

Ex-Investor „hatte noch Visionen“

NPINTERVIEW Immobilien-Experte Bethge findet Ihme-Zentrum-Firmenkonstrukt nicht ungewöhnlich

VON VERA KÖNIG

HANNOVER. Wem gehört das Ihme-Zentrum? Die NP ging auf Spurensuche und fand ein kaum durchschaubares Firmengeflecht mit Wurzeln in Zypern. Steuersparmodelle, aber auch Angst vor zu viel Öffentlichkeit könnten hinter dieser Form der Geldanlage stecken. Im NP-Interview erklärt Immobilienrechtsexperte und Notar Uwe Bethge Hintergründe.

Die Immobiliengesellschaft, die das Ihme-Zentrum in einer Zwangsversteigerung erworben hat, hängt eng zusammen mit Geldgebern auf Zypern, die sich von Rechtsanwälten vertreten lassen. Muss diese Konstruktion die Alarmsirenen bei Geschäftspartnern, Mietern und Wohnungseigentümern klingeln lassen? Zum Ihme-Zentrum konkret kann ich nichts sagen. Aber ungewöhnlich sind solche Konstrukte nicht. Sie entstehen aus unterschiedlichen Motiven – mal aus steuerlichen, mal, weil Anleger nicht erkannt werden wollen.

Können Sie ein Beispiel nennen?

Das verbietet mir meine Verschwiegenheitspflicht. Deshalb will ich nur einen Fall beschreiben, der inzwischen Geschichte ist. Einer Milliardärsfamilie aus dem benachbarten Ausland hat bis vor wenigen Jahren ein Gebäudekomplex in der City gehört. Öffentlich sind die hinter einer anonymen Objekt-Gesellschaft stehenden Eigentümer nie in Erscheinung getreten, und man hätte sie auch im Handelsregister kaum gefunden. Sie sind medienscheu und sorgen sich um ihre persönliche Sicherheit, waren aber mit der seriösesten Geldanlage, die ich kenne.

Seriöse Geldanlage und Ihme-Zentrum – das scheint seit Jahren nicht zusammen zu passen. Noch gut in Erinnerung ist vielen die Aufnahme um Eigentümer Michael Engel, der bis zum Verkauf an Carlyle als möglicher Retter der Immobilie galt.

Ich habe Engel persönlich gekannt und geschätzt. Der Mann war ein Kaufmann alten Schlages, hatte aber auch Visionen. Er fand Einzelhandelsunternehmen als Mieter und begeisterte viele. Beim Verkauf an Carlyle war die Immobilienbörse noch nicht geplatzt; Visionen umzusetzen, schien möglich. Er hat dann im richtigen Moment verkauft – Verantwortung für das, was danach kam, sehe ich nicht.

Hannover ist inzwischen wieder im Fokus ausländischer Investoren. Was macht Immobilien hier für sie so interessant?

Im weltweiten Vergleich sind die Preise supergünstig, im nationalen Vergleich auch sehr attraktiv. Deutschland garantiert verlässliche Rahmenbedingungen, und anders als in vielen anderen Staaten gibt es keine Korruption. Mitlen in Deutschland gelegen, sehen Investoren Hannover als Standort mit extremem Potential.

Sahen Sie ein Ende des Hypes?

Nein, ganz und gar nicht. Amerikaner, Engländer, Franzosen, Dänen, Schweden, Holländer, selbst Inder kaufen Immobilien in Deutschland. Noch sind Staatsfonds aus China nicht so stark vertreten; aber das wird kommen. Bei den Firmenkonglomeraten wird man in Zukunft oft nicht mal mehr wissen, welche Nationalität dahinter steckt.



SANIERUNGSFALL: Die Stadt und die Stadtwerke als Ankermieter sowie die vielen Eigentümer der Wohnungen hoffen auf Investitionen ins Ihme-Zentrum. Foto: Krajinovic



EXPERTE: Rechtsanwalt Uwe Bethge berät Investoren.

Firmenkonstrukt macht Ratsmitglieder skeptisch

HANNOVER. Das Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks-GmbH ist allen Ratsmitgliedern als Investor des Ihme-Zentrums ein Begriff. Doch dass sich dahinter ein kaum überschaubares Firmengeflecht mit Wurzeln in Zypern verbirgt (wie die NP am Samstag exklusiv berichtete) hat die meisten überrascht.

