

## **Sachstandsbericht Ihme-Zentrum**

Hiermit informieren wir zusammenfassend über aktuelle Entwicklungen beim Ihme-Zentrum insbesondere auch für die Menschen, die nicht regelmäßig Zeitungen lesen. Da es aber nicht zulässig ist, Zeitungsartikel öffentlich als Kopien zu verbreiten, müsst ihr vertrauen, dass aus den Artikeln korrekt zitiert wird oder ihr müsst die Artikel im Internet recherchieren bzw. dort kaufen.

### **1) Der Insolvenzantrag und die Reaktion von Herrn Windhorst**

Die in der Fachszene viel gelesene Immobilienzeitung berichtete am 18.08.23 als erste umfangreich über die aktuellen Vorgänge im Ihme-Zentrum. Danach hat die Hausverwaltung des Ihme-Zentrums am 15.08.23 beim Amtsgericht einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Projekt IZ Hannover GmbH (PIZ) gestellt. Hinter der PIZ steht der Finanzjongleur und Immobilienspekulant Lars Windhorst. Die Hausverwaltung will die ca. 525 Eigentümer\*innen des Ihme-Zentrums am 04.09.23 in einer außerordentlichen WEG-Versammlung über den aktuellen Sachstand informieren. Im Oktober steht dann eine „ordentliche“ Mitgliederversammlung an, in der über das weitere Vorgehen entschieden werden soll.

Ein Sprecher von Lars Windhorst hat nach dem Bericht der Immobilienzeitung umgehend in der hannoverschen Allgemeinen Zeitung (HAZ) am 21.08.23 mitgeteilt, dass Windhorst nichts mehr in das Ihme-Zentrum investieren werde, weil „das Projekt leider nicht so funktioniert habe wie geplant“. Windhorst habe jetzt „nicht die Absicht, schlechtem Geld gutes hinterherzuwerfen“ und es werde „aktuell keine weiteren Investitionen seitens der Tennor-Gruppe geben“. (Die PIZ gehört zur Tennor-Gruppe und die gehört Windhorst.)

Den Satz, er wolle schlechtem Geld kein gutes hinterherwerfen, kann man leider nicht so interpretieren, dass Herr Windhorst noch gutes Geld hat: Die Financial Times hat im Juni berichtet, dass das Londoner Obergericht (High Court) 150 Mio. € Windhorstvermögen eingefroren hat, um englische Gläubiger zu schützen und bei seinem absurden HERTA-Fußballclub-Engagement hat er ca. 300 Mio. € in den Sand gesetzt.

### **2) Der Verdacht auf Kredit- bzw. Subventionsbetrug**

Ergänzend zum Insolvenzantrag werden 17 WEG-Eigentümer\*innen in der Oktober-WEG-Versammlung einen Prüfantrag stellen, ob sich Lars Windhorst des Kreditbetruges und/oder versuchten Insolvenzbetrages schuldig gemacht hat. Ziel ist es, eine 290 Mio. €-Grundschuld aus den PIZ-Grundbüchern zu tilgen. Hinter der Grundbuchsache steckt der dubiose Vorgang, dass gemäß Bericht der WirtschaftsWoche vom 31.08.20 der Multimillionär Ulrich Marseille zusammen mit einem weiteren Multimillionär Windhorst 500 Mio. € Darlehen zur Rettung von dessen Finanzimperium gegeben haben. Wohl nicht zufällig bekam Marseille eine Eintragung in Höhe von 290 Mio. € in Grundbücher der praktisch wertlosen PIZ-Liegenschaften, wodurch er heute besondere Rechte im Insolvenzverfahren hat. Marseille ging gemäß WirtschaftsWoche davon aus, dass er sein Darlehen durch Zahlungen aus einem zu diesem Zeitpunkt im Zusammenhang mit der Corona-Krise bestehenden Fonds der EU mit einer erheblichen Gewinnspanne zurückbekommen würde. Die EU hat die finanzielle Bezuschussung der Transaktion jedoch abgelehnt und keine Zahlungen geleistet.

