

ca. 400 zusätzliche Wohnungen im Ihme-Zentrum Hannover Ein potenzielles Projekt für die Nds. Wohnungsgesellschaft

Auszug aus der rot-grünen Koalitionsvereinbarung:

Wir wollen perspektivisch die Schaffung von zusätzlich 100.000 Sozialwohnungen erreichen.

Um dieses Ziel zu unterstützen, gründen wir im ersten Regierungsjahr eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Landeswohnungsgesellschaft. Aufgabe der Gesellschaft sind der Kauf, die Sanierung und die Schaffung von Wohnraum.

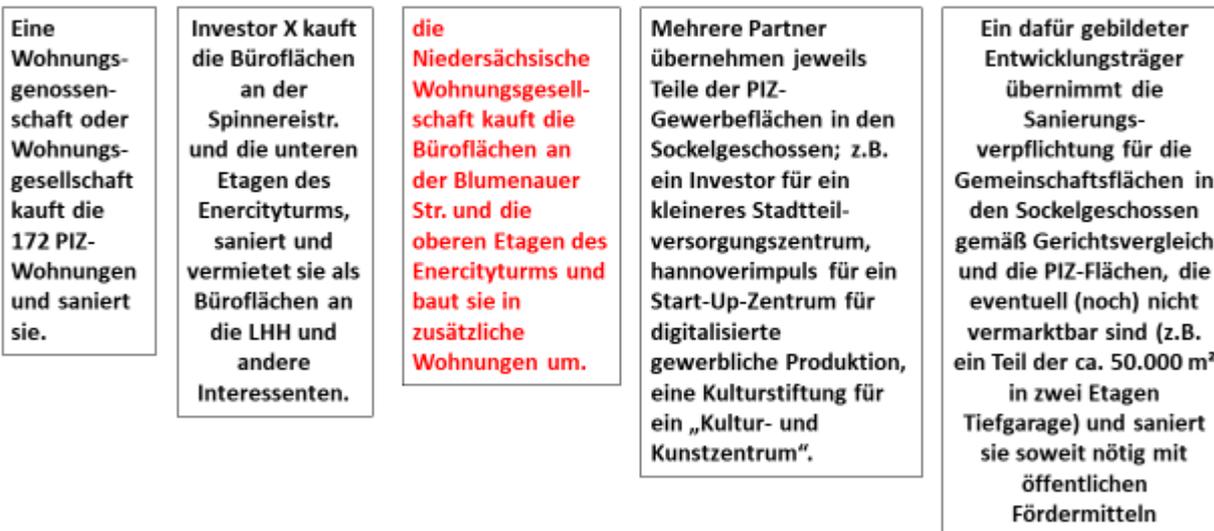
Aktueller Sachstand der Nds. Wohnungsgesellschaft:

Die Nds. Wohnungsgesellschaft ist als GmbH im Gründungsprozess. In Kürze wird die Geschäftsführung vorgestellt. Im Doppelhaushalt 2024/2025 sind 100 Mio. € Startkapital eingeplant. Rot/Grün dürfte das Interesse haben, dass mit diesem Geld noch vor der Landtagswahl sichtbar möglichst viele zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Aktueller Sachstand Ihme-Zentrum:

Die WEG –Verwaltung hat einen Insolvenzantrag gestellt. Der Sprecher von Herrn Windhorst hat am 21.08.23 in der HAZ angekündigt, dass man aus dem Projekt aussteigen wolle. Wenn das Insolvenzverfahren eröffnet wird, wird ein Insolvenzverwalter nach neuen Käufern suchen. In der Diskussion ist ein „Hannover-Konsortium“, das wie folgt aussehen könnte:

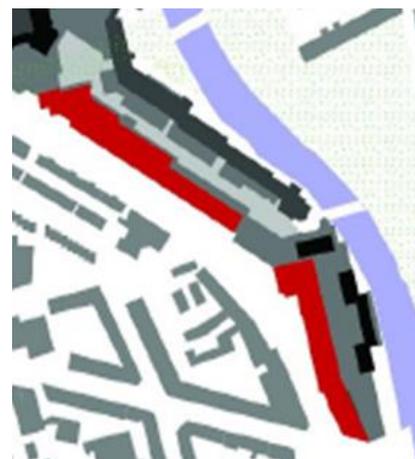
Struktur eines „Hannover-Konsortiums“



Ein Engagement der Nds. Wohnungsgesellschaft könnte so aussehen:



1) Die weitgehend leerstehende Bauzeile entlang der Blumenauer Straße (12.700 m²) ist aufgrund der Ausrichtung und der relativ geringen Bautiefe bestens zur Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum geeignet. Durch die hohe Verdichtung und die vorhandene barrierefreie Erschließung aller Wohnungen kann im IZH ein fein abgestuftes System von seniorengerechten Wohnungen mitten in



der Stadt angeboten werden - mit zusätzlichen Betreuungsangeboten für Senioren und den Möglichkeiten zur gegenseitigen Selbsthilfe in Clusterwohnungen, bis hin zu einer stationären Pflegeeinrichtung im südlichen Bereich an der Blumenauer Straße, mit dem Ziel, Bewohner*innen in ihrer vertrauten Umgebung möglichst lange selbstbestimmt wohnen zu lassen. Die ehemalige Ladenpassage des Einkaufszentrums im 1. OG zwischen den vorhandenen Wohnungen auf der Uferseite der Ihme und den neuen Wohnungen entlang der Blumenauer Straße kann als Begegnungsraum für Jung und Alt in eine attraktive den Bewohner*innen vorbehaltene Grünfläche umgewandelt werden. (Graphik aus dem Konzept RKW 2016)

2) Eine Studie des Fachbereiches Architektur der Leibnizuniversität hat ergeben, dass sich der Enercityturm in den oberen Stockwerken ebenfalls für attraktive Wohnungen eignet. Bei den 25.500 m² Nutzfläche des Turms stünden bei einem Anteil von 2/3 für Wohnungen ca. 17.000 m² zur Umnutzung zur Verfügung.

Zusammen könnten das somit ca. 30.000 m² sein. Bei im Mittel 65 m² pro Wohnung + 20 % Gemeinschaftsflächen sind ca. 400 Wohnungen möglich. Vorgeschlagen wird, dass mind. 50 % davon mit Mietpreisbindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen. (Wegen der sinnvollen sozialen Durchmischung sollten die übrigen Wohnungen im freifinanzierten Segment realisiert werden.)

Nimmt man bei einer stark sanierungsbedürftigen leer stehenden Gewerbeimmobilie einen Kaufpreis von geschätzt 300 €/m² Nutzfläche in der „Gewerberuine“ an, so betrüge der Kaufpreis 10 Mio. €, der für den Kauf von 30.000 m² PIZ-Bürofläche zur Verfügung stehen würde. Der Betrag wäre dann auch das Eigenkapital für die Sanierung der Flächen und die Umwandlung in Wohnungen. Der zusätzliche Bedarf könnte voraussichtlich problemlos durch Mittel für den sozialen Wohnungsbau, und KfW- und Bankmittel finanziert werden. Benötigt würde der Betrag erst nach Eigentumsübergang im Rahmen eines Insolvenzverfahrens in 2024/25. **Eine mögliche Beteiligung der Nds. Wohnungsgesellschaft sollte erst zum Abschluss des Insolvenzverfahrens öffentlich kommuniziert werden.**

Eine Beteiligung der Nds. Wohnungsgesellschaft bei der Revitalisierung des Ihmezentrums stünde Rot/Grün zur Landtagswahl 2027 gut zu Gesicht: Es wäre ein geeigneter Baustein im Plan der Landesregierung, dass die Nds. Landesgesellschaft zusätzliche Wohnungen im Bestand schafft, die zudem sonst in bebauter Innenstadtlage nicht entstehen könnten. Darüber hinaus lässt sich das politische Zeichen setzen, eine problematische Gewerbebrache zu ertüchtigen und für zusätzlichen Wohnraum umzunutzen. Und das Engagement der Nds. Wohnungsgesellschaft wäre ein wichtiger Beitrag zur Revitalisierung dieses Stadtquartiers.