„Ich sehe schwarz“, war die erste Reaktion vom Bauausschuss-Vorsitzenden Dieter Küßner (CDU). Er befürchtete: „Möglicherweise will der Investor zehn Jahre lang die Mieten kassieren – und dann das Ihme-Zentrum wieder abstoßen.“

Ganz so schwarz sieht CDU-Fraktionschef Jens Seidel die Lage nicht. „Ziemlich verschachtelt“ seien die Eigentumsverhältnisse, räumt er ein. Umso wichtiger seien vertrauensbildende Maßnahmen: „Der Investor Amir Dayan sollte nicht nur mit dem OB und dem Verwalter, sondern auch mit der Politik und den 650 Wohnungseigentümern das Gespräch suchen.“

„Ich bin skeptisch, was die Entwicklung angeht“, sagt FDP-Fraktionschef Wilfried Engelke. Aber er lasse sich sehr gern eines Besseren belehren. Auch Michael Dette, baupolitischer Sprecher und Fraktionsvize der Grünen, setzt auf gemachte Zusagen: „Der Verwalter Torsten Jaskuiski hat angekündigt, schon in diesem Jahr würden Bauanträge eingehen. Er wird sich daran messen lassen müssen.“

OB Stefan Schostok waren die Hintergründe zum Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks-GmbH „sehr wohl“ bekannt. „Es gebe keine Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit des Investors“, sagte er der NP.

Auch Referenzprojekte wie das Crowne Plaza Hotel in Berlin oder die sanierte ehemalige Zentrale der Berliner Verkehrsbetriebe sprächen für ihn. Schostok macht aber auch sehr deutlich: „Wir erwarten ein vernünftiges Projektmanagement.“ Einen Architekten einzuschalten, könne nur ein Anfang sein. *kg*

„Dann ist es eben der nächste Investor“

VON MANDY SARTI

HANNOVER. Der Wind wehte kalt durch die Straßenebene des Ihme-Zentrums in Linden. Eine Stellwand fiel zu Boden – es schnepperte. Das Geräusch untermalte die Veranstaltung – die Podiumsdiskussion zur Zukunft des Ihme-Zentrums.

„Wenn das Projekt schief geht, müssen die Eigentumsverhältnisse vor der nächsten Zwangsversteigerung neu geregelt werden“, forderte Axel Brunngraber, Wohnungseigentümer. Die Stadt solle mehr Eigentumsanteile erwerben, war sein Vorschlag. Ob das ein gangbarer Weg ist, bleibt offen. Weder Investor Amir Dayan noch ein Vertreter seiner Gesellschaft war bei der Podiumsdiskussion dabei. Überhaupt will vom „Investor“ hier schon gar keiner mehr sprechen. Für Wohnungseigentümerin Sylvia Füssel steht fest: „Das ist doch bloß ein Großrentner.“

Denn seit dem Erwerb der Immobilie durch Dayan sei nicht viel passiert. Das Ultimatum der Stadt Hannover, dem Großmieter im Ihme-Zentrum, sehen viele mit gemischten Gefühlen. „Sollte die Stadt das Ihme-

Zentrum wirklich verlassen, müssen wir die Unkosten tragen“, so Brunngraber. Die Bewohner des Gebäudes und auch Constantin Alexander, Vorsitzender des Vereins „Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum“, sind sich sicher, dass für die Zukunft neue Wege eingeschlagen werden müssten: „Ein Einkaufszentrum will hier niemand mehr.“

Die Zukunft sehe man viel eher in einer Stadt in der Stadt. Eine Mischung aus Kultur, Gastronomie und Einzelhandel. Die Hoffnung stirbt zuletzt. Auch bei Oberbürgermeister Stefan Schostok, der an der Diskussion teilnahm. „Wenn dieser Investor das Ihme-Zentrum nicht rettet, dann ist es eben der nächste.“



WIE SIEHT DIE ZUKUNFT AUS? Das wurde im Ihme-Zentrum diskutiert. Foto: von Dittfurth