### **3) Die Haltung des Oberbürgermeisters**

Schon am 04.08.23 schrieb die HAZ, dass die Stadtspitze in Anbetracht einer möglichen Zwangsversteigerung versuchen wolle, die Immobilie mit Nadelstichen für die nächsten Finanzhasardeure möglichst unattraktiv zu machen. Die HAZ wies am 04.08.23 auf Mittel des Bauordnungsrechtes hin, um den Kaufpreis, den Lars Windhorst fordern würde, zu drücken. Mit Kontrollen könne man z.B. die Qualität der Absperrungen in den maroden Gebäudeteilen und die feuerpolizeiliche Sicherheit überprüfen. Die Immobilienzeitung schrieb am 18.08.23, dass Oberbürgermeister Belit Onay eine Arbeitsgruppe eingesetzt habe, um zu verhindern, dass der nächste Spekulant in den Besitz des Ihme-Zentrums gelangt. Die AG prüfe auch Maßnahmen, wie die Fläche des Ihme-Zentrums baurechtlich vom Kerngebiet zu einem „besonderen Wohngebiet“ zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung umgewidmet werden könnte. Das würde den Wert der PIZ-Immobilie schlagartig verringern und die Eingriffsmöglichkeit der Stadt erhöhen. In der HAZ am 23.08.23 wird der Oberbürgermeister noch deutlicher: Man werde nicht zuschauen, wie das Ihme-Zentrum in großen Teilen zur Bau ruine verkommt. Onay: „Wir werden nun energisch gegensteuern“. Ziel sei es den Weg für verlässliche Investoren zu ebnen. Im Schulterschluss mit der Stadt könne auf diese Weise eine nachhaltige Entwicklung des Ihme-Zentrums vorangetrieben werden. Das Ihme-Zentrum dürfe kein Spekulationsgeschäft sein, betont Onay. „Wer aus dem Objekt nur Geld herausziehen will, statt seriös zu investieren, wird auf unseren Widerstand stoßen.“ An 25.08.23 gibt Onay in einem ausführlichen interessanten Interview in der renommierten WirtschaftsWoche auch Fehler zu: „Die Stadt hat dem Windhorst-Geschäftsmodell des Rein und Raus nicht

genug entgegen gesetzt – auch nicht den anderen Investoren, die vor ihm da waren.“ Onay weiter: „Das Ihme-Zentrum braucht seriöse Investoren mit einem gewissen Lokalpatriotismus, die der Stadt etwas Gutes tun wollen. Das Ihme-Zentrum ist von besonderer Bedeutung für die Stadt“.

#### **4) Die Haltung der Parteien im Rat der Stadt**

Der Rat der Stadt hat die Entscheidungszuständigkeit für alle wichtigen Maßnahmen des Oberbürgermeisters und der Verwaltung. Die GRÜNEN haben sich schon länger in internen Gesprächen zu einem verstärkten Engagement der Stadt bekannt, „wenn auch die SPD mitmacht“ und der CDU-Fraktionsvorsitzende Felix Semper schlug in der HAZ am 22.08.23 vor, dass die Stadt zusammen mit lokalen Akteuren Teile der Immobilie erwirbt und auf Vordermann bringt. Entscheidend ist, wie sich die für Ratsmehrheiten erforderliche SPD stellt. (Von den übrigen Parteien liegen keine Stellungnahmen vor.) Erschreckend die Äußerung des SPD-Fraktionsvorsitzenden Lars Kelich in der HAZ am 22.08.23, dass er es bedauere, dass der Gesprächsfaden zwischen Windhorst und der Stadt Hannover abgerissen sei. Kelich wörtlich: „Wenn es wieder Signale von Windhorst gibt, sollte die Stadt gesprächsbereit sein.“ Damit fällt Kelich dem Oberbürgermeister in den Rücken, statt ihn zu unterstützen. Statt dass er Konsequenzen aus den katastrophalen Erfahrungen mit Herrn Windhorst zieht, schlägt er tatsächlich vor, das tote Pferd weiter zu reiten. Wenn ihr Lars Kelich und dem hannoverschen SPD-Parteivorsitzenden MdB Adis Ahmetovic eure Sichtweise dazu mitteilen wollt, hier die Mailadressen: [Lars.Kelich@gmx.de](mailto:Lars.Kelich@gmx.de) und [adis.ahmetovic@bundestag.de](mailto:adis.ahmetovic@bundestag.de)

