Euro“, möglicherweise 200 Mio € plus X. Nicht einmal annähernd

einen dieser Beträge hätte der Eigentümermix aus Kleingewerbetreibenden und Wohnungseigentümern auf der einen Seite und Nord- und West-LB auf der anderen Seite zusammen kratzen können – die einen konnten nicht, die anderen wollten nicht. Da Carlyle im IZH aber nicht nur Gewerbeanteile, sondern auch 172 Wohnungen vom IVG-Fonds übernommen hat, stellt sich u.a. die Frage, was mit diesen Wohnungen passiert. Und schließlich, welche Auswirkungen dies auf die sonstigen 634 Wohnungen und ihre Eigentümer hat?

Von den IVG-Wohnungen sollen sich zum Zeitpunkt der Übernahme durch CGRE ca. die Hälfte in einem ziemlich verwahrlosten Zustand in dem insgesamt verkommenen Wohnturm Spinnereistrasse 1 („Saturn“) befunden haben. Allein die Übernahme durch Carlyle war für die sonstigen Wohnungseigentümer bereits eine Entlastung, da durch die mangelhafte Arbeit des Insolvenzverwalters permanent das gesamte Hausgeld (Strom, Wasser, Sch...) durch die restlichen Eigentümer aufgebracht werden musste. Nach eigenen Angaben ist es CGRE bereits im Oktober 2007 gelungen, den Leerstand der 172 ehemaligen IVG-Wohnungen von 40% auf 5% zu reduzieren.

Für eine Bewertung der möglichen Auswirkungen und zukünftigen Risiken auf die sonstigen Wohnungseigentümer muss man sich ins Spekulative wagen. Hierfür ist ein Blick auf die Eigentümerstruktur des IZH geworfen notwendig (Tabelle S. 7, Stand 03/2007). Nicht auszuschließen ist, dass in einer eher fernerer Zukunft, beispielsweise in fünfzehn oder dreißig Jahren erneut eine Revitalisierung notwendig sein könnte. Es könnte auch eine große Veränderung am Gesamtobjekt durch den Mehrheitseigner beschlossen werden, und auch noch ein anderer Kosten- und Risikoschlüssel zur Anwendung kommen. Das wiederum könnte dazu führen, dass sich Wohnungseigentümer genötigt fühlen könnten, die Wohnungen zu einem schlechten Preis zu verkaufen, um sich nicht übermäßig zu verschulden. Rein in der Phantasie könnte dies bereits auch gegenwärtig geschehen oder hätte sogar bereits geschehen sein können! Dies wäre ja wohl ein Skandal oder hätte einer gewesen sein können.

Doch wem wäre bei solchen spekulativen Gefahren in einer relativ fernen Zukunft oder jüngsten Vergangenheit jetzt damit gedient, die Revitalisierung zu verhindern? Jedenfalls nicht den kleinen Wohnungseigentümern, für die die Wohnungen auch ein Teil der Altersversorgung sind. Der Wertverlust und Prestigeverlust des IZH wären bei einem investiven Stillstand einem ungeheuer beschleunigten Verfall ausgesetzt gewesen.

12. Resumé

Aus subjektiver ökonomischer Sichtweise bedeutet dies:

1. Der Einstieg der Carlyle Group ins Izhmезentrum bedeutet aller Voraussicht nach für die nächsten 15 bis 20 Jahre eine Steigerung des Marktwertes der Wohnungen und wahrscheinlich auch eine Steigerung der Lebensqualität (im Gegensatz zum garantierten Verlust von Marktwert und Lebensqualität beim „weiter so“).
2. Die Unternehmenspolitik von Carlyle Group Real Estate im Immobiliengeschäft stellt zumindest derzeit ein geringeres Risiko dar, als die Geschäftspolitik zweier Landesbanken, die in den vergangenen dreieinhalb Jahrzehnten maßgeblich von Sozialdemokraten geführt und kontrolliert wurden.
3. Insofern ist die Beteiligung von Carlyle trotz des ansonsten eher abschreckenden Leumunds auch ein positiver Standortfaktor für Hannover und Linden.

Ausgewählte Quellen:

Marianne Adrian: Wissenswertes über das Ihmezentrum, in: Das Linden-Limmer Buch, Hrsg.:Faust e.V. und Lindener Kulturwerkstatt, Hannover 1998

www.bliz-ihmezentrum.de

trincerone oder christian: U-Bahnstation unter dem Ihmezentrum – Mythos oder Realität? In:
<http://forum.bahninfo.de/read.php?24,83430page=3>

Werner Ruf: Carlyle: Ein Investment-Fonds als außenpolitisches Instrument? In:
<http://www.uni-kassel.de/fb5/frieden/themen/Privatkriege/carlyle.html>