#### **5) Wie es jetzt weitergehen wird bzw. könnte**

Ein Zwischenfazit: Es kommt Bewegung in die Angelegenheit und die Zukunftswerkstatt hat mit der Denkschrift wahrscheinlich dazu ein wenig beigetragen: Wenn das Insolvenzverfahren eröffnet wird, ist der erste notwendige Schritt getan, den Finanzjongleur Windhorst loszuwerden. Und der Oberbürgermeister hat sich erstmalig zum in der Denkschrift der Zukunftswerkstatt ausgearbeiteten Konzept eines „Hannover-Konsortiums“ bekannt und will Schritte dorthin positiv begleiten.

Doch die eigentliche Herausforderung beginnt erst jetzt und es ist noch völlig unklar, wohin die Reise geht. Das Amtsgericht wird den Insolvenzantrag prüfen und nach Anhörung der PIZ entscheiden, ob ein Insolvenzverfahren eröffnet wird und wie dies ggfs. abläuft. Die HAZ hat am 28.08.23 zwei Szenarien und bei der zweiten zwei Unterszenarien zum weiteren Ablauf herausgearbeitet:

Szenario1: Zwar unwahrscheinlich, aber nicht ausgeschlossen: Windhorst zaubert aus irgendeiner Ecke seines verschachtelten Firmenimperiums Geld hervor und begleicht seine Rechnungen. Damit wäre der Insolvenzantrag vom Tisch, an den Eigentumsverhältnissen ändert sich nichts. Wenn Windhorst dann immer nur so viel zahlt, dass kein neues Insolvenzverfahren eröffnet werden kann, kommen auf die anderen Eigentümer zwar keine erhöhten Hausgeldzahlungen zu, aber wenn er nicht investiert, gibt es weitere Jahre des Stillstandes.

Szenario 2. Windhorst zahlt nicht und das Insolvenzverfahren wird eröffnet und auf die Bewohner\*innen kommt eine schwere Zeit zu.

Der Ablauf: Das Gericht bestellt einen Insolvenzverwalter und schafft einen Gläubigerausschuss. Der Insolvenzverwalter erteilt Gutachtenaufträge zur Wertermittlung des PIZ-Eigentums und nach frühestens ein bis zwei Jahren findet eine Zwangsversteigerung statt. Das letzte Insolvenzverfahren dauerte sechs Jahre (2009 bis 2015) und nach zwei erfolglosen Versteigerungsterminen ging die Immobilie beim dritten Termin für 16,5 Mio. € an den Finanzspekulanten INTOWN. Beim ersten Insolvenzverfahren waren die Folgen für die Wohnungsbesitzer\*innen nicht dramatisch, weil damals die Berliner Bank noch viel Geld in der Immobilie stecken hatte und in der ganzen Zeit die laufenden Kosten trug. Doch jetzt ist das anders, weil es keine finanzierende Bank mehr gibt.

Also kommt bei diesem Szenario auf die ca. 800 Wohnungseigentümer\*innen bzw. Mieter\*innen plus deren Familien und die 11 kleinen Gewerbebetriebe für die Dauer von mindestens ein bis zwei Jahren eine sehr schwere Zeit zu. Sie müssen die zwingend notwendigen Betriebskosten für den gigantischen Gebäudekomplex, die von der PIZ nicht mehr bezahlt werden, bis zu dem Zeitpunkt übernehmen, an dem aus dem Kaufpreis einer Zwangsversteigerung frisches Geld kommt. Wie hoch die Mehrkosten für die Eigentümer\*innen sein werden, wird erst ein Notwirtschaftsplan zeigen, den die Hausverwaltung im Oktober vorlegen will. Zu befürchten ist, dass eine Reihe der Eigentümer\*innen Notverkäufe und damit den Verlust ihrer Alterssicherung oder gar eine Privatinsolvenz erleiden müssen. Und wenn nicht im Ihme-Zentrum wohnende Eigentümer\*innen die Mehrkosten auf die Mieten umlegen, werden die Mieter\*innen diese Zusatzkosten teilweise nicht tragen können. **Erforderlich, aber bisher noch nicht ausgereift vorhanden, sind Ideen, wie dieses Schreckensszenario abgewendet werden kann. Engagiert euch und macht Vorschläge!**

## Unterszenario 2.1: Ein neuer Finanzjongleur betritt die Bühne und kauft die PIZ-Immobilie

Die besten Chancen hat dabei der Multimillionär Ulrich Marseille, der sich für Spekulationsobjekte von Herrn Windhorst 290 Mio. € Grundschulden in die praktisch wertlose PIZ-Immobilie hat eintragen lassen. Dann käme nach 2000 Herrn Engel, 2006 Carlyle, 2015 INTOWN und 2019 Windhorst der fünfte Spekulant zum Zuge und wieder würde jahrelang nichts positiv bewegt. Der beiliegende Prüfauftrag will (neben den oben geschilderten Aktivitäten des Oberbürgermeisters) dazu beitragen, dass dieses Szenario keine Realität wird.

## Unterszenario 2.2.: Ein Hannover-Konsortium kauft die PIZ-Immobilie („Weißer-Ritter-Szenario“)

Die von der Zukunftswerkstatt erarbeitete Denkschrift (siehe Anlage) macht dazu detaillierte Vorschläge. Dabei ist notwendig, dass sich die Stadt vertraulich mit dem Land zusammensetzt und klärt, in welcher Höhe Städtebauförderungsmittel zur Verfügung stehen könnten und ob sich die in Gründung befindliche Nds. Wohnungsgesellschaft an der Schaffung der zusätzlich möglichen 300 Wohnungen beteiligen könnte. Auch sollte die Stadt und das Land sanierte Büroflächen langfristig von Immobilieninvestoren anmieten. Die Botschaft muss sein: Eine Förderung durch Stadt und Land nur, wenn ein seriöses Investorenkonsortium zum Zuge kommt - Immobilienspekulanten werden mit allen Mitteln bekämpft!

Das „Weiße-Ritter-Szenario“ könnte wie folgt aussehen:

<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>	<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	<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>	<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>
---	---	--	--

In einem Punkt liegt der HAZ-Artikel am 27.08.23 zwar falsch, endet aber optimistisch

Der Journalist schreibt: „Solch gravierenden Veränderungen müssten die mehr als 500 Wohnungs- und Gewerbeigentümer zustimmen.“ Fakt ist, dass es nie möglich sein wird, bei mehr als 500 Beteiligten eine Einstimmigkeit zu erreichen. Auf Seite 10 der Denkschrift ist detailliert herausgearbeitet, wie es auch ohne Einstimmigkeit gehen kann. Entweder macht man ausschließlich Maßnahmen, die mit ¾-Mehrheit umsetzbar sind oder das Wohnungsrecht muss auf Bundesebene so geändert werden, dass bei alten WEG-Gemeinschaftsordnungen, wo das noch verankert ist, keine Einstimmigkeit mehr erforderlich ist. (Eine Reihe weiterer Großprojekte in Deutschland haben das gleiche Problem.)

Versöhnlich ist der Schlusssatz im HAZ-Artikel: „Dennoch bleibt das „Weiße-Ritter-Szenario“ ein gangbarer Weg, **der einzige, der in die Zukunft führt.** Und so könnte in 15 bis 20 Jahren der Gebäudekomplex am Ufer anders aussehen – kleiner, aber weniger ruinös mit mehr Wohnungen, mehr Büros, vereinzelt Geschäften, kleinen Werkstätten, Sportstätten und Supermärkten.“

**Ein schöneres Lob für die Vorschläge der Denkschrift kann es nicht geben. Herzlichen Dank den Journalisten (alle sind Männer), die in der letzten Zeit so informativ über die aktuellen Vorgänge berichtet haben!**

**Zum Schluss: Wenn Sie Fragen oder Anregungen zu diesem Text habt, können Sie gerne Kontakt aufnehmen: [gmbh@ihmezentrum.info](mailto:gmbh@ihmezentrum.info)**